

多个热点城市 土地市场热度提升

近期,多个热点城市土地市场热度提升,多宗核心地块历经数百轮竞价,频频刷新区域乃至全国楼面价纪录。然而,在一线城市“抢地”大戏轮番上演的背后,全国土地市场整体依然面临深度调整。专家指出,当前的土拍高热呈现“点状”特征,折射出房地产行业正从规模扩张向结构性修复与模式转型迈进。

6月初,深圳土地市场接连上演“重头戏”。其中,6月5日,南山区一宗宅地进入拍卖环节,出让底价23亿元,吸引华润、中海等6家房企激烈角逐。经过291轮竞价,保利置业以57.72亿元将其收入囊中,溢价率高达150.74%,成交楼面价达10.87万元/平方米,一举刷新深圳涉宅用地单价纪录。仅一周后,前海桂湾宅地再掀波澜。该地块起拍楼面价4.48万元/平方米,吸引9家房企参拍。最终,建发房产以35.25亿元竞得该地块,溢价率高达114%,成交楼面价达9.6万元/平方米。

上海、杭州土地市场热度同样高企。在上海,5月底的第四批次土拍连续两日出现“无封顶”竞价,5宗地块平均溢价率34%,其中闵行浦江镇地块与浦东新区南码头组合地块溢价率均突破40%。杭州市场同样表现抢眼,4月共出让11宗地块,总成交金额124.6亿元,平均溢价率达33.5%。

苏州与北京的核心地块也备受瞩目。5月底,苏州金鸡湖右岸宅地吸引了绿城、金茂、建发、招商、中海等至少8家实力房企参拍。历经74轮竞价,由中海以68920元/平方米的楼面价斩获该地块,溢价率达30%。5月21日,北京市丰台区太平桥城中村改造地块同样引发激烈争夺,经过151轮举牌,保利发展最终以41.544亿元总价竞得,溢价率为15.40%。

热点城市土地市场热度提升,源于市场基本面的边际好转。根据中指研究院数据,6月截至20日,重点30城新房成交面积环比增长7.5%。二手住房方面,截至20日,20城二手住宅成交8.8万套,同比增长10.9%,需求活跃度在传统“小阳春”后还在延续。

克而瑞研究中心研究员王峰嵘认为,核心城市核心地段具备稳定的去化预期,被视为资金避险的“确定性资产”。同时,存量更新时代,土地竞争不再是简单的“价高者得”,政企协同、复杂项目操盘能力成为新的门槛。高溢价拿地,某种程度上是在为获得进入存量更新赛道的“入场券”支付溢价,也是为维持团队、融资信用和组织能力支付的“保险费”。

普睿数智研究中心总监马千里指出,未来房地产投资的改善,本质上是行业发展模式的转型,不体现为增速的反弹,而是投资结构更优化、投资主体更稳健、聚焦好房子与城市更新。(经参)

楼市新政促进改善型需求释放

房地产市场信心进一步提振

端午节前后,笔者在北京、深圳、上海实地走访发现,新房和二手房热门楼盘的带看量和成交量回暖,改善型住房需求加快释放。专家认为,在政策支持、房价趋稳的背景下,一线城市楼市迎来边际改善,市场风向标意义凸显,有助于提振全国购房信心,后续市场修复力度及长效性仍有待观察。



改善型需求的释放,在促进新房成交量上涨的同时,也加快了二手房的成交节奏。(CFP)

新房市场释放活力

6月20日,北京市丰台区新楼盘嘉棠雅序的售楼处客流旺盛。当时,该楼盘正处于认筹阶段。据销售人员介绍,待售房源500多套,节假日每天有500多组客户到现场看房。多位意向购房者表示,该楼盘位于三环和四环之间,满足通勤需求,又具备第四代住宅优质属性,叠加近期楼市价格趋稳,准备出手。

在上海和深圳,新房市场同样释放强劲活力。在上海,中环以内的新房大多比较畅销,节假日仍有客户到访,热门项目“去化无忧”,多数楼盘则选择小批量、多批次推盘。在深圳,南山区房地产经纪人郭先生说,近期看房热度持续,新房成交量有所上升。

“进入二季度,改善型购房群体集中入市,带动新房成交速度明显提升。”北京链家研究院院长高原说,热门新房项目的共性在于产品设计更新颖、更贴合居住需求,同时定价相较之前的产品更有竞争力。

北京链家研究院数据显示,5月,北京新建商品住宅成交3628套,同比上升20%,500万元至1000万元的初步改善型住宅成交量同比增长约40%。改善型需求正加速进场。

高原认为,后续新房需求的持续性,取决于二手房市场能否保持量的稳定。

如果置换链条畅通,新房的改善需求就有支撑,当前市场运行态势整体良好。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,当前一线城市新房市场正处于修复的关键阶段。后续若政策持续发力、经济基本面进一步改善,一二手房联动节奏加快,市场有望在三季度迎来更明显的升温。

二手房成交节奏加快

来自市场的消费显示,目前二手房价格趋于稳定,买卖双方议价阶段更为理性,优质房源流转节奏加快。

高原表示,今年以来,北京二手房市场量升价稳。从网签量看,北京1至5月二手住宅网签量同比增长4.8%,每月同比均为正增长,其中4月、5月网签量均为近五年新高。从价格看,排除结构性因素后,北京二手房价格指数已连续四个月环比回升。同时,北京二手房供需格局出现边际改善,5月新增客源量同比、环比均有增长,新增房源量同比、环比均有下降,为未来市场企稳回升提供支撑。

在深圳,优质笋盘、高端改善房源的流通印证市场信心修复,二手房市场出现结构性变化。“一套优质笋盘售出后,后续房源报价往往会有波动。但现在买家基数充足,就算低价笋盘卖完,价格更高的房源依旧能顺利成交,体现出购房者不再一味观望,入手意愿逐步增强。”

上述南山区房地产经纪人郭先生补充道,从结构来看,高端改善房源领跑市场,目前千万级房源成交热度高。

购房者的决策周期是衡量市场情绪的重要指标。郭先生表示,当前深圳购房成交周期约为3个月,而去年的成交周期多在半年左右。目前市场普遍认为房价大幅下跌概率较低,刚需群体倾向于把握当前时机购房。

近期上海二手房市场的热度同样引发关注。“端午节我每天都在加班,这几天带4组客户看了快30套房。”上海市徐汇区一位房产经纪人说。将目光转向黄浦江另一侧,在浦东新区内环,多位中介工作人员表示,自去年年底起,带看量持续处于高位。

上海二手房成交呈现“量质齐升”趋势。机构数据显示,截至6月20日,6月上海二手房合计网签近1.67万套。“虽然6月是传统淡季,但月成交量依旧有机会超2万套。中高端改善型房源的成交量有所提升,说明置换链条有转动迹象。”上海中原地产分析师卢文曦表示,接下来就看置换链条能否保持,如未来2至3个月持续保持这一水平,楼市运行趋势或将明显改善。

严跃进说,近期一线城市楼市表现远超历年常见的季节性回落规律,“高位横盘”的表现反映出,政策环境持续友好,购房需求释放的持续性超出预期,市场内在动能较强。

多重积极信号交织

数据折射一线城市楼市回暖信号。国家统计局数据显示,5月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月扩大0.1个百分点,二手住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅与上月相同。

在政策加持、需求释放的双重作用下,一线城市楼市进入稳步回暖通道,核心片区改善房源热销、刚需群体择机入场,多重积极信号交织。业内人士表示,随着支持举措持续推出、市场信心不断修复,一线城市房地产市场有望保持平稳向好态势。

6月5日,住建部发布《住房公积金管理条例(修订征求意见稿)》。严跃进分析,征求意见稿推动公积金使用范围从传统购房环节向“租购并举”转变,从购房交易端向“全生命周期”支持转变,从增量市场支持向“增量与存量市场统筹支持”转变。同时,征求意见稿将“装修自住住房”单独列为提取情形,对二手房市场影响直接,有望为“好房子”建设提供实实在在的金融支撑。

不过,高原认为,尽管当前楼市出现了边际性的修复与良好的态势,但修复幅度与持续性仍需进一步观察。要实现楼市的止跌回稳及全面反弹,仍然需要经济增长、居民收入提高、居民预期恢复等宏观经济条件的持续支持。(中证)



15万+泉州
买房者共同关注!
新鲜资讯、深度测评、政策解读……
泉州买房,就看“泉晚楼市”!

绿水青山就是金山银山 植树造林创造美好明天

社会主义核心价值观

富强 民主 文明 和谐 自由 平等 公正 法治 爱国 敬业 诚信 友善



绘画:洪志雄



宗元中国·海丝泉州
QUANZHOU
CHINA

泉州晚报社 宣

泉州晚报 / 东南早报 / 泉州晚报·海外版 / 泉州商报 / 泉州网 / 泉州通