

广州上半年土拍吸金破千亿元 未来中心区高端产品越来越多

上半年的土拍市场,广州乘风破浪地吸金超千亿元。据克而瑞数据统计,今年上半年广州11区共成交63宗经营性用地,共计吸金1035.7亿元,成交建筑面积为926.8万平方米。与近5年同期相比,成交金额首次半年度突破千亿元,同比上涨59.9%。借着上半年土拍的东风,7月广州也将推24宗经营性用地。业内人士指出,今年中心区的宅地延续了地价走高的态势,预计未来中心区的高端产品会越来越多,广州房价稳中有升的大趋势并未发生改变。

■新快报记者 何璐诗/文图



紧抓市场窗口期 房企积极补充土储

一方面政府加速推出土地,另一方面房企也积极予以回应。今年上半年中国恒大、越秀地产、中信泰富、龙光集团、保利置业、佳兆业、合景泰富等多个企业活跃在广州土地市场上。其中,恒大拿地最多,共158.82万平方米,4宗地分别布局在花都、番禺、增城。克而瑞数据显示,排名第二的是方圆地产拿地67.51万平方米,越秀地产则以57.45万平方米排名第三。而从拿地金额来看,前三分别是恒大、越秀地产与中信泰富。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,“在结束了疫情导致的停摆期之后,广州土地市场恢复明显,既有上半年是房企

拿地旺季的传统周期因素,也有政府出台了系列政策鼓励房企拿地信心的作用。”

从全国来看,虽然今年一季度企业拿地力度下降,二季度拿地积极性明显回升。中指院数据显示,2020年上半年,20家品牌房企累计拿地12063万平方米,同比下降26.5%;累计拿地金额7547亿元,同比下降11.0%。具体来看,一季度受疫情影响,部分城市推地节奏放缓或暂停,企业拿地规模明显下降;4月以来,在市场置业信心逐渐恢复、各地优质地块推出量增加以及资金面略有改善等因素影响下,20家品牌房企调整拿地节奏,拿地积极性明显提升,

二季度代表企业拿地金额、面积环比增幅均翻番。中指院分析称,整体来看,2020年上半年,企业灵活调整拿地策略,大型房企紧抓市场窗口期积极补充优质土储,整体投资布局向高能级城市倾斜。

“土地市场的这个成绩也是在疫情对经济重大冲击之下获得的。类似的情况当然不止广州,大湾区所有城市土地市场表现都十分耀眼,而全国几乎所有一二线城市土地市场也有类似表现。”地产经济学家邓浩志认为,楼市、土地市场已经快速回暖,升温。而资产价格的全面攀升,也很可能是未来一段较长时间的大概率事件。

从化、南沙、黄埔三区超额完成计划供应量

上半年的土拍市场,从年初的艰难逐步回归。据克而瑞数据统计,去年上半年经营性用地成交金额为647.8亿元,而今年上半年则升至1035.7亿元。成交总价排在最前的是番禺区,以187.58亿元登上榜首,荔湾区和南沙区以150.35亿元以及140.57亿元,进入三甲。

除成交出让外,土地的供应也是观察土市的关键指标之一。与供地计划相比,上半年的供应完成度明显高出预期。4月,广州市规划和自然资源局发布《2020年广州经营性用地供地蓝皮书》,公布广州将推出173宗经营性用地,其中住宅用地74宗

(449.2公顷),商服地块92宗(153公顷),其他地块7宗(44.2公顷)。在广州积极卖地的举动下,截至6月30日,广州市上半年已供应经营性用地93宗,合计用地面积398.1公顷,占计划供应总用地面积量(646.4公顷)的61.6%。

从计划供应用地面积看,从化、南沙、黄埔3区上半年已完成2020年供应量,克而瑞数据统计显示,完成百分比在120%~660%之间,南沙区成绩更是超额6倍;完成率最少的则是白云区,完成百分比仅为7%。

不过从整体来看,全国300城住宅用地供应规模仅有小幅增长。中指院的《2020

上半年中国房地产市场总结》显示,2020年上半年,全国300城各类用地共推出10.9亿平方米,同比增长1.5%。其中,住宅用地推出5.4亿平方米,同比增长1%。

上半年住宅用地成交规模有所下降。2020年上半年,全国300城各类用地共成交8.7亿平方米,同比下降6.0%。其中,住宅用地成交4.3亿平方米,同比下降5.4%。具体来看,一季度住宅用地共成交1.4亿平方米,同比下降22.8%;二季度,土地供应规模有所增加,叠加2月以来各地政府出台供给端扶持政策,企业拿地信心有所提振,住宅用地共成交2.9亿平方米,同比下降转增至6.4%。

楼面均价整体上涨,预计中心区高端产品量价齐升

虽然与近5年同期相比,广州土拍成交金额首次半年度吸金千亿元,同比上涨59.9%,环比上涨78.7%;成交总建则同比上涨30.7%,环比下降23.0%;但溢价率却是近五年的上半年最低,仅6.74%。

不过在克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓看来,上半年广州涉宅用地的溢价率明显要高于去年下半年,去年下半年大部分地块都是底价成交为主,平均溢价率只有1.64%,而今年上半年有10宗地的溢价率在双位数以上,包括像广船地块溢价45%达到上限成交。从最终成交的地价来

看,可以看到今年中心区的宅地延续了地价走高的态势,未来中心区的高端产品会越来越多,而外围区域的地价虽然较高位略有下调,但幅度总体有限,依然对目前的房价形成了较强的支撑,广州房价稳中有升的大趋势并未发生改变。

中指院分析称,全国300城住宅用地成交楼面均价的上涨,主要受各线城市土地成交结构性因素影响,同时部分热点城市优质地块集中入市,多宗高溢价地块成交,亦推动整体宅地成交楼面均价上涨。今年2月以来,多地出台供给端扶持政策,同

时央行继续运用降准、降息等积极的货币政策保持流动性合理充裕,部分企业资金面有所改善,叠加热点城市优质地块集中入市,企业拿地积极性较高,全国300城住宅用地成交楼面均价同比涨幅和溢价率均超15%。预计下半年,地方政府推地节奏仍将继续加快,土地市场表现有望趋于理性,但部分热点城市土地市场仍将保持一定热度。

展望2020年下半年,58安居客房产研究院分院院长张波认为,在房住不炒、因城施策的政策指引下,房价、地价总价预期的稳定性会进一步加强,但城市间的量价分化会持续。

上半年广州土拍市场情况

● 溢价率 Top1

荔湾芳村大道南广船一期地块,该地块在经过7家房企参与争夺,激战56轮后,被中信泰富+广船联合体以总价81.96亿元+25%自持商业商务建面拿下,楼面价达3.7万元/平方米,溢价率为封顶的45%。

● 楼面价 Top1

越秀区在断供9年之后,今年3月越秀区府板块出让一宗宅地,被广州城投以23.6亿元底价拿下,实际楼面价达64576元/m²。地块所处的北京路-文德路板块有个别一手项目在售,其中粤海拾桂府单价达9万元/m²。

● 成交总价 Top1

上半年番禺土地总成交金额187.6亿元。其次是荔湾,成交150.4亿元;南沙排第三,吸金140.6亿元,黄埔则有137.0亿元,白云120.9亿元,其他区吸金均不足百亿元。