

双光西行

—2023湖湘楼市家居年终报

价高者得!土拍从“拼运气”回归“拼实力”

长沙取消土地最高限价,去年土地成交楼面价5301元/平方米,同比上涨21%

2023年长沙土地市场逐渐回归市场,竞买条件也比往年宽松,土地市场重回价高者得时代。据湖南中原地产数据显示,2023年内六区土地总成交金额318亿元,同比下跌41%,全年土地成交楼面价5301元/平方米,同比上涨21%。

■三湘都市报全媒体记者 卜岚



摘得S10地块的运达,其开发项目曾多次上演摇号盛况。受访者 供图

土地成交楼面价同比上涨21%

2023年,楼市政策利好频发,长沙取消土地最高限价,按价高者得确定竞得人。

2023年10月,长沙市自然资源和规划局挂牌[2023]长沙市063号地块。值得注意的是,出让须知里明确“本次国有建设用地使用权网上挂牌出让符合要求的价高者得的原则确定竞得人”。这也是继济南、南京、合肥等城市落地“取消地价上限”以来,长沙首次实施这一动作。

根据公示,此地块位于湖南湘江新区市府板块的望岳街道,出让面积50723.67平方米,容积率≤3.0,起始总价85216万元,折合起始楼面价约5600元/平方米。

在宽松的政策环境中,长沙近三年地块出让中带2个条件的占比由46%下降至18%,保证金比例保持低位20%,房企拿地压力明显减小。而且土地素质不断提升,去年出让了不少市中心的稀缺地块。楼面价增幅明显,全年土地成交楼面价5301元/平方米,同比上涨21%。

运达摘得长沙黄兴北S10地块

在2023年的土拍中,不少地块一出场便是高光时刻。

比如去年的热点,[2023]长沙市034号地块。该地块位于河西第一高楼湘江财富金融中心西侧,紧邻凯德壹中心和博才咸嘉银杉小学,距离4号线茶子山地铁站不到300米。最终,该地块由长沙市万龙房地产开发有限公司(万科)底价5.5亿元摘得,楼面价3659元/平方米。据了解,这也是十年后,万科再次落子滨江新城,或将打造成河西高端人居标杆。

在土地市场,S10地块的落定也是万众瞩目。最终被湖南运达房地产开发有限公司竞得,成交楼面价16180元/平方米。S10地块编号为[2023]长沙市068号,是一宗位于城市中心的一线临江地块。宗地楼下即是地铁站,往南走一站就到了五一广场和国金中心,往东不远是芙蓉路CBD,整体配套成熟。

行业集中度将在分化中持续走高

土拍的环境变化,也让行业在发生改变。

克而瑞地产研究院认为,受房企资金依旧承压、楼市依然下行等多重因素影响,房企竞拍热情依然不佳,溢价率仍处于相对低位,全年溢价率仅有45%。“未来房企投资也将延续两大分化走势:一是各城市土地市场延续低热运行、持续分化,一二线城市及市区核心地块、配套完善地块将更受房企青睐。二是企业端拿地从过去的‘拼运气’回归‘拼实力’,尤其是土拍回归市场化的情况下,龙头房企在获取优质地块中优势将持续放大,行业的集中度或将在分化中持续走高。”克而瑞地产研究院指出。

中国指数研究院表示,今年以来,土拍恢复价高者得后,核心城市拿地难度增加,特别是中小房企将面临更加激烈的土拍竞争;另外,由于短期市场调整压力仍较大,房企投资拿地仍需保持理性,以销定投、保持利润仍是企业最有效的投资策略。

2023湖湘楼市家居荣誉榜

● 楼盘名称: 澳海·晴川赋

奖项名称: 2023湖湘品质人居楼盘

● 楼盘名称: 招商江山·境

奖项名称: 2023湖湘行业典范楼盘

● 品牌名称: 名匠原创大宅

奖项名称: 2023湖湘高端设计领跑者

● 楼盘名称: 恒伟·君樾文昌

奖项名称: 2023湖湘行业典范楼盘

● 楼盘名称: 中建·和悦宸光

奖项名称: 2023湖湘影响力人居典范楼盘

● 品牌名称: 亚太墅装

奖项名称: 2023湖湘别墅装修领跑者

● 楼盘名称: 湖南建投向江徠

奖项名称: 2023湖湘美好生活典范楼盘

● 楼盘名称: 中交·麓江春望

奖项名称: 2023湖湘品质人居楼盘

● 品牌名称: 帜境墅装

奖项名称: 2023高端墅装领军品牌

● 楼盘名称: 建发养云

奖项名称: 2023湖湘中式豪宅典范楼盘

● 卖场名称: 万家丽家居建材广场

奖项名称: 2023湖湘消费者信赖家居卖场

● 品牌名称: 全屋优选

奖项名称: 2023精装房全套服务商领跑者

● 楼盘名称: 绿城·桂满湘江

奖项名称: 2023湖湘品质人居楼盘

● 品牌名称: 点石家装

奖项名称: 2023中高档装修领跑者

● 品牌名称: 小居配齐

奖项名称: 2023精装房专家

● 楼盘名称: 龙湖·舜山府

奖项名称: 2023湖湘品质人居楼盘

● 品牌名称: 鸿扬家装

奖项名称: 2023家装行业领军品牌

● 品牌名称: 嘉宝全屋定制

奖项名称: 2023湖湘高端全屋定制领导品牌

● 楼盘名称: 润和滨江湾

奖项名称: 2023湖湘行业典范楼盘

● 品牌名称: 名匠家装

奖项名称: 2023整体家装领跑者

● 品牌名称: 邻奢木作

奖项名称: 2023全房高定领军品牌

● 楼盘名称: 万家丽国际MALL

奖项名称: 2023湖湘城市地标建筑

● 品牌名称: 千思装饰

奖项名称: 2023中国整装名片

● 品牌名称: 罗西家具

奖项名称: 2023湖湘家具软装领导品牌

(以上排名不分先后)