

核心城市土拍升温 民企拿地力度回升

■中国城市报记者 邢 灿

6月伊始,北京市土拍市场“鸣锣”开拍,共有4宗住宅用地出让,揽金95.1725亿元。其中,顺义新城第19街区19—69地块人气爆棚,共吸引了45家企业报名竞拍。

不单单北京市,进入二季度以来,安徽省合肥市、浙江省杭州市、陕西省西安市、广东省广州市等多个热点城市土拍市场均出现不同程度的升温。

受访专家认为,当前城市间土拍热度分化明显,优质地块竞拍激烈,民营房企加速回归土拍市场,地方城投拿地意愿下降。各地应进一步优化完善供地政策,更好地适应当下房地产市场环境,助力市场平稳健康发展。

核心城市土拍升温 市场热度分化明显

合肥市3宗地块“触顶”进入竞品质阶段,66家房企“抢”杭州市一宗地块,西安市高新区集中推出33宗重点居住地块……近段时间以来,多个核心城市土拍市场升温。

5月25日,合肥市第三批集中供地出让4宗地,揽金约55.6亿元。其中,3宗触及地价上限,进入竞高品质建设方案阶段,1宗溢价4.95%成交。

5月23日,杭州市第四批集中供地出让9宗地,揽金约138.07亿元,平均溢价率为9.43%。其中,6宗触顶等待摇号,2宗溢价成交,1宗底价成交。萧山区新街北单元地块,有66家房企进入最终摇号,中签率仅1.5%,刷新了开发商在杭“抢地”纪录。

5月22日,西安市高新区举办今年首场土地推介会,并推出30宗住宅用地,吸引了中海、中国金茂、龙湖、陕西建工、招商蛇口等60余家房企参与。

“量缩质提”成为目前土拍市场的关键词。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪在接受中国城市报记者采访时表示,多城开启少量多次的供地模式,量缩质提是当前土拍市场的显著特征。

据中指研究院数据,今年1月至5月,国内300个城市住宅用地供应面积持续走低,同比下降40%,成交规划建筑面积同比下降34%,但因优质地块占比较高,成交楼面均价同比上升28%。

“分化”则是目前土拍市场的另一个关键词。

首先,城市间土拍市场热度分化明显。“浙江省杭州市、

江苏省南京市等重点城市土拍市场较去年明显升温,而河南省郑州市、吉林省长春市等楼市去化压力大的城市仍处于土拍平淡的瓶颈期。”关荣雪说。

以郑州市为例,今年首批集中供地共出让11宗住宅用地,总面积62.14万平方米,总起始价约90.6亿元。最终10宗地块底价成交,1宗地块流拍,总成交金额53.82亿元。

其次,同一城市不同板块间土拍市场热度呈现差异。如江苏省苏州市、浙江省宁波市、湖南省长沙市、山东省青岛市集中供地出让过程中核心板块土地竞争激烈,竞拍至地价上限,而非核心区土地多底价成交,板块间分化明显。

在关荣雪看来,优质板块内的优质地块利润空间大,去化速度快,更受市场追捧。这也说明利润空间仍是当前房企“抢地”与否的关键因素。

最后,土拍市场中房企拿地也出现两极分化。“目前大型企业抓住补仓机会,加大对优质地块的投资力度,获利更显丰厚。而大多数中小房企则‘分食’低能级城市的地块。”关荣雪说。

民企回归土拍市场 城投拿地意愿下降

从拿地企业类型来看,今年以来央国企仍为拿地主力。不过相较去年,民营房企正加速回归土拍市场。

据中指研究院监测,截至5月21日,今年22城集中供地累计拿地金额中,央国企占比54%,

民企占比29%。相比之下,2022年22城集中供地累计拿地金额中,央国企占比37%,地方国资占比42%,民企占比仅16%。

以杭州市为例,据克而瑞统计,该市今年首次土拍,民营房企参与热情有所提升,参拍地块总数达20宗,与国企不相上下。杭州市此次土拍还出现了多家新面孔,既有武汉地产、厦门国贸等国企,又有维科、中浙房地产等民营房企。

广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉中国城市报记者,民营房企加速回归土拍市场的主要原因是政府通过信贷、债券、股权等融资渠道支持民营企业融资,随着资金流动性压力获进一步缓解,民营房企拿地热情正逐步恢复。

“不过,也应注意,民营房企拿地的积极性远未恢复到过去。即便一些民营房企融资了,也倾向选择保交楼、改善资产负债状况等。”李宇嘉说。

“民营房企参拍重新活跃起来,在预料之内。”关荣雪认为,今年以来,政策端持续释放利好信号,给民营房企注入了一定的拿地信心。同时,多地优化拍地规则,为民营房企参与土拍提供了更为公开公平的竞争平台。

值得一提的是,民营房企回归土拍市场的同时,地方城投平台逐渐“退场”。

机构数据显示,从2022年12月以来,城投拿地占比已经实现3连降,呈直线式下滑。其中,今年3月城投拿地金额674亿元,占比29%,较2月的

46%下滑17个百分点。

分析人士认为,城投拿地积极性受到政策层面的影响。2022年9月,财政部印发《关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》,明确提到“严禁通过举债储备土地,不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入,不得巧立名目虚增财政收入,弥补财政收入缺口”。

在华创证券固定收益首席分析师周冠南看来,上述规定在一定程度上约束了城投公司拿地行为。在新规落地、房产销售初现拐点、城投公司自身偿债压力较大等多重因素影响下,城投拿地占比持续下降。

后续土拍走向何方

土拍市场一直被视为楼市的“晴雨表”,未来土拍市场走向如何?

中指研究院分析师孟新增认为,短期来看,全国土地供求缩量趋势或延续,而土拍分化态势或更加明显。未来土拍市场能否持续回暖,取决于房地产销售的恢复情况。

关荣雪持相似观点:“短期来看,土拍市场仍具有一定的分化特征。热点城市将继续维持较高热度,而表现平淡的城市回温成效则有赖于楼市去化率的改善以及政策层面的进一步支持。”

将时间线拉长,关荣雪对土拍市场回暖持乐观态度。“在热点城市率先升温的带动下,今年土拍市场热度有望赶超去年。”关荣雪说。

李宇嘉预测,今年二季度

土拍市场或延续当前热度,也可能在一定程度上有所减弱。减弱的主要原因是4月份新房销售环比回落。

国家统计局发布的4月份商品住宅销售价格变动情况统计数据显示,4月份,70个大中城市商品住宅销售价格环比整体涨幅回落,二手住宅环比涨幅回落更为明显。

当前土拍市场仍呈现出积极因素。李宇嘉提醒,在财政资金紧张的情况下,地方政府还会大规模增加中心区地块,制定更加优越的土地出让条件,从而提高房企拿地热情。

此外,李宇嘉还提到,央国企去年房地产销售业绩相对较好,今年补库存的积极性较高。

由中指研究院发布《2022年中国房地产销售额百亿企业排行榜》显示, TOP100企业中,销售表现为正增长的只有12家,9家为央国企,占比接近80%。

如何促进土拍市场持续回暖?关荣雪认为,土拍市场表现平淡的城市应进一步探索提升土地市场活跃度的措施,如加大对企业投资、提高供地质量等。此外,部分城市仍需要警惕城投平台举债拿地现象,以免加剧地方债务压力。

李宇嘉建议,土拍市场要确保净地出让,即在土地出让中,已经完成拆除平整,不存在需要拆除的建筑物、构筑物等设施。如此,可以降低开发商开发门槛和周期。同时,进一步优化完善供地政策,如减少房企土拍附加条件、降低参拍资质等。



2023北京国际茶业展在京举行

6月9日—12日,2023北京国际茶业展、北京马连道国际茶文化展、绍兴茶文化节(绍兴茶叶博览会)(2023“两展一节”)在北京市西城区举办。本次活动主题为“以茶结缘,相聚北京城;以诚会友,品饮世界茶”,设立北京展览馆展区和马连道茶叶街体验区,汇集全国及世界重要茶叶产区代表和400余家参展企业一同亮相,是茶文化的一次盛会。

中国城市报记者 全亚军摄