

上半年300城土地出让收入下滑

今年以来,土地市场呈现供需缩量特征,土地出让收入承压。

近日,财政部公布2024年1月~5月财政收支情况。在政府性基金预算收入情况中,前5月地方政府性基金预算本级收入14874亿元,同比下降12.8%,其中,国有土地使用权出让收入(下文简称“土地出让收入”)12810亿元,同比下降14%。今年3月以来,土地出让收入月度累计值已连续3个月低于去年同期,并呈现同比降幅扩大之势。

不同省份土地出让收入情况差异较大,如重庆前5月土地出让收入同比增长11.9%,同期吉林的这一指标下降36.5%。从各地已公布情况来看,前5月土地出让收入整体以降为主。

机构监测数据透露出更多信息。中指研究院数据显示,今年1月~6月全国300城推出各类用地规划建筑面积5.4亿平方米,同比下降30%,成交规划建筑面积4.7亿平方米,同比下降26.4%,住宅用地推出和成交面积降幅更显著。各地住宅用地成交楼面价、成交溢价率等关键指标都有不同程度下滑,房企拿地进一步向热点一二线城市聚焦,部分热点城市的优质地块成为各方竞逐重点,仍保持一定溢价率。

上半年已过,全年土地市场进入下半场。在受访专家看来,尽管政策利好不断释放,但新房市场修复节奏仍存在不确定性,在“以销定投”策略、资金承压背景下,土地市场或出现点状回暖特征,但下半年房企拿地仍将普遍持谨慎态度。

“下半年土地市场很可能仍将处于低位运行状态,地方政府国有土地出让金收入同比降幅仍会在10%左右。”东方金诚首席宏观分析师王青向记者表示。

◆ 卖地收入持续下滑

6月24日,财政部公布1月~5月财政收支情况。在政府性基金预算收入情况中,前5月地方土地出让收入12810亿元,同比下降14%。

Wind数据显示,2021年土地出让收入达到87051亿元的历史高点之后,已经连续两年下滑。进入2024年,这一指标仍未止跌,今年3月~5月,年内土地出让收入的月度累计值分别为8147亿元、10536亿元和12810亿元,同比分别下降6.7%、10.4%和14%,降幅有所扩大。

王青向记者表示,地方政府土地出让收入下降,主要原因是年初以来楼市持续处于调整过程,房企销售回款大幅下降,直接制约房企的拿地能力。另外,当前房地产市场预期仍然偏弱,也会对房企是否拿地带来重要影响。

国家统计局数据显示,1月~5月新建商品房销售面积和销售额同比分别下降20.3%和下降27.9%,其中住宅销售面积和销售额分别下降23.6%和30.5%,降幅更明显。同期房企到位资金同比下降24.3%,其中定金及预收款、个人按揭贷款分别下降36.7%和40.2%。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪向记者表示,新房销售尚未明显好转,在“以销定投”策略以及房企资金持续承压下,房企拿地保持谨慎姿态。除此之外,今年各地推地节奏放缓,供应端收紧,也是影响土地出让收入的因素之一。

今年4月底,自然资源部出台《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》,明确要合理控制商品住宅去化周期较长城市的住宅用地供应。商品住宅去化周期超过36个月的,应暂停新增住宅用地出让;去化周期在18个月(不含)~36个月之间的城市,要按照“盘活多少、供应多少”的原则,合理控制其住宅用地出让规模和节奏,确保存量不增加,逐步盘活消化。新政推出后,部分城市,尤其是库存压力大、去化周期长的城市供地节奏放缓,供应缩量。

虽然土地市场整体承压,但前5月不同省份土地出让收入情况有所不同。如据各地财政部门数据,前5月重庆土地出让收入完成330.8亿元,同比增长11.9%;江苏土地出让收入完成12810亿元,下降14%;云南土地出让收入完成114.9亿元,下降22.5%;吉林土地出让收入完成62.9亿元,下降36.5%。



整体来看,王青表示,卖地收入是地方广义财政收入的一个重要组成部分。前5个月土地出让收入明显下滑,直接导致地方财政偏紧,并影响到全国整体财政支出水平。可以看到,尽管1月~5月全国一般公共预算支出同比增长3.4%,但受地方政府卖地收入下滑拖累,1月~5月全国政府性基金预算支出同比下降19.3%。综合一般公共预算支出和政府性基金预算支出的广义财政支出同比下降2.2%,这不利于当前财政政策有效发挥逆周期调节作用。

◆ 300城宅地供需缩量超三成

5月17日央行出台的房贷新政已陆续在各地落地执行,向市场释放积极信号,但纵观上半年土地交易,市场供需缩量特征仍然明显。

中指研究院数据显示,今年上半年

全国300城共推出各类用地规划建筑面积5.4亿平方米,同比下降30%,成交4.7亿平方米,下降26.4%。其中住宅用地推出面积为1.1亿平方米,同比下降45.6%,成交面积为0.9亿平方米,下降38.1%。不同能级城市推出和成交面积均有不同程度下滑。

前述机构监测发现,上半年300城土地成交金额(与财政部公布的“土地出让收入”统计口径不同)也出现明显下滑。300城各类土地成交金额8000亿元,同比下降37.4%,其中住宅用地成交金额5000亿元,同比下降44.3%。各类土地成交楼面均价为1631元/平方米,其中住宅用地成交楼面均价为6218元/平方米,同比分别下降15.3%和10.1%。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶向记者表示,上半年300城土地市场整体表现

平淡,仅部分热点城市优质住宅用地拍出较高溢价,大多数城市或城市郊区地块的土拍情绪仍然较低,出现底价成交甚至出现流拍的情况。上半年住宅用地整体成交楼面均价同比下降8.0%,溢价率较去年同期下降2.5个百分点。

以22个集中供地城市为例,今年年初,上海、杭州、北京、成都、宁波、长沙等多地优质地块热度较高,多宗地块触顶或溢价率在30%以上,一季度22城月度成交溢价率均在8.5%以上;但步入二季度,房企举牌意愿较低,住宅用地成交溢价率持续下行,仅上海、杭州、成都等地部分地块尚能竞拍出高溢价,土拍分化加剧。

另外,上半年土地成交的城市集中度进一步提升,根据中指数据,上半年住宅用地成交金额前10、前20和前50城市的成交金额占全国住宅用地成交金额的比重较2023年均有所提升,截至6月25日,住宅用地成交金额最多的20个城市的成交金额约占全国比重的六成,前50城市占比近八成。

关荣雪表示,今年房企拿地延续谨慎姿态,且更加青睐于核心一二线城市等优势地区,更加侧重考虑地块质量、当地楼市稳定性、去化难易程度以及项目收益空间等方面。由于房企资金情况并未完全好转,预计短期内房企拿地聚焦一二线将渐成常态、土地市场分化犹存。

王青判断,若短期内楼市不能较快企稳回暖,土地市场分化态势会趋于收敛,或者说当前土地出让收入降幅较小的一线城市和强二线城市也会承受较大的压力。相反,若楼市出现企稳回暖势头,短期内各地土地出让收入分化会加剧,但伴随房地产市场明确实现软着陆,各地土地出让收入都会进入回升过程。

关荣雪预计,下半年土地出让收入或好于上半年,但今年全年土地出让收入或难赶超去年,同时重点一二线城市土地出让收入规模将继续靠前。

本报综合消息

快递公司收取保鲜服务费是否合理?

针对生鲜快递,有快递公司推出了张贴专有标识、提供优先中转、优先派送、禁止投柜和个性化理赔等服务,并收取保鲜服务费。此举便利了消费者寄送生鲜,但也引发了一些争议。有消费者认为,如果优先派送,适当收费可以理解;但也有人质疑,快递费已经包含了运输成本,再收保鲜费属于重复收费。

仲夏时节,鲜甜多汁的水果集中上市,成为很多家庭餐桌上的佳品,水果等生鲜快递运输服务需求大增。与此同时,一场关于快递保鲜服务费的争议也悄然升温。

近段时间,快递市场关于保鲜服务费讨论热烈。所谓保鲜服务费,并非是冰袋等冷媒包装费用,而是指专属标识、优先中转、优先派送和售后等服务费用,有快递公司按照寄递距离收取3元~5元服务费。

对此,有消费者认为,生鲜容易腐败变质,快递公司推出优先派送等服务并收取一定费用可以理解。但也有消费者质疑,快递费已经包含了运输成本,再收保鲜费属于重复收费。

生鲜物流成本高

7月2日,“重庆爆品”巫山脆李开园上市,盒马鲜生、宜品良品、顺丰和菜鸟速递等多家快递公司,都在果园边设置揽收服务点,实现全国千余城市“次日达”。

各家快递公司都宣称,当日发货当日揽收,川江浙沪皖等地主要城市第二天可送货上门。但寄递价格各异,以2.5公斤鲜李跨省寄送为例,顺丰的邮费为47元,京东为42元,而菜鸟速递仅为24元。

重庆冷链物流协会负责人表示,生鲜物流成本高是不争的事实,以重庆为例,一箱2.5公斤的杨梅,售价200元,但是快递费要

30元左右。

“生鲜由于易腐败变质,对于交付的即时性和品质要求都很高,冷链物流配送比常温配送成本至少高出30%。”重庆某冷链企业负责人易先生称,一辆4.2米的冷藏车,可装载3吨到5吨货物,像重庆主城这样一个千万人口规模的城市,配送3个点位,费用基本在350元到450元之间。如果是常温物流,同样情况大概只需要250元到350元之间。

长途冷链运输,成本更高。比如租一辆13.5米的冷藏厢式货车,从重庆到北京单趟费用在1.7万元左右,比常温货运高一半多。

保鲜服务费存在争议

随着生鲜市场的规模扩张,生鲜物流需求快速增长,同时表现出终端订单小、品种多、频次高的特点,加之生鲜腐败变质等问题引发的消费投诉不断增多,一些企业开始拓展收费增值服务。

有快递公司针对生鲜推出了张贴专有标识、提供优先中转、优先派送、禁止投柜和个性化理赔等服务,并收取保鲜服务费。

对此,有观点认为,为了保证鲜果质量,冷链企业所投入的包装设计研发、所开辟的冷链专线、在机场开设的绿色通道等,处处都是开支,因此适当收取保鲜服务费可以理解。

不过,争议也随之而起。在黑猫投诉上,关于保鲜服务费的投诉有数百条。有网友指出,快递公司收了保鲜服务费却未履行保鲜义务。还有网友质疑快递公司是否优先中转、优先派送,消费者根本不知情,感觉这个钱花得不明不白。

有业内人士指出,保鲜服务是为了确保商品在承诺时效内安全送达,是一项基础服

务,并不属于增值服务,不应该额外收取费用。

在此背景下,有快递公司近日推出“生鲜平价寄”服务,也提供专属标识、优先中转、优先派送和无忧售后等保鲜服务,确保江浙沪皖次日达、按需上门。价格方面,该快递公司明确不收取保鲜服务费。

该快递公司相关负责人表示,生鲜寄递市场服务单一、价格偏高,市场需要好用不贵的快递产品,既保障物流体验,又降低生鲜农产品流通成本。该公司今年计划全面进入生鲜产区,让消费者和商家有更多选择。

生鲜快递“卷”价格才刚开始

“保鲜费的提出,可以理解是为市场催生的高阶需求,也可以看作是快递物流企业尚未能消化和降低成本、提出的分层付费服务。”重庆工商大学教授莫远明说,既然是分层,必然就要在效率和质量上有更高要求,这是快递业核心竞争力的体现。比如,比普通物流早一天半天送到、不能出现融化解冻现象、到达时箱内温度必须低于户外温度等。

在莫远明看来,“生鲜平价寄”服务的推出,短期内很难带来生鲜物流价格的大幅度波动,但从长远来看,会在行业产生“鲇鱼效应”,这或许是生鲜快递“卷”价格的开始。眼前的问题是,有的快递公司对生鲜快递加收保鲜服务费,有的不额外收费,那么到底该不该收费?能不能收费?保鲜服务到底是基础还是增值服务?这都有待消费者来检验。

值得一提的是,生鲜快递是典型的规模经济,只有形成一定的规模效应,冷链物流成本才会下降并且稳定下来。

本报综合消息