

新民楼市

新民传媒策划 2015 年 9 月 10 日 星期四 责任编辑:沈琦华 视觉设计:薛冬锟 编辑邮箱:caiji@xmwb.com.cn

9



9 月,土地市场迎来供应高峰,且开拍的土地均含有住宅用地,其中多幅地块含金量较高。业内人士认为,土地战即将打响,或有高溢价地块拍出。

□地产评论员 蔡琦雯

9月土地战打响

宅地集结

据上海搜房网统计,今年 9 月,上海土地市场共计 9 幅经营性用地(剔除动迁房用地)出让,供应总面积约 57.97 万平方米,起始价格共 99.7 亿元,同比环比均有大幅上涨。并且,这 9 幅地块均含有住宅用地,这种情况是今年以来首次出现,与此同时,9 月土地供应面积也创下今年单月土地供应新高。

上述 9 幅地块分别位于 5 个区,宝山、嘉定、浦东、青浦各占 2 幅,普陀区占 1 幅。值得注意的是,其中有 7 幅地块为纯宅地。

“今年前 8 个月,上海土地供应较少,这也导致了 9 月土地供应集中。”上海链家市场研究部总监陆骑麟指出,今年前 8 个月上海经营性用地成交 217.87 万平方米,而去年同期为 363.7 万平方米。

在上海市规划和国土资源管理局(以下简称规土局)网页上显示,2015 年商品住宅用地(含保障性住房面积)、商服用地的计划供应量分别为 400-600 公顷和 180-300 公顷,而前 8 个月,据上海链家市场研究部统计,仅供应了 239.74 公顷。

易居克而瑞土地运营事业部研究总监付伟表示,近年来房企拿地越趋谨慎,而在今年市场持续火热的环境下,房企拿地热情有所增加,因此推地节奏也会适当加快。

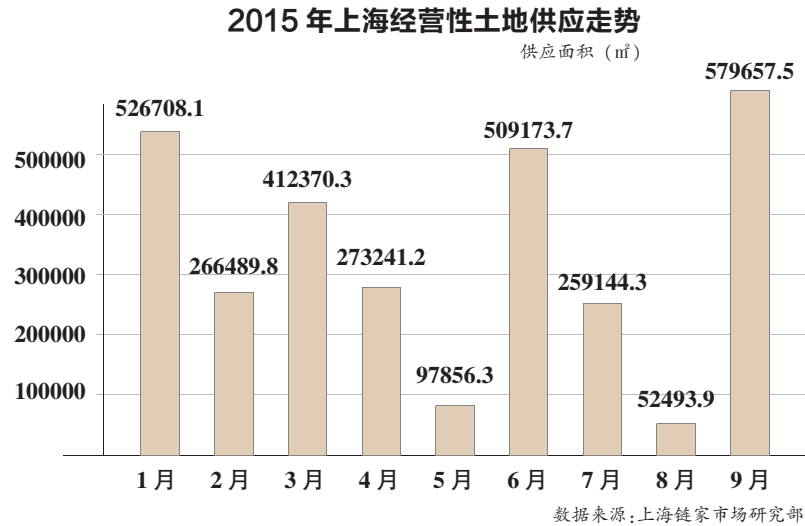
易居智库研究总监严跃进也认为,随着成交量的上升,上海的房企甚至面临补库存的现状,此时地块的推出正符合当前的市场状况。

或拍出高溢价

虽然 9 月已开拍的地块——普陀区真如某地块,最终仅以 0.12% 的溢价率成交,但陆骑麟认为该地块限制条件较多,其中明确要求受让人要自持建筑面积不低于 84%(计 42139 平方米以上)的商务办公物业不少于 10 年等限制条件,也制约了房企的拿地热情。

业内人士普遍认为,9 月还未“入场”的几幅地块多为优质宅地,含金量较高,还是有望拍出高溢价。

宝山此次推出两幅地块,为大场镇 W121301 单元 08-02 地块及祁连社区 121601 单元 B3-03 地块。其中,祁连社区 121601 单元 B3-03 地块为纯宅地,据规土局网站信息显示,该地块东至祁连山路,南至 B3-04 地块,西至规划二路,北至塘祁



路,地块出让面积 60249.8 平方米,起始总价为 18.075 亿元。据上海链家市场研究部测算,该纯宅地地块起始楼板价为 1.5 万元/平方米,为大场板块历史起始楼板价最高值。而今年 6 月刚成交的宝山大场镇 W121301 单元 38-02 地块,起始楼板价为 12272.54 元/平方米,成交楼板价达到了 23277 元/平方米。“对比这两幅地块,都是纯宅地,前一个地块拍出了近 90% 的高溢价,这幅地块也有望拍出较高的价格。”陆骑麟表示。

付伟也认为,该地块有较高的价值潜力。“其北侧为大场公园,东侧有成熟的大社区,西侧有保利叶之林这样的品牌项目,居住氛围较佳,并且紧邻轨交 7 号线祁华路站,交通便捷。”

此外,严跃进指出,据易居研究中心统计,截至 9 月 6 日,今年以来上海土地成交溢价率在 50% 以上的地块有 13 幅,其中有 10 幅为宅地。“这也可以看出宅地更有可能拍出高溢价,而 9 月地块均含有住宅用地,拍出高价位的可能性就更高。”

鏖战在所难免

从规土局网站获悉,截至 9 月 7 日,未开拍的 8 幅地块吸引了较多房企领取申请书参与。其中,青浦区赵巷镇嘉松中路东侧 H3-02.H3-05 地块已有 26 家房企领取了申请书,宝山区大场镇 W121301 单元 08-02 地块领取申请书的房企也达到了 22

家。

付伟表示,从以往拍地来看,有 10 家以上房企申请,“人气”即较高,目前的情况也说明房企较为看好这些地块。

而青浦某楼盘负责人就直言看好青浦区赵巷镇嘉松中路东侧 H3-02.H3-05 地块,该地块容积率较低,仅为 1.02,未来项目很有可能建成联排别墅或大平层。目前该区域周边已经吸引了万科、金地、绿地、龙湖等知名房企入驻,此次竞买或不乏品牌房企参与。

某品牌房企的土地运营分析师也坦言,今年公司的拿地计划只完成了不到一半,而 9 月开拍的地块都较为优质,或参与青浦赵巷地块和嘉定两幅地块的竞拍。“以嘉定新城 E26-1 地块为例,其位于嘉定新城核心区域,邻近轨交 11 号线,且嘉定新城近年来备受品牌房企追捧,区域发展潜力较好。”

“上海地价持续攀升,高价地块频现,房企拿地成本越来越高,不过,今年以来住宅成交量持续火热,购房需求旺盛,这也增加了开发商拿地的资本和信心,因此在地价看涨的预期下,房企会加快拿地节奏。”上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦指出,上海宅地可以说“卖一块则少一块”,因此土地市场或将引起一场场鏖战。

中国房地产数据研究院执行院长陈晟则认为,土地的热度也将给“金九”加把火,增添市场信心的同时或将提高房价上涨预期。

业内连线



严跃进
易居智库研究总监

土地“冷暖”影响楼市风向

长期以来,土地市场都是楼市的风向标。

首先,土地市场成交火热,代表房企拿地信心增加,说明房企看好后市的发展。其次,某个区域连续拍出高价地块或是土地成交量较高,说明房企看好该区域的发展,这也会给购房者传递一个信息:这个区域的发展潜力较好。这二者都会给楼市带来直接影响,土地风向标的作用正是如此。

不过,近年来这种风向标作用或有一些减弱,主要是因为外地房企纷纷进入上海,个别企业由于对上海市场了解并不深,出手过于“豪气”,甚至有些不太理性。其实,大浪淘沙之下,市场会趋于健康,购房者也会越来越趋于理性。



宋会雍
上海中原地产
研究咨询部总监

市场向好之下 地价与房价相互作用

业内有一种说法“面粉贵了,面包也一定会涨价”,某种角度而言,这有些夸大了“面粉”对“面包”的影响力。

这个“面粉”价格指的是地价,而“面包”价格即房价。商品房的价格构成因素有土地费用、前期工程费用、开发企业的财务费用、税费等,土地费用只是其中之一。事实上,这二者的关系是相互影响、相互作用的。首先,地价上涨后会提高项目开发的总成本,直接推动房价上涨。另外,高价地块会提高周边区域房价的预期,从而推动房价上升,而高房价也会使得地价增高。

但是,要注意一点,上述影响要成立必须市场环境整体向好的前提下,如果这个地块的价格对于当前市场而言是“天价”或是“不理性”的,那么对于区域周边房价以及市场心理预期就不一定能造成多大的影响。