

去年全国300城土地收入破4万亿

1月2日,中国指数研究院发布的2017年全国300城市土地市场成交数据显示,全年300城市土地出让金收入总额为40123亿元,同比增加36%。中指院方面分析指出,年内300城市土地供应整体小幅上升。热点城市供应增加、预期稳定,拉升成交量及出让金上涨。



十强房企拿地货值超6万亿元

融创、碧桂园均破万亿元

在大鳄环伺的房地产行业,“强者恒强”的逻辑持续发酵。表面上看,大型房企抛弃了规模论,但减速已不容易;中型房企若在规模上不跃进,难以聚集资源,让自身发生质变,可能被挤出这一行业。

2017年,是调控最为严厉的一年,也是市场格局重新洗牌的一年。在这一年,多家中型房企提出2000亿元甚至3000亿元的“3年至5年”计划,试图迈进第一、二梯队。2017年,不管是大型房企,还是中等规模房企,均在加强土地储备上“用力”。

据克而瑞统计数据,2017年全年,十强房企的拿地货值超过6.2万亿元,上述数据并未经过企业的确认,但被业界认为颇能反映现实。克而瑞称,销售十强房企的销售额在百强中的占比达到44%,而对应企业的新增货值占比却达到了48%。

具体来看,并购迅猛的融创中国2017年新增土地货值高达14358.5亿元,高居榜首。刚刚突破5000亿元规模的碧桂园,全年获取了11963.3亿元的新增土地货值。此外,恒大的新增土地货值为8785.1亿元,万科为6379.7亿元。老牌房企中,保利新增土地货值5319.1亿元,中海新增3553亿元,均表现出发力的态势。富力、龙湖也跻身新增土地货值的前十位,分别为3100亿元和2814.9亿元。

另有两家黑马房企杀进了前十,分别是新增2811.6亿元货值的新城控股,以及新增3199.4亿元货值的福晟集团,福晟集团仅通过并购方式即取得超过2651亿元的货值。

值得注意的是,与中型房企的急于上位不同,老牌房企中也有走下坡路的,比如绿地集团和金地集团。按照克而瑞的统计,绿地控股2017年新增土地货值为1973.3亿元,排名第15位,这个过去曾是行业老大的房企似乎短时间内难以再上位至龙头位置。此外,金地集团2017年新增土地货值1559.7亿元,排名第22位。昔日“招保万金”的四强身份似乎渐行渐远。

克而瑞认为,收并购仍将是部分房企的主要拿地方式。一方面,在目前土拍市场起拍价居高不下,有的地块的楼板价甚至已高过周边楼盘的销售价格,为了有效降低拿地成本,部分房企依然会在收并购市场上寻找机会;另一方面,在集中度加强和土拍价格较高的背景下,一些中小房企也面临被淘汰出局的危机,行业洗牌还将继续进行,这也给了规模较大的房企提供了收并购的机会。

(证券)

全年土地出让金整体上涨

全年土地出让金整体上涨

中指院的数据显示,2017年受到住宅类用地供应整体增加影响,全年住宅类用地出让金占比较2016年增加约4个百分点,达到82%,商办类及工业用地占比分别下降3个及2个百分点,合计为17%。成交面积方面,各类用地供求结构相对稳定,工业用地仍然占半数,住宅类与商办类用地占比比较2016年全年增加近3个百分点,住宅类成交面积占比同比增加4个百分点,达到37%。

从不同城市来看,一线城市供地量增加明显,推动土地出让金整体上扬。北京、广州同比涨幅居前,上海、深圳因供地结构调整等原因有所下滑;二线城市以同比增长为主,但是增速有所放缓;北京、杭州年度土地出让金收入总额突破2000亿元。南京、武汉、上海、重庆、天津、成都、广州等7城市突破千亿。

中指院相关负责人分析指出,2017年一线城市土地供需同

比走高,供地面积同比增幅领先,出让金较2016年增长近五成;二线城市土地供求降至低位,收金及均价同比涨幅较2016年收窄,土地整体市场走势趋稳;三四线城市承接一二线城市外溢效应;拉动区域内城市土地市场供求升温,地价及收金同比均有所上涨。

综合全年来看,一季度,土地市场总体平稳,热点城市坚持调控,一线城市供应剧增,二线城市回归理性;二、三季度热点

城市调控深化,平均溢价率同比普遍下降,需求外溢至周边三四线城市;四季度整体供应量攀升至年内高位,出让金同比增加近四成,平均溢价率继续下行。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,2017年下半年以来土地市场溢价率开始明显下调。“例如,北京2017年全年平均住宅溢价率是26%,而当年最后两个月跌到了8%,绝大多数地块基本以接近零溢价的价格成交”。

“组合”土地调控政策普遍推行

“组合”土地调控政策普遍推行

值得一提的是,2017年全年,“限地价”作为土地市场传统调控手段之一,已经在全国范围普遍推行。同时,“竞配建”作为“限地价”的常见组合型配套政策也在同步推广,目前主流配建内容为保障性住房建设面积。

中指院的统计显示,截至2017年底,全国各大热点城市对土地市场调控政策做了多元尝试和创新,“竞配建”的配建内容种类逐渐丰富。

此外,2017年被称为住房租赁市场的元年,年内在多方利好政策的促进下,住房租赁市场在土地、金融等多方面同时发力。中原地产研究中心的统计数据表示,2017年,全国至少有超过12个省份50个以上城市发布了与“租房租赁”相关的政策内容,同时推出住房租赁市场土地供应规划。

从土地供应角度看,各地普遍增加租赁住房有效供应,鼓励房地产开发企业参与工业

厂房改造,完善配套设施后改造成租赁住房。业内人士认为,这些政策有利于推动租赁土地供应,缓解房地产市场的供需结构。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为,“未来租赁型用地的开发将主要分布在全国36个一、二线城市中。而在此类城市租赁住房的占比方面,根据公开数据测算,预计一线城市将保持在30%的水平之上。而二线城市将保持在20%

的水平之上。综合计算,这36个城市租赁住房的占比约为25%”。

张大伟分析认为,从一二线等热点城市住宅和土地市场的调控政策来看,这些城市从过去的限购、限价、限贷等“减法”措施开始转变为增加土地、房源等“加法”措施。整体上,由于2017年楼市调控政策持续加码,北京等城市的“加法供应”开始全面加速,多个城市未来5年将有大量房源供应。

未来土地市场将维持平稳

未来土地市场将维持平稳

1月2日,国土资源部公布2017年全国111个城市开展住宅用地出让合同执行情况检查的结果。数据显示,始于2017年9月,针对近五年以来出让的52285宗、面积17040.47公顷住宅用地检查结果表明,全国住宅用地出让合同执行情况良好。其中,合同正常履约率达到81.8%,安徽等8个省(市、区)正常履约率超过90%。

“这表明出让的住宅用地多

数能够得到顺利和有效开发”。国土资源部土地利用管理司相关负责人表示,此次检查发现,影响住宅用地出让合同执行的原因,除了个别合同约定不合理及不可控因素外,主要是因为受让方资金短缺或利益驱动、规划调整、出让方没有按约交付土地,以及行政审批环节多、周期长。

针对存在问题的宗地,各地政府和国土资源部门进行了逐宗整改,目前已经对一半以上违

约宗地制定了整改措施。

张大伟说,从全国主要城市土地市场来看,2017年土地成交总额刷新了历史纪录。其中,土地供应量明显增加,尤其是限价房与租赁房等供应增加,将对2018年房地产市场带来明显影响。

“从目前房地产市场的库存结构来看,一二线城市已经基本完成了去库存任务。这种情况下,很多一二线城市为了抑制市

场的上涨,开启了增加土地供应的政策”。张大伟进一步分析认为,“通过平稳市场供需结构,增加供应等综合措施,未来房地产市场预期有望继续降低”。

中指院相关负责人也认为,2018年“回归住房居住属性”仍将是房地产市场调控政策主旋律,增加供应、调整结构走向深化,需求外溢现象将持续,三四线城市内部分化将进一步加大。

(高伟)