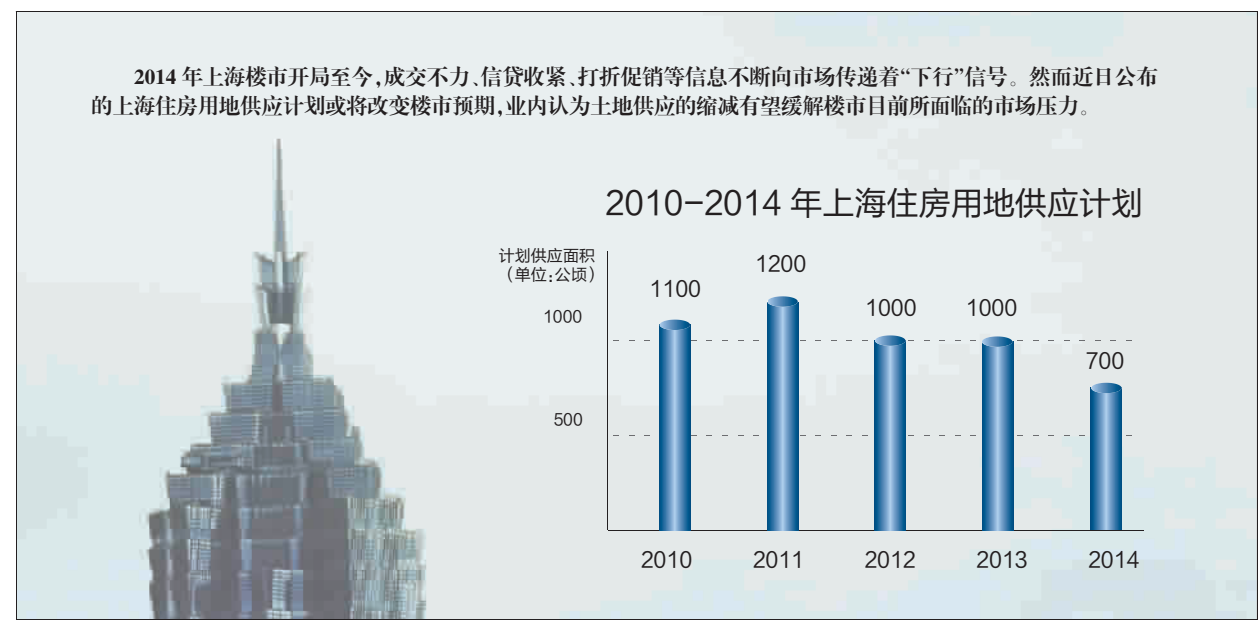


供地缩量缓解“僵局”？

□ 地产评论员 蔡琦雯



房企资金链持续加压

数据显示,房企今年前4个月的拿地积极性大幅降低。据中原地产统计,截至5月10日,销售排名前20的房企年内拿地共花费1318.7亿元,仅相当于去年总值的23.6%。更值得注意的是,这些标杆房企拿地额度已经连续4个月减少,从1月份的600亿元不断下挫,跌至4月份的133亿元。

某房企人士告诉笔者,由于资金压力,对于拿地,今年房企们将采取“谨慎”态度,不会放过优质地块,但也不会像去年那样“疯抢”。

中原地产数据研究总监宋会雍指出,上周五,杨浦某地块竞拍情况正反映出房企目前在土地竞买方面有明显的预期压低。

房企拿地积极性的降低源于目前不断紧绷的资金链。

今年3月以来,全国多地十余家中小房企被曝光陷入了破产危机,关于房企资金链趋紧、或再现“跑路潮”的讨论也热极一时。近日,百强房企光耀地产也公开发表声明,承认公司面临资金链问题。结合近期

上海多个楼盘出现的降价“传闻”,房企面临资金压力的说法也再次不脛而走。

除因成交不利造成的资金回笼速度缓慢之外,房企的融资渠道也在今年第一季度进一步缩减。上海易居房地产研究院发布的相关报告显示,2014年一季度,房地产开发企业资金来源共28731亿元,增速比2013年全年回落19.9个百分点。房地产资金来源增幅已从去年的26.5%骤降到6.6%。

融资渠道紧缩,销售回款困难。一进一出之下,今年房企的资金压力陡然增加。

楼市库存依然高企

多日前,光耀地产董事长郭耀名曾在接受媒体采访时表示,“光耀确实遭遇了危机,资金缺口有3-5亿元,只要能找到这笔钱,光耀就能缓过来。”

对此,同策咨询研究部总监张宏伟表示,今年银行信贷转向紧缩,银行等金融机构不会无限制再给房企更多的“救命钱”。甚至当前金融机构为了控制投资风险,已经开始对于

中小企业停贷,这些因素都将是房企倒闭破产或面临资金面断链的导火索。

在房企融资难以为继的情况下,由于购房者观望情绪不断加剧导致的库存高企,就成了楼市面临的一大“症结”。

数据显示,截至5月16日,上海新建商品住宅库存量为1128万平方米,根据今年月平均去化速度来看,目前库存量可供16.4个月去化,库存压力较大。

上海易居房地产研究院研究员严跃进表示,库存压力下,越来越多的房企面临资金紧张的风险。一些高库存的房企也率先采取“以价换量”的营销策略。但在“买涨不买跌”的心态之下,部分房企积极的定价策略反倒加剧了购房者的观望情绪。

供地缩量或提振楼市

然而就在全中国房地产市场“哀鸿一片”时,近日上海对建设用地规模的控制,有望重新提振业内对上海楼市的信心。

5月12日,上海市规土局官网挂出了2014年上海住

房用地供应计划,相比去年1000公顷的计划供应面积,今年的这一数据仅为700公顷,同比降幅达三成,创下近五年新低。

对此,多数房企表示,缩量的住房用地规模,意味着上海楼市日益高企的库存压力未来将有望得以缓解。

“今年上海楼市需求表现明显乏力。”宋会雍说,“购房者对于当前房价的观望,令买卖双方陷入僵持。在此背景之下,市场供应的减少就显得很有必要。”

21世纪不动产上海区域市场研究部副总监黄河滔认为,土地供应减少对于房企而言有利好也有利空。利好在于在土地供应减少的情况下,未来可以避免市场过度竞争,市场前景相对乐观;利空在于上海原本僧多粥少的局面进一步加剧,有可能会推高开发商的拿地成本,中小房企进驻上海的难度更大,市场集中度有可能将进一步提高。

严跃进也认为,土地供应压缩给了房价上涨的理由,这会改变市场预期。从这个角度看,确实对目前疲软的楼市有提振作用。

2014 房企拿地观察



拿地更加理性

上周五,杨浦平凉路街道地块被保利集团以32.4亿元摘走。对于39264万元/平方米的楼板价,业内人士普遍认为“价格不高”。

位于该地块旁同属保利旗下的项目翡丽云邸,今年以来成交均价为6万元/平方米。对比年初以47609元/平方米楼板价成交的“大宁地王”和其周边普遍3-4万元/平方米的楼盘报价,平凉路街道地块的楼板价确实较低。中原地产数据研究总监宋会雍指出,该地块竞拍情况也反映出房企目前在土地竞买方面有明显的预期压低。



“抱团取暖”式扩张

截至目前,绿地今年在上海已取得6幅地块,其中与融信联合拿地4幅。

1月16日,融信和绿地联合以4.716亿元底价摘得闵行区华漕镇商办地块。两天之内,绿地和融信还分别以4.063亿元、2.022亿元和1.677亿元的底价,摘得华漕镇其余三处办公楼地块。

对此,上海中原研究咨询部高级经理龚敏表示,部分品牌开发商扩张意图仍较明显,但基于资金状况,“抱团取暖”在今年成了房企扩张的重要手段。



看好长期 扎根上海

今年2月,福建房企正荣集团在上海土地市场“连下两城”,共花费31.85亿元连拿上海青浦、金山区两宗地块,溢价率分别达到59.4%和51.23%。在今年开发商普遍谨慎的背景之下,正荣连续以较高溢价拿地,似乎依旧不改扩张本色。

对此,正荣集团上海公司总经理章建波表示,长期来看,上海的需求以及未来长期的发展空间是绝对领先于其他城市的。正荣的拿地标准,仍然将主要考虑地块未来的发展升值空间,并不会因为短期市场的波动而改变对上海市场的信心。

延伸阅读

供地缩量不是“割肉”

近年来,土地出让金正逐渐成为地方财政的重要来源之一。根据上海市统计局数据显示,2013年上海全年财政收入为4109.50亿元,其中土地出让金收入为2129.7亿元,占比达51.8%。因此,近日上海缩减住房用地供应计划引发了业内的关注。

事实上,横向比较之下,上海对于土地财政的依赖并不

重。虽然在“北上广”三大一线城市中,2013年上海的土地出让金达到2129.7亿元,超过北京的1821亿元和广州的762亿元,但占财政收入的份额却远低于广州66.81%,仅比北京49.74%的占比略高。

中国经济研究院近日联合发布的《23省份土地财政依赖度排名报告》中也显示,从土地出让收入偿还政府债务占比来看,上海对土地财政的依赖度仅为44%,远低于浙江的66.47%。

此外,德佑地产市场研究

部数据显示,从2011年开始,上海已连续三年未能完成供地计划,完成率均在七成左右。而今年到目前为止,土地市场的前景也并不乐观。

中原研究咨询部高级经理龚敏表示,从月度走势来看,今年土地成交量价下行趋势明显,4月土地成交额更是跌到了最低点,仅为66亿元,同环比分别大降54%和50%。

上海宝华集团副总裁杨健表示,尽管今年上海的土地市场表面热闹依旧,但整个市场并没有达到预期。

“对于前期追涨过高的地块,房企积极性正在降温。”龚敏表示。

由此,此番上海大幅缩减土地供应,算不上“割肉之举”,且在某种层面上,对目前成交低迷、开发商拿地意愿减弱的楼市现状将起到提振作用。

“此次缩减土地供应,正好赶上市场整体环境不佳,今年完成全部土地供应计划的可能性依然不高。”克而瑞上海机构研究总监薛建雄表示,“因此,土地供应萎缩并不会带来太大影响。”