

# 房企发起年底冲刺 促进销售回款

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“百日冲刺倒计时50天,为荣誉而战”“倒计时40天,全力争峰”“倒计时35天,火力全开”……

距离2022年结束还有不足一个月时间,房企年底抢收气氛浓烈。其中,某一华南房企发起上

## 花样营销“打法”

除了降价、升级服务,在优质项目的供应上,房企的步伐也明显加快。

今年“双11”期间,已于7月开盘的东莞保利阅江台项目(备案名:保利阅江花园)再次推出购房促销措施。根据保利(东莞)房地产开发有限公司官方微信公众号,该项目推出“每天1套特价房”“成交客户年终大抽奖,最高可获得一套住宅”等限时优惠,力度之大引人注目。

根据克而瑞研究中心统计,今年以来,保利营销动作节点多、力度大、活动类型丰富,涉及价格折扣、全民营销等,在市场去化压力较大的区域果断选择促销。从5月开始,保利的营销活动力度加大,其中,在湖南区域推出500套特价房;“双11”期间在河北区域联动6个项目推出1111套特价房。无独有偶,据记者了解,日前万科在深圳入市两个新盘也推出打折促销、线下带客等营销手段。根据克而瑞研究中心监测,万科从今年下半年开始已进行范围较大的折扣活动,7月、8月的成交均价均出现同比约10%的下滑。7月~10月,万科楼盘的销售均价分别约15561元/平方米、15286元/平方米、15293元/平方米、16147元/平方米,分别同比减少7%、9%、3%、1%。

而在售前服务方面,部分开发商也为此花费了一番心思。汕头碧桂园官方微信公众号显示,针对近期因疫情无法到现场看房的客户,相关项目开通线上购房并设置居家礼包。其中,线上购

述“百日冲刺”营销活动,联动全国超过50个楼盘项目,推出“一口价房源”、限时折扣、促成交返佣等措施。年关将至,力度加码。

近段时间以来,多项房地产供给端利好政策落地,房企融资获支持的节奏明显加快。与此同时,市场“造血功能”即需求端的



日前,万科在深圳入市两个新盘也推出打折促销、线下带客等营销手段。

本报资料室/图

房客户可享“15天无忧退房”,另有购买优惠券抵扣房款的促销措施。对于预约到访客户(提前登记车牌号信息),万科会为其预留专属车位,看房过程中为其提供食物、饮料等。

除了降价、升级服务,在优质项目的供应上,房企的步伐也明显加快。

以华润置地为例,深圳华润城项目在经历2021年8月加大力度推盘后,在今年3月、4月、7月分别进行了新的加推。根据克而瑞研究中心统计,该项目在今年前10个月累计销售金额约240亿元,单价约13.2万元/平方米。另外,截至目前,招商蛇口在北上广深的销售热盘合计达18个,其中,深圳招商玺家园项目在今年1月~

修复、企业销售回款的改善,成了促进房地产行业平稳健康发展的另一重点。

日前,《中国经营报》记者从一位知情人士处获悉,今年10月底,万科在一次内部常规业务会议中提及,广泛调动各类渠道进行销售,如贝壳、安居客等合作渠

道。据了解,过往万科更加倡导培养自有渠道拓客的能力。如此看来,头部房企也开始对全年销售业绩发起总攻。根据中指研究院统计,今年前11个月,百强房企销售总额约67268.1亿元,同比减少42.1%,降幅较上月收窄1.3个百分点。10月累计销售金额约113亿元,单价约11.99万元/平方米。今年前10个月,越秀地产在广州的越秀和樾府项目累计销售约137亿元,金地集团在上海的丰盛道项目累计销售约76亿元。

综合来看,上述项目推出的价格折扣力度不大,但在今年下半年以来,集团型营销活动类别增多。加大对核心城市的优质项目供应力度,同时搭配积极的营销策略,上述开发商旗下项目的累计销售均价较去年有所上涨。

克而瑞研究中心监测数据显示,今年前10个月,华润置地、招商蛇口、金地集团、越秀地产的累计销售均价分别为21956元/平方米、27093元/平方米、22553元/平方米、28802元/平方米,分别同比

增长26.3%、17.5%、6.9%、6.2%。房企如此卖力并非只为年底抢收。惠誉评级在研报中指出,“新房销售额的全面复苏,仍是房地产市场流动性实现持续向好的关键。”

克而瑞研究中心统计数据显 示,今年11月,百强房企中约有4成实现单月业绩环比增长,其中环比增幅超过30%的有19家。TOP30房企表现优于行业整体,仅1家企业的单月业绩环比降幅高于50%,其他企业的环比降幅均在30%以内。

具体来看,今年1月~11月,碧桂园以全口径4412.9亿元的销售额排名第一,保利、万科名列第二、第三,销售额分别为4001.1亿元、3767.7亿元。

具体而言,包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资;恢复上市房企和涉房上市公司再融资;调整完善房地产企业境外市场上市政策;进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用;积极发挥私募股权投资基金作用。

而在此前,“第二支箭”持续推进并扩大,即由中国人民银行再贷款提供资金支持,委托专业机构按照市场化、法治化原则,通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式,支持民营企业发债融资。

截至11月23日,“第二支箭”扩容首批民营企业落地。中债信用增进投资股份有限公司出具对龙湖集团、美的置业、金辉集团三

## 市场企稳可期

《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》指出,支持个人住房贷款合理需求。

房企积极抢收倒计时,其年度销售目标的完成率也逐渐明朗。

根据克而瑞研究中心统计,截至11月底,滨江集团、越秀地产、招商蛇口今年的业绩目标完成率分别为89%、83.5%、75.6%,其年度业绩目标分别为1500亿元、1235亿元、3300亿元。整体来看,截至11月末,在已公开披露年度目标的规模上市房企中,多数企业的目标完成率不及80%,部分房企完成率不足70%。“12月,房企的货值供应、销售去化压力进一步放大。”克而瑞研究中心分析指出。

预期缓慢温和修复,市场正在筑底回升的同时,近期房地产供给端亦出台了一系列支持性举措,旨在拓宽优质房企的融资渠道,并加大对受困开发商及项目的信贷扶持力度。惠誉评级认为,此类措施若成功落地实施,或在一定程度上缓解房企的流动性压力。

11月28日,中国证监会新闻发言人表示,将积极发挥资本市场功能,支持实施改善优质房企资产负债表计划,加大权益补充力度,促进房地产市场盘活存量。证监会决定从即日起,在股权融资方面调整优化5项措施,通过资本市场支持房地产市场平稳健康发展。

具体而言,包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资;恢复上市房企和涉房上市公司再融资;调整完善房地产企业境外市场上市政策;进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用;积极发挥私募股权投资基金作用。

而在此前,“第二支箭”持续推进并扩大,即由中国人民银行再贷款提供资金支持,委托专业机构按照市场化、法治化原则,通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式,支持民营企业发债融资。

截至11月23日,“第二支箭”扩容首批民营企业落地。中债信用增进投资股份有限公司出具对龙湖集团、美的置业、金辉集团三

家民营房企发债信用增进函,拟首批分别支持三家企业发行20亿元、15亿元、12亿元中期票据,后续将根据企业需求提供持续增信发债服务。

中国人民银行、中国银保监会指出,当前,做好金融支持房地产市场平稳健康发展工作的重点在于保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度。

11月30日,上海农商银行与宝龙地产等公司签署战略合作协议,为其合计提供200亿元意向性综合授信额度。另外,中国工商银行一口气与万科、金地、碧桂园等12家房企以总对总方式签订战略合作协议,提供意向性融资总额达6550亿元。

从目前出台的政策来看,克而瑞研究中心分析认为,就传导效应方面而言,国企、央企和少数优质民企或将优先受益,当前房企仍面临较大的偿债压力,运营的改善核心在于销售端。

就在11月23日,中国人民银行、中国银保监会发布《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》,指出支持个人住房贷款合理需求。支持各地在全国政策基础上,因城施策实施好差别化住房信贷政策,合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限,支持刚性和改善性住房需求。

上述文件表示,鼓励金融机构结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等,在城市政策下限基础上,合理确定个人住房贷款具体首付比例和利率水平。支持金融机构优化新市民住房金融服务,合理确定符合购房条件新市民首套住房个人住房贷款的标准,多维度科学审慎评估新市民信用水平,提升借款和还款便利度。

# 推进现代化城市建设 广州黄埔城市更新提速

## 现代化建设提速

今年下半年以来,广州黄埔的城市更新项目全面提速。

据记者不完全统计,近期黄埔已有10余个城中村改造项目实施方案(片区策划)完成过会、批复。

近日,黄埔区更是连续正式批复了珠江村、双沙村、汤村五福堂一二社、洋田村等4个城市更新项目实施方案。

记者了解到,今年以来,黄埔区积极探索运用异地平衡、用地置换、片区统筹、“留改拆”并举、精细化设计、分期实施等系列举措,千方百计疏通城市更新项目数据确认、上会审议、方案批复等关键环节的堵点卡点。

上述项目实施方案批复后,将按“灵活分片、动态调整”的原则,优先将涉及重点拆违整治和复建安置物业、公建配套设施、重点产业项目建设的地块划入先行实施片区,实现签一片、建一片。

事实上,今年以来,黄埔区就已多次释放城市更新提速的信号。

## 推动城市建设高质量发展

事实上,城市更新一直以来是广州市黄埔区的重点工作,也是推动黄埔区城市高质量发展、打造新经济走廊、总部经济带的重要保障。

2022年1月21日,广州市黄埔区区长洗银崧在广州市黄埔区第二届人民代表大会第二次会议上作《政府工作报告》时指出,黄埔区将分片分类分步推动城市更新。紧紧围绕城市高质量发展,坚持“分片分类分步、科学平稳有序”总体思路,持续深化省“三旧”改造改革创新试点政策成果,重点推进复建回迁房、公共服务设施建设,新增动工面积

2月8日,广州市发改委公布了《广州市2022年重点项目计划》和《广州市2022年重点建设预备项目计划》。数百个项目中,关乎城市更新的共计54项(含6个预备项目)。

在此文件推动下,各区开始纷纷制定对应的城市更新开发策略。而黄埔区政府,也在文件的推动下,持续提速城市更新工作。

6月,黄埔区城市更新局召开“实施信任筹建方案,加快安置房建设”专题会议。会上确定了“分区分类分步、平稳有序推进”的城市更新工作总体思路,并将推动实施《广州市黄埔区广州开发区信任筹建工作方案(2022第一版)》。

今年7月,《广州市城市更新工作领导小组关于印发广州市2022年城市更新项目年度计划的通知》(穗更新办[2022]3号)正式印发。据了解,2022年,广州市将推进城市更新项目合计224个,其

500万平方米,竣工200万平方米,建成复建回迁房120万平方米。

在通过城市更新推进产业园区高质量发展方面,黄埔区将紧扣珠江沿岸高质量发展,强化沿江风貌管控,大力解决生产、交通、消防等安全隐患,塑造滨水文化复兴带、黄埔东路创新产业带;重点开展牛山炮台等修缮工程,建设文冲广州幸福里、南湾水乡、长洲安来市等精品项目。紧抓产业园区高质量发展,注重产城融合、职住平衡,通过片区统筹、土地置换、异地平衡等方式,打造新经济走廊、总

中计划实施123个城市更新项目,并启动101个城市更新项目的前期工作。其中,旧村庄项目数量最多,共118个。而在这其中,黄埔区计划为2022年城市更新重点区域推进92个项目。

8月中旬,黄埔区城市更新局召开项目实施方案审批推进督办会,全面、系统地梳理了当前正在推进的未批未过会项目方案审批的堵点难题,要求千方百计疏通城市更新项目数据确认、上会审议、方案批复等关键环节的堵点卡点,确保高质量完成全年各项任务目标。

8月底,广州开发区城市更新局再度印发《广州市黄埔区旧村改造村集体经济组织决策事项表决实施指引》的通知。主要针对改造意愿、实施方案等事项的表决比例做出说明。

值得一提的是,该指引最大的改变是,由原来的到会人数需达半数以上、成员代表大会到会代

部经济带。

黄埔区还通过城市更新来统筹规划建设中小户型租赁性复建回迁房,重点保障产业园区职工居住需求,全年筹建保障性租赁住房(含人才公寓)2800套。紧盯历史文化传承,推进老旧小区微改造、传统村落保护,大力完善城市功能、补齐配套短板,最大限度保留原有空间格局、街巷肌理和景观环境,打造城市品质示范带、绿色生态宜居带;重点建设萝岗香雪、镇龙上境、九佛墟特色文化街区等示范项目,实施12个老旧小区微改造



广州城市更新提速,图为黄埔区升龙旧改项目建设已逐步完工。

陈靖斌/摄影

表2/3以上通过,统统改成80%的比例。

9月底,广州开发区城市更新局官网发布了一则《区城市更新局召开中层以上干部会议传达贯彻落实全区涉城市更新工作有关问题会议精神》的工作动态。

该动态明确表示,要强化担当意识,抓好统筹落实,正确面对城市更新道路上的迂回曲折,坚定信心信念,坚持系统思维,统筹组

织项目,创建20个绿色社区,建成3个容貌品质社区。

尽管如此,黄埔区的城市更新发展仍任重道远。

“城市更新的前提是旧城已经老旧,城市功能已经满足不了需要,对城市经济繁盛、居民生活更好已经有影响。黄埔区加快城市更新,是主动的,也是情势所迫。”朱晓红告诉记者,今年以来,黄埔区积极探索运用异地平衡、用地置换、片区统筹、“留改拆”并举、精细化设计、分期实施等系列举措是示范项目,就是要疏通城市更新项

建重点领域、关键环节工作专班,持续完善部门协同机制,推动城市更新各项工作转“危”为“机”。

此外还要强化创新意识,实现改革创新再出发,继续自我加压、自我革命,加快编制出台城市更新3.0创新政策,试行分期分片、容缺审批等创新手段,坚定实施“首开先建”,力争以“先行先试”的开发区精神再次杀出一条血路。

目数据确认、上会审议、方案批复等关键环节的堵点卡点。

朱晓红还认为,对于地方的城市更新工作,不只是改头换面,而是更要注重内涵发展、功能完善。“城市更新不等同于旧城改造,不要局限于旧貌换新颜,更不能只是改头换面,而是要注重内涵发展、功能完善,要从宜居、宜业、宣教、宜游、宜养、宜医等多方面统筹规划,并循序渐进。难点是舍土地吗?痛点是要办的事很多、可用的钱很少。此时此刻,要有重点的突破,要有做‘前人栽树,后人乘凉’的姿态与格局。”