

深圳“二次房改”接轨“深莞惠经济圈”

文/陈靖斌 童海华

随着楼市调控的日渐趋严,深圳的资本市场中早已“暗流涌动”。

在“寸土寸金”的深圳,供不应求的市场对于许多房企而言一地难求。在这种大环境下,《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见(征求意见稿)》(以下简称“二次房改”)发布的方向调整是挽救深圳楼市的创新之举。

2018年二次房改打开了深圳区域经济发展的新局面,专家认为此举甚至决定了深圳未来30年的经济生命线。

事实上,为了顺应市场潮流,不少房企的业务已经开始逐步转型——由原来的开发型向经营型转变。以万科为例,2018年提出了“城乡建设和生活服务商”的企业发展战略,以多元化的方式开展房地产相关业务。

在寸土寸金的深圳,随着“房住不炒”政策不动摇以及加大保障性住房建设供应,未来的人才安居房也将辐射到临深片区,带动深圳周边区域的经济的发展,逐步形成“深莞惠经济圈”。

“二次房改”

随着2018年二次房改的颁布,深圳房地产业的发展开启了新的篇章。

2018年6月5日,深圳市二次房改提出2018~2035年,深圳市新增建设筹集各类住房共170万套,其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房总量不少于100万套。2018—2020年建设筹集各类住房42万套,其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房不少于25万套。

此举将针对不同收入水平的居民和专业人才等各类群体,着力构建多层次、差异化、全覆盖的住房供应与保障体系,并计划将住房分为市场商品住房、政策性支持住房以

及公共租赁住房三大类,占住房供应比例依次为40%、40%、20%。

二次房改的颁布是为了调整深圳长期供不应求的市场关系。

一位不愿具名的房企人士认为,目前,随着中国城镇化步入深水期,深圳房地产市场开始进入分化时代。“深圳市场面临地少人多客观现实,长期处于供不应求的状态,市场进入白热化竞争阶段,房企逐渐进入寡头时代。”

“地少人多”的白热化竞争局面,也促使各大房企纷纷“转型。”——由原来的开发型向经营型转变。

以盘踞当地的龙头企业万科为例,2018年万科也提出“城乡建设和生活服务商”的企业发展战略,以多元化的方式开展房地产相关业务。“深圳万科坚定城市配套服务商的发展模式,蓄力与发力于长租公寓、城中村整治运营、商业、产业办公、教育、度假、医养等多元业务。”万科相关负责人告诉记者。

事实上也确实如此,目前,深圳在长租公寓方面已开业的门店数超20间,而在城中村综合治理上,玉田村、新围仔村等经过改造的城中村泊寓已满租。

房企业务转型在即,中国(深圳)综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁认为,二次房改的供求关系仍不能在短期内有效解决深圳的供需矛盾。“深圳房地产在今年的发展形势下,外部形势压力大,房地产内部也面临很多变化。”

宋丁指出,“深圳与其他城市不同之处在于,人口增长特别快,资金

聚集特别大,产业发展特别好,但土地严重匮乏,所以深圳房地产市场供需关系一直处于紧张状态。目前房价下跌只是政策管控的结果,但并不完全反映市场真实情况,这种政策与市场的博弈仍长期存在。”

今年以来深圳房地产最大的变化,莫过于在二次房改后涉及保障性住房,公租房的建设。宋丁认为,将来的公租房市场有很大的发展空间。“深圳市特别成立了一个人才安居集团来专门做保障性住房,其他房企也大规模参与保障性住房以及长租公寓的建设。”

接轨区域经济圈

事实上,深圳在加大城市更新公租房建设的同时,国家也在持续重申坚持“房住不炒”不动摇,这意味着楼市调控仍会持续。

2018年12月底,中央经济工作会议提出,涉及房地产领域,要构建房地产市场健康发展长效机制,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

在落实“房住不炒”的同时,深圳还将因城施策、分类指导,夯实城市政府主体责任,完善住房市场体系和住房保障体系。

事实上,人才安居保障房的土地供应,源于“临深片区”。

“因为深圳没有地,所以会从临深片区着手来开拓土地,以满足保障性住房的需要。”宋丁表示。

人才安居保障房的土地供应在2018年10月得到落实,在此基础上也逐步打开“深莞惠经济圈”的新局面。

2018年10月23日,东莞塘厦一宗占地3.9万平方米的商住地被深圳人才安居集团以总价18.84亿元竞得。该集团是深圳市专责负责人才安居住房投资建设和运营管理的市属国有独资公司,业内人士普遍认为这是深圳保障房落地东莞的标志。

事实上,深圳人才保障性住房在东莞落地意在通过政策推动人才回流,形成以深圳为中心城市辐射带动周边地区经济发展的“深莞惠经济圈”。

中国综合开发研究院常务副院长郭万达分析认为,“深莞惠经济圈”在制造业的实体经济中有很强的竞争优势,其中还包含着世界级的制造业产业集群,而近年由于经济发展带来房价成本上涨等原因,导致了部分企业人才的流失。而深圳住房体系的改革有利于人才回流,“本来有一部分人才因房价过高被迫离开,现在由于二次房改租售并举的政策,可以有效解决人才住房问题,让人才回流‘深莞惠经济圈’从而推动经济圈的建设。”

2018年4月23日,深莞惠经济圈(3+2)党政主要领导第十一次联席会议召开。大会透露,在“深莞惠经济圈”合作机制上,将参照深汕特别合作区有关做法,推动在东莞、惠州邻近深圳地区划出一定区域,规划建设跨行政边界的功能协调、产业互补、成果共享的区域协同发展试验区。试验区地区生产总值、税收存量归当地所有,增量部分由三地政府在协商基础上按比例分成,提升中心城市辐射带动作用。

暨南大学教授、华南城市研究会会长胡刚认为,“深莞惠经济圈”是粤港澳大湾区下的城市经济圈,而其建设对深圳、东莞以及惠州的发展是非常有利的。“因为深圳地域面积小,‘深莞惠经济圈’可以扩展深圳辐射范围,还可以通过经济圈的建设打破行政壁垒,以经济发展规律来组织城市发展空间。”

2018年深圳楼市大事件盘点

2018年3月26日

深圳住建局出台了棚改新政意见稿,意见稿中产权调换标准可按套内建筑面积1:1或者不超过建筑面积1:1.2的比例确定。对提出不合理要求的钉子户可依法征收。

2018年3月28日

深圳“三价合一”新政出炉。“三价合一”,即网签价(计税价格)、银行评估价(贷款用)和实际成交价保持一致。

2018年4月23日

深莞惠经济圈(3+2)党政主要领导第十一次联席会议召开。大会透露,在深莞惠经济圈合作机制上,规划建设跨行政边界的功能协调、产业互补、成果共享的区域协同发展试验区。

2018年5月17日

深圳出台棚改新政,新政明确旧改范围、明确补偿标准,对于钉子户,区政府依法征收、政府主导,棚改住宅只有回迁房+人才保障房,没有商品房和确定棚改项目的土地出让方式及地价计收标准。

2018年5月30日

深圳限价后首个政府监管公开摇号的项目——双玺时光道,正式启动公证摇号的方式,采取缴纳意向金参与抽签的销售方式。据悉,500万诚意金的客户达到6666个,中签率25%。

2018年6月5日

深圳市住房和建设局发布“二次房改”政策,政策提出,未来深圳商品住房占40%,其余是人才房、安居房、公共租赁房,各占20%。2018年至2035年,深圳市新增建设筹集各类住房共170万套,其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房总量不少于100万套。2018—2020年建设筹集各类住房42万套,其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房不少于25万套。

2018年7月31日

深圳市政府发布《深圳市人民政府办公厅转发市规划国土委等单位关于进一步加强房地产调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》,该通知从企业购房、商务公寓销售、房产转让以及离婚买房四个方面进行了限制,深圳楼市调控加码。

2018年9月28日、29日

万科在深圳举办秋季例会,会场屏幕与侧墙上打出“活下去”的字样。万科集团董事长郁亮称,把“活下去”作为基本要求,这是最底线的战略,是“收敛”和“聚焦”的战略。

2018年10月23日

东莞塘厦一宗占地3.9万平方米的商住地被深圳人才安居集团以总价18.84亿元竞得。业内人士普遍认为这是深圳保障房落地东莞的标志。

2018年11月5日

深圳市规土委发布《深圳市城中村(旧村)总体规划(2018-2025)》(征求意见稿),该文件针对深圳市城中村居住用地划定了综合整治分区范围。范围内用地在2018-2025年内不得纳入拆除重建类城市更新单元计划、土地整备计划及棚户区改造计划。此外,该文件还提到将引导各区在综合整治分区内有序推进城中村规模化租赁改造,满足条件的可纳入政策性住房保障体系。



上接 C1

疏解非首都功能

中房集团原董事长孟晓苏曾在接受媒体采访时表示,20世纪90年代中期他在中房集团任职时,有一次跟万里同志谈到北京建设,共同感慨房子已经建到三环外了,这时候万里同志说:“我想起毛主席60年代说的一句话,那是我向毛主席汇报北京城市规划时,毛主席说:多少年之后,北京和天津这两个城市不就连在一起了吗?”

时至今日,北京的房子已经建到了六环外,近几年的人口也一直保持在2000万人以上。而推动京津冀协同发展的核心任务、关键环节和重中之重,就是有序疏解北京非首都功能。

在河北雄安新区总体规划中,要求雄安新区承接北京非首都功能疏解,要按照高质量发展的要求,推动雄安新区与北京城市副中心形成北京新的“两翼”,与以2022年北京冬奥会和冬残奥会为契机推进张北地区建设形成河北“两翼”,促进京津冀协同发展。

2019年1月3日,国务院批复《北京城市副中心控制性详细规划(街区层面)》文中写到:牢牢抓住疏解北京非首都功能这个“牛鼻子”,紧紧围绕京津冀协同发展,要处理好和中心城区的关系,带动中心城区功能和人口向城市副中心疏解,同时更好加强对中心城区首都功能的服务保障,实现以副辅主、主副共兴。要处理好与河北雄安新区的关系,做到各有分工、互为促进。

2018年12月1日,北京市通州区委副书记、区长赵磊公开表示,随着北京市级行政机关开始搬迁入驻,通州区已进入城市副中心时代,城市副中心建设的框架已拉开。2017年和2018年,北京市委、市政府共安排城市副中心重大工程近500项,投资超过2000亿元。

“未来三年,副中心计划实施项目1000余个,计划总投资超过万亿元,聚焦基础设施、城市管理、公共服务、生态环境等重点领域。”赵磊指出。

2018年中,《北京市推进京津

冀协同发展2018—2020年行动计划》公布,聚焦非首都功能疏解、生态环境协同治理、交通互联互通、产业对接协作、公共服务共建共享等八个领域,其中到2020年北京再退出1000家左右一般制造业企业。

雄安新区、通州城市副中心两个新城的建设,是“疏解北京非首都功能、推进京津冀协同发展的历史性工程。”

李国平认为,雄安新区是北京域以外的疏解集中承载地,城市副中心是北京域内的集中承载地。城市副中心不仅可以承载非首都功能,还可以承载首都功能,城市副中心是首都功能的拓展和扩张,是功能互补和分工。雄安新区是以创新为核心的科创城,更加强调自主、自立。

天津财经大学博士生导师从吃教授接受记者采访时表示,北京和天津的关系,极类似于韩国的首尔和仁川,日本的东京和大阪的关系。天津是重要的出海口和海陆交通枢纽,还有港口大都市的功能。从吃认为,天津在创新环境、

创新能力、产业基础、营商环境等方面都比河北要优越。

交通带动京津冀一盘棋

匠心独运丹青手,万里山河起宏图。

回望2014年2月26日,习近平总书记在北京考察工作时发表重要讲话,全面深刻阐述了京津冀协同发展的重大意义、推进思路和重点任务,开启了京津冀大变革、大跨越的历史性一步。

京津冀协同发展专家咨询委员会成员、南开大学经济与社会发展研究院院长刘秉镰在接受媒体采访时曾表示,无论是设立雄安新区,还是打造北京城市副中心,最终的目的,都是建设以首都为核心的世界级城市群。

“这是一个很高的目标。”刘秉镰说,“目前全球已经有六大世界级城市群,我们要建第七个。”

京津冀协同发展国家战略,交通是先行领域。在近五年的时间里,京津冀区域内的交通发生了巨大的变化。

“轨道上的京津冀”已成为中国铁路运输的大动脉之一,形成了交通运输的“金三角”。记者了解到,北京到廊坊约21分钟、到天津约30分钟、到石家庄约72分钟,天津到保定约70分钟、到唐山约37分钟……基于高速铁路的“1小时交通圈”正在形成。

交通运输部副部长刘小明在2018年7月的讲话中提到,近年来,京津冀交通一体化在重大基础设施建设、运输服务水平提升、运输管理政策统一等方面实现了率先突破。区域轨道交通里程达到9653公里,“轨道上的京津冀”初步形成;京昆高速冀冀界段等一批高速公路建成通车,国家高速公路基本建成;津冀港口群加快转型升级,港口功能分工和定位不断优化;北京新机场建设加快推进,京津冀机场群网络初步形成。

刘小明表示,当前,京津冀交通一体化已经进入“纵深推进”的关键阶段,交通运输部将进一步找准定位、当好先行,贡献强有力的

交通力量。

从吃表示,交通一体化是前期的基础,后期更重要的是产业的协同合作、社会管理一体化等问题。2018年京津之间主动打通了交通的限制,北京车牌在天津可以享受本地待遇了。

从吃认为,许多细节都在推进,京津冀三地之间行政区隔多年,还有很多内容需要协调。其中最核心的是财税关系的协调与合作,涉及经济交往上的利益分配问题,最后能否建立起财税共同体是关键。“如果协同发展的工作进展到财税关系,就真正接近一体化了。”

设备转让

因北京凯力华维包装制品有限公司停产,现有注塑机、吹瓶机、挤吹机及配套附属设施,模具若干台急需转让处理。报价截止时间:2019年1月10日
联系人:张洪羽/熊兵 联系电话:13311365939/13501276202