

一二线城市土地市场进入“年底冲刺”

11月26日,北京市一次性出让13宗地块。最终,除一宗流拍以外,其余12宗地块均成功出让,创下单日成交地块数量新纪录,一日内获得土地出让金合计316.46亿元。

时值年末,一二线城市土地市场普遍进入密集供应及成交时段。虽然多个城市的地块单价或总价在近期被刷新,但业内人士指出,在当前房地产调控背景下,开发商资金面整体面临不小的压力,对土地市场的投资态度也回归理性。



北京 12 地块一日揽金 316.46 亿元

北京市当日推出的13宗地块分别位于顺义、大兴、昌平等8个城区,包含1宗商办用地和12宗住宅用地。总出让面积为79.40万平方米,总起价295.19亿元。

当日土地拍卖会上,这些地块共吸引了绿城、富力、中交、中铁置业等近50家企业参与竞拍,其中几家企业参与了多宗地块的竞价。最终,两宗最大的地块分别被中铁置业和中铁诺德获得。

顺利出让的12宗地块中,唯一的1宗商业用地位于昌平沙河;2宗为共有产权住房用地;剩余的9宗商品住宅用地均为“限竞房”地块。

此次土拍中,北京市规土委对保证金的缴纳方式进行了创新,采用共享保证金的方式。在以往的土拍活动中,一般情况下参与一宗土地的拍卖就要交一次保证金。而在此次土拍中,竞买人只要交纳规定金额的共用保证金即可参与组内所有地块竞拍活动。

合硕机构首席分析师郭毅表示,北京规土委在年末集中推地,并特别实施了“共有保证金”的出让新规,一方面是为了加快供地计划的完成,另一方面是为了减少土地流拍流标,稳定市场预期。

据悉,今年北京计划供应住宅用地1000公顷,其中商品住宅650公顷(含单列共有产权住房用地200公顷),截至目前实际供应的商品住宅用地仅224.69公顷,供地计划完成率为35%。

与此同时,北京年内已有11宗地块流拍。在调控背景下,房企背负着库存去化压力,同时面临融资难度加大、财务成本提升的难题,资金流入的两条通路均被堵塞,因此,房企再投资拿地的意愿降至谷底。

郭毅认为,北京规土委及时对供地策略做出调整,拿出地段条件优越的优质地块,同时适当减少地块配建,地块开发难度减小,市场前景乐观,房企的积极性得以调动。

一二线城市年末土地供应井喷

不仅仅是北京,一二线城市年末土地供应井喷。其中,一线城市11月供应土地合计高达90宗,刷新了最近几年历史纪录。而二线城市供应量也有所上涨,11月合计供应土地达到1400宗,也有望创下年内最高纪录。

11月26日,几乎和北京土地拍卖同时,上海奉贤南桥新城两宗宅地成功出让,总成交价25.42亿元。同一日,浙江杭州拱墅区出让三宗地块,总面积为10.62万平方米,最终成交总价为52.32亿元。

11月23日,南京发布今年第五批土地出让预告,包含7宗土地总出让面积47.6万平方米。11月9日,南京第四批预告信息显示,其曾经一次推出5宗土地,总出让面积17.3万平方米。

不仅如此,11月份以来,成都、武汉、广州等城市也陆续有地块密集推出或成功出让。而且,自今年四季度开始,受一二线土地供应增加影响,高单价地块完全被一线城市包揽。

中国指数研究院近日数据显示,今年10月份,成交单价前10名的地块中,上海和北京两个城市各自有5宗地块上榜。当月成交单价最高的地块来自上海普陀区,成交楼板价高达52040元/平方米,环比增加19%,是上海今年楼面价格最高的地块。

综合今年以来的土地市场,各类城市分化现象持续,尽管一二线城市低溢价率、流拍现象也在持续。不过,由于供应量增加,整体土地出让金仍然居于高位。

“从城市排行榜来看,一二线城市仍是房企的拿地重点。”中指院相关负责人指出,今年1~10月,杭州以2315亿元的成交总价居于全国土地成交金额榜单首位,同比增长22%;上海和北京分别以1533亿元和1094亿元的成交总额占据榜单第二、三位。



房企土地投资回归理性

上述中指院人士认为,限地价、限房价、竞自持、竞配建、共有产权用地等将逐渐成为热点城市推地的重要要求。对于企业来说,这些限制条件对项目盈利和周转带来一定压力,且对企业资金实力提出了更高的要求。

这种现象在北京当日的土地拍卖会上也可见一斑。郭毅指出,虽然北京一日内有12宗地块顺利出让,但从拿地房企来看,出现了明显的分化局面。“全国前十大房企中,融创、保利、中海、龙湖、绿地缺席此次土地盛宴;华润以联合体方式参与白盆窑地块;万科参与北七家地块最终颗粒无收”。

“北京楼市供给将持续处于饱和状态,如果调控政策未显宽松,微观市场面的去化压力将长期存在。”郭毅认为,房地产市场开发投资受到市场和政策上双重抑制,导致了土地成交冷清。房企对土地市场的投资态度正在逐步回归理性。

中原地产首席分析师张大伟也认为,从当前的土地溢价率来看,土地市场价格依然处于平稳区间。“12宗低地块平均溢价率在20%左右,与2018年平均土地溢价率12.8%相比稍有上行。主要原因是这些住宅土地属性相对较好,以纯住宅地块为主”。

张大伟进一步指出,资金成本的优势将是土地市场最大的优势。在他看来,目前房地产企业资金压力明显比前两年更加紧张,而且调控政策继续从严将是大概率,这种局面下,具备资金实力的企业才能在土地市场获得竞争优势。

(据《经济参考报》)

