

“不限价”增多 北京供地节奏加快

亦庄成限竞房“红海”

根据竞拍结果,在6月21日成功出让的3宗住宅地块中,北京经济技术开发区河西区X92R1地块被雅居乐以31.8亿元、41%的溢价率拿下,成交楼面地价为39625元/平方米;与上述地块相邻的X92R2地块被港中旅以30.6亿元、39%的溢价率拿下,成交楼面地价为38956元/平方米。两宗地块都要执行“70/90”政策,商品住房销售均价不超过54160元/平方米,且最高销售单价不得超过56868元/平方米。

因为“70/90”政策要求,上述地块居住建筑规模中套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重需达到70%以上。所以按照一套房100平方米粗略计算,预计河西区X92R1地块(用地面积36478平方米,建筑规模80252平方米)、河西区X92R2地块(用地面积35704平方米,建筑规模78549平方米)这两宗地将为亦庄区域再添1580余套小户型限竞房房源。

在业内人士看来,最新两宗限竞房的入市,将加剧大兴亦庄板块的竞争。一方面,此前大兴区已迎来一轮密集限竞房供应潮,限竞房成区域商品房供应主力;另一方面,因面积和区位趋同,该区域限竞房基本都面临同质化严重、项目整体去化率较低的问题。

据了解,算上此次最新出让入市的两宗限竞房地块,目前亦庄河西区一共有6个限竞房项目,此前4个项目分别为:开盘的和悦华锦、金隅·金麟府以及待入市的中国铁建国际公馆、金隅在亦庄的另外一宗地块。以上6个限竞房项目累计将提供6000套房源。项目整体去化率方面,据诸葛找房提供的数据显示,截止到6月12日,该区域限竞房去化程度仅为31.9%。

中原地产首席分析师张大伟指出,上述新出让的亦庄两宗地块是北京楼市史上的第95-96宗限竞房地块。整体看,大兴及亦庄板块合计供应的限竞房已经高达178万平方米;再单独看亦庄,在这两块地之前已经有4个限竞房项目,建筑面积高达55万平方米,叠加近日出让的15万平方米,亦庄板块限竞房已经高达70万平方米。另外,算上周围的瀛海等,限竞房合计建筑面积已经超过百万平方米。

“亦庄已经成为限竞房供应的‘红海’。”就亦庄当前限竞房供应情况,张大伟如是概括其区域特点。

不限价地块增多

不限价地块增多,是本次土拍中的一大亮点。据悉,在6月21日土拍中,怀柔区怀柔新城03街区地块住宅部分为纯商品房地块,不限价也无“70/90”限制,该地块被北京城建+怀胜以36.36亿元拿下,溢价率0%。

根据诸葛找房数据研究中心提供的数据,加上6月21日怀柔成交的这宗不限价地块,2019年以来北京



日前,北京市土地交易市场成交了大兴亦庄、怀柔的3宗住宅用地,建筑规模约32万平方米,成交金额98.76亿元。其中,亦庄2宗限价土地分别被雅居乐和港中旅摘取,怀柔住宅地块花落“城建+怀胜”联合体。北京商报记者了解到,在此次土拍过后,不限价地块增多以及亦庄限竞房积压逐渐为外界所关注;此外,有房产相关机构数据显示,2019年上半年北京供地节奏有所加快。值得一提的是,另有专家分析称,目前市场已经进入深度调整期,房地产市场发展趋稳前提下,市场预期没有那么积极,房企拿地偏向于审慎,另一方面偿债压力较大,谨慎拿地还是占据主流。

已经成交了6宗不限价地块,可以较为明显地看到土地出让规则有所松动,出让规则更加灵活。

“2018年全年仅成交1宗不限价地块,而截至2019年上半年已成交6宗。由此可以看出,今年以来北京不限价地块供应量明显增加,这也是北京土地市场2019年的一个重要转变。”谈及近期限价土地的出让,诸葛找房数据研究中心分析师岳蒙蒙如是说道。

据悉,从2016年下半年开始,北京住宅用地出让开始采用“限房价、竞地价”方式,限竞房和共有产权房地块成为北京住宅供应的主力,2018年成交的52宗住宅地块中,有51宗是限竞房及共有产权住房地块,仅有1宗商品房住宅地块。

“2018年北京土地成交几乎全部为限定价格,纯商品住宅用地稀缺。去化依旧艰难下,房企拿地信心会受挫。”岳蒙蒙指出,当前限竞房项目整体网签率仅三、四成,房企销售压力巨大。

在贝壳研究院首席分析师许小乐看来,不限价地块增多,是在北京刚需化的限竞房集中供应、改善型新房变得稀缺的背景下做出的调整。未来或仍有非限价地推出,这将给予开发商在产品上更大的自主性,刺激开发商拿地热情。不过许小乐也指出,本次土地出让显露出的不限价地块增多,不能过度解读,只是对现有房地产调控政策的适时调整。

供地节奏加快

据了解,受严苛的土地出让条件、楼市深度调控、土地供应节奏放缓等多方面影响,2018年以来北京土地市场较冷;“低迷”甚至一度成为2018年北京土地市场的关键词。成交数据方面,2018年北京共成交72宗土地,成交额1682.9亿元,土地市场成交量及成交额均低于上年同期水平,呈明显下降趋势。

然而,进入到2019年,北京土地市场成交虽然仍较“低温”,但供地节奏似乎有所加快。

据诸葛找房数据研究中心统计,从5月10日北京

举行土地推介会之后,截止到6月第三周,北京已有8宗住宅用地挂牌,供地速度有所提升。来自贝壳研究院的统计数据也显示,2019年前5月北京市住宅用地供应规划建面同比增长15.1%,为近五年同期最高,供地节奏确已加快。

对此,诸葛找房数据研究中心方面认为,预计下半年北京市场将更大力度供地。不过在许小乐看来,北京下半年供地很大程度上不会有大幅增长。

“从历史数据看,下半年住宅用地供应会多于上半年。但供地节奏会与商品住宅去化周期相协调,当前北京商品住房尤其是限竞房去化缓慢,且近期高溢价土地的竞得方主要为首次进京的房企,而多数扎根北京的房企由于前期土地转化的存量供应去化压力大,而举牌热情低,因此近期土地出让的情况不能作为土地市场大幅升温的参考。”许小乐解释道。

实际上,尽管近期北京供地节奏有所加快,但实际上房企对于拿地仍比较谨慎。岳蒙蒙直言,当前市场已经进入深度调整期,房地产市场发展趋稳前提下,市场预期没有那么积极,房企拿地偏向于审慎,另一方面偿债压力较大,谨慎拿地还是占据主流。

“虽然说一些房企目前的土地储备也不太足,希望能够在公开市场上再继续拿地,但是大家普遍对土地竞拍持理性和谨慎态度,一旦竞拍价格超出了对地块未来价值的市场预期,可能就会停止举牌。所以,这也能体现出来房企对拿地的谨慎态度。”合硕机构首席分析师郭毅分析道。

就“雅居乐等外地房企在京积极抢地”这一问题,岳蒙蒙分析认为,一方面是因为在北京高昂的房价下,即使拿地成本高,利润差依然可观;其次,北京作为核心一线城市,如果房企在此有地产项目的布局,无论对于其企业融资、资本市场估值还是市场等都有重要意义;此外,北京依然保持着强有力的人口吸附能力,即使受到政策调控限制,抗风险能力依然是最强的。

北京商报记者 孟凡霞 荣蕾/文并摄

(上接A1版)

房企营销总们艰难冲刺“半年考”

对短期冲刺业绩而言,渠道的作用还是非常有效的。但需要注意的是,当前北京楼市的渠道费也是一路看涨。3%-5%已是基本水平。更高的渠道费不断被刷新。越难买、总价越高的项目,渠道费给的越高,而且随着产品总价的提高,渠道还有跳点,高端项目也是如此。甚至时下这个节点,损失些利润也再所不惜。

“但开发商对渠道的依赖带来的副作用越来越大。一方面,渠道费用持续上升。但当前渠道企业对行业的垄断,不同渠道公司资源重叠的问题都比较严重。加上严格的限购导致北京很多新

盘项目的客户只能来自二手房更新客户,一些大中介甚至对渠道费形成了议价权。一些渠道给企业带来10%-20%的增量客户,却收了营销费的60%,甚至80%。”张大伟表示。

一家项目操盘手表示,从信贷收紧,楼市整体供应大幅增加来看,即便过了年中这一关,下半年的压力会更大。

来自中原机构统计数据,截至6月20日,北京从2018年6月10日开始,合计入市限竞房项目达到了51个项目,合计76期,供应住宅套数达到了34978套。但网签数据合计仅为12685套。平均网签均价为48755元/平方米,网签完成

132万平方米,按照面积计算网签完成率只有32.4%。

张大伟分析,网签数据相对滞后,但整体看,实际销售比例也依然只有45%左右。与网签率低相比,高库存更令人担忧。入市一年左右的限竞房网签终于首次突破1万套。但库存也达到了历史高位。虽然最近几个月网签限竞房每个月都在1500套以上,6月有望突破2500套,但库存依然因为供应量增加越来越多,合计高达2.2万套。限竞房已经连续12个月出现了供应大于签约的现象。

“公司当初定计划时可能是市场好

的时候。但后续市场变差,销售指标却不会变,任务依旧会分解下来,到每个营销总身上是多少任务,多少套房。但实际上,市场不好时,客户下单非常谨慎,因为选择太多了。而且大量的费用给了渠道,我们营销能做的事越来越少。一旦业绩不理想,最后替罪羊还不是我们销售部门。”上述营销人士吐槽道。

“在当前的市场状态下,开发商若要冲刺业绩,最有效的就是在产品上做加法,在价格上做减法。通过对产品的优化和提升,留住客户。通过优惠价格刺激客户下单。”郭毅补充表示。

北京商报记者 董家声/文并摄