

重点城市土地市场升温 核心地块竞争激烈

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

自年初集中供地政策调整以来,各地供地模式转向“少量多次”,不同能级城市的供地规模较往年均有明显下降。

重点城市土拍热度回升

随着第二轮地块陆续挂牌,业内预计北京6月份密集的竞拍中,热门地块的溢价率依旧会居高不下。

5月16日,北京市规自委挂牌7宗住宅用地,总土地面积约31.05万平方米,总建设控制规模约52.72万平方米,总交易起始价184.2亿元。

据了解,自4月底以来,北京已连续四次挂牌宅地,至此已有17宗宅地待出让,总起始价超497亿元,将于6月陆续迎来竞拍。

其中不乏热门地块,比如已挂牌的海淀区四季青2宗地块,总起始价达86亿元,挂牌预审申请用的第二天就迅速“转正”。据了解,2宗地块销售指导价最高为12.1万元/平方米,容积率均为1.05,控高12米。

此前备受业内关注的“王炸”地块——经开区X47R1地块亦在6月份的竞拍名单中。据了解,地块位于亦庄成熟区域河西片区,目前周边竞品中海京叁号院销售指导价7.3万元/平方米;二手房价格在8万~10万元/平方米,新地块与周边二手房形成明显“倒挂”。该地块起始价为68.8亿元,上限价格79.12亿元,土地面积7.74万平方米,地上建筑规模17.8万平方米,期房销售指导价为7.7万元/平方米,现房指导价为7.9万元/平方米。

此外,已经挂牌的朝阳奶西315-1地块也是房企即将争夺的热门,据了解,该地块附近此前入市的北京中建宸园、首开金茂望京樾、金隅望京云尚等项目实现热销,使得该板块成为朝阳区的热点区域。地块起始价30亿元,上限价格34.5亿元,达到上限价格后竟现房销售面积,上限1.2万平方米;期房销售指导价8.9万元/平方米,现房9.1万元/平方米。

受销售市场复苏程度冷热不均影响,土地市场亦呈现出愈加明显的分化。一、二线城市中如北京、上海、厦门、杭州、苏州、南京等热点城市核心板块的土地出让溢价率水平

回升最为明显,其中不乏几十家房企争夺的热门地块,竞争十分激烈。

中指研究院市场研究总监陈文静对《中国经营报》记者表示,进入二季度,各地优化政策

继续跟进,热点城市政策调整亦有空间,但市场分化态势或更加明显。热点城市在供给放量、土拍情绪进一步上升等因素带动下,市场活跃度有望继续保持。



近期,热点城市核心板块的土地出让溢价率回升明显,其中不乏几十家房企争夺的热门地块,竞争十分激烈。

视觉中国/图

据了解,5月初时,北京举办了2023年商品住宅用地推介会,邀请70多家房地产开发企业参加,会上共有73宗拟于年内供应的商品住宅用地亮相。而上一次北京在全市范围内举办土地推介会还是在2019年,过去三年北京仅在部分区域举办过经营性用地推介会。

此次推介会上亮相的地块中,八成以上位于“三城一区”(即中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城和北京经济技术开发区)、产业园区与轨道交通站点周边,位于中心城区的地块22宗,占比在三成以上;位于北京城市副中心及平原多点地区的地块39宗,占比超一半;位于生态涵养区的地块12宗,占比近两成。

据了解,北京土地市场从去年下半年开始逐渐回暖,今年的首轮供地中,市场热度继续回升,

热门地块如昌平国际产业信息基地二期地块吸引14家房企报名参与竞拍,最终越秀集团以33.12亿元+4.5万平方米现房销售面积竞得,溢价率15%。

随着第二轮地块陆续挂牌,业内预计北京6月份密集的竞拍中,热门地块的溢价率依旧会居高不下。

实际上,今年以来,一、二线核心城市热门区域土拍热度回升最为明显。5月16日,成都迎来5月份的第二场土拍,出让的4宗宅地总成交面积达11.07万平方米,总成交规划建面为21.32万平方米,总成交金额为24亿元,平均溢价率为6.7%。

其中,主城区的2宗宅地受到多家房企争夺,一宗位于高新区的宅地吸引18家房企参拍,最终华润以15%溢价率竞得,成交总价8.33亿元;另一宗位于武侯

区的宅地经过18次报价,最终由国贸以11%溢价率竞得,成交总价8.33亿元。

部分重点城市的核心区域地块竞争愈加激烈。比如厦门5月10日出让的3宗地块吸引了共计144家房企参与竞拍。其中,五缘湾地块参拍房企达到88家,最终由杭州运川摇号摘取,成交溢价率12.0%;体育公园地块参拍房企达34家,由招商摇号获取,成交溢价率12.2%。

从被争夺地块的特点来看,中指研究院分析师孟新增以厦门为例解释道,体量小、总价低、价差大的地块对于房企来说拿地门槛较低,且有一定利润空间;地块周边配套完善,后续去化预期良好,这类地块有望成为房企关注热门。但如果是非核心区,且利润空间有限的地块,则市场认可度就相对较低。

区域分化加剧

根据国家统计局最新发布的数据,4月份,全国商品房销售面积、销售金额较3月环比下跌48%和38%,均出现较明显下降。

值得注意的是,在核心一、二线城市土地市场热度不断上升的同时,城市之间的分化也愈加明显。

根据克而瑞数据,今年第一季度土地成交面积同比下降32%,创下2010年以来全国土地交易规模的新低。

一方面,受2023年土地市场新规的影响,年初自然资源部办公厅发布《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》,要求各地放宽全年供地批次数量的限制,分批次供地;同时要求因城施策安排计划总量,商品住宅去化周期长、土地流拍率高、市场需求明显不足的城市控制供地规模。

另一方面,受销售市场冷热不均影响,土地市场亦呈现出冷热分化、总量不足的情况。据了解,二季度以来,全国多地政策优化力度持续加码,一、二线核心城市“一区一策”进一步提振市场信心,但居民收入及就业预期尚未扭转,在前期积压的购房需求陆续释放后,市场调整压力增加。

根据国家统计局最新发布的数据,4月份,全国商品房销售面积、销售金额较3月环比下跌48%和38%,均出现较明显下降。

分区域来看,东部地区市场恢复较明显,今年1~4月,东部地区商品房销售面积同比增长5.5%,销售额同比增长15.7%,较1~3月增幅分别扩大3.1、6.4个百分点,销售额增幅为各地区最高;而中部和西部地区销售面积累计同比均下降,其中中部地区降幅收窄。

市场机构克而瑞监测的百城数据显示,4月百城成交面积环比下降28%,城市之间销售分化明显,部分城市如南京、武汉、天津、重庆等强二线城市成交环比跌幅超过30%,热度已较一季度时明显回落,南宁、昆明、长春等弱二线城市成交甚至接近“腰斩”;而北京、

深圳、成都等城市热度尚能维持。

反映在土地市场上,以重庆为例,5月15日,重庆市中心城区挂牌的一宗住宅用地经一轮报价后,由海成地产以底价4.2亿元摘得。而在半个多月前的首轮土拍中,重庆中心城区的一宗地块还曾吸引16家房企参拍,最终以15%溢价率成交。

业内人士指出,在当前市场复苏分化的情况下,聚焦核心一、二线城市仍是多数房企的主要策略。市场复苏相对稳定的重点城市,土地市场热度能够率先回升。

比如成都市场,据中指研究院统计,自春节以来,成都房地产市场复苏明显,新房、二手房市场同步恢复,4月新房成交面积环比继续上升,二手房成交套数维持在2万套以上的高位。因此在土地端,3月、4月的土拍吸引了大量开发商下场争夺,多宗地块触顶摇号成交。5月份已经举行的两场土拍中,主城区所推出的宅地竞争激烈。

国家统计局数据显示,今年1~4月,全国房地产开发投资35514亿元,同比下降6.2%(按可比口径计算),降幅较1~3月份扩大0.4个百分点,且连续两个月下跌。其中,住宅投资27072亿元,下降4.9%。

克而瑞报告指出,开发投资持续走弱一方面是受到新开工低迷的拖累,供给端企业扩张、生产、开工意愿不强;另一方面是销售回暖之下房企更多资金用于“保交楼”与清债务,土地购置大幅下滑。

有业内人士指出,当前企业为了追求安全只能追逐更加优质的资产,因此重点城市核心地块将会是当前市场日益分化下的结构性机会。特别是民营房企投资信心的恢复,需要等到资金面和销售预期出现更加实质性的改善。

分化中的住房租赁市场

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

从房租价格来看,各等级城市住房租赁市场正进一步分化。

多方数据显示,2019年以来,各等级城市房租指数变动出现较大差异,其中一线城市房租指数上涨明显,二线城市稍有上涨,三线城市则出现下跌;同时,2023年4月,全国大中城市中一线与二线城市租金均价出现止跌转涨迹象,三、四线城市则仍呈下跌趋势。

此外,租赁住房整体供需格局也仍待提振。多方数据显示,全国重点城市平均租金同比增速已连续负增长近一年时间;国家统计局公布的数据也显示,截至今年4月,CPI中的租房房租同比增速已连续11个月负增长。

多位专家在接受《中国经营报》记者采访时表示,我国住房租赁市场的分化格局一直存在,且将来会愈加明显,背后体现的是人口流动以及租售观念的变化。保障性租赁住房大量供应等政策支持背景下,未来住房租金涨幅将更趋合理,市场化机构也将更加重视自身运营服务以及产品等能力的提升。

“当前我国租赁市场主要以个人房源为主,但我们现在讲的住房租赁市场,是指有市场化运营机构参与的一个市场。当前市场化机构主要布局的还是一线以及强二线城市,这就意味着租赁市场的分化格局一直存在。”克而瑞租售研究总监李见林认为,从需求端出发,一个城市租赁市场的发展情况,与其产业基础以及高校数量等因素有关,归根结底还是取决于其流入人口的多少。有产业基础支撑的城市流入人口较多,住房租赁需求较多,租赁市场机构化率往往也会更高。

市场分化

房租价格涨跌之间,各等级城市住房租赁市场的分化格局已愈发明显。

根据5月上旬Wind公布的百城住宅平均租金数据,今年4月份,一线城市住宅平均租金同比增长7.8%,二线与三线城市分别同比下降0.8%、1.8%;而以2019年12月为基期100,截至今年4月份,一线城市房租指数上涨30.8%,二线城市上涨5.8%,三线城市则下跌2.5%。

保租房大量入市平抑租金

除流动人口因素外,多位专家还认为,各城市间房租的分化与当前市场发展阶段、租房群体的观念以及机构样本统计方法等也有关系。

“当前我国租赁市场尚处于初步发展阶段,有租赁需求以及观念认知的人口更多聚集于一线及强二线城市。”李见林认为,未来我国住房租赁市场的分化格局将会越来越明显,因为一个城市租赁市场越发达,大家对租赁的接受就会越快,运营机构布局意

适应需求

“一线城市、热点城市的租赁需求不断增加,也印证了在市场秩序较为稳定、租金价格的涨幅稳定等前提下,年轻人的长租需求其实比较旺盛。”李宇嘉认为,为促进租赁市场发展,提振租赁需求,各地还应重视推进租购同权,保障租客租赁权益等。市场化机构则应主动适应需求变化,

另据诸葛数据研究中心监测数据,2023年4月,一线城市住房平均租金为88.32元/平方米/月,环比上涨0.76%,同比上涨2.30%;二线城市平均租金为31.37元/平方米/月,环比持平,同比下跌1.61%;三、四线城市平均租金为24.05元/平方米/月,环比下跌0.19%,同比下跌1.12%。

“整体来看,一线与二线城市在就业需求相对旺盛的支撑下,租赁市场活跃度较高,租金或呈

愿就会越强,随之形成供需两旺局势,促成相关城市租赁市场走向成熟。

“相较于其他区域,一线城市、热点城市中心区域租房现象更为普遍,因此数据机构在登记租赁样本时往往会选择中心区域,如此的样本统计方式,也可能导致一线城市的房租指数被抬升。”李宇嘉认为,热点城市租金价格持续上涨,表明相关城市租赁需求不断增加,由售转租、先租后买、租售并举的格局与观念正在形

成,未来热点城市的租赁规模将会进一步放量,租房需求也将进一步增加。

诸葛数据研究中心监测数据显示,截至2023年4月,全国大中城市租金均价同比增速已连续10个月负增长;国家统计局公布的数据也显示,截至今年4月,CPI中的租房房租同比增速已连续11个月负增长。

明涨态势,或呈稳态。”诸葛数据研究中心方面指出,一线与二线城市租金趋稳的同时,三、四线城市租金上涨动力稍显不足,租金均价已连续2个月下滑。

“各城市住房租赁市场分化的原因主要与人口迁徙有关。”广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,近年来,随着各地大力发展强省会城市以及都市圈,吸引了大量人口向相关城市与都

市圈迁徙,导致这些区域租赁市场较为繁荣。

“从需求端出发,一个城市租赁市场若要发展好,首先要有产业基础支撑,能够提供较多就业机会,吸引并能够留住大量的流入人口,同时要有较多高校支撑人才的培养与高校毕业生容量等。”李见林认为,当前我国租赁人口绝大部分还是由流动人口组成,一个城市流入人口的多少决

定着其租赁市场的需求,因此有产业支撑的一线与强二线城市无疑更能吸引人口流入,租赁市场机构化率也就会更高。

李见林还指出,当前有布局三、四线城市的市场化机构,多是因为其在相关城市有较多自持或存量项目,出于盘活存量资源等目的布局一定的租赁项目,但大部分机构还是主要布局一线与强二线城市。

“从需求端出发,一个城市租赁市场若要发展好,首先要有产业基础支撑,能够提供较多就业机会,吸引并能够留住大量的流入人口,同时要有较多高校支撑人才的培养与高校毕业生容量等。”李见林认为,当前我国租赁人口绝大部分还是由流动人口组成,一个城市流入人口的多少决

定着其租赁市场的需求,因此有产业支撑的一线与强二线城市无疑更能吸引人口流入,租赁市场机构化率也就会更高。

“租房市场,市场化机构是供方也是需求方,市场租金下降的同时,企业的拿房成本实际上也在下降。”李见林认为,企业可以通过提供增值服务、改造产品等方式提高坪效,因此个人房源租金下降并不会对企业形成较大影响。

“租房市场中,市场化机构是供方也是需求方,市场租金下降的同时,企业的拿房成本实际上也在下降。”李见林认为,企业可以通过提供增值服务、改造产品等方式提高坪效,因此个人房源租金下降并不会对企业形成较大影响。

“租房市场中,市场化机构是供方也是需求方,市场租金下降的同时,企业的拿房成本实际上也在下降。”李见林认为,企业可以通过提供增值服务、改造产品等方式提高坪效,因此个人房源租金下降并不会对企业形成较大影响。