

# 广州拟供地50宗，背后信息凸显行业新变化

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞



广州积极推出“净地出让”，以此为拿地房企减负 羊城晚报资料图

随着中国土地市场网日前发布广州市2024年部分拟供商品住宅用地项目清单(第三批),广州市下半年的土地市场再次引发业内关注。受关注的原因,一是因为2024年上半年广州土地市场成交只有4宗,远低于往年同期,可谓近年新低;二是因为公示的拟供应的50宗宅地,大部分具有良好的地理位置。业内将上下半年的土地市场放在一起联想,其间“因果”关系成为热议焦点。

第三批用地在网络公示之后,本周二(20日),广州市规划和自然资源局举办了一场小型交流会,就市场关注的一些热门话题诸如地价、容积率、推出多项服务为企业减负等问题,进行了回应与交流。

## 地块出让条件改变,价格会相应调整

下半年拟挂牌及已经公开挂牌的地块中,有不少是海珠、天河、荔湾等中心区域的地块。其中有一些地块,它们现身土地市场已非首次,目光锐利的人会发现,有些地块最新的起拍价比此前推出的起拍价要高一些,其中的原因是什么?

实际上,看土地的起拍价格,不能仅仅只看表面的数字,数字背后还有不同的原因。相关负责人介绍,部分地块在首次推出时,附加了一些配建条件,例如配建道路等,故起拍地价相对较低一些。而经过多方讨论后最新上架的这块地,修改了相关出让条件,例如不再要求拿地企业配建市政道路,而是把道路建设任务交给相关政府部门。

比如,正在挂牌的海珠区琶洲南区AH090402地块、

AH090403地块和AH090404地块,出让条件第4条明确:“红线范围内道路不由竞得人建设,竞得人须在2025年3月31日前将道路用地范围平整后无偿移交广州市海珠区人民政府指定单位。”

同样是地价问题,不少业内人士认为,上半年宅地成交宗数创近年新低,下半年想要“奋起直追”,会不会考虑降低地价以带动地块成交?相关负责人表示:“不会因为房子卖得不好,就要把土地价格降下来。”据介绍,地价是按照国家政策、经过市场评估而定的,所有评估程序都需合法。一宗用地的价格,与城市价值、地块周边市场价值等都有关系。不论是企业还是个人买家,对地价,都更应以长远预期来判断其价值。

## 银行电子保函用作竞买保证金将更普遍

一宗土地能否顺利成交,和房企的资金实力有很大关系。交流会上,相关负责人表示,为了让土地更顺利成交,该局也在持续为企业提供更多政策支持。在缴纳土地竞买保证金方面,全新推出了银行电子保函的做法,以减轻企业的资金占用——这可以看成是广州土地市场上的“新规”。

羊城晚报记者从土地出让公告看到,荔湾区、花都区等区域7月19日开始挂牌的多宗地块已出现了“电子保函”的字眼。例如,在7月19日挂牌出让的花都区工业大道以南、红棉大道以东秀全街岐山村村镇工业集聚区更新改造项目地块,可以用电子保函用作竞买保证金;7月24日挂牌出让的荔湾区翠园道以南、珠江以西AF060742地

块,及7月31日挂牌的海珠区石岗路AH050957地块,分别属于荔湾区第一宗、海珠区第一宗可以用电子保函用作竞买保证金的地块;8月21日最新上架的海珠区琶洲南区三宗用地,皆增加了“使用电子保函替代现金作为竞买保证金”。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉接受羊城晚报记者采访时表示,通过电子保函的方式降低房企实际要缴纳的保证金,有利于更多企业参与土地竞拍,这也是现在房地产市场行情下解决土地市场情绪比较低落的一种做法。李宇嘉介绍,以前缴纳实际保证金后,如果房企最终没获得土地,还得经历退还保证金的时间,其间房企资金被占用了。



近年来广州容积率为1左右的地块和项目均属罕见

## 地块低容积率或成趋势

从此次公示的50宗用地情况看,多数用地具有区位优势好、配套好和环境好这“三好”特点。“我们提供的这些地块,无论是容积率方面,还是其它建设要求方面,建成后的产品将满足刚需群体、改善群体及高端群体对多元化产品的需求。”即是说,多元性,是此次宅地供应的原则。

中央强调“加快构建房地产发展新模式”,业内解读,在新模式下,将加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为

主满足多层次需求的住房供应体系。近年来高容积率地块为主,低容积率地块几乎绝迹的状况是否会改变?对此,该局的相关负责人表示:“容积率下调应该是一个趋势,很快大家就能看到成果。”从目前已知的出让公告可见,海珠琶洲南区三宗用地容积率均为2.5,这样的容积率和以往中心城区动辄超过5甚至达到8的容积率相比,可谓比较少见。“在接下来本局和土发中心推介的土地里,还会有更低容积

率的地块,甚至可能会有容积率低于1的地块。”

羊城晚报记者查阅土地出让公告发现,即将于8月23日竞价的增城区荔湖街新城大道东18005200A24018号地块,该地块为二类居住用地,容积率为小于或等于1.02。这样的容积率,是广州近年来唯一一块容积率最接近1的地块。克而瑞数据监测显示,在近十年广州出让的涉宅用地中,容积率低于1.0的宅地,成交宗数为0。

## 为房企提速,拿地即开工将成常态

对于获得新地块的房企而言,时间也意味着成本。缩短开发周期,让房企拿地后能立即进场开工建设,是房企认可的理想状态。以往,房企拿地后完成各种手续审批,最快也得半年后才能动工,现在不同了。

今年6月25日,保利地产于当天上午竞拍拿下荔湾鹤洞汽修厂地块,随后不久就有施工队进场动工,业内称赶出了“保利速度”。

对这样的情况,交流会上相关负责人表示,房企最关注两个节点,一个是拿地,一个是办证,拿地后可以马上建设,建设后可以马上销

售,然后获得现金流,因此,广州市规资局深化审批制度改革,推行“土地成交即交地、交地即发证、发证即开工、竣工即登记”等全链条的服务体系,确保企业从拿地到开发的每个环节都能快速衔接,最大限度减少企业等待时间。

能实现这样的速度,除与近年推行的“净地出让”有关,也因意向拿地房企可提前做开发建设的方案,并在摘牌前提前送广州市规资局预审,相关方案也可以开始对接其开发建设报建等程序,争取缩短时间。一旦其正式摘牌,则可以很快启动正式的规划报建程序。

## 3个月供应50宗,新老面孔齐聚广州土地市场

文/图 羊城晚报记者 范晗越

据中国土地市场网发布的消息,广州市2024年部分拟供商品住宅用地项目清单(第三批)拟于2024年8月15日至11月15日出让,涉及地块多达50宗,部分为此前调出清单、撤牌或不成交的地块。出让地块中,31宗在中心六区,且不少位于金融城、智慧城、琶洲、白鹅潭、白云新城等热门板块;此外,花都区、从化区、番禺区等区亦有供地。

## 规划调整:

### 琶洲南三宗宅地齐挂牌 南方面粉厂地块将上架

总成交价约47.4亿元的三宗宅地地块才刚刚落地,海珠区便火速挂牌了三宗小面积宅地。8月21日,海珠区琶洲南区AH090402、03、04三宗地块同时在广州公共资源交易中心挂牌,地块正式竞拍时间为9月24日。三宗地均为7月琶洲控规调整的产物,在此之前,三宗地均为商业用地。

三宗宅地所处区位优势明显,所属的琶洲南区AH0904规划管理单元现状为大围公园,北临黄浦涌,东沿科韵路,建设中的会展东路从单元中间穿过,直接与黄浦涌以北的广交会展馆相连,以西约2公里即是海珠区热门项目琶洲南TOD。

本次一口气挂牌的三宗宅地整体连片,但总面积并不大,合计占地面积约6.6万平方米。三宗地的挂牌起始价分别为28.7462亿元、15.5759亿元和14.6824亿元,折合楼面均价在4.2万-4.3万元/平方米之间。不过,与西侧的

琶洲南TOD相比,三宗地的用地面积均大约只有后者的四分之一大小,即便由同一开发商夺得后连片开发,对市场的总体影响或许也不会像琶洲南TOD那么大。

与琶洲南三宗地类似,天河区临江大道北侧AT080722地块也同样是一宗控规调整后刚刚释放出的涉宅地。地块前身为南方面粉厂,在今年8月初控规调整后,用地性质由原来的办公用地调整为二类居住兼容商业、商务办公用地,限高由120米增加到150米,容积率由原来的4.5降至3.7。

该地块位于金融城板块,南沿临江大道,但周边遍布老工业园区和居民区,目前的城市面貌相对较为老旧,不过地块位于珠江新城东区与金融城的交界地带,潜力可观。近两年,金融城板块成功出让并转化的住宅项目仅有保利华创都荟天珺,该项目于今年3月入市,据克而瑞数据,7月该项目网签均价在11.2万元/平方米以上。



因广州新城缺乏大型商业体,其一号地块的控规调整有争议

## 旧地回炉:

### 多宗“熟面孔”再现,众多变化值得关注

50宗地中,也不乏曾在今年前两批供地清单中出现过的“熟面孔”,例如荔湾芳村大道南以西AF040109地块,即广钢一号地块。该地块从2024年第一批供地清单开始便一直处于拟挂牌的状态,先后经历了两次调出调入后,又出现在了第三批供地清单中。

广钢一号地块能否顺利出让,有着不小的变数。就在7月,广钢新城控规调整,广钢一号地块的用地性质和面积均有大幅度修改,公示显示,原有的超10万平方米商业设施大多被调整为住宅。该控规公示一度引发了广钢新城业主的投诉,长期以来,广钢新城板块缺乏大型商业综合体的问题持续受业主诟病。本次广钢一号地块调整到第三批出让,是否与业主意见有关,值得关注。

近一年里,受荔湾区白鹅潭、花地湾等板块新房冲击,广钢新城二手房价格下滑趋势显著。据克而瑞数据,近一年来,广钢新城

商品住宅成交价格从2023年7月的63729元/平方米下滑到了今年7月的46907元/平方米,成交套数翻倍,业主以价换量的心态较强。在周边二手房普遍大幅降价的情况下,此番广钢一号地块出让,能够拍出怎样的价格也值得期待。

除广钢一号地块以外,越秀区广州大道中地块也被调整到了第三批供地清单中。该地块首次出现在第二批清单中时,业内对越秀区时隔四年的再度供地不乏期待。地块位于中山一立交西南侧,紧靠珠江新城,距离在建的地铁十号线广州大道中站约600米,地段优势明显,周边配套成熟。不过,该地实际上也是在今年3月的控规调整中“挤”出来的一宗“蚊型宅地”,用地面积仅4800平方米,容积率3.8。整体来看,体量小、成熟度是该地块较为突出的缺陷,要想吸引开发商或许还需在价格上有所让步。

# 房地产业如何转型升级? 业界人士:找到发展新模式提供高品质产品

羊城晚报记者 徐炜伦

## 夏亦丰:存量市场持续分流新房市场

在《当前地产如何破局》的主旨演讲中,中银证券房地产行业首席分析师夏亦丰表示,从全国的销售数据来看,今年1-6月新建商品房市场整体表现低迷。其中,二手房的成交逐渐替代新房成交,“二手房成交的绝对量不低,6月份明显增长,单月仅次于2015年以来的同期水平。存量市场以价换量的现象显著,越来越多人选择二手房满足自身需求,持续分流新房市场。”

夏亦丰表示,当前市场一个急迫的问题是如何去库存。“原来一直是期房的销售增速高于现房,但现在都是现房的销售增速远高于期房,也说明大家对交付的担忧。加上存量市场的竞争,就使现房库存涨得比较快。”夏亦丰表示,目前去库存大概靠“两条腿”:一是政府购买,转换为保障房等形式;二是以旧换

新,促进改善需求。

在房价方面,夏亦丰表示,“目前70个大中城市房价单月环比增速在往下走。一线城市当中深圳新房的跌幅最大,上海还处于高位,广州跌回2021年的水平,北京跌回2018年的水平。二线城市整体和地位相比都跌了50%以上。我们认为整体环比下降还会持续一段时间,但目前基本上在底部区间,可能会有小幅超跌,预计年底有望出现环比跌幅收窄,但还需要在两个季度以上的时间才能转正。”

## 王韶:房企应顺势而为,过渡到发展新模式

广东省房地产业协会会长王韶表示,房企企业要想在当前的形势下脱颖而出,必须要顺势而为。现在房地产业的底层逻辑发生了很大变化:一是房地产的作用和功能已由之前的推动器转向了稳定器;二是房地产调控从之前的抑制过热转向了消

化存量、优化增量;第三是之前的购房需求更多是为了满足基本居住,现在必须满足对高品质生活的需要。“最重要的一个变化是,高借贷、高周转等房地产发展模式已改变。”王韶强调,房地产发展新模式是与时俱进的,而且这个发展新模式是因时而变、因企而异。

王韶认为,从监管层面来讲,要建立人房地钱要素的新联动机制,以人定房,以房定钱,以钱定地,遏制房地产乱象,实现“土地+金融”在市场的最佳配置;从需求层面来讲,做到租售并举、租售同权,建立“市场+保障”的科学供应体系。

他表示,房地产应该是有基础性、先导性的,“要围绕城市发展,提供一个高品质的生产空间、居住空间,也包括高品质的场所和服务,涵盖衣、食、住、教、养、娱、购等方面。房地产企业只有在生态、生活、生产层面上发力,才能顺利过渡到房地产发展的新模式。”

## 唐翔:房地产行业已进入品质时代的下半场

保利发展控股集团股份有限公司副总经理唐翔发布《读懂三大转变,迈进品质时代》的主旨演讲,他表示当前有三大转变推动行业走向新周期。一是宏观经济的转变。国内提振消费、增加居民收入和消费意愿的信号积极,击中了要拉动内需的痛点。打造有品质的好房子,保障资产的增值和租金的提高,就可以提升居民不动产的收入。

二是行业模式的转变。行业经历了深度调整期,但生命周期仍在延续,并因为前期坚定有力的调控,行业未来整体受冲击程度更小、风险更可控。在行业产能出清之后,企业的利润就有望得到修复,发展也将更加稳健。

三是客户需求的转变。在追逐房产增值转变为重视居住价值,有效需求不会消亡,客户只是在等待更利好的政策和更优质



业内热议房地产发展新模式 图/采访对象提供

的产品,那么企业就要去挖掘客户的需求,提供更好的房子。唐翔提到,房地产行业也从高速增长的上半场换挡至品质时代的下半场,关键是要把握住市场的结构性机会,找到发展新模式。

## 杨鸥:在做好地产主业的同时布局更多赛道

中海发展首席技术官、领潮供应链公司董事长杨鸥表示,房地产行业永远有卖不出去的产品,也永远有畅销的产品,关键是有没有正确的销售办法,中海坚持的是“核

心地段、核心城市、主流产品”。对于构建新发展模式,杨鸥表示中海在“新”方面曾经做过很多事,比如第一个引进物业管理,第一个引进按揭模式。“我认为首先是把主业做好,相关的多元化时时刻刻保持虚心学习。目前,我们的物业公司非常成熟,同时供应链也已经是一个成熟的产品,在更多新的赛道布局。”

杨鸥表示,“以前我们靠资金、靠土地等资源性的投入产生价值,现在变成了靠治理、靠眼光、靠战略来做一些新东西,在市场上能够持续发展、前进。”