

下半年土市“转凉”， 全年土拍成交总额仍创新高

2019 年,广州土地市场可谓是跌宕起伏。据克而瑞数据统计,2019 年全年广州经营性用地成交(含纯宅地、商住地、商办地、综合用地,下同)91 宗,成交总建达 1615.4 万 m²,共计吸金 1694.6 亿元,成交总价创下历史新高。不过,“底价成交、延期/中止拍卖、流拍”这些关键词成了去年广州土拍的主旋律。广州中原研究发展部数据显示,2019 年广州商住商服用地累计成交 559.8 万 m²,较 2018 年增加 10.8%,增速较前两年放缓。

■新快报记者 何璐诗

土市频现底价成交， 流拍创新高

纵观全年土拍,成交总价创下历史新高,从涉宅地块(含纯宅地、商住地、综合用地)出让的宗数来看,广州共挂牌出让 55 宗宅地,占比 60%;商办则挂牌出让 36 宗,累计揽金 232.3 亿元,同比上涨 25.6%。

不过开发商积极态度并没有维持整年。年初土地市场升温,开发商热情高涨,到了下半年,却转为冷静落槌,土地溢价率持续走低。据克而瑞数据统计,去年广州土地平均成交溢价率仅达 5.5%,在成交的 55 宗涉宅地块有 32 宗底价成交,尤其在年底,底价成交已成土地市场常态。由于 2019 年楼市严格调控,再叠加上下半年来房企融资渠道收紧、融资成本大幅上升,大部分房企对拿地的态度越发谨慎。

此外,去年流拍、中止出让地块累计数量创近 5 年新高。广州中原研究发展部统计显示,去年流拍、中止出让地块达 18 宗共 113.9 万 m²;其中下半年占 16 宗,此外还有多宗地块延迟成交时间;18 宗流拍、中止地中,增城占 7 宗,花都、白云各 3 宗。广州中原研究发展部认为,去年下半年部分区域地市“转凉”,是因为近年房企逐渐改变拿地思路,从以往单一瞄准“招拍挂”到转投旧改、城市运营等多领域。例如保利、越秀、富力、合生、时代等地胆,以及升龙、勤诚达、星河等过江龙,都在“旧改”中积极大展拳脚,部分房企将逐步减轻对公开“招拍挂”拿地的依赖。面对“外围区边缘地”“主城区高价地”,房企态度比过去更加理性,在 2019 年下半年房企融资难度加大的情况下,纷纷缩减拿地投入预算。

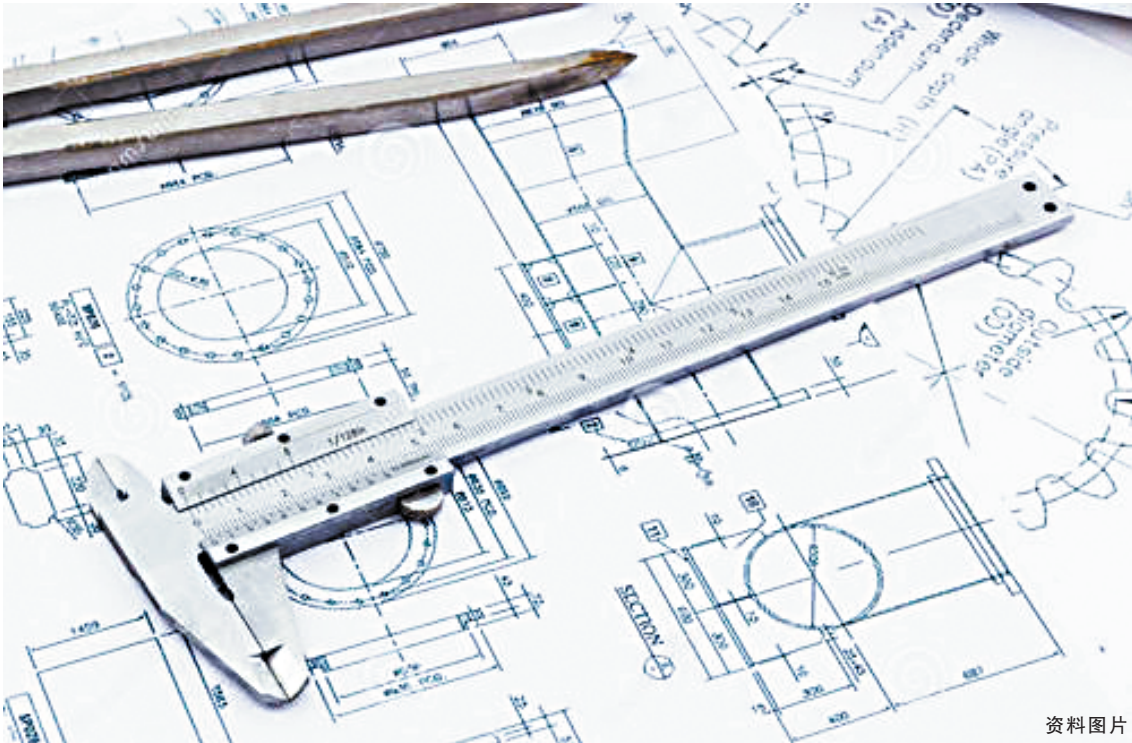
增城土市吸金最多， 南沙供应势头猛

2019 年,在众多区域面前,增城“东大仓”地位依然无可撼动。来自克而瑞数据显示,从广州各区土市成交情况来看,去年增城土市吸金最多,卖地面积也最高,成交总建超 400 万平方米,卖地金额也达 457 亿元,其次为南沙,揽金 337 亿元,卖地总建 369 万平方米,紧随增城其后。白云区在卖地金额与建面上均排在第三,成交金额 239 亿元,成交总建 287 万平方米。此外,天河、番禺、黄埔等区,卖地收入均超百亿元。

广州中原研究发展部的数据也显示,去年供地量最大的单区仍然为增城,供地总量达 200.95 万 m²。对过去单一供应商住地不同,去年增城挂牌 4 宗累计 29.4 万 m² 商服地,引入华侨城文旅项目、合景商业综合体、中新镇健康城项目,可预期未来增城产业布局将趋于多元。

另一方面,去年南沙区供地势头强劲,为增城外另一总供地量突破 100 万 m² 的单区,整体供应量同比增幅达 72%。2019 年商住用地出让金,近三成集中在增城区,南沙紧随其后,出让金额达 296.91 亿元,上述两区累计占广州 51% 的出让金总额。在“大湾区+自贸区”利好加持下,南沙出让地效率大幅提高,成功引入葛洲坝联合体开发横沥国际金融岛,新鸿基开发庆盛站 TOD 项目,灵山岛尖总部经济区再添欧昊、粤海等优质企业进驻。

紧随增城、南沙之后的供地热区为黄埔、番禺。两区总供地量分别为 87.03 万 m²、85.19 万 m²,两区明显特征为兼顾“商、住”,黄埔产业引进主要集中在鱼珠(第二 CBD 建设)及科学城,番禺主要为长隆扩建项目。



资料图片

中心区铁树开花靓地多房企抢食

得益于去年供应更加均衡,中心六区除越秀外均有用地成交,其中包括断供三年的天河,近两年供地量大幅减少的海珠、荔湾。与前年白云“一区独大”相比,去年海珠、荔湾、天河均有商住地投入市场,这一定程度上缓和了部分老区一手严重缺货,库存消化周期偏低的情况,亦为中心区买家提供一定新选择。

成交楼面价方面,2019 年中心区靓地多房企抢食,郊区多底价成交,不同区域地价分布趋于合理,这意味着广州日后新房产品可形成价格梯度,供不同经济承受能力、需求买家人市。去年荔湾、天河两区商住地楼面价刷新区域“新标杆”,海珠、白云均有楼面价“3.5 万元/m²+”地块拍出,番禺 3 宗分别位于市桥西、钟村的地块楼面价处

于“2.5 万元/m²+”水平。

有别于 2016、2017 年部分价值与价格明显不符的地块,去年高价成交地块普遍集中在主城区及规划利好片区,这些高价地并不是不合理的虚高,而是城市价值的体现。广州中原研究发展部认为,“稳地价”并非原地踏步,而是稳中有进,让优质片区实现合理溢价,让优质地块交由有实力的企业进行科学开发。

2020 年商住地将维持 475 万 m² 高位

结合《2017-2021 年住宅用地供应计划》以及去年出让情况,广州中原研究发展部认为 2020 年商住用地供应将会保持“平均每年 475 万 m²”的水平。此外,近两年推进速度明显加快的“三旧”改造将会成为除公开招拍挂以外重要的商住地来源。

另一方面,2019 年商服用地预计将维持 70 万-80 万 m² 的供应量,并以招商引资用地为主,2019 年“崭露头角”的第二 CBD 黄埔部分有望加快入市速度;另一方面,已有地块挂牌的全新板块广船或推出产业、综合地块,为珠江西岸招商引资再添重磅筹码。

商住用地方面,2019 年老城区供地将以白云为主,该区北部仍有大片待开发用地待入市,主要集中在石井及江高;此外,金沙洲仍有少量用地供应,但新市、三元里、

黄石路一带供地能力将减弱。预计中心区“第二供地梯队”为荔湾、黄埔,2019 年 12 月广船一期地块“千呼万唤始出来”,据了解目前已有多家优质房企进行实地考察,可见该板块受欢迎程度较高,预计 2020

年内将继续有商住/商服用地挂牌。

区域方面,南沙、增城将撑起半边天,增城中新镇、南沙黄阁、东涌、灵山岛等板块成为出让重点的可能性较高。

2019 年广州 TOP10 拿地房企排行榜(以总金额排名)				
排名	企业	成交价(亿元)	用地面积(万 m ²)	平均拿地楼面价
1	保利	224.5	51.9	17982
2	时代	113.3	30.5	10687
3	广州地铁	87.7	32.9	12529
4	中海	84.5	8.5	30158
5	星河	77.2	22.9	10440
6	合景	75.4	26.3	16935
7	华侨城	62.2	26.8	10923
8	恒大	57.3	23.5	9695
9	万科	52.4	18.3	10027
10	龙湖	43.1	11.5	21085

数据来源:广州中原研究发展部