

10年成就面面观

北京住房保障这十年

本报记者 余燕明 北京报道

日前,北京市住建委印发了《北京市“十四五”时期住房保障规划》,明确提出北京在“十四五”时期将力争建设筹集各类政策性住房52万套,其中包括6万套公租房、40万套(间)保障性租赁住房 and 6万套共有产权住房。

“十三五”时期,北京市已建设筹集了各类政策性住房41.4万套,实现竣工38.8万套,财政投入安居工程资金815.5亿元,为城市中低收入家庭实现“住有所居”目标奠

“新市民”也在北京安了家

“共有产权住房降低了‘新北京人’的购房门槛,让更多‘夹心层’年轻人在北京安家有了希望。”杨延丽说。

“北漂”12年后,杨延丽终于在北京安了家。2017年12月,杨延丽签下朝阳区锦都家园的一套两居室,让她在当时成为北京市首个共有产权住房项目的首位签约者。

杨延丽在2006年来到北京读大学,研究生毕业后选择留在北京工作。在北京待了12年时间,杨延丽早就有了在这座城市安家的愿望,最重要的就是买一套属于自己的房子,但市场上的商品房价格太高买不起,获得保障性住房更是奢望。

2017年9月,杨延丽的同事告诉她,北京市新推出了共有产权住房,其中将会有30%的房源提供给“新北京人”。杨延丽没想到政策变化这么大,之后就一直关注着北京共有产权住房项目的进展。

《北京市共有产权住房管理暂行办法》在2017年9月底正式施行,当中规定各区根据共有产权住房需求等情况合理安排共有产权住房用地,用于满足本区符合条件的居民家庭及重点人才居住

定了坚实基础。

北京市在“十四五”时期建设筹集各类政策性住房数量将比“十三五”期间增加25.6%。过去十年间,北京市落实城市总体规划要求,按照加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度要求,坚持“房住不炒”定位,基本形成“一租一售一补”的住房保障体系。

补齐结构短板,聚焦解决住房突出问题,是促进新时期城市持续发展的重要举措。现阶段,北京的人口资源环境矛盾仍然突出,“住有所居”方面市民反映集中,新时

需求。其中,满足在本区工作的非本市户籍家庭住房需求的房源应不少于30%。

同日,北京市首个共有产权住房项目朝阳区锦都家园就启动了摇号。杨延丽第一时间在北京市住建委网站上提交了申购资料,最终如愿拥有了属于自己的住房。锦都家园推出了427套共有产权住房,累计有121182户家庭参与了申购。杨延丽幸运地摇到了258号,她“中”了一套80余平方米的两居室。

当时,锦都家园小区周边的二手房价已超过5万元/平方米,但作为共有产权住房项目,杨延丽与朝阳区保障房投资中心按照5:5的权益份额共同持有这套房子,每平方米2.2万元的房价让她实际负担的总房款“省”了200多万元,而首付款只需要54万元左右。

根据《北京市共有产权住房管理暂行办法》相关规定,共有产权住房项目的销售均价,应低于同地段、同品质普通商品住房的价格,以项目开发建设成本和适

期首都住房发展的主要矛盾逐步转化为人民群众日益增长的美好居住生活期待与发展不平衡不充分之间的矛盾。

党的十九大和十九届历次全会、中央经济工作会议明确要求完善住房保障体系,推进保障性住房建设。北京作为首善之区,保障和改善民生是政府工作的出发点和落脚点,首都减量提质发展、“四个中心”定位加快落实、京



7月22日,北京城市副中心六小村安置房项目施工现场。六小村安置房项目是城市副中心的重点民生工程,建成后,可提供5400套安置房。中新社/图

当利润为基础,并考虑家庭购房承受能力等因素综合确定;购房人产权份额,参照项目销售均价占同地段、同品质普通商品住房价格的比例确定。

“共有产权住房降低了‘新北京人’的购房门槛,让更多‘夹心层’年轻人在北京安家有了希望。”杨延丽说。

在杨延丽通过购买共有产权住房如愿在北京安家的这一年,出生于河北涿州的李子健,在北京工作多年以后,他摇中了位于丰台区卢沟桥乡的岳各庄园园公租房项目。这是一套面积58平方米的两居室,户型格局紧凑,虽然不算宽敞,但也足够李子健一家人居住。

2017年4月,李子健和家人搬

进了公租房,除政府发放的租金补贴,每个月实际需要缴纳的房租只有1295元,比他之前租赁的老房子要便宜一半多。公租房周边配套完善,出小区就有公交车站,步行10分钟就能到岳各庄市场买菜,超市和商场也都在步行可到的距离内。

“最重要的是,住着有保障啊。”李子健说。

正是在2017年,为了深化住房供给侧改革,解决“新北京人”住房困难,满足刚需,北京市住建委决定在公租房、自住房中为新北京人(稳定就业的非京籍无房家庭)开展专项分配试点。而此次试点过后,北京市形成了面向新北京人专项分配政策性住房的长效机制。

“十三五”时期,北京市住房保障工作将继续严格落实北京城市总体规划,紧紧围绕住有所居目标,以破解首都超大城市住房困难问题为中心,健全住房保障和供应体系,更加公平地惠及广大人民。

以破解住房困难问题为中心

进入“十四五”时期,北京市将继续按照加快建立租购并举的住房制度要求,全面完善住房保障体系。

过去十年里,北京市加强住房保障发展顶层设计,多渠道筹集保障房房源,大力发展保障性租赁住房,深入推进住房保障高质量发展,织密织牢住房保障兜底网络。

在“十三五”期间,北京市通过新建、收购、长期租赁、修缮、发放补贴等方式,持续加大保障性住房建设筹集力度,圆满完成了各项目标任务,形成了公租房托底基本民生保障、共有产权住房支持无房刚需家庭、市场租房补贴依申请实现应保尽保的住房保障体系。

据了解,北京市在“十三五”期间大力推进公租房分配,已有40余万群众通过公租房改善了居民条件;北京市在2017年推出共有产权住房试点,通过收购转化和新增用地实现75个共有产权住房项目入市,可提供约7.9万套房源。

此外,为鼓励更多符合条件的家庭通过市场租房解决住房问题,北京市在2020年将市场租房补贴申请条件由家庭人均月收入不高于2400元调整为不高于4200元,提高了75%,城市中低收入无房家庭均可申请,补贴分六档发放,最高标准提高至每月3500元。

“十三五”时期,北京市建设筹集了各类保障性住房,有效缓解了城镇居民及新市民、青年人住房问题,并基本形成了“一租一售一补”的住房保障体系。但在当前,北京市住房保障体系还有待继续完善,保障房整体供应不足,保障性租赁住房处于起步阶段,准入、分配、使用、退出、运营管理机制仍需进一步完善。

进入“十四五”时期,北京市将继续按照加快建立租购并举的住房制度要求,全面完善住房保障体系。优化与城市功能定位和发展需求相适应的住房保障制度,加快完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房和

安置房为主体的住房保障体系,多渠道满足群众住房需求,稳定社会预期。

《北京市“十四五”时期住房保障规划》提出,坚持发展公租房,滚动提高公租房备案家庭保障率,力争规划期末提高到85%,实现特殊困难家庭应保尽保;充分发挥市场机制作用,大力发展保障性租赁住房,有效缓解新市民、青年人等群体的住房问题;持续发展共有产权住房,重点满足首次置业无房刚需家庭需求,稳定房地产市场;严格定向安置房管理,清理逾期未安置项目,提升安置房建设质量和环境品质。

为了更快促进首都超大城市住房困难问题得到基本解决、首都市民住有所居需求在更高水平上得以有效满足,《北京市“十四五”时期住房保障规划》当中具体列举了六项战略举措和重点任务,包括“完善新形势下首都住房保障体系”“区域协同,优化保障性住房空间布局”“增存并举,切实加大高品质房源供应”等。

“十四五”时期,除了力争建设筹集52万套各类政策性住房,北京市还将在土地端加大保障性住房建设用地供应力度,确保新增保障性租赁住房供地占比不低于住房用地供应总量的15%,新增公租房供地占比不低于10%,新增共有产权住房供地占比不低于15%。

住房问题事关民生福祉,构建住房保障体系是满足群众基本住房需求的重要措施。进入“十四五”时期,北京市将进一步推动保障性住房供给更加充分、平衡、优质,住房保障服务管理更加便利、高效、精细,住房保障制度健全稳定,与住房市场体系形成有效联动,让首都市民基本实现住有所居、和谐安居、生态宜居的安居梦,共同绘就北京率先基本实现社会主义现代化的住房篇章。

楼市现回暖信号 典型房企8月销售止跌增长

本报记者 余燕明 北京报道					
今年8月份,国内房地产销售市场开始出现回暖的积极信号。	的合约销售额率先回暖,同比止跌转涨。	跨过上半年之后,招商局蛇口工业区控股股份有限公司(001979.SZ,以下简称“招商蛇口”)单月合约销售额已经连续两个月实现同比增长。今年8月份,招商蛇口合约销售额同比增长了17%,7月份同比增长近18%。	(600383.SH,以下简称“金地集团”)在今年7月份的合约销售额同比下滑了近28%,但进入8月份,该公司单月合约销售额已经实现同比增长约12%。	的密集调整,配合房企加大了推盘去化和积极营销的力度后,消费者对楼市的信心开始出现好转。	端午假期(6月3日—5日)相比则下降了8%。
在历经长达数月的销售下滑后,龙湖集团控股有限公司(00960.HK,以下简称“龙湖集团”)在今年8月份	与龙湖集团一同实现销售回暖的还有中国金茂控股集团有限公司(00817.HK,以下简称“中国金茂”),该公司在今年8月份的合约销售额同比增长了15%,环比则大幅增长了57%。	今年6月份,远洋集团实现合约销售额137亿元,比上年同期的115.4亿元增长了近19%。而在今年前5个月,该公司累计合约销售额同比跌幅逾28%,但从今年6月份开始,远洋集团的销售情况已有所改善。	这些全国化布局的典型房企在今年8月份的销售额止跌回升,反映出今年以来各大热点城市对房地产政策进行	中秋假期(9月10日—12日),根据一些房地产研究机构发布的数据,其重点监测的14个热点城市新房成交3477套,较去年中秋假期小幅下降8%,与今年	业内人士指出,尽管今年中秋假期新房成交整体表现相对平淡,但也没有出现大幅下滑,这传递了市场缓慢恢复的信号,其中佛山、武汉、深圳等部分热点城市新房成交量同比大幅上扬,楼市已经率先回暖。

重回正增长

国内房地产市场从去年下半年转入下行周期后,龙湖集团、中国金茂、招商蛇口、金地集团等典型房企展现出了顽强的韧性,在融资端得到了各方政策的大力支持,它们成为行业的信用标杆。

经历今年上半年漫长的筑底阶段过后,这些典型房企在销售端率先收到了市场回暖的信号。

根据龙湖集团最新披露的运营数据,今年8月份,该公司单月实现合约销售额223亿元,比上年同期的200.8亿元增长了11%。今年前8个月,龙湖集团累计实现合约销售额1263.4亿元,同比下降了约三成。但龙湖集团进入下半年以后销售表现已明显好转,止跌回升。

中国金茂在今年8月份实现合约销售额165.2亿元,上年同期为143.5亿元,增长了15%。该公司在今年7月份的合约销售额为104.97亿元,环比则大幅增长了57%。中国金茂的销售情况已扭转了下滑态势,今年7月份,该公司合约销售额同比下滑了逾四成。

招商蛇口在进入下半年以后,单月销售额已连续两个月实现了正增长。今年8月份,招商蛇口实现合约销售额238.39亿元,比上年同期的203.52亿元增长了17%;今年7月份,招商蛇口实现合约销售额238.97亿元,比上年同期的203.04亿元增长了近18%。

而在今年上半年,招商蛇口合约销售额处于负增长,其中今年5月份同比减少了48%,6月份同比下滑了7%,但降幅已在逐月收窄。今年前8个月,招商蛇口累计实现合约销售额1665.63亿元,同比减少了23%。

金地集团在今年8月份也实现了止跌回升。当月,金地集团实现合约销售额212.3亿元,比上年同期190.3亿元增长了近12%,环比增长了逾14%。今年7月份,金地集团实现合约销售额185.5亿元,同比下降近28%。

另有一些典型房企的销售表现尽管还未结束负增长,但降幅已开始明显收窄。

今年8月份,远洋集团控股有限公司(03377.HK,以下简称“远洋集团”)实现合约销售额

90.6亿元,比上年同期的104.5亿元减少了13%;今年7月份,远洋集团实现合约销售额89.9亿元,比上年同期的103.8亿元减少了13%。

今年6月份,远洋集团实现合约销售额137亿元,比上年同期的115.4亿元增长了近19%。而在今年前5个月,该公司累计合约销售额同比跌幅逾28%,但从今年6月份开始,远洋集团的销售情况已有所改善。

北京首都开发股份有限公司(600376.SH,以下简称“首开股份”)在进入下半年以后,销售降幅同样有所收窄。今年8月份,首开股份实现合约销售额60.52亿元,比上年同期的83.62亿元减少了近28%;今年7月份,该公司实现合约销售额79.25亿元,比上年同期的104.4亿元减少了24%。

今年6月份,首开股份实现合约销售额94.02亿元,比上年同期的149.51亿元减少了逾37%。今年上半年,首开股份累计合约销售额同比跌幅超过34%;截至今年8月份,该公司累计合约销售额同比跌幅收窄至32%。

提升去化率

今年以来,各大热点城市已密集对当地房地产政策进行了优化调整,随着政策逐步落地实施,购房者对市场的信心有所提振,楼市销售行情在波折中缓慢修复。

在刚刚过去的中秋假期,根据诸葛找房数据研究中心发布的数据,其重点监测的14个热点城市新房成交了3477套,较去年中秋假期小幅下滑了5%,与今年端午假期成交量相比,则下降了8%。

整体来看,今年中秋假期新房成交表现相对平淡,但也没有出现大幅下滑,这传递了市场缓慢恢复的信号,包括佛山、武汉、深圳在内的热点城市新房成交量同比大幅上扬,楼市已经率先回暖。

其中,佛山在中秋假期新房成交了841套,较去年中秋假期上涨了68%;武汉新房成交409套,同比上涨了64%;深圳新房成交338套,同比上涨超过27%;上海新房在今年中秋假期继续维持着一直以来的强劲成交,达到了730套,同比上涨6%。

据中指研究院的监测,不少房企都在今年中秋假期加大了推盘和营销的力度。比如,中秋节前后,北京多个楼盘项目推出了节日特价房源,单套总价优惠额度在10

万~30万元;青岛多个楼盘项目在中秋假期花式促销,推出了包括购房折扣、送车位、送金条、教职工购房享专属补贴等多重优惠。

郑州多个楼盘项目在中秋假期推出了促销活动,包括特价房、首付分期、新房折扣价、买房送汽车、低价卖车位等,还有部分楼盘项目通过宣传现房销售、提前交付等亮点进行促销;中秋假期,西安多个楼盘项目则采用了打折、送物业费、精装修等优惠活动进行促销。

相比新房市场,今年中秋假期,各大热点城市的二手房市场成交表现要更加优异,这也释放出在本轮国内房地产下行周期中二手房市场或将先于新房市场回暖的信号。

根据诸葛找房数据研究中心发布的数据,其重点监测的6个热点城市二手房成交了490套,较去年中秋假期上涨近20%。其中,东莞、深圳、杭州、佛山二手房成交量同比均有上涨,而东莞、深圳的成交涨幅更实现翻倍。

进入下半年以后,布局热点城市的房企在推出打折促销活动的同时,也正在通过加快推盘供应节奏以提振销售行情。

根据克而瑞研究中心的数据,北上广深四个一线城市在今年8月

份新增商品住宅供应面积达到了335万平方米,环比增加了30%,同比增加了29%。

其中,北京单月新增商品住宅供应面积88万平方米,环比增加了165%,同比增加了109%,近郊昌平区、顺义区、房山区、大兴区成为新增供应主力区域;上海单月新增商品住宅供应面积102万平方米,环比增加了1%,同比增加了413%,新推盘面积保持在高位水平,以单套总价600万~800万元的刚性和改善性楼盘项目为主。

另据克而瑞研究中心的数据,今年8月份,其重点监测的31个热点城市平均开盘去化率由7月份的35%升至39%,其中上海、合肥、杭州等热点城市短期市场热度依然较高,平均去化率均达到了七成以上。

近期,部分热点城市对房地产政策调整落地后的成效亦有一定程度显现。

今年8月份,河北廊坊正式宣布解除全域住房限购政策后,对部分重仓环京楼市的房企销售表现产生了积极作用。比如,根据相关房地产研究机构的监测数据,荣盛发展在今年8月份实现合约销售额34.3亿元,环比增长了32.9%。