

四线城市地产存隐忧

大小城市楼市“冰火两重天”

在 2012 年楼市“暖冬”收尾之后,2013 年国内多个城市的房地产市场成交呈现“开门红”。但与此同时,在一二线核心城市楼市普遍走暖的趋势下,仍有不少三四线城市出现量价齐跌的窘境,出现了“冰火两重天”的开局。

伴随中央经济工作会议和近期住建部再度表态今年楼市调控不放松的政策信息,最近决策层有关“新型城镇化”战略方向的表述又引起了各界对房地产业的看好。有专家指出,城镇化确实会在未来给地产业带来很大机会,但城镇化并不是简单的盖房子。对于一些前期非理性发展房地产的三四线城市,目前的高库存和需求不足都说明当地楼市存在很大的风险。

新年首周各地楼市呈现“冰火两重天”
中国指数研究院的数据显示,1 月上旬多个城市成交增幅超过 100%,全国楼市可谓“开门红”。

在统计的 40 个城市中,第一周成交量同比上涨城市占九成以上,除上海、深圳、重庆、武汉外,其他重点城市均超过一倍。元旦期间,这种涨势更加明显。全国 54 个主要城市新建住宅签约 8438 套,比去年同期上涨 16.8%,京沪穗深四个一线城市共签约 2127 套,同比上涨 57.7%。

事实上,自 2012 年 11 月以来,上海、北京等全国主要城市的房地产成交就再次出现了

“供销两旺”、局部区域“日光盘”热销的热闹场面。2012 年已收官,尽管经历了几年来最冷清的“金九银十”,但随着成交量价双双走高,全年房地产在“暖冬”中出现“翘尾”行情。

其中,以一线城市为代表的重点城市年底“翘尾”行情的增加以及房价仍环比在上涨,结构性地带动全国房价继续坚挺并且保持微涨。但与此同时,一些此前曾被业界寄予厚望的三四线城市的表现却十分低迷,呈现出“冰火两重天”的局面。

国家统计局的数据显示,去年 11 月 70 个大中城市中有 53 个住宅销售价格上涨,北京、上海、广州等一线城市涨幅迅猛,而房价下跌的城市中除温州外,几乎全部是丹东、呼和浩特等三线城市。

更让人担忧的是,多位业内人士表示,包括温州、贵阳、常州等不少三四线城市呈现出房地产泡沫风险加剧的趋势。有媒体报道,海南近期多个城市出现房价跳水现象。从三亚到海口,尤其是澄迈、陵水、文昌等市县,开发商开始以低价冲击市场的新开盘项目层出不穷,在售老盘甚至以 6.4 折价格“跳水”。

统计数据显示,未来 3 至 5 年,海南包括在售、库存和准备开发的合计潜在供应量,达到惊人的 1.079 亿平方米,至少需要 10 年才能消化。在库存消化周期上,大城市和小县市之间明显分化。库存量最少的三亚需要 24 个月消化,最严重的陵水需要 101 个月。

中国房产信息集团公布的房地产市场风险排行榜中,前 50 强中包括 41 个四线城市,加上拉萨、泰安、保定、沧州等城市化水平较低、经济实力较弱、供应明显大于需求的三线城市。

城镇化并非四线城市地产风险救命稻草
新年前后,中央经济工作会议曾提出,2013 年中国还将加强房地产市场调控,住建部也明确表示,2013 年将继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和限购措施,坚决抑制投机投资性住房需求,支持合理自住和改善性需求。

然而,值得注意的是,2012 年年底的十八大报告中,明确提升了“城镇化”的高度,中央经济工作会议更是将城镇化定调为“历史任务”。随着“新型城镇化”成为近期政策热词,房地产行业重新成为不少人看好的领域。

“如果按照年均一点几个百分比的城镇化率增长,保守估计有 1000 万人进城,以一家三口人,每家 90 平方米住房为例,总共需要 3 亿平方米的住房。”中国房地产业协会副会长朱中一表示,城镇化是发展经济的最大引擎,也是发展房地产发展的最大潜力。

在岁末年初这个特殊的市场阶段,政策表态今年继续限购与未来加快城镇化建设的同步推进,对于未来房地产市场有何影响?

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,从未来政策及市场面走势来讲,尽管中央经济工作

会议定调还要继续加强房地产市场调控,但相比前两年调控政策的基调,政策层面“遏制房价过快上涨、促使房价合理回归”的基调已不再突出,也明确鼓励改善型需求入市,这都将助推房地产市场“基本面”持续回升与回暖,使楼市最终出现白银十年发展期的“春天 Style”。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌则指出,2012 年我国房地产整体平稳,但呈现出明显分化,一二线城市相对需求高,但土地供应不足,导致房价上涨;三四线城市却面临供应过剩,需求不足。

顾云昌认为,在调控初期,包括大型房企在内的投资资金开始向三四线城市转移,这些城市承载了调控压力之下的刚性需求和投资性需求的主要市场。然而,随着一二线城市楼市回暖,部分三四线城市却陆续传出了投资增长减速、潜在需求逐渐减弱等信号,这些城市的土地供应规模偏大、可供商品房库存较高。

“城镇化不是盖房子,而是从基础设施、生活环境、生存条件等方面进行改变。”全联房地产商会名誉会长聂梅生表示,城镇化的路还很远,不会有人住没有配套的房子,因此,城镇化不是房地产的救命稻草,由于部分城市在房地产调控前的非理性发展,以致在连续调控后出现泡沫风险。

(据《南方日报》)

2013 年土地市场火爆开局

重点城市成交量价齐飞

2012 年,土地市场从年初的萧条冷清,到年中时龙头房企的先知先觉,再到年末出现的整体“翘尾”行情,可谓经历了由冷到热的“冰火两重天”。2013 年开年,多地土地市场延续去年的翘尾行情,场面依然火爆,北京、上海等地新年热闹开场,江西南昌拍出单价新高地块,成都、昆明等多地政府伺机巨量推地。

业内人士向记者表示,随着房企市场信心的回升以及对一二线城市土地热情的回归,2013 年的土地市场将会更加活跃,竞争激烈程度或将全面超过 2012 年。而面对“火爆”的土地市场,国土部公开表态要稳定 2013 年的土地供应。

不过有专家表示,土地市场火爆导致的溢价率走高,更多是开发商对开发收益降低的忍耐,并非未来房价走高的信号。

多地土地市场开年火热

1 月 9 日,上海青浦区 4 幅宅地的成功出让敲响了上海土地市场新年第一锣。青浦西城四幅宅地分别让龙湖、绿地、北京奥林匹克置业联合讯佳集团摘得,其中龙湖取得 2 幅相邻地块,总价 6.86 亿,溢价率分别达到 64.99%及 65.77%,楼面地价破万。从土地市场人气看,4 幅地块领取标书的人数最低 17 人,最高 21 人,最终竞标人数也达到了 4 至 6 人。房企拿地积极性相比 2012 年年初有明显提升。

同样是在 1 月 9 日,北京新年首批招标出让的石景山、顺义两宗地各吸引了 3 家企业参与竞标,且全部获得溢价。其中,石景山区老古城村地块招标出让底价为 19.85 亿元,共有北京远坤房地产在内的 3 家企业参与竞标,报价均高于出让底价,以现场最高报价 20.18 亿元计算,该宗地的楼面价约为 1.5 万元/平方米。顺义新城商业金融用地招标出让底价为 4.81 亿元,北京银行 5.3 亿的报价为最高,溢价率 9%。据悉,1 月份,北京将有 18 块地陆续招标,虽然招标出让远没有竞价方式出让激烈,但市场热度的延续显而易见。

不仅是在京沪等一线城市,不少二三线城市 2013 年土地市场也取得了开门红。1 月 8 日,沈阳市土地交易中心进行了本年度的

首场土拍,在经过 39 轮叫价后,该地块以 2030 元/平方米的价格成交,溢价率高达 87%,成交总价 4.5 亿元。1 月 10 日,南昌举行了今年第一次网上土地拍卖会。其中,位于红谷滩新区中央商务区 B-27-2 地块创下了南昌近一年来土地市场成交单价新高。同日,2013 年度长沙市土地市场首宗网上挂牌的土地成功出让,高达 14 亿元的成交价让长沙土地市场火热开局。

重点城市土地成交溢价率大增

中原集团研究中心对 13 个主要城市土地市场供应与成交情况的统计数据显示,2013 年 1 月 1 日至 13 日,13 个主要城市居住及商办类经营性用地成交面积较 2012 年同期同比上涨了 41%。尤其是居住类土地,上涨幅度更是巨大,平均达到 159%,天津、重庆、武汉等城市开年居住类用地成交量同比上涨幅度均超过 100%,长沙亦超过 7%。与住宅相比,商办用地的成交有所降温,13 大城市合计成交量下滑了 39%,中原集团分析人士认为,这主要是由于 2011 年住宅市场冷清,商办市场火爆,而这一情况在 2012 年出现回转,开发商对住宅市场信心恢复、重燃热情,令拿地资金重新回流到住宅市场,并延续至今。

从溢价率水平来看,新年的前 13 天,土地市场的溢价率继续走高。尤其是在居住用地市场,13 大城市合计溢价率为 23%,较 2012 年同期 11%的合计溢价率涨幅明显。而商办用地的溢价率出现明显下滑,2013 年前 13 天 13 大城市合计为 24%,而 2012 年同期则为 47%。

链家地产市场部张旭认为,1 月份土地市场出现升温的情况主要有两方面原因:一方面,2012 年下半年开始土地市场需求已经有所回暖,当前达到一个小高峰;另一方面,去年政策对于土地市场供应有一定抑制作用,而目前正值政策空档期,地方政府开始加紧推地。

也正因为如此,各地政府 1 月推地力度较去年年底有增无减。1 月 6 日,成都市政府推出 10 块共计 410 亩土地;合肥土地市场 2013 年 1 月共有 18 宗地块出让,约 1687 亩,且包括多幅热门地块,而 2012 年元月则是零交易;



昆明土地市场 1 月累计将有 224 宗地块,同比 2012 年 1 月上涨 27 倍,力度惊人。

事实上,同比 2012 年 1 月的整体情况,今年开年各地土地市场可谓如火如荼、供需两旺。中原集团研究中心数据显示,2012 年 1 月 13 个城市土地成交总量为 383 公顷,而今年 1 月挂牌到期将会在月内成交的土地面积预计将达到 786 公顷,同比增幅达到 105%。

一线房企拿地竞争趋于激烈

中国指数研究院数据显示,2012 年十大标杆房企(万科、保利、绿地、恒大、中海、富力、金地、龙湖、世茂、碧桂园)在下半年逐渐加快土地储备节奏,拿地宗数由上半年的 148 宗上升至 248 宗,拿地面积、金额亦呈现明显增长。2012 年下半年这十大标杆企业累计拿地金额共 1753 亿元,较上半年翻两番,拿地面积为 5409 万平方米,比上年增长近 50%。

这一势头在 2013 年得以延续,龙头房企拿地的步伐并未停滞。2013 年开年活跃在各地土地市场的仍以这些融资优势明显、规模龙头房企为主。例如,1 月 8 日龙湖地产以 6.9 亿元底价摘得长沙望城谷山地块,正式进军华中市场,紧接着第二天又在上海拿地,两天共斥

资约 14 亿元。1 月 7 日、9 日,招商地产连续在大连、昆明接连拿地,总耗资 10 亿元。保利与中铁置业则在成都土地市场的新年第一拍中各有斩获。而为了获得充足的购地资金,港股上市公司雅居乐近期公告称将发行 7 亿美元的次级永久资本证券,用于购买新地。

值得注意的是,中指院报告中称,拿地金额的增长幅度远高于面积,这是因为 2012 年下半年企业拿地更多地集中在一二线城市等地价较高的区域,从而推升了拿地金额的快速增长。

中原地产研究咨询部总监宋会雍表示,2012 年特别是下半年,不少开发企业开始遭遇三四线楼市的供应过剩风险,返回供求关系相对均衡或紧俏的一二线城市正成为业界共识。2013 年,一二线楼市土地竞买的烈度要超过 2012 年,地价也必然受到一定推涨。

不过宋会雍认为,尽管土地竞买加剧,开发商对于未来房价走势预期并未盲目向上,而是处在走平或者微涨的尺度。溢价率的走高,更多是开发企业对开发收益降低的忍耐,而非未来房价走高的信号。

(据《上海证券报》)