



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品，我们的目标是呈现中国经济的区域热点，及其与房地产、家居建材等行业联动效应！
中经城事微信号：zjqy_2013

B17 起底广东梅州楼市“地王”

B18 回报周期长 养老地产困局难解

B13~B20

新闻电话 / (010)88890196

成都限购后购房需求外溢

重庆楼市刚需户型紧俏 开发商借分批开盘涨价

本报记者 李瑞娜 重庆报道

“打飞的”奔赴重庆买房”的消息一度引爆了重庆楼市，而身为四大直辖市之一、房价仍然处于低位的重庆也成为了全国楼市瞩目的焦点。

《中国经营报》记者在实地走访中发现，尽管重庆后期有较多楼盘推出，但电梯高层这类刚需户型仍然供不应求，待售高层楼盘项目售楼处，登记验资者不在少数。此外，

刚需户型一房难求

近期，“开盘秒光”“连夜排队买房”等现象将重庆楼市的火热不断向外界传递，大多购房者神经也因此紧绷。

据重庆国土房管局网签数据显示，1~5月全市商品住房上市2051万平方米，同比增加32.7%，其中主城区商品住房上市1234万平方米，同比增加59%。同期，今年1~5月全市二手住房成交1143万平方米，同比减少6.9%，其中主城区成交447万平方米，同比减少26.1%。

从上述数据看，重庆楼市的热度主要集中在新房上，而新房购房热潮则体现在高层电梯房的刚需户型上。记者走访渝中、渝北、巴南等多个区域的楼盘发现，高层住宅多为开盘售罄，目前仍在售的多为洋房、别墅、大平层等改善户型。

记者走进位于渝中区重庆协信控股(集团)有限公司旗下的协信公馆项目发现，现场购房者寥寥无几，未见火爆之象。对此，置业顾问表示，该楼盘2013年就已建成，目前在售户型只有改善型的大平层，最小的户型为141平方米，售价400万元起。

位于渝北的协信天骄公园同样已经没有了高层住宅户型，置业顾问称下次开盘是带有底商的开层户型，共计70套左右，房价预计在每平方米一万七八左右，“现在已经开始审核客户购房资料，具体开盘方式还不清楚。”

楼盘项目为规避重庆限价政策分多次开盘提价也屡见不鲜。此外，随着近日重庆市加强了外地“三无人员”的差异化信贷政策，“三无人员”的购房成本或将增加。

对于重庆楼市发展及是否会根据现实情况制定限购政策等问题，记者函询重庆市国土资源和房屋管理局(以下简称“重庆国土房管局”)方面，对方表示，回复内容尚在领导签字审核中。截至记者发稿，仍未收到其正面回复。

当地房产中介人员介绍，由于投资者和刚需群体都把目光放在高层小户型住宅上，所以这一产品变得特别抢手，高层住宅几乎只能先待售楼盘进行登记，并等待摇号。随后，记者在巴南新鸿鹏集团旗下的新鸿鹏拉非公馆及重庆恒拓置业有限公司旗下的和泓·文华府项目发现，由于这两个项目下期待售楼盘均为高层，前者清水房房价在8500元/平方米左右，后者精装修房价为11000元/平方米左右，因此前来咨询房源、递交购房资料的人数明显较多。

值得一提的是，4月11日，重庆市国土房管局公布了2018年住宅用地供应计划，称2018年重庆市计划供应住宅用地29000亩，同比2017年的36000亩下降19.4%。这让购房者颇为担心今后的楼市供需是否平衡。

对此，重庆市房地产业协会会长周平向外界表示：“今年的住宅用地供应同比去年的数据有所减少，但主城区没有减少，主要是远郊区县住宅供应减少了，而且这也是根据远郊区县的需求情况来决定的。”

来自链家机构发布的数据显示，重庆楼市供应正在加大，预计有130个项目开盘：其中高层71个，占比41%；洋房52个，占比30%；别墅42个，占比24%；大平层8个，占比5%。相较之下，洋房、大平层、别墅业态占比将近60%。

开发商借分批开盘涨价

作为四个直辖市之一的重庆，一直以来被认为是楼市的“洼地”。几年来重庆的GDP增长速度领跑全国，但房价在四大直辖市中排名最后，甚至还不如隔壁的成都市。房天下数据显示，4月份重庆新房成交均价仅为11234元/平方米。

在较大的全国楼市差价下，重庆不仅引来诸多外地投资客的关注，也使得当地开发商开始重新审视楼盘的开盘价格。

和泓·文华府置业顾问坦言，由于政府限价，开发商为了提高开盘价格，会选择分批逐栋开盘，“我

“三无”人员买房再受限

由于其他一线城市及新一线城市陆续颁布了限购政策，作为尚未限购的四大直辖市之一，重庆吸引着较多外地“三无人员”前来购房，不过，重庆对待“三无人员”的购房政策似乎有趋严之态。

所谓“三无人员”，指的是在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人即为“三无人员”。

记者走访过程中发现，多个楼盘的置业顾问都表示外地客户很多，尤其是四川客户，当然在外地客户购房的刺激下，本地客户也呈现增多之态。和泓·文华府置业顾问毫不避讳表示，由于成都实施了更加严格的限购政策，该楼盘几乎三分之一的客户都来自四川。

关于成都限购与重庆市场上行的关系，一位不愿具名的业内分析人士指出，成都政策升级之后，成都部分失去资质的购房群体进入成都周边非限购城市以及商住公寓购置房产，造成这些区域及商住公寓的显著过热；而重庆市场，根据监测显示，重庆在今年春节之后，因为某些原因重现了去年春节后的上行趋势，并且延续至今。

成都链家研究院院长张键指

们会一栋一栋开，因为政府限价是5个百分点的涨幅，所以下次开盘时价格会比上次高出5个百分点左右，开发商都是这样的。”

记者走访了解到，此前有些楼盘还出现过一栋楼分两次开盘的情况，以便下次开盘的价格可以较上次有所上浮，进而给人一种时时都在开盘的印象。

这种挤牙膏式、一栋楼多次开盘的行为，早在8年前就被重庆市明文禁止。2010年，重庆国土房管局出台实施《关于规范商品房销售行为的通知》，通知规定房地产开发企业

申报预售许可时，应对商品住房整幢进行申请，禁止按单元、分层申报。

重庆国土房管局内部人士私下向记者透露，其实开发商逐栋开盘的情况也有相关依据，根据重庆市政府规定，楼栋主体必须修建超50%才可以申请预售。

一位不愿具名的业内人士指出，开发商很可能会钻这个空子，通过放慢主体修建的速度来变相捂盘，但出现主体修建超过50%仍不开盘的情况便属于违规操作。日前，一位市民在重庆国土房管局官网留言反映，“南坪和记黄浦御峰有一

栋楼主体都已经修好了，问置业顾问好久开盘，他说开发商暂时未有销售方案，问这究竟符合要求吗？”

对此，重庆市房管局回复称，“我局正在开展房地产市场秩序专项整治工作，将对该项目予以重点关注，一旦查实存在违法违规行为，将依法依规严肃处理。”事实上，5月16日，重庆国土房管局便宣布从今年5月至9月将在重庆市开展为期五个月的房地产市场秩序专项整治工作重点整治违规收取“茶水费”“指标费”，以及预留关系房源、内部房源的行为。



由于房价相对较低且未限购，重庆吸引了众多外地购房者。图为新鸿鹏拉非公馆。

本报记者李瑞娜/摄影

出，从板块轮动的角度来看，明显可以看到深圳领涨，然后带动了北上一线城市，然后传递至二线城市，以此类推，成都、重庆、西安都属于后发的城市，而现在看重庆的走势有点像去年的成都。

目前，针对“三无人员”的购房行为，重庆只出台了征收房产税的政策，还未有限购之说，即“三无人员”在重庆购房后需每年缴纳房价的0.5%作为房产税，如果房东把房子卖掉，接手的人不是“三无人员”，或者购房者身份从“三无”变成了“非三

无”，便不再需要缴纳这一税收。

值得注意的是，近日，在重庆业内疯传的一份银行内部文件刺痛了“三无人员”的神经。据了解，这份由重庆市分行个人金融业务部出具的“关于加强异地‘三无’人员客户住房贷款管理的通知”，提到从2018年6月10日起，禁止受理审批异地“三无”客户个人二手房贷款，对异地“三无”客户的个人一手住房贷款，需按照“限制投资性购房需求，满足合理自用需求”的原则从严控制。

记者向一位当地银行内部人士咨询，对方坦陈，目前银行对“三无人员”的一手房贷和二手房贷都确有收缩，所以开发商才青睐能够全款购房的“三无人员”。

此外，据悉在5月29日，由人民银行重庆营管部、市金融办、市国土房管局共同召开的重庆金融机构座谈会上明确，重庆市执行的差别化信贷政策将优先保障刚性需求和合理的改善性需求购房，继续对“三无人员”购房实施“禁贷”，坚决遏制投机性炒房。

外来房企人深大考：住宅缓入市 退出旧改难觅“接盘侠”

本报记者 黄婉银 董海华 深圳报道

继4月份杭州滨江房产集团股份有限公司(以下简称“滨江集团”)退出深圳城市更新项目后，中铁置业集团有限公司(以下简称“中铁置业”)也于近日在上海产权交易中心挂牌转让项目公司80%股权。

事实上，在深圳市场碰壁的房企远不止这两家。深圳一向被市场认为是大中型房企在一线城市中最后一座待攻克的堡垒，在近年来的土地招拍挂和城市更新市场也能屡

旧改难啃：中铁退出绿地推进缓慢

2015年年底，绿地控股公告收购深圳光明新区东周项目低调入深，土地用途为商住办用地。公司拥有该项目67%权益，收购款11.99亿元。2017年年报中，该项目显示为在建状态，在建面积与总建筑面积一致，为32万平方米，已竣工面积为0。项目计划总投资额为44亿元，报告期内实际投资额为1.42亿元。

不过，记者实地走访发现，东周城市更新项目还有部分房屋未拆迁，并有居民居住，而施工地块暂未见有动工迹象，围挡的标志为绿地控股及该项目名绿地新都会。记者通过其中两位居民了解到，施工地块此前曾有施工，不过已经停工多时，目前还有一百多户居民尚未完全签署拆迁补偿协议。记者就此相关信息询问绿地控股，截至目前暂未有回应。

东周城市更新项目在2013年被纳入深圳市城市更新单元第二批计划，2016年对单元规划进行调整并公示，项目的实施主体为深圳市钰德龙投资有限公司(以下简称“钰德龙”)，更新单元用地面积74409.8平方米，拆除用地面积74409.8平

见外来房企的身影。但到目前为止，能成功在深圳扎根的还只有少数几家，更多的还在披荆斩棘的路上。

近日，《中国经营报》记者实地走访了中国金茂、保利地产、龙湖地产、首创置业、绿地控股旧改等多个外地房企首入深圳项目。其中，中国金茂和保利地产分别拿下的是深圳首宗“现房”地块和首次采用“双限双竞”拍卖的地块；龙湖地产和首创置业则选择先进驻商业市场，均拿下了商业用地项目；绿地控股则是曲线入深，参与城市更新项目开发，

开发建设用地面积39679.4平方米。天眼查信息显示，钰德龙从2012年至今经历过多次出资人变更。“老板都换了好几个，好几次都是已经谈好了拆迁补偿协议后又反悔了。”上述一位居民对记者如是说。除了绿地的坚持，也有如中铁置业、滨江集团等企业选择退出。5月28日，中铁置业在上海产权交易中心挂牌转让深圳中铁粤丰置业有限公司(以下简称“中铁粤丰置业”)80%股权，底价6.71亿元。

根据上海产权交易中心公示的信息，中铁粤丰置业成立于2010年，主要负责龙岗区坂田中铁诺德中心项目的开发。这一项目分四期开发，一期已于2015年售罄并已交付使用。截止到2018年4月30日，项目二期2号楼主体结构全部完成，1号楼主体结构完成80%；项目三期用地为新围村居民宅基地，因近年深圳房地产市场变化，拆迁谈判至今无实质性的进展。

深圳市合一城市更新集团总经理罗宇告诉记者，中铁粤丰置业面临的拆迁难问题是普遍现象，深圳

但进展较为缓慢。

多位业内人士在接受《中国经营报》记者采访时表示，对于这一两年将入市的项目，限价政策会成为开发商面临的重大考验。外来房企进入深圳确实不容易，因为深圳本来就很少出让住宅用地，公开拿地的资源会持续偏紧，如龙湖和首创拿下商业项目主要考量是为先进入深圳市场，房企会更多地通过收购或者城市更新的方式获取土地，不过城市更新项目对外来房企的挑战难度同样不小。

目前对城市更新拆迁补偿尚无统一标准，完全靠市场谈判解决，而拆迁居民要求也不一样，所以拆迁难度会相当大。

项目二期由于存在拆迁补偿安置纠纷，且已进入了司法诉讼及仲裁程序，在案件完全终结且相关拆迁纠纷得以妥善解决之前，二期或将无法取得预售许可证。截至2014年4月30日，中铁粤丰置业负债总计约为13.45亿元。多位深圳城市更新资深业内人士在接受记者采访时表示，因旧改项目无法推进而退出的开发商不在少数，能够全身而退拿回资金的都算幸运的少数，有的因为是全资注入，很难找到接盘方。

不过值得注意的是，深圳也有诸多本地房企如卓越集团、佳兆业等长期持有旧改项目，也有外来房企如恒大、碧桂园等也快速入手了多个项目。罗宇认为，“这可能在于外来房企和本地房企对深圳旧改项目的价值认知、评判体系、考核标准等不一致，本地房企有的专门给旧改项目设有节点任务或者评判标准，但有的外地房企可能就没有。”

缓慢入市：金茂、保利项目仍在施工中

2016年6月，龙华上塘地块拍出单价地王，中国电建联手金茂以总价83亿元拿下项目，楼面价高达5.6万元/平方米。而这宗地还是深圳首个商品房现房试点项目，即本宗地上建筑物、附着物不得预售，只能在土地使用权和建筑物、附着物所有权经依法登记，并取得不动产权证书后才能以现房形式对外销售。

记者在现场看到，这一被定名为“龙华金茂府”的项目已建至20层左右。据公开信息显示，龙华金茂府最快将于2019年上半年入市，8栋楼约39~45层，665套住宅，业内普遍预计价格会在8万~10万元/平方米。

值得注意的是，因为相较于一般项目的开发周期更长，龙华金茂府的资金压力也着实不小。2017年10月，龙华金茂府项目公司深圳悦茂置业有限公司引入了新股东嘉兴鼎信创投投资合伙企业(以下简称“鼎信创投”)，鼎信

引入合作：龙湖引入首开首创暂未考虑自持

龙湖地产2016年在深圳首次获得龙津旧改项目，2017年5月以4.82亿元拿下盐田区沙头角一商业用地项目，折合楼面价35756元/平方米。龙湖地产当时表示，此举标志着龙湖正式进入深圳市场。

第一太平戴维斯深圳公司副董事长吴睿告诉记者，龙湖地产和首创置业此举也是因地制宜的做法，住宅用地稀缺，他们首要考虑的应该还是进入市场为先，而且商业项目建成后也能形成销售业绩，商务公寓受限价影响也相对比较小。

记者实地走访发现，龙湖地产沙头角地块目前还在进行地质灾

害(边坡)治理工程。根据深圳规土委今年5月公布的信息，龙湖天琅主要有两座楼，均为办公性质，办公建筑面积约为13000平方米。

根据龙湖地产2017年年报，该项目暂定名为龙湖天琅，预计在2019年6月竣工。值得注意的是，在今年3月，北京首都开发股份有限公司(以下简称“首开”)宣布收购龙湖天琅项目公司深圳市熙梁投资有限公司40%，双方合作开发。

2017年6月，首开置业也是通过在招拍挂市场以18.45亿元拿下商业用地项目首次进入深圳，楼面价4.23万元/平方米，溢价率

创然认缴出资1.25亿元，占25%的股份。鼎信创投的大股东为鼎

助投资，鼎助投资背后的股东就包括有中国金茂。距离龙华金茂府约60公里远的是保利地产“双限双竞”项目——位于大鹏新区的保利香槟苑。双限双竞即限销售房价和成交地价、竞成交地价和人才住房面积，竞买人报价达到最高地限价时，有意继续竞买的竞买人由竞地价转为向上竞人才住房面积。根据规定，保利香槟苑建成后，商品住房预售时销售均价必须低于周边同类预售项目届时备案均价的90%且不高于每平方米2.7万元人民币，最高销售单价不得高于2.85万元人民币。

深圳一资深地产人士在接受记者采访时指出，限价政策可能会导致商品房销售价格达不到开发商的利润目标，甚至可能只会

靠近成本线。保利地产在2016年12月以6.8亿元的总价拿下该地块，其中新竞得人才住房面积8000平方米(共计18952平方米)，楼面地价17299元/平方米，楼面价已占最高销售单价的60%。而这也是保利地产突破区域限制，首次进入深圳市场。2015年曾有媒体报道，当年尚未离职的余英在微博表示：“广东保利尽管没有深圳这个主战场，但将永远是广东老大，只要哪一天解禁，允许保利地产进深圳，我保证三年内深圳销售第一。”

记者在施工现场了解到，项目目前已修建至约11层，售楼中心正在装修，预计七八月份完工。从拿地至今约1年5个月，这一速度可以称得上缓慢。根据保利地产2017年年报显示，该项目的开工时间是2017年12月，预计竣工时间在2019年12月。