

大湾区楼市政策密集调整 部分城市预期仍待提升

本报记者 蒋翰林 赵毅 深圳报道

近期，粤港澳大湾区多个城市密集出台调控政策，促进房地产行业健康发展。4月底以来，惠州、佛山、中山、东莞和江门陆续出手，通过调整限购区域、降低购房门槛、差别化信贷、公积金购房支持等手段，满足购房者的合理购房需求。

不过，从市场和成交来看，新政密集出台以来的半个月，即便在叠加“五一”假期的情况下，部分城市预期仍未见好。也有不少新盘项目趁着政策利好打响促销战，推出限时特惠活动吸引购房者到访。

取消限购、公积金可支付购房首付

一周内，惠州、佛山、中山和东莞的楼市调控政策密集出台。从调控手段来看，主要集中在缩小限购区域、降低购房门槛等。

全国楼市优化调控政策仍在持续出台。据克而瑞统计，今年4月份全国39个省市出台45次楼市调控政策，其中有12城调整了限购政策，这其中就包括粤港澳大湾区的佛山、惠州、中山、东莞4城。

在大湾区，佛山市打响优化限购政策第一枪。4月26日，一份“关于优化存量商品住房政策”的文件在网络流传。次日，记者向佛山市住建局求证得知，文件尚属内部文件，待调试完成后会对外公布。

该局的回复印证了文件内容的真实性。从文件内容来看，调控核心要点是，对最近一次契税缴纳时间或不动产登记时间满5年的商品住房，不计入居民家庭拥有住房套数，进行买卖合同网签、赠与、司法拍卖等转让手续时，无需进行购房资格核验。也就是说，满5年的二手房不再纳入限购范围。

随后，惠州、中山取消限购政策也相继落地。4月30日，中山市发布通知，从加大住房公积金支持力度、优化商品房销售价格备案机制、优化限购区域、加大购房金融支持力度等六个方面提出支持措施。政策明确，坚持中心城

《中国经营报》记者调查发现，今年一季度，大湾区多个城市楼市表现不容乐观。以东莞为例，该市住建局数据显示，今年一季度，东莞新建商品住宅网签5165套，同比大幅下降57%；惠州一季度住宅成交也与去年同期相比下跌70%，创近7年以来新低。

目前尚未有明显调控政策出台的广州、深圳，市场则出现了久违的暖意。根据贝壳研究院统计，5月1-10日大湾区8个城市新房住宅网签突破6000套，其中广州超1000套。4月，深圳二手住宅网签量为1860套，环比增幅已达近7成。

区限购政策，中岐江新城规划范围不再列入限购区域。而此前中山全域限购。

同日，惠州“新六条”出炉，明确从房地产信贷、公积金支持、优化预售资金等六方面提供政策支持。政策指出，惠阳区和“临深”的大亚湾不再纳入限购片区。实际上，从惠州各区县库存来看，大亚湾存量套数最多，约3.5万套，总量方面，开放限购的惠阳和大亚湾存量面积位居前三。

同时，惠州新政还表示将加大公积金购房支持力度，公积金可提取支付购房首付。缴存职工购买新建商品住房的，允许先提取本人及其配偶的住房公积金用于支付购房首付款。

东莞则恢复了两年前的个税购房政策。近日，东莞市房地产中介协会对最新购房政策进行了解读，恢复2020年7月25日“莞九条”出台前审核购房资格既认社保、也认个税的做法；同时，适当放宽社保或个税缴纳条件，认定标准由“逐月连续缴纳”调整为“累计缴纳”；此外，将新入户的购房者的入户时长及社保要求取消，入户即可即刻买房。

客户观望情绪仍较重

大湾区多个城市的购房者观望情绪仍较重，近期刺激购房需求的利好新政作用还有待观望。

密集出台调控政策的背后，是今年以来大湾区各大城市低迷的楼市表现。

以东莞为例，作为承接深圳购房需求外溢的“临深”城市，今年楼市可谓冷淡。今年4月的首轮土拍，在取消限售价和保证金下调的情况下，东莞8宗涉宅用地出让，仅有2宗成交，6宗提前终止出让，结果出人意料。

实际上，自从去年东莞多轮调控相继收紧了限购、限贷政策，叠加疫情影响，楼市库存持续走高。据克而瑞研究中心的统计，3月，三四线城市去化周期已达到25.83个月，显著高于百城平均。其中，包括惠州、东莞、中山在内的城市，因前期需求透支叠加调控加码等多重因素，去化周期已拉长至30个月以上。

随着利好政策的出台，近期大湾区各城市的不少楼盘也积极营销，虽然网签量没有显著上升，但售楼处看房人已在增多。

“剩最后几套我们推出‘一口价’，能有8万元左右的优

深圳4月二手房网签环比增近7成

二手房方面，深圳实现了成交量的反弹；今年第一轮集中供地，深圳8宗地均触顶溢价15%成交。

而作为大湾区两个经济强劲的一线城市，广州、深圳两地的楼市调控政策目前并没有明显变化，但深圳的成交量在保持低位多月后，出现了回暖迹象。

当下深圳楼市仍处于严格的调控期，新房市场早已进入买方市场，5月以来，深圳多个项目以各种促销活动抢客。

5月，位于宝中片区某楼盘加推，开发商在促销海报上写道，成交送价值约6.9万元酒店定制礼、1年物业管理费。据悉，该项目于2021年10月获批预售证，备案均价约10.2万元/平方米。“五一”期间，该项目推出5套特价房单位，单价区间为6.9万-7.6万元/平方米。

惠。”记者在5月7日接到来自东莞大朗片区一楼盘的销售电话，销售人员表示刚刚过去的“五一”假期，5天的成交量超过了整个3月份。

不过，从整体成交数据来看，称市场回暖还为时尚早。据合富大数据显示，今年“五一”期间东莞一手住宅成交面积1.3万平方米，创近5年同期次低水平。很多项目来访量增多，但购房意向客户并不多，来访到成交的转化率仅为8%。

合富研究院指出，东莞目前的“政策窗口期”确实给现场带动一定的人气，但短期内难促实际成交。来访转化率未见提升，成交形势仅比“清明”略好，现阶段“旺丁不旺财”，客户较为冷静，销售以平淡收场。

同样地，作为临深板块且打消了大亚湾和惠阳区限购的惠州，从各项目晒出的成绩单来看，热度比起以往有所提高。例如惠州区域某楼盘海报称，“五一”共揽金5亿元；某房企在惠州

位于坂田板块的某楼盘5月加推了512套新房，备案均价约6.2万元/平方米。深圳一位房产中介告诉记者，该项目于4月30日启动转介，开发商给出2个点的佣金，成交10套以上佣金为2.5个点。据开发商成交喜报信息，该楼盘在5月的头三天，分别成交了28套、33套、22套。

克而瑞统计显示，“五一”期间深圳开盘3个项目，其中两个项目开盘去化接近70%，相比4月开盘项目去化率上涨。

二手房方面，深圳也实现了成交量的反弹。深圳贝壳研究院统计显示，今年“五一”假期深圳二手房实际成交量相比去年同期增长8%，其中换房改善需求陆续



近期，粤港澳大湾区多个城市密集出台调控政策，促进房地产行业健康发展。 新华社/图

的4个楼盘收金2.4亿元；一家华南房企在惠州的5个楼盘“五一”卖出1.28亿元等。

不过根据克而瑞统计，今年“五一”假期惠州成交不及预期，仅成交485套。据惠民之家数据统计，5月惠州全市预计还有32个楼盘推新，超过5000套新盘入市，其中全新盘就有12个，去库存压力仍然较大。

释放，750万元以上的高端楼盘成交增多。

乐有家研究中心数据显示，4月深圳全市二手住宅过户量为1860套，环比增幅已达近7成，但还没有突破2000大关，离往年深圳5000套的“荣枯线”更是相去甚远。

作为预判楼市走向的重要信息，深圳土地市场对房企依然保持着吸引力。4月29日，深圳今年第一轮集中供地推出8宗地，共有19家房企参与竞拍，每一宗地均触顶溢价15%成交，其中，5宗地块进入摇号环节。

相较于深圳土拍市场的火热，5月5日，备受关注的广州首轮集中供地则表现平平。18宗地

在佛山，记者留意到“五一”假期有多个项目发布销售过亿的喜报。据佛山房产信息网数据显示，“五一”佛山新房网签仅579套，对比去年同期1700套，下跌近66%。

可见，大湾区上述多个城市的购房者观望情绪仍较重，近期刺激购房需求的利好新政作用还有待观望。

17宗成功出让，1宗流拍，收金341.4亿元，其中15宗地以底价成交。这也体现出开发商对两个城市楼市前景的不同预期。

广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析认为，广州和深圳去年以来是民营房企风险比较集中的城市，目前整体还在资金链风险处置的过程中。

他表示，此次广州土拍的底价和溢价率比较合理，取消了竞配建，全面给开发商让利，再加上国家及地方全面纾困行业和市场，预计下半年市场会回升。一批次供地预计在年底入市，或将取得不错销售业绩的同时，项目的盈利预期也在提升。

房企竞拍积极性提升 广深首轮集中供地揽金534亿元

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道	8宗，总成交金额约193.3亿元。5月5日，广州合计成交17宗土地，流拍1宗，成交总额约341.4亿元。《中国经营报》记者调查发现，广深此轮集中供地中，央企、国企仍	为主角。不过，在广州市场，沉寂多时的民企也开始有所动作，兰园控股、大华集团分别竞得一宗土地。而从热度上看，深圳此次出让的全部土地均被举牌至封顶价，其	中3宗土地价格到达上限后转入竞配建面积成交。对于广州的首轮集中供地出让结果，克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓认为，在政策大环境转好	的情况下，民企投资的信心正在缓慢恢复。深圳方面，克而瑞深圳区域团队发文表示，近期，多重政策的出台助力市场信心复苏，叠加土拍规则	优化，土拍热度及房企的竞拍积极性随之上涨。另外，其认为，短期内，土地结构和竞拍规则或将持续优化，在利润空间上进一步激发企业拿地意愿，提振企业的拿地信心。
-----------------	--	--	--	---	--

国企央企仍为主力

4月29日下午3点，深圳首轮集中供地出让正式开启，8宗土地的总面积为32.1万平方米，总建筑面积约107万平方米，总起始价约168.11亿元，涉及宝安、光明、龙华、龙岗、坪山、深汕特别合作区共6个区域。纯住宅地块合计6宗，其余两宗土地为“住宅+道路”。

出让结果显示，上述8宗土地均顺利出让。华润置地共竞得两宗，龙岗人才安居、深汕城投、天健集团、坪山城投、深业集团和龙华人才安居联合体、万科和深圳人才安居联合体分别竞得一宗。

其中，华润置地拿下凤凰A503-0095地块、玉塘A607-0888地块，均位于光明区，属纯住宅地块，合计成交额为41.31亿元。

根据公告信息，上述两宗土地的教育、医疗、商业等设施尚处于初期规划建设阶段，缺乏大型综合商业体。周边目前有3个住宅项目在售，均价约5万元/平方米。

对于拿地计划，华润置地管理层在2021年度业绩会上表示，“无论是二级市场招拍挂还是收并购，必须要买对，不能买错。必须要回报达标，不能回报不好，这是大的逻辑。”

今年一季度以来，华润置地已

先后在大连、义乌、长沙、合肥、北京等开展拿地工作。另外，其在3月以联合体的形式入局广州今年首个公开招商的旧改项目，总投资额超200亿元。

对于今年的土地市场，手握充足资金的房企或将有更多的投资拿地机会。1月25日，华润置地公告称，获授招商银行200亿元的并购融资额度，专用于公司的并购业务，业务品种包括但不限于并购贷款、并购基金、资产证券化、基于并购相关业务需求创新的各类融资产品。

不过，此次深圳土拍的最大“隐形赢家”仍属深圳人才安居集团，其通过与万科、深业集团成立联合体，拿下尖岗山、民治地块，同时独立自持龙岗宝龙保障用房地块，三宗土地合计成交额109.8亿元。

而在广州市场，国企、央企同样为此次土拍主导力量，广州地铁集团合计获得4宗土地，涉及海珠区、白云区，总成交额约165亿元。

根据公告信息，广州地铁集团包揽的4宗土地基本上均要求竞买人须具有地铁线网建设、运营、管理经验，或者含有城市轨道交通用地。

除了广州地铁集团，此次集中供地出让中，越秀地产竞得两宗，中

海地产获得一宗。

其中，越秀地产获得两宗土地，成交额合计29.37亿元，均为底价成交，分别为2022NJY-3广州市南沙区亭角地区（原梅山工业区）地块、白云区广龙路AB0805104地块（该地块为全自持保障性租赁住房项目）。

此前，越秀地产董事长兼执行董事林昭远在业绩会上表示，今年的拿地预算约为457亿元，投资强度约40%。策略上，公司仍将坚持“6+1”的拿地方式，以销定投，保持有质量的投资。

另一方面，此次中海地产以9%的自持比例斩获的是白云区空港大道中东侧AB2904003地块，成交总价约27.2亿元。

2月15日，中海地产与中国农业银行签署300亿元意向性并购融资战略合作框架协议，该笔为国内首单央行和银保监会支持的重点房企并购贷款。

中海地产行政总裁张智超此前在业绩会上透露，今年1月至3月，总投资额已超过200亿元，“现在整个市场处于复苏过程中，投资机会相对不错，所以公司在收并购、公开市场上发力。”

触顶溢价成交上演

虽然广深首轮集中供地仍是国企、央企的主场，值得注意的是，在广州市场，此次两宗溢价成交的土地中，有一宗为民企拿下。

位于荔湾区的金桥二期地块（纯住宅），建筑面积为1.65万平方米，成交总价约5.5万元，溢价率10%，成交楼面价约3.32万元/平方米，竞得人为兰园控股旗下房地产子公司。工商信息显示，兰园控股成立于2018年9月，分别由陈钦、刘建斌、吴东升持股，实际控制人为陈钦。

另一溢价成交的地块为白云区空港大道中东侧AB2904003地块，报价达到最高溢价率15%后转竞配建面积，由中海地产拿下。

而在深圳市场，此次成功出让的8宗土地均达到最高限制地价，溢价率为15%。其中，成交金额最高的土地为新安A012-0112地块，达70.51亿元，出让面积为9.8万平方米，土地性质为“住宅+道路”，成交楼板价约3.27万元/平方米，销售限价均为8.75万元/平方米。同样有民企的参与，由万科和深圳人才安居联合体获得。

克而瑞监测数据显示，广州今年第一轮集中供地仅流拍1

宗，流拍率为5.6%，为广州四轮集中土拍中流拍率最低，2021年第一轮集中土拍的流拍率为12.5%。而此次总成交额（341.4亿元）比2021年第三轮成交的302.6亿元高出近40亿元。

克而瑞深圳团队也表示，此次深圳土拍整体市场热度高涨，供应的8宗地块均触顶成交，其中5宗地块进入摇号环节。

综合广深此次集中供地出让的表现，土地的成交率超过九成，其中不乏溢价成交。这背后，与土拍规则的优化不无关系。

在广州，与去年相比，此次集中供地的出让条件中，“限价房”“限售对象”条件没有被提及。

公告显示，黄埔区长贤路以南、萝岭路以东CPPQ-A4-5地块的总用地面积为7.22万平方米，计容建筑面积为14.45万平方米，起始价为25.86亿元，增价幅度为2000万元。该地块不再限定开发项目的售价，但须配建政府统筹房、幼儿园、小学等教育配套设施、市政公用设施及公共服务设施，且教育配套设施建成交付时间不能迟于周边居住地块楼盘住户的入住时间。

在深圳，此次土拍中多宗地块的住宅限价上调，幅度为5%~10%之间，为房企释放更多的利润空间。

深圳市规划和自然资源局解释称，此次集中供地的挂牌方案延续了深圳2021年居住用地集中出让的成功经验，“本批次用地最高溢价率仍控制在15%以内，通过明确普通商品住房的销售限价强化‘房地联动’，引导市场预期；继续通过核验房地产开发资质、企业关联性审查、购地资金审查、购地宗数限制等方式，进一步营造平稳、理性、有序的市场竞争环境。”

根据中原研究中心数据，今年4月，广州新房网签5458宗，环比减少15%，比去年同期成交下跌49%；二手住宅成交量（自助网签+中介网签）为7274宗，环比下降13.5%，同比减少54.6%。

中原研究中心数据显示，今年4月，深圳新房住宅成交2851套，环比下滑0.28%；成交面积为29.3万平方米，环比下滑4.52%。全市二手住宅过户套数为1860套，环比上升66.5%；成交17.6万平方米，环比上升70.7%。