

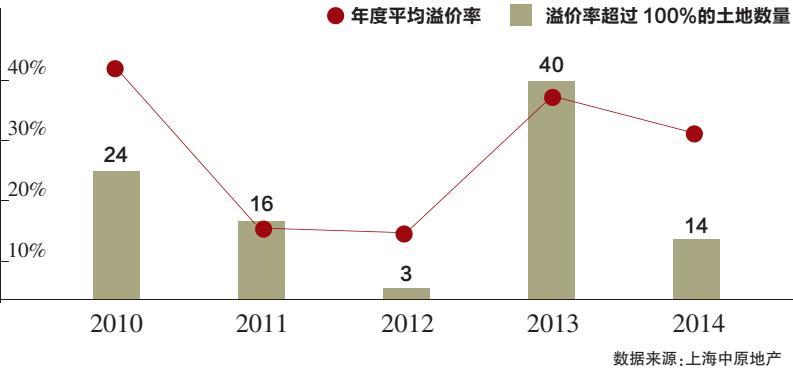
年初土地供求下滑致成交低位运行

季末热点地块入市受关注

□地产评论员 孟子琼

尽管从数据层面来看,2015年前两个月的上海土地市场给人以“冷清”、“平淡”的印象,但仍不乏有地块以较高溢价率成交。业内人士认为,利润降低、销售难度加大使得房企选择地块时更加审慎,而这种“整体平淡、局部火热、分化明显”的市场走势,或许意味着上海土地市场正在走向“成熟”。

2010-2014 年上海土地市场平均溢价率情况



整体走势平淡

3月12日,金山区朱泾镇镇区A29-01地块在上海土地交易中心展开竞拍。据了解,拍卖现场景瑞、金山土地服务、杭州德信、新城、绿地、鹏欣等8家房企对此地块展开了激烈争夺,最终,上海金山土地开发有限公司以3.11亿元总价、49.54%的溢价率将该地块收入囊中。

然而,部分地块的溢价成交并不能掩盖今年以来上海土地市场较为“冷清”的事实。根据德佑链家地产统计,今年2月,上海经营性用地成交金额为61.3亿元,同比下跌43.7%。从成交情况来看,虽然成交面积及金额环比1月都迎来增长,但2月沪土地市场总体依然处于低位水平。

上海中原研究咨询部高级经理龚敏表示,年初土地供求下滑,主要是由于去年第四季度土地供应已经历了一轮小高峰,所以推地略显乏力。此外,考虑到整个去年销售额并不理想,房企资金链未得到明显改善,因此拿地的热情也普遍不高。

房企的胆子变小了?

如果从更能反映房企拿地心态的溢价率指标来看,上海土地市场从去年开始已经明显降温。有行业专家表示,虽然2014年土地成交尚可,但是总体仍然无法和此前相比,开发商的胆子似乎变小了。

2014年,上海土地市场虽然在年底迎来交易高潮,并以1665亿元的总成交金额成为过去6年的第二高,但在溢价率方面,去年全年上海仅有14幅地块溢价率超过100%。而在2013年,这一数字则是40幅。

如果再向前看,除受楼市明显下滑影响的2011年和2012年外,上海高溢价成交的地块一向不少。根据历史资料显示,2009年上海成交的79幅住宅用地中,溢价率在400%以上的居住用地就有3幅,溢价率在200%-400%之间的有17幅,100%-200%之间的则有30幅。

房企拿地态度的变化折射出市场大环境的“今时不同往日”。不断压缩的开发利润和不断升高的开发资金风险,以及销售难度的增加,都驱使房企在拿地和建项目上更加趋于谨慎。

然而有业内专家指出,房企拿地更谨慎并不意味着不拿地或少拿地,而是心态更加“成熟”,即在拿地之前更细致地进行评估,在合理的价格范围内出手。

刚刚于3月13日以58.87%溢价率竞得宝山高境一商办地块的景瑞地产执行董事、常务副总裁杨铁军便表示,景瑞在拿地之前,目标地块往往要经过集团多个部门的评估,宝山地块也不例外。“这块地虽然体量不大,但位置比较好,而最终的成交价格也比较合理,因此我们对于这块地的未来很有信心。”杨铁军说。

3月下旬土地市场不乏亮点

虽然此前上海土地市场推地略显乏力,但在3月下旬即将出让的地块中,仍然有不少热点地块值得关注。

统计显示,3月份上海将有10幅经营性地块入市,预出让土地面积为41.03万平方米,总起始金额162.58亿元,其中不乏一些热点板块的优质地块。

其中,闸北区市北高新技术服务业园区N070501单元10-03商住地块将于3月20日迎来竞拍,该地块的起始总价达

60.67亿元。“这一地块位置较为优越,南面即是大宁公园和大宁国际广场,且南北高架、中环路近在咫尺,与地铁一号线汶水东路站也较近。”龚敏分析称,该地块3万元/平方米的起始楼板价比去年拍出的大宁路街道325街坊地块低了17609元/平方米,且该地块住宅比例也达到了80%以上,因此,此地块溢价成交几乎没有悬念。

与此同时,虹口区嘉兴路街道一商办地块也将于3月20日开拍,该地出让面积为1.37万平方米,起始价10.1亿元。

另外,唐镇也将在3月下旬出让两幅起始价超过10亿元的纯宅地。

德佑链家地产研究部总监陆骑麟表示,3月下旬,随着楼市逐步回暖,土地市场也将升温,其中不乏一些热点地块的入市。而这些地块如若顺利成交,将给今年的土地市场带来较强的示范作用。

但也有业内人士认为,3月的土地市场恐难以出现大幅度的回暖。

龚敏便表示,目前许多房企的观望心态较重,可能会对经济和房地产政策导向有预判后才做进一步打算,加之2月土地供应不足,所以3月土地市场恐怕依旧会处于“低迷”的状态。

分化 从拿地开始

在房地产市场步入“新常态”,行业利润率逐步压缩的背景下,土地市场的分化也在加剧。城市能级高低、地段素质差异、地块的不同用途,正在成为鉴别土地价值的关键。“有的竞争激烈,有的无人问津”,这样的表述,或许可以勾勒出未来土地市场的大致轮廓。

“挤进”一线城市

2014年,全国土地市场呈现出明显的分化趋势。来自中国指数研究院的数据显示,在全国40个大中城市中,除上海因2013年土地市场过热,2014年土地出让金小幅下降外,广州、深圳等一线城市土地出让金涨幅均在20%左右;而三线城市受楼市调整冲击较大,房企

拿地热情趋冷,土地出让金下降幅度达到三成以上。而北海、呼和浩特、昆明等城市的土地出让金同比降幅均超过了65%。

房企“逃离”三四线城市的趋势,在2015年更加明显。

另有数据显示,今年2月,三四线城市土地市场成交面积同比减少了66%,而土地出让金则同比减少了58%。

业内专家认为,由于一线城市楼市需求旺盛,项目利润率较高,标杆房企重回一线城市的战略意图明显,一线城市土地市场依然是房企竞争的焦点。

而从部分房企此前透露的2015年拿地策略来看,房企对于三四线城市的地块选择愈发审慎。万科表示,选择进入新的城市时,只有人口、基础设施建设、产业、就业对住宅市场有支撑力的城市才会考虑。而九龙仓集团则表示,会考虑减少城市布局,更看重上海、北京等一线城市的机会。

“抢夺”优质地块

除城市能级外,地块本身的素质也是影响土地成交的重要因素。在利润降低、风险提高的当下,土地市场的表现可谓“冷热不

均”。

在今年2月上海土地市场成交的5幅宅地中,奉贤区南桥新城12单元04A-04A区域地块的溢价率达到了46.9%。而另外3幅位于奉贤的宅地却表现不佳,这3幅地块中,成交楼板价最高的一幅仅3568元/平方米,溢价率最高也仅为18.9%。

针对这种参差不齐的表现,德佑链家地产研究部总监陆骑麟认为,这主要是地块本身的素质差异造成的。“与南桥新城相比,奉贤偏远板块并不为市场所看好”,他表示,“去年6月,位于奉城板块的奉贤区海港开发区51-02(1)、52-02区域地块就因为乏人问津而流拍。事实上,在目前的市场情况下,这类地块能够顺利出让已是成功。”

“紧盯”商、住用地

而在用途方面,地块的成交状况也正随其规划用途的不同而展现出分化趋势。

今年前两个月,上海土地市场表现不佳。而“工业用地和动迁安置房用地”占比较高,被认为是土地成交金额大幅下滑的重要原因之一。

中原地产市场研究部总监宋会雍表示,



今年前两个月,上海已推出的土地中,相当一部分是工业用地和动迁安置房用地,在年初市场走势不明朗的情况下,房企最先关注的往往是相对易于开发和后期销售的住宅和商业用地。因此,那些工业用地几乎都以零溢价成交,而事实上,除此之外的商业和住宅用地仍保持着不错的溢价率。

例如2月10日成交的用作动迁安置房的杨浦区黄兴社区H1-04地块,以及临港综合区04PD-0107单元C06-03工业用地,两块土地均底价成交。但2月11日开拍的普通商品房地块——颞桥镇186-1地块则吸引了包括中粮、金地、平安、华润、龙湖、当代、招商等在内的19家房企参与竞拍,是2015开年人气最旺的住宅用地,最终成交的溢价率也高达95.6%,其18777元/平方米的楼板价还刷新了颞桥板块的土地单价纪录。