

住宅成交暴跌难阻土地市场火爆

供给不足和房企看好后市系主因

5月以来,多地进入推地高峰。在各地“国五条”新政满月的背景下,却出现各地住宅成交量拦腰下挫,土地市场异常火热的现象。专家表示,一方面是地方土地供给不足造成土地供不应求,另一方面是房企对后市看好,促其激进拿地。因此,应加大对地方相关负责人问责力度,确保加大住宅用地的有效供应。

火热“地王”频出

5月6日下午,广州公开举行的一场土地拍卖中,一块占地面积75385平方米、建筑面积139766平方米的居住用地,经过近200轮竞拍,被佳兆业地产以总价18.67亿元、配建66800平方米保障房竞得,楼面价(剔除保障房部分)高达2.56万元/平方米,成为广州住宅单价新“地王”。而此地块是调控后广州推出的首幅住宅用地,更引得人们关注。

据了解,此次佳兆业、合景泰富、中海地产、金地集团等15家开发商对该地块角逐,其出让起始价为12.6亿元,而第一个举牌的开发商就直接叫价14.6亿元,在达到18.67亿元保密最高限价后,进入保障房竞拍阶段。最终,经过近200轮举牌,佳兆业击败中海。

而保障房最终配建面积高达66800平方米,几乎占可建设总面积的一半。由此算来楼面价高达2.56万元/平方米,而其周边区域的现售价格仅在2万元/平方米左右。

与此同时,此前4月10日,上海、北京也同日出现高溢价地块。上海地区一地块经过336轮激烈竞价后,最终以65%的溢价率,以18199元/平方米楼面价,37.75亿元总价成为2013年上海单价、总价双料“地王”。北京通州台湖地块以112%溢价率被福州泰禾房地产开发有限公司摘得,而1.18万元每平方米的楼面价也接近该地块附近区域1.4万元每平方米的平均售价。

上海易居房地产研究院报告显示,一线城市4月土地成交建筑面积为581万平方

米,环比增长46.7%,同比增长75.9%;成交均价为4093元/平方米,环比增长22.7%,同比增长96%。

易居研究员表示,4月一线城市土地成交量较上月有所上升,成交价格也反弹向上,延续今年以来价格整体上行态势。一线城市土地成交量的回升,特别是地块溢价率的不断走高,都进一步带动了土地价格整体水平的提升。

的确,土地市场火热不再只是一线城市,此前5月3日,长沙市成功出让5宗地块,其中位于长沙金融生态区的011地块,经过40余轮竞价,由湖南富兴集团下属子公司长沙市金地房地产开发有限公司以35.79亿元竞得,溢价率达44.3%。而35.79亿的价格也成为长沙地区2013年总价“地王”。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌在接受记者采访时表示,最近房地产调控政策频出,但均为控制房价与需求,而对土地方面却没有过多要求。另外,部分企业认为最近政策已经到“最严厉”水平,由此判断利空出尽,因而拿地态度积极。

顾云昌同时表示,2012年住房市场的火热使众多房企资金链好转,企业拿地底气较足,另一方面,一线城市的土地储备捉襟见肘,也促使企业纷纷出手补足库存。CRIC监测数据显示,4月全国重点53个城市土地成交建面共计3810.08万平方米,同比增长3%。而15个重点企业通过招拍挂拿地总面积共计693.59万平方米,同比提升205%。

飙升 土地出让金大增

土地市场的火热也一改地方政府资金之势,为地方政府带来了数量不菲的土地出让金。

伟业我爱我家市场研究院统计数据表示,2013年4月306个城市土地交易2153宗,土地出让金额1343亿元,与去年同期相比上涨11.1%。其中,一线城市4月共交易地块73宗,土地出让金高达212亿元,比去年同期上涨208%,环比3月上涨67%。一线城市中,4月上海土地市场表现尤其抢眼,2013年4月上海土地交易55宗,土地出让金143亿元,创2013年以来的新高。

而4月只是延续一季度的热度。2013年第一季度,306个城市土地交易7929宗,土地出让金5939亿元,与去年同期相比上涨84%。一线城市土地出让金收入达912亿元,同比增长287.1%。

一线城市中,北京前4个月土地出让金已经达到了547.7463亿元,远高于2012年同期的134.8974亿元,同比涨幅高达306%。上海方面,一季度上海市土地出让总收入为185.77亿元,同比增172.44%;4月土地出让金更是高达143亿元,创2013年新高。

广州方面,广州前4个月土地出让金在300亿元左右,而其2012年全市土地出让总额为402亿元。因此,而从前4个月的土

地出让情况来看,已超过了去年广州全年出让所得的七成,一些业内人士认为,加上5月国际金融城用地的推出,广州预计上半年就有可能接近甚至超过去年全年的土地出让总额。

与此同时,杭州前3个月土地出让收入也已接近2012年全年的一半。据杭州市国土资源局发布的土地成交公告统计,杭州主城区一季度已出让土地30宗,成交金额201亿元,同比增长383%,接近去年全年成交一半,创近5年来同期最高值。

“每次新政出台之后,楼市必将迎来短暂的调整期,而恰在此时多数房企会选择逆势拿地,蓄势待发。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析认为,土地市场延后住房市场半年,因此,在上涨势头下,各地还将一轮土地供应高峰。

广州市国土房管局在5月6日完成3地块出让后,7日便正式发布5宗土地的出让预告。上海也预计5月将供应21宗土地,起始价超117亿元,预计土地出让收入将连续3个月超过百亿元。

杭州也宣布5月将推出26宗土地,总出让面积达123.83公顷,创下今年以来的推地量新高。此前,4月中旬,杭州市国土资源局公布了新一批预出让地块,总计共45宗,预告土地面积为1941亩,可建面积接近372万平方米。



对策 应增加住宅用地有效供应

值得注意的是,与5月广州、长沙出现“地王”同时拍出的非住宅用地则均为底价或接近底价成交。

“住宅地块频出‘地王’或高溢价主要原因便是有效供应不足。”顾云昌认为,在没有长效机制解决的背景下,只是一味限制房价或购房需求,而不在最基本的土地有效供应做文章,效果有限。

“虽然中央层面要求加大土地供应力度,但从计划供地来看,2013计划供地15.08万公顷,2012年计划供地15.93万公顷,2011年计划供地的21万公顷,官方已连续调减年度全国住房用地供地计划。此外,在土地供应结构方面,住宅有效用地供应更是年年减少。”顾云昌说。

方圆地产首席市场分析师邓浩志也表示,广州5月6日出让中住宅用地成交火热与商业用地低价出让正是表明,一线城市住宅用地仍供不应求,而商业用地供应相对宽松。

除供应减少外,房企对后市看好,也是造成土地市场火热的重要原因。“羊毛出在羊身上,能以甚至高于现房卖价的楼面价购买,当然是对后期市场看好,认为

仍会涨。”顾云昌说。

事实上,广州自2011年起开始实施“限价地、竞配建”模式,但由于市场低迷,整个2011年,并未取得一例成功案例。直到2012年4月,广州首次以竞配建的方式拍出一块总价5.26亿元和配建130套公租房的住宅用地。而此次白云路地块配建套数更是涨至1300套。

因此,在顾云昌看来,限购等措施只能是暂时之计,增加供应量是解决现阶段问题的根本所在。“可以加大对地方相关负责人问责力度,确保有效供应能真正落到实处。如果根本原因不解决,只在房价上打转,会有问题的。”

另外,地方政府应增加热门地块供应量以避免在调控阶段出现高价地扰乱预期,同时提前告知竞价企业地块供应情况,避免抢拍。

此外,CRIC研究中心分析师杨晨青认为,在“国五条”刚实施就出现地王,对房地产行业压力相对较大。由于各地“国五条”执行相对消极,再加上在这个关键节点再现地王,在市场与舆论压力下,或引起新一轮调控。

据《经济参考报》