

文/羊城晚报记者 徐伟伦

房地产市场主体信心正在恢复 合理住房支持政策正在落实见效

2023年政府工作报告提出,今年要坚持稳字当头、稳中求进。住建部“稳”中发展的计划如何?住建部党组书记、部长倪虹表示,住建部工作将在三个方面下功夫:一是稳支柱,二是防风险,三是惠民生。

倪虹表示,要稳住住房市场,一方面,要坚持因城施策、精准施策、一城一策,大力支持刚性和改善性住房需求,提振信心,促进房地产市场企稳回升、平稳健康发展;另一方面,要增加保障性租赁住房供给和长租房建设,重点解决好新市民、青年人的住房困难问题,让他们能放开手脚为了幸福生活去奋斗。

以“精准拆弹”的方式化解风险

过去一年,国内疫情多点散发频率和影响程度增大,房企债务风险问题突出,房地产链条下行态势愈发严峻,“保交楼、保民生、保稳定”呼声不断。

对于防范化解房地产“灰犀牛”风险,倪虹表示,要避免和金融风险、地方债风险交织,发生系统性风险。要用“抓两头、带中间”的方法,以“精准拆弹”的方式化解风险。

“一头”是抓优质房企,一视同仁支持优质国有房企和优质民营房企,改善他们的资产负债状况,满足他们合理的融资需求;另一头是抓出险的房企,一方面帮助他们能够自救,另一方面严格依法依规处置,绝不让损害群众利益的行为蒙混过关,要让他们付出应有代价。同时,要大力整顿房地产市场秩序,营造诚实守信、风清气正的市场氛围,让人民群众放心购房、放心租房。

四个方面期望企稳回升

对于房地产市场企稳回升,倪虹表示“充满信心”。他说,第一,从市场供给和需求看,新冠疫情防控取得了决定性胜利,防控政策也作了优化和调整,对房地产供需两端都发生了积极影响。供给方面,施工人员、施工材料可以顺利进场,住房项目复工率都大大提高了。从需求看,现在售楼处看房量大幅提升,成交量也有明显改善。

第二,从市场预期看,今年1月和2月全

楼市供需积极向好 城市更新有序推进

国商品房的销售,包括一手房和二手房,结束了13个月的负增长。虽然70个大中城市的房价有涨有跌,但总的来看价格是平稳的。同时,保交楼的工作在扎实推进,有力保障了购房者合法权益,房企的合理融资也得到了改善。应该讲,市场主体信心正在恢复。

第三,从政策落实情况看,购买首套住房的大力支持政策,已经出台,正在落实见效。不让投机炒房重新入市、原则上不支持三套以上购房的要求,各地也在认真落实。

倪虹强调,“我们期望的企稳回升,第一是牢牢坚持‘房子是用来住的,不是用来炒的’定位的企稳回升;第二是大力支持刚性和改善性住房需求的企稳回升;第三是防止市场大起大落的企稳回升;第四是促进行业高质量发展的企稳回升。”



“信心比黄金更重要”这句经济发展老话,在当下用来形容房地产领域显得更为贴切。

“住房和城乡建设领域拥有两个支柱,一个是建筑业,另一个是房地产业,把两根柱子稳住,对稳定经济大盘有重要意义。”3月7日,在十四届全国人大一次会议“部长通道”采访活动中,住房和城乡建设部(以下简称“住建部”)党组书记、部长倪虹表示,对房地产市场企稳回升充满信心。另外,对于今年将如何抓好城市更新这项工作,他也表示重点要做四方面工作。

进入到2023年尤其是春节过后,全国房地产市场迎来回暖期,一二手房价格总体平稳。广州市场方面,2月份一手住宅成交环比和同比均出现增长,呈现积极向好态势;开年后众多城市更新项目的动工建设,表明这项行动在广州已重整旗鼓,将持续积极推进。

阳春三月,曙光可期。



微改造在悄然改善着城市环境
陈秋明 摄

文/羊城晚报记者 徐伟伦

广州刚需买家加速入市 一手房供应有望进一步增加

“信心”是今年房地产领域出现频率较高的关键词,广州楼市自2月以来,买卖双方入市信心渐涨,无论是从成交数据还是从销售现场来看,今年市场表现都有着较为明显的企稳回升态势。

广州一手房成交创新高

近日,广州中原研究发展部、贝壳研究院广州分院、克而瑞广佛区域等多家研究机构陆续发布2月广州楼市的分析报告。其中,据克而瑞统计,今年2月,广州一手住宅共网签成交74.04万㎡,环比上涨80%,同比上涨38%;网签套数6965套,环比上涨92%,同比上涨44%,创下近8个月成交新高。

因阳光家缘未公布2月24日至25日的网签数据及各机构算法差异,各机构的统计数据与上述数据会有所偏差,但各数据均显示2月广州一手住宅成交同比、环比都有所增长。贝壳研究院广州分院表示,由于网签存在滞后,2月广州实际成交预计在12000套左右,为2022年以来首次单月破万套。

多项数据反映出市场正逐渐“回暖”,再观多个售楼部现场的热度,亦充分表明购房者观望情绪正逐渐消散。近日在黄埔区寻觅合适房源的一位购房者向记者表示,“下午看中的一套特惠房源,晚上就卖出去了,销售速度比想象中的还要快。”自免元元宵以来,羊城晚报记者走访市内各区多个楼盘也发现,楼盘人气旺了,销售开单多了,久违的楼市热闹场景正在回归。

据克而瑞统计,近三周,其重点监控的广

州市50盘来访量稳定在1万组以上。

广州中原研究发展部表示,2月增城、白云、黄埔等区刚需楼盘成交表现强势,其中增城共成交1300套(12.9万㎡),连续4个月成交递增。据该研究机构分析,近期支撑广州一手住宅市场成交,尤其是带动增城、花都、白云成交回升的“主力群体”,多为2022年处于观望状态的刚需群体,也表明购房信心正加速恢复。

房企供应节奏仍需加快

尽管楼盘成交量不断改善,但房企推售新产品的速度还比较慢。广州中原研究发展部统计数据显示,2月,广州住宅新批供应2112套(24.39万㎡),供应面积比1月减少8%。而据贝壳研究院广州分院统计,2月广州一手住宅供应主要集中在黄埔区,超过了全市供应的三分之一。

价格方面,据国家统计局2月16日公布的数据,1月,70个大中城市中,一手住宅和二手机房销售价格环比上涨的城市分别有36个和13个,比去月12月分别增加21个和6个。

1月份,一线城市一手住宅和二手机房价格比去年12月分别上涨0.2%和0.4%。二线城市一手住宅价格环比下降0.1%,二手机房环比下降0.3%,但降幅比去年12月收窄0.1个百分点。三线城市一手住宅价格环比下降0.1%,降幅比上月收窄0.2个百分点;二手机房价格环比下降0.4%,降幅与上月相同。

若是和去年同期比较,1月份,70个大中城市中,新建商品住宅销售价格同比上涨城市有15个,比上月减少1个;二手机房销售价格同比上涨城市有6个,与上月相同。

其中一线城市一手、二手机房销售价格同比涨幅分别为2.1%和0.9%。二线城市新建商品住宅销售价格同比下降1.1%,二手机房销售价格同比下降3.3%。三线城市新建商品住宅和二手机房销售价格同比分别下降3.8%和4.7%。

不难看出,一线城市的楼价已经回调并稳步回升,二线城市楼价持平为主,三线城市楼价也有企稳的趋势,楼市整体回暖的趋势依然显现。(羊城晚报记者 梁栋贤)

如今老城的荔枝湾风景如画
陈秋明 摄



文/羊城晚报记者 陈玉霞

实施城市更新 推动城市高质量发展

党的二十大报告和2023年政府工作报告都提到了“实施城市更新行动”,这项事关城市高质量发展的行动,将如何行动?住建部党组书记、部长倪虹表示,城市更新将会进行四大方面的工作。

城市更新是推动城市高质量发展重要手段

城市更新,是国家“十四五”规划纲要确定的重点工作之一。其重要程度,体现在各大权威重磅报告中。例如,党的二十大报告提出,实施城市更新行动,加强城市基础设施建设,打造宜居、韧性、智慧城市。2023年的政府工作报告也提出“加快实施‘十四五’重大工程,实施城市更新行动,促进区域优势互补、各展其长”。

倪虹表示,城市更新是城镇化发展的必然过程。高质量发展是我们建设现代化国家的首要任务。城市更新是推动城市高质量发展的重要手段,城市更新的目的就是要推动城市高质量发展。

城市更新怎么做?他表示,一是坚持问题导向,从房子开始到小区、到社区、到城市,去寻找人民群众身边的急难愁盼问题;二是坚持目标导向,去查找影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项。

重点做四个方面工作

倪虹表示,今年的城市更新工作,将

重点从四个方面开展。

一是持续推进老旧小区改造,建设完整社区。

老旧小区改造,又将进行“3个革命”:第一个是“楼道革命”,消除安全隐患,有条件的需加装电梯;第二个是“环境革命”,完善配套设施,加装充电桩等和适老化改造;第三个是“管理革命”,由党建引领进行物业服务。据介绍,近5年,全国改造16.7万个老旧小区,惠及2900多万户、8000多万居民。2023年,希望再开工改造5万个以上老旧小区,力争能够让2000万居民获益。

二是推进城市生命线安全工程建设。即通过数字化手段和城市更新,对城市的供水、排水、燃气、热力、桥梁、管廊等进行实时监测,及早发现问题和解决问题,让城市的保障能力大幅度提高。

三是要做好城市历史街区、历史建筑的保护与传承。历史街区、历史建筑既要保护好,还要活化利用好,让历史文化和现代生活融为一体、相得益彰,不能因为城市更新而搞大拆大建。

四是要推进城市数字化基础设施建设。要抢抓机遇,想办法让5G、物联网等现代信息技术进家庭、进楼宇、进社区,共同建设数字家庭、智慧城市,让我们的城市更聪明,让科技更多地造福人民群众的高品质生活。

文/羊城晚报记者 陈玉霞

广州城市更新重启并有序推进—— 至2035年有序推进约300平方公里

随着1月底黄埔沙步村、黄登旧村改造安置工程等22个项目开工建设,广州城市更新已重启并步入有序推进阶段。今年2月初,广州就召开了《广州市城市更新专项规划(2021-2035年)》(下称《专项规划》)公开征求社会公众意见新闻发布会。根据该《专项规划》,至2035年广州将累计推进城市更新约300平方公里。

明确重点区域,实施差异化更新策略

《专项规划》提出了城市更新的规模计划、更新原则等关键问题。

从推进目标看,《专项规划》显示,至2025年,广州累计推进城市更新约100平方公里;至2030年,累计推进城市更新约200平方公里;至2035年,累计推进城市更新约300平方公里。

至2035年,广州拟推进旧村旧镇全面改造与混合改造项目297个,旧城混合改造项目16个,综合运用各项政策以“留改拆”混合改造方式推进,鼓励推进老旧小区微改造项目、外围地区乡村整治提升项目。

《专项规划》立足广州粤港澳大湾区核心引擎定位,衔接“南建海新城、北筑产业极点、东立综合门户、西联广佛同城、统筹山城湾海、贯通功能走廊、壮大合作腹地、强化湾区核心”的发展策略,明确城市更新重点区域,实施差异化更新策略。基于广州市总体空间格局,划分中心城区核心区、中心城区及外围城区、外围地区三片更新区域。其中聚焦中心城区核心区、中心城区及外围城

区。同时,广州将通过微改造、混合改造、全面改造等多种更新方式并举,推动低效存量土地的盘活再利用,支撑高质量产业空间与公共服务设施供给。

各区圈出重点城市更新项目

城市更新行动已成为助推经济发展的重要抓手之一,《专项规划》公开征求意见,被业内视为广州城市更新重新启动的明显信号。

实际上,早在1月28日的广州市高质量发展大会上,广州市住房和城乡建设局局长王伟就表示,将强力推进中心城区城中村改造,大力推动重点片区改造,继续推动老旧小区改造提质增效这三方面推动广州城市更新工作。

在全省、全市高质量发展大会之后,广州也第一时间启动了一季度重大项目签约开工活动,其中就有黄埔沙步村、黄登旧村改造安置区工程等22个城市更新领域的项目开工建设。王伟提到,今年广州市计划推进127个城中村改造项目。其中含46个续建项目,12个新开工项目,69个前期项目,将重点推进17个城市更新项目,力争完成2000

亿元城市更新固定资产投资目标。

随后各区的政府工作报告,在披露目标和发展蓝图的同时,城市更新也被圈出了重点。例如,海珠区明确提出加快推进城中村更新改造;用好“绣花功夫”,推进“一轴一路”区域城中村更新改造;推动荔湾区全面完成村民签约、房屋拆迁50万平方米,新市头村实现复建房封顶,石溪村完成实施安置房建设。优化康鹭片区策划方案和控规调整方案,推进广州新中轴线海珠片区、新滘路沿线城中村项目前期方案编制等。

越秀区将在年内启动南洋电器厂及周边、瑶台村等改造项目征拆工作,争取上半年完成广州站改造项目控规报批等;荔湾区将加快推进在建5个城中村改造项目,争取完成改造拆迁100万平方米以上;新建建筑面积50万平方米以上;天河区将“因村施策”推进金融城北、天河智慧城广汕路南产业带,以及天河智谷片区广棠片区等区域城中村改造;白云区将加快“4+2+2+X”城中村改造,推动罗冲围、机场高速等周边连片改造提升;从化区将推进东风村等3个旧村改造项目和7个以上微改造项目。

合理住房支持政策正在落实见效
徐伟伦 摄



不少刚需买家正加速入市
徐伟伦 摄



房企推售节奏可加快
徐伟伦 摄

