



2024博鳌房地产论坛热议行业进程——

专家：多项需求支撑房地产长远发展

文/羊城晚报记者 徐炜伦
图/主办方提供

8月14日，2024博鳌房地产论坛在海南举行，论坛发布的《2024年中国房地产全产业链发展白皮书》显示，从全国房价、销售和待售面积的数据来看，房地产市场还在底部徘徊，今年以来整体表现低迷，但也有一些积极的景象开始呈现。在政策层面，上半年房地产的政策方向已经明确，下半年市场走势向好的积极因素增加。

论坛上，与会专家各抒己见，深度探讨房地产业未来走势，在宏观经济背景和实际市场表现等方面带来最新前沿观点。



与会嘉宾分享行业发展观点



2024博鳌房地产论坛在海南举行

樊纲：城市化进程将释放住房需求

在《经济波动中的政策与对策》主旨演讲中，中国经济体制改革研究会副会长、国家高端智库中国深圳综合开发研究院院长樊纲认为：“现在的房地产市场已经到了或者接近到了谷

底，在谷底还有一个爬行的阶段，即所谓的‘L’形，还会经历一段困难的时期。”

樊纲提到，我国房地产市场经历了很长时期的高歌猛进，在应对波动时缺乏经验。但现在各方都知道

了市场的问题所在，政策也已经进行了一定的调整。樊纲认为，城市化的进程将在一定程度上释放住房需求，“城市化进程释放的不仅是城市居住人群的刚性需求、改善性需求，还有‘迁

移性需求’，一方面是农民进城后的住房需求；另一方面是城市化伴随工业化，导致产业结构不断改变，企业做大后，就需要向大城市过渡，导致小城市人口向大城市迁移。”

陈启宗：调整周期过后市场会理性健康发展

论坛上，恒隆集团及恒隆地产荣誉董事长陈启宗表示，中国的房地产行业是

很特别的，内地的房地产商主要是在上世纪90年代初到90年代中期才开始发展的，只有30多年的发展时间，却可以产生全世界最大的房产市场。

陈启宗认为，房地产市场仍有新的需求。这一轮行业调整周期对房地

产行业、健康地发展是一大好事。“房地产行业不会再像从前那样制造出极大的财富，也会有一个相当不一样的环境，企业要头脑清醒，否则就会被淘汰。”陈启宗表示，现在的头部企业大多是国有企业，受到了很好的监管。

希望在完善监管机制后，有更多民营企业能够参与进来。同时，企业要关注国家经济长期发展趋势，这是国家能在世界上保持长远竞争力的关键。



部分江景项目定位为综合体，产品价格差异较大 陈玉霞摄



江景资源是临江楼盘一大优势卖点 项目提供

一手江景项目供应增多，定价会更亲民吗？

项目位于东沙片区，属于白鹅潭商圈内一颗“新星”，其主打的港湾式江景产品，会让该盘在本季的广州高端楼市极具竞争力。以该项目为始点，沿着珠江向北8公里内，依次还有广州幸福湾、广船滨江上都、白鹅潭悦府等项目，形成了近年少有的高端项目聚集带。

黄埔区也会有多个江景项目陆续上市，目前，双沙城市更新项目——一城江山海已经对外开放展示区，项目由多个地块组成，其中有部分属于望江地块；同一路线上，还有文冲东和珠江村的城市更新项目，两者也均有望江产品供应。

江景项目的增加，和近年来推出的优质地块增多有紧密关系。为了提升房企拿地的积极性，广州推出了不少中心区内具有地理优势或资源优势的宅地，这些新地块多在天河、海珠、荔湾等区；与此同时，随着广州城市更新的持续推进，这些项目里的融资地块也或多或少带有自然资源。例如广船滨江上都项目，即源自于广船的旧改项目；在海珠区后航道一带，新近审议通过的《海珠区联星（南箕社、东方红社）片区城市更新单元详细规划》，显示仍会有一些望江地块补充供应。

江景产品的价格，与多项因素有关

房地产产品价格受供求关系影响，江景项目供应量大增，那么，全新江景产品会如何定价？

可以肯定的是，江景产品定价会和整体市场环境相关。面对现阶段楼市成交整体乏力的行情，此类产品虽然说有自然资源支撑，但操盘手也不敢贸然自信，而会更加倚重对大环境、

区域小环境及目标群体购买力的具体分析。相对于持续在售的项目而言，新项目的定价会更加自由（没有价格变化等后顾之忧），参考竞品价格，结合楼盘自身筹客情况来定新品价格，是目前江景项目操盘手的选择。从这方面看，江景新品的定价，将会更加理性，更贴近市场。一些新项目首波开盘，部分产品售价会低于同类邻盘价格，也在情理之中。

除了和市场整体行情有关外，江景产品的定价会和自身定位关系密切。从目前广州可售的江景产品来看，这些产品的差异化非常明显。一是地段差异，位于珠江航道哪一段，且因此带来的江景景观面等不同，产品定价都会不同；二是产品差异，虽然都说可以望一线江景，但对于江景产品的打造，每个项目也会有所差异。从产品面积看，有的江景产品面积段在110平方米以上，户型选择较多，有些楼盘产品面积则在200平方米以上，户型均为一层两户望江大宅，定位相对更为纯粹和高端，类似这样的设计差异都会带来价格的差异。

从过往十多年广州江景产品情况来看，真正的高端江景项目，其售价和目前的二手价都不会低。这种高端项目，除了具有核心地段、高端产品设计等硬件优势外，项目的服务管理、所在的圈层氛围打造等软性优势也缺一不可。

因此，今年新一批江景产品的定价，因供应量增加，从整体上看，其定价会更加贴近市场；但从个体来看，真正定位高端的江景产品，其价格不会太“亲民”，开发商会创造出多样的价值以支撑其高价。最终的定价情况，将是市场多方博弈的结果。

文/羊城晚报记者 范晗越

有业内人士指出，按照《征集通告》的四项条件，能够被纳入收购范围的房源将以公寓、宿舍为主。

珠海：120亿元总额关联交易 交易房源用途暂未明确

8月9日，上市企业华发股份(SH600325)发布公告披露，该公司拟与其母公司珠海华发集团有限公司(以下简称“华发集团”)或其子公司开展存量商品房及配套车位交易业务(含达到预售条件的房源，合称“存量商品房”)，总交易金额不超过120亿元。

企查查资料显示，华发集团股东分别为珠海市国资委和广东省财政厅，其中珠海市国资委持股占比约93.51%。公告显示，本次交易方式包括但不限于直接出售商品房、出售房地产项目公司股权。本次交易的具体价格将根据具有相应资质的资产评估公司出具的资产评估报告最终确定并签订正式合同。

公告中有如下表述：“本次交易是为积极响应党的二十届三中全会关于‘加快建立租购并举的住房制度，加快发展房地产发展新模式’的工作部署，助力珠海市加快住房租赁供给侧结构性改革，构建租购并举的住房新格局。”

尽管本次关联交易披露了珠海市有关国有企业将投入约120亿元用作收购存量商品房，但截至发稿，珠海市住建部门仍未发布有关征收商品房用作保障性住房的细则文件。此前，珠海市住房和城乡建设局有关负责人在接受采访时曾表示，相关政策文件及实施细则正在制定中，有关进展会及时对外发布。

不过，今年7月31日，华发股份曾发布公告披露，旗下全资子公司珠海华发资产管理有限公司以2.66亿元的总价向珠海市安居集团转让了一批存量房产。珠海市安居集团为珠海全市安置住房投资建设运营主体。8月8日，华发集团、珠海安居集团与中国建设银行广东省分行签署战略合作协议，根据协议，建设银行广东省分行向珠海安居集团提供总金额不超过200亿元的银行综合授信支持。

肇庆：优先考虑中心城区 收购价格利润不超过5%

8月12日，广东省肇庆市住房和城乡建设局发布《关于征收商品房用作保障性住房的公告》，征收时间截至2024

年8月30日。征集范围为肇庆市各县(市、区)中心区域，优先考虑中心城区已建成存量商品房。

与此前其他地市住建部门发布的征集公告相区别的是，肇庆市住建局发布的征集公告对收购价格有了较为明确的标准，“以同地段重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过5%的利润。”

公告要求，拟收购的已建成存量商品房项目须同时符合下列条件，并优先选择整栋或整单元、可实现封闭管理未销售的项目：(一)性质为住宅或公寓，原则上单套建筑面积在120平方米以下；(二)已取得竣工备案证明；(三)权属清晰可交易；(四)项目涉及债权债务关系清晰；(五)房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比。

今年5月，央行宣布设立3000亿元保障性住房再贷款，支持地方国有企业以合理价格收购已建成存量商品房，用作配售型或配租型保障性住房。据统计，截至目前，广东省已有深圳、惠州、江门、佛山、肇庆明确收购存量商品房用作保障性住房，广州、珠海虽有收购存量商品房的举措，但收购用途为安置用房或补充住房租赁市场。

观点：遵循市场化原则 满足保障性政策要求

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，截至目前，全国已有超60城发布了收购存量房做保障房的政策。不过从目前各地存量收购的情况来看，基本上还处于前期摸排需求的过程中，反映出一方面是符合要求的项目相对有限，另一方面开发商低价出售存量房的意愿较低。

李宇嘉指出，深圳此次收购存量房做保障房主要有两个特点。一是面积相对比较小，在65平方米以下。这是因为政策明确提出，存量收购做保障房一定要满足当地对于保障性住房的最低面积标准。不仅是深圳，全国其他城市也是如此要求的。也就是说，不能为了去化库存而收购商品住房，而应该是在满足保障房政策要求的前提下，推进存量收购。二是由安居集团推进收购工作，这也意味着，实现资金平衡是存量收购的第一原则。参照配售型保障房或同区域商品房5至6折的价格，要实现资金平衡，收购的价格可能要比配售型保障房更低，接近成本价。