

深圳豪宅市场“躁动”：验资千万项目开盘揽金100亿

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

深圳湾超级总部基地(以下简称“深超总”)时隔22年出让的一宗住宅用地开发近一年后,楼盘首批大户型产品迎来入市。

日前,中海地产(0688.HK)旗下深湾玖序取得预售证,推出293套建筑面积196—555平方米住宅产

品。根据公示信息,该项目毛坯备案均价为13.33万元/平方米,意向登记保证金为500万元。据悉,项目正式开放样板间后,需验资1000万元才能看房。开盘当天,深湾玖序发布销售“喜报”——“首开劲销100.2亿元”。值得注意的是,这一数据下方附带着一行意味深长的语句:“这个市场,需要挺身而出的英雄。”

有业内人士认为,在当前市场,破百亿的单日销售额“极为难得”,但也有声音称,深湾玖序开盘没有“日光”(指房源当日开盘即售罄)并不理想。对于项目开盘当天的实际去化率,中海地产方面没有对《中国经营报》记者透露,其仅表示,深湾玖序首批交付时间为2027年9月,二批次将于今年二季度加

推,但具体时间待定。

值得注意的是,深湾玖序是“5·28新政”(深圳下调个人住房贷款最低首付比例及利率下限)落地一个月来唯一入市的豪宅项目。据深圳中原研究中心统计,新政出台前后一个月,深圳全市一手住宅网签环比增长37.8%,二手住宅过户环比增长19.4%。

楼市持续“以价换量”

在调控政策密集出台的背景下,深圳楼市也发生了较为明显的变化。

“深湾玖序的开盘表现在一定程度上说明楼市的信心正在恢复。该项目共有516批客户认购,而认筹条件为验资500万元,参观样板间需验资1000万元,在这一条件下据悉也有约2000组客户前去看房,这说明深圳楼市的购买力还是挺强的,且豪宅的成交也会带动楼市的整体回暖,比如二手房市场的成交。”第一太平戴维斯深圳公司董事总经理吴睿对记者表示,“但这还远远不够,现阶段楼市调控政策还有优化空间。”

今年,房地产政策主基调保持宽松,侧重点转向“去库存”。在调控政策密集出台的背景下,深圳楼市也发生了较为明显的变化。

2月,深圳市住房和城乡建设局发布《关于优化住房限购政策的通知》,放宽限购政策,深户居民购房取消落户年限及个税、社保要求,非深户购房社保年限由5年改为3年;5月6日,深圳明确分区优化住房限购政策;5月28日,深圳宣布下调个人住房贷款最低首付比例和利率下限。根据调整,深圳市首套住房个人住房贷款最低首付比例由原来的30%调整为20%,二套住房个人住房贷款最低首付比例由原来的40%调整为30%;首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR-10BP调整为LPR-45BP(3.5%),二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR+30BP调整为LPR-5BP(3.9%)。此次调整有利于降低居民家庭购房门槛,减轻还款负担,更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

第一太平戴维斯华南区市场

研究部负责人谢靖宇对记者表示,自5月以来,在一系列重磅政策利好加持下,深圳楼市第二季度后半程活跃度明显回升,全市在该季度内成交面积环比增长10.5%至71.8万平方米。销售市场表现有所改善,开发商的信心和预期也有所修复,从而推动价格止跌企稳。

从整个上半年来看,深圳楼市仍是二手房的主场。据乐有家研究中心统计,1—6月,深圳全市二手住宅过户成交21394套,同比增长32%,按半年度计算,是近三年的新高;新房网签(预售成交)12135套,同比下降25%。6月深圳全市二手住宅过户4172套,环比增长5%,同比增长73%,近四个月过户量均稳定在4000套左右。据深圳市房地产中介协会官方统计,6月,深圳全市二手房录得量(以二手房买卖合同为统计口径,并非最终成交过户套数)5309套,环比增长9%,同比增长66.3%。

价格方面,据乐有家门店的成交数据,6月,深圳全市二手住宅成交均价为6.05万元/平方米,环比下降4%,同比下降15%，“以价换量”的特征较为明显。上半年交易的二手住宅中,有超83%的房源以低于参考价的价格成交,其中低于参考价20%以上价格成交的房源占比达26.45%。

谢靖宇认为,尽管上半年的政策组合短期内对楼市起到一定提振作用,但在当前形势下,市场信息能否持续性回升仍存在不确定性。鉴于此情况,中央及地方政府或将出台更多举措以巩固房地产行业平稳发展,深圳住宅市场仍存在一定政策调整空间。

百亿地块上的“顶豪”

中海地产对这一百亿级地块的规划也瞄准了高端市场。

深湾玖序从拿地开始就备受关注。

去年6月,深超总片区出让逾20年来的首宗住宅用地——T207-0060地块,土地面积约3.63万平方米,建筑面积约20.77万平方米,挂牌起始价108.98亿元,最高限价125.32亿元,这是深圳近10年为数不多的百亿级地块,也是目前深圳土拍地限价最高的地块。

公开信息显示,经过超30轮报价,参与竞拍T207-0060地块的开发商给出的报价触顶,竞拍转入竞买自持租赁面积环节,最终由中海地产以125.32亿元和配建5.85万平方米全自持租赁住房面积的条件竞得,成交楼面价约6.03万元/平方米,溢价率15%。地块建成后,普通商品住房平均销售价格不高于13.33万元/平方米(不含室内装修价格),打破了深圳以往新建商品房最高每平方米13.2万元的纪录。

值得注意的是,T207-0060地块所在的深超总片区商业写字楼林立,但住宅用地稀缺,近20年无住宅项目推出,上一块出让的宅地还是2001年由百仕达地产竞得的红树湾地块。事实上,T207-0060地块原规划仅为商业服务业用地,直至去年4月,

该宗地规划调整增加二类居住用地,随即挂牌出让。

而就在T207-0060地块成交前,深圳取消住宅户型比例要求的政策,即“90/70”政策(自2006年6月1日起,各城市年度新审批、新开工的商品住房总面积中,套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重,必须达到70%以上),该政策的出台原本是为了调整住房供应结构,稳定住房价格。在此之前,深圳新出让住宅用地须按照“90/70政策”控制户型比例。这一调整也体现在T207-0060地块的出让条件中,公告显示其不限制户型比例,即无须遵照执行“90/70政策”。

中海地产对这一百亿级地块的规划也瞄准了高端市场。根据项目公示信息,“不限制户型比例”是深湾玖序的产品亮点之一,并称“打造可售纯粹大户型高端圈层社区”,提供196平方米、252平方米及328平方米的大户型产品及建筑面积400—600平方米顶层复式。除此之外,针对首批建筑面积分别约196平方米、252平方米、328平方米的预售房源,开发商为客户提供两种装修方案,价格在9500元/平方米到11800元/平方米不等。

近日,记者走访深湾玖序项



深湾玖序项目施工现场一片忙碌。

本报资料室/图

目看到,施工现场一片忙碌,挖掘机正在紧张作业,深湾玖序周边还有产业园、深超总C塔等项目同时在建。

深圳市房地产信息平台显示,深湾玖序于2024年2月开工,6月21日获批预售,批准预售面积约7.61万平方米,批准预售的为2栋,合计293套住宅。6月22日,项目公示销售方案,并由公司自销团队负责销售,未启动第三方渠道。6月26日,深湾玖序公布意向登记人名册,共516批冻资客户入围。6月28日,项目进行线上公证选房阶段,6月28日—30日为线下签署商品房认购书及买卖合同(预售)等相关销售文件阶段。

据记者统计,截至7月3

日,深湾玖序首批预售房源中,处于“期房待售”(指房屋为现房,可以销售但尚未售出)状态的约65套,其余房源的状态均为“已签认购书”(指房屋已经签订认购书,但尚未签订正式的预售或现房合同)。

值得注意的是,深湾玖序开盘当天,中海地产位于上海的领邸玖序也进行第一次开盘,推出186—210平方米四房户型,备案均价约14.6万元/平方米,当日销售额约66亿元。6月29日,位于北京的中海京华玖序项目迎来开盘,主要户型为88—280平方米的二至四房,备案均价约17.5万元/平方米,开盘首日销售额约62亿元。

半年出入境航班2万余架次

成都全方位打造国际门户枢纽城市

本报记者 陈雪波 党鹏 成都报道

近日,成都市公布了今年上半年航空客运数据。截至6月30日,成都航空口岸共有269万余人次、2万余架次航班出入境,较去年同期分别增长292%和222%。其中,外国人出入境45.8万余人次,较去年同期增长572%。

快速增长的出入境数据背后,是成都打造国际枢纽城市的不懈努力。6月5日,中共成都市委十四届五次全体会议召开,提出加快建设国际门户枢纽城市,以高水平开放推动高质量发展,并确立了成都高水平开放的目标任务。会上还审议通过了《关于加快建设国际门户枢纽城市以高水平开放推动高质量发展的决定》

畅通立体跨境通道

“如果走海运到波兰,至少需要40天的时间。但从成都搭乘中欧班列,就只需要10—13天的时间。”TCL光电科技(成都)有限公司供应链部负责人舒永君告诉记者,他所在的公司需要运送液晶电视零配件到波兰,中欧铁路为货物运输大大节省了运输时间,并且降低了运输成本。

去年全年,中欧班列(成渝)开行超过了5300列,位居全国第一。成都海关数据显示,今年前5月,成都中欧班列发运货值已经达到211.7亿元,同比增长21.6%。其中,进口35.6亿元,增长20.4%,主要商品包括汽车及其零部件、氯化钾、菜籽油等;出口176.1亿元,增长21.8%,主要商品为液晶电视及其零部件、汽车及汽车零部件等。

在陆地通道更为高效的同时,成都的空中通道也逐渐进入

(以下简称《决定》)。

《决定》中提到,力争到2027年,成都全面确立西部对外交往中心核心功能定位,内陆门户通达能力持续增强,外贸外贸外经发展水平不断提高,世界文化名城美誉度显著提升,国际消费中心城市支撑功能基本完善,市场化法治化国际化营商环境保持国内一流水平。

到2035年,成都具有国际竞争力和区域带动力的开放型经济体系更加健全,将成为全国重要的对外交往中心,也将基本建成具有全球影响力的国际门户枢纽城市。

中国民航大学临空经济研究中心主任曹允春向《中国经营报》记者表示,北上广是传统的国际门户枢纽城市,成都是西南

重镇,拥有向西向南发展的链接力,也应该发挥出自身的区位特点和优势。



首批抵达成都的巴西代表团成员。

本报资料室/图

的国际及地区定期客货运航线已经超过70条,基本形成通达欧洲、美洲、大洋洲、非洲的洲际客运骨干航线网络,全覆盖亚洲主要航点。

曹允春介绍,成都是“一带一路”的重要节点城市,也是我国向南发展通道上的枢纽城市,是两条线的交汇点。成都拥有两座4F级国际机场,也开行了中欧班列,对外链接能力很强。另外,成都经济活跃,产业基础雄厚,这些都是打造国际门户枢纽城市的重要条件。

持续增长之下,成都天府国际机场一期的运载量未来也有可能饱和。成都市发改委党组书记、主任王锋君透露,今年成都天府国际机场二期项目将着手前期工作,预计明年启动。在未来,成都的空中通道将愈发繁忙,门户枢纽作用更加彰显。

塑造全球贸易重要节点

成都企业家的足迹已经遍布全球。6月26日,成都市工业企业代表团在沙特阿拉伯展开了一系列拜访和洽谈。这已经

是今年第三场“出海”拓市场活动,这次中东之行吸引了16家成都市重点企业参加。

近年来,成都企业的出海频率和出海成果在不断增加。在2023年,成都实现全年货物贸易进出口总值7489.8亿元,占四川货物贸易进出口总值的78.2%。今年前5月,成都外贸进出口总值已经达到3200.7亿元,占全省外贸进出口总值的79.6%,同比增长7.2%。其中,进口1387.8亿元,同比增长29.2%。值得一提的是,今年1—4月,成都对共建“一带一路”国家进出口总额达到1126.8亿元,同比增长16.3%。

中龙顺通(成都)供应链管理有限公司业务经理郑高荣向记者介绍,该公司主要进口粮食、金属、橡胶,以及出口汽车及其配件,欧洲一些国家很喜欢中国出口的汽车,跨国铁路运输为

货物运输提供了极大的便利。

在成都也能看到越来越多的跨国企业设立分公司,英特尔、德州仪器、西门子、戴尔……这些大型海外企业落地中国成都,正是看到了这里商贸的枢纽便利和巨大的市场潜力。

成都的对外交流在持续加密、加深。《决定》中提到,要推进对外贸易提能增效。深化产贸联动,做强电子信息、装备制造、航空航天、医药健康等重点外贸产业集群和鞋靴服装、家居家具、绿色食品、文化创意等特色外贸产业集群,发挥西部陆海新通道商贸中心功能,持续加强与东盟、拉美等新兴市场贸易往来,扩大高技术高附加值中间品贸易,创新发展绿色贸易,大力引育外贸枢纽机构、结算型平台企业,加快建设“一带一路”进出口商品集散中心。

完善外贸制度体系

今年,成渝地区双城经济圈建设已经进入第4个年头。成都作为西南地区的核心城市,不仅在“双圈”中扮演着重要角色,也在带动西部地区消费、东西部资源调配等方面承担着重任。

为了推动成都的枢纽角色更加突出,在中共成都市委十四届五次全体会议上,成都提出,将积极参与东中西部开放平台对接机制创新,持续深化与京津冀、长三角、粤港澳大湾区、长江中游城市群、中原城市群等区域合作对接,加强与上海浦东新区、深圳前海合作区、海南自由贸易港等国家重点先行先试区域的开放协同,推动科技成果转移转化示范区建设。

不仅如此,成都在国际舞台上还会有更多行动。为加快推动

成都外贸转型升级和高质量发展,聚焦稳链强链,建设贸易强市,今年4月,成都市印发了《成都市推动外贸转型发展支持政策》,从推动全市外贸提质增效、加快多元化国际市场拓展、促进外贸企业提质增效、强化外贸企业金融支持四个方面,实实在在支持外贸转型发展。

但外贸之路依然会充满挑战。成都深处西南内陆,自古缺少海运条件。如何扬长避短,在新时代的国际交流中赢得先机?曹允春告诉记者,打造国际门户枢纽城市,就是要有客流量和货流量。旅客和货物为什么来成都?成都在空间上距离中国的政治中心和沿海经济发达地区都较远,但随着成都开通了越来越多的国际航线,这些劣势正在被

优势取代。

记者从《决定》中了解到,成都还将深度对接国际经贸规则。在自由贸易试验区研究对接区域全面经济伙伴关系协定(RCEP)等国际高标准经贸规则,推动构建与高水平制度型开放相衔接的制度体系和管理模式。鼓励企业参与数字经济、低空经济、人工智能等领域标准制定和修订,推进标准化国际合作交流。积极参与国家产品碳足迹管理体系建设,参与推进水电能源等碳足迹国际衔接互认,鼓励开展温室气体自愿减排交易。

成都都能做的还有很多。“一座城市加快国际门户枢纽城市建设,还可以在海关通关速度、开通更多口岸、出台航权政策等方面做文章。”曹允春建议。