

证券时报记者 刘宝兴

从8月底住宅用地“开闸”至今，上海土拍市场频现低溢价成交。房地产业观察人士指出，上海土地价格趋于稳定，主要原因在于拿地规则的变化。

低溢价成交

上海市土地交易市场9月8日信息显示，上海尧乾置业有限公司以18.89亿元竞得奉贤区南桥新城04单元15B-06区域地块，楼板价1.4万元/平方米，溢价率为0%。据悉，该地块为商业、住宅、办公性质，而上海尧乾置业有限公司背后的控股股东为山东黄金地产旅游集团有限公司。

商业、住宅、办公属性的地块，对拿地企业的运营能力提出了考验，出现0%的溢价率较为合理。但实际上，从8月底住宅用地“开闸”以来，上海土拍一度出现纯住宅用地低溢价成交的现象，土地市场降温明显。

根据上海市土地交易市场信息，8月28日，昆山聚卓企业管理有限公司以29.19亿元竞得宝山区宝山工业园区（BSP0-1801单元）108-04地块，楼板价为2万元/平方米，地块为住宅用地，溢价率为0.34%。

8月29日，上海首创正恒置业有限公司以6.08亿元竞得青浦区盈浦街道观云路南侧25-04地块，地块为住宅用地，楼板价为2.72万元/平方米，溢价率为0.66%；同天，该公司以8.74亿元竞得青浦区盈浦街道观云路西侧22-05地块，楼板价为2.71万元/平方米，溢价率为0.41%。

同样，上海在9月4日推出3幅位于嘉定区、宝山区、奉贤区的住宅用地，最终成交的溢价率分别为0.16%、1.83%、0.69%。其中，上海煦臻企业管理有限公司竞得的奉贤区南桥新城18单元06-D-01区域地块，成交价为21.94亿元，楼板价为2.32万元/平方米。

不仅是住宅用地遭“冷遇”，商业用地、文体用地等同样出现了低溢价成交。例如，9月1日，上海推出的奉贤南桥新城06单元08-01区域地块，被上海奉贤南桥新城建设发展有限公司竞得，成交价为5.26亿元，溢价率为0%，该地块为文体用地、商业用地。

土地“限购”

土地市场降温的背后，是房企拿地规则的变化。

今年4月11日，上海市规划和国土资源管理局发布《上海市国有建设用地使用权出让补充公告》，将3幅地块的出让方式调整为招标挂牌复合式出让。根据规定，若通过资格审查的有效申请人数超过3人的，地块采用招标方式出让，有效申请人即为“投标人”；若通过资格审查的有效申请人数为3人及3人以下的，地块采用挂牌方式出让，有效申请人即为“竞买人”。

对于3家“投标人”的确定，则是根据房企的经济实力、技术资质、项目经验进行综合评分，进而排序确定。

中原地产分析师卢文曦指出，根据评分机制出现的新变化，如果一家房企未受让过土地则有45分拿地分，如果拿过一块地则扣减15分，拿过两块地则扣减30分；对于部分房企而言，最近出让的奉贤区、宝山区地块比较偏，如果出手拿地则会折损分数，影响以后的拿地机会。

实际上，能在上海长期生存下来的房企，综合实力都不会太差，十几分甚至几十分的差距足以让一家房企失去拿地机会。为此，土地市场招标挂牌复合式出让以及相关评分机制，直接影响了房企的拿地积极性。

在另一方面，卢文曦表示，房地产市场的确在转冷，尤其是此前的地王项目普遍“没出来”，“市场风向的转变很快，这种风险不得不防”。数据显示，9月4日至9月10日当周，上海市一手商品住宅成交面积为11.28万平方米，环比下跌23.71%，即成交量在上一周短暂升至14.79万平方米后，再度出现回落。