

北京楼市新政后土拍揽金147亿元 热门地块吸引超30家企业竞拍

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道	房、二手房带看量和成交量均有所上升,市场热度在经历了两周左右的高涨后逐渐趋于平稳。	续两场土拍,朝阳区一热门地块吸引34家房企参与角逐,其中约一半企业为北京市场“新面孔”。	情绪纷纷转战北京、上海等重点一、二线城市,进而推高了核心地块土拍热度。前9个月,北京市场多宗热门地块吸引全国各地房	企前来参拍,竞争十分激烈,业内人士直呼需要“拼运气”。	9月底共出让37宗,揽金约1108.8亿元。进入四季度后,北京土拍将会以更加密集的方式进行。
9月以来,北京“认房不认贷”等一系列政策陆续落地,新	9月底,北京迎来新政后的连	今年以来,房企出于“避险”		北京今年拟供应宅地73宗,截至	

新政后土拍热度持续

在9月27日线下竞拍时,吸引了34家房企参与摇号大战。

据了解,在9月26日和27日新拍的四宗地块中,最受关注的为朝阳十八里店1303-678地块。该地块面积19800平方米,建筑面积55440平方米,容积率2.8,控高60米,起拍价25亿元,价格上限28.75亿元(触顶后提交高标准、摇号),起始楼面价4.5万元/平方米,期房指导价7.8万元/平方米。

据了解,线下开拍前该地块线上获得30次报价至28.75亿元,成功触顶。在9月27日线下竞拍时,吸引了34家房企参与摇号大战。其中除了深耕北京的中海、保利、华润、金隅等房企外,还吸引了十多家“新面孔”。部分企业的成立时间甚至不足一个月。

最终,上海成通京置业以28.75亿元摇号竞得,成交楼面价为51858元/平方米,溢价率15%。

据了解,在此之前,十八里店附近已有两宗地块入市。2021年10月份时,金隅联合昆泰以37.6亿元底价竞得十八里店朝阳港693地块,楼面价约5.5万元/平方米,销售指导价为7.5万元/平方米,随后项目定名为金隅昆泰云筑并进入建设期,彼时十八里店地铁站还未开通。

2022年5月,17号线十八里店地铁站开通半年后,金隅联合北京住总以38.8亿元底价竞得十八里店朝阳港1303-685、694地块,楼面价

约为4.5万元/平方米,销售指导价7.5万元/平方米。

据中指研究院土地市场研究负责人张凯介绍,对比来看,本次出让的十八里店1303-678地块与去年二批次供应的1303-685、694地块直线距离仅约300米,且距离地铁站更近,地块形状规整、利于楼栋排布,而仍保持了去年土拍地块4.5万元/平方米的起始楼面价,体现出首都稳地价、稳房价、稳预期方面的决心。

张凯指出,目前地块周边在售的金隅昆泰云筑项目近三个月的月均网签量约85套,板块市场去化表现良好。

另外三宗地块中,9月26日,石景山新首钢、房山阎村两宅地均以底价成交。其中,石景山新首钢014等地块由北京首怡科新置业有限公司(首钢持股60%、香港置地持股20%、招商持股20%)以52.5亿元竞得,成交楼面价约4.21万元/平方米,根据出让文件,该地块住宅部分建设“国际人才社区”;房山阎村0077地块则被北京巨燕置业有限公司以12亿元竞得,成交楼面价1.15万元/平方米。

9月27日,昌平新城东区五期0016等地块由建发以54.15亿元竞得,溢价率3.93%,成交楼面价约2.47万元/平方米。



9月27日,北京朝阳区一热门地块竞拍,吸引34家房企参与角逐,其中约一半企业为北京市场“新面孔”。图为北京一地块上,工人正在平整土地。视觉中国/图

多地二手房挂牌量增长

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

二手房交易“带押过户”、取消住房限售与限购等政策优化背景下,多地二手房挂牌量再迎升势。

多方数据显示,今年以来多地二手房挂牌量增长明显,部分挂牌量增长

城市挂牌量已超20万套,二手房市场已从卖方市场开始向买方市场转变。近期房地产政策持续优化下,市场各方观望情绪转弱,部分购房需求得以释放,购房者置业信心逐渐回归,部分业主在“卖一买一”置换需求下也希望尽快

整范围内,因此不少房源还是会受到限售限制。”上述房产中介人员表示,近期重庆市房地产政策调整主要涉及执行“认房不认贷”以及换购住房税费优惠等,同时还有部分城区推出多种形式购房补贴,对降低购房成本有一定作用,因此近期市场带看量相较此前表现“还不错”。

各方数据也显示,近期重庆市二手房挂牌量出现增长,周度新增挂牌量已创近两个月峰值。

贝壳平台数据显示,截至9月20

支持合理住房需求

多位分析人士认为,近期多地二手房挂牌量增长与近期房地产政策持续优化不无关系。包括取消住房限售与限购政策、执行“认房不认贷”、降低购买二套住房首付比例、二手房交易“带押过户”以及换购住房税费优惠等多方面政策调整都有利于降低住房交易成本,进而带动“卖一买一”置换需求释放以及二手房挂牌量增长。

9月份以来,已有沈阳、南京、大连、兰州、青岛、济南、福州、郑州、合肥、无锡、武汉等超10个城市全面取消住房限购,天津、西安、苏州

等城市调整部分限购区域或限购住房面积等,同时多个城市还宣布取消住房限售、执行“认房不认贷”以及换购住房税费优惠等,其中不乏北、上、广、深等一线城市。

“执行‘认房不认贷’等政策调整后,购房者购房门槛和成本明显下降,对无房有贷款记录以及‘卖一买一’购房需求释放将发挥积极作用。”中指研究院市场研究总监陈文静指出,从政策效果来看,9月11日~17日,中指院监测重点城市网签数据出现一定回升,重点50城新房销售面积环比增长17.0%;重点11

出售现有住房,北京、青岛、深圳、南京、重庆等多个城市二手房挂牌量再度上升。

多位分析人士向《中国经营报》记者表示,今年以来多地二手房挂牌量增长明显,主要是由于市场供求关系正发生变化,同时

日,仅贝壳平台一方挂牌量已超23.5万套,相较今年4月初已增加超30万套,近7日新上房源接近6700套。

克而瑞数据显示,截至9月17日,重庆市中心城区二手房累计挂牌量接近23万套,近一周新增挂牌1203套,较前一周下降6.02%,但仍为近8周次新高;前一周,重庆市中心城区新增挂牌1280套,环比上升33.47%。

实际上,除重庆外,在政策催化等因素影响下,近期不少城市二手房挂牌量均出现增长。

城二手房成交套数环比小幅回升6.4%,在低基数下同比增长40.9%。

“从政策趋势来看,当前核心城市房地产政策仍有优化空间。”陈文静认为,预计后续二线城市有望全面取消过去在市场过热阶段出台的限制性政策,一线城市政策调整则取决于市场恢复程度,未来有望按照因区施策原则,优化限购政策;同时降低首付比例、降低房贷利率加点数、降低交易税费等也是一线城市政策优化方向。

“多地执行‘认房不认贷’等政策持续优化,能够降低购房成本,

年内多宗热门地块需“拼运气”

而核心一、二线城市,无论是从购买力、去化速度还是销售总额的绝对数来看,都更具吸引力。

除了上述朝阳十八里店678地块外,今年以来,北京土拍市场多宗热门地块亦出现激烈角逐。

上半年,房企纷纷聚焦核心一、二线城市,北京土拍市场竞争异常激烈,热门地块很快竞拍至最高价,当所有附加条件都达到顶格后,地块最终通过摇号确定竞得人,多家参拍企业纷纷表示“最后一切都要看运气”。

比如年初北京2023年第一批首轮土拍推出的两宗宅地就吸引了42家企业参与报名,包括央国企28家,民企14家以及包含1家联合体。其中最受瞩目的朱辛庄二期0028地块,受到42家开发商角逐,成为当时北京土地市场有史以来企业参与最多的地块,比此轮土拍中排名第二的地块企业参与数多了一倍多,中签率仅2.38%。

这个纪录不久后被刷新,在6月1日的土拍中,顺义新城第19街区19-69地块共吸引45家房企及联合体参与报名,其中民营企业参与主体将近20家,成为近3年来民营企业参与最积极的地块。当天,与之相邻的顺义新城6001地块亦吸引了36家房企参与报名竞拍。

一位深耕北京市场的国企人士告诉记者,北京土拍市场中部分地块的火热与全国房地产行业形势密切相关。“现在大家对三、四线城市普遍持悲观回避态度,而核心一、二线城市,无论是从购买力、去化速度还是销售总额的绝对数来看,都更具吸引力。”

今年上半年,与其他城市复苏进度相比,北京市场无论是土地供应还是新房销售均彰显出一定韧性。一季度时,在疫情消散及前期需求释放带动下,北京市场迎来一波“小阳春”,随后市场进入相对平稳阶段。多家企业人士表示,从整体来看,上半年北京新房市场表现依然呈现稳中回升、量价双涨的特征。

记者了解到,今年所出让的这些热门地块中,不少地块因总体规模小、利润空间充足、资金少、流速快、难度低,给很多想要跻身北京的房企提供了一个较低的门槛。

据了解,今年以来,全国土拍市场持续分化之下,北、上、杭等

四季度土拍预计将更加密集

在接下来的四季度,北京土拍或将会以更加密集的方式进行。

记者了解到,今年年初时北京发布的供地计划显示,2023年计划安排建设用地供应总量3190~3630公顷,与去年基本持平。4月份的商品住宅用地推介会上,北京市列出了年内拟上市市的73宗宅块。

在空间布局上,今年商品住宅用地的供应将综合考虑各圈层差异化区域发展特点,坚持职住平衡,优先选择位于“三城一区”范围内,产业园区与轨道交通站点周边的用地。

截至9月底,北京2023年集中供地累计进行了14场土拍,成功出让37宗涉宅地块,总规划建设规模约352万平方米,土地出让金约1108.8亿元。

这意味着,在接下来的四季度,北京土拍或将会以更加密集的方式进行。

9月20日,北京规自委网站发布今年第三轮拟供应商品住宅

核心城市的土拍市场除了深耕本地的房企参与外,热门地块的争夺中也出现了更多“新面孔”。

比如6月16日的土拍中,备受瞩目的经开区亦庄新城X47R1地块吸引了31家房企及联合体参拍。在最终的摇号环节,中皋置业幸运摇中。据了解,中皋置业成立于2018年3月,此前仅在南通拿地,是江苏如皋市属一类地方国有企业——富皋万泰集团的子公司,而富皋万泰集团有限公司成立于2017年,是由如皋市政府出资设立的国有独资公司。

此外,还有“新面孔”如福建雄旺15%溢价率竞得顺义新城19街区19-69地块;石家庄创世纪15%溢价率竞得顺义新城6022地块。

为吸引房企参拍,北京市从去年开始对集中供地制度进行调整,趋向“少量多次”供应,去年11月底的四批次供地中首次提出对期房销售和现房销售区别定价。

据张凯介绍,今年年初,北京率先推出拟出让公告清单替代集中供地模式,以“小步快跑”的拍地形式补充了集中供地模

用地清单,共涉及19宗用地,土地面积110公顷,规划建设规模221万平方米。据了解,这些地块将在9月20日至11月20日之间进行出让。

19宗待出让地块中,位于副中心和平原多点地区的有11宗,土地面积约59公顷,占比59%,其中大兴有4宗,昌平、房山各有2宗;位于中心城区的有6宗,土地面积约23公顷,占比23%,其中丰

式,同时也在不断优化调整土拍规则,例如取消“竞配建、保障房、共有产权房”、取消70/90等面积限制,并首次推出“竞地价+竞超低能耗建筑面积”等,为众多中小房企进场提供更公平的竞技平台,因此二季度土拍市场高潮迭起。

记者了解到,今年6月,北京对于参拍房企之间的股权投资限制悄然放松。北京规自委官网信息显示,3月朱辛庄二期地块出让时,房企所签的《参加现场摇号活动申请书》文件中明确提出,要求竞得人在完成出让合同约定的所有建设并完成房屋所有权首次登记前,不得以任何直接或间接的形式将股权或投资权益转移给该宗地其他参与摇号的竞买人及其关联方。

而今年6月1日的土拍中,该限制已经悄然删除。这意味着无论哪家房企摘得地块,后续是否引入其他参与摇号的房企抑或是任何一家合作方都不再受限制。据了解,在当天热门的19-69地块竞拍名单中,也出现了十多家“新面孔”房企,有的企业甚至成立不足1个月。

置业信心待进一步提振

实际上,多地二手房挂牌量自今年以来就已出现明显增长。市场分析认为,二手房挂牌量出现明显增长主要与市场供求关系发生变化有关。

易居研究院发布的《二手房挂牌激增现象研究》数据显示,今年6月初,全国13个重点城市二手住宅挂牌量为199万套,相比今年年初159万套增长了25%。

“从绝对规模看,重庆、成都和上海的二手房挂牌量规模相对大,6月初分别为22万、20万和18万套。同时,对比年初挂牌规模,6月份上海、武汉和西安的增速最大,分别为82%、72%和40%。”易居研究院方面认为,今年以来多地二手房挂牌均明显增长,类似增速说明二手房供求关系出现了重大变化,即供大于求的矛盾持续凸显。

易居研究院上述报告还显示,多地二手房挂牌量激增主要出现于今年二季度。数据显示,一季度全国13城二手住宅去化周期为10个月,而二季度该指标为15个月,出现明显增长。

“今年以来多地二手房挂牌出现了房源激增现象,与前几年市场情况形成明显差异,这种差异和资金流向、市场行情、市场预期等有较大的关联。”易居研

台区就占了4宗。

值得关注的是,此前土拍中朝阳区小红门、昌平朱辛庄、亦庄新城等热点板块也将在第三轮供地中再次迎来供应。

北京市规自委相关负责人此前表示,北京将继续密切关注房地产市场供求关系变化情况,结合市场实际,通过“多频少量”方式实现商品住宅用地的均衡有序供应。