

积压需求释放 热点城市楼市回暖

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

伴随着房地产调控政策应出尽出,近一个月来,全国不少重点城市购房情绪回升,市场活跃度

增长。

《中国经营报》记者了解到,春节后多数城市成交量的提升主要来自前期积压需求的集中释放,局部板块到访和成交量快速

增长,促使上半年的成交旺季提前到来。

根据国家统计局发布的最新数据,房地产销售和开发投资数据呈现回升态势。不过,业内人

士指出,整体来看,今年以来房地产市场好转更多表现为热点市场的修复,但全国市场尚未企稳,应理性看待提前到来的“小阳春”。

理性看待“小阳春”

随着这波积压的需求快速释放,预计3月份市场修复势头较2月将有所放缓。

据了解,一般每年的三四月份为楼市成交旺季,而今年不少城市成交量则在春节之后便出现明显回升。业内认为,应理性看待今年“小阳春”的提前到来。

实际上,多数城市年后成交量的提升主要来自前期需求的集中释放,以及去年基数较低等因素影响。在回暖范围上,多数城市主要为局部板块到访量、成交量增加。

以杭州为例,去年11月份以来,杭州二手房“带押过户”、认房不认贷、二套房首付降至四成、降利率等政策陆续执行。据熟悉当地市场人士介绍,去年12月和今年1月份,二手房咨询和看房人数明显增加,年后持续回暖,体现在成交量上即是2月份环比大幅增长。不过,中指研究院华东分院常务副总高院生指出,其中也有“以价换量”的影响,年后二手房市场仍以刚需为主,3万元/平方米以内的房源占比较高。

此外,适龄儿童入学等教育因素也是部分城市率先迎来“小阳春”的原因之一,比如上海今年以来二手房挂牌量有所增加,不少购房者原本就有为子女上学而购房的需求,春节后合适房源集中释放,推动了上海二手房市场活跃度回升。另一典型城市是天津,年后河西片区重点小学的小面积房源成交最为活跃,2月份全市近三成成交量出自该区域。

也有部分城市房企抓住政策窗口期大力营销,从而促使成交量短期增长明显,典型如郑州。据了解,郑州首套房贷利率于1月底时由4.1%下调至3.8%,不少刚需楼盘在春节后加大“低首付”、提高分销费用、降价等促销力度“以价换量”,根据克而端的统计,郑州目前约有六成新盘执行低首

付政策。

值得注意的是,当前不少城市的回暖仅是局部区域的活跃度提升。以武汉市为例,中指研究院华中研究员李国政指出,年后武汉新房市场的回暖表现为点状、结构性特征,2月份主城区、央企及优质上市房企、部分性价比高的楼盘,人气与成交提升明显,主城区成交套数占比64.3%。与此同时,大部分新城区热度不足,市场复苏慢一拍,仍需提振市场信心。

他同时提醒,应当注意到2022年2月、2023年1月均为春节,因在数据层面,今年春节后不少城市成交的同环比出现“大幅度增长”,市场回暖信号被技术性放大,可能造成趋势误判,影响后续政策支持力度,不利于市场持续复苏。

贝壳研究院市场分析师刘丽杰表示,今年前两月市场复苏是前期积压的购房需求补偿性释放,这其中大量的交易是改善性换房需求,短时交易量比较高并不意味着市场进入了快速升温阶段。她认为,随着这波积压的需求快速释放,预计3月份市场修复势头较2月将有所放缓。但这也并不代表市场“熄火”,而是在向交易中枢修复过程中的正常振荡。

事实上,在2月份提前释放积压需求之后,部分城市从3月份开始成交节奏已有所回落。根据北京链家的实时成交数据,3月第二个周末,北京周六成交不到500套,周日不到600套,相较于2月份周末单日动辄八九百套甚至上千套的成交量有所下降。一位中介人士告诉记者,不少刚需房源虽然前期业主挂牌价相较年前有所提升,但实际成交价格并未有较大涨幅,且进入3月份后,业主涨价预期开始减弱。

土拍市场点状升温 多地持续优化集中供地模式

本报记者 黄永旭 西安报道

3月15日,长沙市发布住宅用地集中出让公告,涉及8宗土地,采取“限房价、竞地价”的交易方式,标志着长沙2023年集中供地正式启幕。

《中国经营报》记者了解到,近期,全国土拍市场动作频频,多个热点城市相继公布2023年土地供应计划,并有多地开启2023年首场集中供地。截至目前,已完成2023年首场土地集中拍卖的城市中,北京、杭州、苏州三城土地全部拍出,多宗地块甚至出现触顶摇号。

而且,相较过去两年,部分核心城市土地市场出现明显回暖,集中土拍规则不断优化,出现“不再按年度批次推介土地”“增加集中供地次数”等新变化。

58安居客研究院最新数据显示,2月监测65城共成功出让宅地93宗,合计规划建面774.85万平方米,同比上涨幅度达85%。平均宅地楼面地价达9779元/平方米,较1月增长1.2倍。杭州、苏州、北京三地在全国出让金榜单中居前三,直接拉动价格的上扬,宅地平均溢价率也达到6.37%,为2021年9月以来新高。

易居研究院研究总监严跃进表示,集中供地模式正在逐步优化,供地批次增加、常态化供地将成为趋势。通过增加批次,有助于减少一次性密集扎堆入市的操作,在当前房企资金状况偏紧的情况下,有助于确保土地市场平稳健康发展。

集中供地模式优化

自2021年初,集中供地实施以来,22个核心城市每一轮土地拍卖都会引起广泛关注。而土地和房地产市场由偏热发生逆转,经历近两年的下行,土地市场观望情绪浓厚,流拍频现。

市场机构统计数据显示,2022年,实施集中供地的22个城市计划供地面积12875万平方米,实际仅完成7528万平方米,完成率不到六成。由此也对地方财政收入造成明显影响。财政部发布的数据显示,2022年地方政府性基金预算本级收入约7.38万亿元,同比下滑21.6%。其中,国有土地使用权出让收入6.69万亿元,同比下降23.3%。

热点城市土拍升温

截至目前,全国22个核心城市中,北京、杭州完成了2022年第5轮集中土拍,郑州、天津、苏州、杭州等地完成了2023年首轮集中土拍,还有9个城市将在3月集中出让。从出让结果来看,2023年第一轮集中供地中,热点城市土拍热度有所回升。

已结束首场土拍的北京,本轮供地计划出让6宗住宅地块,用地总规模约22公顷,地上建筑面积约53万平方米,起始总金额122.5亿元,共吸引了33家房企及联合体报名竞拍。其中,昌平信息产业园地块、朝阳小红门地块、石景山苹果园地块3宗进入现场竞价阶段,经过激烈的“厮杀”,最终3宗地块均触顶成交。

结果显示,最受欢迎的是昌

严跃进分析称,2022年集中供地工作推进中,对房企资金提出更高的要求,不少民营房企出于资金压力,难以在土地市场有所作为,以至于拿地成为实力国企和地方城投的选择。另外,过于密集的供地,使房企拿地的准备工作遇到了很多困难,最终导致对于地块的情况掌握不到位,以致对土地信息消化非常不好,也影响了投资拿地的策略,对房地产行业长期平稳健康发展不利。

此前,被证实为自然资源部出台的《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》(以下简称“《通知》”)明确,其中对住

宅用地出让公告不再要求“全年不超过3次”。

自然资源部方面解释,该《通知》是自然资源部印发的对地方住宅用地供应工作进行指导文件,不是要取消集中供地制度,而是优化完善集中供地政策,更好发挥充分公开披露信息对于稳定和引导市场预期的积极作用。

“此次政策的核心要点是‘推进供应信息公开’。政策明确,建立拟出让地块清单公布制度。每次公开详细清单对应的,拟出让时间段原则上不少于3个月,给市场主体充足的时间预期限制。”严跃进称,这一政策不代

杭州市市场同样火热,2月份连续两轮土拍引起市场关注。2月7日,杭州2022年第五批次集中土拍结束,共出让5宗地块,其中3宗触顶、1宗溢价、1宗底价,收金89.57亿元。总成交出让面积26.2万平方米,总规划建面59.6万平方米,成交楼面均价15033元/平方米,平均溢价率10.89%。

而2月21日,杭州2023年第一批集中土拍中,共出让13宗地块,其中8宗触顶、2宗溢价、3宗底价成交,总收金182.23亿元。本轮土拍最热门地块是萧山市北地块,参与摇号企业多达60家,创下杭州历史以来单一地块参拍房企数量的新高。

克而瑞研究中心报告指出,2月北京、杭州、苏州等热点城市举

表要取消集中供地,但是集中供地要进一步优化,充分体现了供地思路兼顾短期矛盾和中长期制度安排需要。

事实上,集中供地“每年3次”制度早在各地实践中已经出现些许调整,2022年,长沙、南昌都是率先对集中供地模式作出调整。

记者梳理发现,2022年9月,长沙供地宣传推介平台“供地云”曾发布通知称,“今后不再按年度批次推介土地,更改为年度常态化持续更新推介。”2022年10月,江西省住房和城乡建设厅发文,将协调省自然资源厅积极争取国家有关部委支持,力争将南昌从

行了4场土拍,受益于交易数据回暖带来的信心提升,以及土拍质量的回升,均取得了不错的市场热度,整体溢价率水平均有所回升,流拍率也有所回落。但是从各城市内部情况来看,封顶溢价的仍然只是少数优质地块,多数普通地块仍是底价成交。

虽然不比北京、杭州等地的火热,郑州相对冷清的土拍过程中,建业集团底价拿地却也释放出积极信号,成为出险房企拿地的全国首例。

郑州2023年首轮集中土拍共推出11宗地块,包括中原区3宗、管城区2宗、金水区、惠济区、高新区、上街区、二七区、郑东新区各1宗,起始价共计90.59亿元。

出让结果显示,11宗地块中,

“集中供地”城市名单中调出,南昌也成为了首个官方提出拟退出集中供地的城市。

此外,2022年,北京、上海、深圳、杭州、南京等地的土地拍卖过程中,均以增加集中供地次数的方式对集中供地制度进行调整,北京、武汉、徐州完成了三批集中供地到六批集中供地的转变。

中指研究院土地市场研究负责人张凯表示,适时完善和优化原有集中供地政策,放宽全年供地批次数量的限制,分批次供地有利于缓解房企的资金压力,降低同批次地块入市的竞争强度,有利于进一步稳定房价、地价和恢复市场信心。

10宗底价成交、1宗流拍,成交出让面积43.86万平方米,总成交规划建面124.5万平方米,共收金53.82亿元。其中,建业集团以49277万元摘得主城高新区五龙口42亩地,土地使用权面积为42.47亩,土地用途为城镇住宅(地下交通服务场站用地)。

“截至目前,重点城市土拍市场整体热度保持高位,而且除了国企和地方城投,部分民营企业开始参与拿地,民企拿地积极性有所回升,但依旧十分谨慎。”张凯表示,房地产市场尚未全面恢复,不同城市之间土地市场冷热不均,城市内部不同地块热度差异明显,但优质地块仍然受到市场关注。今年,差异化和市场冷热分流还将延续。