房企拿地审慎择优 土地市场局部活跃

日前,杭州成功出让2宗涉宅用地。其中,笕桥单元SC110206-16地块以总价4.69亿元成交,溢价率1.08%;湘湖单元(闻堰北片区)XS160108-23地块以总价4.26亿元成交,溢价率41.56%。

中指研究院华东大区常务副总经理高院生表示,本次杭州出让的两宗地块同属低密宅地。其中,湘湖单元高溢价成交,主要是因为其低密属性清晰、板块配套成熟。目前,资金回笼节奏成为房企出价第一约束,核心与外围地块土拍情况的分化或将进一步加深。

今年以来,土地市场持续低位运行。中指研究院数据显示,2026年前10个月,100家房企拿地总额同比下降17.5%,降幅相比前9个月缩小3个百分点。

"近期土地市场延续低温运行态势,结构性分化特征明显。"中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,从本月以来成交的地块来看,房企拿地倾向于中小体量、总价可控地块,规模较大地块多为行业头部央企竞得,民营房企则更多依托区域深耕和合作开发参与竞争。

11月份以来,苏州、南京、合肥、杭州等地出让的多宗地块由民营房企竞得,部分地块高溢价成交。

"参与土地拍卖的区域民营房企普遍杠杆可控、历史债务包袱较轻,资产负债表相对干净,具备适度新增投资的空间。"中指研究院企业研究总监刘水表示。

值得注意的是,8月28日发布的《关于完善商品住房销售制度的通知》(以下简称《通知》)对商品住房预售管理、商品住房现房销售等方面的相关举措进行了明确。据上海易居房地产研究院统计,截至11月18日,《通知》发布后,全国各地已有14宗明确"实行现房销售"的地块出让。

上海易居房地产研究院副院长严跃进分析称,现房销售延长了回款周期并加大了资金占用,对利润空间较薄的项目影响更为直接。随着后续各地项目公司制、主办银行制、供地起拍机制、开发贷机制、分割销售制度等领域的优化,购地和开发成本将进一步降低,持续促进现房项目投资拿地积极性的提升。

对于年末的走势,曹晶晶认为,核心城市优质地块有望获得企业关注,但整体市场热度预计维持低位,不同城市、不同板块及不同出让条件地块的成交表现将进一步分化。年末部分城市或加快优质地块供应节奏,土地质量提升或带动局部市场活跃度回升。 (证券)

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"泉晚楼事"!

50城住宅平均租金温和调整

重点城市租金房价比持续改善

当前,住房租赁市场进入传统淡季。在需求回落影响下,住宅租金出现季节性调整。中指研究院数据显示,10月份,50城(中指研究院基于住房租赁市场情况选取的50个样本城市)住宅平均租金为33.87元/平方米/月,环比下跌0.28%,同比下跌2.02%。中指研究院指数研究部总经理曹晶晶对《证券日报》记者表示,10月份是住房租赁市场的传统淡季,市场需求热度进一步回落,50城住宅平均租金延续温和调整态势。从同比跌幅持续收窄的走势看,市场企稳迹象进一步显现。



随着"租购并举"住房制度的不断完善,住房租赁市场规范化程度也进一步提升。 (CFP)

一线城市韧性相对凸显

"住房租赁市场需求端季节性变化明显。毕业季、开学季需求集中释放后,市场正式转入传统淡季。58安居客线上数据显示,10月份百城租赁找房热度指数环比下滑超2%。"58安居客研究院院长张波表示,不同能级城市市场表现分化突出,一线城市韧性相对凸显。

据中指研究院统计,上海、深圳租金已连续8个月环比上涨,10月份环比涨幅分别为0.25%、0.11%。

值得注意的是,当前,重点城市租金房价比持续改善。10月份,50城平均租金房价比为2.31%,较2023年初回升0.33个百分点,租赁资产回报率逐步修复。

曹晶晶分析称,当前核心城市租金"锚定效应"增强。上海、深圳住宅租金连续多月环比上涨,为人口持续流入的核心城市租金运行提供了底部支撑;保租房规模化入市加剧市场竞争,其定价也为市场化租金提供了"定价锚",有助于稳定价格预期。未来,核心城市在产业竞争优势和青年人才持续流入支撑下,租金有望保持稳中有升;多数城市受淡季效应影响,市场租金仍将面临一定调整压力。

"短期来看,11月份及12月份仍处于传统租赁淡季,需求端难有明显放量,价格层面,一线城市挂牌价也整体回归平稳或微幅调整;多数二三线城市租金仍有小幅下行压力。"张波认为,中期来看,2027年住房租赁市场将维持横盘格局。当前多数城市租金已回归合理区间,继续大幅下探的动力不足。同时,核心城市的人口与产业韧性将形成托底,尤其是北京、上海、深圳、广州等产业密集、青年人口持续流入的城市,核心板块租金底部支撑明确。

"租购并举"不断完善

近年来,我国"租购并举"住房制度不断完善。为支持住房租赁需求释放,各地通过住房公积金政策优化、保障性租赁住房筹建等举措,发力降低重点群体居住成本。

11月10日,广州住房公积金管理中心发布《关于优化住房公积金提取政策的通知》,明确优化租房提取。对于已办理租赁合同登记备案的,在租赁期内提出申请,月提取总额不超过每月租金且不超过8000元;生育二孩及以上(至少有一个未成年子女)的家庭,月提取总额不超过每月租金且不超过10000元。

北京市住房和城乡建设委员会11月6日发布的《北京市"十五五"时期住房发展规划》中提出,"坚持以需定供,优化保障性租赁住房布局,重点在租赁需求旺盛、产业园区周边区域增加供给,更好满足新市民、青年人、新就业群体租赁需求""鼓励符合条件的市场租赁住房纳入保障性租赁住房管理,支持符合条件的租赁住房项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)"。

"未来,租赁相关的政策性因素将持续产生影响。租赁公募REITs常态化扩容,长期资金的持续进入有助于稳定行业长期定价预期。"张波表示,同时,随着保障性租赁住房规模化入市,其对市场的影响已从单纯的供给增量转向定价逻辑的重构,成为同板块、同品质市场化房源的价格锚。 (证券)

27城出台实施细则

商品住房销售制度改革加快落地

商品住房销售制度改革正在中国多地加快落地。据中指研究院监测,截至11月19日,已有27城落地实施细则。

在业内看来,从规范预售到推行现房销售,从强化资金监管到完善融资机制,房地产行业改革正向开发、融资、销售全链条延伸,推动基础性制度重构和发展模式转型。

今年8月28日,住房和城乡建设部等三部门发布《关于完善商品住房销售制度的通知》,其中明确规范商品房预售管理,有力有序推行商品房现房销售。

梳理各地细则内容,以8月28日为节点进行"新老划断"、预售项目须达到单体建筑主体结构封顶等要求、加强预售资金监管等,已成为共同方向。同时,各地根据市场情况,在土地出让金缴纳、存量项目过渡、保函置换等方面作出差异化安排。

据中指研究院监测,截至目前,已有北京、上海、广州、深圳、武汉、杭州等27个城市出台商品房销售制度改革实施细则,覆盖一线、二线及部分三四线城市,另有南昌、绵阳、泸州等地就此公开征求意见。

例如,北京、杭州允许符合条件的项目土地出让价款余款延长至两年内缴清;武汉等地支持预售监管资金保函置换;西安则明确,对8月28日前已取得建设工程规划许可证且部分办理预售许可的项目,可按原政策发放个人住房按揭贷款。

各地共同以"新老划断、分类推进"落实新预售要求,明确重点监管额度、现房销售、主办银行制和土地款分期等细则,并通过支持措施缓解企业过渡压力,武汉、西安、金华、绍兴、亳州等城市鼓励保函置换,绝大多数省市支持项目分期分栋或分阶段竣备等。

对此,中指研究院认为,2027年房地产政策预计将继续围绕稳定市场运行、促进供求关系改善和构建房地产发展新模式展开。需求端,核心城市限制性政策仍有进一步优化空间,财政贴息等住房消费支持政策有望加大力度、延长实施期限,促进刚性和改善性住房需求释放;供给端,预计将延续因城施策控增量、去库存、优供给的政策思路,结合各地库存和供求状况,合理安排新增住宅用地供应,推动存量商品房和闲置土地盘活,同时优化住房供应结构和品质。 (证券日报)

