

六折买房、申请门槛低 深圳人才房受追捧

本报记者 蒋翰林 深圳报道

近期,可售型人才住房成为深圳楼市热点话题。售价相当于周边楼盘的六折,深户本科社保累计3年即可申请,不用轮候、积分,这对进入深圳发展的购房者显然有不小的吸引力。

12月5日,深圳住房和建设局公示了深圳首批面向人才配售住房公证摇号的结果,此次吸引了16305户家庭认购,终审合格认购申请家庭共计14810户,选4422套房。

土拍市场同样表现出对安居房地块的青睐。11月25日,深

近1.5万家庭获认购资格

深圳人才住房切实落地体现了政府解决住房问题的决心与行动力。

11月29日,深圳首批人才住房项目之一的龙华星河开市客环球商业中心现场看房者络绎不绝。“我们通过了审核认购,预约了来看房的。”张先生和他的妻子来深工作8年了,他们告诉《中国经营报》记者,人才房售价仅为周边楼盘的六折,“虽然听说10年后才能卖,但对我们刚需影响不大,很有吸引力。”

此次推出的星河开市客环球商业中心人才房项目位于龙华民治街道,据项目的售房人员介绍,项目配售均价为4.49万元/平方米,对比周边商品房项目中海阅华里,参考均价约为7.3万元/平方米。售房人员同时强调,可售人才房的设计标准和销售条件严格按照住建部门的规定,与普通商品房没有差别。

根据深圳市住建局通告,深圳首批可售型人才住房包括安居君兰湾府、安居鸿栖台、安居玥苑、安居颢龙苑、星河开市客环球商业中心、华侨城九樾广场6个项目,共4422套房源。其中,两房户型1957套,三房户型2465套,均价为每平方米2.052万~

圳进行了第四批次集中供地,两宗安居房地块的总参拍企业数和单宗地的参拍数量都创集中供地以来新高。深圳也正在通过初始建设、竞建设公共住房的方式,增加公共住房供应的数量。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,近年来,市民对深圳房价上涨的预期扭转,买商品房的预期下降,同时,大学生和各类人才有转向可售型人才房、安居房的倾向。而这批人才房未来可以出售,这也是深圳给予的长期发展红利。

4.49万元。

根据住建局最终通告,本批次住房终审合格认购申请家庭共计14810户,其中,认购两房户型的有12389户,认购三房户型的有2421户。也就是说,这批经审核合格的认购申请家庭,有近30%的概率买到人才住房。

值得一提的是,认购本批次人才住房的门槛并不算高。中指研究院深圳分院研究主管骆红琴分析指出,不同于深圳的安居房需要轮候、商品房需要积分,申请人只需满足具有深圳户籍,参加社保累计缴费3年以上,且是深圳市认定的人才(包括学历型人才和技能型人才,前者要求全日制本科及以上)等条件,即可申请摇号。

骆红琴补充道,深圳人才住房切实落地体现了政府解决住房问题的决心与行动力。本次人才住房配售出台,将会对深圳房价的居高不下起到一定的缓冲作用,既提升了居民的居住幸福感,又对房价的平稳发展起到了很好的补充作用,最终实现深圳居民各个层次不同的需求。

深圳将收中央财政保障房类补助

财政部发文指出,考虑深圳人口持续净流入对住房的需求,加大中央预算内投资对深圳保障性住房筹集建设的补助。

深圳可售型人才住房概念,最早源于2018年深圳发布的《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》。政策明确了深圳住房产品的四种类型,即市场商品住房、人才住房、安居型商品房、公共租赁住房。

政策规定,深圳人才住房应占住房供应总量的20%左右,重点面向符合条件的企事业单位、专业技术、高技能、社会工作、党政等方面人才供应,可租可售,建筑面积以小于90平方米为主,租金、售价分别为届时同地段市场商品住房租金、售价的60%左右。

根据第七次人口普查数据,深圳10年来的人口增量达到713.65万人,高新产业发展吸引了大量人才流入。李宇嘉指出,深圳作为一个大城市和高度城市化的城市,外来人口多、高地价、高房价,腾挪空间小。

考虑到深圳人口持续净流入对住房的需求,近几年中央均对保障类住房进行补助,多次颁布实施细节和管理办法。

10月31日,财政部网站公布

房企“争抢”安居房地块

两宗安居房地块分别吸引了28家、17家房企参拍,最终纷纷触及最高地价,通过摇号方式成交。

人才房受追捧提振了市场预期,2022年下半年的两轮土地竞拍过程中,深圳安居项目受到房企的青睐,竞争情况尤为激烈。

11月25日,深圳第四批集中供地启动,出让位于光明区、龙岗区、龙华区、宝安区以及深汕特别合作区的7宗地块。从出让的结果来看,本次供地成功出让6宗地块,1宗地块流拍,成交用地面积约23.04万平方米,成交总金额约97.27亿元。从总体量、总起拍价来看,为今年内四批次中最少的一次。

《关于支持深圳探索创新财政政策体系与管理体制的实施意见》(以下简称《意见》)指出,考虑深圳人口持续净流入对住房的需求,加大中央预算内投资对深圳保障性住房筹集建设的补助,加大中央财政城镇保障性安居工程补助资金对深圳公租房、保障性租赁住房 and 老旧小区改造的支持力度,推动解决大城市住房突出问题。

与此同时,深圳在不断探索创新的保障性住房模式,不断丰富供给多样性和参与主体的多元化。近日,深圳人才安居公众号发布消息称,深圳职业技术学院、南方科技大学两个保障性租赁住房项目顺利开工。据悉,上述两个项目属于15个深圳市利用国有企事业单位自有用地建设保障房项目之一,总用地面积约1.7万平方米,总投资约10.9亿元,建成后可筹集近1200套住房。在深圳的创新探索下,“高校中的公租房”正成为保障房中国模式的一种新探索。

近几年,深圳在保障性住房供应和建设方面取得一定成果,2021

此次深圳加大了公共住房供给力度,7宗地块中有2宗为整宗建设安居型商品房,1宗用地建设安居型商品房,占住宅建筑面积超70%,其余4宗普通商品住房用地,均初始建设一定比例的安居型商品房、竞建设安居型商品房,采取“三限双竞+摇号”规则挂牌出让。

这两宗安居房地块热度最高,其中宝安新安地块吸引了28家房企参拍,龙岗龙城地块吸引了17家房企参拍。最终纷纷触及最高地价,通过摇号方式成交。



深圳首批人才住房项目之一的龙华星河开市客环球商业中心售楼处现场。 蒋翰林/摄影

年,深圳建设筹集保障性租赁住房4.48万套(间),棚户区改造累计开工6530套。深圳提出,到2035年将新增170万套住房供应的目标。

其中,60%以上为保障性住房,即公租房、安居房、人才房(三种统称公共住房)各占20%,剩余40%为商品住房。

宝安新安地块出让面积5425.03平方米,起拍价5.22亿元,最高限价6亿元。根据规定,该地块安居型商品房平均销售价格每平方米不高于4.43万元(不含室内装修价格),最高售价不高于每平方米4.65万元(不含室内装修价格)。

李宇嘉表示,本质上讲,深圳就是要控制土拍温度,就是要降低过去的过热拿地的情况,从根本上稳定楼市。深圳一直坚持新的出让模式,并向稳定市场预期的长效供地模式转变,即限地价、限价房、

定或竞配建,将商品住房和公共住房结合起来,保持商品住房回归普通住房主导,从根本上控制楼市的热度。

“安居房受到企业追捧主要原因在于房价上涨的预期流转,购买商品房的预期下降,特别是近年来涌入的大学生和各类人才,有转向可售型人才房、安居房的倾向。”李宇嘉指出:一方面这类房子价格低,购房门槛低;另一方面是这类房产未来可出售,能分享资产价格长期上涨的红利。

引入增量资金 招商蛇口等房企重启收购

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

融资支持“三箭齐发”,加速推动房地产“保交楼”、风险处置以及收并购。

近日,招商蛇口(001979.SZ)

公告称,公司筹划发行股份购买资产并募集配套资金,拟购买深圳市南油(集团)有限公司(以下简称“南油集团”)24%股权等资产,这一计划曾在2020年因故中止。无独有偶,格力地产(600185.SZ)

也在日前发布将继续推动重大资产重组事项的公告,拟以发行股份及支付现金的方式购买珠海市免税企业集团有限公司(以下简称“免税集团”)100%股权。2020年12月,这一事项亦被按下暂停键。

时隔两年,重启并购重组的上述房企均提及,契机在于今年11月28日,证监会决定在股权融资方面调整优化5项措施(即业内所称“第三支箭”),并自即日起施行。事实上,对此响应最快的房

企为陆家嘴(600663.SH),其在12月1日公告称,拟通过发行股份及现金支付,购买控股股东部分优质股权资产,并募集配套资金。国金证券房地产首席分析师杜昊旻分析指出,房企通过发行股

份购买控股股东或其他企业优质资产,在不增加杠杆的情况下获得优质土地资源,支撑其未来发展,增强其后期拿地能力,也提振行业整体信心和预期,促进估值的稳步修复。

顺势重启收购

随着证监会支持房地产开展股权融资的“第三支箭”射出,多家房企推进定增计划,部分房企率先发起资产并购重组。

12月1日,陆家嘴公告称,接到控股股东上海陆家嘴(集团)有限公司(以下简称“陆家嘴集团”)通知,其正在筹划涉及公司的重大资产重组事宜。陆家嘴拟通过发行股份及支付现金方式,购买陆家嘴集团及其控股子公司持有的位于上海浦东陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的部分优质股权资产,并募集配套资金。

目前,上述交易正处于积极筹划阶段,交易各方尚未签署正式的交易文件,尚需履行必要的内部审议决策程序,并需经有权监管机构批准。陆家嘴股票自2022年12月2日开市起停牌,时间预计不超过10个交易日。

至此,陆家嘴打响“第三支箭”落地后房企资产重组的“第一枪”。继陆家嘴之后,12月2日晚,格力地产发布拟调整重大资产重组停牌公告称,购买免税集团全体股东持有的免税集团100%股权,同时拟向不超过35名投资者非公开发行股票募集配套资金。

格力地产预计,上述重大资

产重组方案调整将构成对原方案的重大调整,公司股票自12月5日开市起停牌,预计停牌时间不超过5个交易日。

格力地产对免税集团的收购始于2020年5月,彼时,格力地产宣布拟发行股份及支付现金购买免税集团100%股权,并募集配套资金。在原方案中,交易对价约122.15亿元,其中,发行股份的对价约114.15亿元,现金支付8亿元。定增对象仅有1名,为通用技术集团投资管理有限公司。

事实上,自披露重组意向以来,上述收购推进迅速。2020年9月,基本完成对标的的审计工作,评估报告提交国有资产监督管理部门备案;当年10—11月,完成对重组预案、报告书的审议;当年12月,该重组事项获得国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》。此外,为配合重组,格力地产期间拿下多宗免税商务地块,涉及珠海、海口等地。

不料,2020年12月30日,格力地产原董事长鲁君四因涉嫌证券内幕交易违法行为遭到中国证监会的立案调查。受此影响,2021年2月,格力地产宣布暂停重大资产重组事项。

今年11月,格力地产完成董

事会、监事会换届选举,由陈辉担任公司董事长。日前,格力地产表示,鉴于目前鲁君四不再担任公司董事、监事或高级管理人员职务,上述导致公司重大资产重组暂停的事由已消除。同时,基于对近期“第三支箭”政策进行研判,公司决定重启对免税集团的重组,并调整相关方案。

值得注意的是,选择“搭箭上箭”重启并购重组的不只有格力地产,招商蛇口向深圳市投资控股有限公司(以下简称“深投控”)收购南油集团24%股权事项在两年前去吹,公司近期宣布拟筹划发行股份进行购买,交易价格未定。截至目前,招商蛇口已间接持有南油集团76%股权。

2020年5月,招商蛇口就已计划将南油集团的剩余股权收入囊中,彼时给出的交易对价为70.35亿元,将以发行股份、可转债及支付现金的方式向深投控购买,其中支付的现金部分将通过向战略投资者非公开发行股票的方式募集。该方案后来经过修改,取消引入战略投资者及募集配套资金安排,但最终在2020年11月,招商蛇口决定终止此次交易,理由是“基于目前宏观环境变化等原因,现阶段继续推进后续程序的条件具有不确定性。”

突围存量运营

上述房企积极推进资产并购重组背后,房地产行业在“房住不炒”的总基调下告别增量开发,转而进入存量运营阶段,房企比拼“内功”,考验其对市场的前瞻性、对风险的预判能力以及应变能力。

11月28日,证监会披露的《证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问》显示,证监会坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署,积极发挥资本市场功能,支持实施改善优质房企资产负债表计划,加大权益补充力度,促进房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展,更好服务稳定宏观经济大盘。据此,“第三支箭”正式落地,恢复涉房上市公司并购重组及配套融资,恢复上市房企和涉房上市公司再融资。

上述融资新政策落地后,首家宣布并购重组的房企陆家嘴表示,此举有利于提高公司资产质量,改善公司资产负债表,加大公司权益补充力度,提升公司可持续发展能力,使公司更深度地参与陆家嘴金融城东扩及前滩国际商务区的开发和运营。

2022年半年报显示,陆家嘴在控股股东的支持下进军前滩国际商务区、张江科学城核心区。在前滩,公司落成由最高地标性建筑(280米的前滩中心办公楼)、香格

里拉酒店及太古里组成的城市综合体“前滩中心”。公司表示,下半年将牢牢把握“危中见机”新开局,全面提高区域开发、运营管理、金融服务能力。

而对于格力地产来说,免税业务是其实现产业转型升级的主要抓手之一。2020年开始,公司向拥有以免税业务为特色的大消费产业、生物医药大健康产业、房地产业三大板块为核心的上市公司转型。

彼时,格力地产对免税集团的重组事项表示,完成交易后,公司的产业结构将得到进一步优化和升级,同时,通过产业整合和资源优化,强化公司竞争优势和盈利能力,提高公司可持续发展能力。根据公告,2018—2019年及2020年上半年,免税集团收入分别为22.47亿元、26.6亿元、4.83亿元,净利润分别为6.32亿元、7.23亿元、6555.49万元,其为目前国内唯一一家全资拥有免税、有税、保税(跨境)三大业务的企业。

对于近期重启对免税集团收购的举措,格力地产表示,结合公司可持续经营发展实际需要,为深化落实国有企业改革精神,改善公司资产负债结构,助力公司高质量发展,公司将继续推动这一重组事项。

今年前三季度,格力地产收入约

27.55亿元,同比减少55.35%,净利润为-6086.56万元,同比减少109.5%。

重启收购对于格力地产而言是转型升级所需,但对招商蛇口来说则是做强主营业务的契机。

公告显示,南油集团主要持有的资产为其通过深圳市招商前海实业发展有限公司间接持有的深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司(以下简称“前海自贸”)股权。前海自贸在前海蛇口自贸区内拥有优质的土地资源,对前海妈湾片区进行开发、建设和运营。2004年经历重组后,南油集团由招商蛇口持股76%,深投控持股24%。

早在2020年招商蛇口筹划收购南油集团剩余股权时,天风证券曾发布研报称,对招商蛇口在前海合资公司持有的土地货值进行估算,按90%可售面积,均价8万元/平方米假设,粗估货值约4032亿元。通过该笔交易,招商蛇口在前海土地合资公司的实益持股将由36.2%提高至41.6%。按上述货值推测,提升的持股比例或增厚招商蛇口20亿元以上的归母净利润。

今年前三季度,招商蛇口收入约894.84亿元,同比增长9.45%,净利润收入约29.57亿元,同比减少53.44%。截至9月30日,公司总资产约9234.98亿元,同比增长7.86%,持有货币资金约773.85亿元。