

深圳楼市回归理性 法拍房频频流拍

本报记者 蒋翰林 赵毅 深圳报道

过去的一年，深圳法拍房可谓火热，有的成交价甚至高出二手房指导价的两倍。而今年，随着深圳楼市持续降温，二手房成交量创下近十年新低，法拍房市场也逐步回归理性。

在近期的一次法拍房交易中，深圳现象级网红盘华润城润府三期的一套房源，成交单价约13.6万元/平方米，接近片区内的

网红盘法拍房降价280万元成交

实际上，在近期挂牌的法拍房中，除了华润城之外，记者发现有不少位于热门片区的法拍房遭遇降价、流拍。

前不久，深圳华润城润府三期拍出了一套和指导价相当的法拍房。2月10日，在经过3位竞拍者17次竞价后，该房源最终以1199.6万元的总价成交。

实际上，该套房源在1月中旬就曾挂牌出售，当时的起拍价为1389.56万元，但由于无人出价，最终流拍。时隔一月，房源起拍价下调为1111.6万元，直降近280万元后再次挂牌。

公开资料显示，这套被拍卖的华润城润府三期房源位于项目4栋5203室，是一套面积为88.17平方米的两房住宅。该房源东南朝向、高楼层，算是华润城最好的两房户型。

《中国经营报》记者梳理发现，目前华润城润府三期在贝壳找房上的在售二手房共8套，该区域的中介告诉记者，润府三期最近成交是在2021年11月，成交价为1365万元，折合单价约15.23万元/平方米。也就是说，该套法拍房比市场价低了约160万元。

华润城一直受到深圳购房者的追捧，可以说，从华润城便可窥见深圳楼市近年来的风雨变幻。2020年11月华润城润玺系列一期开盘，1171套房源吸引

二手房指导价13.2万元/平方米，比周边的实际成交价格便宜了上百万元，引发不少关注。

曾经的高溢价、扎堆哄抢法拍房的情况，如今在深圳再难见到。根据京东拍卖和阿里法拍两个平台数据，2022年1月深圳的法拍房共有331套房源挂牌，同比去年增加166.94%，其中成交套数为113套，较上月下降60套，流拍218套，流拍率达到59.1%。

超1.5万批购房者登记，创造“万人打新”的神话。华润城引发全民“打新”的原因在于，一二手倒挂严重，买到就是赚到。早在2015年，华润城润府系列一期开盘均价为4万元/平方米，2016年二期入市均价7万元/平方米，而现在一、二期的二手房价冲到了15万元/平方米。

不过，随着市场逐渐回归理性，“神盘”也逐渐走下神坛。去年末推出的润玺二期，即使以与润玺一期相近的价格13.2万元/平方米入市，开盘也仅售出八成。截至发稿，记者查询深圳房地产信息平台，项目仍有待售房源。

实际上，在近期挂牌的法拍房中，除了华润城之外，记者发现有不少位于热门片区的法拍房遭遇降价、流拍。据了解，2月20日—22日三天内共有40套法拍房源挂牌，其中半数以上为二拍，起拍价格低于二手房指导价，即便如此，二拍房源中依然有不少流拍。

例如位于南山蛇口的海韵家园一套房源起拍价低于指导价近900万元，南山的深圳湾畔花园起拍价低于指导价510万元，宝安区深业新岸线房源起拍价低于指导价270万元等。

法拍房：从“顶流”到无人问津

流拍率上涨，成交价格趋于指导价，曾经的“天价”法拍房或将成为历史。

法拍本属于小众市场，而在2021年，深圳法拍房却频频进入大众视线，市场不断传来高溢价成交的消息。

2021年8月，南山蛇口的招商双玺花园二期一套336平方米的房源挂牌法拍，起拍价5837万元，折合单价17.4万元/平方米，吸引了1.5万人次围观，最终以总价8137万元成交，折合单价24万元/平方米。6月，深圳湾的恒裕滨城二期一套约227平方米的房源以7280万元的总价成交，折合单价约32万元/平方米。上述房源均高出二手房参考单价13.2万元的两倍。

在法拍房数量方面，2020年全年深圳法拍房在阿里拍卖平台挂牌的数量为1831套，2021年数量增长到了2311套。IPG首席经济学家柏文喜认为，按揭断供以及不能偿还房屋为抵押的经营性贷款是法拍房的主要来源，也是法拍房数量激增的原因。他认为，法拍房数量的增多，且价格较低，会拉低深圳新房、二手房市场价格。

如今，法拍房市场正逐渐回归

理性。深圳市拍小二信息科技有限公司发布的《深圳市2022年1月法拍房数据报告》显示，1月份深圳共有331套法拍房源挂牌，但只成交了113套，流拍218套，流拍率达到59.1%。1月总成交金额约7.4亿元，较去年12月下降34%，与各片区的二手房指导价相比折扣率在82.4%—104.3%之间。

流拍率上涨，成交价格趋于指导价，曾经的“天价”法拍房或将成为历史。

从流拍房源来看，不少属于优质学区房，而且都是深圳学区房的“顶流”。一位长期关注法拍房的购房者告诉记者，法拍房虽然常被看作“捡漏”，但也深受楼市调控的影响。楼市下行期观望情绪浓厚，而且最近二手房市场上越来越多业主按照指导价卖房，价格跟法拍房也差不多了，所以法拍房流拍很正常。

值得注意的是，2022年1月1日起施行的《关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》明确指出：人民法院组织的司法拍卖房产活动，受房产所在地限

“只涨不跌”预期不再

2021年深圳多轮调控后，尤其是二手房指导价政策出台，二手住宅成交量直接腰斩。

法拍房遇冷背后是深圳炒房热的退烧。2021年深圳多轮调控后，尤其是二手房指导价政策出台，二手住宅成交量直接腰斩。深圳市房地产信息平台统计，2021年全年成交量仅有4万余套，跌幅近57.7%，创近15年深圳二手房成交新低。

根据深圳市房地产信息平台提供的数据，2022年1月，深圳二手住宅共成交1557套，同比下滑64.38%，成交面积为14.73万平方米，同比下跌75.04%，该数据为近十年来的最低值。

深圳龙华区的一位中介人

告诉记者，今年春节期间，他所在的门店每天打200多个电话约访客户，但整个春节7天，门店的二手房带看量为零，整个片区也没有成交。由于二手房成交量持续低迷，业主对于价格也逐渐松动。

随着新房与二手房市场之间的价格差缩小，投资者从中获利空间减少，购房者需求逐渐回归“居住”属性，此前炒作法拍房的投资客也不再盲目相信房价“只涨不跌”。乐有家数据显示，2021年9月，在参考价左右成交房源占比接近40%，10—11月，已有过半房源



曾经的高溢价、扎堆哄抢法拍房的情况，如今的深圳再难见到。

本报资料室/图

购政策约束的竞买人申请参与竞拍的，人民法院不予准许。

此次司法拍卖房产的政策调整，贯彻“房住不炒”的原则，防止通过司法拍卖投机炒房的行为，堵住房产限购政策的漏洞。除前期

已经出台法拍房限购的城市外，全国所有地区不具备所在地购房资格的购买人，已无法参与法拍房竞买。全国来看，通过买法拍房钻限购政策漏洞的办法都已行不通，法拍房降温也成了趋势。

以接近参考价成交。

新房方面，随着深圳房地产市场长效机制逐步形成，开发商坐等客户上门抢房的日子已经结束。不少新盘打折促销、启动全民营销、买房送礼，但去化变慢仍然是目前楼市的主旋律。据中原地产公布信息，春节期间，有21个住宅新盘选择春节“不打烊”，另有14个项目在大年初五前便开门营业，但市场几乎零成交。

深圳市房地产中介协会统计的数据显示，春节期间（1月31日—2月6日），深圳市新房与二手房成交量（完成产权过户）分别为

0套和1套。

在春节后，深圳楼市的房贷利率进一步下降。乐有家研究中心数据显示，目前，深圳房贷利率比较平稳，与1月变化不大，但相比2021年12月，已有不少银行从此前的加45BP调低为加30BP，大大降低了利率。

深圳中原地产总经理郑叔伦认为，市场变化受众多因素影响，当前市场较为低迷，仅仅是房贷利率下调的利好消息，力度还不够扭转整体楼市的局面。稳字当头、稳中求进，也将继续成为2022年楼市的主基调。

国企央企扛起并购“大旗” 密集融资补充“弹药”

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

近日，五矿地产有限公司（以下简称“五矿地产”）、华润置地有限公司（1109.HK，以下简称“华润置地”）、华润万象生活有限公司（1209.HK，以下简称“华润万象生活”）、大悦城控股集团股份有限公司（000031.SZ，以下简称“大悦城”）等先后获得银行提供的金额不等的并购融资额度。

事实上，从2022年开年至今，房地产并购主题债券升温明显。近期不少银行均有计划发行房地产并购主题债券。与之相对应的是，房企在并购领域同步展开了密集行动。

《中国经营报》记者注意到，国企央企在收并购事项中表现较为亮眼。如粤海置地控股有限公司（0124.HK，以下简称“粤海置地”）收购控股股东旗下物业资产股权；华润万象生活将禹洲物业服务服务有限公司（以下简称“禹洲物业”）、江苏中南物业服务服务有限公司（以下简称“中南服务”）收入囊中等。

而对于下一步收并购计划，粤海置地方面及华润万象生活方面均未对记者作出相关答复。

国企央企主导房地产并购

国企央企背景的地产商是近期密集发行并购债的市场主体。

1月26日，据上海清算所消息，建发房地产集团有限公司（以下简称“建发地产”）和招商局蛇口工业区控股股份有限公司（001979.SZ，以下简称“招商蛇口”）分别在银行间市场成功发行并购票据，涉及金额22.9亿元。

据建发地产2022年度第一期中期票据（并购）发行情况公告显示，公司此次成功募集资金10亿元。其中，4.6亿元用于并购2个标的房地产项目公司股权，4.6亿元用于项目建设，0.8亿元用于偿还

为并购补充“弹药”

最近，房企与银行密集签订了相关战略合作协议，以获得不同形式的并购融资支持。

2月21日，五矿地产与交通银行股份有限公司北京市分行（以下简称“交通银行北京市分行”）签署并购融资战略合作协议。

协议约定，交通银行北京市分行将在执行国家金融政策和中国人民银行监管规定的前提下，为五矿地产提供100亿元的意向性并购融资额度。

五矿地产党委书记、董事长何剑波表示，希望双方以此次签约为契机，全面加强项目并购融资等方面的对接协作，不断扩大合作范围，提升合作水平，推进双方高质量发展再上新台阶。

无独有偶，2月14日及2月18日，大悦城控股分别与招商银行、浦发银行签署并购融资战略合作协议。

根据合作协议，招商银行将授

予大悦城控股100亿元并购融资额度用于并购业务，业务品种包括但不限于并购贷款、并购基金、资产证券化，以及基于并购相关业务需求创新的各类融资产品，并为其提供高效便捷的“绿色通道一站式”服务。

浦发银行为大悦城控股提供的并购融资额度为100亿元，双方合作的内容包括但不限于并购顾问、并购贷款、并购基金、资产证券化以及基于并购相关业务需求创新的各类融资产品。

事实上，银行对房企进行并购的信贷支持离不开金融监管部门的推动。

2021年12月20日，人民银行和银保监会联合印发《关于做好重点房地产企业风险处置项目

并购金融服务的通知》，鼓励银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，通过投资并购债券、并购票据等债务融资工具，支持房地产企业兼并收购优质项目，重点支持优质房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目。

此外，人民银行金融市场司司长邹澜曾在新闻发布会上表示，房地产行业化解风险、实现出清最有效的市场化手段。

为此，不少银行在年初就开始陆续推出了房地产并购主题债券的发行计划。

1月24日，浦发银行发布2022年第一期金融债券发行结果公告。该公告显示，1月21日，浦发银行完成第一期金融债券簿记定

调整)。

收购完成后，中海地产将持有广州利合73.33%股权。

1月21日，世茂集团公告称，以10.6亿元总价出售上海北外滩核心区一项目公司的股权，项目接盘方为上海久事北外滩建设发展有限公司，由上海市国有资产监督管理委员会全资拥有，主要从事运营经上海市政府授权的国有资产及投资政府项目。公告显示，通过出售该项目，世茂集团将获得2.7亿元的收益，所得款项90%将用于降低其负债。

物管行业方面，华润万象生活

打响了2022年收并购第一枪，以10.6亿元收购禹洲物业。随后，其再下一子，宣布收购中南服务，交易代价将由订约双方厘定并最终协定，但不得高于22.6亿元。

东兴证券研报指出，融资段的“呵护政策”将推动高信用房企在土地和并购市场获得优势，持续的拿地推盘能力与优质的信用背书也有望在需求回暖之时抢占先机，进一步提升市场份额，“随着融资端政策的发力，流动性有望从头部国企央企向经营稳健的民企溢出，房企合理的融资需求将会持续得到满足。”

首笔房地产项目并购主题债券。中指研究院指出，结合政策导向可以推断，收并购类融资将成为优质房企新的融资渠道。

事实上，自浦发银行之后，广发银行、平安银行表示，计划发行50亿元房地产项目并购主题债券，募集资金专项用于房地产项目并购贷款投放。

2月下旬，兴业银行称，根据市场需求和业务发展的需要，该行计划发行不低于100亿元房地产项目并购主题债券，募集资金专项用于房地产项目并购贷款投放。

兴业银行表示，近期已陆续接洽多家市场优质房地产企业，实地调研其并购重点房地产企业风险处置项目的原则、标准、流程及配套政策，通过并购贷款、并购票据、并购基金、并购财务顾问等“融资+融智”产品组合拳，重点支持优质房地产企业兼并收购出险和困难的优质房地产项目。