

这个大招能否激活楼市？



2022年5月28日，广东广州市番禺区钟村。(视觉中国)

郑汴路是郑州市区的一条主干道，河南省人民检察院位于道路南侧，对面便是当地一处颇具名气的商品房楼盘。如果站在这处楼盘的高层向南眺望，会发现不远处一片红色屋顶的独栋房屋，当地人会告诉你，“那是村民的房子”。这些散落在城市中的村庄，被快速发展的城区包围，形成了城市中的农村聚落，往往拥有密集的村民自建房屋，并普遍出租。这样的城中村在中国的城市中并不鲜见，对它们的新一轮改造正在开启。

7月21日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（下称“指导意见”）。会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措，要优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项。

7月24日的中央政治局会议也指出，要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。

中央政治局会议与国务院常务会议都要求推动城中村改造，这被认为是新一轮城中村改造强力启动的信号。

新一轮规模有多大？

不同于以往的“棚户区改造”，这轮城中村改造聚焦超大、特大城市。根据国务院发布的《关于调整城市规模划分标准的通知》，城区常住人口达1000万以上的城市为超大城市，城区常住人口达500万以上1000万以下的城市为特大城市。

目前，国内共有7个超大城市，分别是上海、北京、深圳、重庆、广州、成都、天津。14个特大城市，分别是武汉、东莞、西安、杭州、佛山、南京、沈阳、青岛、济南、长沙、哈尔滨、郑州、昆明、大连。在房地产市场低迷之时决策层推动城中村改造，无疑希望其可以激活当前的楼市，这也是外界关注的重点。

城中村改造此前一直在各地推进，一些城市已经推进数十年，甚至已经度过城中村改造的高峰期。如杭州早在2004年就颁布了《关于继续深入开展撤村建居与城中村改造的实施意见》。2016年，杭州启动“主城区城中村改造五年攻坚行动”，目标是“十三五”期间基本完成主城区246个城中村改造。截至2020年，杭州市全市共启动266个城中村改造，基本完成主城区“城中村”改造。

近年国家部委出台的政策文件中，多将城中村改造置于“城市更新”之下，与老旧小区、老旧厂区、老旧街区等并列于“三区一村”改造之中。国家发改委在2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务中便提到，要在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新行动。

“其实在城市更新的概念下，各个城市，以及城市中不同区域的侧重

点与方式也不一样。比如北京东城、西城区一些老旧的平房区，改造的方式早已从‘拆迁’转变为‘申请式退租’，居民依据自愿原则搬入安置房，由城投公司进行整修后进行适度经营。”有参与北京城市更新项目的城投公司负责人告诉记者，这样的城市更新项目偏重于保护与通过综合治理改善居民生活环境。

而此次在7月底国务院常务会议、中央政治局会议层面单独聚焦城中村改造，足见决策层对其重视程度之高。联系到当下房地产市场低迷的状态，人们很容易将这一轮城中村改造视为“二次棚改”。

上海金融与法律研究院研究员刘远举便认为，随着人口向一线城市聚集，三四线城市的房地产市场存在库存过剩、房价过高、债务风险等问题。但一线城市的房地产需求却被限制。这一轮城中村改造，思路顺应人口向大城市聚集的经济规律。

同时，城中村改造也并不一定意味着“大拆大建”。

2021年，住建部曾发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，强调不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。原则上城市更新单元（片区）或项目内拆建比不应大于2。

城中村改造的强度，可能也并不像外界想象的那般剧烈，从一些城市透露的城中村改造方案中可以看到，往往是拆除重建和综合整治并重。华泰证券在研报中认为，规模与周期上，预计城中村改造影响周期较长，短期规模不宜夸大。

谁来改造？

陈砦曾是郑州最著名的城中村，被称为“小香港”，也是众多“郑漂”来郑后最先租住的区域。在0.6平方公里的800多栋建筑中，曾经挤下18万人。2012年到2016年间，郑州曾提出三环之内城中村全部拆迁的口号，“小香港”便在那之后逐渐消失。

与陈砦相距不远，便是金水升龙广场，其更为人们熟知的名字是“曼哈顿广场”，在几年前整顿房地产项目“洋名”时更名，这是郑州最早的城中村改造项目之一，由闽系房企升龙集团开发。

“谁来操盘城中村改造项目，多少能看出当地房地产行业的变迁轨迹，2010年前曾有不少闽系房企涌入郑州。在如今陈砦的城中村改造进程中，占据主角的是郑州本地房企美盛置业，这也是当下为数不多保持健康的民营房企。”郑州房地产业资深人士透露。

尽管国常会审议通过的“指导意见”提到，“充分发挥市场在资源配置中的决定性作用”，但是多位房地产业内人士的共同担忧是，还有多少房企有意愿、有能力参与城中村改造项目？

对于此前已经出险的房企而言，此前参与的城中村改造、城市更新项目仍有待盘活。截至今年6月30日，恒大参与旧改项目78个，其中34个位于深圳。“旧改项目周期较长，理应在出险后及时出手，但是位于深圳的旧改项目显然相比于恒大多数位于三四线城市的项目更具价值，涉及资金体量较大，加之恒大惜售，旧改项目出手并不容易。”有业内人士向记者分析说。

今年4月，因为几份招标公告，深铁置业接管恒大深圳龙岗区四联社区排榜村城市更新项目才被外界知悉，项目计划总投资超过464亿元。排榜村早在2016年年底便被列入《2016年深圳市城市更新单元计划第六批计划》，更是以近50.6万平方米的拆除重建面积成为所处的横岗社区最大的旧改项目。此前，招商蛇口、深圳市级地产纾困平台安居建

业也曾接管恒大位于深圳的多个旧改项目。

显然，相比于民营房企，央企、国企以及地方城投被认为应该在新一轮城中村改造中发挥更大作用。不过，作为广州国资系房企越秀地产，面对广州今年城中村改造投资达983亿元这块蛋糕也颇为谨慎。

在8月底召开的业绩会上，越秀地产副董事长、执行董事兼总经理林峰坦言，城市更新项目的周期比较长，与一手市场不同，还涉及拆迁、回迁等问题，所以首先要控制风险。“对城市更新项目，我们要求的投资标准比公开市场招拍挂市场更高，如其净利率、毛利率要求会更高，这样就能留足一些安全垫，以防出现一些风险。”

他认为，对旧改项目要有评判，即拆迁的难度多大，项目所在地区未来有没有发展潜力，是不是位于城市产业、人口、资源、公共建设配套重点投放的区域。

“城中村改造虽然有极强的政策导向，但是如果房企通过招拍挂拿下城中村改造地块，那就是企业行为，从拆迁开始，投入较多、周期较长，这也是为什么此前一些企业参与旧改项目时资金链断裂的原因。”前述城投公司负责人告诉记者。

华泰证券在研报中认为，目前来看，民营房企现金流紧张的状况仍待缓解，地产销售走弱下偿债风险或进一步上升，预计短期内民营房企竞标城中村改造项目实施主体的积极性较低，但可能通过输出代建、提供物业服务、存量商品房回购为保障房等多元化途径参与。而龙头国资房企，可能是未来参与城中村改造的主力。

（据中国新闻周刊）

苏和堂15周年庆整根虫草78元/克起
苏和堂南禅寺店(解放南路701号/朝阳公交停车场旁) 400-102-0026

椴木孢子粉1000元/斤3送1好粉吃的舒服
批发部:崇宁路17号4楼(检察院西隔壁) 82700029 (大别山老王)

●遗失陆嘉音出生证,编号:U320473615,声明作废
●无锡市胖胖饮食店遗失江苏通用定额发票,发票代码:132021690420,发票号码:02782401-02782500;发票代码:132021590320,发票号码:00929476-00929575,声明作废
●无锡市胖胖饮食店遗失食品经营许可证副本,许可证编号:JY23202130159447,副本编号:32021300020180910028,声明作废

广告热线 82767591
地址:新鼎球大厦1518室