保交楼进行时: 深圳推出首宗"竞现房销售建筑面积"地块

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

南面正对大铲湾,东北侧为新 安中学(集团)高中,西北侧为海韵 学校及深航假日名居(住宅小区), 正北向为另一住宅小区润恒御 园。这便是深圳日前推出的宝安 区新安街道的A001-0212地块(以 下简称"宝中地块")所处的位置。

"竞保障房"改为 "竞现房销售"

事实上,从深超总地块挂牌以 来,深圳对住宅用地的出让规 则陆续作出调整。

7月4日,深圳公共资源交易公 共服务平台挂牌3宗二类居住用 地,包括宝中地块以及2宗位于龙 岗区宝龙街道地块。

公告显示,宝中地块土地面积 约为1.52万平方米,建筑面积为 8.23万平方米,挂牌起始价为29.62 亿元,最高限制地价为34.06亿元, 竞买(投标)保证金为14.81亿元,该 宗地住宅部分拟建设普通商品住 房,平均销售价格不高于8.86万元/ 平方米。

与此前挂牌的地块相同,宝 中地块采取"三限双竞+摇号"规 则挂牌出让,引人注意的是,其所 竞的指标略有不同。该宗地的 "三限"不变,即限地价、限普通商 品房销售价格、限现房销售建筑 面积,"双竞"改为竞地价、竞现房 销售建筑面积,达到最高限制现 房销售建筑面积后通过摇号方式 确定竞得人。

具体而言,竞价过程中,竞买 人最高报价未超过最高限制地价 时,按价高者得的原则确定竞得 人和成交价。当竞买人报价达到 最高限制地价时,有意继续竞买 的竞买人由竞地价转入竞现房销 售建筑面积,竞买人报出的现房 销售建筑面积未超过最高限制建 筑面积时,按报出现房销售建筑 面积最多者得的原则确定竞得 人;当有竞买人报出最高限制建 筑面积,且有2个或2个以上竞买 人接受该建筑面积时,通过摇号 方式确定竞得人。

此外,若上述出让宗地进入竞

据深圳公共资源交易公共服 务平台披露,宝中地块等3宗二类 居住用地将于8月2日开拍,其中, 宝中地块采用"竞现房销售建筑面 积"方式,为深圳首例。公告显示, 该宗土地规定住宅部分面积约为 7.1万平方米,现房销售最高限制建 筑面积约为3.56万平方米,即约为

整体住宅部分的一半。

《中国经营报》记者注意到,此 前,深圳土地出让规则中从未出现 "竞现房销售建筑面积"一项,仅涉及 竞地价、竞自持的租赁住房建筑面 积、竞自持的保障性租赁住房建筑面 积等。当前,"保交楼""保民生"为重 中之重,在此背景下,深圳作出上述 土地出让规则调整,引起广泛关注。

6月26日,住建部部长倪虹会 见中国银行董事长葛海蛟一行时 提出,房地产业发展要从解决"有 没有"转向解决"好不好",改变"高 杠杆、高负债、高周转"模式,开展 现房销售试点,推动房地产业向新 发展模式平稳过渡。



深圳首宗"竞现房销售建筑面积"地块现场。

本报资料/图

现房销售建筑面积阶段,竞得人所 竞得的现房销售建筑面积部分按 照《深圳经济特区房地产转让条 例》中的现房销售规定执行。

值得注意的是,这并非宝中 地块第一次被摆上货架,其原是 2022年深圳第二批次集中出让的 地块之一,彼时的出让要求包括 商办比例超过50%,但最终因无人 报名而"流拍"。随后,宝中地块 进行规划调整,去除商业用地比 例,总建筑面积从10.39万平方米 下调至8.23万平方米。

再度上架的宝中地块,其设 置了"竞现房销售建筑面积"的出 让条件。回顾此前挂牌土地的竞 拍规则,这是深圳第一次在住宅 用地竞指标阶段采取"竞现房销 售建筑面积"的方式。在6月30

日场次的深圳土拍中,南山区沙 河街道T207-0060地块(以下简称 "深超总地块")和龙华区民治街 道A811-0347地块也采取"三限双 竞+摇号"规则挂牌出让,但"双 竞"为竞地价、竞全年期自持的租 赁住房建筑面积。

而在深圳今年首批次土拍 中,宝安区沙井街道A301-0602地 块和光明两宗地块"三限双竞+摇 号"的规则为限地价、限普通商品 房销售价格、限企业自持的保障 性租赁住房建筑面积,竞地价、竞 企业自持的保障性租赁住房建筑 面积。

值得一提的是,此次与宝中地 块同时上架的龙岗两宗地块亦不 再竞保障性租赁住房建筑面积,采 取"双限单竞+摇号"规则挂牌出

让,即限地价、限普通商品房销售 价格、竞地价、达到最高限制地价 后通过摇号方式确定竞得人。

事实上,从深超总地块挂牌 以来,深圳对住宅用地的出让规 则陆续作出调整。如深超总地块 不限制户型比例,此前,挂牌出让 的住宅用地须满足"90平方米户 型占新开发项目总面积的70%"的 条件,该宗地最终由中海以125.32 亿元以及企业全年自持的租赁住 房建筑面积5.85万平方米斩获。 另外,于7月14日开拍的深汕特 别合作区小漠镇 X2022-0001 地块 的公告提及,该宗地块采取"单限 单竞+摇号"规则挂牌出让,仅限 地价、竞地价,不限普通商品房销 售价格,亦无保障性住房的建设 要求。

房地产发展转向新模式

根据克而瑞物管、中物研协的数据,随着机关及事业单位后勤 服务社会化改革不断推进,非住宅业态规模快速增长。

事实上,在宝中地块之前, 深圳对现房销售已有过探索。

2016年,深圳推出首宗现房 销售试点地块——龙华A816-0060号地块,要求在该地块上建 设的商业、住宅等建筑物不能进 行预售,而必须在竣工并取得不 动产权证书后,以现售形式对外 销售。最终由金茂以82.9亿元 竞得这一地块,楼面价为56781 元/平方米,而后建成龙华金茂 府项目。

深圳并非首个提出现房销 售的城市。据不完全统计,2016 年一2020年,杭州、南京、苏州、 中山、成都等地先后在土地端设 置现房销售相关条件。

以苏州为例,2016年8月, 苏州发布《关于进一步加强苏州 市区房地产市场管理的实施意 见》。其中规定,提高项目预售 条件,即土地出让成交价超过市 场指导价(不含市场指导价)的, 工程结构封顶后方可申请预售 许可;土地出让成交价超过市场 指导价10%(不含10%)的,工程 竣工验收后方可申请预售许 可。粗略概括,即为地价较高的 项目须以现房的形式进行销售。

但此后一段时间,上述部 分提及试点现房销售的城市 "偃旗息鼓",对土地出让规则 作出调整。

广东省城规院住房政策研 究中心首席研究员李宇嘉表 示,现房销售给开发商带来的 影响包括拉长周转时间、增加 成本等。"但土地为公开挂牌出 让,且出让条件明晰,能参与拿 地的开发商也自然是'算好账 了的',预计现售所带来的影响 自身可承受。通常来说,现售 出让条件下的地价低于预售出 让条件下的地价,这对开发商 (特别是综合实力较强的开发 商)相对有利。现房销售逐步 推行的过程,也是房地产行业 优胜劣汰以及转向新模式的

事实上,为缓解"保交楼"压

力,近段时间以来关于"一手交 钱、一手交房"的现房销售话题 关注度持续上升。

克而瑞提供的调研数据显 示,截至2022年12月31日,32 个典型城市重点监测的290个 项目中,一半以上项目已复工, 仍有126个项目处于停工状态。

进入2023年,为进一步稳 住房地产基本盘、稳定购房者预 期并带动全行业投资复苏,"保 交楼"成为相关部门部署年度楼 市工作的关键举措。

1月召开的全国住房和城乡 建设工作会议指出,促进房地产 行业转型,各项制度要从解决 "有没有"转向解决"好不好"。 有条件的可以进行现房销售;继 续实行预售的,必须把资金监管 责任落到位,防止资金抽逃,不 能出现新的交楼风险。从全国 范围来看,目前已有北京、合肥 和福州等地在部分地块试点现 房销售。

随后,倪虹会见葛海蛟一 行时强调,"保交楼、保民生、保 稳定"是党中央、国务院作出的 重大决策部署,要进一步提高 政治站位,增强责任意识,加快 推进已售逾期难交付住宅项目 建设交付,切实维护购房人合 法权益。住房和城乡建设事业 直接连着人民群众的利益和福 祉,是促进高质量发展、创造高 品质生活的重要基础和支撑, 拥有庞大的市场规模,丰富的 数据、现金流等要素资源和广 泛的应用场景。"做好住房和城 乡建设工作离不开金融机构的 支持。"

7月10日,房地产行业支持 政策再加码。中国人民银行、国 家金融监督管理总局通知,延长 金融支持房地产市场平稳健康 发展有关政策期限,对去年11 月份出台的《关于做好当前金融 支持房地产市场平稳健康发展 工作的通知》的部分政策进行延 期,涉及房企存量融资展期、保 交楼配套融资支持两条政策。

因城施策叠加房博会效应 广东房地产稳中向好

本报记者 陈靖斌 广州报道

日前,央行货币政策委 员会召开2023年第二季度例 会。会议指出,因城施策支 持刚性和改善性住房需求, 扎实做好"保交楼、保民生、 保稳定"各项工作,促进房地 产市场平稳健康发展。

与此同时,广东广州、 佛山多地也在持续推动因 城施策支持刚性和改善性 住房需求,以及举办房博会 等活动,助推广东房地产稳 定健康发展。

Co-Found 智库房地产 行业研究负责人董南一向 《中国经营报》记者指出,房 博会作为行业资源聚合和房 产信息展示平台,可以更好 地集结各类型房地产企业和 购房者,创造更多的交流和 合作机会,促进房产交易和 房地产行业合作。同时,房 博会可以全面地展示各地的 房地产项目和优势,吸引更 多的投资和购房需求,推动 房地产市场稳定健康发展。 对地方而言,举办房博会亦 可以提升本地区的知名度和 区域形象,吸引外来投资和 增加就业机会,促进区域经 济发展。

因城施策推动房地产稳定发展

随着央行货币政策委员会提 出因城施策支持刚性和改善性住 房需求,房地产企业端的资金支 持政策也将持续得到落实。

7月10日,关于持续改善房地 产企业融资政策再度迎来利好,中 国人民银行、国家金融监督管理总 局发布《关于延长金融支持房地产 市场平稳健康发展有关政策期限 的通知》(以下简称"《通知》"),对 有关政策有适用期限的,将适用期 限统一延长至2024年12月31日。

其中政策延期涉及亮点内容, 一是对于房地产企业开发贷款、信 托贷款等存量融资,在保证债权安 全的前提下,鼓励金融机构与房地

产企业基于商业性原则自主协商, 积极通过存量贷款展期、调整还款 安排等方式予以支持,促进项目完 工交付。2024年12月31日前到期 的,可以允许超出原规定多展期1 年,可不调整贷款分类,报送征信 系统的贷款分类与之保持一致。

二是对于商业银行按照《通 知》要求,2024年12月31日前向专 项借款支持项目发放的配套融资, 在贷款期限内不下调风险分类;对 债务新老划断后的承贷主体按照 合格借款主体管理。对于新发放 的配套融资形成不良的,相关机构 和人员已尽职的,可予免责。

中指研究院认为,随着二季度

市场持续转弱,下半年政策加力 预期增强。因城施策方面,核心 一、二线城市政策有望适度纠偏; 企业端有望继续落实资金支持政 策;"保交楼"资金和配套政策亦 存在进一步发力空间。

事实上,因城施策通过金融政 策支持房地产市场平稳健康发展 在广东多地已相继落实开展。

5月31日,广州市政府办公厅 印发《2023年广州金融支持实体 经济高质量发展行动方案》支持 房地产市场平稳健康发展。因城 施策实施好差别化住房信贷政 策,合理确定商业性个人住房贷 款的最低首付款比例、最低贷款

利率要求,支持居民刚性和改善 性住房需求。用足用好"保交楼" 专项借款、"保交楼"贷款支持计 划等政策工具,保持开发贷款和 债券融资稳定,加快开展保函置 换预售监管资金业务,满足项目 合理融资需求。鼓励金融机构重 点支持治理完善、聚焦主业、资质 良好的房地产企业稳健发展,支 持优质房企与金融机构自主协商 存量融资展期。

4月,中国人民银行惠州市中 心支行、惠州市金融工作局、惠州 银保监分局联合印发的《2023年惠 州金融支持经济高质量发展行动 方案》提出,保持房地产融资平稳

有序,推动房地产市场平稳健康良 性发展。在这个前提下,支持市民 住房"刚需"和房企"保交楼"的金 融支持成为重点。同时,支持住房 租赁市场发展,鼓励银行机构加强 住房租赁信贷产品和服务模式创 新,积极满足市民需求。

此外,去年年底佛山本土银 行——南海农商银行举行了主题 为"稳预期、强信心"的战略合作 协议签约仪式,与佛山本地10家 民营房地产企业签约,战略授信 额度达200亿元。今年1月,东莞 辖内银行机构也与23家房企签订 《战略合作协议》,提供意向授信 金额合计670.4亿元。

房博会"多点开花"助力稳定

事实上,除了通过金融手段稳 定房地产市场外,广东多地近日也 在开展房博会、论坛等活动,吸引 投资和购房需求,推动房地产市场 稳定健康发展。

6月14日,广州市花都区房地 产高质量发展论坛举办,各职能部 门分别对当地居住配套及发展空 间进行全方位介绍,十余家开发商 登场推荐花都住宅项目,在"6·18" 促销节及端午假期前向购房者进 行了总动员。

而在6月22日至24日,番禺区 举行房地产博览会,有关部门、各 商协会为房企与购房者搭建桥梁, 十余个住宅项目共同亮相。6月16 日至18日,2023佛山房地产业博 览会在南海区桂城顺联公园举行, 保利、碧桂园、东建、华发等展位也 在房博会相继亮相。

得益于房博会、论坛多点开 花,广州、佛山多地房地产也在逐 步得到夯实。据克而瑞数据统计, 今年1月至6月中旬,广州一手住 宅合计网签成交37532套,比去年 同期增多约526套;房价受成交结 构影响,目前为36502元/平方米, 比去年同期微跌2%。分析人士认 为,整个上半年市场呈现"先扬后 抑"的趋势,市场复苏的基础还要 进一步夯实。

而佛山市一手住房网签走势 数据也显示,由于政策利好持续释 放,加上前期积累的市场需求集中 释放,2023年春节过后,全市新建 住宅成交套数明显上升;进入第二 季度,购房者观望情绪愈发浓厚, 周成交套数呈现下降趋势。在举 办房博会的前一周(6月5日—6月 11日)成交套数仅为822套。举办 房博会当周,成交1032套,环比回 升25.55%,6月26日—7月2日成交 1409套,市场呈现回升趋势。

董南一告诉记者,广东因城施 策和房博会的做法对其他地区的 房地产政策可以提供一定意义的 借鉴。"这些政策在支持刚性和改 善性住房需求方面有一定的引导 性和针对性,有效控制了市场过 热或投机行为。此外,吸引投资 和购房需求的房博会模式也可以 在其他地区复制,提升整体市场 信心和繁荣度。相关措施对房地 产企业和行业产业链的影响主要 体现在激发房地产市场活力、促 进房地产项目投资和销售量、保 障房地产市场的持续健康发展。"

尽管如此,广东房地产市场的 发展仍任重道远。

董南一指出,广东房地产因城

施策维护稳定健康发展还需重视 以下瓶颈与难点:土地供应问题可 能限制了房地产开发,因此需要加 大土地储备和开发力度,确保供应 能够满足市场需求;在房地产市场 调控过程中,需要把握好政策的力 度和时机,以平稳市场预期,防止 房价大幅波动或市场投机;加强金 融监管和宏观调控,合理引导资 金流向房地产,但也不宜过度流 向房地产;要确保用地规划科学 合理,城市建设与环保、生态发展 相协调,平衡城市经济、社会、生 态和人民群众生活质量相协调的 共同发展。