

房地产市场逐步回暖，土地市场热度随之升温

热点城市再现“地王”，传递什么信号



随着房地产市场逐步回暖，近期多地土拍市场频现“地王”。从上海到成都，再到广州、杭州等地，优质地块的出让，成为市场的焦点，也吸引了众多房企激烈争夺。

杭州新单价地王诞生 楼面价突破5万元/平

继10月15日拿下杭州两宗宅地后，绿城再次出手。

10月22日，杭州一宗位于江湾新城核心板块的宅地拍卖，吸引了绿城、滨江、华润、保利、越秀、建杭、中海等国央企及本土实力民企激烈争夺，历经77轮角逐，最终被绿城斩获，成交金额34.2亿元，溢价率28.5%，成交楼面价50717元/平方米，成为杭州新单价地王。

业内人士认为，在政策、地段双保障背景下，该地块竞拍热度较高。目前，杭州已全面取消新房限价，10月已挂牌的5宗地块中，奥体地块、安琪儿3号地块、之江地块，有较大可能突破区域最高地价，市场热度回归可期。

另外，10月21日，杭州挂牌3宗不限价宅地，总起拍价39.57亿元，出让时间为11月20日。

土地市场热度升温 近期多地现“地王”

绿城在今年的土拍市场中频现大手笔，接连在多地成功拿下“地王”项目。

在此之前的8月7日，上海也迎来一场激烈的土拍。上海徐汇区斜土街道xh128D-07地块未拍已锁定全国最高单价地块身份，该地块起始总价36.96亿元，起始楼板价10.08万元/平方米，共吸引了7家房企参与角逐。该地块经过78轮竞价，触及最高限价48.048亿元后，最终由绿城以131045元/平方米的楼板价摘得，一举成为全国新的单价地王。

更早前，在今年3月的土拍中，绿城以总价30.8亿元摘得苏州工业园区双湖02号地块，成交楼面价高达65022元/平方米，成功刷新苏州的单价“地王”纪录。

由此，市场将绿城称为“地王制造机”，以约113亿元包揽江浙沪“地王”。

从拿地策略看，一、二线城市一直是绿城关注的重点。绿城中国执行董事及执行总裁耿忠强在今年8月召开的中期业绩沟通会上提及，在拿地策略上，公司高度聚焦一线或者强二线城市，这些城市的地价比偏高，在一定程度上造成毛利率相对偏低。但是这些区域对项目的安全性及抗风险能力很高，在目前行业下行的背

景下，保障了公司的生存与发展。

除了杭州和上海，其他热点城市近期也纷纷出现了地王。在今年9月广州的土地拍卖活动中，保利发展力敌中海、越秀，以117.55亿元斩获广州天河区南方面粉厂地块，该地块溢价率超33%，成为广州土拍楼面价第二高的地块，同时也刷新了天河区的成交楼面价纪录。

彼时，保利发展回应，此宗地是中央“止跌回稳”定调后，全国成交的首个地价超百亿地块，保利发展作为央企，第一时间将“促进房地产市场止跌回稳”落到实处，致力以实际行动促进行业稳健高质量发展，此次拍地也是传递房地产行业向好的趋势和行业信心的回归。

此外，国内最大的房地产中介平台贝壳，也投身热点城市的土地拍卖活动中。今年9月20日，贝壳旗下组建的地产团队贝壳好家力压十余家房企，以10.76亿元、折合成成交楼面价达27300元/平方米，拿下成都锦江区金融城三期H12地块。这一楼面价超越金茂此前拿下的锦江区林家坝地块，刷新了成都楼面地价纪录。

西安等地也相继诞生了新的单价地王，土地市场热度持续升温。

中国产业发展促进会楼宇经济和总部经济分会执行会长、集群智库负责人匡洪广表示，目前高端住宅市场还不错，但其需求是有限的。市场看好这些项目的原因，主要是核心地段的土地资源日益稀缺。

当前，在房地产市场中活得相对较好的企业是排名靠前的实力房企，拿地“大户”也是这些企业。

9月20日，上海易居房地产研究院和克而瑞集团发布的研究报告指出，2023年以来，房地产行业销售处于探底阶段，行业出清持续进行。

根据该研究报告，今年房企50强前三强分别是中海、保利发展和华润，万科、龙湖、招商蛇口、绿城、建发、金茂和越秀分列第四到第十位。在十强房企中，国有企业是绝对的主力军，这说明国企在房地产行业调整期，具有较强的抗风险能力。

另外，交付能力已成为购房者看重且衡量房企经营能力的指标。在这方面头部房企占据优势，以较强的交付能力修复并强化消费者信心。

敢于出手拿地 房企信心提升

58安居客研究院院长张波表示，从近期部分一、二线城市的高溢价土地来看，无一例外都是核心地段的优质地块，这是出现地王的基础，并且不少地块属于区域传统意义上的高端住宅聚集板块，市场的关注度、房价的支撑力度强，都对地块热度提升起到重要作用。

在张波看来，新地王的不断出现，预示着房企对未来市场信心的提升，敢于出手拿地，并且对于优质地块的渴求度更高。虽然这些地王单价达到一个新高度，但楼板价在当下市场依然有着较强的竞争力，也更有可能达到一定利润率的保证。

另一方面，部分民企在当下积极进入土拍市场，也在一定程度上说明，大部分房企并没选择“躺平”，而是在市场压力持续的环境下，选择更好的地块，建造更为优质的产品来赢得市场。

根据中指研究院发布的《2024年1-9月全国房地产企业拿地TOP100排行榜》，从新增货值来看，保利发展、绿城中国和建发房产位列前三。

从重点城市拿地金额TOP10房企来看，央企国企仍是主力，民企也在重点深耕区域补充土储。保利发展、中海地产、中建壹品、中国中铁等在多个重点城市广泛布局，央企国企仍保持较高参与度，绿城中国、滨江集团等民企和混合所有制企业则聚焦重点深耕区域补充土储，一些区域性房企也深耕重点城市，增加土地储备。

土拍分化现象 短期仍将持续

中指研究院分析师孟新增提到，后续土拍分化现象仍将持续。部分核心城市土拍热度较高，成都、广州、深圳地块相继拍出较高溢价，与之相对的是，南京、苏州、天津、无锡等地土拍情绪仍较低，出让地块普遍为底价。

他认为，短期来看，土拍分化现象仍将持续，未来如果市场销售能够在政策带动下逐渐企稳，核心城市土拍情绪或将继续温和修复，但全国土拍预计仍在低位。

据澎湃新闻、证券时报、中国经济时报

相关新闻

个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付比例统一为15%，降低存量房贷利率，实施“卖旧买新”购房补贴……近日，临沂市推出一系列优化调整措施，促进房地产市场止跌回稳。

10月22日，记者探访临沂多家楼盘营销中心及房产中介，发现市场活跃度明显提升，部分楼盘营销中心逐渐热闹起来，一些热门区域的二手房挂牌价格开始调整。

主余凤 临沂报道

楼盘争推 优惠政策

探访新房市场，可以明显感受到购房者热情的升温。

璟宸御园项目营销总监王铁虎透露，最近的利率调整，对潜在客户产生了显著影响。“利率下降后，购房成本随之降低，购房意愿自然更加强烈。”

为了进一步吸引购房者，璟宸御园还推出多项优惠措施。“我们提供免费车位、储藏室以及项目补贴。”王铁虎表示，“在政策和市场的双重利好下，相信项目会持续向好。”

在金泰和府销售中心，销售经理颜谨也感受到了市场的变化。“购房者进店咨询量比之前涨了30%左右。其中，大部分都是刚需住房，购买婚房或学区房等。”他笑着说，“咨询量上涨，主要还是得益于利率降低带来的购房成本降低。”颜谨还透露，公司特别推出一项“以旧换新”政策，可以大幅缩短交易周期并提升用户体验。“希望通过这些活动，让购房者实实在在感受到我们的诚意和实力。”

二手房卖家 开始观望

在房产中介市场，也出现诸多新情况。

在金源路的鲁盟地产店里，店主刘东花正忙着整理房源信息。她告诉记者，目前线上和线下咨询的客户明显多起来，不少人对于楼市的心态都发生了变化。

刘东花表示，最近一段时间，之前不少急于出手的卖家都开始抱着观望的心态，期待市场能给出更高的价格。在怡有家不动产店，店长杜西云也深有感触。“现在来咨询挂牌的客户中，很多人都在观望。”杜西云指着墙上挂的房源信息表说，“你看，这些房源的价格都在挂着，很多房东都在观望市场反应。”

在德佑地产店，店长陈明旭显得更为乐观。“对中介来说，二手房市场比新房销售情况要好。

月供负担减轻，市民购房意愿上升

目前，二手房销售能占总体销售的三分之二。”他透露说，“此外，我们跟一些银行达成商业合作，房贷利率方面还有优惠，这对购房者来说，是个不小诱惑。”

还贷负担减轻 不再急着提前还

此次房贷利率调整，对“房贷一族”影响最为明显。陈先生是其中的一位受益者，他告诉记者，2012年，他贷款36万元买了一套房，利率是4.2%。现在利率降低后，他的房贷负担减轻了不少，“利率调整后，我总共能少还28000多块钱呢！”

随着借款人房贷利率负担有所减轻，有不少借款人打消了提前还贷的念头。同样属于“房贷一族”的小王表示，“调整前，我每个月的房贷利率加点55个基点，调整后下降85个基点，每月压力小了不少，可以不考虑提前还贷了。”

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示：“这是自去年批量下调存量首套房贷利率后，全国第二次集中调降存量房贷利率，为购房者减轻了月供负担。此次下调有助于稳住存量房贷规模，增加新购房按揭贷款需求，对银行来说，有助于防范风险，拓宽业务，促进房贷业务的健康发展。”

看涨情绪之下 理性购房是关键

对于临沂楼市出现的购房者看涨情绪，业内人士表示，这是市场的一种正常反应。“此次政策调整，对楼市的影响还是比较深远的，新政降低了购房者负担，也进一步促进了楼市止跌回稳。”一名业内人士表示，“利率调整带来的房价波动，是市场规律的一种体现。在这种背景下，卖家期待涨价、买家观望市场都在情理之中。”

不过，他也提醒广大购房者保持理性。“现在市场上的房源很多，购房者可根据需求和预算选择合适的房源。不要盲目跟风，也不要因一时冲动做出错误决策。”



在临沂一些楼盘，看房者明显增加。