

北京2020年土拍收官 谁贡献了1737亿

随着最后一宗纯商品房地块出让,2020年北京土拍市场正式收官。12月30日下午,石景山刘娘府地块以55.56亿底价成交,被远洋+中交+平安+保险产业园联合体摘得。该项目中居住用途全部建设商品住房,不配建保障性住房。由此,北京年内“不限价”宅地再添一宗。

北京商报记者梳理发现,2020年全年,北京共成交住宅用地48宗,其中限竞房地块有8宗,共有产权房有4宗(其中一宗含部分商品房),不限价纯商品房地块36宗,从占比上来看,北京今年不限价地块供应达到了75%。根据记者测算,2020年全年,北京住宅用地合计揽金逾1737亿元,与去年同期相比增长17.4%;平均溢价率约18.8%,比去年同期增长了9.6个百分点。面粉决定面包的价格,2021年北京房价是否会现上涨?对此,业内人士指出,供地结构变化拉高土地成本,但供应梯度是为了满足市场需求。截至目前北京更多土地供应处于五环外,预计明年北京新房价格结构性小幅上升,但整体房价并不会出现大的波动。



其他4宗均为“不限价”宅地。原本计划年内出让的海淀树村2宗不限价宅地延期至明年,118亿的货值仍在路上。

值得一提的是,连限竞房扎堆的亦庄河西区,今年内也有一宗“不限价”宅地成交,而且该地块属于北京今年总价最高地块,被中海以79亿元竞得。

从溢价情况来看,2020年全年北京共成交住宅用地48宗,其中溢价率超过40%的住宅地块有3宗,分别位于通州台湖、丰台分钟寺以及房山线稻田站。溢价率49.78%,是今年北京住宅地块的最高值,该地块于同期产生了“竞自持”。

北京商报记者注意到,年内北京共有两例“竞自持”地块产生,一例是2月18日绿城竞得的通州台湖;另一例则是12月14日才成交的朝阳东坝乡地块,旭辉、首开、金地联合体以35.0244亿元+4%自持竞得。

因调控政策不断加码,“竞自持”已很少在北京土拍市场出现,北京上次“竞自持”还是在2018年11月,住总以17.7亿元+自持2%摘得大兴区采育0128A限价宅地。

溢价率在30%-40%之间的住宅地块,今年北京共有6宗,2宗位于大兴,2宗位于房山,昌平和丰台各有1宗。其中,溢价率最高的是丰台分钟寺地块,属于“分钟寺三兄弟”的一员。3宗分钟寺地块,合生前后花费了将近180亿元,或是受资金压力的限制,最终与世茂、金茂三家共同开发。

从房企端来看,在今年北京土拍市场,中海收获了“总价”最高地块,绿城收获了“溢价率”最高地块。值得一提的是,两家房企也是今年北京土拍的大赢家。绿城5天144亿在京拿地3宗,中海前后花费超270亿元拿地5宗,其中一宗与首开联合拿地。

供地结构变化拉高成本

据测算,2020年全年,北京住宅用地合计揽金逾1737亿元,与去年同期相比增长17.4%;平均溢价率约18.8%,比去年同期增长了9.6个百分点。

对于土地市场价格变化,贝壳研究院高级分析师潘浩表示,主要受到土地成交结构影响。一方面,2020年北京宅地成交区位向城中靠拢,拉动整体土地出让金上涨;另一方面,今年北京成交多宗优质区位地块,例如上半年成交了2宗位于海淀区地块,以及3宗地理位置较好的丰台分钟寺地块,对整体成交价格起到了拉升作用。

那么随着面粉价格走高,2021年北京房价是否会现上涨?对此,诸葛找房数据研究中心分析师王小婧分析称,北京的房地产市场已进入存量房时代,房价主要取决于存量房市场供求关系。土地价格的上涨一定程度上带动了新房价格上升,但在房住不炒,市场平稳发展的基调下,房价不可能出现大幅上升的局面。由于今年的土地位置相对较好,预计明年新房价格结构性小幅上升,二手房房价继续维稳。

合硕机构首席分析师郭毅同样告诉北京商报记者,今年北京土地供应要更为优质,且高价地块主要集中在五环内,这与城市的架构相匹配,核心城区与远郊区也需要有所分化。但整体而言,截至目前北京更多土地供应在五环外,供应梯度是为了满足市场需求,整体均价也会被拉平,明年北京房价并不会出现大的波动。

潘浩亦表示,作为价格稳定器的限竞房仍有六成等待入市,明年房价大幅上涨可能性不大。北京商报记者 卢扬 王寅浩

远洋联合体55亿石景山拿地

12月30日,北京迎来年内最后一宗住宅地块出让,由于仅有一家企业报价,石景山刘娘府地块以55.56亿底价成交,被远洋+中交+平安+保险产业园联合体摘得。

据挂牌文件显示,此次出让地块位于石景山北部的刘娘府地区,建设用地面积约10万平方米,规划建筑面积约15.59万平方米,土地用途为二类居住用地、综合性商业金融服务业用地、基础教育用地。根据出让要求,该项目中居住用途全部建设商品住房,不配建保障性住房。由此,北京年内“不限价”宅地再添一宗。

刘娘府地块之所以不被众房企“青睐”,一则是临近年底房企拿地的预算普遍满额,另一方面则是受到地块本身的影响。北京商报记者注意到,在刘娘府地块15.59万平方米的体量中,商业部分占到了约8.3万平方米,住宅部分仅有约6.9万平方米。除此之外,该地块还需配建幼儿园、托老所、社区居委会等等,开发建设并不“纯粹”。

据出让要求,1604-666地块基础教育

用地,地上建筑规模4410平方米,规划为12班幼儿园,需由竞得人代建,无偿移交石景山区教委;1604-667二类居住用地,地上建筑规模27068平方米,需配建360平方米社区卫生服务站、1350平方米托老所;1604-663二类居住用地,地上建筑规模41522平方米,需配建150平方米社区居民委员会;1604-678地块综合性商业金融服务业用地,地上建筑规模42611平方米,需配建27174平方米商业用房,由北京华美天祥投资管理公司以3000元/平方米价格回购。

远洋竞得石景山刘娘府地块,也符合此前市场的预期。北京商报记者了解到,该地块临近项目就是远洋天著春秋,且目前远洋在京项目基本售罄,急需补充土储。年内,远洋在北京仅有两宗地块斩获,上一宗是丰台大瓦窑地块,同样是“不限价”宅地,由远洋+城建以48亿竞得。

回看今年石景山板块,多宗不限价宅地供应,让之前“无房可售”的石景山回归,购房者也从“只能选门头沟”回流。不过受“不限价”的影响,目前石景山新房项目以改善类产品为主,中海天钻、长安云尚、长

安九里、中海首钢天玺等均为7万+项目。

宅地供应“不限价”占75%

随着石景山刘娘府地块成功出让,北京2020年土拍市场整体收官。据北京商报记者统计,2020年全年,北京共成交住宅用地48宗,其中限竞房地块有8宗,共有产权房有4宗(其中一宗含部分商品房),不限价纯商品房地块36宗,从占比上来看,北京今年不限价地块供应达到了75%。

自2016年下半年开始,北京住宅用地出让开始采用“限价、竞地价”方式,限竞房地块成为北京住宅供应的主力。过去三年,北京一共有212宗地块供应(包括部分流标),其中限竞房供应了113宗,合计住宅部分面积是1008万平方米,不限价的商品房地块仅有21宗。

然而今年受供地节奏影响,不限价宅地成为主力军。年内,北京不限价宅地的供应量明显增加,其中不乏海淀西北旺、大兴旧宫、朝阳分钟寺、丰台大瓦窑等重点区域。具体来看,土地资源稀缺的海淀今年也有5宗住宅地块出让,除1宗共有产权房外,



态度即价值

观点化 / 深度化 / 可视化

内容为王 全媒共享 产品导向 新闻可视
传播优先 品牌聚合 因报之名 以融为大

- 国内刊号: CN11-0104
- 国内发行代号: 1-110
- 国外发行代号: D403
- 电话: 010-84277808/010-84277520
- 网址: www.bbtnews.com.cn
- 地址: 北京市朝阳区和平里西街21号北京商报大厦

◆ 订阅价
360元/年
◆ 订阅方式
010-84277808
010-84277520



广告