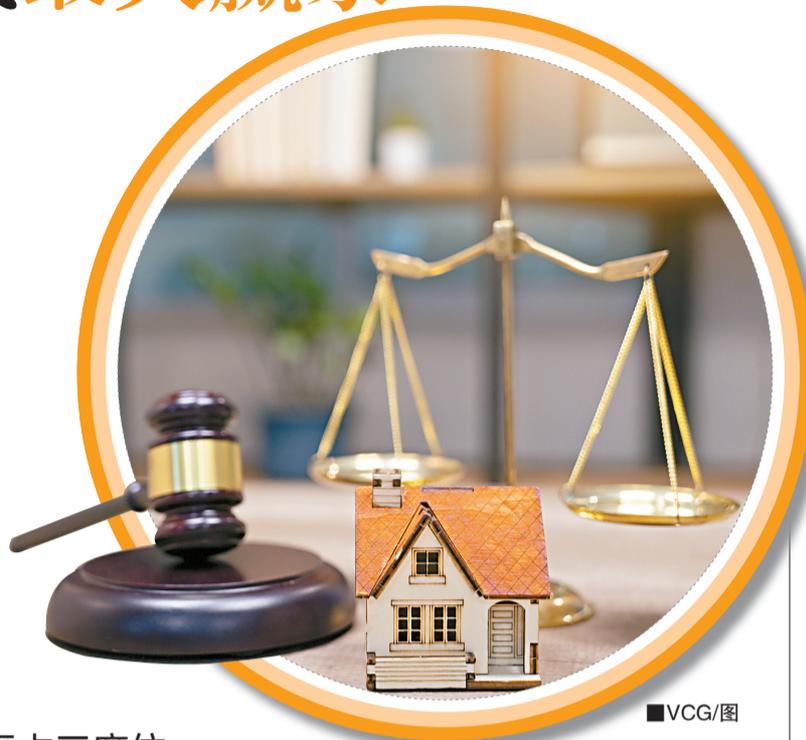


广州首批宅地土拍冷热分化 番禺成最大赢家

昨日上午11时多,随着番禺区汉溪大道北侧两宗“巨无霸”地块触顶进入摇号环节,持续近一个月的2023年广州宅地土拍暂落帷幕。此次,广州共拿出16宗地,其中8宗为涉宅地,分别为番禺3宗、荔湾2宗、增城2宗、天河1宗,总计容面积为156.59万平方米,起拍总价超269亿元。在土拍过程中,除了增城外圈的派潭地块延期出让后终止出让程序之外,实际成交的宅地有7宗。有业内人士表示,在行业普遍强调优中选优的投资拿地策略下,房企拿地热情有明显选择性,导致土拍市场冷热分明。其中多宗地块以底价成交,反映出当前楼市复苏仍有承压。

■新快报记者 梁茹欣



■VCG/图

一周资讯

央行:一季度房地产业中长期贷款增速呈上升态势

4月20日,中国人民银行调查统计司司长阮健弘在央行一季度金融统计数据新闻发布会上表示,一季度房地产业中长期贷款增速呈上升态势,3月末房地产业中长期贷款增长6.4%,比上月末和上年末分别高0.7和2.4个百分点,一季度新增6536亿元,同比多增3791亿元。

第一季度全国商品房销售额同比增长4.1%

4月18日,国家统计局发布2023年第一季度房地产相关数据。在各项利好的综合作用下,多项指标持续改善,其中最大的亮点在于销售的升温。今年第一季度,全国商品房销售额3.05万亿元,同比增长4.1%,自2022年以来首次出现正增长。同期,全国商品房销售面积2.99亿平方米,同比降幅收窄至1.8%。但除去办公楼和商业营业用房,住宅销售面积增长1.4%,同样是2022年以来的首次正增长。

在房价方面,根据国家统计局公布的销售金额和销售面积计算,1-3月份全国商品住宅均价为10532元/平方米,涨幅为6.3%。易居研究院研究总监严跃进指出,当前房价已经走出了下跌的通道,开始步入上涨的区间。总体上房价回稳的趋势明显。但是需要注意的是,近期也有关于房屋销售没有预期好的说法,所以后续还是需要提振楼市交易,以真正促进房地产市场的健康发展。

广州地铁集团拟底价约20亿元转让品灏地产49%股权及债权

4月19日,据全国产权交易所信息显示,广州地铁集团有限公司(简称“广州地铁集团”)将广州市品灏房地产开发有限公司(简称“广州品灏地产”)49%股权及相关债权挂牌转让,转让底价约为19.91亿元。

据悉,广州品灏地产成立于2022年,公司经营范围包括房地产开发经营,由广州地铁集团100%控股。广州地铁集团负责广州城市轨道交通系统的工程建设、运营管理和附属资源开发经营。

据截至2023年2月28日财务报表显示,广州品灏地产营业收入为0,净利润为0.02万元,资产总计约40.08亿元,负债总计约39.96亿元。

(梁茹欣 据公开资料整理)

四宗封顶摇号宅地,番禺区占三席位

4月20日上午,广州今年首批供地清单中的最后两宗宅地,成为本轮土拍的压轴戏。分别标称为番禺区汉溪大道北侧BA0902125地块和番禺区汉溪大道北侧BA0902011地块,分别经过50余轮竞价后,触顶最高限价进入现场摇号环节,最终由华润联合体斩获。

据悉,上述两宗地块均属于长隆地块,片区内交通便利,地处地铁3号线、7号线、18号线沿线,距汉溪长隆站、南村万博站500米;邻近汉溪大道东、新光快速路等,驾车30分钟,可快速到达广州南站、琶洲商务区、广州国际创新城等重要功能片区。两地块总建筑面积超过57万㎡。

就整体情况而言,2023年广州首批挂牌的宅地中,触顶摇号的宅地分别为荔湾区羊城食品厂地块、番禺迎宾路地块以及本次番禺区汉溪大道北侧两块宅地。其中,番禺区合计供应3宗涉宅用地,总建筑面积60.53万㎡,总起拍价高达165.32亿元,成为了首批宅地土拍的最大赢家。

增城多地块“跳票”,房企更倾向稳健项目

相较于番禺此次“声名大噪”,增城派潭镇地块面临撤拍,则显得不声不响。4月18日,广州市规划和自然资源局发布补充公告,将原定于今日(4月21日)出让的增城区派潭镇增派公路西侧18105209A23001号地块因故终止。

此前,该地块最早定于3月23日出让,后延期至4月21日。据广州公共资源交易中心信息显示,该地块坐落增城区派潭镇派西公路西侧,宗地面积55274.36平方米,计容建面82911平方米,起拍价2.49亿元,起拍楼面价仅3003元/平方米。

在业内人士看来,本次终止出让和该地块所在的派潭镇楼市不活跃相关。根据克而瑞统计,增城涉宅用地成交楼

面价在2017年便迈入1万元/平方米门槛,近年在大量供应下,增城地价虽有回落,但去年宅地成交楼面价依旧超8000元/平方米。

广东中原地产项目部总经理黄韬表示,近年来增城区的成交量时常位居全市前三,主要是因为中心城区客户外溢到郊区置业,该地房企大多是通过低价走量的方式来换取成交量。未来几年里,增城区的成交价格基本较难在短期内恢复到原来最高峰,依旧是采取走量和消化一些外溢客户为主。而番禺区这一两年的楼市表现较好,部分热销楼盘占据了去年全市总成交额前列。从供应角度来看,这些房企将持续深耕土地市场“加仓”。而且随着供地数量的增多,有利于番禺区房价的

趋稳与分化,即房子不会由于稀缺而导致价格过高,以及持续分化高端类型项目,使其价格更稳定。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓同样认为,尽管增城派潭地块起拍楼面价非常低,但是整个派潭镇近年只有一个商品房项目,并且已经在三年前基本售罄,人口产业基础薄弱,本地的地缘需求挖掘空间非常有限,又缺乏承接外溢需求的必要条件,因此房企对此类项目态度非常审慎。相对而言,番禺的迎宾路地块以及汉溪大道北侧地块,一个位于居住氛围成熟的大石板块,另一个位于万博商圈附近,近年板块周边的楼盘项目都有良好的去化表现,也给了房企更多的信心。

土拍冷热分明,“生面孔”民企崭露头角

易居研究院研究总监严跃进向记者分析,广州本轮土拍有7宗宅地成交,其中四宗宅地触顶摇号,其余均为底价出让,说明市场在整体向好的同时,仍存在一定压力。不过,在他看来,广州、上海等城市的土地市场总体认知度比较高,都是属于高能级的城市。“当前各房企拿地的工作非常趋同,即主要寻找高能级的土地市场。这和房地产市场主要在高能级市场率先复苏、此类市场后续房屋销售市场被看好等有关。各房企积极拿地,也为后续此类城市房源供应等创造更好的条件。”

肖文晓则指出,整体来看,今年广州首批出让的地块依然存在较为明显的冷热分化,例如增城外圈的派潭地块延期出让后终止出让程序,配建人才住房较

多的智慧城地块底价出让,城市热门片区有较好盈利预期的荔湾羊城食品厂地块和番禺迎宾路地块触顶摇号等,反映当前房企的拿地热情是带有选择性的。“不管是民企国企,是外围片区的土地还是中心城区的土地,房企拿地的首要前提是能够算得过账,也就是销售流速和利润率要有保障。”

近日,合富研究院发布的《2023中国代表城市房地产市场预测》显示,2022年中心区涉宅用地成交建面379万平方米,占比上升至46%;其中荔湾、天河成交量倍升,海珠区同比升近五成。城区核心供地历来稀缺,近两年持续加大压箱靓地供应的消耗下,优质地块买少见少。从参与企业的性质来看,去年全年四次集中土拍均以国/央企支撑成交,民企参与度低。

全年国/央企背景地块的成交占94%,仅两宗地块被民企竞得,城区边缘及郊区地块普遍依靠区属国企兜底。

与往年不同的是,曾经在土拍市场一度偃旗息鼓的民企今年重回大众视野,部分热门地块更是落到一些“生面孔”企业手中。例如,在触顶摇号的番禺迎宾路地块争夺中,南通亚伦凭借着“运气爆棚”,在华发、建发、中铁建等一众强劲对手中脱颖而出。该地块成交总价23.23亿元,折合楼面价24082元/平方米,溢价率15%。

黄韬对此表示,相较于去年,当前房企对优质地块的拿地意愿较高。特别是,民企经过近两三年调整逐渐有好转迹象,重新有了入市的意愿,未来民企在房地产开发中仍有着着一席之地。



扫码了解广州楼市最新动态