

调控频频,第二轮集中供地将启,后市怎么走——

广州楼市定调:稳!“十四五”有望新增一手房65万套

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

即将到传统的“金九银十”档期,广州楼盘动作已逐渐多了起来,或新开样板房、营销中心,或进行诚意登记,甚至是开始推出各种优惠抢先出货。在楼市持续调控下,新盘特惠、旧盘促销等行为反而令不少意向购房者开始犹豫,广州房价会下降吗?自己该何时入市?

其实,对于广州楼市的整体发展趋势,相关主管部门已经为大家提供了答案:日前,《广州市住房发展“十四五”规划》(下称《规划》)在广州市住房和城乡建设局官网挂文发布,这是2021-2025年推进广州市住房发展的综合性和指导性文件。《规划》显示,“十四五”期间最主要任务的第一项,就是稳市场。

维持广州楼市的稳定,这需要持续做好房地产调控工作,“着力稳地价稳房价稳预期”。

稳地价:严格限制高价地 按区域针对性供地

地价和房价关系密切,如同面粉和面包的关系,这也是为何土拍市场一直备受多方关注的主要原因。广州原本计划于六月份推出第二轮集中供地,推迟至8月26日才挂牌48宗商品住宅用地,足见管理层面对土地市场的多重考量。在此之前,深圳、天津等城市都推迟了今年的第二轮土地供应。

土地成交溢价率均控制在15%以内

广州推迟至8月26日才将土地挂牌,有其自身考量。贝壳研究院统计显示,广州今年4月份的第一轮集中供地,整体土拍溢价率为15%,不算太高,但从局部看,热门区域的部分土地溢价率就比较高,例如经过113轮竞价成交的广州白云区金沙洲AB3701008地块,剔除配建面积后,楼面地价达到42122元/平方米,溢价率约为45%;同时,黄埔区、番禺区共有4宗用地最终靠摇号决定其归属。

从最新《规划》和26日最新的用地公告可见,此次集中供地将会严格限制高价地,成交溢价率均控制在15%以内;部分地块采取了“限价”“限首套房销售对

象”“一次性报价”等出让方式,以严防高地价搞乱市场预期,保障市民居住需求。

按消化周期针对性供地

以往的供地计划,仅会列出每个区域的计划供应量,但此次《规划》,已细化到规定根据商品住房消化周期来进行供地安排:对商品住房消化周期在36个月以上的区域,应停止供地;36-18个月的,要减少供地;12-6个月的,要增加供地;6个月以下的,不仅要显著增加供地,还要加快供地节奏。

广州中原研究发展部的数据显示,7月底广州全市商品住房库存量为869.92万平方米,去化周期8.9个月。消化周期最长的是从化,为17.1个月,最低是天河的3.7个月,还没有哪个区达到要停止供地的天数库存。对照《规划》的供地思路,目前广州库存消化周期低于6个月的区域是海珠、天河,将要加大加快供地节奏。

官方数据显示,2021年1-7月,广州全市已供应住宅用地489公顷,同比增长28%;建筑面积1118万平方米,同比增长29%。预计第二批用地成交后,将有望超额完成全年住宅用地供应计划。



越秀区未来的新增供应量在各区中仍是最少的

特别关注

未来五年:
增城供应最多
越秀供应最少

“十四五”期间,广州市的新增商品住房供应力争累计达到65万套(详见附表),从分区目标看,就新建的商品住房套数而言,外围城区的供应是绝对主力。其中,增城依然是未来楼市供应量最多的地方,预计会有16万套单位可上市。实际上,增城在广州楼市中一直承担“粮仓”的角色,供应和成交量均占全市11区首位。2020年和2019年,该区总成交套数分别为25159宗和21456宗,约占全市当年总成交量的25%和27%。根据《规划》,2021-2025年增城区的供应量将主要布局在荔城和新塘板块。

11区中,传统中心区中的越秀区,毫无意外成为“十四五”期间新增供应最少的区域,整体规划供应仅有0.5万套。新增住房供应主要通过登峰村、西坑村、瑶台村等城中村改造解决。

“十四五”广州各区新建商品住房目标一览表

区域	新建商品住房(万套)
越秀	0.5
荔湾	3.5
海珠	2.5
天河	3.5
白云	3.0
黄埔	9.0
番禺	7.0
花都	8.0
南沙	9.0
从化	3.0
增城	16.0
全市	65.0

(整理/陈玉霞 制表/伍岩龙)

稳房价:持续调控 年均新增供应有望达13万套

在合理稳定地价的同时,主管部门也将通过持续适度的调控来保障市场平稳发展。房价的变化,和市场供应量也有紧密关系,“十四五”期间,广州也将努力保障一手商品住宅供应,新增商品住房供应力争累计达到65万套,通过实现供需平衡来达到市场平稳目的。

加强价格监管,继续严查

市场之稳,房价稳是关键之一,也是消费者最能直接感受到的市场表现之一。《规划》称,将会保持调控政策连续性和稳定性,持续做好价格指导,着力稳房价。通读《规划》可以发现,在楼

市的交易管理方面,广州的严查高压态势不变。

比如,仍将强化商品住房价格监管,加强对新建商品住房销售价格、现房销售价格的指导,加大对房地产开发企业执行明码标价、一房一价规定的检查指导力度;严厉打击违法违规销售行为,通过突击检查、随机抽查、暗查暗访、合同抽检等形式,持续开展房地产市场秩序专项整治。

羊城晚报记者了解到,目前黄埔、增城、南沙等热门区域已实施一手楼价指导价政策,对于一些楼盘相对下降的指导价,部分楼盘采用降低交楼标准来应对,买家们对此则是褒贬不一。

城市更新为市场新增一手住宅供应

近日,黄埔区的升龙学府上城样板房对外开放,吸引了不少刚需群体关注。该项目可谓汤村城市更新的一个组成部分,首期保守计算也能为市场提供近千套商品住宅;同区的卓越招商臻珑府也于日前开放了示范区和样板房,首期也能为市场新增数百套供应;增城的塔岗村旧改也在顺利推进,为市场带来新世界星辉这个可售项目……

城市供地日益紧张,通过城市更新能释放一定量的用地,为市场补充供应量。《规划》指出,

建立城市更新与住房供应联动机制,通过城市更新增加中心区商品住房和保障性住房供应。“十四五”期间,广州将继续实施城中村改造,并力争到2025年底前将纳入城市更新三年实施计划的83条城中村基本完成回迁安置房建设,其余100条城中村回迁安置房开工建设。

总的来说,广州的商品住房供应将保持平稳。“十四五”期间,广州市的新增商品住房供应力争累计达到65万套,相当于年均供应13万套。广州中原研究发展部统计数据显示,2016-2020年五年期间,广州一手住宅年均网签套数约10万套。以此对比,广州楼市将能够实现供需平衡。

统筹刘云 徐伟伦 陈玉霞
策划孙璇 刘云

未来社区

医疗篇

补齐短板,一站式解决日常看病难题

文/羊城晚报记者 梁栋贤
图/羊城晚报记者 陈秋明

上午十点半,喝完早茶,洗伯和邻居的老友分手,转入了几百米外的社区医院。刚进门,洗伯就和门口值班的保安打了声招呼。“基本上每个月都会来这里看一两次病,不少人都熟悉了。”洗伯说。两年前,洗伯还是大病小病都往大医院跑,如今有这样的转变究竟是因为什么?



在广州市区的社区医疗机构如今非常密集

全科服务 减少看病麻烦

“方便!”说起现在频频到社区医院看病的原因,洗伯言简意赅。

社区医院离洗伯家就只有五分钟路程,基本是下楼遛个弯就到了。看病的人也不少。而他住在外围区域,去市中心大医院的来回交通时间至少三个小时。大医院里总是人山人海,虽然如今已经是按照预约时间看病,但等候时间往往还是需要一个小时左右,加上拿药和来回的交通时间,就算什么都很顺利,看一个病至少需要半天;而在社区医院里面,往往等两三个小时就能轮上看病了,加上拿药和来回交通的时间,就一个小时左右。

社区医院里有专门对接他的医生,每年一次的免费体检也是在这家社区医院里进行,接诊医生对洗伯的情况很了解。“不像在大医院,医生一天估计得看上百个病人,有一位医生,我在他那里

看病超过一年了,我的情况他还总是记错,每次去看病,还要将自己的情况再说一遍。医生无奈地跟我说,长期经手的病人有上百个之多,实在没有办法准确地记住每个病人的情况。”

对于慢性病比较多的长者而言,社区医院里的全科医生,还带来了更多的便利。以洗伯为例,他有高血压、退行性的关节病,耳朵也不好,在大医院里,这些病分属不同的科室,要挂三个不同的号才能把病看完,如果运气好,能挂到同一天的号,得在医院待一整天,运气一般的话,就只能分三天去看病了。而在社区医院则不同,这里有不少全科医生,同一个医生就能把所有的药配齐,很多长者也在社区医院内还设置了健康档案,有专门的医生跟进管理,这些基本的医生熟悉看病者的情况,会根据他们病情的变化对药方进行微调。

精细服务 满足保健需求

不过,对于很多人来说,开始来社区医院看病,还是因为去年开始肆虐的这场疫情。

杨女士是一位三岁孩子的妈妈,她住的是一个新建的大社区,开发商按照规划要求配套了社区医院。“孩子刚出生就开始来社区医院,不过仅限于打预防针,现在的孩子金贵,因此有大病小病我们都会带孩子往大医院跑。”杨女士说,“直到去年。”当时孩子突然肚子疼,如果按照往常的习惯,大家肯定会带着他去大医院,不过当时大家又担心大医院里面可能有肺炎病人,孩子这么小怕被传染,因此破天荒第一次带他去社区医院看病。

便民服务 满足慢性病患者看病需求

值得一提的是,为了推进基层医疗机构的建设,现行的医保政策对社区医院有所倾斜。据了解,在广州,职工医保的参保者在基层医疗机构普通门诊的医药费及诊疗费的报销比例可达80%,比其他医疗机构45%的报销比例高了一大截。

“以前去大医院看病,到处是人头涌涌,其实我也担心孩子们之间会互相传染,社区医院里面的人群密度低很多,连上看病和拿药的时间,不到一个小时就搞定了。医生也挺有耐心的,问了很多孩子的日常情况,帮我评价了孩子的发育水平,还教了我一些日常保健的知识,而在大医院,等着看病的人太多了,看一个病人可能只有几分钟,看到后面还在排队看病的人龙,医生根本没有机会多聊几句。”

对于类似洗伯这样的长者,社区医生给他们的保健建议更多,洗伯告诉记者,医生会给他不少关于饮食、运动等不同方面的保健建议,很多建议都有帮助。

在疫情期间,实施医保支持慢性病处方和“互联网+”复诊政策的基础上,广州市医保局还及时推出常态化措施,将慢性病处方方调整为二级及以下医疗机构放宽至3个月,让慢性病患者在社区医院一次可以针对自己所患的慢性病拿到三个月的药,大大方便了慢性病患者。

大小医院联手补齐社区医院短板

小病、慢性病可以在社区解决,大病、急病怎么办?大小医院联手可以解决很多问题。在天河区天园街道社区卫生服务中心,记者看到,这里是中山三院的联盟医院,现场的工作人员告诉记者,如果遇到大病或急病,这里建立了完善的转诊机制,可将患者快速转至中山三院。

这种大小医院联动的模式在广州市内非常普遍,如银幸

颐园(赤岗)养护院内的康复医疗中心就与广东省第二人民医院共建康复病区。白云区则与南方医院部分比较偏远的地方合作共建分院,让外围区域的患者也能更好地享受三甲医院的高水平专家服务。

大小医院之间联盟的成立,可以实现“基层首诊、双向转诊、上下联动、急慢分治、防治结合”,建立和推动分级诊疗格局的形成。

设立社区医院 需要更多居民的宽容

虽然社区医院给周边居民带来了不少方便,但也有居民只欢迎步行五分钟距离的社区医院,不喜欢小区内的社区医院。不久之前,番禺区某小区的空地要建设社区医院(即社区卫生服务中心),就遭到了部分小区业主的反对。反对的业主认为,该服务中心的建设未经过环评,服务中心的停车场和绿地均和小区业主共用,容易导致小区业主与服务中心病人零距离接触,增加疾病传播的可能性。

对此,番禺区的有关工作人员解释,根据《广东省豁免环境影响评价手续办理的建设目录(2020年版)》,利用现有建筑的社区卫生服务中心(站)属于豁免手续办理的项目,无需报批环评。而且社区卫生服务机构与综合医院的定位和功能不同,主要提供预防接种、妇幼保健、老年人健康管理等基本公共卫生服务和一般常见病、多发病慢性病的诊疗,不承担急、重和疑难病例的诊疗,科室设置没有急诊科、感染科,也没有住院部。在疫情期间,社区医院是

否会存在传染问题?该工作人员认为可能性很小,因为社区卫生服务中心现在不接诊发热病人,如发现有发热等病人,会按规定流程指引或转运其到综合医院就诊,居民无需过度担心。

据了解,为了让更多居民能够在家门口享受一站式的医疗服务,不少社区正在补齐短板,用闲置物业建设社区卫生服务中心,这些医疗设施在给市民带来便利的同时,也希望能够得到周边居民的更多宽容。



在特殊时期,社区医院承担了不少防疫任务

政策风向

广州基本实现15分钟卫生服务圈

《广州市城市更新单元设施规划建设指引》中提出,城市更新地区应按医疗、养老等专项规划并结合用地情况高标准配置公共服务设施,提出新建三级医院用地面积原则上不低于7公顷的新指标,对基层医疗设施的配套也有相应要求。

这也体现在《广州市医疗卫生设施布局规划(2011-2020年)(修订版)》关于“网络化”的定位内。“网络化”指在中心城区设立医疗卫生服务主中心、南沙设立医疗卫生服务副中心、黄埔、番禺、花都、增城、从化设立五个医疗服务分中心“一主一副五分中心”总体规划的基础上,以基层医疗服务机构为主,以社区服务中心(站)和镇卫生院为主要载体,构建层级合理、功能联系的网络化空间结构,这既是实现广州医疗卫生服务均等化的主要方式,分级诊疗也有效减轻了大医院布局的压力。

广州市卫健委相关负责人表示,不能大病小病都往三甲医院挤,否则再多建几家三甲医院都不够。但要引导市民小病到社区医院就诊,不能靠堵,只能靠疏,必须完善基层医疗系统的布局,补齐各街镇的短板。不说核心区,广州光镇卫生院就有31所,村卫生站931个,基本覆盖全市所有街镇,基本实现城市15分钟和农村30分钟卫生服务圈。

据了解,不少社区医院还回应群众之需,周末也开诊,给周边居民带来了不少的便利。疫情期间,因为不少医疗力量被抽调至防疫工作当中,部分社区医院的周末门诊被暂停了,但羊城晚报记者在采访中了解到,多家原本在周末开诊的社区医院的工作人员均表示,等人手能够安排过来的时候,会重新启动周末门诊。