

半年来开发商疯狂抢地,地价不断创出新高 “面粉”贵了“面包”一定会贵吗?

记者 钟婷婷



没有最贵,只有更贵——这句话,庶几可用以形容今年上半年宁波土地市场的疯狂状态。

在中原地产研究中心发布的全国50大热点城市2019年上半年土地市场表现榜单中,宁波上半年土地出入金揽收近705亿元,排名全国第七;而平均楼面价同比增幅高达61%,在土地出入金前10城市中更是高居首位。

尽管市国土资源和规划局尚未就宁波上半年土地出让情况发布权威数据,但结合上半年特别是三月份以来宁波楼市各大板块内纯宅地、商住混合用地的竞拍情况看,中原地产研究中心的这份榜单还是有一定参考意义的。

宁波楼市这半年

关注楼市的市民应该都注意到了,三月份之后,“地王”一词突然频繁出现,几乎已到了令人“审美疲劳”的程度。无论是东部新城、鄞州新城核心区、老海曙、老江东这些热门板块,海曙奉化、小港、姜山、集士港这些相对外围的板块,在上半年里都刷出了地价新高。有的板块如长丰,甚至是前一天刚创新高第二天便被新高取代。

作为“面粉”的土地,其价格在开发商们几近疯狂的抢夺中不断飙升,作为“面包”的房子,未来一定会卖得比现在贵吗?

排名	城市	楼面价(元/㎡)	环比(%)	土地出让金(亿元)	环比(%)
1	杭州市	7215	-32.4	1445.165.39	-3.77
2	武汉市	3834	34.04	9488755	84.09
3	北京市	3100	-8.31	833075.87	24.23
4	深圳市	4473	27.15	6358432.85	9.02
5	天津市	4217	-14.36	6341538.22	58.01
6	重庆市	2202	2.7	6166541.73	-12.77
7	宁波市	3000	63.74	7046997.88	27.08
8	上海市	1999	35.37	6060022	51.89
9	合肥市	4613	39.79	6170292.48	84.88
10	郑州市	2780	16.05	5836298.87	-12.84

中原地产研究中心发布的2019年上半年土地出入金前10城市榜单

A 这些板块都刷出了地价新高

本土房企奥克斯,在过完年不久于原三号桥市场地块身上,拍出了20750元/平方米的封顶价。这是2019年宁波土地市场第一宗拍至封顶价的宅地。

似乎因此打开了潘多拉魔盒,接下来的土地竞拍,“封王封帝”的地块络绎不绝。

三月底,去年下半年在楼市冷清气氛中曾惨遭流拍的位于格兰晴天小区北侧、周边各项配套匮乏的潘火宅地,居然拍了261轮,最终拍出了18080元/平方米这个潘火板块的土地单价新记录。

四月份,先是位于融创东悦府南侧的东部新城核心区地块,在月初被绿城拍出20750元/平方米封顶价+配建21200平方米人才安居房的“惊世”天价,其实际楼面价已经接近28000元/平方米,创出全宁波宅地单价新高。而当月末,这一单价记录即被原高塘四村地块打破,中海以封顶价+配建28500平方米人才安居房拿下的这宗宅地,实际楼面价已经超过28000元/平方米——史上最高。

五月,先是月初钟公庙宅地拍出封顶价,刷新鄞州新城核心区地价记录。然后在月中,内蒙古一家名不见经传的开发商跑到集士港,把距离杉井奥莱还有2公里多的一宗宅地,拍到了13690元/平方米的高价,集士港新“地王”横空出世。而在当月的最后两天,更接连出了4个“地王”——碧桂园将小港地价首度拍至万元以上,小港发家的仓江集团则跑到奉化拍了6个多小时拍出奉化新“地王”;江山万里联合雅戈尔5月30日刚在长丰竞拍317轮,以实际楼面价约22000元/平方米拍下长丰桥西南侧的长丰新“地王”,第二天荣安就以实际楼面价逾23000元/平方米给隔壁的另一宗宅地贴上长丰新新“地王”的标签。

荣安又在六月份亲手打破了自己创下的长丰地价记录。当月中旬,舟宿夜东侧宅地出让,竞价242轮后,被荣安以实际楼面价超24000元/平方米拿下。而前一天,龙湖砸下37.2亿元,拿下地铁3号线明楼站旁边的原达升路美食街地块——这是今年迄今为止宁波成交总价最高的地块。也是在这个月里,姜山、镇海的地价记录,均告刷新。

B 半年拍的地 够楼市消化多少时间?

在地价创新高之声不绝的同时,是供地节奏的不断加速。据浙江省土地使用权交易系统数据,二月份市区宅地0成交,三月份成交3宗,四月份成交7宗,五月份成交12宗,六月份则成交了14宗。

上半年成交的宅地,发布于东部新城、鄞州新城核心区、孔浦、庄桥、姜山、潘火、东钱湖、云龙、小港、集士港、镇海新城、北仑主城区以及老海曙、老江东等几乎宁波楼市的所有板块。其中鄞州、奉化成交宅地最多,均超过10宗;海曙、江北、北仑成交地块数相当,都不过四五宗;镇海、东钱湖各有2宗;东部新城则只成交了1宗。

按照浙江省土地使用权交易系统成交记录粗略统计,市六区上半年约总共成交了400余万平方米的土地,这批土地可建住宅面积在640万平方米左右。机构数据显示,市场火爆的2018年全年,市六区商品住宅成交总面积是673万平方米。

也就是说,单今年上半年成交的宅地,就大致能够满足一年的购房需求。而从目前看,国土部门的供地量,依然未见消减,下半年宅地成交量如能够延续上半年的势头,则未来商品住宅供应会更宽裕。

值得关注的是,今年上半年土地成交最多的,还不是包含了老江东的鄞州,也不是奉化,而是杭州湾新区。

单五月份一个月,杭州湾新区就成交了12宗商住用地。整个上半年,杭州湾新区纯宅地、商住混合用地的成交总量超过180万平方米,未来可转化成建筑面积约435万平方米。这样的供应量,差不多够市场清淡时候整个市区一年之用了——去年下半年,市六区商品住宅不过成交了270余万平方米。

C “面粉”贵 “面包”一定就贵吗?

房价,说到底还是由市场供需决定的。业内人士认为,在“面粉”可以做出足够多“面包”的情况下,即便“面粉”的价格贵,“面包”也不一定就会贵。

“2009年、2010年,同样出了大大小小很多‘地王’,但2011年开始宁波楼市走了5年的熊市,当年的‘地王’最后贴着成本价甚至亏着卖的,比比皆是。”该人士说。像2010年的洪塘“地王”,地价5740元/平方米,而最后房价最低卖到了6000元/平方米不到,怎么算都是巨亏。

“在开发商资金吃紧、关乎生死的情况下,即便是巨亏,也得卖。”上述业内人士说。

事实上,在之前宁波楼市长达五年的熊市中,不少本土开发商便是被高价拿的地给拖垮、拖死的。比如曾经是宁波最大外贸公司的慈溪进出口公司旗下的恒元置业,2010年拿下了慈溪有史以来第一块楼面价破万的宅地,最后资金链断裂而告破产;比如2010年拿下贝家巷地块的奥丽置业,最后也是资金无继而不得不把这个项目卖给了路劲基建……

而从五月份以来,无论是银行贷款还是房地产信托,这两个开发商融资的主渠道都在收紧。外部,内地房企发的美元债利率很多高于10%以上。开发商无论是融资的压力还是资金成本的压力,都在号称降准后“大放水”的宏观资金环境中,“逆势”加大。有的房企已经内部号令不再拿地,有的房企不断在抛售资产回笼资金以还债自救,大如万科也不断在强调“活下去”……

一番“地王”狂欢之后,是新的盛世?还是灯火下楼台?

责任编辑 雷军虎 美编 徐哨 校对 诸新民

无处不分期

无处不分期
越分越有礼

最高额度分期享好礼

2019年7月1日起,凡单笔消费满1000元,即可享受最高2000元分期额度,分期手续费低至0.5%起。

尊贵专享分期享好礼

2019年7月1日起,凡单笔消费满5000元,即可享受最高5000元分期额度,分期手续费低至0.5%起。

全新升级,分期更优

2019年7月1日起,凡单笔消费满1000元,即可享受最高2000元分期额度,分期手续费低至0.5%起。

分期好礼,立即领取

2019年7月1日起,凡单笔消费满1000元,即可享受最高2000元分期额度,分期手续费低至0.5%起。

中国建设银行 台州分行