

广州成立安居集团 多渠道筹建保障性住房房源

本报记者 陈婷 赵毅 广州报道

城市更新与城市建设相伴相生。当前，广州正在兑现“十四五”期间新增保障性住房66万套的安居蓝图，而“广州高质量发展新空间”的愿景之一便包含“结合城中村改造发展保障性租赁住房”。

《中国经营报》记者从广州市

注册资金300亿元

相比此前两家公司有专业化住房租赁公司，广州安居集团的资金运作规模有了较大幅度的提升。

据广州市住建局消息，9月1日，广州安居集团揭牌成立，其为市属功能性国有公司，注册资金为300亿元。广州安居集团探索构建公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房三大主营业务同步发展的住房保障运作体系，搭建住房租赁基金、智慧宜居平台等助推引擎，形成市场化、专业化、规模化的运作模式。

记者了解到，此前，广州保障性安居工程主要由广州市住房保障办公室统筹落实。2017年，广州城投住房租赁发展投资有限公司(以下简称“广州城投住房”)、广州珠江住房租赁发展投资有限公司(以下简称“广州珠江住房”)成立，其性质为国有专业化住房租赁公司，主要负责组织实施广州市属政策性住房和市场化租赁住房的投资、建设和运营、管理、服务。

工商信息显示，广州城投住房由广州城投持股100%，注册资金为12亿元；广州珠江住房由广州珠江实业集团有限公司持股100%，注册资金为10亿元。如此看来，相比此前两家公司有专业化住房租赁公司，广州安居集团的资金运作规模有了较大幅度的提升。

李宇嘉认为，过去，广州城投住房、广州珠江住房等类似于广州安居集团的专职保障性住房机构的职能较为分散，且主要负责存量房源管理。“前几年，广州保障性住房的筹集建设主要靠存量房源认定，缺

住建局方面获悉，就在近期，广州安居集团有限公司(以下简称“广州安居集团”)揭牌成立，该公司专责从事保障性住房投资、融资、建设和运营管理，其将通过城中村改造转化、存量房源整租运营等多渠道筹建房源。经过股权穿透，广州安居集团由广州市城市建设投资集团有限公司(以下简称“广州城投”)持股100%，广州城投副董事



广州新中轴线(海珠)片区沥滘村旧改现场。

本报资料室/图

口较大，依靠过去的模式很难增加新的供应，因此必须成立专责从事保障性住房投资、融资、建设和运营管理的市属功能性公司。”

记者也注意到，广州安居集团的职能着重强调建设筹资、房源筹集等方面。

广州市人民政府官网引用《广州日报》消息称，广州安居集团将积极拓宽保障性住房筹建渠道，通过城中村改造转化、存量房源整租运营、“工改租”“商改租”、产业园区配建、集体土地新建租赁住房、土地公开出让建设等多渠道筹建房源，建立健全运行机制。稳步推进公共租赁住房建设，解决困难群众的住房问题；有序推进人才公寓、保障性租赁住房等筹建，满足不同类型人才宜业宜居的

长兼经理袁星侯担任广州安居集团董事长。

记者注意到，在广州之前，深圳、厦门、南京等城市已先后成立安居集团。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，在市场机构参与积极性不足，加上保障性住房具有公共、公益属性的情况下，城中村改造迫切需要专业化的国企租赁平台。“广州成



广州新中轴线(海珠)片区沥滘村旧改现场。

本报资料室/图

住房需求；积极发展共有产权住房，缓解无房家庭的购房压力。

与此同时，广州安居集团将遵循“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”要求，坚持政策性、功能性导向，按照企业化管理、市场化运作、可持续发展原则，对标国内领先的全链条一体化大型安居产业集团，以“安居+”战略为抓手，积极探索安居集团的广州模式。未来，广州安居集团将形成以智慧服务社区为重点、金融投资为助推的安居集团产业生态，培育企业高质量发展核心竞争力，成为立足广州、辐射粤港澳大湾区的城市安居服务运营企业，力争走在国内住房保障领域前列，让更多人实现住有所居。

立安居集团就是要改变过去城中村改造的旧模式，确保改造后新市民、青年人仍有低成本、配套完善的居所，从而助其更好地融入城市当中。”

对于广州安居集团的组织架构搭建及下一步工作安排，记者致电致函广州城投方面，但截至发稿，公司联系电话一直无人接听，对方亦未就采访函作出答复。



广州新中轴线(海珠)片区沥滘村旧改现场。

本报资料室/图

值得注意的是，就在宣布成立广州安居集团之前，7月，广州市住建局发布关于征集《广州市城中村改造条例(征求意见稿)》意见的公告，涉及“通过城中村改造加强住房保障和人才安居”“城中村传统产业转型升级”等方面。据广州市司法局方面透露，8月14日，广州市政府常务会议审议通过《广州市城中村改造条例(草案)》，为城中村住房条件改善、产业转型升级、历史文化遗产保护、搬迁补偿等问题提供立法保障。

据新华社报道，9月1日，广州市住建局相关负责人在广州市城中村改造推进会上表示，下一步将加快制定《广州市城中村改造条例》，力争今年年底前出台。

郑州楼市新政背后：市场信心仍待恢复 有特价房总价优惠60余万元

本报记者 夏晨翔 郑州报道

“从8月开始，我们的到访量、成交量都出现了明显的增长，特别是到周末，都要忙到晚上十点之后了。”郑州市一位房地产项目置业顾问如是表示。

9月12日，郑州市发布《关于进一步支持合理住房需求的通知》(以下简称《通知》)，宣布

多项目推出优惠政策

“我们最近推出的特价房，再加上员工内购等活动，优惠后的总价能比备案价少60万元。”在信达·未来公元项目售楼处，一位置业顾问告诉记者。

近日，记者以购房者身份走访信达·未来公元项目时了解到，该项目目前在售三期部分房源，户型为70~130平方米不等。

置业顾问以三期十号院7号楼约120平方米户型的一套房源为例，介绍称，该房源备案时的总价约为192万元，正常购买可享受85折优惠，约为163万元。但是，目前该项目在售房源均可申请为特价房，享受71折优惠，即约为136万元。

在此基础上，购房者还可以申请员工内购名额，享受“2个点”的优惠，即原总价的2%，约为3.8万元。至此，该房源总价仅约132万元。

不过，在置业顾问的介绍中，购房者可享受的优惠政策还不止这些。

“132万元是写在购房合同上

全面取消限购限售政策、下调首付款比例、开展商品房促销售活动、加快“保交楼”进度等多项政策。

而就在此前的8月3日，郑州市已出台了15条房地产新政(以下简称“郑15条”)，涉及实施多子女家庭购房补贴政策、落地“认房不认贷”等15个方面。一个多月的时间里，密集发布的利好政策，

的价格，除此之外，考虑到房子交付前客户仍需要租房住，我们项目还推出了相应的补贴政策，从现在购房到房子交付，共17个月，我们每个月会往客户的银行卡里打2000元作为‘租房’补贴，共3.4万元。”置业顾问告诉记者。

如此计算，在各种优惠之后，该房源总价仅约为129万元，比原总价优惠了近63万元，单价也由约1.6万元降至不足1.1万元。

绿都澜湾项目同样推出了多重优惠政策。

走进售楼处，就可以看到大屏幕上显示着“双节优惠提前享，总经理1%优惠”的活动宣传，优惠时间为9月15日至10月6日。

该项目置业顾问告诉记者，目前项目优惠政策共三项，其一为5万元购买车位，且总房款享受9折优惠；其二为支付1万元享受“3个点”优惠；其三为上述1%的双节优惠。三项优惠可叠加享受。

以该项目一套总价为160万元的房源为例，优惠之后的总房款

是否提振了市场信心?“金九银十”又能否如期而至?

近日，《中国经营报》记者走访郑州楼市了解到，自新政发布以来，郑州市多个项目到访量、成交量出现了上升趋势，市场热度有所回暖，政策效果开始显现。不过，亦有受访的业内人士表示，目前购房者整体观望情绪依然浓厚，市场信心仍待恢复。

约为140万元，优惠了近20万元。记者注意到，在各种优惠政策的营销策略之下，多个项目的去化情况确实有所好转。

克瑞瑞监测数据显示，信达·未来公元项目于8月14日至20日推出优惠政策当周，去化套数为31套，而在政策前一周，去化套数仅为1套。此外，有项目在推出优惠政策后，去化套数由前一周的4套增至了47套。

郑州市住房保障和房地产管理局发布的数据同样显示，今年8月，郑州市商品房销售7710套(间)，较去年同期增长了3.31%，销售面积94.76万平方米，环比增长3.37%，较去年同期增长了13.5%。

不过，在走访中，亦有房产经纪人表示，推出特价房或是别的优惠政策只是短期刺激去化的手段，就整个市场而言，观望情绪依然浓厚。特别是在双节前夕，其所在的项目到访量已明显下降，很多购房者会期待后续有更多的利好政策落地。

二手房挂牌量增多

今年有了宝宝的王先生近期在为置换房子的事情奔波。

2018年，王先生以110万元的价格买下现在居住的70平方米的小两房，单价约1.5万元。而且，他当时的房贷利率为5.38%，月供在4100元左右。

但是，自此之后，王先生的房子便不断“贬值”。贝壳二手房显示，其所在的小区目前挂牌176套房源，均价仅为1万元/平方米。

“有了孩子之后，父母从老家过来帮忙照顾，所以房子就显得小了，最近一直在考虑置换，但是这个房子现在又很难出手。”王先生感叹道。

不过，考虑到近期不断出台的利好政策，王先生还是决定先把房子挂出去，“卖一买一”同时进行。

8月31日，中国人民银行、金融监管总局联合发布《关于降低存

提振市场信心

事实上，记者注意到，多项目推出优惠政策，亦是响应“政府号召”。

《通知》中提出，要积极开展商品房促销售活动。结合“金九银十”传统销售旺季，强化住房、汽车、装修、家居家电销售联动。支持各用人单位组织员工集中团购商品住房，鼓励企业积极推行让利优惠措施，指导房企合理确定优惠购房价格。

走访中，记者发现，已有项目联合了社会企业，为其内部员工推出团购优惠活动。

记者获得的一份团购活动通知显示，自9月16日至10月6日，企业有意愿的内部员工及其亲属可直接到项目营销中心填写申请表登记购买，除统一团购优惠外，

筹建66万套保障性住房

“十四五”期间，广州将大力发展保障性租赁住房、积极发展共有产权住房、加强老旧小区改造等。

事实上，广州安居集团的成立与广州住房供应体系息息相关。

此前，广州市人民政府官网发布的《广州市人口发展及社会领域公共服务体系建设“十四五”规划》提出，到2025年，广州全市户籍人口约1120万人，年均增长率为2.6%；常住人口约2100万人，年均增长率为2.4%；常住人口城镇化率达到87%。“十四五”期间，广州将大力发展保障性租赁住房、积极发展共有产权住房、加强老旧小区改造等。到2025年，广州全市累计筹建政策性住房66万套，其中公共租赁住房3万套、保障性租赁住房(含人才公寓)60万套、共有产权住房3万套。

据广州市住建局方面透露，“十三五”期间，广州住房保障体系不断完善，覆盖面扩大至新就业无房职工、来穗务工人员等新市民群体，累计筹集保障性安居工程(含租赁补贴)8.89万套，超过原定目标任务的54.61%。广州全市完成房地产开发投资1.43万亿元，一手住房年均供应量和成交量均在10万套左右，供应和成交规模总体保持均衡。

明源不动产研究院首席研究员艾振强表示，“十四五”期间，广州需完成66万套保障性住房筹建任务，在一线城市中供应量位居第一。

那么，房从哪儿来?又该由谁筹建?

“广州现在每年能够新开发的用地已捉襟见肘，更多的还是要从存量里面挖掘。”日前，广州市住建局党组书记、局长王宏伟在主题讲座上公开表示，“对比国内其他一线城市，广州在中心城区仍有许多城中村。这既是广州的痛点所在，也是我们的重大战略资源。”

广州城中村数量多、面积广，规模大、人口多。数据显

示，目前广州有272条城中村，位于中心城区的有137条，超过一半。

艾振强表示，“广州安居集团的主要职能之一即包括推动城中村改造作为筹集保障性住房的重要筹集渠道，加大保障性住房筹建和供应力度，该公司必然深度参与到城中村改造之中。”

今年以来，广州积极探索城中村改造新思路，启动“依法征收，净地出让”新模式，并在广州新中轴线(海珠)片区、广州火车站、罗冲围片区、环五山创新策源区等4个重点片区开展“统筹做地”(即政府引入企业，将有待拆迁、七通一平的“生地”做成可以出让的“熟地”)试点工作。同时，结合城中村改造系统谋划保障性住房建设，明确除安置用房外的住宅用地按一定比例建设保障性住房，复建安置区除满足村民自住外，可集中建设以中小户型为主的保障性租赁住房，鼓励专业住房租赁机构整租运营。

据了解，上述四大重点片区的启动区占地面积987公顷，建筑面积1469万平方米，涉及城中村11条，占地746公顷，建筑面积1385万平方米。除城中村外，涉及需改造旧厂房8个，占地83公顷，建筑面积52.7万平方米。

广州市住建局发布的广州2023年保障性安居工程年度项目建设计划任务量完成情况统计表显示，截至今年7月底，新开工(筹集)项目合计1683套，均为公共租赁住房；基本建成项目合计2232套，其中公共租赁住房605套，共有产权住房1627套。截至今年8月，广州累计批复城中村改造项目82个，面积约38平方公里，规划新建公建配套设施621万平方米，新建村民复建安置房31万套。

量首套住房贷款利率有关事项的通知》，要求自今年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。

王先生告诉记者，其已收到了贷款银行的通知，9月25日之后贷款利率将由银行进行批量调整。彼时，其每个月的月供可以少还700多元。

一方面，老房子的月供减少了，另一方面，购置二套房的成本也在降低。

在9月12日发布的《通知》中，即提出了降低商业性个人住房贷款最低首付比例的要求。对于贷款购买商品住房(含存量住房)的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一调整

不再享受其他优惠。

而按照此前价格，该项目整体均价为1.3万~1.5万元/平方米。参与团购优惠活动后，均价为1.25万~1.35万元/平方米。

另一方面，对于郑州而言，“保交楼”工作的进展同样是提振市场信心的重点。

《通知》指出，要加快“保交楼”进度。采取有力措施，进一步开展“保交楼”攻坚行动，压实企业主体责任、地方政府属地责任、银行金融支持责任，坚决按时间节点完成保交楼任务目标。

记者了解到，自去年以来，郑州市采取了统贷统还、政府回购、项目并购、破产重组、设立房地产纾困基金等多项措施，持续开展“保交楼”攻坚行动。

截至9月1日，郑州市“保交楼”项目已累计交付107个项目、82486套房屋，其中15个项目13419套房屋落实了“交房即发证”。

中指研究院河南公司总经理梁波涛分析指出，郑州市场当前置业动力偏弱，观望情绪较浓，多轮政策对新房产市场的提振作用较为有限，目前新房市场成交量再次进入底部区间，进一步下行的空间较为有限。

而9月12日的政策出台，距离此前的“郑15条”发布仅一个月有余，向市场传达了持续通过政策发力提振市场的强信号，有助提升市场预期。同时，随着需求端政策进入全面的宽松空间，购房需求有望迎来一波释放，预计市场当前的回升趋势也有望得到延续。