

去年各省份“卖地”榜出炉,江苏成最大“地主”

受楼市低迷影响,去年地方卖地收入继续普跌,但降幅缩窄,今年地方对卖地收入预期明显分化,将呈现整体底部运行、区域结构性复苏的态势。

国有土地使用权出让收入(下称土地出让收入)是地方政府的一个重要财源,而受近两年房地产市场形势深度调整,地方去年卖地收入持续下滑,一定程度影响地方可用财力。

2月26日,粤开证券研究院根据各地财政部门数据整理1998年至2023年土地出让收入前15省份排名。其中2023年江苏以9482亿元继续稳居榜首,浙江以6470亿元位居第二,山东(4156亿元)排在第三,四川(3952亿元)升至第四名,广东排名跌至第五。总体来看,东部省份土地出让收入排名居前。

土地出让收入预期差异大

粤开证券首席经济学家、研究院院长罗志恒分析,东部沿海省市经济发展水平较高,人口持续流入,房地产行业热度较高,土地市场较为活跃,需求旺盛,因此多数省份土地出让收入规模领跑全国。而得益于“中部地区崛起”战略及城市群建设推进,中部省份经济增长强劲,工业化、城镇化进程加快,基建、房地产的快速发展对土地资源需求较为迫切,近些年中部地区多数省份土地出让收入排名上升较快。

不过近些年受房地产市场低迷的影响,居民购房意愿不足,开发商资金紧张,土地交易量明显减少,地方土地出让收入持续下滑,不少省份去年土地出让收入不及预期。

财政部数据显示,2021年地方政府土地出让收入达到约8.7万亿元历史高位后,2022年降至约6.7万亿元(同比下降23.3%),2023年进一步降至约5.8万亿元(同比下降13.2%)。

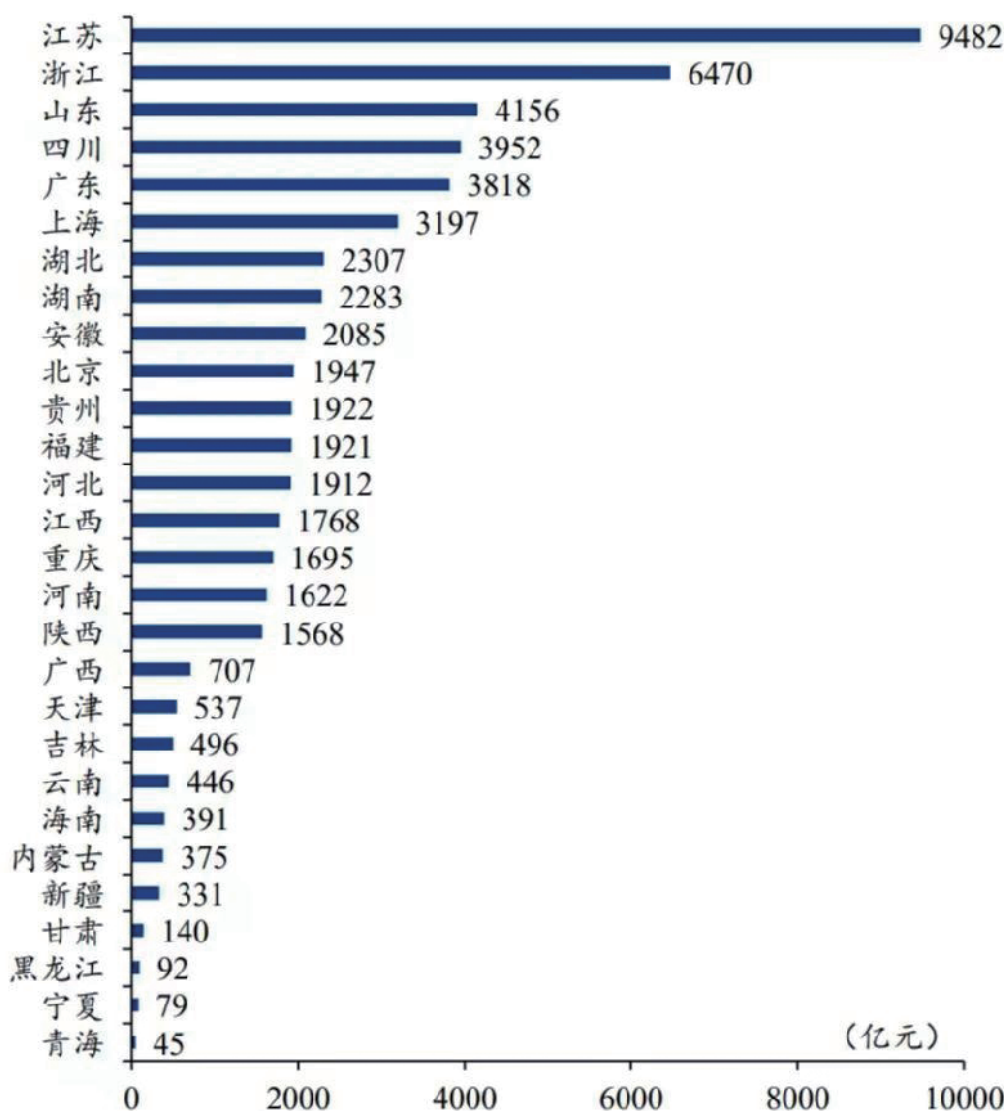
罗志恒表示,从具体省份去年土地出让收入增速来看,全国大部分省份土地出让收入负增长,已公布数据的28个省份中,22个省份2023年土地出让收入陷入负增长,9个省份土地出让收入同比跌幅超20%。

他认为,相对积极的信号是,2023年,全国土地出让收入同比增速(-13.2%)较2022年同比(-23.3%)降幅收窄,有20个省份土地出让收入同比降幅较2022年不同程度收窄。但不利因素是,中东部经济大省土地收入下行压力凸显。东部省份去年土地出让收入同比下降超15%,大于全国整体水平,东南沿海经济大省土地市场疲软,福建、浙江、广东等地跌幅较大。

那么今年地方对土地出让收入形势如何看?各省对今年土地出让收入预期差异较大。

根据卖地收入前六名的大省今年预算报告来看,由于房地产市场预期还不稳定,今年土地出让收入大幅增收难度大,部分省份预计收入继续出现

2023年部分省市土地出让收入情况



下滑,不过降幅持续缩窄。

根据江苏省财政厅披露的2024年预算草案,土地出让收入规模稳居首位的江苏预计2024年这一收入为8000亿元,较2023年同比下降约15.6%。江苏今年预算报告在分析财政收入形势时提及,房地产市场预期尚不稳定,涉房涉地税收增收难度大,土地出让收入中可调入一般公共预算统筹的资金将大幅减少。

浙江省财政厅披露的今年预算报告相关数据显示,预计2024年浙江土地出让收入约为5972亿元,同比下降约7.7%。浙江预算报告在谈及当前财政经济运行面临困难挑战时称,土地出让收入处于下行区间。浙江省土地出让收入规模大,土地出让

收入下行影响基层财政可持续运行,财政收支平衡压力大。

山东财政厅公开的今年预算报告数据显示,预计2024年山东土地出让收入为4160亿元,同比增长0.1%。四川今年预算报告显示,预计当地2024年土地出让收入约为3500亿元,同比下降约11.4%。广东今年预算报告称,预计2024年当地土地出让收入约3895亿元,同比增长2%。

将呈现区域结构性复苏态势

当然,也有部分省份对当地今年土地出让收入比较乐观,预计实现大幅增长。

比如,辽宁今年预算报告数据显示,预计2024年当地政府性基金收入增至883.7亿元,同比增长97%。这也主要得益于卖地收入预期大增影响所致。比如,辽宁省沈阳市今年预算报告数据显示,预计当地今年政府性基金收入为274.7亿元,增长164.1%。其中,土地出让收入预计为260亿元,增长192.5%。

土地出让收入属于地方政府性基金收入中的一部分,且是政府性基金收入的主要组成部分,2023土地出让收入占政府性基金收入比重约87.5%。因此地方政府性基金收入预期增速,很大程度上反映了地方对土地出让收入的预期。

罗志恒告诉记者,2024年土地出让收入预计将呈现整体底部运行、区域结构性复苏的态势。全国汇总来看,2024年,31省份政府性基金收入目标合计65497亿元,较上年完成数下降1.2%,共21个省份政府性基金收入目标预计正增长,增长面明显提升。

他表示,分省份看,各地土地市场探底与复苏的区域差异加大。中、东部经济大省土地市场预计有所企稳。2024年,广东、山东、福建预计政府性基金收入正增长或基本持平;但江浙沪的土地市场预计继续探底,政府性基金收入目标预计均下降超10%。

罗志恒表示,东北、西北重点省份政府性基金收入预计高增长,西南地区土地市场或仍处于下行期。黑龙江、辽宁、吉林2024年政府性基金收入预计分别增长169.6%、97%、9.1%;四川、贵州政府性基金收入预计分别下降13.4%、42.7%。

罗志恒表示,之所以地方政府对土地出让收入预计不准,差异很大,主要是房地产形势变化很快,高度取决于政策等。

“政策力度持续加码将推动商品房和土地市场逐步企稳。2024年,中国经济将延续疫后恢复态势,房地产在政策作用下预计将逐步筑底,供需两端政策加码有助于提振市场信心,促进土地市场成交。”罗志恒说。

他认为,在需求端,下调贷款利率、放松限购措施等政策持续优化,进一步降低购房门槛,更好支持刚需和改善性需求,将促进商品住宅用地成交。

比如,近日中国人民银行将5年期以上LPR下调25个基点至3.95%。5年期以上LPR是中长期企业贷款和个人住房贷款定价的主要参考基准,这将带动社会综合融资成本继续下行,可以更好地支持刚性和改善性住房需求。

根据广发固收研报数据,2024年1月土地市场热度仍未恢复。2024年1月全口径土地出让金1679亿元,同比增长19%。考虑到2024年、2023年春节分别在2月、1月,计算日均出让金(月度出让金/工作日)更加可比,2024年1月“日均出让金”76亿元,同比下滑2%,对比历年水平,“日均出让金”规模仍然偏低。

据《经济日报》刘成 郑杨 李治国/文

多地优化楼市政策 推动房地产市场平稳发展

当前,我国房地产市场仍处于调整周期,部分城市房价下行压力依然较大。近期,多地优化楼市调控政策,提升市场活跃度,推动房地产市场平稳健康发展。

调整限购政策

1月27日,广州市发布《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》,优化调整限购政策,放开120平方米以上的户型限购,并支持“租一买一”“卖一买一”。

据介绍,广州此次新政的亮点在于从供需两端发力精准施策,加快构建“保障+市场”的住房供应新体系。一方面,在需求端拓宽改善性需求入市空间;另一方面,在供给端进一步完善公共租赁住房、保障性租赁住房 and 配售型保障性住房供应结构和政策体系。

上海市住房和城乡建设管理委、上海市房屋管理局日前联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》,规定自1月31日起,在上海市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非上海户籍居民,可在上海外环以

外区域(崇明区除外)限购1套住房,以更好满足居民合理住房需求。

记者了解到,在优化楼市政策方面,上海采用“小步快走”的微调模式,持续释放刚需以及改善性需求。上海中原地产市场分析师卢文曦表示,此次政策优化有利于促进区域职住平衡、产城融合。

青岛市从去年9月份开始,及时出台全域放开限购限售、认房不认贷、降低首付比例和贷款利率等措施,积极开展四季房交会、“五进”群团购等促销活动,全面推行“带押过户”“优鲜卖”等交易模式,促进了当地房地产市场平稳健康发展。

满足多元需求

广东省住房政策研究中心副主任、首席研究员李宇嘉认为,广州此次推出新政,是通过供需两端调节,既满足合理的改善性需求,促进供给去化,也满足工薪阶层、新市民和人才群体的需求,以多层次供给匹配多层次需求。

新政落地后,广州荔湾区等城区楼盘内看房者增

多,一些楼盘大户型成交量有所上涨。

去年12月,上海就宣布调整普通住房标准和优化差异化住房信贷政策。仅仅过去一个多月,上海再次从全市层面优化购房政策。上海易居房地产研究院研究总监严跃进表示:“新政回应了市场上的合理诉求,政策利好覆盖面广,能够释放较大消费潜力。”

卢文曦表示,尽管1月份是淡季,但上海二手房交易仍维持一定节奏。此次对楼市政策进行优化,是立足支持合理住房需求,因城施策、精准施策,既是对前期效果的巩固,也能进一步强化市场信心和预期。

青岛市房地产业事业发展中心市场监测处处长王刚认为,青岛人均住房面积还有较大提升空间。市民渴望住上更大、更好的房子。随着市民对居住品质、居住环境、居住舒适度提升的需求更加迫切,适销对路的高品质住宅产品会越来越有优势。

王刚表示,2023年青岛市房屋需求保持稳定,没有出现明显收缩。此外,城中村改造、老旧小区改造等城市更新项目,能够释放大量的置换需求和新的改善性需求,进一步加快去化存量房产。

市场有望回稳

业内专家认为,此次新政有利于稳定广州楼市的信心和预期,预计2024年广州商品房市场将探底企稳。李宇嘉表示,此次广州房地产政策调整,有利于进一步稳定商品房市场,实现向房地产新发展模式的渐进平稳过渡。

对于上海楼市未来走势,卢文曦认为,非户籍置业需求是市场重要组成部分,有消费潜力可挖。短期市场关注度会有所提升,叠加前期政策利好,小阳春大概率会出现。

贝壳找房青岛站市场负责人陈晶认为,预计2024年青岛楼市还会经历一段修复期。成交量上,两极分化现象会更加明显,地段好、产品好、服务好的新房项目受关注,远郊区域的库存房源去化难度加大。二手房成交量预计会有小幅度提升,现有市场情况下,相比新房,部分购房者会更倾向于购买“所见即所得”的二手房。成交价格方面,经过一段时间的市场调整,新房价格逐渐趋稳,二手房业主对房价的预期更为理性。

据《第一财经》陈益刊/文

讲文明 树新风 公益广告

积极参与垃圾分类 共同呵护绿色家园

