

广州发布新一轮楼市调控政策，将加强对新建商品住房价格指导

对定价过高楼盘暂不核发预售许可证

【解读】

政策背景 有利于市场长期健康持续发展

“广州楼市新政的出台，可以让市场适度降温，有利于市场长期健康持续发展。”对于本次广州楼市调控的背景，房地产市场研究专家赵卓文评价，此次新政是在2021年国内中心城市楼价和地价偏热的背景下出台，几项措施都非常及时和精准，整体看也比较全面和系统。

现了过热现象。“这一调控政策的出台，与‘房住不炒’也是一脉相承的，政策总体力度属于中等。”邓浩志补充。

地产经济研究专家邓浩志分析，根据近几个月国家统计局公布的70城房价数据，广州的房价涨幅排名较为靠前，近几个月广州楼市也一定程度上出

易居研究院智库中心研究总监严跃进则更加关注广州对于房贷的调控。他表示，广州成为第一个明确落实近期银保监会等部门政策，对使用房产抵押的贷款，重点审查房产交易完成后短期内申请经营用途贷款的融资需求合理性，实际上也是为了防范部分购房者“抵押房产—骗取经营贷款—继续炒房”的行为。

【新政】

今年住宅用地比前5年年均供应量高22%

《意见》称，广州将严格落实住宅用地分类调控要求，增加住宅用地供应规模，合理适度集中发布住宅用地出让信息。为此，广州将分三次集中出让全市住宅用地，有序推进落实《广州市2021年度建设用地供应计划》，今年计划供应住宅用地634公顷，占计划总量的25%，比前5年住宅用地年均供应量提高22%。

2021年度建设用地供应计划》公布实施。广州已于3月26日公开挂牌出让48宗商品住宅用地，合计用地面积393.6公顷，预计今年还有两批，计划6月至7月公告出让约115公顷住宅用地，9月至10月公告出让约120公顷住宅用地。

此外，《意见》提到，广州将完善房价地价联动机制，在部分区域采用“限价房，竞地价”出让。值得注意的是，《意见》要求，竞买人在土地

竞拍时需签署理性竞价承诺书，对非理性竞价、房价的企业联合约谈警示，后续加强监管。

同时，广州还将通过统筹增加地块内配建的租赁住房面积，加大租赁住房的供应力度，并加强土地供应管理。未来，广州将及时、准确、全面公开存量住宅用地信息，有效引导市场预期；严厉打击捂地囤地行为，加大力度督促已供应住宅用地开工建设。

措施影响 有助于打击“假人才真炒房”现象

赵卓文向记者介绍，此次楼市新政最核心的政策是从严对新建商品住房价格实行指导，意味着管理部门为调控房价过快上涨，采取了预防性措施。

邓浩志则认为，价格指导政策的实际影响还需要进一步观察，可能会参考其他一线城市的执行方式。

“对于人才住房额外再加一年限售，是希望打击‘短炒’这种行为。”邓浩志预计，由于只是在原来基础上增加一年，这个政策本身对市场的实际影响可能比较轻微，而现在买房的人大多数还是中长期持有的，满2年和

满3年的区别并不明显。

赵卓文认为，人才住房政策属于阶段性和策略性的政策，广州此次对其进行调整属于正常。他特别提到，广州好几个区的人才门槛不高，容易造成炒楼盈利。将人才住房限售年限延长至满3年，有利于抑制炒楼行为。

严跃进告诉记者，人才住房政策对于防范各类炒房现象有积极作用，有助于打击“假人才真炒房”的现象；也在很大程度上堵住了广州这两年人才导入中的漏洞。他预计，后续国内各地在人才导入方面，附加限售条款或成为政策的标配。

未来展望 成交量或因新政出台出现下滑

邓浩志预测，新政出台后，广州楼市将进入1-2个月的观望期，买方出手会更加犹豫，卖方推货也更加慎重，这个阶段广州楼市成交量就可能出现一定程度下滑。他认为，如果此次新政能有效稳住市场，则政策将保持稳定，广州楼市后市仍将平稳向前。相反，调控则恐进一步加码。

金融、土地这两个源头上的关键工具用得不好，再加上人才购房限售，后续供应正在放量，楼市的热度就一定能够控制得住。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉也分析称，广州房价将出现高位徘徊的走势，预计部分涨价过高的区域可能会出现一定程度回落。

【数据】

今年3月广州二手住宅成交量同比大涨168%

此次政府出手调控，最基本的市场面是广州楼市高热。从国家统计局公布的数据看，今年2月份，70城房价中，广州新房价格环比上涨0.9%，一线城市中排第一；同比上涨6.9%，一线城市排第一；二手房方面，2月份广州房价环比涨幅1.0%，排全国第三，同比涨幅9.8%，排全国第四。整体上看，一向理性温和的

广州楼市，在今年可谓“领涨”一线城市。广州市房地产中介协会统计数据显示，今年3月份，广州市二手住宅成交量为15013套，环比2月上涨48.17%，同比大涨168%；一手房方面，广州中原研究发展部数据显示，3月份广州网签面积为105.6万平方米，环比增加15%，同比则大增121%。

文/图 羊城晚报记者 黄婷 赵燕华 孙绮曼 陈玉霞

在全国各大中心城市对房地产市场进行密集调控的背景下，广州也发布了新一轮楼市调控政策。

2日，广州市印发《广州市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》（简称《意见》），坚持“房住不炒”定位，着力稳地价、稳房价、稳预期，促进广州房地产市场平稳健康发展。《意见》将从4月3日起执行。



人才住房限售年限从满2年延长至满3年

根据《意见》，广州全市范围将加强对新建商品住房价格指导，指导开发企业合理定价，对定价过高不接受政府价格指导的项目，暂不核发预售许可证或不予办理交易网签备案。

除了全面加强新建商品住房价格备案管理，广州将进一步加强精准施策和分类管控。例如，对通过享受人才政策购买的住房（含新建

商品住房和二手住房），限售年限从取得不动产权证之日起满2年延长至满3年。

人才住房限售政策调整如何执行？《意见》提到，执行时点延续以往做法，即4月2日24:00前已签订认购书或购房合同，并且完成购房合同网签的，按原政策执行。4月2日24:00前未完成购房合同网签，但已签订认购书或购房合

同，并且能提供交付房款（含定金、首付款或部分房款）的银行入账凭证或完税证明原件的，仍按原政策执行。

《意见》强调，各区要进一步加强人才资格审核，开展自查自纠专项行动，坚决打击各种形式的投机购房行为。严格实施分区精准调控，各区要从严执行新建商品住房价格指导。

重点加强房地产中介机构行为监管

为防止经营用途贷款违规流入房地产市场，根据《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》（银保监办发〔2021〕39号）要求，广州针对企业和个人违规将“经营贷”投向房地产领域问题，切实加大监督检查力度。

目前，广州市进一步加强个人住房贷款审查管理，严格审查购房首付款来源和住房贷款借款人还款能力，严防“消费贷”“经营贷”等资金违规流入房地产市场。按照《关于进一步规范小额贷款公司贷后管理的指导意见》（穗金融〔2021〕4号）

规定，市相关部门将加大规范小额贷款公司贷后管理力度。

根据《意见》，广州将继续保持房地产市场秩序高压态势，继续开展全市房地产市场秩序联合检查，严厉查处房地产开发企业和中介机构无证销售、虚假房源销售、虚假宣传、不按政府备案价销售、价外加价、捂盘惜售、诱导教唆协助购房人套取“经营贷”和“消费贷”支付购房款项等违法违规经营行为。

值得注意的是，《意见》提到，广州将重点加强房地产中介机构行为监管，严厉打击房地产中介机构参

与炒房、哄抬房价、发布虚假房源及价格信息等违法违规行为，以及各类交易欺诈行为。对于涉嫌犯罪的，依法移交司法部门追究法律责任。

最后，《意见》还要求，为营造健康有序的房地产市场舆论环境，各媒体、各网络平台账号及网络群组在发布信息时，不得背离“房住不炒”定位，对不实传播房地产政策和市场运行情况、捏造和散布房价上涨等言论、制造市场恐慌情绪等扰乱市场秩序的违法违规信息，将依法依规严肃处理。

制造业强市佛山：“文武双全”推进高质量发展

一升一降，争当高质量发展“领头羊”

“灯塔工厂”，照亮转型升级之路。“灯塔工厂”被认为是第四次工业革命的领跑者。3月15日，世界经济论坛宣布全球灯塔网络迎来15个新成员。其中，美的集团旗下的微波炉佛山顺德工厂成功入选“灯塔工厂”。

采购数字化、物流智能化、销售数字化……通过一系列举措，美的将产品成本降低了6%，订单交付周期缩短了56%，二氧化碳排放量减少了9.6%。

“端到端的数字化转型，是美的集团的战略方向之一。”美的集团董事长兼总裁方洪波表示，美的在数字化转型方面投入超百亿元，打通线上线下，实现全价值链数字化运营。

这是佛山在全球产业链条中不断爬坡跃升的缩影。统计数据显示，2020年佛山先进制造业、高技术制造业增加值分别增长4.0%和1.9%，占规模以上工业增加值的比重分别为50.2%和6.4%。一方面咬定“智造”不放松，一方面减税降费释红利。2020年，佛山累计新增减税降费超200亿元。

受疫情影响，广东溢达纺织有限公司遭遇订单锐减、销售下滑。在数千万元社保减征延缴等政策支持下，公司注重自有品牌研发，逐步走出困境，还将目光瞄准纺织企业全自动设备的升级。

一个个制造业“新贵”在佛山做大做强，成为行业“隐形冠军”。数据显示，佛山“隐形冠军”企业已超400家，“专精特新”企业达790家。佛山市工信局副局长刘炯说，佛山拥有中国驰名商标162件，位居全国地级市首位。

中国（深圳）综合开发研究院常务副院长郭万达表示，并不具备计划单列市、副省级城市、省会城市等的政治经济资源等优势，佛山结合“制造禀赋”，走出了地级市的发展优势与特色，在全国地级市中成为高质量发展“第一梯队”。

不少业界专家认为，在传统的综合性一线大城市“北上广深”之外，珠三角的佛山与成渝的重庆、长三角的苏州等地，正构成我国区域增长极中的制造业“新一线”城市。

近期公布的数据显示，珠三角制造业重镇佛山2020年经济总量破万亿，是全国排名第三的非省会地级市，第二产业增加值居全国第六。崛起为中国制造业“新一线”城市，锚定高质量发展不放松的佛山，正“文武双全”朝着“国家制造业创新中心”目标不断进发。

一进一退，打通转型发展“任督二脉”

35万亿元！粤港澳大湾区几何中心，“广佛”城市共同体正释放强大融合活力。

今年2月，佛山顺德陈村镇完成文登路改造，成为对接广州南站的新通道。包括广佛环线、广州地铁7号线、佛山地铁2号线等在内，多条在建轨道在陈村镇共设9个站点，总投资达98.7亿元，有望在今年全部通车试运行。

白天在广州上班，下班约上朋友，乘坐地铁到达古色古香的佛山岭南天地吃饭、游玩，晚上再返回广州家里。这样的“广佛同城行”，即将变得越来越方便。

《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出：“发挥香港—深圳、广州—佛山、澳门—珠海强强联合的引领作用，深化港深、澳珠合作，加快广佛同城化建设，提升综合实力和全球影响力，引领粤港澳大湾区深度参与国际合作。”

“制造业之城”转型升级，佛山也有紧迫的危机感。刘炯坦言，自2011年引入一汽大众汽车有限公司佛山分公司后，当地一段时间少有大的投资项目引入，原因就是佛山原先发展方

式粗放，旧厂房地以村级工业园为主，存在利用效益、产业层次低，空间布局、土地权属乱等特点。

以有“广东小虎”之称的佛山顺德为例，2018年当地土地开发强度达53%，远超国际公认30%的警戒线，部分企业彼时由于当地空间无法满足增量需求，选择离开顺德。

退一步海阔天空。佛山大规模开展城市更新、村级工业园改造，加强规划统筹、引导产业集聚，“进退有度”打好发展“组合拳”。

“村级工业园改造是贯彻新发展理念、推动高质量发展的突破口。”佛山市委副书记、顺德区委书记郭文海表示，这两年，顺德引入超百亿元项目6个、10亿元项目超40个、亿元项目达到480个。

“目前佛山已经完成形态破旧、产能落后、安全隐患集中的工业园地上物拆除7.36万亩，力争2021至2023年再完成13.80万亩。”佛山市城市更新局局长丘胜辉说，佛山提出“城市棕线”概念，将棕色表示的产业用地保护，与绿色、蓝色的绿地、水域等一样，落实到规划管理中。

一文一武，提升“国家制造业创新中心”能级

练就技术“真功夫”，方能不被“卡脖子”。作为“武术之城”的佛山，不少企业几十年如一日对一个领域持续“发力”，“武艺”日渐精湛。

电子特种气体是芯片制造中不可缺少的高精尖产品。长期以来，国内特种气体因技术、工艺、设备等差距，大多依赖进口。位于佛山的广东华特气体股份有限公司通过20多年努力，一举突破尖端领域气体材料的进口制约。目前，公司生产的光刻混合气已进入光刻机生产商荷兰阿斯麦公司供应体系，公司特种气体产品已超200种。

近来，制造业“高地”佛山，还在扩张产业版图，通过“强核”“立柱”“培土”等工程，培育具有国际竞争力的产业集群“武林门派”。

“通过打造产业集群，一方面做大长板、补齐短板。同时与大湾区的广州、深圳、东莞等形成梯队优势。”刘炯说。

2020年，佛山装备制造、泛家居等优势产业持续壮大，汽车及新能源、军民融合及电子信息、智能制造装备及机器人、新材料、生物医药及大健康产业集群实现千亿元规模。

“要深入实施创新驱动发展战略，瞄准世界科技前沿，集中力量开展关键核心技术攻关，坚定不移走好‘世界科技+佛山智造+全球市场’创新发展之路，全力打造面向全球的国家制造业创新中心。”佛山市委书记鲁毅说。

佛山是中国南方的历史名城，包括粤剧、石湾陶塑技艺、广东醒狮等14个项目入选国家级非物质文化遗产名录，广东历史上9位文状元5位来自佛山。为打好“文化佛山”这张牌，去年9月《佛山市建设高质量文化导向名城三年行动计划（2020-2022年）》出台，指出要重点打造九大文化产业集聚区，包括石湾中国陶谷为中心的陶瓷创意产业集聚区、以滘涌工业设计城为中心的工业设计产业集聚区等。

醒狮是融舞蹈、武术、音乐等为一体的民间舞蹈，佛山是“狮艺之乡”，几乎乡乡都有醒狮队，利用醒狮强身健体，逢年过节舞狮不断。“以前我学武术的时候，感觉好像是街头卖艺，现在我们更加感觉到舞狮是一种文化。”醒狮教练叶仲铭说。

锚定高质量发展的佛山，如醒狮一样，正傲然起舞。 （新华社）

粤港澳大湾区规模最大的海上风电场全部并网投产

电从海上来！



珠海金湾海上风电场 通讯员供图

羊城晚报讯 记者程行欢、通讯员岳殿报道：4月2日上午11时，粤港澳大湾区目前建设规模最大的海上风电场——珠海金湾海上风电场项目全部55台、共计装机容量30万千瓦的风机实现全容量并网投产，预计上网电量达7.29亿千瓦时，可满足近100万珠海市居民一年的生活用电需求。

珠海金湾海上风电项目作为广东省第二批启动建设的重点海上风电项目，自去年11月18日首台风机并网投产以来，

仅历时不到五个月就实现了全容量并网投产。按火力发电标准煤计算，该项目每年可节约标准煤22.96万吨、减排二氧化碳45.63万吨，为广东“碳达峰”“碳中和”贡献力量。

该项目的全面并网投产将助力粤港澳大湾区提升清洁能源比例，为珠海市加快打造珠江口西岸重要门户枢纽发挥电源支撑作用，对推动广东省能源结构转型、构建以新能源为主体的新型电力系统具有积极意义。

去冬今春广东平均降雨偏少三成多，粤东多市发生秋冬春连旱

广东各地普遍喊“渴”

羊城晚报讯 记者张爱丽、通讯员粤水轩报道：4月2日，记者从广东2021年全省水旱灾害防御工作视频会议了解到，去年10月以来，广东平均降雨偏少34%，其中粤东地区降雨比常年偏少六至七成。为有效应对旱情，水利部门加强流域大中型水库统一调度，建设临时引调水工程，引导公众节约用水，目前，全省大中型水库蓄水可以保障城乡居民用水需求。

会议指出，去年10月以来，广东平均降雨偏少34%，广东东江流域、韩江流域及粤东沿海降雨比多年平均偏少六至七成，潮州、揭阳、汕头、汕尾、梅州等市局部发生较重的秋冬春连旱。

根据预测，今年汛期4月到6月广东大部分地区降雨偏少两成左右，且入汛偏晚。今年台风带来的强降雨可能会导致局地洪涝灾害偏重，西北江可能出现五到十年一遇的洪水，部分中小河流可能出现二十年一遇以上的洪水。

会议强调，各地要立足最不利情况，算清水账，加强水利工程、水资源统一调度，实施应急调水工程，限制高耗水行业用水，建设应急水源工程、开辟新水源等措施，最大限度保障供水安全。要做好防汛备汛工作，坚持防汛抗旱两手抓，4月底前完成水毁工程修复任务。

据了解，为加快补齐防汛抗旱短板，提升应对水旱灾害风险能力，“十四五”期间，广东计划完成水利投资4000亿元。