



理由4

供应不足、出让收入预算下调……2012“一地难求”

土地稀缺只增未减

2012年,对于一些三四线城市的房地产市场来说,大量的土地供应与需求匮乏之间的矛盾有可能使行业发展面临极大的困难。但对于上海这样的一线城市来说,土地始终是一种稀缺资源,特别是针对于这座城市不断扩张的人口规模和居住需求,土地始终是被“渴求”的对象。

地产评论员 冯燕

土地供应不足

结构性需求支撑上海楼市

纵观上海商品房市场的供应会发现,其供应量的减少几乎成为一种规律。而其根本原因就在于住宅用地供应的不断减少。克而瑞上海研究总监付琦表示:“上海的土地从2004年开始就处于供应不足的状态。”

“土地供给是影响商品房供需关系的源头。”汉宇地产董事总经理施宏骥如是表示。而目前土地供需和商品房供需存在的结构性矛盾,比如城市人口过剩与土地资源稀缺的矛盾,是目前如上海这样的城市所必然要面临的问题。

一位业内人士告诉笔者,2011年上海市730万平方米的商品住宅成交量很低,折算一下将近7万套住房,而每年有将近15-20万人进入上海,这个市场足够大。

与需求的旺盛正好相反的是上海土地资源的稀缺。

2011年上海住房供地1200公顷,比2010年增加100公顷,为近年来最高。但值得注意的是,纯粹商业住宅类型用地仅为360公顷,占总量的30%。

近期,有消息称上海国有土地使用权出让收入2012年的预算数为1250亿元,相较于2011年的1491亿元下降16%。土地出让预期收入的小调,对土地市场传递出一个信号,即城市的土地供应量同比将有所下调。上海的土地稀缺性将在相当长时间内存在。

“无地可卖”

市中心房产抗性大

上海土地整体供应不足,而寸土寸金的内环内资源更是稀缺。

新浪乐居相关数据显示,截至去年11月,预计2012年将入市的内环内项目仅有四个。相比2011年的全年14个,下滑72%。业内人



而纵观内环内房价,多数具备较强的抗跌性。业内人士表示,除了地理位置优越的因素外,主要是由于近年住宅土地供应外围化倾向所致。内环内住宅用地趋于饱和,新增量土地集中在中环外、外环外区域,新开项目用地主要都是之前的存量土地,可供出售的房源自然越来越少,供求关系决定了其价格优势。

而同策年报也显示,2011年,上海内环内商品住宅各环线月度存量维持在60-70万平方米左右,变化不大,这也与其土地的几乎零供应相关。

土地成交外围化

2012,刚需产品给力市场

施宏骥表示,2011年土地市场表现出的最显著的特征,一是土地市场呈现出“低溢价”;二是挂牌成交土地趋于外围化、郊区化。土地“低溢价”的主要原因还是在于房地产企业资金链收紧,而土地供需外围化、郊区化主观原因在于中心城区无地可卖。

相关资料显示,2011年以来上海土地出让集中于郊环线几个新城板块,如嘉定新城、南桥新城两区的商品房用地成交面积占到全市三成左右。

方方数据显示,在去年的前十个月,供应土地面积最多的,嘉定及闵行分别达到104万平方米及110万平方米,而供应幅数最多的,浦东(不包括南汇)供应35幅,共53.6万平方米。而这些区域无一不是刚需产品的聚集地。

根据CRIC监测数据,进入2012年后,1月上海的土地成交金额跌幅同比在七成以上。对此,上海搜房网分析师张万雨表示,虽然上海土地市场整体较为冷清,但拿地是一个反周期的过程,在市场不好的时候抄底,可以进行土地储备,做长期的战略准备。且目前土地价格普遍不高,有些地块甚至出现价格缩水,如赵巷16号地块,其楼板价较同区域地块历史最高记录缩水近6成,对一些资金链不太紧张的房企确实是一个出手的好时机。

而在部分房企缺席土地市场的同时,一些房企却开始蓄势抄底,例如,去年10月12日,中粮地产竞得南桥新城两幅宅地,显示出房企对于2012年刚需产品对于市场的影响力依然看好。

·土地供应相对热点区域·

南桥新城:供应居板块之首

2011年住宅土地市场最大的亮点,全年共推出23幅土地,其中纯住宅用地8幅,还有5幅包括住宅的综合用地。土地供应面积达到92.0万平方米,为各大板块之首。

作为刚需产品集中地,其在2012年依然成为重点关注板块,但去年供应颇多,在上海整体土地稀缺前提下,能否保持去年的高供应量有待观察。

入驻企业:中粮地产

12日发布公告称,2011年10月12日,中粮地产全资子公司中粮地产(上海)有限公司通过挂牌方式,取得上海市奉贤区南桥新城09单元03A-04A、06A-01A区域地块(属同一宗地)和02A-02A区域地块的土地使用权,价格分别为7.4亿元和3.47亿元。

嘉定新城:商住、商办用地集中

嘉定新城2011年共推出15幅土地,供应面积为62.4万平方米。唯一的1幅住宅用地最终被收回,全年没有纯商品住宅用地成交。

嘉定一直是上海市场上的供应大户,尤其是轨交11号线通车后,成交也一直处于活跃状态,吸引众多购房者,从而使嘉定新城的土地供应更加可以有放的放矢,2012年,有望保持此状态。

入驻企业:万科

2011年1月,位于嘉定区大型居住社区城北基地区域的霍城路以东、安平路以北地块,被上海万科房地产有限公司以11.1916亿元摘得,仅超过出让起始价300万元,折合楼板价6216.6元/平方米。

松江新城:配套商品房与商办用地为主

松江新城2011年出让的土地以配套商品房加办公商业用地为主,共推出16幅土地,其中包括8幅配套商品房住宅用地、4幅办公商业用地、2幅商业用地、1幅住宅用地以及1幅商业用地,供应面积共计达到81.4万平方米。

作为最早兴起的郊区新城,松江新城因为地铁9号线的便捷交通而受到刚需青睐。其土地也保持较高的供应量。

入驻企业:万达

2012年1月4日,位于松江的国际生态商务区9号地块被万达地产以6.21亿元的底价拍得,成交楼板价2680元/平方米。



外滩 SOHO 建设工地