

戴德梁行发布 2022 年广州房地产市场报告

甲级写字楼需求有望回暖

广东建设报讯 记者唐培峰报道:近日,国际知名房地产顾问机构戴德梁行发布了 2022 年广州房地产市场回顾及展望报告。报告显示,受本土疫情及全球不明朗因素的多重影响,广州写字楼及零售市场活跃度降低,写字楼及零售市场租金及空置率双双承压,预计将在明年二、三季度重归活跃。大宗交易市场方面,2022 年投资者保持审慎的投资态度,全年广州商业房地产市场共录得 19 宗成交,成交总额为 199 亿元,成交总额同比下降约 14.7%,预计在 2023 年,市场信心将逐渐恢复。

● 甲级写字楼市场 新增供应持续放量,市场规模突破新高

2022 年,广州甲级写字楼全年新增供应约为 41.7 万平方米,供应量与去年基本持平。其中超过八成的新项目位于琶洲商务区,市场规模突破 600 万平方米。一些原计划于年内入市的项目因疫情影响而推迟交付,或令明年供应量达到新高。

与去年相比,今年在疫情的多轮冲击与复杂的宏观环境下,广州甲级写字楼市场需求明显下降,上下半年市场表现出现分化。上半年市场需求延续了去年较为活跃的态势,进入下半年,由于疫情产生的影响,甲级写字楼的来访量和成交活跃度显著下降,全年录得净吸纳量为负值,空置率同比上升 6.4 个百分点至 14.0%。由于市场整体观望情绪浓厚,在成本控制驱动下的续租和搬迁成为年内最主要的租赁活动。

考虑到办公需求的回暖有赖于企业信心的回归,在宏观经济全面复苏的信号更加明确之前,多数业主方继续下调租金预期。2022 年四季度甲级写字楼录得全市平均租金每月每平方米 166.5 元,同比下降超过 5%。

展望明年,国际金融城有望迎来第一批优质物业的交付使用,未来供应的向东延伸将推动广州甲级写字楼市场形成新的空间格局。市场迎来更多可租赁面积的同时,也仍面临供需矛盾的挑战。

● 大宗交易市场 成交额回落,投资者投资态度审慎

2022 年全年广州商业房地产大宗交易共录得 19 宗成交,成交总额为 199 亿元,成交总额同比下降约 14.7%,较近 6 年平均成交额(约 211 亿元)也略低,投资者仍然保持审慎的投资态度。

办公含研发办公物业仍然是最受投资者青睐的物业类型,2022 年办公类物业成交额占比达 65%,而办公类别成交额中 51%为自用买家购置物业作为总部/区域总部办公之用。近年金融、TMT、餐饮、物流等领域的企业办公场所需求增加,其购买力较强,逐渐成为大宗交易市场主力军之一。

疫情防控政策调整,跨境、跨地区差旅限制进一步放松,有助于经济活动包括投资活动复苏;同步,国家在年底相继出台利好房地产行业政策,从供给端与需求端给予强有力的支持,预期后续更强配套政策也将逐步颁布,地产行业有望加速修复,投资者信心已在逐步重建,未来增长性显著,预计 2023 年自用买家将持续发力,外资买家有望回归。

● 未来房地产市场 城市更新与存量利用仍是当下焦点

伴随着本轮楼市下行,中国的房地产行业进入调整阶段,融资环境趋紧的压力下房企债务风险凸显。另一方面,未来城镇化进程逐渐放缓,增量开发建设的占比逐渐减小,城市群、都市圈的发展格局变化等现象都将令传统的房地产发展模式面临挑战。

戴德梁行广州公司总经理罗进良认为,在此背景下,业内几大趋势值得关注。

首先是与产业相结合的发展模式正在成为主流。对于广州这一坚持“产业第一、制造业立市”的城市而言,这一趋势更为凸显。

同时,随着房地产逐渐由增量市场转向存量市场时,“开发+大资管”模式也异军突起,依托于成熟的运营管理经验,以轻资产模式输出商管服务,在投资管理、物业管理、代建等方面,专业的运营团队有助于项目持续获得较高收益从而收获增长曲线。

最后,城市更新与存量利用,仍是当下行业的焦点。未来,城市更新仍是开发商获取热点城市优质地块重要渠道之一,也是存量土地再利用的重要方式。对于大量闲置的非居住存量房屋而言,通过改造、活化来提高存量物业的利用率及价值仍将成为未来行业的重点发展方向。

珠海进一步规范商品房预售资金监管

广东建设报讯 记者唐培峰报道:近日,珠海市住房和城乡建设局就《关于进一步规范我市商品房预售资金监管的通知(征求意见稿)》(以下简称《征求意见稿》)向社会公众广泛征求意见。进一步规范珠海市商品房预售资金的监督管理,细化商品房预售资金的收取使用行为,维护预售商品房当事人的合法权益,促使房地产市场健康发展。

《征求意见稿》规定了监管银行的选定及考核,明确商品房预售资金监管银行通过公开招标方式选定,并以三年为周期组织考核评价,及时淘汰不按规定履行监管职责的监管银行,督促监管银行严格按照规定履行监管义务,确保预售资金用于预售商品房的建设,保障购房人的合法权益。

《征求意见稿》对《珠海市商品房预售资金监管办法》中原规定的一个预售许可证可开立三个账户修改为一个预售许可证对应一个账户,规定了申请

《韶关市区城镇住房保障实施办法》2023 年元旦起施行

重点解决一线职工住房需求

广东建设报讯 记者蒋雯菁报道:12 月 26 日上午,韶关市召开城镇住房保障政策新闻发布会,宣布新修订的《韶关市区城镇住房保障实施办法》(下称《实施办法》)已于 12 月正式发布,2023 年 1 月 1 日起施行,有效期五年。

新修订的《实施办法》与 2017 年出台的《韶关市区公共租赁住房管理办法》相比,更能体现住房保障在解决群众住房问题中的“补位”作用,特别是明确对分散供养特困人员、最低生活保障边缘(低收入)、支出型住房困难家庭,住房困难消防救援人员,环卫、公交等公共服务行业一线职工,新市民(异地务工人员、农业转移人口人员)、青年人(新就业职工)等群体提出更为精准的人员保障,市民可更直观、完整了解到保障房的总体政策。

《实施办法》主要包括七章内容,分为总则、规划与建设、申请与审核、轮候与配租、管理与退出、监督与责任及附则共四十三条规定。据相关负责人介绍,《实施办法》囊括了城镇住房保障实施办法的遵循原则、保障对象的说明、申请的主要流程以及本办法实施前取得保障资格的处理方式四大重点问题。

新闻发布会上,针对住房困难消防救援人员、公交及环卫行业等一线职工的住房保障服务,主要采

取何种保障方式的问题,韶关市相关负责人表示,韶关市住房和城乡建设局在今年 2 月 14 日印发了《韶关市区住房困难消防救援人员、公交及环卫行业一线职工公共租赁住房保障实施细则(试行)》的通告,单独将住房困难消防救援人员、公交及环卫行业一线职工等从事基本公共服务人员纳入专项保障。政策明确了市区住房困难消防救援人员、公交及环卫行业一线职工的住房保障以租赁补贴定向发放为主,分批次对符合条件的对象进行租赁补贴发放。公租房租赁补贴资金原则上从本年度中央、省保障性安居工程专项资金中安排。对申请对象本人发放租赁补贴,具体金额为 200 元/月,时间累积不超过 24 个月。

韶关市相关负责人表示,文件实施后将为市区构建起以公共租赁住房、保障性租赁住房、保障性质的直管公房和住房租赁补贴四种形式为主要内容的住房保障政策体系框架。后续韶关市住房和城乡建设局将对各类保障性住房的具体准入条件进行明确,让市区各类住房困难家庭(中低收入、新市民及青年人等)享受到更加精准的住房保障服务,更好地满足住房困难家庭多样化(实物配租及货币租赁补贴)居住需求。

“平面分区、立面分段”克服多项重难点问题

黄阁安置区六期项目 9 号地块提前封底

广东建设报讯 记者蒋雯菁、通讯员陈武报道:由中铁广州工程局承建的黄阁镇安置区六期项目是集住宅、幼儿园、交警中队、人防及室外配套为一体的南沙安置区重点民生项目。目前已完成基坑支护的灌注桩、止水搅拌桩、坑内加固搅拌桩、冠梁、第一道锚索和支撑梁工程,土方开挖已完成 60%。

据了解,黄阁安置区六期为安置住宅小区,位于广州市南沙区黄阁镇京珠大道东侧、黄阁大道南西侧,规划用地面积为 39469.27 平方米,总建筑面积为 195016.30 平方米。该项目包括 7 栋住宅,同时还包含一栋三层幼儿园、一栋交警中队建筑、人防地下室、室外工程(包括道路、硬地广场和绿化等)设施。该项目建成后可提供 1254 户住户回迁,1475 个机动车停车位,1314 个非机动车停车位。

面对疫情防控、场地狭窄、淤泥地质等诸多不利因素,项目持续发扬中铁广州局“永立潮头、勇于争先”的企业精神,积极推行“严谨、团结、执行、创新”的企业作风,本着“用干事创业之激情、创民生工程

之美誉”的原则克服既有困难,按时、保质、保量地完成生产任务,按照合同工期如期交付,让回迁安置村民按时回迁,住得放心、住得安心、住得舒心。

据悉,该项目为全装配式建筑,针对场地受限、淤泥地质、静压管桩、深大基坑、筏板大体积混凝土、防水工程、混凝土泵送、交叉与垂直运输作业、群塔和高支模施工等重难点问题,该项目通过前期策划、施工组织编制和专项方案编制,按照“平面分区、立面分段”的措施,强化资源投入确保按照总工期节点计划完成节点施工任务,并最终准时、优质交付。

12 月 27 日,该项目 9 号地块提前封底,为后续主体工程、安装工程、装饰装修工程和室外工程奠定了良好基础。根据项目总控计划,本项目地下室结构预计于 2023 年 5 月 28 日封顶、主体结构预计于 2024 年 1 月 27 日封顶、装修及机电安装预计于 2024 年 10 月 17 日安装调试完成、室外与配套工程预计于 2024 年 8 月 28 日完成,最终确保 2024 年 11 月 27 日达到竣工验收条件。