

住房保障篇

让南飞之“雁”有安身之“巢” 广东多元化住房保障体系 构筑幸福美好家园



文/羊城晚报记者 徐伟伦
图/羊城晚报记者 陈秋明

经济总量全国首位的广东，吸引着四面八方的有志之士，数据显示，2021年广东总人口达到了12684万人，位居全国第一，随着近年来产业转型升级，外来人口市民化程度有所提高。

一批批新市民的出现，随之产生了相对应的住房需求。为帮助这类群体安居而后乐业，“十四五”规划纲要提出，有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。

历经数年布局与实施，广东已构建全省“公共租赁住房+共有产权住房+政策性租赁住房”的住房保障体系，为超过106.6万人实现安居梦，让南飞之“雁”有安身之“巢”。



广州保障性租赁住房项目筹建工作有序进行中

多元化供给 多渠道保障

“毕业一年后，我搬进了公租房，租房成本降低了近一半。”广州市天河区某单位员工小韩表示，三十余平方米的公租房足以满足自己的住房需求，更重要的是房源为小区管理、通勤方便，而且位于市中心，“真正感觉到成为了广州的一员。”小韩说。

与小韩有相似安居经历的新市民并不在少数。据悉，至2020年，广东已连续4年提前超额完成国家下达的住房保障目标任务。“十三五”以来，广东省共新开工建设棚户区改造住房20.1万套、保障性住房4.9万套，基本建成保障性安居工程住房27.3万套；全省采用实物保障与租赁补贴相结合的住房保障方式，为超过106.6万人实现安居梦。至2021年11月底，广东全省已筹集建设保障性租赁住房

23.63万套（间），完成年度目标计划的106.3%。

就在今年5月23日，广州市还推出了4471套公租房接受意向登记和网上看房，房源分布在白云区、海珠区、荔湾区、天河区、黄浦区、番禺区等主要城区。

除了租赁形式的保障性住房，广东还持续推进共有产权住房这一“新物种”。2021年7月，广州市首个公开发售的共有产权住房项目——榕悦花园顺利选房，总价70多万元起就能在广州拥有属于自己的房子，成功购买的家庭激动不已。今年4月，广州白云区、番禺区三个共有产权住房项目定价征求意见，将定向配售给六区稳定就业或者长期落户的无房家庭，更加精准地助力住房困难家庭实现安居梦。

多目标实施 多手段推进

2021年，广州市提出，到2025年，全面完成66万套保障性住房建设筹集任务。其中，公租房3万套、共有产权住房3万套、保障性租赁住房60万套。逐步提高中等偏下收入住房困难家庭的住房保障标准，帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

加快发展保障性租赁住房，解决“地从哪儿来”是关键。广州市近年来探索出可复制的筹建模式，广州市白云区长腰岭保障性租赁住房项目，由长腰岭村第四经济合作社集体用地集约化利用，打造总投资1.73亿元的青年人才品质生活社区，预计能为市场供应600多套租赁住房；白云区人和镇凤和村通过微改造方式建设保障性租赁住房，套均租价每月约1300元，部分旧房还用于发展商务办公、旅游休闲等项目，

为凤和村带来人流与活力。

为进一步降低居住成本，保障全市保障性租赁住房的房源供应，广州市于今年2月发布征求意见稿，明确保障性租赁住房项目面积应不超过70平方米，租金年涨幅不超过5%。5月23日，广州市发布通知明确城市更新项目需配置政策性住房和中小户型租赁住房。

除了存量土地盘活以外，广州还在新增土地供应中下了大手笔，如今5月广州首轮集中供地当中，便出现了近两年首宗全自持保障性租赁住房建设地块。

长租公寓方面，2021年8月，广州市白云区首个由国企建设运营的租赁住房项目对市场开放，由闲置幼儿园改造。在此之前，广州还有以不同方式改造的长租公寓，如以村集体闲置宿舍楼改造等。

记者手记 坚定住房保障，增进民生福祉

今年4月25日，国务院发布的《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》指出，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。支持缴存人提取住房公积金用于租赁住房。其目的在于降低新市民住房租赁成本，持续优化保障性租赁住房体系。

在当前部分经济指标转弱的背景下，保障民生是头等大事，住房既关系民生，又关乎发展。在面向新市民、年轻人等存

在购房困难的群体时，构建“以租为主、租购并举”的住房供应体系已是大势所趋。

保障房项目涉及土地、建设、管理等方面成本，在特殊环境下仍坚定构建利好民生的住房保障体系，彰显出国家和政府的担当，以及为持续增进民生福祉而努力的决心。相信当该体系完善以后，经济发展和“房住不炒”的良性循环会得以显现，人民群众能够真正实现住有所居。

专家访谈

广州大学房地产研究所所长陈琳：保障体系日益完善 居民幸福感不断提升

文/羊城晚报记者 陈玉霞 图/羊城晚报记者 陈秋明

主研房地产经济与管理与住房保障等领域的广州大学房地产研究所所长陈琳教授谈到住在广州的感受时表示，政府实打实的投入和建设，让很多市民都能亲身体验到居住环境的越来越好。在住房保障方面，随着保障面的不断扩大和保障体系日益完善，保障群体的幸福感不断提升。



保障体系越发完善 软硬件都在提升

羊城晚报：您对住房保障领域研究颇深，广州住房保障领域哪些方面的变化让您感受深刻？

陈琳：这些年我们的住房保障面持续在扩大，从最初的低收入户籍家庭、到现在中等偏下收入的困难群众以及新市民和符合规定的新就业的无房者，住房保障准入标准不断放宽，保障群体类别不断增加；同时，住房保障的产品种类也不断完善与丰富，从最初的廉租房和经适房共同发展，到保障性安居工程住房，再到公共租赁住房+共有产权住房+保障性租赁住房+租赁补贴，让需要保障的群体有更多的选择。“十四五”期间会有更多的保障产品的规划，我们期待它们可以早日落地。

羊城晚报：您考察过不少保障型小区，它们有哪些触动您的地方？

陈琳：触动很大。广州现在不少新建的保障型住房小区，选址都会尽可能考虑到保障群众的居住便利性；小区的配套设施都很齐全，从幼儿园到小学中学、商业综合体、公交总站、卫生站等，我们不少小区的居住环境甚至都可以和国际保障社区媲美；保障房社区的服务水平也比以往更周到、更贴心，很多市民在家门口的服务窗口就能办事。社工、义工等都会进入社区进行服务，居住群众的获得感与幸福感得到很大提升。

人居环境越来越好 望有更多民生好房

羊城晚报：您在广州工作生活这些年，对人居环境的变化感受如何？

陈琳：这些年广州人居环境的改善是有目共睹的，比如出行更便利、环境更优美、空气质量更好，不少老旧小区的微改造与公共配套服务的完善与提升也让很多街坊受益。广州有务实和包容的精神，与时俱进，人居环境越来越好，我感受很深刻。

羊城晚报：用一名普通市民视角，您对广州人居发展会有什么建议？

陈琳：我建议希望将住房供应结构转向提供更多更有品质、市民又能负担得起的住房上，即多供应民生好房，实现住有所居；对老旧小区的适老化改造、配套设施的完善持续推进，用绣花功夫有序开展城市更新，进一步提高民众幸福感与获得感，实现住有宜居；乡村发展也需与城市发展同步进行，要为当地群众提供和城市一样完善的公共设施与便捷服务，实现城乡均衡一体化发展。

羊城晚报：对于“粤住粤美好”主题，您有什么憧憬？

陈琳：这是很美好的主题，我希望在住有所居到住有宜居的过程中，能够出现更多有品质、可负担的住房，在同一片蓝天下，不管身处人生的哪个阶段，也不管从事什么样的职业，人民群众都能过上尊严的生活，安居乐业，共享美好。

中心区品质教育大盘入学季大热 新世界凯粤湾再引关注

坐拥百年名校的人居地标！中心区家长必看硬核大盘就是它

文/梁栋贤
图/受访者提供

5月是入学报名季，也是中心区学府大盘热销的黄金月，近年来频频响起的学位预警，让带名校资源的大盘变得更抢手。

盘点全市中心区优质教育资源不难发现，荔湾是中心区接近0预警的教育大区，在此顺利升读示范性高中的概率，明显高于其他中心区。聪明家长的置业眼光，都不约而同看向一座盛名已久的教育大盘——新世界凯粤湾——这个坐拥百年名校、被誉为广州亲邻人居地标的大盘，多年来逢入学季必爆，已成为中心区置业必看的风向标。

克而瑞数据显示，过去十年荔湾区累计成交约5.32万套住宅，其中新世界凯粤湾独占5056套，毫无悬念地登顶中心四区，每十个荔湾家长就有一个聪明家长选择了这个教育实力过硬的品质大盘——新世界凯粤湾，可谓是中心区现象级传奇大盘。



一线江景的新世界凯粤湾是白鹅潭翡翠链上的明珠

家门口4所名校坐镇 备受家长青睐

谈到传奇，不得不说这个楼盘顶配的教育配套。新世界凯粤湾家门口覆盖从幼儿园到中学12年教育配套，无论从学校名气、体系，还是从学位的确定性来讲，每一个都是王牌。

新世界凯粤湾幼儿园为华南师范大学的幼教基地，拥有名校基因；西关培正小学与东山培正小学同脉连枝，均属建校130年历史的名校培正；这里还有广州市真光中学附属小学，由荔湾区属龙头学校真光中学管理；广州市第四中学逸园校区是四中的“亲生子”，顶着广东省国家级示范性普通高中、广东省高中教学水平优秀学校、广东省一级



新世界凯粤湾6万平方米的叠景园林

学校等荣誉头衔，让四中常年备受家长青睐。

从幼儿园到中学，新世界凯粤湾业主的孩子，均可在家门口毕业。新世界凯粤湾拥有真正意义上的家门口教育，完美超越国家标配的“小学三公里”“初中五公里”直线距离的“就近入学”规定。让人安心的是，家门口的好学校不是画饼，一切美好已成熟兑现，不会因推迟开学而爆雷，更不会出现名校变村小的落差。

更难得的是，近几年荔湾区教育部门和相关部门的文件显示，符合条件的凯粤湾业主，其子女均可直接入读家门口的好学校——

荔湾区教育局公布的《2022年荔湾区公办小学适龄儿童入学登记服务地段划分》显示，西关培正小学（凯粤湾校区）的招生地段有且仅有凯粤湾；小学升读初中，新世界凯粤湾的业主也占优势，除了荔湾常规的片区摇号升学外，还可选择直升，《2022年荔湾区公办义务教育学校招生工作方案》在十四条招生办法中的第2点专门规定：广州市第四中学初中逸园校区优先招收新世界凯粤湾具有广州市户籍的业主子女就读。该校今年4月还特别为凯粤湾业主召开资料提交的现场会，现场的最新招生信息显示，即使房产证还没办下来，只要房子在今年6月前交楼，即可凭购房合同办理报读。

7000户高知圈层 演绎“万金买邻”

中国自古有“孟母三迁”的佳话，“谈笑有鸿儒，往来无白丁”的居住环境，高质量的邻里圈层，对孩子成长是无价的教育滋养。这也是千金买校，万金买邻的长线价值逻辑。

新世界凯粤湾的优质教育资源，始终发挥虹吸长效，多年来吸引了7000多户重视教育、舍得为教育投入的业主，当中不乏政府、金融、科创行业的人才，还有医生、律师、老师等高知人群，集成热爱学习、尊重文化的高知圈层。

除此之外，新世界凯粤湾还是“将文化从学校带进社区”的佼佼者。业主们每月固定召开社区专属的公益读书会——凯粤湾悦读会，至今已持续5年，参加人数达5000人次。在新世界凯粤湾6万平方米私家园林内，邻里关系也极为融洽和谐，社区不定期开展人文、公益、艺术等活动。好的社区氛围和成长环境，让新世界凯粤湾与业主之间互相请教、精神互哺、共融共生。

有多年成熟运营的扎实沉淀，新世界凯粤湾社区内早已形成非常完善的“亲融高知圈”，这个根植在新世界凯粤湾的高知文化圈层，即便放在整个广州，都称得上是独树一帜的王牌。

中心区置业必选项 它全部中选

价值实力过硬的新世界凯粤湾，拥有一手王炸好牌。除上述名校教育、高知圈层两大“王炸”，新世界凯粤湾还有一线江景、成熟配套、现楼产品等优势，随便拎一个出来都能圈粉无数。

一线江景，是广州豪奢人居的基本设定，也是品质改善买家心中永远的“白月光”。白鹅潭世界商圈拥有9.6公里长黄金江岸线，作为白鹅潭的封面人居，新世界凯粤湾距江最近处直线距离仅约50米，被誉为白鹅潭江岸“翡翠链”上的明珠，坐享“头等舱”景观，举目江景，风光映衬起居生活每一面。

社区内又是另一重自然风光——6万平方米中心叠景园林让业主畅享中心区楼盘普遍欠缺的绿色新氧。居于此，每天下楼即可与大自然打招呼，十多个功能空间有序串联，蜿蜒绵长的有氧跑道和漫步栈道贯穿整个社区，出入宛若穿梭于公园。它还为不同年龄层的业主精雕细琢园林、公共阅读区、健身房、咖啡馆等社交场所，让美好故事，随时随发生。

全南向江景组团楼栋6月18

日将迎新上市，约80-143平方米（指建筑面积，下同）的两房至五房覆盖多层次置业需求。约92平方米的三房带主套，饭厅和客厅都有独立通风采光，三卧室+饭厅的全飘窗台设计，为整套单位打造更开阔的活动空间；约122平方米的四房单位享有4.5米面宽的宽敞客厅，多出一间创意房，可灵动改造，主人房则预留两个独立的衣柜，让男女主人的“战衣”都有足够的收纳空间。

值得一提的是，这批产品全部为现楼，即买即入住，美好生活无需等待，更无需担心买到货不对板的产品，在这个不时听到延期交楼的当下，现楼就是最大的安全感与幸福感。项目单价目前尚处于5万+的价格区间，而旁边一路之隔的某江景新盘，吹风均价已达8万+。若对比黄金五号线上的沿线楼盘，新世界凯粤湾的价值动能更显著，作为五号线上盖项目，0换乘到天河，短短几首歌的时间可达珠江新城，真正实现“住在五号线，上班逛街都方便”，与珠江新城10万+的单价相比，多走几站，省却房价大半。

世界商圈白鹅潭人居地标 抓紧时机红利

地段，是每个楼盘的价值关键。一手王炸的新世界凯粤湾，其实更有外部王牌重磅加持——领据白鹅潭世界级商圈核心、省文化地标“三馆合一”项目与升级版太古里。

白鹅潭是政府重金打造的重要发展增长极，其经济带规划面积6倍于珠江新城，预计三年内的固定资产投资约1000亿元，将打造成为与珠江新城齐肩的广州西翼CBD。

临江而立的广东省“三馆合一”项目（广东美术馆、广东非物质文化遗产展示中心、广东图书馆）正在如火如荼的建设中，如今已完成结构封顶，预计明年开门迎客，与珠江新城内的广州图书馆、广东博物馆属于同等量级、遥相呼应，标定白鹅潭西翼CBD的重要地位。

不仅如此，白鹅潭将升级为世界级商圈，在聚龙湾片区，太

古集团已与珠实集团签署合作意向书，将携手打造华南区第二个太古项目，带动片区商业的全面提质升级，探索建筑融合岭南文化、现代艺术及国际潮流于一体的国际级商业地标项目。

大力发展白鹅潭，对广佛双城互动也有重要意义。新世界凯粤湾所处的白鹅潭经济圈，正处在广佛同城最前线，居广佛经济互通的黄金十字路口。

二十年前，很多人错过了当时到处是野草的珠江新城，而如今发展势头强劲的世界级商圈白鹅潭，是不容错过的新时代黄金机会。当下购入新世界凯粤湾，除了可以享受王炸级别的教育、江景、配套、现楼等价值，还有机会坐收白鹅潭蝶变所带来的滚滚红利，若打算在中心区置业，有新学期入学需求，看完这个全能品质大盘，你就知道如何决定。