东莞楼市加速回暖 深圳购房者理性返场

本报记者 蒋翰林 东莞报道

今年以来,东莞多次优化了楼 市调控政策,在最新的"7·4新政" 中,28个镇街取消限购,首套房首 付降至两成。新政在新房市场的 成效也开始显现,重获房票的深圳 购房者再度进场。

据中原地产研究院监测,一线 临深的凤岗、塘厦等地在"7·4新 政"后三周深圳购房者的来访、认 购占比双双提升,不少项目深圳购 房者来访占比上升超10个百分点。

"新政后,我们马上推出了营 销活动,还派专车接深圳看房团。" 东莞凤岗片区一楼盘销售人员告 诉《中国经营报》记者,"第一周热 度明显提升,月末又基本恢复到新 政前的水平。"

在新政利好下,7月东莞楼市量 价齐升,成交创下年内最高纪录。合 富大数据显示,7月东莞一手成交 3754套,同比微增2%,环比大幅增加 65%;一手住宅均价约29274元/平方 米,环比上涨11%,同比上涨9%。

今年上半年,大湾区除广州、 深圳楼市政策未有实质性松绑之 外,东莞、佛山、惠州等城市因城施 策,满足消费者合理购房需求。克 而瑞深圳团队预计今年三季度,广 深或将率先复苏,东莞、佛山、珠海 强二线城市受传导将企稳回升。



东莞松山湖一楼盘在新政后加推两栋住宅楼。

蔣翰林/摄影

市场加快推盘 "日光盘"再现

"7·4新政"发布后首周,东莞一手住宅成交890套,环比上涨86%,创年内新高。

7月26日,东莞诞生了今年首 个"日光盘"。位于东莞南城街道 的华润润府项目开盘,共有1072人 参与认购登记,摇号竞争174套洋 房。该项目备案均价达5.1万元/ 平方米,也是东莞主城区首个房价 "破5"的楼盘,该价格已与深圳光 明区部分楼盘售价相当。

"'7·4新政'后整体市场热 度明显提升,但大部分楼盘观望 的还是居多,现在大家买房比较 理性。"该项目销售人员向记者 坦言。

7月4日,东莞市住房和城乡 建设局等四部门联合发布《关于 加强分类指导优化住房限购政策 的通知》,将东莞目前33镇街划分 成"限购区"和"非限购区"。根据 新政,东莞市住房限购区域调整

为莞城街道、东城街道、南城街 道、万江街道、松山湖高新技术产 业开发区。

除上述5个限购区域外,东莞 市其他28个区域暂停实行住房限 购政策,居民家庭在非限购区域购 买商品住房,无需进行购房资格核 验。此外,对贷款购买首套普通住 房(无房屋登记信息且无购房贷款 记录)的居民家庭,贷款最低首付 款比例降为20%。

"7·4新政"也影响到了7月份 市场的推盘节奏,划分购房限制区 域让一些开发商加快了推盘节 奏。位于万江的某楼盘于7月9日 开盘,为新政后东莞的首个开盘项 目,推出了98套房源,整体备案均 价约3.6万~4万元/平方米,开盘当 天去化约62套。

"'限购区域'的市场不仅没受 影响,热度反而有增无减。"该楼盘 销售表示,限购区域配套完善,依 然是绝大多数购房者的首选区域, 项目将会在8月继续加推。

合富研究院指出,新政短期来 看效果显著。"7·4新政"发布后首 周(7月4日至7月10日),东莞一 手住宅成交890套,环比大涨86%, 创年内新高;第三周(7月18日至7 月24日),一手住宅成交760套,环 比下跌12%,连续两周高位回落, 售楼处来访量环比下跌20%,案场 人气基本回归新政前水平。

实际上,今年上半年,东莞楼 市整体表现不佳,供销均处于历史 低位。乐有家研究中心数据显示, 上半年东莞新增一手住宅预售150 万平方米,同比大跌43%;一手住 宅销售面积126万平方米,同比下 跌53%。同时,新房住宅库存和去 化周期也创下新高,上半年一手住 宅库存面积为425万平方米,去化 周期达14.7个月。

合富大数据显示,按照过去 3个月平均消化速度测算,去库 存时间需约11.1个月,7月成交 大幅增加,环比去化周期缩短约 3.6个月。

"7.4新政"对二手房也起到 了不小的刺激作用,东莞7月二手 房成交处于年内高位。合富大数 据显示,2022年7月,东莞二手住 宅网签约21.8万平方米,累计成交 2052套,环比微减1%,同比增加 9.4%; 二手住宅成交均价约 20800 元/平方米,同比上涨10.5%,环比 微跌 1.5%。

临深限购解绑

虽然深圳购房者赴莞看房的有所增加,但成交客户构成中本地需求依旧是主力。

众所周知,深圳购房者一直是 东莞楼市活跃的重要因素。随着 深莞双城融合趋势明显,双城通勤 的人越来越多。据中原地产研究 院统计,在东莞限购前,在塘厦、凤 岗、长安等临深买房的深圳购房 者,占比曾高达九成。

目前,东莞新政已出台一个 月,取消限购的东莞临深板块虽相 比新政前市场热度上升明显,但从 多个项目成交来看,虽然深圳购房

者赴莞看房的有所增加,但成交客 户构成中本地需求依旧是主力。

实际上,以往明显的价差优势 是吸引深圳购房者北上东莞楼市 的主要原因。彼时东莞临深片区 房价在1.5万元/平方米左右,约为 深圳龙华、龙岗区的三分之一。 而如今,在深圳严格的新房限价 下,深圳龙岗坂田均价约5.9万元/ 平方米,而同为华为基地的东莞松 山湖均价已经上涨至约5.5万元/

平方米,价格"剪刀差"失去了以往 的吸引力。

"最近来东莞买房的深圳购房 者主要是冲着两成首付来的刚 需。"在东莞从事房产中介8年的 卢霞告诉记者。

正如卢霞所说,东莞所在的 大湾区都市圈,深圳无疑是领头 羊城市,带动作用明显。但今年 以来,深圳依然维持着谨慎的楼 市政策,市场整体偏冷。根据深

圳住建局公布的数据,上半年,深 圳新房住宅成交16126套,同比下 跌 38.3%; 二手房成交 9965 套, 同 比下跌65%。

广东省城乡规划院住房政策 研究中心首席研究员李宇嘉表示, 深圳和东莞楼市联动性比较强,只 有当深圳楼市购房意愿被激活,在 深圳没有购房资格或购买力不足 的居民,才会外溢到东莞或大湾区 其他城市购房。

土地市场升温 第三轮土拍挂牌

楼市回暖的同时,东莞将迎来今年第三轮集中供地,本次挂牌 共出让7宗地块,起拍总价133亿元。

近日,第一太平戴维斯发布了 《东莞房地产市场2022年上半年 度回顾与展望》。报告提到,受销 售市场降温的影响,全市住宅库存 达近八年最高,全市一手住宅成交 均价自1月以来持续波动下降。 截至2022年5月底,全市一手住宅 成交均价为25958元/平方米,较1 月末下降4.4%。

"'7·4新政'的实施有望进 一步推动刚需及改善型购房者 释放需求。"该机构分析,受政策 释放回暖信号影响,开发商推盘 货量将有所回升,全市供应总量 将随之上升。同时,开发商将继 续加大营销力度,加之市场信心 逐步恢复,市场需求预计将有所 增加。

楼市回暖的同时,东莞也将 迎来今年第三轮集中供地。7月 28日,东莞第三批集中供地正式 官宣,将于8月30日集中出让。 与第二批集中供地相隔仅一个月 的时间,本次挂牌共出让7宗地 块,起拍总价133亿元。

7宗地块中,起拍总价最高 的为2022WR017号地块,该地块

位于东莞市松山湖玉兰路与兰 香路交汇处西南侧,起始价 45.0858亿元,地块最高限价 51.85亿元。

回顾今年东莞前两批集中 供地,与第一批的6宗流拍、2宗 成交的惨淡收场相比,东莞第二 批土拍的热度已出现明显回 暖。东莞第二批集中供地的8宗 地块总出让面积33.7万平方米, 总建面78.2万平方米,8宗地块 全部成功出让,共揽金121.16亿 元,其中2宗宅地达到最高限价。

与此形成鲜明对比的是,在 今年4月进行的东莞首轮土拍 中,由于开发商参与积极性不 高,多宗地块无一人参与报价, 最终有6宗地块在开拍前一天提 前终止出让,仅剩2宗地块顺利

克而瑞深圳区域分析认为, 自"7·4新政"之后,东莞市场信心 明显增强,不少楼盘成交猛增。 而本轮集中供地的7宗地块中不 乏限购区内的松山湖、东城、南城 等优质地块,核心区域地块占比 高,城市布局将再迎优化。

港资开发商逆势加仓夯实土储

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

日前,上海2022年第 二批集中供地落幕,34宗 地块(含2宗城中村改造地 块)无一流拍,总成交额 780亿元。

从拿地房企来看,央企 国企仍为主要购买力。值 得注意的是,港资开发商的 身影也出现在此次土拍市 场中。香港裕华集团有限 公司(以下简称"香港裕 华")下属企业联合金地集 团(600383.SH)全资子公司 竞得上海嘉定区一宗地块。

事实上,这并非港资 开发商今年第一次现身内 地土拍市场。5月5日,广 州今年首轮集中供地活动 中,和记黄埔有限公司(以 下简称"和记黄埔")下属 企业参与了一宗土地的竞 价环节,引起市场关注。

今年以来,港资开发商 在内地的投资布局涉及住 宅开发、商业体打造、城市 更新等。

近日,惠誉评级亚太区 企业评级高级董事金泰伦 接受《中国经营报》记者采 访时表示,"从我们与香港 开发商讨论的内地业务情 况来看,他们一直坚持基 于盈利能力和回报的业务 发展模式。因此,我们确 实看到土地市场降温将使 在中国内地的投资(尤其 在更高线的城市)更具吸 引力。"

加码获取多元资产

在香港裕华之前,时隔近10年悄然现身内地土拍市场的和记黄埔,已在市场上吸引了一波关注。

7月26日,上海西郊庄园企业 管理咨询有限公司(以下简称"西 郊庄园咨询")联合太仓鑫涛房地 产咨询有限公司(金地集团子公 司)以总价约16.01亿元竞得上海 嘉定区一宗宅地,溢价率9.39%。

土地出让资料显示,上述竞得 的嘉定区嘉定新城(马陆镇)马陆 社区JD010801单元50-08地块,成 交楼板价约2.57万元/平方米,土 地性质为普通商品房用地。该地 块东至康荣路,西至大泾河,南至 崇慧路,北至崇文路,出让面积约 2.5万平方米,容积率为2.5,建筑面 积约6.2万平方米。

根据工商信息,西郊庄园咨询 由上海西郊庄园企业(集团)有限 公司(以下简称"西郊庄园集团") 100%持股,后者由香港裕华持股

95%。天眼查显示,西郊庄园集团 是香港裕华对外投资的唯一企业。

据公司官网介绍,西郊庄园集 团成立于1998年,从事房地产开 发、酒店及俱乐部经营管理、物业 管理、租赁服务等,主要产品为高 端住宅。目前,其主要布局区域仍 为上海。

而在香港裕华之前,今年5月, 时隔近10年悄然现身内地土拍市 场的和记黄埔,已在市场上吸引了 一波关注。

据了解,在广州今年首轮集中 供地活动中,号称"最为抢手"的白 云区空港大道中东侧 AB2904003 地块,在报名阶段便引来了保利、 越秀等一众房企。出价记录显示, 和记黄埔下属企业参与了首轮举 牌竞价,率先出价23.6亿元,但随 后没有进一步动作。该地块最终 以15%全场溢价率成交,竞得人为 中海。虽然未能如愿获得土地,但 据悉,这是继2012年12月以2320 万元获得武汉蔡甸区一宗地块后, 和记黄埔再次出现在内地土地公

事实上,自去年下半年开始, 港资开发商在拿地上释放了积极 信号。2021年11月,香港兴业国 际(0480.HK)以7.6亿元的总价获 取上海松江区一宗土地;2021年12 月,瑞安房地产(0272.HK)联合武 汉城建集团,以约165亿元竞得武 昌古城"武船"3宗地块,成交金额 超过此次武汉集中供地33宗地块 总成交金额的三分之一。

今年1月,嘉里建设(0683.HK) 公告称,购入上海黄埔区4宗土地,

总面积3.81万平方米,成交金额 133.29亿元,土地用途为商业、办 公、住宅。嘉里建设表示,上述地块 位于上海黄埔区核心地段,毗邻外 滩、豫园、南京东路步行街及人民广 场等地标,计划将其发展和打造成 为地标式的综合发展项目。

住宅及商业体等开发之外,港 资开发商布局城市更新的意图也 愈加明显。2021年9月,新世界发 展(0017.HK)旗下新世界中国地产 有限公司(以下简称"新世界中 国")宣布投资70亿元,用于广州增 城区荔城街夏街村旧村全面改造 项目,随后其再次宣布在大湾区获 取3宗城市更新项目,区域涉及深 圳、广州。

充当起"白衣骑士"。4月26日,新

世界中国与招商蛇口(001979.SZ) 签署战略合作协议,双方将在内地 和香港开展全方位战略合作,涉及 住宅开发、商业体打造、城市更新 及旧改项目、股权及资产收购项目 等多个领域。同日,新世界发展 称,旗下企业以总代价19亿元收购 广西龙光贵梧高速公路有限公司 40%股权。值得注意的是,今年2 月,新世界发展管理层曾在业绩会 上透露,将预留约200亿港元资金 用于收并购。

此外,4月28日,富力地产 (2777.HK)公告称计划出售一 个目标公司50%的股权,该标的 是其与中渝置地(1224.HK)的 合营企业,而接盘方正是中渝 土地市场之外,港资开发商也 置地董事会主席张松桥全资拥 有的企业。

逆周期操作力度有限

当下房企的机会更多来自市场结构调整,而非市场总量增加。

即便今年以来部分港资开发 商对内地的投资动作频频,不过金 泰伦认为,"我们并没有看到香港 地产开发商在中国内地市场大举

亿翰智库在今年3月发布的 研报中,就上述香港兴业国际、瑞 安房地产、新世界发展等布局内 地举措指出,"整体来说,港资房 企主动加仓的迹象并不明显,尽 管部分企业因为市场机会增加而 有所收益,但更多的是按照企业 固有的战略和投资节奏。"另一方 面,虽然"对于港资房企而言,在 市场低迷期拿地无疑是具有吸引 力的",但从长远看,港资房企也 面临来自自身和行业发展等方面 限制。

亿翰智库认为,港资开发商在 企业运营、产业布局和产品定位上 形成了相对完整的模式,因此在当 前的市场调整中,即使有更多的市 场机会,港资开发商也只能获取符 合其发展模式的那一部分,对市场 的整体影响较小。此外,排除企业 自身的原因,"当下房企的机会更 多来自市场结构调整,而非市场总

而目前来看,港资开发商对内 地的布局更倾向于一线城市及部 分强二线城市,资产类型则不限于 传统住宅、商业地产、城市更新等, 且偏向自持。

对此,金泰伦认为,"在良好的 城市交通网络支持下,综合开发地 产模式在香港已被证明是成功的,

我认为香港开发商会希望在中国 内地的一线城市复制该模式。香 港开发商的业务通常不处于高增 长模式,他们已经认识到,投资性 物业带来的经常性收入的稳定性 将帮助他们在整个商业周期内获

克而瑞研究中心指出,"相比 内地房企,港资房企普遍拥有高 价值的投资物业,持续性收入规 模较大,地产销售收入占比相对 较小。稳定的持续性收入,以及 多元化的收入结构能够有效降低 风险。"

今年3月,惠誉确认新鸿基地 产(0016.HK)长期发行人违约评级 为"A",短期IDR为"F1";展望稳 定。惠誉给出此评级的依据之一

在于新鸿基地产的投资物业投资 组合价值高,能够产生强劲的经常 性收入。2022财年上半年,新鸿基 地产的物业租赁收入为104.42亿 港元,占总收入的26%。

而提及融资,相比内地开发 商,部分港资开发商在财务策略上 更加审慎稳重。

2021年年报显示,新鸿基地 产、嘉里建设及太古地产(1972. HK)的净负债率均不足20%,新世 界发展的净负债率达43.6%,保持 在50%以下。克而瑞研究中心认 为,"港资房企凭借其优异的财务 指标,能够获得金融机构的青睐, 保障其融资渠道的畅通。"

今年2月,瑞安房地产与上海 浦东发展银行上海分行签署了房 地产并购融资及ESG可持续发展 融资100亿元合作备忘录;6月15 日,新鸿基地产与16家国际及本地 银行签署五年期可持续发展表现 挂钩贷款协议,包括三成定期贷款 及七成循环贷款,最终总贷款额达 207亿港元。

"当前的市场环境对港资房企 而言是一个夯实土储、加仓内地的 好机会,土地市场的低迷有利于其 逆周期操作,但受限于企业自身发 展模式和行业预期,我们预计港资 房企逆周期操作的整体力度不会 太大。对于民营企业撤退所带来 的市场空缺,港资房企能够发挥的 作用有限,短期内仍需依靠国央企 和地方城投企业托底。"亿翰智库 方面表示。