

# 2024年土地市场将呈现三大特征

开年以来,杭州、郑州等多地集中挂牌出让土地。1月4日,北京率先完成2024年首场土拍,揽金122亿元,平均溢价率8.9%。这场新年第一拍,给2024年土地市场开了一个好头。

在笔者看来,当下房企投资动能主要受限于资金的流动性和市场预期,在两者都没能迎来全面好转之前,2024年土地市场表现或与北京这场新年首拍异曲同工,仍将呈现整体成交规模企稳、分化加剧以及房企投资转为“谨慎+聚焦”的三大特征。

第一,整体成交规模企稳。据中指研究院统计,2023年全国300个城市涉宅用地成交规划建筑面积同比下降20.6%,土地出让金同比下降16%;重点城市商品住宅地块供地计划完成率超80%。考虑到房地产行业供求关系重新回归平衡,新房库存去化周期延长,预计2024年土地市场供应规模仍将保持相对低位且平稳运行。

预计2024年土地市场整体成交规模企稳将主要表现为两方面:一是各地地价和出让条件将会调整得更为合理,土地定价也会给房企留有利润空间,吸引房企参与投资;二是稀缺优质地块预计能拍出应有的溢价水平,但整体市场平均溢价率、成交规划建筑面积以及土地出让金不会飙升,有望“稳中微进”。

第二,市场分化将进一步加剧,自由竞价与底价成交并存。2023年四季度,全国多个城市土拍陆续取消最高限价,重回“价高者得”,有助于激发市场活力。从目前结果来看,热点城市的核心地块热度升温,但非核心区地块底价成交仍是主流表现。这种冷热分化格局预计会延续至2024年。同时,随着取消“限地价”卖地模式的持续扩容,自由竞价与底价成交,



甚至流拍现象将并存,促使分化进一步加剧。

这种分化主要体现在三方面:一是城市间分化,核心一线、二线城市土地出让规模、价格以及对房企的吸引力仍将保持高位,库存较高的三线、四线城市土地市场表现则会整体偏弱;二是城市内部区域分化,在同一个城市的核心地块与非核心地块或将面临高溢价出让和流拍两种命运;三是房企拿地能力分化,中小房企及区域型房企拍高价地意愿低,更倾向于寻找结构性机会,但国企、财务稳健的民营房企仍将是拿地大户。

第三,“少城市、精地块”将成房企投资普遍共识。在这一轮行业进入调整期之前,房企为了减少拿地成本,几乎在各城跑马圈地。如今,由于企业可调度的可投资现金流有限,如何做到“把钱花在刀刃上”更为重要,出于安全性考虑,投资转为“谨慎+聚焦”。

自2021年行业出现债务违约房企以来,过去步子迈得太大导致流动性紧张的房企,要么暂停拿地,要么谨慎投资。即便是现金流较好的企业,拿地策略也转为“以销定投、收敛聚焦”,其愿意投资的城市范围也在不断收窄,“少城市、精地块”成共识。以2023年拿地金额TOP10房企来看,除保利发展、华润置地、中国铁建等房企拿地城市数量超过20个外,其余企业拿地城市数量均在20个以下,且其将绝大多数投资押宝在一线、二线城市。具体地块的选择上,则以市区位置核心、配套完善、去化率高的优质土储为主。

值得关注的是,2024年,保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”将是政策发力主要方向,将对稳投资起到重要作用,预计会得到更多政策和资金支持,房企需要积极寻找其中的投资机会。(证券日报)

## 勇当推进长三角住房公积金一体化“鑫先锋”

近日,无锡市住房公积金管理中心网络服务部“80后”工程师王少林,入列长三角住房公积金“鑫先锋”岗位2023年度宣传名单。

在长三角住房公积金服务“一网通办”平台开展《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》业务是长三角一市三省共同商定的长三角住房公积金一体化2020年具体合作项目之一。为积极参与推进这项工作,王少林和部门其他同事一起,克服时间紧、任务重、技术路线新的重重困难,积极建立数据共享机制,整合公积金相关联的信息资源,确保购房提取、个人申请公积金异地贷款缴存使用证明、退休提取等服务事项在长三角政务服务“一网通办”平台顺利上线。在苏州工作的无锡籍职

工张先生就是该项目的首批受益者之一。去年,他准备在无锡买房,符合向无锡市住房公积金管理中心申请异地贷款的条件。他在平台线上申请开具公积金异地贷款缴存使用证明,平台将申请转发给缴存城市住房公积金管理中心,该中心实时生成《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》和近一年的《个人缴存明细》。无锡市住房公积金管理中心很快就从平台获取了该职工的相关材料,为他审批了贷款手续,并将回执通过平台反馈至苏州市住房公积金管理中心。而该项目建成前,这类职工需要先去苏州市住房公积金管理中心开具纸质证明提供给无锡市住房公积金管理中心,无锡审核通过后在证明回执上盖章交给职工,再由职工交回苏州中

心。如今,平台打通了各部门“信息壁垒”,实现了“让信息多跑路,让群众少跑腿”。

平台的建成,还建立起一套完备的问题沟通机制。特别是在系统上线初期,王少林和同事经常加班加点,第一时间向平台或对方中心协调反馈,解决数据质量、数据传输、数据应用等方面的问题,认真处理反馈的每一笔业务异常,响应每一位办事职工的诉求。退休提取公积金业务在平台上线后,职工李某通过平台申请办理该业务遇到问题,王少林等人在了解到相关情况,通过查询后台日志,分析定位到该问题由平台共享数据查询接口不稳定引起,通过沟通机制跟平台反馈后及时得到解决,老李高高兴兴地提取了公积金。(卫文)

## 小户型挑选有讲究

在购房时,谁不想“一步到位”买个小户型呢?但现实中,不少经济能力有限的购房者只能无奈选择先买个小户型过渡,等到日后经济条件好了,再考虑换个小户型。不过,许多购房者在买小户型时都会对小户型产生一些误解。

### 一、对得房率无所谓

这是不少购房者的“通病”,他们往往认为,面积都那么小,还在乎得房率干嘛?但其实不是的,因为本来小户型的面积就已经很小了,如果得房率又很低,那能利用的空间可就更少了,因此,大家在选小户型时,可别对得房率无所谓,否则住着会很闹心。

### 二、小户型等于小面积

这几乎是所有购房者的惯性,就是因为小户型里有个“小”,就认为是小面积,但真的不是。小户型不等于小面积,因为小户型可以满足日常的生活需求,就比如有卫生间、厨房,但是小面积可就不一定了,它也许无法满足日常生活需求。

### 三、赠送面积越大越好

在购房时,赠送面积并非越大越好,而是要考虑赠送面积的实用性,如果赠送的面积很大,但是你却无法利用,那又有什么用呢?

### 四、只看房不看小区

在买房时,大家都会对房子的质量问题、房子的地段问题以及房子的配套问题斤斤计较,却往往忽略小区,这样是不妥的。建议在挑选小户型时,不仅要看房子的情况,还要注意小区的情况,因为如果整个小区都是小户型,那么人均资源就会很少。

也就是说,如果买房时没有对房子的小区进行实地考察,那么就很容易会买到整个小区都是小户型的房子,这样一来,势必会影响居住舒适度,比如上下班电梯拥挤。

### 五、只看户型图

房子那么多,而购房者仅仅只是一个人或者是几个人,怎么看得完呢?因此他们往往会只看户型图。其实,在买小户型时,大家不能只看户型图,还要注意查看整个楼层的图纸,这样才能对小户型的位置有一个充分的了解,并可据此来判断小户型的采光通风效果。

和大户型相比,购买小户型的房款的确是要少很多,但是,各位购房者不要忽略了这点:虽然小户型总价较低,但是买下来也是一笔不小的费用,因此,各位购房者在买小户型时千万千万别产生上面这5种误解。(华龙网综合)