



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品，我们的目标是呈现中国经济的区域热点，及其与房地产、家居家电建材等行业的联动效应！  
中经城事微信号：zjcy\_2013

**B14** 江西上饶豪赌造车背后的野心与尴尬  
**B15** 临深惠州楼市狂欢：深圳客占比超6成

»B13~B20

新闻电话 / (010)88890196

一项目楼面价近23000万元/平方米，如今房源售价仅21500万元/平方米

## 天津高价地项目“骑虎难下” 部分楼盘亏本销售

本报记者 吴静 卢志坤 天津报道

“天津市场也就这样了，未来几年都不会大涨也不会大跌。实际上今年受疫情影响，不少楼盘都降价了。”谈及自己所了解到的

### 环城区域项目降价去化

“没办法，我们当初拿地成本每平方米23000元，周边房企后来拿地太便宜了，他们能卖20000元，我们如果卖28000元，品质再好也扛不住啊。”

今年受疫情影响，上半年多数城市成交量均出现下滑，天津亦不例外。国家统计局数据显示，7月天津新房价格环比上涨0.5%，同比涨幅0.7%。今年上半年，天津商品房累计销售金额818亿元，同比去年减少两成，去化周期已经达到22个月。

二手房市场同样低迷，今年7月份，天津二手房价环比下跌0.1%，同比下跌4.2%。这已经是天津二手房价格连续下跌13个月，累计跌幅达4.7%。

但分区域来看，天津市六区因为交通、资源配套等较为成熟，在今年疫情影响下价格波动相对较小，且随着疫情影响逐渐消散，购房人群资产保值心态影响下热度渐升。

市区内海河沿岸，高端项目林立，据熟悉当地市场的中介人员介绍，“天津人很认海河，从价格上看就能发现，市区内海河沿岸的项目价格都很高，每平方米单价在40000元到60000元之间。”而这个价位，是2017年限购政策之后逐渐下调的结果。

“我们项目是2016年拿的地，原本是要卖10万元（每平方米）的，但是没办法，赶上了政策调控。”在海河金茂府售楼处，置业顾问向记者介绍道。

据了解，2016年3月，中国金茂以41亿元拿下天津海河旁热电厂地块，该地块是海河中上游最后一块住宅用地，土地面积12.59万平方米，楼面单价14554元/平方米，当时刷新了市内河东区挂牌单价纪录。

该项目于2017年10月22日第一期开盘6栋楼，当时高层产品均价在60000元/平方米，随后近3年里，高层价格一直在50000元/平方米~60000元/平方米之间波动；洋房产品价格则在60000元/平方米~65000元/平方米波动。

在售楼处，置业顾问向记者计算了一套155平方米的洋房产品，价格在51000元/平方米左右。“这是不临海河的房源，临着海河，能看到景观的价格要60000元左右了。”

天津楼市情况时，当地房产中介人员给出这样的判断。

2017年，楼市进入全面调控时期，天津是最先进的城市之一，当年3月份，天津出台“3·31新政”，成交数据随之走低。不过，

在克而瑞去年统计的天津市六区新房销售额排行榜上，该项目以15.6亿元的销售额位列第一。今年前7个月该项目销售额为12亿元，排名第二。

据了解，今年前7月，在克而瑞天津市六区新房销售额排行榜第一位的为中海城市广场·钻石湾，产品为公寓式住宅，该项目位于市内河东区，同样处于海河沿岸。项目拿地时间为2013年，2014年开始对外销售，前期由中信集团开发，2016年时中海收购后继续开发，项目规划总户数1638户。

该项目渠道代理商官网显示，在2017年6月至8月期间，该项目曾卖到11万元/平方米的价格，随后价格逐渐下调，从2018年9月份开始每平方米价格在40000~50000元之间波动，目前项目最新开盘的房源均价约43000元/平方米。

在克而瑞的排行榜上，该项目去年未进入前十，而今年前7月则以16.5亿元的销售额一跃成为市六区销冠。售楼处置业顾问向记者计算了一套84.06平方米的高层产品（采光相对较差，与同面积能看到海河的房源相比总价相差近60万元），经过各种优惠，一口价299万元，均价35592元/平方米。“这是最后的优惠房源，我们9月份就开始上调价格了。”

记者在项目处看到，楼栋之间建筑密集，公开信息显示的容积率已达到6.27。记者了解到，去年有业主投诉，该项目原三、四期地块规划方案为3栋居住型公寓、2栋办公楼和12万平方米的商业mall（购物中心）布局，但经过规划调整后，12万平方米的购物中心要变成65000平方米的室外商业街；同时，居住型公寓由原来的3栋增加为4栋，轮廓由办公形态改为住宅形态；办公楼由2栋增加为3栋。

对于规划调整的原因，记者致函项目公司中信保利达地产（天津）有限公司，截至发稿时未获回复。

与市六区内配套较为成熟的市场相比，环城及郊区区域项目价

2018年，随着天津“海河英才”计划的实施，天津楼市出现了短暂的火热现象。

与前两年因为落户政策而火热的市场相比，如今的天津楼市逐渐回归平稳。《中国经营报》记者近

日走访了解到，疫情平稳之后购房客群的资产保值观念增强，市六区改善型楼盘热度提升，学区房关注度较高。而在环城区域，因为配套设施完善尚需时日，曾经的高价“地王”项目面临“骑虎难下”局面。



被划入天津实验小学片区后，翰林公馆成交量快速攀升。

吴静/摄影

格波动则相对较大。2016年时，与大多数一、二线城市类似，天津楼市火热，高价“地王”项目频出。以环城四区的西青区为例，2016年10月，投资机构以76亿元价格、98.54%溢价率竞得西青区杨伍庄北侧地块，楼面价达到20417元/平方米，创下当时天津环城四区土地出让楼面价新高。第二天，杨伍庄南侧地块以74.5亿元、107%的溢价率出让，楼面价约22860元/平方米。这两幅地块开发的项目定名为翡翠大道。

据了解，该项目与天津南站仅一站地铁距离，但周边配套尚待开发完善。项目占地面积较大，规划50栋楼，总户数5944户，目前在售的是第一期的10栋楼。

2018年时，该项目高层均价曾达到28500元/平方米。现场置业顾问从手机里调取成交信息向记者展示，他的一位张姓客户2018年购置了一套89平方米的高层产品，价格为28000元/平方米左右。

随后，他又向记者展示了项目在住建委的备案信息，该项目在住建委备案价为25000元/平方米左右。而目前，项目的实际销售均价为21500元/平方米。

“一般房企项目的实际销售价格在备案价的15%上下浮动，现在我

们卖的价格是在备案价基础上打了八七折，下调幅度没有超过15%。”据置业顾问介绍，今年初项目曾准备卖20000元/平方米以下，但因故未能获准。

据了解，价格下调之后，该项目去化进展加速。“项目前两年一直卖不动，今年降价之后一下子清了2栋楼。”置业顾问表示。

对于项目降价，现场置业顾问也直言不讳：“没办法，我们当初拿地成本每平方米23000元，周边房企后来拿地太便宜了，他们能卖20000元，我们如果卖28000元，品质再好也扛不住啊。”

去年3月份，美的、旭辉联合体以36.38亿元竞得翡翠大道周边一宗地块，其中自持商业面积38100平方米，自持租赁住房面积3600平方米，折合楼面价约12736元/平方米，项目定名为翰悦府。记者在该项目售楼处了解到，一套100平方米的高层房源，均价在19731元/平方米。

据了解，从2017年调控开始后，天津实行房价、地价联动，在土地出让方面，政府采取了设置最高限价方式，随后抽签、熔断、竞商业自持、竞住宅自持、加保障房指标等一系列手段，之后高溢价的地王项目随之减少。

### 带学区新房依旧火热

对于为何今年实验小学会把翰林公馆划为招生范围之列，置业顾问表示公司有这方面“关系”。

8月底，天津最核心地段、地铁营口道旁边，和平翰林公馆售楼处人流络绎不绝。

“那个地段了不得，是天津市的‘芯儿’。”一位在天津从事多年新房销售工作的本地人向记者介绍道。据了解，该项目所处的和平区是天津市教育资源最优区域。

“我们是居住式公寓，土地性质是住宅，只不过是50年产权。”作为和平区目前唯一在售的新房住宅项目，置业顾问表示，“我们项目现在很抢手，是住宅性质的话可以落户，跟普通的公寓不一样。”

但该项目更为“抢眼”的是它所附带的学区资源，即天津市教委唯一的直属小学——天津市实验小学。

“我们刚开始卖时只是卖地段，总体不温不火，后来托关系被划到和平中心小学招生范围里，但这个小学也一般。今年6月份，我们正式对外公布，已经绑定天津市实验小学。”据置业顾问介绍，“消息公布后，这两个多月成交量一下子上来了。”

在一份天津市实验小学今年的“新生入学须知”上，记者看到，在招生条件一栏，该小学要求入学新生“一户统一”——即适龄儿童的户籍和合法固定居所必须在和平区，若户籍为拆迁空挂户口、卖房空挂户口、集体户口等情况，无法提供和平区合法固定居所证明的，需将户口迁至实际居住地入学。适龄儿童户口落至非居住或非住宅性质房屋的，由区教育局根据周边学校资源情况，统筹安排入学。

这份通知上显示新生报名时间为7月25~26日。招生范围一栏展示了可以入学的几个小区，翰林公馆位列其中。

这份通知上标明，“本区户籍适龄儿童入学还需满足‘六年一学位’”。而翰林公馆最早交房时间为2021年，目前所有购房客户均未获得房屋产权证，“等到您明年拿到房本之后，就可以把孩子户口落在房子上，明年就可以上实验小学了。等到孩子上完6年小学，您可以再把房子卖了。”置业顾问说道。若按照今年购房计算，该项目的投资期限至少7年。

目前，在实验小学招生范围内的小区里，翰林公馆是唯一的新房销售项目，其他几个小区只有二手房销售，标价在70000元/平方米至130000元/平方米之间，最高的一套房源标价超过180000元/平方米。但从成交价来看，普遍在40000元/平方米至70000元/平方米之间。

“我们项目9月份开始调价，平均将上涨10%左右。”翰林公馆置业顾问说道。记者从实验小学招生办获知，目前学校已经开学，一年级招收9个班，每班人数不超过40人，“以后学校招收生源人数不确定，要看具体情况。”招生办工作人员表示。据了解，和平翰林公馆总计规划户数1500户。

## 住建部就《住房租赁条例》公开征求意见 专家认为本次新政有望落地

本报记者 詹方歌 卢志坤 北京报道

9月7日，住建部就《住房租赁条例（征求意见稿）》（以下简称“《条例》”）向社会公开征求意见，意见反馈截止日期为2020年10月8日。该版条例共8章，就出租与承租、租赁企业、房地产经纪活

### 多市场主体分类管理，降低市场风险

贝壳研究院首席市场分析师许小乐对记者表示，随着房屋租赁市场发展，过去只针对房东和租户的法规已难以覆盖对整个市场的指导和监管。《条例》的出台对于构建租购并举的房地产长效机制具有重大意义，有助于推动住房租赁市场监管的制度化、常态化。

北京市房地产学会副会长兼秘书长、首都经济贸易大学教授赵秀池告诉记者，新条例的最大亮点是把出租人分为了个人出租、住房租赁企业以及房地产经纪机构进行分类管理，各自给出了不同的要求。

动、扶持措施等六个方面作出详细规定。

近年来，我国住房租赁市场发展迅速，市场日益蓬勃的同时，行业野蛮生长也导致问题事件频发，房屋中介发布虚假房源、租金贷、长租公寓企业跑路等现象时有发生，全行业约束性政策的出

例如，个人转租超过一定规模，需要注册相应的机构；对于住房租赁企业，则对租金、押金都提出了监管要求；对于房地产经纪机构，则不允许赚取租金差价。《条例》第十九条规定，自然人转租住房套数或者间数达到城市人民政府规定规模的，应当依法办理市场主体登记。但“规定规模”一词目前还未细化。

贝壳研究院高级分析师黄卉则表示，上述条款对于推动个人二手房东的正规化发展有着积极的作用。

许小乐也提及，《条例》明确建立住房租赁机构登记制度，提

台迫在眉睫。

2017年，住建部曾就《住房租赁和销售管理条例》公开征求意见，但因种种原因政策未能落地。多位专家对《中国经营报》记者表示，新《条例》更符合我国当前实际情况，且更有针对性，本次新规有望落地。

高准入门槛。建立租赁机构登记制度，要求企业进行备案，制定奖惩措施，明确了市场主体机构及从业人员行为的“红线”。

此外，本次新政涉及针对住房租赁乱象的惩戒措施，赵秀池认为，这与目前我国住房租赁市场的新形势相对吻合。条例第五十二、五十三条中明确提出，住房租赁企业不得违反本条例规定开展住房租金贷业务，更不得以租金优惠等名义诱导承租人使用租金贷。黄卉认为，此举可看作有关部门对此前租金贷乱象的重点关注和整治规范。

### 政策趋于成熟，新《条例》有望落地

此番向社会公开征求意见的《条例》酝酿已久，早在2017年5月时，第一部明确规范住房租赁和销售管理的行政法规《住房租赁和销售管理条例》曾公开征求意见，但并未正式实施。

“当年是销售和租赁放在一起了，其实两边的问题都很复杂，差异也比较大，有意见是要分开立法。”许小乐说。他认为，这或许是本次住建部为住房租赁单独制定条例的原因。

赵秀池认为，本次条例通过征求意见应该能够落地。她说，2017年曾公开征求意见的《住房租赁和销售管理条例》，其中一些条款不够成熟，与实际不符。例如，旧版条例中提及，住房租赁企业出租自有住房的，除承租人另有要求外，租赁期限不得低于三年，有些过于死板，新政中则将说法改变为鼓励签订三年以上合约。“这个措辞是正确的，鼓励长期租赁，形成稳定的租赁关系。”赵秀池说。

相较于当年的《住房租赁和销售管理条例》，本次公开征求意见

的《条例》仅聚焦于住房租赁领域，并增添“租赁企业”与“扶持措施”两个章节，第六章“服务与监督”章节内容明显更为细化。

许小乐解释，跟2017年相比，规范和鼓励租赁企业做专业化运营的方向没有变，但是随着这几年租赁企业经营过程中产生的问题和风险，加大租赁企业的准入门槛和风险管控就会更加重要。

赵秀池表示，本次《条例》与2017年版条例相比，专门把住房租赁企业和经纪机构分为两个大的段落来阐述，论述详细、篇幅也更大，这也意味着，相关部门对《条例》的监管主要在住房租赁企业和房地产经纪机构方面。

《条例》第五章“扶持措施”中明确提及，国家鼓励单位和个人将依法符合出租条件的住房出租，签订长期住房租赁合同且合同履行达到一定年限的，按照设区的市级以上地方人民政府的规定享受相应的政策支持。住房租赁企业可以按照国家有关规定享受金融、税

收、土地等方面的优惠政策。国家支持金融机构在风险可控、商业可持续的原则下创新针对住房租赁的金融机构和产品。

许小乐认为，上述条款明确了鼓励商改租、工改租等存量盘活措施，鼓励增量租赁住房建设以及住房租赁金融的多元化发展，对住房租赁企业带来利好。同时，条例第七章“法律责任”中也明确了对于违法违规的市场主体的惩戒措施，旨在有效维护住房租赁市场中各个主体的公平竞争，推动市场良性进化。

《条例》公开征求意见的当日，北京住建委和财政局印发《北京市发展住房租赁市场专项资金管理暂行办法》（以下简称“《管理办法》”），对财政局安排培育和发展北京市住房租赁市场的专项资金使用作出规定。许小乐对记者表示，《管理办法》的发布与《条例》公开征求意见并无关系，《条例》的主要目的是给租赁立法，而北京住建委公布的《管理办法》则是规范和鼓励租赁企业发展的地方政策。