



杭州多个地产项目,正寻求股权转让 之前土拍时托底成交 如今想“改嫁”并非易事

本报记者 印梦怡 蒋敏华

前不久,滨江集团竞得运河集团旗下的运河湾综合体项目73%的权益,地块计容37.32万 m^2 ,总土地款54.38亿元。按权益比例,滨江这次大手一挥,又花了近40亿元。

值得注意的是,这笔土地交易发生在杭州产权交易所,是杭州市国资监管部门指定的国有产权交易平台。



运河湾综合体效果图

钱江晚报·小时新闻记者在杭州产权交易所官网上看到,排在运河湾项目之后的股权转让预披露公告中,地产项目100%股权转让标的着实不少。

今年5月底至今,预披露的股权转让标的公告共8个,其中地产项目多达7个。

其中一个就是刚刚成交的运河湾综合体项目。2021年12月21日的第三批宅地集中出让时,运河湾综合体项目地块由于总价高、商业体量大、建设要求高等原因,无房企出价。最终,杭州运河集团投资发展有限公司以54.38亿元底价拿下,楼面价14976元/ m^2 ,未来商品房精装限价4万元/ m^2 。

今年1月底,杭州产权交易所官网就披露了该项目的股权转让信息,杭州运河集团投资发展有限公司转让旗下3家子公司恒运(65.7%)、恒泽(100%)、恒腾(100%)股权。按照股权比例,公告中转让的标的公司股权比例,占整个运河湾项目的73%。直到今年8月24日,股权转让才尘埃落定,由滨江竞得。

今年下半年以来,100%股权转让标的不断涌现。今年4月出让的两宗由临平新农村建设拿下的崇贤宅地、一宗由临平城市建设集团拿下的星桥宅地、一宗由大江东地产开发公司拿下的新湾宅地等等,还有去年第三批土地出让时由地铁集团拿下的地铁3号线小和山站上盖综合体项目,纷纷出现在100%股权转让清单中。

“这些100%股权转让的地产项目,名义上是转让公司股权,实际上就是土地。除了土地,待转让的公司没有任何其他资产,也没有需要安置的人员。按照交易程序,如果有企业愿意接手,会在产权交割之前交清土地尾款并办理土地证。”杭州产权交易所工作人员介绍说。

今年以来,本土房企拿地占比超七成,本土做地平台托底则占了15%。尤其是今年6月的第二批宅地集中供地,萧山区12宗涉宅地块中有9宗地块底价成交,其中7家为地方平台及做地单位托底。

钱江晚报·小时新闻记者获悉,目前大多数托底地块按兵不动,后期大概率会寻求与其他房企合作,甚至整体转让。

一位民企背景的开发商告诉记者:“这些地块在当时集中出让时,就因为各种原因,没有开发商愿意拿地,才由地铁集团或者做地主体以及区属国企托底。现在市场仍未见起色,要想顺利转让并非易事。更何况,国企转让土地交易价格一般来说不得低于买入价,这也是一大制约因素。”



运河湾综合体地块示意图



老蒋侃房

行情已变 “集中供地”不妨灵活调整

始于去年的集中供地政策至今已一年有余,对房地产市场产生了深远影响。时过境迁,眼下的房地产市场正处于多事之秋,有关集中供地退出的呼声也开始此起彼伏。

2021年2月底,自然资源部发文要求4个一线城市和18个二线城市推行集中供地,即针对住宅用地集中公告、集中供应,且每年不超过三次。

打个不太恰当的比方,就像去饭馆吃饭,过去是厨师烧好一道菜就上一道菜,现在是要等厨师全部烧完再一口气全端上。好处是显而易见的,有利于营造更加公平透明的市场环境,打破大房企建立在资金和信息优势之上的垄断格局,赋予中小房企更多拿地机会,同时也有利于土地市场降温,避免过去因一次性挂牌土地数量较少而产生的饥不择食效应。

集中供地政策的出台,建立在当时土拍热度较高的市场环境之上。以杭州为例,2021年2月7日也就是集中供地之前的最后一场土拍,5宗宅地共有4宗拍至溢价率封顶,市场热度可见一斑。

自2021年5月7日首场集中供地土拍以来,杭州已先后完成了5场土拍。从这5场土拍的表现看,总体上热度呈逐步下降趋势。首场土拍,72%的地块拍至溢价率封顶,到了第5场土拍,这一数字已降为27%,底价成交率更是高达51%,降温已十分明显。

土地市场降温,不仅仅体现在封顶率、底价成交率这些指标上,还有一个很关键的指标——土地宗数。今年杭州首场土拍挂牌60宗,第二场土拍挂牌45宗,即将于本月15日进行的第三场土拍仅挂牌19宗,数字下降背后,是广大房企拿地意愿普降。事实上这已不难理解,当越来越多的

民营房企深陷债务危机之时,停止拿地断臂求生已成了必然选择。

也正因为如此,今年以来国企的身影频频出现在全国各地的土拍市场上。比如,南京今年的两场土拍中,国企拿地金额全都在50%以上。成都今年的第二场土拍,22宗地块有16宗被国企拿下。金华今年6月底土拍,13宗地块竟然全部由国企拿下。

相比之下,杭州土拍市场上的国企份额并不算太高,但是从6月30日也就是上一场土拍看来,地方平台的拿地数量有了明显上升。有些国企大多没有房产开发经验,托底的意味不言而喻。但是,这种“左口袋进右口袋”的游戏,无法持续。

站在房企的角度,每次集中供地意味着不但前期要做大量的投资决策分析,并且还要调用大量的资金,由于当前房企资金普遍紧张,很多已是力不从心。即便是央企国企,由于集中供地的城市不止杭州一个,调动到这个城市的资金多了,投到另一个城市的资金就少了。

站在做地单位的角度,集中供地之后,各个城区的地块同台竞技,非核心区地块可能会陷入无人问津的尴尬处境。萧山、富阳、临安缺席9月15日的土拍就是一个例证。正因如此,市场各方对集中供地的抱怨声,在逐渐增多。

当前的房地产市场尚在筑底过程中,稳定市场强调“一城一策”。集中供地政策,是到了灵活调整的时候了。

本报记者 蒋敏华

