

—线城市土地市场“高烧”难退

地王现象或向二三线城市蔓延

随着楼市迅速回暖,开发商的经营策略明显向“资源为王”转向,这直接带动了土地市场的持续火爆。今年前7个月,一线城市土地市场不断升温,北京、上海等地前后出现了总价及单价地王,大型开发商成为拿地的绝对主角。如今这股“地王”现象正在向二三线城市蔓延。

抢地大战频上演

今年以来土地市场频频上演“抢地”大战,优质地块往往会吸引多家开发商追捧。特别是二季度以来,土地市场成交量和价格节节上涨。

中国指数研究院数据显示,7月全国300个城市成交楼面均价为1418元/平方米,环比上涨37%,同比上涨58%;其中住宅类用地成交楼面均价为1980元/平方米,环比上涨46%,同比上涨47%。7月也成为年内土地成交均价最高的一月。

在成交均价上涨的同时,溢价率也明显提升。统计显示,7月全国300个城市土地平均

溢价率为18%,较6月增加6个百分点;其中住宅类用地平均溢价率为23%,较6月增加7个百分点,较去年同期增加12个百分点。年初至今,全国300个城市月度住宅用地溢价率均高于去年同期水平。

可以看到,今年以来,大型房地产企业持续向一二线城市转移,拿地呈“量价齐升”态势,重点城市的土地供应量也出现明显提升。

根据中指院的统计,十大重点城市中除成都、深圳、武汉外,住宅用地累计供应量均超过去年同期,同比涨幅最高的3个城市为杭州、北京和上海,涨幅分别为453%、450%、87%。

业内人士认为,下半年重点城市的供应量还将逐渐增加,优质地块也将加速进入市场,“地王”仍难避免。在政府持续调控与房地产企业对稀缺地块需求强烈的双重影响下,重点城市土地市场仍将维持上升走势。

“地王”现象蔓延至二三线城市

从前7个月的土地市场表现看,一线城市

凭借着地块的稀缺性,吸引了大型房企的积极参与,土地价格居高不下。不过,近期“抢地”现象也开始在二三线城市上演。与一线城市高总价相比,二三线城市热门地块通常都有较高的溢价率。

8月6日武汉土地市场就上演了一番激烈角逐。多宗地块引来众多开发商参与竞拍,更有开发商连续加价。中原地产数据显示,在五宗竞价地块中,有三宗地块的溢价率超过100%,其中一宗位于经济开发区,两宗位于光谷,有一宗光谷地块溢价达到138%。

同日,长沙也成功出让两宗地块,均位于岳麓区。其中一宗地块经过88轮竞拍才决定最后的买家,地块成交总价8592万元,溢价率高达194.05%,楼面地价3835元/平方米。

杭州近期则公布了浙大华家池地块的出让信息,三宗地块起始价合计约97亿元,其中住宅地块楼面起始地价达到19200元/平方米,商业地块楼面价起始价则达到10900



元/平方米。

中原地产市场研究部总监张大伟认为,土地高溢价趋势已从一线城市向二三线城市蔓延。土地价格的上涨,明显影响了购房者、开发商的预期。从上半年看,部分城市的部分地块出现了地价超过周围在售物业价格的现象,这将影响下半年的价格走势。 (新华)

广告