

广州土拍市场年末现翘尾

截至12月17日,当月推出的23宗宅地中成交18宗;市场活力再现,吸引非公企业进场

广州土地拍卖市场于年末迎来翘尾。12月,广州市规划和自然资源局集中推出了23宗住宅用地,总起拍价约254.3亿元。截至12月17日,已成功售出18宗涉宅用地,其中番禺地块达6宗,更吸引了久未露面的混合所有制房企和民企重回广州土拍市场。业内人士认为,这类房企的投资行为更加市场化,从侧面说明目前广州土拍市场的投资机会增加,以及房企对于来年楼市止跌回稳的信心。

■新快报记者 何璐诗

土拍市场捷报频传,民企和混合所有制企业积极补仓

广州土拍市场在年末热力再现,12月推出的23宗涉宅用地中,已成功出让18宗,累计揽金超163亿元,还有多宗热门地块待拍。本轮行情中,混合所有制企业和民企的取地积极性有所提高,在广州土拍市场久未露面的万科、绿城纷纷出手。万科以底价28.8亿元摘得南站商务区三宗地块,楼面价为1.1万元至1.3万元/平方米(未扣除配建部分),这是万科时隔4年再次在广州土拍市场出手。绿城则分别以5.08亿元和24.16亿元竞得番禺区市桥街中银大厦南侧地块和海珠客运站地块,分别以2%溢价率和底价成交。此外,南通亚伦以约12.35亿元总价拿下番禺区洛浦街新光快速东侧地块,并计划引入龙湖地产合作开发。

土拍热度在2024年最后一个月提升明显,为何非公企业选择在此时重新进入广州土拍市场?克而瑞广佛首席分析师肖文晓在接受新快报记者时表示,截至12月17日,12月广州涉宅用地成交总建面达到137.76万平方米,是今年以来卖地数量最多的一个月。“土拍市场翘尾,主因还是在新政出台后,四季度市场成交回温,政府趁势加快了推地节奏,而有余力的房企一方面受到市场企稳的鼓舞,另一方面也有意在设计新规的窗口期补仓,争取享受这一波新规产品的政策红利”。

“现时积极拿地的民企主要是绿城、龙湖、滨江等有一定实力的企业,但选择地块都相对谨慎。”房地产市场研究专家

邓浩志告诉新快报记者,这些企业在长三角多个城市都有拿地,此次选择在广州拿地,与广州的市场环境和土拍定价有一定关系。“广州全面取消限购后,楼市复苏较为明显,令房企增加了不少信心;其次,今年12月广州集中推出多块靓地。在有利的情况下,民企尝试重新选择高能级的城市。”广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉称:“民企拿地是土地市场好转的信号之一,意味着近期土地市场开始探底。而政府在土地出让领域给开发商让利,以及在建筑设计标准上给新产品创造需求空间,是促成民企拿地的直接原因。同时,中心区过去供地比较少,现在改善型需求集中爆发,也带来了确定的销售业绩预期。”

万科拿地有望增加板块内人口,补齐教育短板

在12月频密的土拍中,17日万科地产时隔四年在广州土拍市场再次露面,引来多方关注。此次挂牌的三宗地块位于南站万科中心项目内,该项目由万科广佛公司于2011年与片区内的石壁一村、石壁四村合作开发,由15个地块组成,总计容建筑面积约126万平方米,占南站核心区面积约1/4。

李宇嘉告诉新快报记者:“受轨道交通

建设等客观原因影响,南站部分留用地不具备开发条件,闲置下来。这次出让的3宗地块在上述15宗地块之中。2023年底,这3宗地块被政府收储并调整规划后,今年又重新挂牌,走公开出让流程,前期作为土地整备方的万科拿下该地块并无悬念。”

克而瑞数据监测显示,近一年南站板块商品住宅成交1053套,成交均价为35021元/平方米。中指研究院华南分院

分析师杨永俊指出:“由于前期规划等原因,板块内以商业、商办用地为主,居住用地相对较少,居住氛围较弱,且教育资源较为缺乏。本次地块成功出让,有望增加板块内居住人口,并通过配建的幼儿园以及九年一贯制学校,补齐板块内教育短板,促进广州南站周边区域的‘站城一体’发展,进一步强化广州南站核心交通枢纽的功能。”

房企拿地“精打细算”,人口大区番禺成12月土拍热点

广州12月土拍市场的增量主要集中在番禺、海珠、花都。其中番禺地块最多,达6宗。而本轮非公企业选择的地块同样多位于番禺。多位业内人士指出,番禺作为传统人口大区,有需求托底;而部分地块未来产品实用率可达到120%以上,颇具竞争力。

肖文晓告诉新快报记者:“2023年末番禺区常住人口为282.29万人,在广州市排名第二位,居住需求旺盛。克而瑞统计的数据显示,今年前11个月番禺区一手住宅成交8753套,位列全市第二位;二手住宅成交了14739套,位列全市第一位。房企之所以热衷在番禺区拿地,根本上是因为番禺住宅市场这块蛋糕足够吸引人。”

另一方面,多个被非公企业斩获的番禺地块,有设计新规助力,有利于打造新一代产品,开发风险大为缩小。李宇嘉表示,万科的3宗地

块将是南站片区唯一一个户型新规出台后产品,实用率超100%,超越之前其他产品。南站片区辐射大湾区内商务人群,叠加户型设计标准新规,加上参与前期土地整理,预计楼面价/房价控制在50%以内,项目利润率确定性强。

而绿城与龙湖争夺的番禺区市桥街中银大厦南侧地块,折后楼面价约1.7万元/平方米。控规公告明确指出阳台等半敞开空间占计容面积可提高至25%。克而瑞广佛方面指出,这意味着未来产品最高实用率可达125%。“距离地块约1公里的路劲美的·隽樾府的前身地块,为溢价摇号出让,彼时成交楼面价23957元/平方米,自去年12月入市至今累计网签246套,成交均价为40860元/平方米。二手房方面,地块周边多为楼龄较高的二手项目,沉淀了不少置换需求,近一年累计成交752套二手房,潜在置换需求明显。”

在肖文晓看来,“混合所有制房企和民企入场,它们的投资行为更加市场化,基本上是精打细算后发现有利可图才会拿地,从侧面说明了目前广州土拍市场的投资机会增加,以及房企对于来年楼市止跌回稳的信心。”合富研究院分析指出,在政策底已现、需求托底以及优质土地上架等因素影响下,预计未来几个月内,广州土拍市场有望继续保持热度,吸引更多有实力的民营企业加入到市场竞争中来。



■广州全面取消限购后,楼市复苏较明显,令房企增加信心。

一周资讯

一周内冀湘两地官宣“取消公摊”

12月17日,河北省张家口市发文,取消商品房销售价格限价机制,鼓励实行“现房销售”,逐步推进“取消公摊”。此前的12月12日,湖南省衡阳市亦发文明确,自2025年1月1日起商品房销售实行套内建筑面积计价。上海易居房地产研究院副院长严跃进分析指,“取消公摊”将实实在在保障购房者购房权益。在“所购即所得”的情况下,能真真切切提高得房率,即100%。从这个角度看,购房者信心将增加,对于购房销售的信任度也会明显增加。在提高购房市场活跃度的同时,也将减少房屋交付后各类纠纷和矛盾。

各线城市房价降幅今年以来首次收窄

国家统计局12月16日发布的《2024年11月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》显示,11月商品住宅销售价格环比上涨城市增加,各线城市同比降幅均在今年以来首次收窄。其中一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.2%转为持平,二线城市新房价格环比降幅比10月收窄0.4个百分点,三线城市新房价格环比跌幅比10月收窄0.2个百分点。

世茂集团超80%债权人支持债务重组

12月17日,世茂集团发布公告称,于一般同意费截止日期(即12月10日下午5时正),持有范围内债务本金额80.72%的计划债权人已加入债权人支持协议。根据公告,早鸟同意费或一般同意费须于重组生效日期或之前支付,前提是计划债权人遵照债权人支持协议的相关条文持有或已获得其合资格参与债务,于计划会议上以其于计划记录日期所持合资格参与债务的全部总额投票赞成计划。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最前沿动态