

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



深圳首宗“竞现房销售建筑面积”地块现场。

本报资料/图

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。

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,以现房形式对外销售。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。

深圳并非首个出现现房销售的城市。据不完全统计,2016年—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过程。”

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

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,十余家开发商登台推荐花都住宅项目,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。