

深圳房贷利率迎年内三降 吸引刚需和改善型购房需求

本报记者 蒋翰林 深圳报道

近期,深圳楼市迎来了房贷利率下调的政策利好。8月末,《中国经营报》记者走访多家本地银行了解到,在8月22日 LRP 下调后,深圳本地银行的首套房贷利率已按照新的 LPR+30 点执行,大部分银行首套房利率从 4.75% 降至 4.6%。

房贷利率的再次下调释放利好信号,旨在激发深圳居民住房消费需求。根据国家统计局数据,7月,深圳新房价格

首套房贷利率降至 4.6%

有银行个贷经理称,目前贷款批复量不大,贷款额度充足,只要前期手续完备,当天就能放贷款项。

在房地产市场的调控中,除了行业自身政策外,同时也受到金融信贷等方面的影响。8月22日,央行宣布 LRP 降息,根据最新一期的贷款市场报价利率,1年期 LPR 为 3.65%,5年期以上 LPR 为 4.30%。

值得注意的是,今年5年期 LPR 已迎来第三次下调,截至目前,1年期 LPR、5年期 LPR 累计分别下降 15 个和 35 个基点,目前房贷利率已经处在历史最低水平附近。

记者走访了深圳部分银行,包括中国银行、招商银行等多位银行个贷经理告知,目前深圳大部分银行房贷利率首套为 LPR+30 点,二套为 LPR+60 点。以最新 5 年期 LPR 公布的 4.30% 来计算,即首套利率从 4.75% 降至 4.6%,二套利率将从 5.05% 降至 4.9%。

“最近申请房贷的客户不多。”有银行的个贷经理称,目前贷款批复量不大,贷款额度充足,只要前期手续完备,当天就

环比下降 0.2%,二手房价环比下降 0.5%,是一线城市中唯一下跌的。从二手住宅成交量对比来看,7月,上海二手住宅成交量近 2 万套,广州近 7000 套,而深圳仅为 2036 套。这其中约有六成二手房以接近参考价成交。

实际上,根据深圳中原研究中心数据,接近六成项目开盘去化低于五成。在销售低迷的当下,为了资金回笼,开发商也以各种各样的方式吸引购房者。

能放贷款项。

房贷利率的下调对于购房者来说,意味着可以省下一笔不少的利息。深圳的购房者陈先生在采访中向记者介绍,如以商贷额度 300 万元、贷款 30 年以及等额本息还款方式计算,此次 LPR 下降 15 个基点,月供会减少 252 元,累积 30 年总利息减少 9.72 万元。

不过,记者对不少有意向购房的人进行询问,大家都表示即使降息,购房还是会相对谨慎。“贷款利率方面还是有继续下调的可能。”陈先生向记者表示。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,这次利率下调对刚性需求和改善型需求和换房需求,将有一定的促进作用。李宇嘉也补充道,近两年新冠肺炎疫情不断,叠加部分行业不景气,居民预防性储蓄需求上升,因此需要通过降息降低消费成本,降低住房按揭的月供数额。

市场监管趋严

深圳中原研究中心统计显示,深圳上半年上市的 39 个新房住宅项目中,仅 3 个项目开盘售罄,大幅低于去年同期水平,接近六成项目开盘去化低于五成。

实际上,深圳市场购房者观望情绪依然较浓。中指研究数据显示,8月一线城市成交量整体环比下跌,为 17.3%。具体来看,深圳下跌显著,降幅为 13%;上海次之,为 7%;北京楼市成交回升,涨幅 12%。同比来看,各城市同比均下跌,其中深圳下跌明显,降幅为 54%,北京次之,为 28%。

深圳中原研究中心统计显示,深圳上半年上市的 39 个新房住宅项目中,仅 3 个项目开盘售罄,大幅低于去年同期水平,接近六成项目开盘去化低于五成。

在销售端承压的背景下,新房楼盘推出各式各样的促销宣传,甚至出现了变相降低首付、零首付的

六成二手房接近参考价成交

乐有家数据显示,在参考价政策出台之初,福田、南山、宝安约有 80% 的房源挂牌价高于参考价三成以上,经过一年多的调整,挂牌价出现了普遍下调。

在二手房市场,参考价实行后,经过一年半的调整,大部分二手房业主主动下调价格,不少区域一二手房价格已非常接近,参考价也成为买卖双方博弈的重要参考线。

乐有家研究中心数据显示,2021 年 10 月份开始,成交价与参考价偏差值大于 20% 的房源占比锐减,由此前的 33%~56% 减少为 2022 年 6 月的 17%。而 10% 偏差值以内的占比目前在 40%~50% 之间,可见市面上半数成交房源基本能“按参考价卖”。7月,已有约六成房源以接近参考价成交。

2022 年上半年,深圳二手房仅成交 9965 套,同比跌近 65%,录



深圳一楼盘正在施工中。

蒋翰林/摄影

相关情况。

8月12日晚,深圳市房地产中介协会作出《关于警惕“零首付”购房风险的郑重提示》,称“零首付”大大增加消费者贷款利息及按揭月供款的负担,涉及的部分违规

操作,无法在合同中明确约定,且存在被银行拒贷和违约风险。该协会还发文呼吁深圳各房地产中介机构、从业人员拒绝参与此类以“零首付”或首付分期为噱头的销售。

随着销量的走低,深圳新房市场的去化周期也逐渐走高。乐有家研究中心数据显示,2022 年 6 月末深圳一手住宅去化周期为 10.3 个月,而 2021 年 7 月去化周期仅为 5.7 个月,一年时间,近乎翻倍。

目前仍有 60% 左右的房源挂牌价高于参考价三成以上。

在土地市场方面,8月30日,深圳 2022 年第三批集中供应的住宅挂牌,并定于 9 月 28 日出让。据悉,本批次 7 宗居住用地总建筑面积约 122.10 万平方米,挂牌起始总价约 117.97 亿元。

值得注意的是,其中初始建设公共住房总建筑面积约 39.91 万平方米,占比达 32%。“深圳供地倾向于公共性质的趋势很明显,所有地块都要建设公共住房,久而久之,就给开发商传达信号。而租房持有和租赁的性质,决定了开发商拿地必然要做好持有并经营的准

备。”李宇嘉指出。

今年原本三批次的供地变为按四个批次出让,李宇嘉分析称,首先,减少单批次供地规模,降低流拍率对土地市场的扰动;其次,多批次供地,可以给开发商更多的选择,以减缓单批次拿不到地的困扰;最后,单批次供地减少,小步快跑,契合开发商资金链相对紧张的状态。

李宇嘉认为,地方政府通过调节底价、新房限价、调节竞配建的内容和面积,来调节给市场让利的幅度,从而调节市场情绪,以符合当前的市场景气度,也有利于稳定土地市场。

中国海外发展上半年销售额 1385 亿元 新增货值超千亿

8月24日,中国海外发展(0688.HK)发布 2022 年中期业绩公告。今年上半年,集团系列公司(连同联营公司及合营公司)实现销售合约额 1385 亿元;营业收入 1037.9 亿元,股东应占溢利 167.4 亿元,归属股东净利润率为 16.1%,继续保持行业一流水准。

报告期内,中国海外发展坚持稳健审慎的财务策略,未触及“三条红线”任何一条,保持在“绿

聚焦重点城市

行业面临考验的环境下,中国海外发展的相对优势扩大,公司聚焦于主流城市、主流地段的投资布局优势得以彰显,市场份额稳中有进。

今年上半年,中国海外发展收入 1037.9 亿元,经营溢利为 241.3 亿元,毛利率为 23.5%,分销费用与行政费用占收入比重为 3.2%;扣除税后投资物业公允价值变动收益后的股东应占溢利为 149.6 亿元,连同扣除汇兑净损益后的股东应占溢利为 173.5 亿元,半年股本回报率 4.8%。每股基本盈利 1.53 元。

物业发展方面,公司合约物业销售额达 1385 亿元,对应销售楼面面积为 626 万平方米,根据中指研究院数据榜单,其销售额排名升至全行业第四。

上半年,中国海外发展在主流城市的市场份额持续提升,一线城市北上广深和香港的合约销售额占比提高 10.1 个百分点至 36.8%。据公司披露,报告期内,其聚焦重点城市,在 29 个城市的市场占有率位居当地前三名。北京、天津、香港和广州的销售合约额均超过 100 亿元,其中香港销售创历史新高,达 130 亿港元。公司表示,将继续加大在港投资。

分地区来看,北部大区(北京、石家庄、天津等)、南部大区(佛山、

档)且各项指标保持优秀。截至 6 月 30 日,公司资产负债率 59%,净借贷比 41%;持有现金 1253.2 亿元;期内加权平均融资成本 3.44%。

中国海外发展主席兼执行董事颜建国表示,在面临考验的市况下,公司洞悉市场,稳健经营。凭借一贯的高品质发展理念,精细化管理优势,公司的盈利能力依旧保持行业领先水平,持续为股东创造价值回报。

广州、长沙等)为中国海外发展及其附属公司合约物业销售额的主要来源,占比分别达到 27.4%、17.5%。销售回款方面,北京、深圳、广州、厦门、南京、杭州、济南及天津的销售回款均超过 30 亿元。

交付方面,上半年,中国海外发展住宅按时交付完成率 100%,其中,提前交付的户数占比约 33%。在内地 29 个城市项目竣工的总面积达 753 万平方米。

商业物业方面,上半年,中国海外发展投资物业租金收入为 24.4 亿元,同比上升 7.5%,其中写字楼租金收入为 17.5 亿元,同比上升 0.7%,购物中心租金收入为 6.4 亿元,同比上升 23.3%。投资物业公允价值变动收益为 25 亿元,同比上升 23.2%,税后股东应占净收益为 17.8 亿元,同比上升 14.9%。

此外,中国海外发展在报告期内的其他业务收入为 5 亿元,其中酒店和其他商业物业的收入合计为 2.1 亿元。

公司的商业项目入市进入加速期。报告期内,7 个项目已入市,新增商业运营建筑面积 38 万平方米。包括北京金安环宇荟、广州亚运城广场、成都中海友里天府国际公寓等。

下半年,中国海外发展计划新入市运营项目 10 个,预计新增商业运营面积约 71 万平方米。

高质量土地投资

敬畏市场,“稳”字当头。在持续稳健经营之下,“粮草充足”的中国海外发展谋求稳中有进,抓住机遇。

今年上半年,中国海外发展购入了 27 宗土地,新增货值约 1082 亿元,继续加大力度推进“蓝海战略”,通过创新投资模式,获取了青岛西海岸新区两宗项目。据其披露,公司在广州、上海、成都的并购项目投入资金 106.6 亿元。

为抓住机遇,除了坚持“主流城市、主流地段、主流产品”的投资策略之外,中国海外发展同时积极寻求并购发展。

根据公告,今年 1 月,中国海外发展以 36.88 亿元完成对雅居乐和世茂有关广州亚运城项目的股权收购,成为该项目最大股东;中海宏洋以约 10 亿元收购雅居乐义乌、徐州三项目公司股权。今年 3 月,中国海外发展以 62.4 亿元收购上海杨浦城建旗下江浦项目,成为该项目最大股东;中海宏洋以 10.24 亿元收购龙光控股汕头一在建住宅项目。

走绿色发展道路

从中长期来看,“稳”的重要意义在公司的发展中得到进阶升华——行稳致远。对此,中国海外发展的解题方法是打造面向下半场的护城河,强化竞争优势。

在当前碳达峰、碳中和的大背景下,绿色建筑已成为推进建筑业转型升级和高质量发展的重要抓手,并上升为国家战略。

如今,房地产行业已进入下半场,其发展逻辑从偏重规模与速度转向注重效益,“好产品”“好服务”是题中之义,绿色建筑亦成为开发商战略聚焦的一大方向。

除了进一步加强传统竞争优势,中国海外发展积极响应国家



公告显示,上半年,公司在内地 13 个城市合计新增 21 幅土地,新增总楼面面积为 358 万平方米(实际权益面积为 346 万平方米),总地价为 480.1 亿元(权益地价为 456.7 亿元)。

尽管 2022 年上半年国内房地产市场面临挑战,但自年初以来,政策层面暖风不断,房地产融资环境显著改善,各城市坚持“房住

不炒”,纷纷优化房地产调控政策,促进房地产市场健康发展与良性循环。

截至 2022 年 6 月 30 日,中国海外发展总借贷为 2698.2 亿元,其中一年内到期的借贷为 421.2 亿元,占总借贷的 15.6%;持有银行结余及现金 1253.2 亿元,净借贷比率维持在 41% 的行业低水平;流动资产净值为 3945.3 亿元,流

动比率为 2.4 倍,加权平均融资成本为 3.44%。

报告期内,中国海外发展境内外债务资金流入合共达 529.2 亿元,归还到期债务 326.2 亿元。公司销售回款 850.4 亿元,其他经营回款为 53.9 亿元,总经营回款为 904.3 亿元;公司资本支出为 899.1 亿元(其中土地成本为 470.7 亿元,建安支出为 428.4 亿元)。

业绿色低碳发展。

具体而言,在中海新总部大厦项目上,中国海外发展联合相关机构共同研发,从规划布局、节能减排、工业装配三个维度实践落地。

半年报显示,今年上半年,中国海外发展新增符合绿色建筑标准项目 9 个,其相应面积达 118 万平方米,累计项目 513 个,总建筑面积 9303 万平方米。

4 月 7 日,中国海外发展发行全国大规模的绿色(碳中和)CMBS 产品,发行规模 50.01 亿元。

除此之外,今年上半年,中国海外发展于境外新签两笔合共 40

亿元的 5 年期固息贷款,境内发行债券合共 180 亿元;公司债券 60 亿元;中期票据 70 亿元。

“行业竞争是一场没有终点的长跑竞赛,本集团粮草充足并拥有 43 年的长跑经验,我们的目标是夺取胜利。”颜建国表示。

2022 年,中国海外发展迎来在港交所上市 30 周年,市值在上市 30 年间增长近 80 倍,保持行业领先地位。公司历经多轮经济与房地产周期磨砺,实现稳健、持续、高质量发展,彰显着公司对于商业文明始终如一的坚守,以及“稳如磐石,值得信赖”的企业形象。 广告