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"。

部分市场回暖

综合过去几年的成交数据,北京二手房月度成交量一般以1.5万套作为一个关口。据熟悉北京市场的业内人士介绍,过去几年北京房 地产市场的高峰基本都出现在3月份,而今年则有所提前。

今年春节后,全国多个重点 城市楼市成交量迎来久违的回暖 迹象。

一位北京市场房产中介告诉 记者,年后他的工作一直很忙,每 天马不停蹄地带客户看房,自己带 看较多的房源主要位于劲松区域, 2月份,该区域的一些热门房源每 天都有十余人看房。

据他介绍,其所带看的客户 中,很多是去年底时就开始看房 的,年后随着更多合适房源挂 牌,不少客户决定尽快锁定房源 并签约。事实上,因疫情推迟以 及需求集中释放,北京不少刚需 聚集区如回龙观等板块成交增 长明显。

根据北京住建委官网数据统 计,2月份北京二手房网签15315 套,环比增长84.3%,同比增长 85.4%,与2022年春节后的3月份 (17085套)相比基本持平。

综合过去几年的成交数据, 北京二手房月度成交量一般以 1.5万套作为一个关口。据熟悉 北京市场的业内人士介绍,过去 几年北京房地产市场的高峰基本 都出现在3月份,而今年则有所 提前。

除了北京以外,二线城市中, 如成都二手房市场在年后成交亦 增长明显。根据成都市住建局的 数据,今年2月份成都二手房成交 1.91万套,同比大增160.43%,这一 数据甚至接近二手房市场历来活 跃的上海(1.93万套)。

实际上,与其他城市春节后才 开始回暖所不同的是,成都二手房 市场自去年"5·31新政"之后,成交 量随即于6月份便开始同比由负 转正,去年全年二手房成交量突破



2月底,北京一个楼盘售楼处内的看房者。

15万套,历史上第一次超过新房。

据市场机构克而瑞的调研,成 都目前主要是刚需客群在购买二 手房,其中首次置业的纯刚需客群 占比近六成,在置业时偏向90平 方米以内的两居或小三居,总价一 般在150万元以内。而近几年成 都新房市场人市的房源普遍为大 户型。据贝壳研究院成都分院的 统计,2022年成交的新房平均面 积达130平方米/套,二手房则为 90平方米/套,在套均总价方面, 新房总价自2019年持续走高,而 二手房则相对稳定。

从今年初以来,部分重点城市 开始出现回暖趋势,2月份,北京、 上海、广州、深圳、成都、杭州、南京 和厦门等城市成交量同环比均出 现明显增长。

新房市场方面,亦有不少城市 在年后迎来"小阳春",比如武汉 市。据了解,自春节复工以来,随

着疫情防控优化,社会经济逐步恢 复,武汉房地产市场迎来明显复 苏,此前积压的购房需求开始释 放,一些高性价比项目率先去化, 部分项目甚至逐步收回此前促销 的折扣力度。

据中指研究院统计,今年2 月,武汉新房成交12421套,环比1 月成交套数增长87.2%,同比去年 2月成交套数增长108.5%,热度明

值得注意的是,除了热点城市 之外,亦有不少此前楼市成交寡淡 的城市在年后迎来回暖迹象,比如 天津市。根据克而瑞的统计,2022 年天津新房整体供、需均出现近 40%的收缩,市场压力较大。而在 今年春节后,新房的到访、签约量 快速提升,2月周度认购套数已达 去年周度平均的2倍。2月份,天 津市新房市场成交规模和增长幅 度领先全国一二线城市,成为仅有

的三个成交规模突破100万平方 米的城市之一,已基本恢复到疫情 前2019年的月均水平。

自今年1月底以来,重点城市 购房情绪提升,房地产市场活跃度 回升,带动全国商品房销售规模同 比降幅收窄。根据国家统计局发 布的最新数据,今年1~2月,全国 商品房销售面积同比下降3.6%, 较去年全年收窄20.7个百分点;商 品房销售额同比小幅下降 0.1%, 销售均价同比上涨。

中指研究院市场研究总监陈 文静指出,销售均价的上涨主要 受东部热点地区市场销售表现 较好带动,今年1~2月,东部地区 商品房销售面积同比小幅下降 2.2%,降幅低于中部和西部地区, 销售额同比增长2.1%,为唯一增 长地区。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。

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

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",根据克而瑞的统计, 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、国 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 米,同比上扬幅度达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%。

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的 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

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

"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。

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,地上建筑规 模约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

平信息产业园地块,该地块位于 西北五环至六环之间,临近地铁 朱辛庄站,是8号线和昌平线的双 轨交汇站。商业方面,目前TBD 住总万科天地已处于在运营状 态,一路之隔的万达广场也已竣 工。地段位置优秀,周边的配套 如商业、学区、地铁等一应俱全, 使之成为名副其实的"香饽饽"。

竞拍开始前,该地块已经过 14轮报价。正式的开拍现场,该 地块仅用时1分钟,房企叫价便 触及土地合理价格上限。随后 的竞现房销售面积环节,也很快 达到了上限。最终,通过现场摇 号确定由越秀地产以"33.12亿 元+4.5万平的现房销售面积"摘 得该地块,楼面价约3.7万元/平 方米,溢价率15%。

杭州市场同样火热,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

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,

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。