

新房供應勁 成交瀉三成 衝擊地方財政 樓市低迷 惠州經濟失支柱



惠州篇

惠州10多年前曾經以爛尾樓而聞名，而早前，因地產戰線拉得過長和大量的民間高利貸令光耀地產成為第一個資金鏈斷裂的裸泳者，也令人重新關注惠州的地產市場。綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁表示，今年上半年，惠州市一手住宅成交下滑逾三成，惠州大亞灣片區更下跌近四成，而下半年新房供應量卻超過600萬~700萬平方米，這對

於稅收七成來自房地產交易和倚重土地出讓的惠州來說，下半年其地方財政將受到日益明顯的衝擊。今年下半年和明年上半年，不排除當地或再有中小房地產商資金鏈斷裂而出現大量的爛尾樓。

文、圖：記者李昌鴻

惠州簡介
面積：1.12萬平方公里
常住人口：467萬
人均GDP：5.7萬元（人民幣，下同）
平均樓價：惠城區約7,000元/平方米
大亞灣 5,550元/平方米



宋丁表示，如果樓市泡沫破裂，惠州經濟將受巨大衝擊。

2013年惠州GDP排珠三角第五位，其經濟主要依賴工業、旅遊和房地產。但在金融危機衝擊下，許多外資工廠因勞工成本上升而紛紛撤離，目前惠州工作主要依賴TCL、大亞灣石化和比亞迪等大型企業，記者在惠陽和大亞灣現場採訪時，很少看到有一個工業區，更看不到深圳和東莞那樣大型連片的工業區，滿眼望去盡是在建和建成的新樓盤，打着種類繁多的促銷廣告。

樓盤空置率最高達九成

相對於深圳而言，惠州大亞灣和惠陽房價僅相當於深圳的1/4至1/5，因而吸引了大量無力在深圳購房的客戶或者投資客，記者在大亞灣許多樓盤了解到，深圳客佔比達八九成，而當地樓盤空置率最高達九成，購房者要麼等升值、要麼用於度假或未來養老。

地方稅收七成來自地產

正是這種買了等升值或度假養老的概念刺激了惠州房地產開發爆炸增長，近七八年來惠州房地產蓬勃發展，成為拉動惠州經濟發展的重要支柱產業之一，和地方財政收入的重要來源。惠州市地稅局黨組書記、局長戎惠良2013年底曾表示，惠州的地方稅收收入中，房地產稅和建築安裝業稅收共計佔比達6-7成，而製造業稅收僅15.8%。並稱，經濟的發展和稅收過度依賴房地產易產生滑坡的風險。

綜合開發研究院旅遊與地產研究中心宋丁認為，惠州經濟過度依賴房地產並未改變。而戎惠良的話在近7個月後也得到了驗證，據惠州市房管局的統計數據顯示，今年1至6月該市新房地成交量同比下滑逾30%。去年惠州市本級土地出讓金收入20億元，僅完成計劃的35%；今年這一目標則定為67億，而今年房地產市場遠不如去年，市場預計惠州今年土地出讓金甚至達不到去年20億的水平。嚴重依賴土地財政和房地產及相關產業稅收的惠州，無疑面臨巨大的財政壓力。

工廠外遷 租盤無人問津

惠州的大亞灣和惠陽素有「珠三角的空城」之名，該兩區八、九成銷售給深圳客戶，而深圳戶因工作原因基本用於投資或者將來養老居住。記者深入惠陽和大亞灣採訪發現，許多樓盤房間晚上亮燈稀少，可見空城之名不虛。

有價無市 難出售套現

記者在惠陽德豐地產開發的長汀花園看到，該樓盤2010年開售，共有五期1,000多戶，當時每平方均價為4,700元，目前儘管中介稱市場價是6,000多元，但來自深圳的冉先生告訴記者，其通過中介出售，半年多來是有價無市。該樓盤業主李先生在深圳從事傳媒工作，2010年為了女兒戶籍花近40萬買了一套面積70多平米的住



大亞灣樓市成交量大幅萎縮，圖為可以居住10萬人的龍光城。



惠州惠城區荷蘭小城小區，因開發商資金鏈斷裂，4-5棟大樓出現爛尾現象。

大亞灣大型樓盤蔚藍海岸，因八九成是深圳客而住客十分稀少，成為空城。

資金鏈斷裂 爛尾樓重現

受內地整體樓市回調的影響，總部設在深圳發跡、於大亞灣的光耀地產因資金鏈斷裂成為珠三角第一個裸泳者。光耀地產近幾年趁着房地產市場火爆而瘋狂擴張，2012年建築項目面積高達400萬平方米，土地儲備1,000萬平米。記者在光耀地產惠州惠城區的大型樓盤荷蘭小城和蔚藍港及惠陽馬克住區看到，這些項目大多因缺乏資金停工數月成爛尾樓，購房者拿不到房產證、建築工人領不到工資。

開發商財困 拖欠工程費

荷蘭小城規模甚大，共有30多棟高樓，還有一些歐式建築和別墅。小區保安羅先生告訴記者，由於缺乏

後續資金，其最後4、5棟雖然已建成，卻仍留着裝修用的腳手架和起重塔吊。有建築商、裝修公司及地產中介無法拿到工程款和開金，光耀便以房產來抵債。

在惠城區光耀開發的蔚藍港，高樓外圍着腳手架和安全綠網，沒有一個建築工人，數百交了錢款的購房者曾多次在惠州進行請願和上訪。該樓盤售樓員表示，在惠州市政府的協調下，北京金源已收購了蔚藍港第九期，並將第九期更名為灤橋花園。光耀地產惠州公司總裁嚴惠雄日前告訴記者，經過努力和協商，金源集團將拿出3,000萬元資金幫助蔚藍港實現全面復工。而光耀地產在惠陽開發的馬克住區，當缺3,000多萬資金才可以完工，但光耀拖欠承建商約1.5億工程款，後者表示無法說服工人及分包商開工。

項目未完工 業主收樓無期

馬克住區上百業主目前持續維權，有業主告訴記

者，他們的房子已延遲交付超過半年。業主已決定聯名向廣東省政府發信，質疑惠陽市政府對開發商資金監管不力，導致項目無錢完工。

樓盤配套的商業街生意清淡，進駐的華潤萬家一店員稱，儘管是中午時分，卻未有一個顧客，公司一直在虧損。許多銷售建材的商店也是門庭冷落。從事裝修業務的港人周先生在荷蘭小城一地產中介掛牌轉讓其房產，以前他在該小區買100多平方米房價為55萬多元的房產，自己花了15萬-16萬裝修房子，並打算在這裡開展裝修業務，但是因生意清淡，無法維持生存，準備尋找其他地方發展。儘管房價上漲了1,000多元，但看到樓市調整，他為盡快脫手，包括裝修費在內折價10多萬以52萬出售，仍無人問津。

開發商推折上折促銷

大亞灣作為惠州房地產大規模開發的區域，其客源絕大多數來自深圳，而目前內地樓市正處於低迷和調整階段，許多購房者持幣觀望，為吸引購房者，許多開發商推出購房折上折、減價近20萬或者繳納2萬可獲零首付等促銷手法。

準時簽約團購享優惠

石化大道深圳卓越集團蔚藍海岸分八期開發，共有1.6萬套，其一、二期於2012年售完，當時市場環境不錯。樓盤銷售員楊先生告訴記者，目前在售第三期，均價較2012年上漲10%以上至約6,000元，但是今年以來銷售不暢。為吸引深圳客，公司推出準時簽約客戶可享受98折、參加團購可再享受95折，相當於享受93折優惠。

與大亞灣一樣，惠城區眾多樓盤也推出各種各樣的促銷優惠。合生上觀國際推出夏季狂歡優惠活動，最高直接減19萬，L15棟132-142平米毛坯3-4房，5588元/平米起，因而受到購房者追捧，目前剩餘30套左右。位於惠城區的中信凱旋城推出折上折，均價5,800元/平米，現款購房全款享94-99折，按揭享98-99折。開發商推出團購額外98折。而惠城區海倫堡、海倫春天推出優惠更吸引人，其針對高層洋房推出繳納2萬元即可參加0首付優惠，剩餘首付一年內清還。

海景房豪宅盤抗跌強

家家順周棟表示，相對於深圳而言，儘管惠州許多樓盤便宜許多，但是，惠州也不乏一些臨近海邊、森林公園、湖泊等稀缺性資源的樓盤，這些樓盤具有較好的抗跌性。如合生高爾夫莊園，位於惠州母親河東江畔，臨近100萬平米的濱江休閒運動公園，擁有2公里江岸、500畝私家江心島等環境，雖然樓盤單價高達11,000元，其成交相對要穩定一些，且具有較好的抗跌性。另外，大亞灣和惠東等地的海景房以度假公寓、別墅和高檔樓房著稱，因景好配套佳而受到珠三角投資者的追捧，如華潤小徑灣售價從2013年8月的每平方1.3萬元升至目前的1.5萬元，房價不但堅挺，甚至還上漲15%以上。

去庫存難 資金無法回籠

目前儘管惠州整體爛尾樓佔比很小，但是，隨着市場低迷和開發商去庫存不暢，泡沫嚴重的大亞灣有可能破裂再現大量的爛尾樓。據惠州中原地產監測數據來看，上半年，惠州樓市供應量雖有小幅收縮，但仍居高位，全市下半年供應量預計在600萬~700萬平方米之間，新增供應6.3萬套。

開發商唯有高息借貸紓困

在惠州有近50家門店的家家順地產集團市場支持中心負責人周棟認為，新房庫存越來越高，去庫存化卻不暢，去年下半年許多銀行收緊銀根，中小地產商如果單一專注房地產而無其他實業支撐，為得到資金周轉，只得從信託和民間借貸獲得高息資金，民間高利貸年息高達50%-60%甚至更高。在成交大跌的情況下，可能曝出資金鏈斷裂。

宋丁表示：「去年大亞灣房地產銷售金額達300億元，在市場好時許多問題被掩蓋，市場調整時，大量問題自然顯露出來。」

今年上半年，大亞灣樓市成交量大幅萎縮。據大亞灣房地產協會統計數據，1-5月，商品房銷售總套數為9,180套，同比下降37.2%；銷售總金額43.87億元，同比下降30.2%。宋丁預計，今年下半年和明年上半年，惠州或將會有更多的地產商步入光耀地產之後塵，更多樓盤成為爛尾樓。

惠州一開發商負責人向記者透露，惠陽一樓盤最近曾一度陷入資金鏈斷裂，開發商急得猶如熱鍋上的螞蟻，後來多方努力才暫時緩解了融資困境。