

# 从城市更新到全运红利 多维激活住房消费新动能

近日,《广州市提振消费专项行动实施方案》(下称《方案》)正式施行,房地产领域举措引发关注。《方案》明确了将加速城市更新与持续优化公积金政策。今年以来,“房票”等机制推动城市更新提速,拉动开发投资转正;公积金提取目前已覆盖一二手房置业;多家房企则联合推出“保价”承诺,稳定市场信心。与此同时,全运会的筹备推动城市配套跨越式升级,助力奥体等板块从“赛事高地”升级为“价值热土”,多维激活广州住房消费新动能。

■新快报记者 何璐诗 文/图



■城市更新提速,加上全运“赛事经济”带来的城市升级,将进一步挖掘潜在需求,激活住房消费。

## 城市更新提速 上半年房地产开发投资转正

《方案》再次对更好满足人民群众的住房消费需求进一步指明方向。在城市更新方面,提出扎实推进城中村及老旧小区改造,2025年计划推进新开工老旧小区改造超150个,完成城中村改造固定资产投资1000亿元,全力推进利用超长期国债开展老旧小区更新。

“此次明确计划新开工老旧小区改造超150个,完成城中村改造固定资产投资1000亿元,显示出政府对城市更新的重视。”上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,此类数据说明,城中村改造等工作力度会持续,且有非常明确的定量目标和资金支持。“这将有助于促进各类潜在需求挖掘。尤其是城中村改造,将更好促进潜在购房或住房需求释放。”

根据广州市统计局数据,房地产开发投资在城中村改造项目的带动下,1-8月房地产开发投资同比增长3.9%。事实上,这是近四年来首次正增长。克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,上半年房地产开发投资转正,很大程度上与去年四季度以来房地产市场围绕止跌回稳的持续用力有关。特别是从前端的土地市场来看,去年12月广州一共出让了22宗涉宅用地,是全年卖地的最高峰,对于推动上半年房地产开发投资的增长具有关键作用。此外从同比来看,今年上半年广州

共出让了19宗宅地,成交总价高达195.4亿元,而去年上半年仅有4宗,共计64.8亿元,增幅非常显著。“整体来看,随着限制性调控政策的全面退出,以及对住房需求的支持力度加大,目前房企对于在广州拿地的信心有所恢复,除了占据主导的国央企之外,也陆续开始有民企出手拿地,意图抓住‘好房子’建设的市场窗口期。”

信心逐步修复的同时,更新模式亦在创新。目前广州已有10个区印发房票实施细则,基本形成“市+区”协同推进体系。房票制度的推广,显著提高了拆迁安置效率。当前,新开工改造项目重点布局于广州火车站片区、新中轴海珠片区、环五山创新策源区、罗冲围片区四大重点区域,通过连片改造优化城市功能,为市场注入新增供应。

## 政策组合拳发力 加速一二手房市场循环

广州近年的楼市政策走在了一线城市的前列,在全国房地产进入深度调整这几年,已根据市场实际需求对过往实施的相关限制性政策进行松绑或全面放开。从2023年下半年起,逐渐取消限价;在2024年5月底取消限售;在2024年7月,放松对外籍人士和港澳台人士的购房限制;在2024年9月30日全面取消限购。

而在今年,金融支持力度持续加

大,目前商业贷款利率处历史低位,首套利率为3.0%;公积金政策更有所创新。9月实施的公积金新规,允许缴存人提取公积金支付二手房及配套型保障房首付款,并同步申请公积金贷款;而在8月,“商转公”业务也已正式落地。中指研究院华南分院研究主管陈雪强表示,此政策不仅缓解购房者首付资金压力,其覆盖范围延伸至二手房市场,意在促进一二手房市场的良性循环。“当前广州二手房挂牌量居高不下,成交放缓致价格承压,新政通过降低入市门槛,有望加速二手房流转,为换房链条启动创造条件。”

## 供给端求变 “好房子”承诺稳预期

在需求端发力的同时,供给端也出现新气象。面对市场波动,在今年国庆黄金周前夕,13家品牌房企旗下超30个项目近期共同签署倡议书,承诺至年底参展房源“价格不下降、渠道无价差、全流程透明”。此类“保价承诺”旨在稳定市场价格预期,打消消费者的观望情绪。肖文晓认为,在房价“止跌回稳”的关键阶段,品牌房企主动承诺“保价”,有助于增强潜在客户的购买信心,对稳定市场具有积极意义。这反映出部分开发商正从追求规模转向聚焦“好房子”建设,意图通过产品力与透明交易赢得市场。

## 专家建议

### 全运赋能叠加产业优势 成就人才空间良性循环

2025年的全运会,为广州多个购房板块带来区域价值的重塑。以奥体板块所处的天河区为例,以作为开幕式场地的广东省奥体中心为例,其所处的天河奥体板块,已率先进入“全运氛围模式”。广州市天河区住房和城乡建设局党组成员、副局长郑鹏表示,全运会的举办,将为天河区带来巨大的发展势能,基础设施的蝶变,正是天河以赛谋变、以赛强基的生动实践。升级后的基础设施,不仅将极大地方便居民的日常生活与出行,更将有力地吸引各类产业资源的集聚,提升区域的承载能力与竞争力。

奥体中心通过“一场两馆”的复合功能设计,赛后将转型为全民健身中心、国际赛事承办地和城市文化地标,实现从单一功能到多元价值的转变。这种“全生命周期”的运营思维,将让赛事红利得以持续释放。华南理工大学建筑学院教授、博士生导师王世福认为,奥体板块得益于全运赋能叠加天河作为广州第一区的综合优势,片区的资源禀赋具备承载新兴增长要素、融合多元发展目标的长远优势。伴随诸多产业的发展,奥体板块吸引大批海归科研人才、科创企业高管和文体产业精英入驻。这些高端人才不仅看重板块内国际标准的体育场馆、区域内的产业资源,更青睐其高品质的宜居环境——从优质教育资源,到商业综合体,再到71万㎡生态绿地,这里正加速形成人才与空间相互成就的良性循环,成为广州新的人才价值高地。

## 企业创新案例

### 全运红利兑现 从“赛事高地”到“价值热土”

在全运会赋能之下,作为主赛场的天河奥体板块,迎来基础设施、交通网络、公共服务、生态建设、产业融合、经济活力的升级。而板块内的楼盘项目也同步享受“配套+产业+生态”共振的叠加赋能。例如在奥体板块的新项目保利辰园·湖境,便强调带来“高效与松弛并存的生活”。在全运会前夕,悦景路西段顺利通车,这条打通科珠路至奥体

路的关键通道,经拓宽后由双向两车道变为4+2双向六车道,通行能力大幅增强。从世界大观到珠江新城的车程大大缩短,实现与核心CBD的高效连接。项目更指出,全运期间这里将成为城市的“生态会客厅”,项目周边环绕太阳湖、月亮湖与映辰湖三湖,繁华与自然兼得。

而同板块的高端住宅缙云广州,则提出了“奥体中心体育生态生活

圈”的思路,赛事驱动奥体中心及周边场馆的高标准建设,将在赛后转化为多功能文体空间,同时地铁、快速路等交通网络完善大幅提升通达性,教育、医疗等配套同步升级,显著增强区域宜居性。经济方面,全运会短期拉动旅游、消费等赛事经济,长期则通过商业综合体聚集和产业生态培育形成持续增长点,并带动土地溢价和高端项目开发热潮。