

各路资本“盯上”广州传统商圈老旧物业

近日,广州不少房地产服务机构报告显示,三季度广州商业市场再爆出两宗大单交易,成交额超10亿元。摩登大道时尚集团以总价9.75亿元出售位于科学城光谱中路23号的公司总部大楼,吉宝置业中国与同创集团签署了收购股份及购买股东借款协议,以收购Win Up Global 30%的股份,交易对价约1.41亿港元,后者间接持有广州市荔湾区西门口广场。

■新快报记者 丁灿



资料图片

内资依旧是广州大宗交易主力军

前三季度,广州大宗交易投资市场录得12宗成交,总金额约为79亿元。写字楼物业以近七成交易占比领跑,以稳定收益继续成为买家的“心头好”。戴德梁行华中区研究部助理董事及主管袁雪玲分享,内资依旧是广州大宗交易的主力军,同时,外资买家活跃度上升,前三季度外资成交金额占比12.3%,去年同期这个数字仅为0.8%。

琶洲商务区作为粤港澳大湾区人工智能与数字经济试验区、广深科技创新走廊的重要节点,近年来火速成为地产圈“红人”及“流量”,是又一个投资者关注的重点区域。经过近三年的高速发展,琶洲商务区已斩获不少“傲人战绩”:甲级写字楼空置率在不到一年的时间内从约20%的高位降低至5.5%;平均租金同比增长5.6%,涨幅领跑全市。不仅如此,数据显示,从2016年至今的甲级写字楼市场成交租赁面积看来,琶洲成为近六成TMT租户的首选。未来随着更多总部大楼、优质项目的落地,以及政府优惠政策的加持,琶洲写字楼的租金及资产价值将保持稳定增长,该片区对投资者的吸引力将持续上升。

通过“买入-运营-售出”获取不菲收益

今年城市更新火力全开,受益于此,核心商圈中具有升级改造潜质的老旧物业“迎来春天”。荔湾区、越秀区中山路一带的商业裙楼及混合用途的物业成交活

跃,前三季度录得三宗成交。其中,三季度同创集团与新加坡吉宝置业购入的荔湾区西门口广场,是外资买家吉宝进军大湾区房地产市场的首站。自2013年起,吉宝先后积极在上海、北京拿下多个零售及写字楼物业,现将目光移至经济活力旺盛的粤港澳大湾区核心城市,预计是看好当地物业投资市场良好的发展态势。袁雪玲分析,中山路串联了荔湾区西门口、越秀区北京路和东门口三大传统商圈,区位优势明显,辐射范围广,预计将成为买家寻求增值型物业投资机会的下一个主战场。

从近几年广州多宗大手笔交易来看,广州城区物业引起资本关注。2017年4月,香港领展房地产投资信托基金以40.65亿元买下西城都荟,前持有者基汇资本接盘4年多后大赚15亿元离场;2017年10月,基汇资本出售西城都荟后,转投广州大马站商业中心。

2017年11月,凯德置地以33.06亿元买下乐峰商场持股公司,前持有者美国保德信基金持货5年也大赚13亿元离场;2018年11月,获美国华平投资支持的凯龙瑞向越秀房托基金买进越秀区新都会大厦,交易价为约11亿元;2019年2月,环球实业科技斥5.76亿元收购东山锦轩现代城商业项目楼面及租赁合同。

这些被收购的商业物业均位于广州中心城区,人流密集、运营成熟或具备较大升值潜力。广州中原研究发展部分析认为,从中可以看出资本投资偏好城区优质物业,通过“买入-运营-售出”的周期性投资策略获取不菲的收益。

超六成地块流拍或延期,广州11月调整供地策略

广州10月共有11宗商住地块出让,其中成功出让4宗,6宗中止出让,1宗延期。合富研究院分析称,现阶段房企普遍面临“二级市场去化效率走低”“前端融资收紧”“后端开发销售信心不足”等问题,预计这些问题均难以在短期内明显改善,房企拿地仍将谨慎。政府因此调整了供地策略,但对“优质土地”仍然倾向于“坚守价值”,后续土地成交将会是“有限度的改善”。

■新快报记者 丁灿

天河白云等中心区地块也未成功出让

10月广州11宗商住地块中近40%来自中心区,且不乏优质稀缺宅地,如:天河区广氮地块、海珠区一线望江的大干围地块和白云区金沙洲地块,亦有外围增城区朱村地铁上盖等优质地块。而其中,天河区商住地块面临如此“尴尬”,实属罕见。根据消息称,部分房企认为广氮AT0607113地块面积仅1.8万 m^2 ,起拍楼面价高达32000元/ m^2 ,“发展空间不足,定价能力不强”,最终放弃竞价。

合富研究院认为10月份流拍土地可以分为两类:其一是起拍价较高,尤其是在现时二级市场景气下行的情况下,土地起拍价对地块溢价空间造

成明显抑制,无利可图或甚至亏损。广州10月份6宗“终止出让”的土地,地价房价比值均接近六成,如果加上其他财务成本和配建成本,按现状的市场背景推算将来开发产生的溢价空间相对较小,其中部分地块所处区域的去化速度亦较难达到房企投资回收期(现时多数房企更倾向于在较短时期能够形成走量回笼资金)要求。其二是放在以往的时点来看无疑属于“靓地”,但放在现时“资金”与“市场环境”下,对于企业而言则仍“不够靓”。细看包括大干围、广氮和金沙洲等中心区地块,或多或少存在瑕疵,这对企业拿地决心带来影响。

广州10月商住地出让情况

区域	地块	成交楼面价(元/平方米)	溢价率	竞得人
海珠	大干围西侧地块	34628	0%	中海
南沙	2019NJY-13	11080	0%	方圆
	2019NJY-14	11517	0%	星河
增城	朱村站地块	13034	18%	大华
天河	广氮AT0607113地块	终止		
白云	金沙洲AB3705032地块	终止		
	江高镇AB0405033、AB0405036地块	终止		
增城	永宁街A19105号地块	终止		
	永宁街A19106号地块	终止		
从化	太平广场地块	终止		
南沙	灵山岛尖2019NJY-12	地块延期		

调整策略,提高供应地块素质

针对当前的土地低潮期,政府已逐步调整推地策略,如提高供应土地素质。自10月24日广州中心区天河广氮113号地块、金沙洲地块和白云江高中心等地块终止之后,广州于11月4日另挂牌中心区两宗素质相对较好的地块,包括广氮不临路的084号地块和逐步成熟的广钢新城地块。

本次挂出的广氮AT0607084地块占地面积达5.2万 m^2 ,满足了“大体量需求”,但起拍楼面价高达34000元/ m^2 ,总价更是高达52.7亿元。广州中原研究发展部认为,该价格对于部分中型房企而言难以“吞食”,预计该地块以吸纳标杆房企为主。而本次

挂出的广钢AF040225-A地块起拍价楼面价为28150元/ m^2 ,价格相对适中。面对板块缺货,广钢板块发展日趋成熟等积极因素刺激,该地块极有可能成为本轮出让中各路房企重点关注对象。

另外,合富研究院认为部分土地起拍价格会适当调低,如近期包括花都等部分土地起拍价出现回调。与此相对应的是,花都二级市场成交相对乏力(2017年以前广州作为楼市成交大户,月均成交10万—15万 m^2 ,但2018年至今年10月,花都区域去化效率持续低迷,月均成交萎缩至5万—7万 m^2)。