

广州：单位自建房重启五大猜想 开发商是否参与 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E5_B9_BF_E5_B7_9E_EF_BC_9A_E5_c57_613457.htm 上周，广州市长张广宁在市政协会议上说，“如果单位有土地，又符合相关规划，那么，我们就批准单位建经济适用房，用来解决职工住房问题。”这意味着被叫停6年的单位建房在广州将重新启动，目前规划部门已收到铁路、部队自建经济适用房的报建申请。与以往福利分房不同，这次广州自建房政策设置了“三限”（项目建设限户型、限房价、限供应对象），主旨是解决没有参加房改的部队、国企住房困难职工的居住问题，但单位自建房的重新启动还是给房地产市场带来了多种猜想。猜想一 城区会否出现大批“低价房” 单位自建房一启动，给市民带来的最大猜想，无疑是城区中心地段会否出现大批“低价房”。这次单位自建房的主体是部队、中央、省属驻穗单位和本市国有大中型企业单位，据了解，不少部队、国企用地都占据着城区中心的黄金地段。根据国家政策规定自建房(住宅用地)享受免地价政策，对内部员工限价销售，其价格自然大大低于同等地段的商品房。不过广州市城市科学研究会副会长谈锦钊却指出，在上世纪90年代的单位建房潮中，很多有钱又有地的单位都开发得差不多了，没钱的也与发展商合作开发了。目前城区中心有钱有地的单位不多，除非政府拨地，否则靠现存的城区中心国企用地，很难出现大批“低价房”。广东中原地产项目部副总经理黄韬也指出，现有单位留下建房的土地不多，而将工业地等非建房用地拿来建房，又要改性质、补地价，这操作起来困难，成本也高。猜想

二 国企如何各出其招自建房 有业内人士认为，正因为目前国有企业在市区的存地不多，或可能促使各大企业想出各种办法来自建房。据记者了解，位于新港中路某大型事业单位，近期员工间就流传要集资建房的消息，由于单位内居住地块已经开发完毕，单位准备将现居住区内的池塘填平来建新员工住房。业内人士表示，政府重启单位自建房，就是要照顾那些未能参加房改、又没有购买商品房的困难职工，如果单位能够有钱有地来解决这部分职工的住房问题，都是值得鼓励的。

猜想三 发展商愿不愿意参与 发展商是上世纪90年代的单位自建房潮的主要力量，这次自建房重启可能会吸引一些发展商、投资商参与其中。广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司总经理赵卓文认为，单位自建房放开以后机会更多，当中少不了发展商。据了解，房地产商一直都对市区中心地段的国企用地“虎视眈眈”，而国企厂房用地相比很多城郊大地块，对于房地产开发来说其地段优越性更佳，单位自建房的价值自然会吸引发展商想来分一杯羹。不过，广州新一轮的单位自建房受惠的是困难职工，而且规定房价利润不能超过开发成本前四项之和的3%。因此对于此次自建房重启，开发商们也态度谨慎，都表示在具体政策出来前不愿发表评论。

猜想四 出租、出售获利几率有多大 有了低价房，也就是有了获利空间。据一些城市单位自建房的经验，像北京一些城区中心的单位自建房与同地段商品房存在巨大价差，转手一个购房指标，便可获利数万元甚至数十万元；而住房上市交易规定较为严格的城市和单位，个人亦可通过出租中心地段单位获利。因此，如何保证自建房单位的公平分配，成为目前广州房地产界最为关心的问题。像上述新港中路

要自建房的某大型单位，有消息称该单位会按照员工的住房情况、工龄、职级等各方面打分，分数越高越有可能先得到买房机会，而且还要求员工签15年的工作协议才有资格参与打分。重重关卡设置下来，获得买一套房的指标并不容易。而且还有专家表示，单位自建房放开后，相关部门应该会在自建房上市方面设时间、税收等限制，买到低价房后又转手获利的机会不大。猜想五 会否对商品房造成冲击 广州市去年出台的五年住宅建设规划中规定，从2006年到2010年，部队、中央、省属驻穗单位和本市国有大中型企业单位利用自有土地自建经济适用房3.76万套，建筑面积300万平方米。满堂红地产研究部总监龙斌认为，目前广州每年市场成交量在1500万平方米，其中一手和二手基本持平，每年几十万平方米的经济适用房对整体市场的影响不大。1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com