



# 广州七区拟放宽入户政策 长远利好楼市

## 长远利好楼市

近日，有关房地产方面的消息不少。

例如7月24日，中共中央政治局会议指出，在房地产方面，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。

在广州层面同样也有一些积极信号，例如广州拟在七区实行差异化入户政策，也有望为广州房地产市场新增一定量的购买力。

文/羊城晚报记者 陈玉霞



楼市之外的政策，也有望利好房地产市场

### A. 非楼市政策，却长远利好楼市

日前，广州市人力资源和社会保障官网发布关于公开征求《广州市差别化入户市外迁入管理办法》意见的通告。

通告指出，拥有国内普通高等学校全日制本科学历（无学士学位），或拥有国内普通高等院校全日制大专以上学历，或技师学院全日制预备技师班、全日制高级工班毕业人员；申报时在差别化入户实施范围内连续缴纳社会保险满12个月的28周岁以下的人员可由市外迁入广州7个行政区，分别是白云、黄埔、花都、番禺、南沙、从化和增城区。

眼下，这则管理办法仍处于公开征求公众意见阶段。这是为促进人力资源集聚和优化配置，优化广州市人口结构而出台的政策，它和一些税收、金融等政策一样，也并非直接面向房地产而出的政策，但这也将在一定程度上利好房地产交易。

产业的转型、城市的可持续发展都需要依靠人才，众多城市上演“抢人大战”，希望吸引更多的人才去到并留在那个城市，令该城市获得更多的活力及更大的发展动能。广州此次拟放宽7个行政区的入户条件，同样也是吸引人才的体现。就房地产而言，长期发展和人口息息相关，一个地方源源不断的人口流入，才有可能为当地新增相应的房屋购买力。与此同时，这些人才的流入，也有望带动资金的流入，促进区域经济发展，成为支撑房地产市场发展的动力。

28周岁以下的人员，也不一定具有强大的支付能力。因此，差异化放宽入户，不会对广州的楼市带来立竿见影的促进效果，但能为该行业带来长远的、细水长流般的利好。

### B. 差别化入户，差异化的利好效果

上述办法所称的差别化入户市外迁入，是指在广州差别化入户实施范围内就业或创业，符合相应条件的非本市户籍人员入户广州拟放宽的7个行政区。

一样的放宽入户条件，是否对7个区都带来同样的利好？这当然得细分看待。一是因为各区的产业基础、经济发展水平并不一致，二是因为各区现行的房地产调控政策也不同。例如现阶段的增城和从化两区，目前都属于不限购的区域，有广州户口和没有广州户口的买家，都可以在这两区购房，因此，此次放宽入户条件，对这两区有望带来的楼市成交利好有限；但在白云、黄埔、南沙、番禺和花都等区域，就将获得不同程度的利好，例如白云区，该区曾在2020年发布过完善人才政策的通告，但符合政策的人才（具备中级或以上专业技术职称、或具有大专及大专以上学历、或在白云区注册企业担任中高级管理人员）也只能在江高、人和、太和、钟落潭四镇范围内享受广州市同户籍的购房待遇。白云区在广州楼市中供应量处于中等位置，且具有较多符合年轻群体的产品，若放宽入户政策，人才落户后将能购置白云区范围内的房子，该区受到的利好程度将会比较明显。

白云、黄埔、南沙、番禺和花都等区域，就将获得不同程度的利好，例如白云区，该区曾在2020年发布过完善人才政策的通告，但符合政策的人才（具备中级或以上专业技术职称、或具有大专及大专以上学历、或在白云区注册企业担任中高级管理人员）也只能在江高、人和、太和、钟落潭四镇范围内享受广州市同户籍的购房待遇。白云区在广州楼市中供应量处于中等位置，且具有较多符合年轻群体的产品，若放宽入户政策，人才落户后将能购置白云区范围内的房子，该区受到的利好程度将会比较明显。



有足够量的人口支撑，楼市才有活力

## 上半年广州市场供求处于近五年低位

文/羊城晚报记者 陈玉霞

放宽入户政策长远利好楼市成交，现阶段广州楼市行情如何？

多个专业机构的统计报告显示，今年上半年，广州商品住宅市场的供求量处于近五年低位。区域分化明显，其中中心城区成交稳中向好，近郊区域市场承接力同比下降，外围部分区域的成交跌势仍在延续。

### 月度网签连续18个月维持在低位

合富研究院数据显示，今年上半年广州商品住宅市场供求处于近五年低位：新增供应量374万平方米，是自2018年以来首次低于400万平方米水平；新房成交量448万平方米，连续18个月月度网签水平维持在70万平方米左右低位，是15年来最长的“底部”调整周期。

值得关注的是，从区域成交结构看，上半年中心城区成交保持稳中向好的趋势；近郊市场承接力较往年同期下降，第一和第二季度的成交规模均低于往年同期。该院分析认为，市场成交正由过往的“中心升、近郊稳、远郊跌”的三层结构，逐渐往“中心稳中向好，近郊+远郊寻底”的两层结构压缩。

上半年，买家对宏观经济的变化更加敏感，尤其是刚需买家受到的影响更大，同时，相当部分的房企的营销力度相对保守。买卖双方处于胶着状态，全市楼盘整体“推新去化率”呈逐级下降态势。数据显示，二季度市场平均新货去化率为21%，较2022年的34%有所下降。

### 中心城区楼市稳定与供应及人口密度有关

从楼价方面看，广州中原研究发展部数据显示，上半年广州一手住宅均价为36169元/平方米。在外围多个区域均价下降



中心城区楼市走出量价齐升行情

的同时，中心城区的海珠、天河等区域的整体均价则同比上涨。

合富研究院跟踪发现，中心城区新盘新货保持着35%以上的开售去化水平，部分标杆项目如琶洲南TOD、万汇天地臻园、保利天瑞等，首开或加推新货的去化率均达60%或以上。整体上看，中心城区内有三成项目在上半年第二季度开始升价4%-6%；而黄埔、白云、番禺等近郊区域有近半数的项目今年持续加大促销动作，让利幅度

多为5%左右，但仍有近七成的项目去化率不足40%。

机构分析认为，中心城区楼市行情平稳，与区域的供求关系有关。若再细化供求关系，则和区域的人口密度也有关系。全市11区中，荔湾、海珠、天河和越秀四区每平方公里人口密度从1.77万人至3.34万人不等，远高于其他区域，需求的稳定叠加供应紧缺，共同支撑着中心城区楼市成为调整期内实力买家入市首选。

## 天河又现“经适房”？ 商用公寓而已

文/羊城晚报记者 范晗越 陈玉霞

寸土寸金的天河区又要推出经济适用房了？而且是在近年来热门的广氮、奥体中心等板块？

近日，羊城晚报记者在网上一搜不少中介经纪在转发一短视频，里面的内容基本雷同，关键词为“广氮花园、经适房、政府补贴、精装”，按照他们的介绍，这里的“经适房”最低只要20多万元就能购入。

不过，记者踩盘发现，这些视频里宣传的“经适房”，均为广氮板块的商用公寓产品，且和政府补贴没有任何关系。

### 朋友圈“经适房”刷屏

近日，一些个人视频号上频频“天河经适房、人才房”信息，“天河区广氮花园政府扶持推出经适房，无须社保，享受政府住房补贴，精装一房总价35万……”就是其中之一。这些视频号人士告诉记者，该批“经适房”不仅价格低至1.3万元/平方米，还证件齐全，甚至任何买家都可以购买，不需要社保等任何要求。



目前广州楼市中有不少使用权公寓推出



使用权公寓往往用小面积、低总价吸引眼球



天河广氮小区附近的商用项目出售40年使用权

在二手房单价都普遍超出5万元/平方米的天河区，一套单价1.3万元/平方米即可购得的房子，无异于一块天上掉下来的馅饼。而根据广州市住房和城乡建设局消息，自2021年7月广州市最后一批经济适用房推出销售后，广州市已不再推出经济适用房，而是建立了以公租房或共有产权住房为主的住房保障制度。

一位中介经纪介绍，他们的房源所在项目所处为天河智谷板块，板内有2个大型商业体、清华附中湾区学校以及医疗配套等，生活非常方便。该经纪发给记者两处定位，分别是位于天河区车陂西路和广氮中路交叉路口的“康泰国际中心小区”以及位于天河区健明四路的“广氮花园南区”，并表示后者是售楼部所在地，可实地看房。

### 总价低，只需二三十万元

根据中介经纪的指引，记者来到广氮花园南区旁边的一个临时售楼部内。据销售人员介绍，该售楼部为异地售楼部，项目目前仍在施工中，在数百米之外的地方。该项目为商用综合体，由写字楼、公寓和商铺等组成，现阶段推售的是商用公寓产品。产品面积比较小，总价也比较低，例如20多平方米的单位总价为40多万元，40平方米左右的单位总价则为70多万元。

从现场销售情况可见，目前可售单位已不多。销售人员为记者计算了一套38平方米的单位，总价为70.8万元，在扣除所谓的补贴、折扣优惠后，总价为56.8万元，折合单价约为1.5万元。记者随后就视频号里宣传的“政府补贴”情况询问销售人员，该销售表示补贴来自开发商，并非政府补贴，其实也是楼盘促销的一种。至于付款方式，销售人员称首付得支付五成，其余款项可以分期支付，“也可以贷款，需要具体计算。”

### 实则为40年使用权的商用公寓

二三十万元能在天河置业，这么巨大的馅饼令人垂涎。要知道，现阶段，天河区一手刚需住宅的主流均价都在6万-8万元/平方米之间，近两年最小的50多平方米的两房单位总价都超过300万元。哪怕是广氮花园一带的二手房，如天健上城、阳华国花园等二手价格都在5.8万元/平方米左右，广氮花园自身可售的二手房价格也得约4.3万元/平方米。而今频频网端的二三十万元能入住天河的产品，究竟是什么？

销售人员坦言，这批公寓出售的是40年的使用权。也就是说，买家在交了数十万元总价之后，并不能获得公寓的产权。对于中介经纪口中的“经适房、人才房”等说辞，该销售表示“他们的推销套路，这里的公寓和人才房、经适房没有任何关系。”

### 为何这批公寓只有使用权？

从该项目现场资料可见，该项目所处地块权利人实际为广州市沐渡置业有限公司，土地用途为零售商业用地、批发市场用地、商务金融用地、旅馆用地，为沐渡村集体经济发展留用地。根据2021年项目开发商英汇投资集团与沐渡股份合作经济联社签订的《天河区农村集体资产交易确认书》，开发商取得的实际是“天河智慧金融产业园合作建设项目”的40年经营使用权，因此作为该项目的一部分，项目中的商用公寓业主只能获得40年使用权。

## 相关链接 律师提醒：租赁关系需警惕多项风险

实际上，近几年，广州楼市里出现的出售使用权公寓的项目并不少。此类产品往往具有小面积、低总价等特点，一些项目能顺利入住，一些项目也纠纷不断。无独有偶，就在该售楼部的旁边，还有另外一个也是推售40年使用权的公寓项目，开发商以20年为期，将40年租期拆成两份《租赁合同》。对于使用权的产品，法律界人士表示购买需要谨慎，因为从本质上讲是租赁关系，没有产权的物业难以得到法律保障。

广东诺臣律师事务所的朱秋霞律师表示，根据民法典的规定，租赁期限不得超过20年，超过20年的，超过部分无效。实践中，开发商通常会超过20年租

赁期限的部分用“无偿赠予”或用两次租期拆开提前签订等方式予以规避，但法院通常会认定这些方式实际上违反了法律的强制性规定而认定合同部分无效。合同无效的部分对双方无约束力，开发商可以主张在20年后收回场地，买家可主张退还20年后的租赁费用。租约内的物业享受法律保护权益，但40年到租期后，虽然“购买者”有优先续租权，也会面临比较被动的局面，不能像产权公寓那样，按照国家政策续约产权就能继续使用，公寓老旧需要拆迁，但因没有产权，将无法获得相应赔偿。

同时，开发商和村集体签订的通常是合作开发合同，开发商取得该集体土地的开发运营权，

有权将建成的公寓出租给第三方。但是，一旦开发商没有按合同约定向村集体支付合作费用或其他应付费用，村集体可能会提出解除合同，收回土地使用权。由于买家已经一次性缴纳了租金，在开发商资金挪用或短缺甚至卷款跑路、破产的情况下，买家有可能钱房两空，打赢官司也拿不回钱。

另外要提醒的是，由于使用权公寓的买家和开发商是租赁合同关系，银行无法办理一般市民所理解的“传统房贷”。销售人员或中介经纪口中提及的贷款可能是租金贷或者其他的信用贷款、消费贷款等，而这些贷款的还款方式、利息计算方式等和“房贷”存在一定的差异。

## 政声速递

# 超大特大城市 将稳步实施城中村改造

《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》近日在国务院常务会议上审议通过。

会议指出，将在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。

会议指出，要坚持城市人民政府负主体责任，加强组织实施，科学编制

改造规划计划，多渠道筹措改造资金，高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。

要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

根据第七次全国人口普查数据，超大城市有上海、北京、深圳、重庆、广州、成都、天津7城（城区常住人口1000万以上），特大城市

共14座，分别是武汉、东莞、西安、杭州、佛山、南京、沈阳、青岛、济南、长沙、哈尔滨、郑州、昆明、大连（城区常住人口500-1000万）。

今年年初，广州明确2023年计划推进127个城中村改造项目，预计完成固定资产投资983亿元，占全年城市更新固定资产投资目标的49%。（陈玉霞）

