

北京土地供应结构出现变化,不限价房用地出让增多,限价房用地出让比例减少。研究机构数据显示,2020年上半年不限价住宅用地成交量占住宅用地的74%,限竞房用地成交仅6宗。专家告诉中国证券报记者,当前限竞房整体销售不理想,去化压力大。而不限价住宅地块出让增多,有利于促进市场投资活力。



新华社图片

北京不限价住宅地块供应增多

□本报记者 张军

房企积极参与竞拍

不限价地块出让增多,成为近期北京土拍市场一大显著特点。

8月3日,北京市规划和自然资源委员会挂牌公告显示,出让北京经济技术开发区河西区X46R1、X46R2地块,用途为R2二类居住用地、A334托幼用地,建设用地面积约8.51万平方米,最大规划建筑面积约20.15万平方米,属于不限价住宅用地。

该宗地块吸引了中海地产、中国金茂、合生创展集团、建发、保利+中交、华润+城建6家房企及联合体参与竞拍,经过66轮竞价,中海地产以79亿元竞得,溢价率为23.44%。7月14日,中海地产经过108轮竞价,以40亿元摘得北京市房山稻田地块,溢价率达到41.3%。

此前,丰台区南苑乡分钟寺村地块创下丰台区第二高单价“地王”。出让公告显示,该宗土地面积约3.84万平方米,建筑控制规模约10.74万平方米,起拍价为57.19亿元。融创中国、中国海外发展等8家房企及联合体参与竞拍。合生创展集团以72.2亿元摘得,溢价率约26.3%。

竞拍激烈、溢价率相对较高是近期北京土拍市场另一特点。中原地产分析师卢文曦表示,限价房用地利润空间被锁定,不限价房地具备想象空间,更能激发房企的参与

热情。

克而瑞地产研究中心数据显示,今年上半年北京市出让31宗住宅用地,不限价地块占比74%,限竞房用地仅6宗。

“土地供应结构调整,不限价住宅地块出让增加,主要有两方面原因:一是当前限竞房整体销售情况不理想,去化压力较大;二是房地产市场受到疫情冲击,增加不限价地块供应可促进市场投资活力。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄告诉中国证券报记者。

限竞房去化承压

从目前情况看,限竞房去化承压。2019年,限竞房供应井喷,去化压力随之而来,部分项目售价甚至低于限售价。

2016年9月,北京市下发《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》,提出加大中低价位、中小套型普通商品住房的供应比例,保证套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重不低于70%;要求北京市各区要进一步加大自住型商品住房用地供

应,除东城区、西城区、石景山区外,其他区要于2016年内尽快安排一批自住型商品住房用地入市交易,试点采取限定销售价格并将其作为土地招拍挂条件的措施,有效控制房地产价格快速上涨。

2018年5月,北京市住房和城乡建设委员会下发《关于加强限房价项目销售管理的

通知》,对北京市“限房价、控地价”方式竞得土地的开发建设提出要求,限竞房销售限价与评估价之比高于设定比例的,由开发建设单位面向具备北京市购房资格的居民家庭进行销售,所售住房为商品房,但应取得分户不动产登记证书或契税完税凭证后满5年方可上市交易。

中原地产研究中心数据显示,2018年到2020年7月中旬,北京共计90个限竞房项目入市,供应房源7.79万套,合计成交套数3.8万套。截至今年7月中旬,限竞房库存量达到3.9万套。

从土地供应情况看,北京供应的限竞房用地合计约110宗1100万平方米。这些项目叠加部分配套商业、配套仓储,合计入市约1300万平方米。目前已入市约870万平方米,待入市取得预售证的限竞房约3万-4万套。

“限竞房整体同质化严重,位置较偏远。从销售情况看,具备区位、设计优势的项目销售情况较好。如次渠南站附近某项目,临近地铁交通优势明显,89平方米-138平方米的2-4居户型,且综合配套良好,项目销售情况整体不错。同属大兴的另一项目,回迁房、共有产权房围绕,且无大型配套,项目去化不佳。”陈霄表示,虽然当前限竞房面临去化压力,但保障了刚需购房需求,在稳定房价、促进房地产市场长期平稳健康发展方面起到了

重要的作用。

推动市场平稳运行

根据北京市规划和自然资源委员会网站披露的信息,未来一段时间出让的住宅用地仍以不限价地块为主。如北京市石景山区北辛安棚户区改造B区土地开发项目1608-658号地块其他类多功能用地、1608-673-B地块二类居住用地,北京市平谷区王辛庄镇(二号地三期)PG00-0002-6006地块R2二类居住用地等。

中指研究院指数事业部研究总监曹晶晶表示,不限价住宅地块出让短期仍将持续,限竞房以及共有产权房的供应在房地产市场的平稳运行中发挥了重要作用。限价房地块不会退出市场,但出让比例可能下降。

卢文曦认为,在促进市场投资活力背景下,预计未来还有一定比例的不限价住宅土地入市。如后续市场热度过高,土地供应结构很大可能出现调整,在房住不炒的总基调下,未来市场仍将保持平稳运行。“房地产市场调控逐渐常态化,多根据市场情况而定。”陈霄表示。

曹晶晶告诉中国证券报记者,限竞房或长期存在,但后期比例会下降。在“稳地价、稳房价、稳预期”的基调下,房价上涨幅度有限。

多家房企前7月销售业绩向好

□本报记者 董添

近期,上市房企密集发布2020年前7月销售数据,不少房企业绩同比增长,销售数据亮眼。房企拿地积极性增强,规模房企7月份积极储备房地产项目,部分房企加大创新项目投资力度。

同比增长转正

克尔瑞数据显示,7月TOP100房企实现销售额9386.4亿元,同比增长25.7%;前7个月,房企整体销售业绩同比增长2.7%,自年初以来累计业绩同比增长首次转正。

头部房企销售情况向好。其中,碧桂园7月实现归属公司股东权益的合同销售金额约542.8亿元,同比增长27.5%;归属公司股东权益的合同销售建筑面积约637万平方米,同比增长33.38%。

部分中小房企增长速度较快。以佳兆业集团为例,7月公司实现合约销售金额95.35亿元,同比增长约78.3%。合约建筑面积约为56.13万平方米,同比增长50.3%。平均售价约为每平方米16988元,同比增长约18.6%。2020年前7月,公司实现总合约销售约455.67亿元,总合约建筑面积约268.03万平方米,同比分别增长13.8%及14.8%。平均售价约为每平方米17001元,同比增长约0.9%。

诸葛找房指出,二季度以来,全国新房市场热度持续提升,6月份达到成交峰值,创近三年单月成交新高。进入7月份,随着前期积压的需求逐渐释放,叠加部分热点城市出台调控政策为楼市降温,成交量呈现回落迹象。7月份,重点40个城市新房销售面积达2316.72万平方米,环比下跌3.26%,同比上涨4.65%,市场逐渐进入稳步恢复期。预计后期或有其他楼市过热城市跟进调控,三季度新房市场热度可能所下降。

从政策面看,近期部分热点城市出台一系列楼市调控政策,对当地房地产市场进行规范。8月10日,宁波市住房和城乡建设局、市网信办等联合印发《关于开展房地产市场专项整治工作的通知》,在全市范围开展为期三个月的房地产市场专项整治工作,进一步规范房地产开发企业及中介机构经营行为,促进房地产市场平稳健康发展。本次整治工作重点查处房地产开发企业及其从业人员不正当经营行为;房地产中介机构及其从业人员不正当经营行为。

储备地产项目

头部房企前7个月销售数据整体亮眼,拿地积极性有增无减。规模房企积极储备房地产项目。

8月10日,绿地控股发布2020年7月新增房地产项目情况简报。绿地控股7月份新增8个房地产项目,项目总用地面积约70.71万平方米,共斥资约123.81亿元。地块分布于贵州贵阳、江苏苏州、山东青岛、河北廊坊、湖北武汉、江苏无锡、山西太原、湖南长沙等地区。其中,地价最高的为湖南长沙梅溪湖B52项目。该项目位于长沙市岳麓区梅溪湖国际新城一期。项目用地面积约10.17万平方米,容积率为6.03,计容建筑面积约为61.30万平方米,土地用途为商住用地,总地价38.01亿元。绿地控股拥有该项目100%权益。

进入8月份,房企对以一线城市等热点区域拿地热情不减。8月11日,上海土地市场公开出让2宗地块,包含闵行区1宗宅地和黄浦区1宗商办用地,总起价约85亿元。经过162轮竞价,太仓华蔓房地产开发有限公司(华发)以64.35亿元竞得闵行新城MHC10402单元25A-11A地块,楼面价为40558元/平方米,溢价率为46.4%,新世界发展以41.11亿元底价摘得黄浦区淮海社区C020102单元055-2地块。两宗地总成交价约105.5亿元。

据了解,上述闵行区颛桥镇闵行新城MHC10402单元25A-11A地块吸引了多家大型房企积极参与竞拍,包括上海保利建锦房地产有限公司(保利),嘉兴鑫茂企业管理咨询有限公司(金茂),太仓华蔓房地产开发有限公司(华发),南昌政鑫融房地产有限公司(融创+新城)。

创新发展模式

部分房企加大创新项目投资力度,增加利润增长点。以华夏幸福为例,公司积极布局产业新城项目,与房地产业务互补,取得较好效果。

8月11日,华夏幸福发布公告称,近期公司下属公司在河北省、湖南省获得产业新城及相关业务6宗土地使用权。上述地块面积合计14.07万平方米,成交金额合计12.91亿元。

据华夏幸福相关业务负责人介绍,公司深耕产业新城项目近20年。与房地产项目的高周转不同,产业新城项目前期投资较大,项目需要一定时间,一旦形成优质产业链条,项目的回报率和稳定性会跑赢房地产项目。由于产业新城项目引进高新技术产业,对公司后续发展较为有利。

上述负责人称,华夏幸福的产业新城模式是建设基础设施,完善园区环境,提供优质产业服务,引入头部企业资源,打造产业集群。头部企业入驻后,上下游产业链会随之而来,由此产生稳定的产业园区项目收入。以怀来产业新城为例,公司已经引入腾讯、秦淮数据等大数据龙头企业入驻,成为环京服务器运营规模最大、全国签约规模最大的数据产业基地。同时,引入以航天五院、中国卫通等军民融合产业发展类企业入驻。“产业新城成为公司改善经营的重要抓手。把产业新城做好,打造优质的产业环境,吸引高端人才,形成规模化产业发展,以产兴城,以城带产。”华夏幸福上述负责人对中国证券报记者表示。

多个热点城市土地市场降温

□本报记者 王舒嫄

研究机构数据显示,6月以来,全国土地成交均价连续下滑,7月全国土地供应规模出现回落,环比降幅近两成。专家认为,调控政策升级,多个热点城市土地市场降温,预计8月土地市场热度将继续下滑。

溢价率下滑

“为稳定房地产市场,深圳、南京、宁波、东莞等城市均在7月收紧了调控政策,从供应端发力,减少优质土地入市数量。7月土地市场热度回落,土地市场量价回调,溢价率

较6月下滑。”克而瑞研究中心市场研究总监马千里说。

进入8月,土地市场热度继续下降。贝壳研究院数据显示,8月至今,热点城市优质地块供给减少,地块平均溢价率回调。北京、上海、广州、深圳等一线城市出让地块多为底价成交,溢价率连续下滑。同时,热点二线城市少见高溢价地块成交。个别三四线城市出现超高溢价率成交地块,但总体难以扭转降温的趋势。

马千里表示,在政策收紧的情况下,土地市场供求两端均不同程度降温,预计优质地块入市比例将进一步下滑,8月成交规模

和溢价率将继续回调。部分城市如福州、厦门、宁波等由于供应量整体维持相对较高水平,或仍有多宗优质地块入市。

资金面临压力

结合上半年各城市供地情况以及全年供地计划,下半年多地仍将保持一定推地节奏,不会出现大幅下滑,优质地块短期仍有放量机会。中指研究院指数事业部研究总监曹晶晶指出,全国住宅用地成交楼面均价相比上半年将稳中回落。部分位置不佳或竞拍条件苛刻的地块可能流拍,但出现大规模流拍现象的可能性较小。

“同时,房企拿地积极性或有所减弱。”曹晶晶进一步指出,一方面房企偿债高峰期来临,资金将面临一定压力。另一方面,部分企业经历上半年的扩储后,下半年拿地将更加谨慎,土地市场热度或有所缓和。

克而瑞数据显示,7月重点监测的房企共有32笔债券到期,金额共计554.41亿元;8月有25笔债券到期,金额共计526.58亿元,均属年内偿债高位水平。中国社会科学院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华表示,下半年房企资金面较上半年相对紧张,因而市场表现或不如上半年。

房地产产业链公司亮点多

新增土地储备。受疫情影响,公司文化旅游板块受到一定冲击。公司披露,拟以现有总股本扣除非公开发行股份为基数,向全体股东每10股派发现金股利4元(含税)。

不少上市房企上半年受疫情影响较大,但二季度以来下滑幅度有所收窄。以绿地控股为例,公司上半年实现营业收入2099亿元,同比增长4.14%;实现利润总额153亿元,同比减少7.66%,降幅较一季度收窄14个百分点;实现归属于上市公司股东的净利润80亿元,同比减少10.79%,降幅较一季度收窄6个百分点。公司指出,及时采取了一系列有针对性的措施,全力抓市场抓业绩,回款质量显著提升,结转规模总体平稳。

部分公司上半年业绩实现增长。以保利地产为例,报告期内公司营业收入同比增长3.60%,营业利润同比增长1.75%,利润总额同

光大证券研报显示,国内疫情得到基本控制后,家居行业逐步复苏,2020年6月家具制造业收入同比下滑仅约5%,对比1-2月的30%下滑改善明显。

受区域涨价影响,部分水泥公司净利润增长幅度较高,且分红比例较大。以塔牌集团为例,上半年公司实现水泥产量738.22万吨,销量675.67万吨,较上年同期分别下降13.09%、18.12%;实现营业收入27.99亿元,同比下降2.1%;利润总额、归属于上市公司股东的净利润分别为12.23亿元、9.19亿元,同比分别上升31.18%、31.15%。今年上半年,公司水泥销售价格较上年同期上升了17.58%,水泥销售成本较上年同期下降了7.01%,综合毛利率由上年同期34.08%上升至47.27%,上升了13.19个百分点。公司在半年报中指出,拟向全体股东每10股派发现金股利3.2元(含税)。

□本报记者 董添

截至8月11日记者发稿时,7家上市房企披露了半年报或业绩快报,50家房企披露了业绩预告。从目前情况看,上市房企分化较为明显,部分中小房企在疫情期间业务受到重创。相比之下,以水泥、钛白粉、家居行业为代表的房地产产业链相关公司上半年亮点较多。

业绩分化明显

部分房企上半年业绩欠佳,但分红比例较高。

上半年,三湘印象实现营业收入4.94亿元,同比下降66.22%;实现归属于上市公司股东的净利润7446.27万元,同比下降80.57%。截至报告期末,公司主要在上海市、杭州市及环京区域开展房地产业务。报告期内,公司无