

土地限价调整 深圳楼市迎来新契机

本报记者 蒋翰林 王金龙 深圳报道

近期，低迷已久的深圳楼市出现了回暖的迹象。根据深圳住建局公开数据，3

月，深圳新房住宅成交量2859套，环比增加45.9%；二手房网签套数1355套，环比增长25.5%。

时间来到4月，沉寂已久的成交“喜报”频现深圳楼市。“盛

璟润府当周劲销2.5亿”“卓越柏奕府4月5日单日破亿”“合正方洲三天劲销43套”……“喜报”扎堆发，是开发商营造的氛围，还是市场真实升温？

《中国经营报》一线调查发现，4月以来的节假日售楼处热闹许多，虽然到访量增多不能完全说明成交量的多寡，但“人气”回升已是肉眼可见。

而对于备受关注的二手房参考价是否会上调，4月12日，记者通过深圳12345市政府服务热线获悉，深圳会根据调控要求和市场形势适时做出相应调整，

但发布时间仍未明确。

目前，二季度已开启，深圳也将举办第一场土地集中拍卖，再加上疫情隔离解除，市场回暖迎来新契机。

小长假期间看房火热

作为一季度收尾的新盘，龙岗某花园于4月3日完成选房，均价3.95万元/平方米522套房源，入围了138批客户，最终去化约4成。3月末入市的龙华某项目销售了268套房源，去化约5成。

进入4月，随着深圳疫情形势明朗，楼盘营销中心逐步恢复开放，并开始发力营销推广，高佣转介、推出特价房源等促销方式繁多。

位于坪山的一处新盘，推出“全市住宅最高佣6%”吸引中介带客，成交一套佣金可达20万元。记者了解到，目前深圳在售的楼盘纷纷启用中介带客，成交佣金从1%~6%不等，甚至有项目比往常提升了一倍佣金。

记者在龙华、龙岗几个营销中心看到，前来看房和咨询的购房者不少。现场营销人员介绍，看房的人的确比前两个月多，每天都有成交，项目计划近期涨价。

实地探访中，记者发现，许多开发商都发布了成交“喜报”，宣告亮眼的销售成绩。例如位于南

山后海的一处豪宅项目，清明小长假期间销售1.3亿元；龙岗的一处新房项目在3天内销售43套；龙华上塘的新房项目，在4月5日当天销售金额破亿元。

而市场的真实去化成绩如何？记者从深圳市房地产信息平台查询了几个近期入市关注度较高的项目。作为一季度收尾的新盘，龙岗某花园于4月3日完成选房，均价3.95万元/平方米522套房源，入围了138批客户，最终去化约4成。3月末入市的龙华某项目销售了268套房源，去化约5成。

从深圳市住建局公布的成交数据来看，深圳3月新房住宅成交量2859套，环比增加45.9%。成交面积30.7万平方米，环比上升50.2%。受深圳此前疫情影响，由于3月市场新房推盘数量较

少，成交量主要靠库存推动。

来到4月，回暖趋势持续。深圳贝壳研究院统计，清明小长假期间，深圳新房成交量282套。之前3月19日~20日周末的两天，深圳新房仅成交29套。二手房成交量环比前周末上升80.2%，同比上升98.1%。

不过对比历史数据来看，成交量仍然处于历史低位。新房成交比去年同期下滑39.86%，整个一季度全市也仅成交8390套，比去年同期大幅减少51%。二手房方面，3月共成交了1117套二手住宅，同比下滑81.99%，但与跌破千套关卡的2月相比，环比上升了28.1%。

“看房的人明显多了，但现在成交依旧不容易。”在龙岗从事房地产中介的张经理表示，“虽然近



近期，低迷已久的深圳楼市出现了回暖的迹象。

本报资料室/图

期很多城市购房政策放宽，但深圳的调控依旧严厉，特别是二手房参考价效果持续显著。”他补充道，有一个问题是，前期的成交量太低了，再加上疫情的影响，所以近来市场变热闹了，也是正常的。

土地限价调整 促行业良性循环

截至2022年3月末，深圳一手住宅可售2.5万套，高于去年同期的2.1万套。

由于当前深圳楼市趋冷，今年以来开发商的入市意愿也较低。据克而瑞监测，刚刚过去的3月，仅有2个商品住宅新盘入市。深圳市住建局数据显示，一季度，深圳全市一手住宅新增预售2110套，比去年同期减少72%。

库存方面，美联物业数据显示，截至2022年3月末，深圳一手住宅可售2.5万套，高于去年同期的2.1万套；去化周期为6.8周，高于去年同期的4.7周。

4月12日，深圳市住建局披露了2022年二季度商品住宅和商务公寓房源信息情况。截至2022年4月12日，深圳市2022年二季度计划入市的商品住宅及商务公寓项目36个，预计供应房源面积为174.95万平方米，共19050套。其中包括住宅145.89万平方米，占比83.4%，对应房源14520套。

在3月底，深圳也挂牌了2022年首轮集中出让的8宗土地。这8宗土地分别位于宝安、龙华、龙岗、光明、坪山、深汕，总土地面积约

32.11万平方米，总建筑面积约107.06万平方米。记者留意到，此次中心地区供地有所增加，在市场情绪较低的情况下，或可提高开发商竞拍的积极性。

值得注意的是，此次集中供地提高了销售限价。作为严格限制新房销售价格的城市，深圳这一批宅地的限售价格，在一定程度上也反映了未来1~2年的新房价格。

比如，位于龙华民治的A818-0478宗地，普通商品住房限售均价为7.22万元/平方米；而在2021年，同在龙华民治的A806-0394宗地，限售均价为7.05万元/平方米，即今年的宗地价格同比上涨2.4%。

在李宇嘉看来，土地调控正在成为地方“一城一策”的抓手。对热点城市来说，限购、限贷、限售等政策的调整空间比较小，松绑会面临巨大的舆论风险。土地调控，能从源头上改善市场预期，改善下游购房者、银行的预期，从而达到稳楼市的效果。

二手房参考价或作调整

截至2022年3月31日，深圳共挂盘出售房源60423套，对比2月28日统计的41262套在售房源增加19161套，挂盘量明显上涨。不过，在2021年，深圳二手房月均成交约3300套，在存量市场为主导的深圳，这样的成交量很难体现出暖意。

的确，深圳购房群体对政策敏感度颇高，而对深圳楼市影响最大的二手房参考价政策目前还并未松动。此前有传言称深圳二手房参考价将上调3%~5%，不过截至发稿，深圳二手房参考价政策依旧还未上调。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，去年官方公布的二手房参考价是以二手房网签价格为基础，参考周边一手住房价格综合形成。同时，参考价也将会跟随市场的变动进行更新，暂定计划一年更新一次。由此判断，参考价会盯住市场价变动，市场价格变了，参考价自然也会调整。

日前，乐有家研究中心计算了过去一年来深圳二手房实际成交价与参考价的价格差，也叫偏差值。其中价格差在10%以内的属于接近参考价成交。

2021年2月二手房参考价出台后，从3月开始，接近参考价成交的房源占比逐月提升，9月，接近参考价成交房源占比接近40%，12月则接近一半的房源以接近参考价成交。到了今年3月，已有过半房源接近参考价成交。

据深房中协数据统计，2022年3月，深圳市二手房网签套数1355套，环比增长25.5%。截至2022年3月31日，深圳共挂盘出售房源60423套，对比2月28日统

计的41262套在售房源增加19161套，挂盘量明显上涨。不过，在2021年，深圳二手房月均成交约3300套，在存量市场为主导的深圳，这样的成交量很难体现出暖意。

日前，深圳市房地产中介协会表示，在“六稳、六保”宏观经济目标和“房住不炒”大原则之下，“一城一策”的因城施策力度将会明显加大。以深圳为代表的热点城市，在政策上，既要防范因调控而导致的市场报复性行情，又要预防市场预期的过度看衰，因此，预计这类城市在宏观环境“微宽松”的前提下，适度对调控举措微调，以保障市场持续平稳，应该是

可以预见到的结果。

全国多城市陆续出现的调控政策也印证着“一城一策”的判断。据中指院不完全统计，目前全国60余城发布房地产相关政策超百次，主要涉及针对性放松限购政策、降低首付比例、发放购房补贴、降低房贷利率、取消限售等。其中，3月以来包括郑州、哈尔滨、青岛、福州、衢州、秦皇岛在内的城市对限购限售政策进行了微调或取消。

李宇嘉表示，当前市场最大的问题是，从上到下，从开发商到银行，再到购房者，预期和信心比较弱。当下，关键是提振预期和信心。

相关报道

深圳写字楼空置率再度上升 净吸纳量环比降八成

本报记者 蒋翰林 王金龙 深圳报道

因持续供过于求，空置率高企一直是近几年深圳写字楼市场的常态。

租赁需求受本地疫情的冲击，戴德梁行数据显示，今年一季度，深圳甲级写字楼空置率回升至22.2%，较上季度上升2.9个百分点，去化压力再增。同时，一季度写字楼净吸纳量环比大幅下降82.8%。

租金下滑 免租期延长

“卓越时代广场在去年最高租到每月250元/平方米，现在租金只要150~200元。”杨经理是福田CBD区域的资深中介经理。他介绍说，这几年周边的写字楼大量入市，租金很难涨起来。目前中低端写字楼降低租金、承诺半个月至一个月的免租期，成了业主重要的揽客手段。

作为深圳写字楼最为集中的区域之一，福田CBD的租赁状况可谓行业的缩影。第一太平戴维斯统计显示，受部分项目面临的去化压力及年内百万量级新增供应的影响，业主议价态度倾向，今年一季度，全市平均租金降至人民币每平方米每月182.9元，租金指数环比下降0.9%，同比下降0.6%。

在长期被市场热议的前海片区，写字楼之间的竞争也异常激烈。在前海国际中心，中介经理

《中国经营报》记者在走访中发现，过量的供应让写字楼市场回报率降低。随着租金的不断下调，一手写字楼销售困难，大部分低于市场挂牌价的15%~20%成交。写字楼租赁市场也多出现以价换量、延长免租期、装修补贴等优惠。

面对写字楼市场供过于求的问题，近来，深圳打出去库存和供应降温的“组合拳”。去年深圳发布了《关于进一步加大居住用地供

应的若干措施》，鼓励将商业用途的土地或者建筑转变为居住用途。

同时，记者梳理近年来的建设供地计划，2021年深圳计划供应的商用用地占计划供应总量的4.6%，已比2020年供应量减少51%，供地结构变化可谓显著。未来经济发展用地和居住住宅用地之间的“竞争关系”，持续吸引关注。截至发稿，2022年深圳建设用地供应计划暂未公布。

告诉记者，一套面积158平方米的精装写字楼，去年业主报价21300元/月，现在业主有降价出租的意愿，只要4月能出租，可以下调至20000元一个月。

实际上，上述福田、前海均为深圳写字楼的去化热点。尤其是前海，由于政府提供租金优惠的归集计划和产业挂牌补贴等政策，成为深圳去年办公租赁需求热点区域。

戴德梁行的数据显示，2021年前海的吸纳量为29.4万平方米，占全市甲级写字楼的43.8%，持续高居各片区之首。不过，截至2021年末，前海片区的空置率仍在30%左右，而此前该片区空置率曾超过50%。

受季节性因素及疫情防控的影响，2022年一季度，深圳写字楼市场活跃度较上年水平明显回

落。一季度，深圳投入使用的甲级写字楼面积为33.5万平方米，与去年全年供应水平基本相当，但一季度甲级写字楼吸纳量仅为66575平方米，较去年同期下降28.5%。

在供需关系的影响下，本季度空置率回升至22.2%，较上季度空置率上升2.9个百分点，较去年同期下降3.4个百分点。这也是自去年初连续四个季度下降后，空置率再度回升至20%以上。

实际上，去年深圳的写字楼曾走出一轮强势反弹的行情，空置率有所收窄。戴德梁行年度报告显示，2021年深圳甲级写字楼空置率降至19.01%，这是自2019年以来深圳甲级写字楼空置率首次重回20%区间。吸纳量也达到67.26万平方米，同比增长66.8%。这一吸纳量是最近五年间第二高峰。

市场面临较大去化压力

对于今年一季度空置率的重新回升，戴德梁行分析道，写字楼市场的活跃度下降受疫情因素影响较大，因此预期整体活跃度复苏一定程度上取决于疫情控制及复工复产进度。

戴德梁行研究院副院长、华南区研究部董事张晓端指出，尽管疫情下项目工程暂停将直接影响在建项目的工期，但预计年内仍将有62.8万平方米新增供应投入使用。结合需求端的压力，深圳甲级写字楼空置率短期内或将上行。

虽然空置率高企，但深圳写字楼去年全年的吸纳能力并不低。从核心商圈甲级写字楼净吸纳量看，据戴德梁行统计，2021年深圳

以64.07万平方米的净吸纳量，位居全国核心城市之首，超过第二位的上海近11万平方米。而位列三、四的广州、北京吸纳量均不足50万平方米。不过，到今年一季度，深圳写字楼租赁需求受本地疫情冲击，净吸纳量已环比下降82.8%。

金融、IT等第三产业发展势头仍然强劲，继续担当深圳甲级写字楼的需求主力。统计显示，金融业表现坚挺，租赁成交面积占比高达41.7%，其中71.3%为国资控股企业。在经济面临下行压力时，大型国企央企表现出了更强的抗风险能力。

此外，本季度来自TMT行业的租赁面积占比约为12.3%；以律

所及设计公司为主的专业服务业，以及包含跨境电商在内的商贸业均保持活跃，并录得较大面积的租赁成交。从区域分布上看，前海及福田CBD在一季度各吸引了40%以上的金融需求，是金融业最为偏好的两大片区。

2022年第二季度，深圳预计有四个新项目入市，共为市场带来44.6万平方米新增供应。第一太平戴维斯预计，受2022年百万量级新增供应及疫情复发的影响，市场仍将面临较大的去化压力，全市空置率预计再度上升。尽管经济增长稳定，但大量的新增供应或将加剧市场竞争，全市平均租金料将持续下跌。

持续优化供地结构

在存量、空置率双双高企的情况下，深圳写字楼市场的投资逻辑也发生了改变。杨经理告诉记者，这两年写字楼市场不景气，随着租金的不断下调，写字楼卖租更难，成交的写字楼也基本上以企业购买为主或者大宗交易，投资客很少。

“去年末以来，市场上成交的价格基本都是低于挂牌价约15%到20%，成交周期在一个月到两个月。”杨经理介绍，比如福田车公庙片区NEO企业大厦，99平方米的一套单位去年售卖成交价到了55500元/平方米，今年仅报价就降到了49000元/平方米，总价少了超过60万元。

反映到土地市场上也可见一斑。在去年深圳首场集中供地中，

相较于其他地块动辄数十家房企的争夺，一宗位于南山西丽商住两用地的争夺显得格外冷淡，仅有三家房企参与。有分析认为，西丽地块涵盖的15万平方米的办公物业，是最难消化的部分，也是其他房企不愿参拍的原因。

面对写字楼市场供过于求的问题，深圳市已开始逐渐平衡商业用地与居住用地的供应量。深圳市规划和自然资源局公布的《深圳市2021年度建设用地供应计划》显示，2021年全市计划供应建设用地的总量比去年减少70公顷。

从占比来看，供应商用用地占计划供应总量的4.6%，比2020年供应量减少超过一半。而计划供应居住用地363.3公顷，占计划供

应总量的32.1%，较2020年、2019年居住用地计划供应量分别提高了24%、142%。

在供应降温的同时，深圳也鼓励商用用地盘活存量、去库存。深圳发布了《关于进一步加大居住用地供应的若干措施》（征求意见稿），其中鼓励将商业用途的土地或者建筑转变为居住用途。

具体而言，在保持原批准规划容积不变的前提下，将已批商业建筑面积全部或部分调整为出售的公共住房。原批准土地用途为商业的，可申请将部分或全部商业建筑面积调整为居住用途，其中商品住房面积按所调整商业建筑面积的30%确定，其余住宅建筑面积作为出售的公共住房。