

天津次轮土地拍卖成交好转 供地转向“少而优”

本报记者 余燕明 北京报道

在对土地供应进行优化之后,天津市2022年次轮集中供地成交情况已有明显好转。

今年8月初,天津第二批次集中挂牌的11宗商住用地里,最终出让成交了9宗地块,总成交额超过了82亿元。

据《中国经营报》记者了解,品牌房企淡出了天津市2022年次轮

集中供地的竞买,这次出让成交的9宗地块,均由天津市属城投企业、总部位于天津的央企等摘牌。

尤其值得注意的是,山西省国资企业山西建设投资集团有限公司(以下简称“山西建投”)大举重仓了天津楼市,它集中参与拿下了4宗地块,土地成交价款达到了30.3亿元。

今年首轮集中供地活动中,天津是土地流拍率最高的城市之

一。当时,天津市集中挂牌了30宗商住用地,最终仅有6宗地块实现出让成交,其余地块或提前撤牌、或遭遇流拍,首轮集中供地流拍率高达八成,土拍热度进入低点。

记者了解到,天津市2022年次轮集中供地成交的9宗地块均为底价出让,没有产生溢价。“为了避免再次遭遇大面积流拍,天津次轮集中供地明显更加谨慎,针对性

地采取了‘少而优’的供地策略,以求提振市场热度和成交率。”克而瑞研究中心的一位分析师表示。

根据一些房地产研究机构的判断,当前天津楼市仍处于筑底阶段。今年前7月,天津市累计实现商品住宅成交面积439万平方米,同比下跌了42%。其中今年6月份,天津楼市销售行情回暖,单月实现商品住宅成交面积71万平方米,环比上涨了22%。

库存面积下降

目前,天津楼市商品住宅库存面积消化周期约为21.8个月,环比下降了3%。

今年上半年,位于天津市和平区的中海和平之门项目,是当地房地产市场为数不多的热销楼盘之一。

中海和平之门项目在今年3月下旬首次开盘,推出的一栋住宅楼共计144套房源很快售罄;今年5月下旬,该项目再次加推一栋住宅楼共计168套房源,也基本售罄;中海和平之门项目在今年6月份继续加推了一栋住宅楼,仍然实现了较高去化水平。

在天津,中海和平之门项目不仅是受到购房者追捧的热销楼盘,也属于价格不菲的高端项目。据记者了解,该项目首次开盘时销售价格就达到了6.5万元/平方米左右,目前其计划加推的一栋住宅楼待售房源的报价已涨至7.5万元/平方米。

根据相关房地产研究机构的监测数据,今年上半年,中海和平之门项目累计成交了466套,成交面积约3.22万平方米,成交总额达到了21.43亿元,销售单价约为6.7万元/平方米,成交总额及销售单价在天津楼市均排名第一。

今年上半年,中海和平之门项目的开盘售罄,实际上带动了天津楼市个别月份总体去化率的提升。但相对于天津楼市2022年以来的表现平平,中海和平之门项目在当地的畅销,也只是昙花一现。

根据一些房地产研究机构的判断,当前天津楼市仍处于筑底阶段。今年前7个月,天津市累计实现商品住宅成交面积439万平方米,同比下跌了42%。

其实在今年6月份,天津楼市已经出现了回暖的苗头,但进入7月份后有所回落。天津在今年6月份实现商品住宅单月销售面积

71万平方米,环比上涨了22%,而7月份环比下跌了15%。

天津房地产市场正在通过减少商品住宅新增供应来实现供需关系的平衡。今年7月份,天津全市商品住宅单月新增供应面积75万平方米,环比减少了6%,同比下降了9%。今年前7月,天津全市商品住宅累计新增供应面积394万平方米,同比减少了45%。

由于商品住宅新增供应的减少,这使得天津楼市在今年7月份的供求比达到了1.0左右。截至今年7月末,天津全市商品住宅库存面积约1562万平方米,环比基本持平,同比则上升了8%。目前,天津楼市商品住宅库存面积消化周期约为21.8个月,环比下降了3%。

在房地产调控政策的优化完善上,天津在今年5月份上调了首套房公积金贷款额度,同时下调了商业银行首套房贷款利率。

其中,天津对于申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的缴存职工,贷款最高限额由60万元提高至80万元;天津当地商业银行已将首套房贷款利率降至4.4%,而此前天津商业银行执行的首套房贷款利率普遍为4.9%。

“作为一个高端项目,中海和平之门项目在今年上半年开盘热销,验证了天津楼市其实并不缺少购买力,具备稀缺性、性价比的楼盘项目依然会受到购房者追捧。”天津一位央企楼盘营销负责人向记者表示,“次轮集中土拍挂牌的地块质量并不差,也有一定盈利空间。但由于对天津楼市去化预期不佳,品牌房企投资积极性不够,土拍热度的提振还是需要销售行情的复苏作为支撑。”

次轮优化供地策略

天津市2022年第二批次集中供地顺利实现了9宗地块出让成交,总成交额超过了82亿元。

天津市在今年8月初完成了第二批次集中供地活动。与今年首轮集中挂牌30宗商住用地相比,此次天津市仅挂牌了11宗商住用地。

“在次轮集中供地活动中,天津体现出了‘贵精不贵多’的挂牌策略。”克而瑞研究中心分析师表示,“南开区、西青区、塘沽老城区、宝坻区均有较为优质的地块出让,且周边配套已经相对成熟。”

据悉,天津市在次轮集中挂牌的11宗商住用地里,包含了6宗首轮集中供地流拍或停牌的宗地,总建筑面积约为150.3万平方米,挂牌总起始价约为103.7亿元,分别较首轮集中供地减少了55%、61%。

最终,天津市2022年第二批次集中供地顺利实现了9宗地块出让成交,总成交额超过了82亿元。

而在今年4月底完成的首轮集中供地,当时天津集中挂牌了30宗商住用地,但由于15宗地块撤牌及9宗地块流拍,仅有6宗地块实现了出让成交,总成交额约为43.5亿元,首轮集中供地流拍率高达八成。

“虽然天津次轮9宗地块均是

底价成交,没有产生溢价,但土地流拍率大幅降低,相比首轮集中供地土拍热度坠入冰点已有明显好转。”克而瑞研究中心分析师说,“天津市国土部门对待次轮集中供地更为谨慎,针对性地采取了‘少而优’的供地策略确实收效,即减少供应量、提高地块质量,提振了市场热度、促进了成交率。”

据记者查询了解,天津次轮集中供地出让成交的9宗地块里,其中天津市西青区属城投企业、天津市宝坻区属城投企业及天津市津南区属城投企业分别参与摘牌了一宗地块;中国燃气控股有限公司(00384.HK,第一大股东为“北控集团”)与大港油田集团有限责任公司(受中国石油天然气集团有限公司控制)合资企业旗下的一间房地产公司拿下了一宗地块,该合资企业在天津注册运营。

此外,中铁十八局集团天津置业有限公司拿下了2宗地块,该公司是央企中铁十八局集团有限公司出资设立的房地产公司,中铁十八局集团有限公司的总部驻地就位于天津市。

尤其值得注意的是,在天津市2022年次轮集中供地活动中,



天津市2022年次轮集中供地成交情况明显好转。

人民视觉/图

品牌房企均淡出了土地竞买,但一家山西省国资企业山西建投选择重仓天津。

山西建投集中参与拿下了4宗地块,土地成交价款合计达到了30.3亿元,分别位于天津市南开区、宝坻区和武清区。

据了解,山西建投是山西省规模最大的综合性国有投资建设集团,以建筑施工、基础设施投资建设运营和房地产为三大支柱板

块,并依托与建筑业的高度关联性,大力发展房地产业。

今年6月份,山西建投已与天津市武清区政府签订了战略合作协议。天津市武清区政府相关负责人表示,“希望山西建投更多地关注武清,投资武清,积极在基础设施、城市更新、综合体开发等多领域发挥资源优势、拓展合作领域,深度参与武清区城市建设和产业发展。”

经营成就价值
中国经营报
CHINA BUSINESS JOURNAL

清凉计划

August 带你爽一夏!

活动时间: 2022.8.1-8.24

SALES

全店满200减20,满400减40,部分产品折上折!

《中国经营报》全年
原价: ¥240
折后价: ¥218

《商学院》全年
原价: ¥400
折后价: ¥399

《商学院》系列丛书
原价: ¥210.8
折后价: ¥208

《商学院》电子刊
原价: ¥120
折后价: ¥102



扫码了解活动详情