

40城土地出让均价连跌5个月 二三线城市成重点争夺地



易居研究院数据显示,8月,40个典型城市土地成交溢价率17.3%,这一数字创下39个月来的新低,与去年同期相比下降20.9个百分点。

(资料图片)

●土地市场退烧持续

近日,多家机构发布了8月土地市场相关数据。中国指数研究院数据显示,8月,全国300个城市共成交土地面积7322万平方米,同比微增1%。土地出让金总额则为3516亿元,同比小幅增加4%,数据涨幅收窄明显。

溢价率则持续下降。8月,全国300个城市土地平均溢价率为9%,较上月减少5个百分点,较去年同期下降21个百分点。

易居研究院研究员沈昕表示,1至8月,40个典型城市累计土地成交面积同比增幅小幅扩大,累计土地出让金收入增幅持续收窄,成交均价也连续5个月同比下跌,土地成交溢价率创39个月新低,整个市场呈现降温态势。在调控趋严和金融环境逐渐趋紧的背景下,房企的资金压力将逐渐加剧,预计全国的土地市场仍会逐渐降温。

●土地市场整体降温

从这些数据来看,尽管成交量与成交总金额依旧再创历史新高,但土地出让金增幅收窄、溢价率持续低位,土地市场降温愈发明显。

从土地出让金的角度而言,尽管仍然维持正增长,但涨幅下降的态势依旧不变。

中国指数研究院的数据显示,1至8月,全国受其监测的300城市土地出让金总额为26949亿元,同比增加约21%,比

上月的23%有小幅下调。

从当月数据来看,增幅收窄则更为明显。8月,300城整体出让金总额为3516亿元,同比上涨4%,这一涨幅比7月的9%有较大程度下降。

另外,从土地成交价格、溢价率等关键价格指标来看,房企拿地态度更加理性谨慎。

易居研究院的数据显示,在土地流拍增多与三线城市土地成交比重增加的影响下,8月,受其监测的40个典型城市土地成交均价为4472元/平方米,环比下跌2.9%。

值得注意的是,这已是土地出让均价连续5个月同比下跌。

溢价率方面,易居研究院数据显示,8月,40个典型城市土地成交溢价率17.3%,这一数字创下39个月来的新低,与去年同期相比下降20.9个百分点。

“对比2017年同期,房企拿地已经开始退烧。”中原地产首席分析师张大伟指出。

张大伟认为,首先,各地楼市调控加码,特别是土地的限制加大,当下主流一二线城市都有针对土地限价限面积、限配套的要求,使得房企拿地出溢价的难度越来越大。其次,房企拿地分化,龙头房企融资难度小,拿地更集中。再次,为了降低风险,越来越多的房企拿地形式从之前的招拍挂逐渐进入股权交易市场。

同时,也有机构指出,上半年的土地市场火热,与龙头房企销售回笼资金充裕,杠杆率继续提升有关。在降杠杆背景

下,这一态势或者下半年迎来逆转。

中信证券认为,上半年企业继续加杠杆,A股房地产上市公司2018年中期净负债率达到101.9%,超过去年底94.3%的水平。而随着市场去化速度减慢,企业转而悲观,预计下半年板块拿地资金投入将负增长,而整体杠杆率或有所下降。

●区域分化明显

尽管土地市场整体趋冷,从区域来看,一些热点城市开始退烧,另一些热点三四线城市,则在政府加大供应和房企积极进入的双重推动下,土地市场出现回暖。

易居研究院数据显示,8月,洛阳、合肥、北海、宁波和金华等二三线城市的溢价率较高,而土地限价政策严厉的上海、青岛、深圳等10个城市,8月土地出让溢价率都为0。

其中,以22162亿元土地出让收入稳居前8月全国第一、今年以来土地市场持续火爆的杭州,近期土地市场降温也引起关注。

8月27日,杭州集中出让主城区3宗宅地,分别以3%、2%、0溢价率成交。而从整月来看,截至8月28日,杭州成功出让了24宗土地,零溢价的土地达到15宗。

而2017年普遍供应紧张的珠三角地区,则在今年下半年加大了供应力度,土地市场回暖明显。

数据显示,1至8月,佛山实现土地出让金达到740亿元,位

居全国第五。2017年供地较少的东莞,则在前8月完成土地出让金170亿元,同比增长近400%,其中,今年8月单月完成的土地出让金就超过百亿。

有珠三角地区的房地产从业者告诉记者,东莞等地的消化周期常年在12个月以内,市场亟待增加土地供应以满足市场需求。

优房超东莞总经理李玲指出,近两年珠三角核心城市出现土地供应“断层”的现状,上半年基本都是“零星供应”或者“零供应”,下半年才加大供地体量,形成“近期出现土地热潮”的“错觉”。而二三线城市是品牌房企重点进入的区域,尤其珠三角核心城市都是地处湾区核心的制造业和经济强市,更是兵家必争之地。

实际上,尽管在政策限制下,佛山、东莞等地的土地溢价率相对过去较低。但在房企纷纷涌入的背景下,一些非核心区域的土地开始受到青睐,“量升价稳”形势明显。

以佛山为例,一家上市房地产代理公司下属机构的佛山负责人告诉记者,在大湾区利好政策不断出台、湾区城际交通日益便捷的大背景下,今年更多开发商愿意在佛山单价更低的非限购区域拿地。三水、高明等过去被认为较为偏远的区域今年都受到房企青睐,纷纷刷新当地楼面地价纪录,甚至湾区城市中开发程度最低、土地存量最大的肇庆,也在成为各品牌房企争夺的焦点区域。

(宋兴国 李秋珊)

楼市库存规模 跌至50个月最低

专家建议停止去库存

商品房待售面积是反映房地产库存水平的指标之一。国家统计局公布的数据显示,2011年末,全国商品房待售面积为27194万平方米,4年后的2015年末,商品房待售面积涨幅超2.6倍,至71853万平方米。

面对如此大的库存规模,2015年12月的中央经济工作会议明确提出“化解房地产库存”。之后,各地相继出台降低首付比例、鼓励农民进城买房、减少交易税费等政策。受此影响,市场交易频繁,楼市库存明显减少,至今年7月末,商品房待售面积降至54428万平方米。

对于去库存效果,国家统计局在今年7月中旬举行的上半年国民经济运行情况新闻发布会上表示,去库存成效突出。专家分析认为,全国商品房待售面积连续4年下降,库存数据已经跌至50个月以来最低,全国性的去库存周期已经完成。

“不管是一二线城市还是三四线城市,目前基本都已完成了去库存任务,不少城市已经需要积极补库存。”业内专家说。

百城住宅库存报告显示,截至今年7月底,其监测的100个城市新建商品住宅库存总量环比减少0.6%,同比减少8.0%,库存规模相当于2011年11月的水平,即库存规模回落到了7年前的水平。

上述报告称,今年7月份,100个城市新建商品住宅存销比为96,这意味着,市场仅需96个月就能消化完这些库存。对比历史数据,今年前7个月100个城市存销比总体在历史低位运行。

“全国百城库存水平继续下跌,说明当前市场正步入‘缺货’阶段,此类市场特征与近期房价过快上涨的现象也是关联的。应该说,库存市场的基本面正在发生根本性变化。”专家说。

面对房地产库存不断减少的现状,一线城市已经行动起来。百城住宅库存报告的数据显示,从同比增幅看,一线城市在连续34个月库存同比下跌后,在今年6月份首次出现同比增长,7月继续同比增长,这意味着一线城市正进入补库存的阶段。

不过,不同类别商品房的库存状况也不相同。另一份报告显示,2012年至2017年,在35个大中城市商品房实际库存中,住宅占比震荡下行,从56.6%降至44.6%,商品房实际库存从以住宅为主转为以非住宅为主,商办用房的库存问题变得更加突出。

专家认为,随着市场变化,房地产调控已经从去库存转向补库存和遏制房价上涨,地方也应当明确提出停止去库存政策。

(中新经纬)