

全国土地市场大复苏

一条君 界面新闻



记

者：傅林林

//

现在拿地都是赌博。

//

尽管房企的项目还未开工，但在各地的土地市场上，房企的竞争早已开始。

2月14日，北京进行了鼠年的第二场土拍，位于海淀和昌平的3幅地块均竞拍火热，最终成交金额达到196.8亿元。而在三天前，北京刚刚进行了节后的第一场土拍，3幅地块卖出了80亿元，房企间竞争同样激烈。

中原地产研究院首席分析师张大伟表示：“最近敢拿地的其实都是赌博，疫情能快速缓解的话，肯定都是抄底，获得了优质底价地块，弯道超车，但如果疫情影响持续，那么很可能就是跌下泥潭。”

那些敢于在当前阶段积极拿地的房企，显然对土地市场和后市有着乐观的预计，当然也有房企会持谨慎态度。在当前市场环境下，房企间对后市的判断已经出现巨大分歧。

过去十多年的数轮调控周期中，勇于赌博的房企，如能踏准市场行情，往往都会获得巨额回报。但这一次，在行业严厉调控、“房住不炒”主基调不会改变的背景下，豪赌的房企能否走到最后，依然要打上大大的问号。

对拥有资金优势的国企来说，他们认为现阶段就是好的拿地机会。

北京某国企的一位高管向界面新闻表示：“虽然受疫情影响，但不得不说，目前是北京最近四五年来最好的拿地时机和房企进京时机”。

疫情虽严重，却挡不住各地在网上继续卖地。除了北京外，全国各大城市也掀起了土拍热浪。广州、杭州、南京、成都、福州、温州等地均开始了节后的首次卖地。其中温州的一幅土地竞拍9个小时、叫价400多轮才分出胜负。

上海也在近期挂出一幅巨无霸地块——由28幅地块组成的徐汇滨江西岸金融港地块，起拍价格高达310.2亿元，如顺利成交，将极有可能刷新全国总价地王的记录。

东方证券在一份报告中提到，随着2019年下半年土地溢价率的持续下降，今年预计会有较好的补仓机会。

从最近两次北京拍地的情况来看，2月11日的三幅地块竞得者为首创、华润与中交、京能，2月14日，地块竞得者为首开+华润+住总+中交、绿城、首开+住总+建工。很明显，拥有央企国企身份的地产公司，已经冲在了前面。

北京地产评论人士泽龙表示，由于北京土拍总价门槛较高、年初供应地块较多、大量限竞房同质化产品库存高压，同时受疫情影响，部分规模化、高杠杆、快周转、负债高的房企对目前阶段的土拓将会更加审慎，当然，背后现金流的吃紧自然是刚性因素。

为支持疫情下的正常经济发展，近期金融市场的流动性已经得到释放。

2月3日，央行开展1.2万亿元公开市场逆回购操作，银行体系整体流动性比去年同期多9000亿元，随后继续通过公开市场操作逆回购投放资金5000亿，释放流动性累计达1.7万亿元，这相当于出现1%的降准。多数地产行业内人士认为，不排除宽松的资金最终流向房地产市场的可能。

上述国企高管向界面新闻表示：“此次央行放水对房地产肯定有利好，不过，主要有利于大型房企，中小房企生存环境会更差一些，从融资角度来看，去年的情况就不乐观，现在当然更

差。”

当代置业总裁张鹏也表示，中小房企融资成本相对更高、去化周期更长，相比国企、大型头部企业来说资金压力更大，从全年来看，企业间收并购数量会有一定程度增加，预计行业集中度会进一步加大。

当代置业2019年的销售额约362亿元，全国房企排名约80位，属于中小型房企之列。

近期房企也普遍加大了境外融资的力度，尽管美元债的利率有所下降，但对于中小企业来说，融资成本依然高企。

在2月份的最新发行的几笔美元债中，中梁、荣盛的票面利率都超过了8%，而浙江房企佳源国际的一笔6000万美元优先票据，利率达到了13.75%。

某信托机构员工也向界面新闻表示，“目前不太给小房企做融资了，风险比较大，我们之前只做前50的房企，后面扩展的话会做前100名的，但还是要看项目条件和风控措施。”

融资端的松紧一般也会直接反映在土拍市场上。

中指研究院企业事业部总经理白彦君分析，目前对于资金状况比较健康的房企来说，正是拿地的好时机，针对一些大的国有企业以及资金比较宽裕的企业，他们穿越周期的能力比较强，建议这些企业在当下适当积极投资重点二线城市，包括受疫情影响的城市。

对一些短期有资金压力的企业，建议短期内避开受疫情影响较大的城市，因为这些城市销售回款的流动性会弱一些，同时也避开一些三四线的城市，而是更多布局变现能力比较强的一二线的城市。

目前疫情已经对宏观经济造成了影响，中山证券分析认为，由于产业结构发生较大变化，目前消费对经济增长的贡献明显增加，与消费相关的服务业，特别是对与线下消费密切相关的服务业影响更大；2020年1月底以来，政府在疫情防控方面的措施更为严格，特别是延长春节假期、推迟企业复工，对工业生产的影响比较大。

目前房地产已经进入存量时代，现阶段大幅放松地产调控的概率偏低，所以地产对经济的拉动作用有限；中国目前处于经济下行周期，可能后续经济的反弹力度也会弱于SARS时期。

而在房地产领域，受疫情影响，各地项目纷纷陷入停工状态，仅恒大就有1246个项目停工，目前各地项目复工仍旧没有明确的通知，1月份之后，福州、赣州、宜昌、广州、湛江、腾冲、昆明、南京、厦门等城市纷纷下发通知，要求企业关闭售楼处。而从一月份上市房企的销售数据来看，基本上都处于下滑态势。

据全联房地产商会的调研数据显示，2020年上半年企业须交付的项目占全年交付项目总数的30%-50%，调研的72家企业中，46家房企(以中小型企业为主)受影响货值超4400亿元；26家产业链企业，受停工停售影响的积压库存超40亿元；某家典型房企单月资金缺口将达100-110亿元，上半年货币资金或仅够维持三个月运转。

但关于后市，多位房企受访者都表示出了明显的信心。

上述国企高管就表示：“目前北京土地供应较多且极为密集，从目前土拍端房企的参与热情和竞价情况看，我感觉大家都很有信心。”

多数人判断，疫情中的购房需求并没有消失，在疫情结束后，房地产市场将会出现一波增长。另外在政策方面，特别是缓解企业资金压力方面，地方也有所松动。

截至目前，济南、西安、杭州、上海、天津、无锡、南昌、南京等城市出台土地新政应对疫情，部分城市明确土地款可申请延期或分期缴付。

2月12日，无锡、西安两地连夜出台抗疫情、稳经济的政策及措施，此前河北、天津、重庆、浙江、上海、南昌等10余个省市也出台了针对房地产行业尤其是房地产企业的阶段性纾困新政。

张大伟表示：“从全国看，如果湖北能在2月份就控制住疫情，叠加预期中的降息等政策，市场会快速恢复。甚至可能再现一波明显的小阳春。”

而泽龙表示：“如果大家都相信这次疫情会在短期以小几个月的节奏控制下来并解除一级响应，那么最难的不是现在拿地，而是几个月前拿的项目。恰恰现在拿地后，开盘时点也许刚好赶得上一切恢复正常后的楼市大阳春。”

但对于这波行情到来的时间点仍旧需要看疫情结束的时间，上述国企高管表示，预测下半年北京会有一波中等规模的行情到来。



阅读原文