

财经现场 AIJINGXIANCHANG

拿地方式各显其能 房企积极备战后市

一线城市楼市

挂牌增交易减冷暖各不同

随着疫情影响减弱,二手房交易量在上半年呈现出先抑后扬的特点,但同比有所下降。记者在北京、上海、广州等地走访了解到,今年上半年,二手房房价整体仍呈平稳态势。业内人士普遍预计,下半年商品住宅交易料将保持平稳。

随着北京突发公共卫生事件应急响应级别降至三级,房产经纪人也开始活跃起来。链家双桥门店经纪人张铁强表示,其所在的辖区上半年房价变化不大,剔除“疫情影响看房,导致前一段成交下降”的因素,整个二季度的交易在好转。

改善需求支撑6月成交反弹

保利投研研究院监测显示,上半年全国22个城市二手住宅成交超61万套,同比下降16%,低于往年同期水平。但随着疫情影响趋弱,在供应增多、学区房交易旺季等因素带动下,6月份各地二手房成交量同比出现增长,达到近年来同期高位。其中,一线城市和部分核心二线城市成交量均创阶段性峰值,体现出三大特征:

贝壳研究院数据显示,5月份北京二手房成交均价为6.2万元/平方米,环比上涨8%。据诸葛找房数据,北京6月份二手房价格出现负增长,市场均价为5.8万元/平方米,环比下降0.51%。诸葛找房数据研究中心分析师王小婧说,北京疫情再次暴发导致部分中介暂停营业,购房者入市步伐延后。

二是改善需求释放,买方议价空间增加。广州德信地产公司中介人李继英最近每天都要把房源信息在朋友圈发一遍。他表示,现在放盘的人很多,市场价成交很难,想迅速脱手只能放低价。近期刚换房的广州市民王先生介绍,其所购买的二手房挂出来有大半年,成交价比挂牌时低了100万元。

同样的情况也出现在北京。张铁强说,现在买方的议价空间在增大,他负责的朝阳区双惠苑小区一套房子年前挂牌价为450万元,现在已降至420万元,客户准备出400万元,基本与房东达成一致了。

而在上海,随着市场复苏,改善型需



资料图片

求的释放,许多中介业务员的普遍感受是,总价在300万元内的刚需房源,议价空间在缩小。5月份后,500万元左右的房源开始活跃,千万元以上二手房议价空间则在5%以上,和年前差别不大。

三是学区房托底,带动量价齐增。尽管市场对购房的预期有所分化,但学区房交易旺季的到来,带动了二手房交易量的增长。据中原地产统计,受北京西城区学区房新政影响,西城区5月份的成交量翻了3倍,达到1500套。

事实上,在北京“317”调控以来,拥有优质学区资源的西城支撑着北京二手房市场的成交。贝壳研究院的最新数据显示,当下北京置换型购房占比约50%,换房动机由家庭结构变化而产生的居住空间需求所激发。

“由于高单价的西城区成交占比大幅提升,西城区成交量在全市的比重从7%增长到12%,带动成交均价明显上涨。”贝壳研究院许小乐说,剔除西城区因素,5月北京二手房成交均价上涨3%左右。

上海今年小学和初中入学实行“公民同招”,且民办学校采取摇号入学,增加了入学的不确定性。一些家长为确保子女能进好的学校选择优质公立学校的学区房。因此,公立学校的学区房价格出现较大涨幅。不少中介表示,今年学区房价格上涨了10%-20%。

下半年住宅成交势头或有所放缓

据国家统计局初步测算,6月份,4个一线城市二手住宅销售价格环比上涨1.0%,涨幅比上月回落0.1个百分点。其中,北京、上海、广州分别上涨0.7%、0.4%、0.8%。从同比来看,6月份,一线城市二手住宅销售价格同比上涨5.2%,涨幅比上月扩大1.1个百分点。

招商证券认为,一季度多地政府对对冲疫情影响的风险出台各类房地产支持政策,在短期提振了楼市交易,这在一线城市率先体现。

记者梳理发现,在供给端,支持政策主要包括允许房企延期或分期缴纳土地出让金、办理开竣工延期、调整商品房预售条件和预售资金监管、调整土地出让竞买保证金比例、加大对企业的信贷支持、对企业实施税费支持政策以及加大土地供应等。

上海市发展改革委一级巡视员王扣柱表示,上海将出台政策减轻房企入市成本压力,提振企业投资信心。如今年开工建设的住宅项目可延期缴纳城市基础设施配套费,符合条件的房企还可延期缴纳土地增值税。

在需求端,支持政策主要聚焦于加大住房公积金支持力度、发放购房补贴、放宽公积金贷款条件、支持人才购房和降低人才落户门槛等方面。3月份开始,多地人才政策密集出台:天津技能型人才落户放宽,广州、苏州降低人才落户门槛等。张大伟认为,城市引才力度不断加大,在一定程度上提振了房地产市场交易。

由于部分城市房价上涨态势显著,一些热门楼盘再现“抢房”现象,推升了房价上涨预期。7月份以来,深圳、杭州、宁波东莞等热点城市相继收紧出台房地产调控政策。如深圳将落户购房年限延长到3年,并提高二套房的首付比例,并加大征收交易税费等。

“收紧调控政策的城市,共同点是市场热度高,房价明显上涨,出现了炒作氛围。”张大伟认为,过热城市的楼市调控

政策加码说明,随着市场升温,上半年以来维持楼市稳定的政策取向可能在7月份开始转变,抑制房价过快上涨的限制性政策将逐渐增加。

中指研究院常务副院长黄瑜认为,短期来看,房地产行业仍面临一定压力,未来或将有更多地区优化调控政策,限购、限贷等主体政策难现放松,以稳定市场预期。58安居客房产研究院分院院长张波表示,2020年楼市整体稳定不会受到太大影响,房价和地价的稳定依然可期。

仲量联行认为,由于受疫情延迟的购房需求已在大量新增供应集中入市时释放,且下半年需求端政策可能不会有实质松动,加上宏观经济的不确定性依然存在,预计2020年下半年住宅成交势头可能有所放缓。

业内人士预计,2020年下半年,房地产市场的走势主要看信贷政策变化,房价过快上涨城市调控力度将持续加强,监管部门维持市场稳定的趋势不改。

宏观经济影响预期 刚需人群压力大

从二手房价格涨跌的城市数量来看,国家统计局数据显示,6月份房价上涨的城市数量为50个,相比5月份的41个呈现增加的态势。

业内人士认为,虽然二手房涨价的城市数量开始增多,但是不同的市场主体的预期也开始产生变化:中指研究院分析称,中产阶层因为疫情预期收入不确定性增大以及短期购买力受损,卖房的风险偏好有所降低;改善需求人群由于受到疫情影响较小,同时有资产配置需求,因而出现购房意愿提升的现象。

记者走访发现,北京和广州均出现刚需观望、二手房放盘量增多,但资产价格不降反增的现象。业内人士认为,从刚需的角度来看,疫情影响使企业收入不稳定,进而影响员工收入。这导致目前的豪宅市场“一房难求”,而刚需房的销售情况则较为一般,这种结构性行情或延续到下半年。

“广州楼市目前存在一定购买力不足的因素,也有不少房东是因经济压力被迫抛售的。”有市场分析人士指出,由于出现资金周转问题的群体持续增加,二手房放盘量将进一步增加,并维持高位。同时,高净值人群由于融资更为畅通,该群体将继续以房地产作为保值渠道,进一步购入不动产资产。

中原地产数据显示,广州二手放盘数量从去年初的4万多套,攀升到今年上半年的约8.7万套。地产分析人士邓志浩表示,经济下行和资产价格上涨的现象同时存在,房价上涨和低价抛售的情况也可能同时发生,这与经济下滑影响了就业和收入有关。

多名受访地产专家认为,以北上广为代表,下半年国内重点城市的二手房成交量将在房价趋稳的主基调下,在供应增加的基础上,成交量有所放大。但需求在新房供应的市场环境下难现萎缩。“当前经济形势下,附着教育等稀缺资源且投资回报相对稳定的投资标的,仍将吸纳市场资金,市场热度还将延续。”中原地产首席分析师张大伟认为。

基于疫情对经济影响存在不确定性,尤其是国外经济复苏的不确定性,可能会影响消费信心。“我们只能静观其变,看后续经济和企业的复苏情况,才能判断得更清楚一点。”同策集团首席分析师张宏伟说。

7月以来,不同梯队的房企在拿地上出现分化。土储充裕的龙头房企采取灵活的拿地方式;二三梯队的房企表现更为积极,更注重“大规模及全国性战略布局”。

今年下半年的土地市场,一开局即亮点纷呈:滨江集团、金隅集团等上市房企频频斥巨资拿下优质地块,屡屡创下行业纪录;万科、中海地产等则以TOD模式、签署合作协议等新方式,积极备战后市。

在克而瑞分析师谢杨春看来,经过二季度的“小阳春”,7月以来不同梯队的房企在拿地上出现分化。土储充裕的龙头房企采取灵活的拿地方式;二三梯队的房企表现更为积极,更注重“大规模及全国性战略布局”。

多家上市房企“阔气”出手

107.38亿元——这是杭州史上第三贵的地块成交价,也是年内全国第四宗破百亿元的土地成交价,由浙江上市房企滨江集团拍下。

相关土地出让公告显示,该地块为杭州文晖地块,占地面积161.1亩,可建面积29.85万平方米,项目可售货值或超150亿元,是杭州市中心10年来出让面积最大的一宗宅地。7月31日,该地块吸引了滨江集团、融创中国、中海地产、融创中国、阳光城、厦门建发等开发商参与竞拍,经过2个多小时82轮的竞价之后,滨江集团以总价107.38亿元、楼面价35971元/平方米成功竞得,溢价率为21.8%。

根据公告要求,该地块未来的商品住房销售精装均价为5.17万元/平方米。目前杭州文晖板块附近在售的新房项目仅有中海望庐,其高层均价为4.82万元/平方米。

对于此次交易,滨江集团相关负责人表示:“取得该地块有利于巩固公司在杭州‘大本营’的地位,也是为公司明年的销售储备货值。”

通过频频出手,滨江集团今年已新增22个土储项目,完成年初计划的70%。“公司积极拿地,一方面是出于快周转战略的考虑,结合实际情况来看,在政策允许的前提下,上半年的新增土储基本可在年内开盘销售,实现回笼资金;另一方面是出于对今年土地市场的研判,目前公司已取得的土地规模和地段,均符合布局城市核心区域的土储战略。”上述负责人表示。

同日,金隅集团以8.58万元/平方米的楼面价竞得上海一宗宅地,这是今年以来全国成交单价最高的地块。该地块位于上海市杨浦区江浦社区,属于市中心板块的稀缺住宅用地,共吸引7家房企参与竞拍。经过90余轮的竞拍,由金隅集团以69.2亿元的总价竞得。除去5%的保障房配建,实际楼面价高达9万元/平方米。

“尽管7月以来房企拿地规模、成交量、溢价率均有所下降,但一二线城市的优质地块特别是核心地段竞争依然激烈,此类项目未来发展方向普遍具有较大的想象空间。”谢杨春分析。

头部房企多元化扩土储

除了在招拍挂公开市场频频出手,龙头房企在增加土储方式上各显其能。

万科加快了通过TOD模式充实土储的步伐。6月29日,万科与深铁集团签署备忘录,拟成立合资公司,以探索粤港澳大湾区及其他重点城市的TOD大型项目建设模式,围绕“合作获取地铁项目上盖及周边土地,并实施项目开发”等内容展开。

7月底,万科与武汉地铁集团签署战略合作协议,共同探索打造地铁TOD产城融合示范项目,之后又以7.46亿元的成交价拿下成都行政学院站TOD 66%的股份。

万科董事长郁亮在今年的股东大会上直言,万科在地产开发上有2个重点方向:城市更新和TOD。虽然在业绩上尚未充分体现,但未来潜力较大,将为传统开发业务带来新的增长曲线。

多元化的拿地策略令万科迅速获得丰富的土储。公司7月新增开发项目29个,占地面积合计232.4万平方米,需支付权益价款212.33亿元。今年上半年,万科平均每月新增项目仅7.67个,单月拿地金额均低于200亿元。

同样以TOD模式扩充土储的龙湖集团,今年上半年已在长沙、东莞、武汉、杭州和西安等地获得5个TOD项目。近期,龙湖集团相关负责人表示,市场火热时,公司会采取收购并结合TOD地铁上盖物业的方式拿地。

除了TOD模式,部分上市房企还通过战略合作的方式参与城市更新,扩充土地储备。中海地产于7月29日与上海黄浦区人民政府正式签订合作框架协议,由中海地产对黄浦区建国东路67-71街坊历史风貌保护及城市更新项目五幅土地进行开发建设,预计投资规模近600亿元,这是中海地产发展史上投资规模最大的项目。

“随着公开出让的土地越来越少,房企结合TOD、城市更新、旧改等方式,能够以更低的土地成本获取更优质的城市资源。”地产研究人士严跃进表示,此类项目具备一定的门槛,特别是TOD模式,涉及交通、住宅、商业运营、公共空间等方面,要求房企具备一定的产业发展实力。

据《上海证券报》

乌海经济开发区海勃湾工业园区 固废填埋场环境影响报告书 征求意见稿公示

《乌海经济开发区海勃湾工业园区固废填埋场项目环境影响报告书》征求意见稿已编制完成,现征求公众意见。一、环境影响报告书征求意见稿和公众意见表网络链接: https://pan.baidu.com/s/1NMs7vvyj_Ox2nNU4V6eXQIA 提取码:2b2p 二、公众可到建设单位或环评单位查阅纸质报告书 三、征求意见的公众范围:项目周边5km范围内的相关受影响公众,厂址坐标:北纬39°37'59.49",东经106°54'8.25" 四、公众提出意见的方式和途径:公示后10个工作日内可通过以下方式向建设单位反馈意见。 建设单位:乌海经济开发区海勃湾工业园区管理委员会 联系人:戈兆勇;电话:13847340289;邮箱:115200268@qq.com 环评单位:内蒙古润源环保科技有限公司 联系人:常雪刚 15034990902 邮箱: nmgyzys@163.com 通讯地址:呼和浩特市赛罕区正泰家园西区1号楼3单元

华夏银行 呼和浩特分行 美团·支付 减单生活在内蒙 活动对象 活动时间 2020年6月4日至10月31日 活动一 首绑满30元及以上立减20元 活动期间,在美团APP、美团外卖APP通过美团支付渠道首次绑定华夏银行信用卡的用户,支付首笔订单消费金额达30元及以上,并用华夏银行信用卡完成全额支付,即有机会享受立减20元优惠活动,同一美团用户限享受一次本优惠活动。注:每个活动日限量100个。 活动二 随机立减5至15元 活动期间,每天上午10:00起,内蒙古地区持卡用户在美团APP、美团外卖APP通过美团支付渠道使用华夏银行信用卡全额支付订单,即可享受随机立减5至15元优惠,同一美团用户每自然月限享受两次本优惠活动。注:每活动日限量350个。 - 活动规则 - 1.同一笔订单,活动一和活动二不可同时享受。 2.活动期间,每个活动日名额有限,先到先得。若支付页面支付价格为原价,则表示当天的优惠活动已结束。 3.以上所有优惠活动,仅限用户在活动期间在美团支付绑定华夏银行信用卡(信用卡、借记卡中金卡10卡、白金卡10卡、钻石卡10卡)使用,通过其他支付方式不可参与活动,交易仅指支付成功的交易,交易失败、未付款、退款交易无法参与,交易时间以本行信用卡系统记录的交易时间为准。 4.同一银行卡号、同一身份证号、同一美团账户、同一美团绑定手机号、同一支付手机号、同一设备满足其中任一条件均视为同一用户。 5.由于版本限制,请将美团APP、美团外卖APP升级至最新版本。 6.信用卡中VISA、Mastercard单标卡、借记卡(金卡10卡、白金卡10卡、钻石卡10卡)中磁条卡同卡号换芯片卡客户不参与本次活动。 7.参与活动的用户,如发生退款或部分退款,优惠金额不退,且退款后消耗一次优惠权益,优惠权益不退。 8.金额以最终支付金额为准,若由于各种原因(如卡片额度不足、卡片状态异常、网络异常等)导致付款失败,则优惠金额会自动释放,由释放后参加的用户继续享受。 如有疑问请咨询美团用户热线95172(客服热线:00-23:00)。 9.活动过程中,用户如出现作弊行为(如注册马甲、恶意购买虚拟分享、虚假交易、恶意套利等),或使用外挂、插件及其他破坏活动规则,违背活动公平的方式,美团将取消用户的交易资格。