

人才与城市“双向奔赴”:深圳人才房2023年放宽申购条件

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“未满35周岁,已婚,另一半非深户,现在可以申请人才房吗?”近日,《中国经营报》记者所在的某一个深圳购房交流微信群中,王亮

(化名)发出上述疑问。

日前,深圳市住建局官网发布深圳市2023年首批可售型人才房的配售通告,该批次配售房源共2279套,涉及南山区两个项目。申请条件方面,认购该批次住房

的,按照申请家庭资格条件分为第一队列和第二队列。

记者注意到,认购上述住房的第二队列申请条件较以往有所放宽。其中,单身购买的年龄限制从35周岁下调至30周岁;申请人配偶、

未成年子女不受深圳市户籍限制。

此前,考虑到政策要求申请人及配偶均须具有深圳市户籍,决定在深圳安家的王亮放弃了人才房这一选择,转向申请保障性租赁住房。如今,人才房申请条件有所放

宽,王亮重新关注起了近期即将面市的人才房项目。

与此同时,自上述南山区人才房项目调整相关申请条件后,光明区、宝安区、盐田区、龙岗区今年首批配售的人才房项目纷纷跟进。

“王亮们”的选择也逐渐多了起来。

今年全国两会期间,《政府工作报告》亦强调,“保障基本民生和发展社会事业。加强住房保障体系建设,支持刚性和改善性住房需求,解决好新市民、青年人等住房问题。”

30岁可六折购房

可售型人才房售价为周边市场价的60%,且签订买卖合同10年后可根据有关规定申请100%产权上市交易。

3月9日,深圳市住建局连发两则人才房配售通告,涉及宝安区新城华苑项目、龙岗区星河珑府项目。两个项目共面向人才配售住房3704套,其中两房户型2712套,三房户型992套。价格方面,新城华苑项目、星河珑府项目的配售均价分别为30482元/平方米(按建筑面积计算,毛坯价格)、23270.3元/平方米(按建筑面积计算,含装修)。预计交付时间为2024年12月31日、2025年6月30日。

早在2月28日,深圳市住建局发布2023年首批可售型人才房(南山区深铁熙府、安居同乐馨苑项目)配售通告以来,人才房备受市场关注,而主要原因在于其售价优势。

根据深圳市人才安居集团披露的信息,可售型人才房售价为周边市场价的60%,且签订买卖合同10年后可根据有关规定申请100%产权上市交易。另外,该类型房屋以摇号代替安居型商品房的轮候模式,让每个符合申请条件的购房者均拥有平等选房的机会。

以深铁熙府为例,记者从贝壳找房平台获悉,截至3月15日,该人才房项目周边商品房的参考均价在10万元~11万元/平方米之间。

除了价格具有一定优势,且不受封闭流转限制,今年以来,深圳人才房的申购条件也有所放松。

公告显示,认购上述宝安区、龙岗区、南山区住房按申请家庭资格条件分为第一队列和第二队列。其中,第一队列的门槛是申请人、共同申请人均具有深圳市户籍(申请人配偶为现役军人的,可以不受该市户籍条件限制),申请人参加该市社会保险(养老保险或者医疗保险,不含少儿医疗保险,下同)累计缴纳3年以上;申请人为单身的,应当年满35周岁。第一

队列先于第二队列选房。

第二队列的具体条件为申请人具有深圳市户籍,在该市缴纳社会保险累计3年以上;申请人配偶、未成年子女不受该市户籍限制,未具有该市户籍的申请人配偶在该市正常缴纳社会保险,但在该市退休的除外;申请人为单身的,应当年满30周岁。

对比深圳2022年11月批次配售的人才房申请条件,今年发生的调整主要体现在上述的第二队列,即降低了未婚购买可售型人才房的年龄限制,放宽了对共同申请人的户籍要求。

深圳市住建局于2022年11月9日推出安居君兰湾府等6个项目面向人才配售,其申请条件包括申请人、共同申请人均具有深圳市户籍(但申请人配偶为现役军人的,可以不受深圳市户籍条件的限制);申请人应当以家庭为单位提出住房申请,申请人的配偶、未满18周岁的子女应当列为共同申请人;单身居民提出认购申请时,应当在通告发布之日起年满35周岁。

克而瑞深圳区域发布的研报指出,单身年龄门槛的降低有利于深圳青年才俊的引进。此前申请购买人才房三房户型的家庭中的每个人必须为深户,如今第二队列的门槛仅需申请人为深户即可,对欲购买三房户型的家庭形成利好。

记者注意到,无独有偶,3月1日光明区推出的安居凤桐苑、华侨城九樾广场人才房项目;3月2日盐田区推出的安居云畔项目;3月3日宝安区推出的安居鸿栖台、安居福汇阁项目;3月3日龙华区推出的星河开市客环球商业中心、安居峰景苑项目等,其申请条件均与上述宝安区、龙岗区、南山区项目相同。

全力保障“人才安居”

让人才与城市“双向奔赴”,实现安居是重要纽带。

据记者不完全统计,截至3月7日,深圳今年启动配售的11个人才房项目共涉及8510套房源。《深圳市2023年重大项目计划》显示,今年计划建设26个重点人才住房项目。

市场数据显示,截至目前,深圳已有19个人才房项目达到预售条件,房源总数约16409套,涉及南山区、宝安区、光明区、龙华区。据不完全统计,近年深圳批准建设的人才房项目约30个,供应套数约3万套。

城市有“温度”,人才有“热度”。让人才与城市“双向奔赴”,实现安居是重要纽带。

今年全国两会期间发布的《政府工作报告》对过去五年作出总结时称,“持续推进以人为核心的新型城镇化。我国仍处于城镇化进程中,每年有上千万农村人口转移到城镇。完善城市特别是县城功能,增强综合承载能力。分类放宽或取消城镇落户限制,十年1.4亿农村人口在城镇落户。有序发展城市群和都市圈,促进大中小城市协调发展。”

而从一个边陲小渔村一跃成为国际化大都市的深圳,其对人才也保持高度重视。深圳人才房的实践可追溯至2018年。

2018年6月,深圳市人民政府发布的《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》显示,全面实施人才安居工程。完善人才安居政策体系,通过货币补贴、租售人才住房、免租入住等多种方式,有效解决各类人才的住房困难。加大货币补贴力度,鼓励支持人才通过市场方式解决居住问题。

彼时,深圳提出构建以人才

住房、安居型商品房和公共租赁住房为主体的住房保障体系,形成“4+2+2+2”格局,即商品房、人才住房、安居型商品房、公共租赁住房占住房供应总量的比例分别为40%、20%、20%和20%。

其中,人才住房建筑面积以小于90平方米为主,重点面向符合条件的企事业经营管理、专业技术、高技能、社会工作、党政等方面人才供应,可租可售,租售价为市场价的60%左右。

2022年11月,深圳首次配售人才住房,共有4422套房源,售价在20520元/平方米至44900元/平方米不等。购房人的不动产权证书登记为安居型商品房,签订买卖合同满10年,可按照安居型商品房相关政策规定,申请取得住房完全产权。

不过,深圳2022年首批推出的人才房项目销售表现存在分化。根据深圳市住建局披露,该批次共有15294户家庭参与认购。截至2022年12月28日19时,已选房源数1920套,剩余2492套,去化率为43.65%,整体中签率为29.9%,两房中签率15.8%。其中,光明区华侨城九樾广场项目全部售罄,大鹏新区安居君兰湾府的选购率仅有4%。

值得一提的是,今年1月17日,深圳市住建局、深圳市司法局连发布四份保障性住房相关的征求意见稿,旨在加快完善住房保障体系。其中,《深圳市共有产权住房管理办法(征求意见稿)》(以下简称“《征求意见稿》”)引起了社会的广泛关注。该文件指出,自《征求意见稿》施行之日起,深圳不再安排建设安居型商品房,改建共有产权住房,但未提及人才房供应相关事宜。

与此同时,共有产权住房实

行封闭流转制度,即购房人自签订买卖合同之日起未满五年的,不得转让所持产权份额;自签订买卖合同之日起满五年的,可以将所持产权份额转让给符合条件的对象。

深圳市规划和自然资源局发布的深圳市存量住宅用地信息(截至2022年12月31日)显示,在建的安居型商品房、可售型人才住房项目已被归为共有产权住房类型。

记者注意到,根据上述发布的四份征求意见稿,深圳住房保障体系将从“以公共租赁住房、安居型商品房、人才住房为主体”调整为“以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体”。

深圳市住建局表示,2023年,深圳将着力解决好新市民、青年人等住房问题,全年建设筹集保障性住房18.5万套(间),保障性住房投资不少于400亿元。

持续推进新型城镇化 广东再迎发展风口

本报记者 陈婧斌 广州报道

2023年《政府工作报告》指出,持续推进以人为核心的新型城镇化。每年有上千万农村人口转移到城镇。分类放宽或取消城镇落户限制,十年1.4亿农村人口在城镇落户。有序发展城市群和都市圈,促进大中小城市协调发展。

事实上,近年来,广东一直在持续推进新型城镇化建设。数据显示,2020年广东常住人口城镇化率达74.15%,进入城镇化发展成熟期。到2035年,广东将基本实现新型城镇化,全省常住人口城镇化率达到82%。

科创中国高丞乡创服务团团长孙文华告诉《中国经营报》记者,目前,我国城镇化率已经达到65.22%,离80%的城镇化率还有很大的空间。新型城镇化的目标是实现城乡融合发展,需要在全面推进乡村振兴的背景下逐步推动新型城镇化。新型城镇化的重要载体在县城,广东的新型城镇化也需要紧紧抓住乡村振兴的重点,以县城作为重要载体,统筹城乡经济,在广东构建“城市、县、乡镇、村”的城乡空间发展体系。”

以人为本的新型城镇化

近年来,推进新型城镇化和城乡融合发展是中央的重点工作任务之一。

党的二十大报告提出,促进区域协调发展。深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略,优化重大生产力布局,构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系;推进以人为核心的新型城镇化,加快农业转移人口市民化;以城市群、都市圈为依托构建大中小城市协调发展新格局,推进以县城为重要载体的城镇化建设。

近日,住房和城乡建设部部长

倪虹也表示,城市更新要持续推进老旧小区改造,建设完整社区,今年将再开工建设5万个以上老旧小区。同时还要推进城市数字化基础设施建设。要抢抓机遇,想办法让5G、物联网等现代信息技术进家庭、进楼宇、进社区,共同建设数字家庭、智慧城市,让我们的城市更聪明,让科技更多地造福人民群众的高品质生活。

《“十四五”新型城镇化实施方案》中也提到,应当优化城镇化空间布局和形态。提升城市群一体化发展和都市圈同城化发展水平,促进大中小城市和小城镇协调发展。

事实上,广东一直在围绕广州都市圈、深圳都市圈、珠西都市圈、汕潮揭都市圈和湛茂都市圈五大都市圈推进新型城镇化步伐。2021年12月,广东印发的《广东新型城镇化规划(2021—2035年)》提出,五大现代化都市圈全面建成,融合发展,大中小城市和小城镇协调发展。2022年8月,《广东省都市圈国土空间规划协调指引》发布,进一步明确广东五大都市圈的地域空间范围。

其中,广州都市圈协同构建“一核六极、十字主轴、网络辐辏”空间格局。“一核”是构建以广州中心城区为主核、佛山中心区为副核的

形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局。

事实上,近年来,广东一直在持续推进新型城镇化建设。

2023年广东省《政府工作报告》指出,广东要以乡村振兴战略、区域协调发展战略、主体功能区战略、新型城镇化战略为牵引,实施“百县千镇万村高质量发展工程”,大力推进县镇带村,加快推进汕头、湛江省域副中心城市建设,推动珠三角产业向粤东粤西粤北地区有序转移,加快把短板变成“潜力板”。着力推动“两个文明”协调发展,加快推进文化强省建

设,努力交出物质文明和精神文明两份好的答卷。

数据显示,2020年全省常住人口城镇化率达74.15%,进入城镇化发展成熟期。在“十三五”时期,广东累计实现1330.4万非户籍人口在城市落户,全省常住人口社保卡持卡率98.95%,总量居全国首位。

到2035年,广东将基本实现新型城镇化,全省常住人口城镇化率达到82%,城镇常住人口11000万人。城镇化发展方式全面转型、发展质量全面提升,城镇化空间布局和形态全面优化,城市功能品质全面完善,新型城乡关系全面建立,人

的全面发展在新型城镇化进程中得到充分彰显。

在孙文华看来,广东的新型城镇化发展,也需要紧紧抓住乡村振兴的重点,以县城为重要载体,统筹城乡经济,在广东构建“城市、县、乡镇、村”的城乡空间发展体系。“首先,广东省内的整体产业空间布局,围绕共同富裕,促进城乡要素的双向流动;其次,广东需要聚焦县域经济发展,全面推进乡村振兴,实现城乡融合发展;此外,广东还要发展农村集体经济,实现就近转移就业,促进农民增收。”

到2035年,广东将基本实现新型城镇化,全省常住人口城镇化率达到82%,城镇常住人口11000万人。城镇化发展方式全面转型、发展质量全面提升,城镇化空间布局和形态全面优化,城市功能品质全面完善,新型城乡关系全面建立,人

高品质”的“多中心环布式”都市圈结构。汕潮揭都市圈空间拓展模式为多中心环布式,以廊道式交通通道串联,打造“紧凑型组合城市+开敞型区域”都市圈空间形态。湛茂都市圈构建“双核两廊多节点”的多中心分布式结构。“双核”即湛江、茂名两市中心城区,重点提升辐射影响力。

孙文华告诉《中国经营报》记者,在广东新型城镇化的推动下,目前梅州客家文化成为广东新型城镇化成功的案例之一。“它成功地把地方文化和地方经济很好地结合起来,历史文化是地方的特色基因,文化旅游行业是绿色产

业,对新型城镇化有很重要的推动作用。”

据了解,在梅州市高质量发展暨苏区融湾先行区建设动员大会上,梅州市农业农村局、市乡村振兴局党组书记、局长罗伟纯表示,梅州将持续打响梅州柚、嘉应茶、客都米、兴宁鸽、平远橙等“梅字号”农业品牌,健全县、镇、村三级农业社会化服务协办体系和科技创新体系,提高农业科技水平。“推动柚果、茶叶、稻米、蔬菜、预制菜5大产业提质扩容,推进现代农业产业园扩面增效。出台畜牧水产高质量发展实施方案,培育农业新的增长点,力争今年农业总产值增长6%以上。”

与此同时,在新型城镇化的推动下,广东房地产企业也迎来发展机遇。

孙文华则认为,传统的房地产业基于“土地”,通过商品房实现经济要素的流动,而新型城镇化重在区域运营,对于房地产企业而言,仍要改变其传统的经营理念与模式。“首先要注重调整盈利预期,改变传统的高周转高利润模式;其次要学会新型金融,利用REITs基金、专项债、产业基金等新型金融工具,将重资产转向轻资产经营。另外要融入乡村振兴的大势,因势利导。”