

广州打响取消地价上限“第一枪” 一线城市再现“价高者得”

本报记者 陈婷 赵毅
深圳报道

临近 2023 年年终,广州今年第四批拟供商品住宅用地项目清单出炉。与上一批次相比,供应规模和地块分布结构都有了些许不同。

广州市规划和自然资源局于日前发布的第四批项目清单显示,该批次拟供应 18 宗涉宅用地(比第三批增加 6 宗),供应总建面约为 272.22 万平方米,拟于 2023 年 11 月 11 日至 2024 年 2 月 10 日期间发布出让公告。

《中国经营报》记者注意到,第四批供地计划中有 7 宗土地位于中心区(天河、荔湾、海珠),占比较第三批翻了一番。事实上,广州土拍市场今年以来冷热分化明显,热门地块触顶摇号,冷门地块无人问津。克而瑞广佛区域团队认为,广州第四批次供地主要集中在核心区域,一方面将进一步释放中心区的购房需求,另一方面有助于降低流拍率。

值得一提的是,广州黄埔区近期挂出的一宗涉宅用地并未设置最高限制地价,而是按“价高者得”原则确定竞得人。至此,广州成为首个取消地价上限的一线城市。克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,土拍规则改为“价高者得”,意味着热门地块的竞争将会更加激烈,也更考验房企的算账水平。

核心区域加大供应

相比第三批次仅供应 2 宗核心区域地块,广州今年最后一批次的供地质量有了较大幅度的提升。

在广州,天河、海珠、越秀、荔湾被称为“中心四区”,但今年以来的供地计划并未覆盖越秀区。从全年供应情况来看,广州今年第一批供地 21 宗,其中“中心四区”(不含越秀,下同)供应 6 宗;第二批次供地 18 宗,其中“中心四区”供应 8 宗;第三批次供地 12 宗,其中“中心四区”供应 2 宗。

新近发布的第四批项目清单显示,拟供应的 18 宗土地中,有 2 宗位于海珠区,2 宗位于荔湾区,3 宗位于天河区,7 宗位于花都区,2 宗位于从化区,番禺区和白云区各拟供应 1 宗。

相比第三批次仅供应 2 宗核心区域地块,广州今年最后一批次的供地质量有了较大幅度的提升。同时,对比去年第四批次,该批次供地规模也有所增长,共增加 12 宗。

其中,天河区东圃板块拟供应黄云路以北 AT1003010、AT1003075、AT1003082 地块和岐山路 AT1010005、AT1010007 地

块。克而瑞提供的数据显示,前者地块目前周边 3 公里内在售的产品主要以大平层等改善项目为主,近一年成交均价约 71020 元/平方米;后者地块目前周边 3 公里内在售项目较多。

另外,第四批供地计划中的海珠区琶洲西区商住地块的总用地面积约 1.11 公顷,但建筑面积高达 11.1 万平方米。克而瑞提供的数据显示,该地块目前周边 3 公里有 5 个项目在售,近一年成交均价约 110000 元/平方米;海珠区 AH101314 地块为立交桥上盖项目,占地约 6.71 公顷,总建筑面积为 15.71 万平方米,周边在售项目较少;荔湾区陆居路 AF020208、244 地块总占地 2.13 公顷,总建筑面积 22.32 万平方米,根据克而瑞提供的数据,该地块周边 3 公里近一年共成交 2542 套商品住宅,成交均价为 62108 元/平方米。

核心区域加大供应背后,今年以来,广州土拍市场表现冷热

分化。

11 月 16 日,广州公共资源交易中心官网发布公告称,原定于 11 月 17 日出让的南沙区 3 宗涉宅用地,其中 2 宗地块延期,1 宗地块因故终止出让。记者注意到,上述 3 宗地块此前已经历两次调整出让安排。对于地块延期以及终止出让的原因,记者致函广州市规划和自然资源局南沙区分局方面进行了解,但该局相关工作人员表示:“暂不接受相关采访。”广州中原研究发展部提供的数据显示,截至 10 月底,南沙区楼市库存去化周期为 25.8 个月,仅次于越秀区。

但在番禺区,今年以来已诞生多宗摇号地块。9 月 8 日,番禺区大石街新光快速西侧地块挂牌出让,当天竞拍多达 30 轮,最终以 10.8 亿元的封顶价出让;6 月,番禺区大龙街番禺大道以西 BC0613006 地块经过 18 轮竞拍达到最高限价,最终进入摇号环节确定竞得人。



图为广州一处在建商品房项目。

本报资料室/图

拍地规则持续调整

在广州之前,下半年以来已有多个热点城市在具体地块出让规则方面不再设置最高限制地价,但广州是首个落地执行土拍“价高者得”的一线城市。

随着第四批供地计划出炉,克而瑞数据监测显示,广州土地市场今年计划供应 69 宗,同比增长 19%,供应总建筑面积 1002.5 万平方米,同比增长 8%,整体供应规模与去年相比有所增加。

除了加大供应,广州土拍规则在近期也出现新变化。

11 月 21 日,广州公共资源交易中心发布 HPG-DS-26 地块挂牌出让公告。该地块位于黄埔

区护林路以南、镇东路以东,性质为二类居住用地兼容文化设施用地,面积为 37711 平方米,容积率≤4.3,起始价约 39.47 亿元,增价幅度为 2000 万元,保证金约 7.89 亿元。

值得注意的是,上述公告明确,HPG-DS-26 地块未设置最高限制地价,其挂牌出让按照“价高者得”原则确定竞得人。挂牌时间截止时,有竞买人表示愿意继续竞

价,转入限时竞价,通过限时竞价确定竞得人。

此前,设置最高限制地价是广州惯用的土拍规则,涉宅用地出让通过设置最高限制地价,出价触顶后摇号或竞配建面积、竞自持面积等方式确定竞得人,以控制土地出让溢价。

根据好地研究院统计,1—10 月,广州土地出让金为 951.5 亿元,同比下降 7.6%,成交总建面 555.2

万平方米,同比下降 22.8%。成功出让的 36 宗土地中,仅 12 宗(含 11 宗进入摇号环节的土地)拍出溢价,其余地块均为底价成交。

对于广州宅地出让规则出现的新变化,广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉称:“政策导向发生了改变。”其进一步表示,针对房地产新形势,特别是需求端纾困效应减弱的情况,近期政策主动应对。

在广州之前,下半年以来已有多个热点城市在具体地块出让规则方面不再设置最高限制地价,但广州是首个落地执行土拍“价高者得”的一线城市。中指研究院监测数据显示,截至 11 月 21 日,在 22 个采取“两集中”土地出让方式的城市中,已全部发布涉宅用地公告,其中 18 城恢复“价高者得”,目前仅北京、上海、深圳、宁波仍在执行限地价政策。

楼市等风来

展望后市,中指研究院认为,随着政策效力持续影响,以及年底开发商为加速资金回笼加大促销力度,广州四季度市场成交将呈稳步回升趋势。

提升供地质量、调整拍地规则之后的土地市场,被寄予修复市场情绪的期望,同时也蕴含带动下游商品房市场的期待。

事实上,广州自 8 月底以来打出楼市新政“组合拳”,包括落地执行首套房贷款“认房不认贷”政策,原先执行限购政策的番禺、黄埔、花都等三区正式放开限购,二手房增值税免征期“5 年改 2 年”,住房

公积金实行“认房不认贷”等。

一系列措施背后,当前房地产市场供求关系已出现重大变化。国家统计局发布的数据显示,10 月,广州新建商品住宅、二手住宅销售价格分别环比下降 0.7%、0.8%;1—10 月,广州新建商品住宅、二手住宅平均销售价格分别同比下降 0.9%、2.1%。

克而瑞提供的数据显示,11 月 13—19 日,广州商品住宅供应 1610

套,供应面积 16.70 万平方米,环比持平;成交 1172 套,成交面积 13.26 万平方米,环比增长 10.68%。其中,番禺区以 2.55 万平方米的成交面积占据榜首,增城区、黄埔区紧随其后,成交面积在 2 万平方米左右。截至 11 月 19 日,广州全市商品住宅存量面积上升至 1186 万平方米,去化周期缩短至 18.22 个月。

展望后市,中指研究院认为,

随着政策效力持续影响,以及年底开发商为加速资金回笼加大促销力度,广州四季度市场成交将呈稳步回升趋势。

就全国房地产市场情况来看,国家统计局发布的数据显示,1—10 月,商品房销售面积为 9.3 亿平方米,同比下降 7.8%,其中住宅销售面积为 7.9 亿平方米,同比下降 6.8%;商品房销售额为 9.7 万亿

元,同比下降 4.9%,其中住宅销售额为 8.7 万亿元,同比下降 3.7%。

中指研究院表示,临近年末,企业或将加快项目推盘节奏、加大营销力度,进而促进部分需求释放;核心城市二手房销售保持恢复的趋势下,有望带动新房市场活跃度提升,叠加当前相对宽松的政策环境及去年低基数效应,房地产市场有望逐步企稳。

广深年末推盘节奏加快 房企集中促销

本报记者 陈靖斌 广州报道

接近年末,随着房地产市场政策面密集释放利好,房地产市场有望进一步企稳修复。在此背景下,广东多地的房地产开发商亦借此机遇加速推盘。

《中国经营报》记者了解到,针对年终购房季,为冲刺全年业绩达成,龙湖集团深港公司位于广东的广州、深圳、惠州等多地的新楼盘,亦在借相对宽松的政策环境推出多项促销举措,多地售楼部一度“摩肩接踵”。万科深圳亦在“双 11”推出了“沉浸式看房”,并且通过老带新享受多重优惠。

IPG 中国区首席经济学家柏文喜向《中国经营报》记者指出,年末“收官战”,中央及地方从融资端到市场端释放利好政策,对房企今年的业绩以及房地产市场的发展将产生积极的作用与影响。“在融资端,政策鼓励金融机构一视同仁,满足不同所有制房地产企业的合理融资需求,并继续用好‘第二支箭’支持民营房地产企业发债融资,这将有助于缓解房企的融资难题,促进其项目推盘和销售,从而改善其业绩。在市场端,超大、特大城市调整优化商品房限购,将有助于释放购房需求,促进新房市场活跃度提升,进而带动整个房地产市场的稳定。”

开发商推盘节奏加快

在临近年末的最后两个月,借着“双 11”、即将到来的“双 12”以及政策的东风,多家房企在广东均推出特惠活动,为消费者提供购房折扣以及抵扣房款等多项福利活动。

据龙湖集团深港公司相关负责人向记者介绍,为了年底达成业绩,龙湖推出了“双 12 年终庆 龙湖钜给力”的年终促销活动,深圳、惠州、泉州以及厦门四个管辖内城市在售的项目都将参与。本次活动促销力度大,内容丰富,购房可赢海南/云南假日游+直播间限时最低 88 折+1.2 元至最高可抵扣 12 万元房款。龙湖广佛区域也在推出年终特惠房秒杀、直播折扣等多项促销福利。

深圳万科“双 11”期间则推出沉浸式看房,最高可享 10 万元优惠券,

老带新推荐或交返礼等优惠活动。而位于广州白云钟落潭板块的越秀白云星汇城,亦推出“双 11 提前购”特惠活动,多套一口价房源放出,74 平方米南向三房总价 160 万元起。

有分析师指出,临近年末,房地产企业或将加快项目推盘节奏、加大促销力度,进而促进部分需求释放。同时,核心城市二手房销售保持恢复态势,有望带动新房市场活跃度提升,叠加当前相对宽松的政策环境及去年低基数效应,房地产市场有望逐步企稳。

事实上,近期广东各地确实也迎来了相对宽松的政策环境。有房企相关人士向记者坦言,深圳近日落地二套房首付比例降至四成,调整普通住宅认定标准,更是将周

中央多措施稳定市场

事实上,自 11 月以来,为了稳定房地产市场,中央也从房地产金融层面跟进政策,以缓解房企年末的现金流问题。

11 月 17 日中国人民银行、国家金融监督管理总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会,研究近期房地产金融、信贷投放、融资平台债务风险化解等重点工作中提到一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷。继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。

此外,在稳妥做好房企相关风险处置和违规查处方面,证监会将坚持“一司一策”化解大型房企债券违约风险,继续应对上市房企集中退市问题,确保“退得下、退得稳”。同时,从严查处上市房企、发债房企财务造假、虚假信息披露及中介机构未履职尽责等违法违规行为。

瑞银亚洲经济研究主管、首席中国经济学家汪涛近日在《财经》年会上表示,预计稳增长政策支持和消费持续复苏会抵消房地产下行的负面影响,同时明年出口也会

边地区的看房客都带动了起来。

11 月 22 日晚上 7 点,深圳市住房和建设局(以下简称“深圳市住建局”)官方网站发布公告,宣布调整享受优惠政策普通住房认定标准。相关政策显示,深圳调整二套住房最低首付款比例,二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的普通住房 70%、非普通住房 80%统一调整为 40%。

同日晚间,深圳市住建局官网还发布了《关于调整享受优惠政策普通住房认定标准的通告》,将深圳市享受优惠政策的普通住房标准调整为:住宅小区建筑容积率 1.0 以上(含 1.0),且单套住房套内建筑面积 120 平方米以下(含 120 平方米)或者单套住房建筑面积

略有好转。房地产方面,预测在相关政策的支持下,房地产建设的活动降幅有所收窄,预计未来房地产政策将进一步放松,房贷利率会再下调 10—20 个基点。政府可能会为开发商融资和保交楼提供更多资金支持,城中村改造也会取得实质性进展,对于支撑房地产投资会有一些帮助。因此,预测未来几个月房地产新开工和销售面积逐渐企稳,停止下跌。

建诚置业总经理苑承建告诉记者,由于目前房地产市场仍旧处于持续低迷状态,销售同比大幅下降,

144 平方米以下(含 144 平方米)。

相比此前标准,新的普通住房认定标准通告中取消了“实际成交总价低于 750(含本数)万元”这一条标准,即深圳不再对总价超过 750 万元的房屋交易征收“豪宅税”。

两项政策在 11 月 23 日开始执行。有关部门人士表示,此次调整降低了居民购买二套房的购房资金门槛,有利于更好满足刚性和改善性住房需求。

龙湖集团深港公司相关负责人告诉记者,深圳公布的两项实质性利好,对于深圳乃至全国楼市的回暖,将有很大的推动作用。

“此前,四大一线城市中,只有广州出台了力度较大的松绑政策,其次是上海(临港新片区和金山

而且目前没有明显改观迹象,销售回款持续走低,但年底通常是企业资金支出的密集期,支付工程款、偿还融资等,年底通常都是集中期。

“近期监管层对房地产行业融资持续释放利好信号,对于改善房企融资环境、稳定企业现金流具有重要作用,同时对房地产企业以及行业的信用恢复也有积极作用,既有利于企业经营状况稳定,有利于行业稳定发展,也一定程度上可以恢复市场信心。”苑承建表示。

此外,柏文喜指出,在房地产行业融资端,目前的主要发展瓶颈

是融资渠道单一,依赖银行贷款的情况较为普遍。

对此,柏文喜建议加强多元化融资渠道的建设,如通过债券市场、股权融资等直接融资方式,以及创新融资工具,如房地产信托、房地产投资基金等。在需求端,消费者对于房地产市场的信心仍待恢复,建议加大宣传力度,让消费者了解当前房地产市场的形势和政策,提高其对市场的信心。同时,也需要关注房地产市场的变化,及时调整政策以适应市场需求的变化。