

# 广州第三轮集中供地:共推出17宗用地,“土拍”规则作顺势调整 广州迎今年最后一场土地“盛宴”

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

广州将迎来今年最后一场土地“盛宴”。广州公共资源交易中心近日公布了第三轮集中供地清单。此次共共推出17宗用地、挂牌金额434亿元,数量和金额都比前两次大幅下降。该批用地计划在12月2日进行出让,其中南沙、白云、黄埔和番禺供地较多,共有13宗。

更值得一提的是,土拍规则因市场变化而顺势调整,如部分地块取消“限价房”、允许购地款分期支付等。不过,土地溢价率控制在15%以内、限制房企“多马甲”拿地及加强对房企购地资金的监管等规则仍继续沿用。业内专家认为,出让规则的调整足见政府鼓励房企拿地的诚意,同时“房住不炒、稳房价、稳地价”的大方向始终不变。

## 出让新变化:规则优化地价下降

仔细查阅官方出让材料可以发现,和前两轮集中供地相比,年底的这第三轮土地供应出现了三大变化。

从供应区域上看,前两次全面开花,这次转向外围为主。南沙此次供地最多,将出让4宗;其次为白云、黄埔和番禺三区,各有3宗出让。此次天河、荔湾和越秀等中心区为零供地,前两次的供应大户增城此次也仅挂牌一宗。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉介绍,黄埔、番禺两区可售新房库存较低,白云区新房规模也相对较小,南沙此次地块没有限房价,预计这些区域的土地有望受到房企追捧。

从出让规则看,此次供地部分地块取消了“限价房”规定,部分地块允许分期支付地价,这些都有望



广州将迎来今年第三轮集中供地

## 出让的诚意之下 房企还来吗？

谈起此次供地情况,中原地产项目部总经理黄韬表示,这个阶段,房企拿地会比较谨慎,高性价比的土地才会有吸引力。克而瑞广州区域首席分析师肖文晓表示,本轮集中供地结构上更倾向于南沙、黄埔等热区,还调整了上述多项出让规则,鼓励开发企业拿地的诚意明显。

实际上,对土地市场、对房企表现出诚意的不仅广州,深圳、杭州、苏州、南京、成都和福州等城市,对各自第三轮土拍的规则或多或少都有调整,多个城市对于缴纳的土地保证金比例也在下调。不难看出,这是土地供应方根据实际情况市场变化顺势而变的举措——用更合适的门槛促进土地

成交,满足房企拿地发展的同时,也为市场提振信心。

但放松的购地门槛,能否重新激发房企拿地的热情?某国内排名前五十的知名房企营销人士告诉羊城晚报记者,这个阶段公司都在冲刺业绩,因为急着回笼资金,所以会把有限的资金都用到销售渠道上以刺激成交,拿地的计划就暂停。这样的表现并非个案。房企要保持资金流动性,融资是一方面,最重要的途径还是卖楼,且要快速成交快速真正回收资金。但实际行情并不太红火。广州中原研究发展部统计数据显示,自6月以来,广州一手住宅网签量一直维持在7000宗/月的低位,10月网签量为7161套,同比减少36%,而新房

供应量又创下年内新高,达1.7万套。该部认为,市场受连番调控影响,广州部分热门楼市板块去化率不足20%,刚需买家的购置热情也尚未真正释放,房企面临不小的压力。

当然,也不是所有房企都对土地望而却步。11月底天河区金融城板块出让一宗商业商务综合用地就被外来房企拿下。有房企高层表示,如果有好的地块和项目,会继续购入。

肖文晓认为,近期银保监会已作出了“房地产合理贷款需求得到满足”的回应,预计部分尚有余力的房企会有拿地的信心,而地方政府审时度势调整土地出让计划,也有望让第三轮集中供地相对平稳过渡。

## 番禺 三宗地卷土重来 有地块降价超14%

在第二次集中供地当中,番禺推出了五宗宅地,其中位于新造镇创新城暨南大学北侧的两宗地成功出让,另外三宗地均宣告流拍。如今这三宗宅地将在下周卷土重来。

## 付款方式更灵活方便

虽然是流拍地卷土重来,但回炉后的地块在出让条件上更为宽松。这三宗地的建筑面积均在20万平方米以上,因地块大,就算是最便宜的一宗起拍总价也超过了38亿元,为解决年底房企普遍资金偏紧的问题,这次番禺出让的土地取消了一个月内一次性付清总价的要求,开发商付款将更轻松。

羊城晚报记者留意到,除了在付款方式上更优惠以外,本次出让的大石街飘峰路西侧两宗地的起拍价格都有所下调。其中,地块一的起拍楼面地价由原来的23000元/平方米下降到如今的20356元/平方米,下降幅度为11.5%,同一地段的地块二则降价更多,楼面地价单价下降了约3300元,下降幅度为14.2%。

当然,地块一需配建幼儿园以及不少于地块计容面积十分之一的人才住房(政府以3500元价格回购,下同),地块二需配建学校以及不少于地块计容面积十分之一的人才住房,因此两宗地的实际成本比表面的地价要高一些。

## 未来有轨道交通途经

大石街两宗地在万博板块与南站板块中间,地块东面



石楼镇附近的配套设施正在完善中

番禺拟出让的土地情况		
宗地名称	最大计容建筑面积(平方米)	起始楼面地价(元/平方米)
石楼镇利丰北侧地块	293005	13090
大石街飘峰路西侧地块一	210546	20356
大石街飘峰路西侧地块二	242348	19733
文/梁栋贤 制表/伍岩龙		

## 南沙 横沥岛尖唱主角 三宗地将登场

今年9月的第二次集中供地当中,南沙推出了六宗地,其中流拍两宗。南沙这次新推出的四宗地与上次全然不同,不过仍和上次一样,以横沥岛为主力,三宗地位于横沥岛尖。而推出四宗地的南沙,也成为这一轮推地最多的区域。与“邻居”番禺相比,南沙这次推出的地块当中,除了横沥岛尖DH0507042-DH0507045地块外,规模不算大,起拍总价均在10亿元以内,对房企的门槛相对低一些。



地铁18号线的开通使横沥岛到市区的时间大大缩短

## 取消一卖地即“定终身”

这次拍地最明显的变化是,南沙取消了第二次集中供地时推出的限价房政策,虽然还是要接受街道备案价的限制,但至少未来楼价的上限不再在拍地时就已经“一拍定终身”。

今年9月,直达珠江新城、琶洲等地的地铁18号线的开通以及板块内配套设施的逐渐成熟,让横沥至市区的的时间缩短至半个小时,板块的吸引力也大增。

羊城晚报记者了解到,早在10月底,南沙区就已经向相关房企推介过一批居住和商业用地,而这次挂牌推出的土地是从上次推介过的土地当中精选出来的,都是已有意向企业的,因此这次流拍的可能性比较小。而横沥岛

三宗土地能从众多推介地块中脱颖而出,也证明了该板块的吸引力不小。横沥岛三宗地均需配建政府以3500元/平方米回购的政府性房源,地块计容面积越大配建越多,分别为4000平方米、4600平方米和13100平方米。

**自然景观不错,离地铁站不算近**

内部推介资料显示,横沥岛尖DH0502012地块为商住混合用地,地块位于横沥岛东北部,接近灵山岛尖产业集聚区,道路交通条件不错,此外北面靠近蕉门水道,有较好的景观资源。横沥岛尖DH0507042-DH0507045地块位于横沥岛东部,在总部功能区内,规划定位较高,而地块南望蕉门水道。横沥岛尖DH0508028、DH0508032

南沙拟出让的土地情况		
宗地名称	最大计容建筑面积(平方米)	起始楼面地价(元/平方米)
横沥岛尖DH0502012地块	49488	15571
横沥岛尖DH0507042-DH0507045地块	163270	14873
横沥岛尖DH0508028、DH0508032地块	56894	15894
南沙街发展路以东地块	60324	13061
文/梁栋贤 制表/伍岩龙		

## 白云 两“回炉地”降价 钟落潭又有新地块出让

本轮集中供地中,白云区仅有三块土地出让,其中太和镇沙亭北路南侧地块和均禾街清湖村上官苑二期地块均为第二轮集中供地中流拍的地块,且进行了降价,前者总价降价约5.3亿元至20亿元,后者总价降价约2.9亿元至24.2亿元。

羊城晚报记者实地探访这两宗地块注意到,太和镇沙亭北路南侧地块周边为农村,缺乏一手住宅项目及商业配套,交通也仅以公路为主,距离广从公路不到3公里,附近没有一所当地小学。尽管起拍楼面地价较低,但其配建要求较多也许也是房企在第二轮集中供地中不竞拍的原因之一,包括建设广佛东环线太和站配套交通衔接设施、公交首末站及停车场,该地块涉及谢家庄、沙亭两村的经济联合社,相关建设约定较多。

均禾街清湖村上官苑二期地

块位于均禾大道北侧,背靠自然山体,地块西北侧有流溪湾自然生态保育区和石马桃花公园等景区,周边中小学较多,约3公里处也有大型商业配套,不过地块周边多为双向单车道或临街较窄小的道路,交通出行配套仍需完善,该地块的利好之一是一位于白云新城北侧,距离嘉禾望岗交通枢纽也不算远,可以享受白云新城外溢效应。

钟落潭镇雅园新村地块是本轮集中供地中白云区新亮相的地块,位于广从公路旁、地铁竹料站南侧约600米,该地块周边住宅项目较为集中在距离约5公里处的钟落



太和镇沙亭北路南侧地块出行需先经过乡村道路

潭白云生物医药健康产业基地。根据规划,竹料站将打造成白云区北部的交通枢纽,对地块的价值带来一定的提升。

(文/图 羊城晚报记者 徐炜伦)

白云拟出让的土地情况		
宗地名称	最大计容建筑面积(平方米)	起始楼面地价(元/平方米)
太和镇沙亭北路南侧地块	427980	4673
均禾街清湖村上官苑二期地块	124153	19530
钟落潭镇雅园新村地块	61888	7816
文/徐炜伦 制表/伍岩龙		

## 黄埔 三宅地推出 其中一宗位于上次溢价地旁

第二次集中供地时黄埔推出了三宗地,其中一宗流拍,但也有一宗以10%的溢价成交,成为上一轮供地当中为数不多的溢价出让的土地。而这次黄埔同样推出了三宗地,其中一宗就位于上次溢价成交的地块旁。

这次黄埔区推出的全部地块取消了拍地时就需约定未来房价的政策,但地块首套住房购房家庭(或个人)购房总套数占新建商品住房规划总套数的比例不低于50%的规定继续执行。

## 黄陂地块位置好、限制多

这一地块较近地铁6号线黄陂站,黄陂站是6号线从天河到黄埔的第一个站,这里也是黄埔最西的区域,和天河接壤。这次推出的宅地离地铁站的距离比上次的地块还稍近一些。地块周边的一手住宅楼盘主要有保利翔龙天汇和融创·翔龙广府壹号。

值得注意的是,这宗地范围的用地限制比较多。地块内有古树名木,还涉及航油管道控制范围,在施工时都要保护、避让,另有古代墓葬文物,要待发掘完成后才能施工。

该地块为黄埔区联和街道黄陂社区经济联合社、华沙社区经济联合社经济发展用地收储出让项目,竞得人须在竞得土地后30日内与上述经济联合社签订《自留发展用地合作开发协议》。若未能按时签订协议的,村社可单方解除合同并退还已缴的土地款及相关契税。

## 长岭居地块靠近有轨电车2号线

长贤路以南、萝岭路以东和长岭居外环路C线以西、长贤路以南各推出一宗地,两宗地均位于长岭居板块,地块附近有北师大广州实验学校。两宗地均需按不低于计容建筑面积的10%配建政府统筹房源,政府以3500元/平方米回购。

长贤路以南、萝岭路以东地块需配建72班的九年一贯制学校,长岭居外环路C线以西、长贤路以南地块则需配建幼儿园、托儿所,鉴于现在购房者对教育配套要求普遍较高,配建学校虽然增加了一定成本,但在引入好的教育资源后,项目的吸引力也将大增。

两地块均邻近有轨电车2号线和外环路C线,需要做防噪声处理,但邻近这些公共交通设施,也将增加项目的吸引力。

该板块目前在售楼盘有五矿壹云台、广州龙湖·揽境等,两者的单价分别为3.65万元和3.8万元左右。(文/图 羊城晚报记者 梁栋贤)



长岭居板块这次将推出两宗地

黄埔拟出让的土地情况		
宗地名称	最大计容建筑面积(平方米)	起始楼面地价(元/平方米)
长贤路以南、萝岭路以东CPPQ-A4-2地块	215636	18763
长岭居外环路C线以西、长贤路以南CPPQ-A4-3地块	337751	17480
广汕公路以北、惠联路以东HBPQ-D1-2地块	150166	24000
文/梁栋贤 制表/伍岩龙		

## 专题

## 从小家到大家 龙湖公益事业持续探索

房企的公益事业,都在不断探索实践中变得更加专业、体系化。将每年11月20日定为“龙湖公益日”的龙湖,同样如此。据悉,在首个公益日当天,一场别样的公益市集在广州双珑原著社区热闹上演;同一天,龙湖公益基金会(下称基金会)向中国光彩事业基金会捐赠2亿元,助力重庆城镇老旧小区改造及乡村振兴。

从个人到城市,从小家到大家,龙湖公益事业之路正越走越广。

## 号召员工和业主共同参与 救助大病儿童

2021年11月20日,龙湖首个龙湖公益日当天,广州的双珑原著社区就举办了一场公益市集活动。该场公益市集,号召龙湖员工及客户一起捐赠家中的闲置物品。爱心人士可通过各地线下公益摊位、线上竞价,在获得心仪物品的同时捐赠相应金额。基金会将对捐赠进行3倍配捐(上限100万元),全部捐赠款将用于支持龙湖欣芽计划。

据介绍,龙湖欣芽计划致力于帮扶经济困难地区大病儿童,陆续在重庆、河南、云南、青海等七省市落地,为近6000名儿童提供专家问诊、健康科普服务,救助大病儿童超130人。

此外,基金会在关爱儿童、助学兴教、助老扶贫等多个维度还陆续开展了“湖光计划”“展翅计划”“溪流计划”和“万年青计划”等20余个公益项目,累计帮扶已超4万人。

## 积极助力城市更新和乡村振兴

龙湖公益日当天,基金会向中国光彩事业基金会捐赠2亿元。其中1.6亿元将用于城镇老旧小区改造;0.4亿元将用于支持重庆乡村振兴重点帮扶县。

与此同时,聚焦于助农、助残,龙湖公益基金会的“溪流计划”养殖创业扶持项目也在重庆地区开展了多次公益行动,精准扶持了12个残疾人创业帮扶基地。

为了更好地助力职业教育

(文/陈玉霞)