

# 1255套住房展开配售 深圳再次放宽人才房申购条件

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

日前,深圳市住建局、深圳市龙华区住建局发布深业颐瑞府、御棠上府、星河开市客环球商业中心项目面向人才配售的通告,共涉及1255套住房,其中两房户型420套,三房户型835套。

《中国经营报》记者注意到,与以往不同的是,认购上述人才房配售项目的申请资格增加第三队列,即申请人具有全日制本科学历,或者具有中级及以上专业技术资格,且具有中专及以上学历,或者具有技师、高级技师职业资格或高级职业资格,且职业资格证书符合深圳市紧缺工种(职业)目录等。同时,符合条件的三口之家可申请购买三房户型。

这是深圳今年第二次降低人才房申购门槛。2月底,深圳将单身人群购买人才房的年龄限制由35岁降至30岁,同时放宽对共同申请人的户籍要求。

人才房申购条件再次放宽背后,深圳正迎来全新的住房保障体系格局。8月1日起,深圳出台的《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》《深圳市共有产权住房管理办法》《深圳市保障性住房规划建设管理办法》正式实施。施行之日起,不再安排建设安居型商品房和人才住房。

## 申请资格覆盖专科学历

“人才”的定义和内涵变得多元且丰富,“高精尖”人才仍是人才房认购条件之一,但新近出台的资格条件同样重视具有专业技能、对社会有突出贡献的人员。

8月21日,深圳市住建局、深圳市龙华区住建局先后发布三个项目住房面向符合条件的人才配售的通告。深业颐瑞府、御棠上府两个项目配售住房共702套,其中两房户型(建筑面积约69平方米)420套,三房户型(建筑面积约89平方米)282套。价格方面,深业颐瑞府、御棠上府的配售均价分别为28447元/平方米、27449.68元/平方米(均按建筑面积计算,含装修),预计交付时间分别为2024年12月31日、2025年9月30日。

星河开市客环球商业中心项目此次配售房源共553套,均为三房户型,建筑面积约87平方米,配售均价为44900元/平方米(按建筑面积计算,毛坯价),预计交付时间为2025年2月28日。

申请条件方面,认购上述住房,按照申请家庭资格条件分为四个队列,其中第三队列明确,申请

## 完善住房保障体系

7月3日,深圳发布四个政府规章,将住房保障体系与国家住房保障体系全面衔接,保障各类住房困难居民住有所居。

根据深圳市人才安居集团披露,可售型人才房售价为周边市场价的60%,签订买卖合同10年后,方可根据有关规定申请100%产权上市交易。

另一面,“人才房”概念正在逐步退出深圳住房保障体系的历史舞台。7月3日,深圳发布四个政府规章,将住房保障体系与国家住房保障体系全面衔接,保障各类住房困难居民住有所居。同时,加快完善以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系。其中,《深圳市共有产权住房管

理办法》指出,该办法施行之日(8月1日)起,不再安排建设安居型商品房和人才住房。结合《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》《深圳市保障性住房规划建设管理办法》,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”。

其中,共有产权住房实行封闭流转,即购房人自签订买卖合同之日起未逾五年的,不得转让所持产权份额;自签订买卖合同之日起满

五年,可以将所持产权份额转让给符合条件的对象。此外,公共租赁住房主要面向符合条件的住房困难深圳户籍居民,以及为社会提供基本公共服务的一线职工供应。保障性租赁住房面向符合条件的新市民、青年人、各类人才等群体供应。深圳市住建局方面此前表示,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。根据国家及广东省相关要求,公共租赁住房户型建筑面积以60平方米以下为主,新增建设筹集的保障性租赁住房户型建筑面积以70平方米以下为主,共有产权住房户型建筑面积以90平方米以下为主。

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2023年6月30日)显示,当中包含615个项目,共1201.97万平方米,有近80个共有产权住房项目,其中43个未售。该表格同时注明,共有产权住房对应深圳市主导用途为可售型人才住房和安居型商品房。

人才房的交易条件值得关注。

根据深圳市人才安居集团披露,可售型人才房售价为周边市场价的60%,签订买卖合同10年后,方可根据有关规定申请100%产权上市交易。

另一面,“人才房”概念正在逐步退出深圳住房保障体系的历史舞台。7月3日,深圳发布四个政府规章,将住房保障体系与国家住房保障体系全面衔接,保障各类住房困难居民住有所居。同时,加快完善以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系。其中,《深圳市共有产权住房管

理办法》指出,该办法施行之日(8月1日)起,不再安排建设安居型商品房和人才住房。结合《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》《深圳市保障性住房规划建设管理办法》,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”。

其中,共有产权住房实行封闭流转,即购房人自签订买卖合同之日起未逾五年的,不得转让所持产权份额;自签订买卖合同之日起满

五年,可以将所持产权份额转让给符合条件的对象。此外,公共租赁住房主要面向符合条件的住房困难深圳户籍居民,以及为社会提供基本公共服务的一线职工供应。保障性租赁住房面向符合条件的新市民、青年人、各类人才等群体供应。深圳市住建局方面此前表示,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。根据国家及广东省相关要求,公共租赁住房户型建筑面积以60平方米以下为主,新增建设筹集的保障性租赁住房户型建筑面积以70平方米以下为主,共有产权住房户型建筑面积以90平方米以下为主。

# 中海地产在手现金1142亿元 下半年可售货量充足

8月28日,中国海外发展有限公司(0688.HK,以下简称“中海地产”)发布2023年中期业绩公告。上半年,中海地产收入891.6亿元,股东应占溢利134.9亿元,核心股东应占溢利138.2亿元,核心股东净利润率为15.5%。

报告期内,中海地产系列公司实现销售合约额1802亿元,同比增长30%。根据克而瑞提供的统计数据,上半年,中海地产系列公司合约销售市场份额同比增长0.76%至2.86%,市场占有率同比增长36%。

业绩会上,中海地产行政总裁张智超表示,公司下半年货量充足,总可售货量为6100亿元,其中

## 上半年销售额增长30%

对照中海地产管理层于今年年初透露的2023年年度目标(销售额实现20%增长),中期业绩“答卷”显示,公司在上半年如期达成目标。

上半年,房地产市场在经历短暂的“小阳春”后有所下行。在此背景下,中海地产系列公司的销售合约额同比增长30%至1801.8亿元(在中国香港的销售合约额为27.2亿港元),相应已售楼面面积为804万平方米,同比增长28.3%。报告期内,中海地产物业发展板块收入为859.1亿元,联营和合营项目为其贡献净利润12.9亿元。

公告显示,来自北部大区(含北京、天津、沈阳、哈尔滨等)的合约销售占比最高,为29%,达522.7亿元,对应已售楼面面积为157.7万平方米,占比为19.6%。其次,南部大区(含广州、深圳、福州、厦门等)的合约销售占比位居第二,为16.6%,合计贡献299.7亿元的销售合约。

销售回款方面,上半年,中海地产坚持“以现金流管理为中心”,加强销售回款,其中北京、广州、厦门、长沙、济南、天津、成都及西安的销售回款额均超过40亿元。项目竣工方面,报告期内,中海地产

80%分布在一线、强二线城市。下半年,一些核心城市、核心地段的高确定性项目将入市,“公司对全年销售额实现20%增长的目标充满信心”。

达成上述经营业绩的同时,上半年,中海地产收购13幅土地,新



8月28日中国海外发展业绩会

系列公司(不含中国海外宏洋集团有限公司,以下简称“中海宏洋”)在中国内地28个城市项目竣工的总面积为674万平方米。上半年的交付完成率为100%。

事实上,中海地产正在面对的房地产市场的供求关系发生了重大变化。中海地产董事局主席颜建国表示,高速增长的土地市场已经结束,房地产下半场的规模收缩,但仍是逾十万亿元的大市场,大行业,依然是国民经济的支柱产业。“我们对房地产市场长期向好保持信心。”

颜建国进一步表示,下半年的市场仍在变化中,公司全年销售与利润稳中有所升的目标维持不变。“我们战胜市场的信心源自于充足的货量,以及主力货量布局于核心城市的货量结构优势等。”

上半年,含中海宏洋在内,中海地产新增土地储备16宗,权益投资额为414亿元,新增总货值717亿元。其中,中海地产自身收购13宗,总地价为378.8亿元(权益地价为377.3亿元),新增货值641.8亿元。

增总楼面面积为190万平方米(权益面积为188万平方米)。截至6月30日,中海地产系列公司合计持有土地储备为6096万平方米。面对下半年,中海地产在手现金1142亿元。公司管理层表示,下半年将更加勤奋地参与公开市场投资。

张智超表示,从投资机会来看,上半年中海地产拿地13宗对应的权益投资额相当于去年全年投资额的44%。上半年,公司跟踪的重点城市供地量约占全年供地量的36%,这意味着下半年将有更多投资机会出现。“上半年,热点城市、热点地块的竞争激烈,7月、8月的土地市场表现更加理性和平稳。我们认为,下半年投资机会应该会更好。”

颜建国亦表示,下半年将加大核心城市的投资,积极主动捕捉收购机会,确保公司稳中求进地可持续发展。

而从销售情况来看,张智超透露,7月是传统的销售淡季,8月的项目销售案场到访量环比增长15%~20%,不同城市、不同地段的项目之间有一定差异。下半年,上海预计贡献销售合约额约400亿元,北京预计贡献合约额超过300亿元,相关项目销售确定性较高。“公司聚焦一线、强二线城市,总体来说,这些市场的改善型需求仍非常强劲。我们预判未来改善型需求会更加强劲,成为住房市场主力。”

## “三道红线”保持“绿档”

物业销售之外,近年来,中海地产商业项目入市进入加速期。上半年,共有10个项目投入运营,合计建筑面积73万平方米,包括3座写字楼、4座购物中心、3栋长租公寓。

报告期内,中海地产实现投资物业租金收入24.3亿元,其中写字楼租金收入16.5亿元,购物中心租金收入7亿元。中海地产管理层表示,今年预计入市20个商业项目。截至6月30日,公司累计管理外部商业物业115万平方米。

除了充足的货量及货量结构优

势,颜建国表示,中海地产战胜市场的信心还来自于财务资金优势、融资成本优势、成本费用优势等。

公告显示,上半年,中海地产销售回款为1202.7亿元,其他经营回款为64.5亿元,总经营回款为1267.2亿元,公司资本支出655.4亿元(其中土地成本为296.6亿元,建安支出为358.8亿元)。

成本及费用方面,报告期内,中海地产的分销费用与行政费用合计占收入的比例为3.8%,加权平均融资成本为3.54%,公司境内外

债务资金流入共364.5亿元。

上半年,中海地产实现正向经营现金流337亿元,提前或到期偿还境内外今年、明年债务合计582.4亿元。截至6月30日,公司未付地价236亿元,下半年到期归还银行及其他借贷、担保票据及公司债券合计为156.2亿元。

从债务结构来看,截至6月30日,中海地产的银行及其他借贷为1573.4亿元,担保票据及公司债券为942.1亿元,总借贷为2515.5亿元,其中一年到期的借贷为478.6亿元,占总借贷的19%。

上半年,中海地产维持了稳健的财务状况,使其债务偿付能力得到保障。

截至6月30日,中海地产流动资产净值为3622.3亿元,流动比率为2.2倍,公司在手现金1142亿元,现金占总资产的比例为12.4%、资产负债率为58.3%、净借债比率为37.7%，“三道红线”继续保持“绿档”。



位于深圳福田区一商品房项目。

本报资料室/图

可申请人户。由此看来,人才房政策与落户政策形成联动。

事实上,回溯深圳人才房政策,申请资格也从起初的“一个队列”走向“四个队列”,申购门槛也已产生多个变化。

2022年11月,深圳推售第一批人才房,涉及6个项目,彼时的申请资格为“深户+大学本科+三年社保”,申请人为单身的应当满35周岁。2023年2月,深圳推售第二批人才房,申请资格增加“第二队列”,单身申请人的年龄限制放宽至30周岁,同时只要求申请人为

“深户”,对其他共同申请人的户籍不作限制。这是深圳年内第一次放宽人才申购门槛。

加上此次出台的新政策,目前深圳人才房的申购门槛从全日制本科及以上学历放宽至全日制专科学历,或者具有中级及以上专业技术资格,且具有中专及以上学历等;单身年龄限制从35周岁放宽至年满30周岁;要求申请人、共同申请人均为“深户”;从高层次人才、4人及以上家庭方可认购三房放宽至家庭人口数为3人即可认购三房户型。

公共租赁住房户型建筑面积以60平方米以下为主,新增建设筹集的保障性租赁住房户型建筑面积以70平方米以下为主,共有产权住房户型建筑面积以90平方米以下为主。

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2023年6月30日)显示,当中包含615个项目,共1201.97万平方米,有近80个共有产权住房项目,其中43个未售。该表格同时注明,共有产权住房对应深圳市主导用途为可售型人才住房和安居型商品房。

公共租赁住房户型建筑面积以60平方米以下为主,新增建设筹集的保障性租赁住房户型建筑面积以70平方米以下为主,共有产权住房户型建筑面积以90平方米以下为主。

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2023年6月30日)显示,当中包含615个项目,共1201.97万平方米,有近80个共有产权住房项目,其中43个未售。该表格同时注明,共有产权住房对应深圳市主导用途为可售型人才住房和安居型商品房。

公共租赁住房户型建筑面积以60平方米以下为主,新增建设筹集的保障性租赁住房户型建筑面积以70平方米以下为主,共有产权住房户型建筑面积以90平方米以下为主。

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2023年6月30日)显示,当中包含615个项目,共1201.97万平方米,有近80个共有产权住房项目,其中43个未售。该表格同时注明,共有产权住房对应深圳市主导用途为可售型人才住房和安居型商品房。

公共租赁住房户型建筑面积以60平方米以下为主,新增建设筹集的保障性租赁住房户型建筑面积以70平方米以下为主,共有产权住房户型建筑面积以90平方米以下为主。

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2023年6月30日)显示,当中包含615个项目,共1201.97万平方米,有近80个共有产权住房项目,其中43个未售。该表格同时注明,共有产权住房对应深圳市主导用途为可售型人才住房和安居型商品房。

公共租赁住房户型建筑面积以60平方米以下为主,新增建设筹集的保障性租赁住房户型建筑面积以70平方米以下为主,共有产权住房户型建筑面积以90平方米以下为主。

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2023年6月30日)显示,当中包含615个项目,共1201.97万平方米,有近80个共有产权住房项目,其中43个未售。该表格同时注明,共有产权住房对应深圳市主导用途为可售型人才住房和安居型商品房。

公共租赁住房户型建筑面积以60平方米以下为主,新增建设筹集的保障性租赁住房户型建筑面积以70平方米以下为主,共有产权住房户型建筑面积以90平方米以下为主。

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2023年6月30日)显示,当中包含615个项目,共1201.97万平方米,有近80个共有产权住房项目,其中43个未售。该表格同时注明,共有产权住房对应深圳市主导用途为可售型人才住房和安居型商品房。

公共租赁住房户型建筑面积以60平方米以下为主,新增建设筹集的保障性租赁住房户型建筑面积以70平方米以下为主,共有产权住房户型建筑面积以90平方米以下为主。

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2023年6月30日)显示,当中包含615个项目,共1201.97万平方米,有近80个共有产权住房项目,其中43个未售。该表格同时注明,共有产权住房对应深圳市主导用途为可售型人才住房和安居型商品房。



昆中海国际中心

广告