

# “三孩”配套措施出台 楼市将迎新变化？

文/羊城晚报记者 梁栋贤 徐炜伦 陈玉霞

为促进人口长期均衡发展，7月20日，《中共中央 国务院关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》（下称《决定》）正式发布，这是一个包含了生育、教育、社会保障、财政税收、住房等内容的综合政策体系，其中不少政策的变化与房地产行业息息相关。

《决定》明确指出，地方政府可以研究制定根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策。购房的优惠，能否促进更多家庭选择进入“三孩时代”，从而引发市场需求的变化，并因此吸引开发商开发更多适合三孩家庭需求的产品？

地方政府在配租公租房时，对符合当地住房保障条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。公租房对三孩家庭保障条件的优化，是否会让更多人选择转购为租？

此外，目前正推进义务教育优质均衡发展和城乡一体化，有效解决“择校热”难题。教育资源的均衡，是否会降低市场上对学区房的需求？“三孩”配套措施来了，楼市的新变化是否正在到来？

## 猜想1

### 购房优惠政策是否促进楼市销售？

住房是影响生育率的重要因素之一，《决定》提出，加强税收、住房等支持政策。地方政府可以研究制定根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策。

购房能出哪些优惠政策？广东财经大学财政税务学院赵合云教授接受羊城晚报记者采访时表示，为减轻三孩家庭的住房负担，地方政府实施的优惠政策可能涉及两个方面：一是降低部分购房的门槛，平抑房价。同时增加中低端住房供给，进一步完善保障性住房政策。二是给予购房各类支持，包括购房补贴、税费减免等。“比如，过去购买90平方米的物业和144平方米的物业其税费是不一样的，后续基于人口结构和居住实际需求，完全有可能进一步调整购房的税费优惠政策。”

《决定》还提到，结合下一步修改个人所得税法，研究推动将3岁以下婴幼儿照护费用纳入个人所得税专项附加扣除。对此，赵合云表示，目前我国个税6项专项附加扣除政策中，子女教育专项附加扣除的支出仅包括子女满3岁至小学入学前的学前教育支出及之后的学历教育支出，尚不包括0-3岁阶段。将3岁以下婴幼儿照护费用纳入个人所得税专项附加扣除，理论上将进一步减轻育龄家庭个税负担，激励其生育积极性。

即使是这些配套措施出台，是否将促进楼市成交？多位业内人士认为不一定。楼市成交量和市场需求、房贷政策及产品等因素有关，三孩家庭若没体现出新增购房需求，对楼市成交刺激就不会有明显影响。



有家庭带着孩子感受新房子的舒适度 陈玉霞 摄

## 猜想2

### 楼市主流产品会否应三孩家庭而生？

居住空间不足是“三孩家庭”面临的难题，同时也是制约生育的因素之一，第三方专业机构贝壳研究院去年11月发布的《二胎家庭居住需求调查报告》（以下称《报告》）显示，近九成受访选择三居及以上的大户型房源作为“二胎房”，八成受访选择理想的“二胎房”面积在90-150平方米区间段。不过，是否生了二孩就一定要置换房子呢？其实不然，《报告》称“‘全面二孩’政策已经放开近5年时间，但育龄夫妇很多却处在不想生、不敢生的状态；47%的受访者表示因为换房成本大，即使有了二胎仍不考虑换房。”

中原地产广州项目部总经理黄韬表示：“三孩生育政策更多地是从长远的角度着想，目前选择生育三孩的家庭还是少数，因此市场上的主流产品还是以刚需为主，大户型如五房产品的供给估计不会因为新政策而有立竿见影的变化。”

广东省房地产研究会执行会长、房地产专家韩世同认为：“政策出台后对市场上大户型的影响是有的。此次政策虽然很完善，但重要的是如何在地方推进和落实，消除育龄夫妇生娃的后顾之忧。从二孩开始，跟进三孩，市场才可能因新增需求而产生新的产品类型。”

事实上，随着广州楼价稳步走高，广州楼市中现阶段也已有不少紧凑实用型产品推售，例如70多平方米的“2+1”房、90平方米左右的“3+1”房、110多平方米的“4+1”房等，哪怕是在广州天河、荔湾、黄埔等中心区核心片区，也都有不少此类产品可选，都能较好满足刚需、刚改及二孩家庭所需。至于三孩家庭需求，目前多数开发商表示尚未具体研究。不过也有房企从整体项目规划上打造更大的空间，如保利集团去年发布的“Well 集和社区”居住系统，通过全天候服务在空间利用上优化家居体验。

## 猜想3

### 教育均衡后学区房将身价不再？

#### 正方

#### 学区房降温已是进行时

华女士（全职妈妈，985大学毕业生，孩子在华南师大附中就读）

我留意到，在北京西城区的部分地区，学区房已经开始出现降温。

出现降温的主要原因是最近北京市西城区发布了《2021年义务教育阶段入学工作的实施意见》，新政策规定2020年7月31日后购房的家庭，将不再对应登记入学划片学校，全部以多校划片方式在学区或相邻学区内入学。

多校划片其实就是房地产市场的重新洗牌，过去对就读名校有确定性的学区房，如今变得不确定了，这在一定程度上可以抑制住学区房市场继续升温的可能性。

西城区过去的学区房市场有多热？前年，西城区一套新中国成立前就兴建的老房子，在网上拍卖出了近23万元/平方米的单价，就是因为这套房子头顶学区房的光环，如果不是学区房，这样的旧房子还能卖出这样的高价吗？

北京历来是教育改革和楼市调控的风向标，如果这样的政策也落地到广州，我估计广州的学区房价格也要降一点？

#### 反方

#### 好生源去到哪里哪里就是学区房

陈老师（天河某高校副教授，家住华景新城）

教育均衡并不是新鲜事物，已经说了很多年了，但是目前来看，真正要做到教育均衡还比较难。

为什么呢？比如说天河区，公办小学的老师都是由教育局按照同一标准统一招聘的，然后分配到各所小学，理论上来说，各所小学的教师差距不会很大，但各所学校孩子实际的成绩差别不小。

比如说我住的华景新城，十几年前哪有什么名校，就是因为后来在这里买房子的家长中不少是附近高校或者科研单位的老师，或者是一些关注教育、愿意多花钱买学区房的家白领。有这样的家长，就会有爱学习的孩子，整所小学的教育氛围就好很多，老师和学校都会省心很多，不会花时间在课堂上讲纪律。

所以我认为，就算师资均衡了，只要我们这个小区整体的教育氛围还在，我们这里就还是名校，小学主要靠家长，择校不是择老师，更重要的是择同学和同学的家长。

《决定》明确指出，将制定相关政策推进义务教育优质均衡发展和城乡一体化，有效解决“择校热”难题，推进教育公平与优质教育资源供给。如果优质教育资源的供应量大增加，均衡度明显提升，是否会大大降低以往很热门的学区房的吸引力和价格？



某楼盘售楼部专为孩子打造儿童区 徐炜伦 摄



房企项目自带的儿童游乐区 受访者提供



策划/孙璇 刘云  
统筹/刘云 陈玉霞  
设计/杜卉

指导单位：广东省房地产行业协会  
智库支持单位：连接汇  
广州创新社区治理发展研究院

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞 徐炜伦（署名除外）

日前，广州市住房和城乡建设局发布《广州市城市更新条例（征求意见稿）》（下称《征求意见稿》），面向公众征求意见。该局表示，城市更新应贯彻落实新发展理念，强化系统观念、全生命周期管理，推进成片连片更新，坚持政府统筹、多方参与，规划引领、系统有序，民生优先、共治共享的基本原则。

“民生”虽然只有简单二字，但内涵既广又深。住房就是民生主要问题之一。此次的《征求意见稿》第四十三条明确统筹住房保障，城市更新应当通过多主体供给、多渠道保障、租购并举方式增加公共租赁住房、共有产权住房等保障性住房建设和供应，引导集体建设用地按照规划建设集体宿舍等租赁住房。

通过城市更新这个抓手，切实改善老百姓居住条件，实现住有所居、住有宜居，广州这座千年商都才能成为奋斗者们安居乐业的乐土。



### 广州首批集体用地 租赁性住房年底完工

在白云区一家护肤品公司上班的年轻白领小林，因节省上下班时间，目前在公司附近的城中村租房住。虽然约十分钟的通勤时间对她而言比较有利，但其居住的城中村房子环境很一般，且周围很多人的生活作息让她很难接受，因此，对于附近建设租赁住房的消息，小林第一时间表示很期待，“如果可能，我希望能在那里租房住。”

日前，羊城晚报记者根据指引来到了白云区长腰岭村，在该村的第四经济合作社、广八路以南区域，找到了正在施工的一个项目，其大门外竖起的“中建科技集团有限公司承建长腰岭租赁住房试点项目”门牌显示，这里就是广州有序推进的租赁住房之一。从公开资料可见，该项目用地约1.1万平方米，能为市场供应600多套租赁住房。现场正在围蔽施

工，新建的楼宇目前已建至十多层，规划中的居住楼宇、商业楼宇等已经一目了然。从实体楼宇可见，这里间隔出来的一个个单位具有良好的通风采光性能。项目人士介绍，产品将会以30平方米左右的大单间为主，配有少量的一房一厅，将于2021年底完工，预计2022年春节前后推出市场。目前，项目运营单位已启动招商工作。

长腰岭项目并无指定客户群体，大众都可以租赁。不过据其区域定位，更适合附近的北部高校园区、健康产业城、空港经济区的人才职工居住，有租住需求的新市民、新青年等也可以考虑。

据悉，这个项目，是广州进行住房租赁试点和利用集体建设用地建租赁住房的“双试点”的首批6个试点项目之一。其余5个项目分别在花都和番禺两区。



### 广州城市更新：

# 多主体多渠道 增加保障性住房供应

梁梓韬 摄



### “十四五”期间广州将筹建政策性住房66万套

就住房这个重大的民生问题，广州一直在努力探索，并不断实践。“近年来，主要以解决户籍中低收入家庭住房困难的公租房，以及以产权型保障为特征的共有产权房，以及最新提出的保障性租赁住房等，都和其他种类住房一起完善着我们的住房保障体系。”广州大学房地产研究所所长陈琳教授告诉羊城晚报记者。

实际上，对于中央工作会议关于“解决好大城市住房突

出问题”的要求，广州也已经从顶层设计上逐步在推进落实。广州市住房和城乡建设局在今年5月份表示，“十四五”期间，广州计划筹建和供应城镇住房131万套。其中，新增商品住房65万套，筹建政策性住房66万套。政策性住房包括公共租赁住房3万套，保障性租赁住房60万套，共有产权房3万套。到2025年，切实提高各类群体的居住水平，进一步改善居住环境。在集体用

地上建设租赁性住房，就是增加政策性住房供应的一种体现，也是一种尝试。

就长腰岭项目而言，其推进顺利的背后，有着多种原因。项目人士表示，一是顺应东风，国家政策大力支持住房租赁市场发展，出台集体用地建设租赁住房试点政策；二是广州市及区镇各级部门重视，有效推动试点项目的审批及建设进度；三是企业重视，聚力全力推进项目的建设过程。



### 安居乐业 多渠道多主体增加市场供应

1867.66万人，比2010年增加了597.58万人。这就使得政府部门要切实解决新市民、年轻人等群体住房问题。进入广州的打拼奋斗者，安居才能乐业。中国经济已从高速增长阶段进入高质量发展阶段，人才将成为各城市竞争的第一资源。留住这些人，就需要努力做好住房保障。

在广东省房协专家委副主任委员、土地与产业研究中心主任赵卓文看来，大力发展保障性租赁住房，已是政府“解决大城市住房突出问题”的主要抓手。他认为，就广州现实而言，除了政府在出让土地中已规定的配建条件外，还有四

种渠道可考虑：分别是集体建设用地、历史存量单位用地及产业园配套用地比例提高到15%后可考虑建设保障性租赁住房。另外，欠缺经营前景的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经城市人民政府同意，允许改建为保障性租赁住房。

陈琳认为，对于要多方共同建设保障性租赁住房，还需要政府制定更详细的指引细则，“比如是否会给予相关企业更切实的金融支持、土地政策支持、税务支持等，如此才能激发企业建设此类住房的积极性，也才能让这一产品的供应更可持续。”

#### 保障前沿

### ●广州首个共有产权住房：双方产权分别为55%和45%

今年7月3日起，广州市市本级首个公开发售的共有产权住房项目——榕悦花园（黄埔区批次）进行了选房。

根据《广州市共有产权住房管理办法》第十四条规定，确定该批次共有产权住房承购人产权份额比例为55%，政府产权份额比例为45%，其中政府产权份额由城投住房租赁公司代持管理。申购人需承担购房均价为12000元/平方米，按单套房屋总建筑面积核算。顺利选到房的不少人表示，感谢政府推出这样的共有产权住房，减轻了购房家庭供房的压力，还帮助青年人顺利在广州安居。

榕悦花园位于黄埔区黄埔东路，共有产权房由9栋高层住宅组成，共1866套，此次市本级推出1-6栋，共计1366套。户型多样，面积最大的为88平方米，最小的则是66平方米。

### ●广州首个装配式保障性住房项目竣工交付

今年6月28日，广州市首个装配式保障性住房项目——石丰路保障性住房项目顺利竣工交付，可为社会提供3450套公租房，解决超8000人的居住问题。产品方面，有单间、一房一厅、两房一厅和三房一厅，单位建筑面积为30-60平方米。项目还配置了居民健身设施，文化活动的卫生服务站、老年人服务站、社区居委会、肉菜市场、公共厕所、物业管理等各类配套齐全。未来不仅能够满足保障房社区居民日常所需，还能辐射周边社区，为更多居民提供生活便利。



不管是买房还是租房，心安即是归处