

大型房企积极拿地 楼市成交出现分化

碧桂园、万科、龙湖、万达等多家大型房企近期积极拿地，部分房企拿地数量较多。机构数据显示，2019年以来，抢地过百亿的房企多达40家，2018年同期只有32家企业。其中，碧桂园拿地金额达805亿元。而多数中小房企拿地较为谨慎。国家统计局数据显示，2019年5月，房地产开发投资增速首次出现回落，新房销售面积连续4个月下滑。值得注意的是，限竞房供应量和销售连月上涨。

热点城市土地市场升温

近日，兰州市七里河区崔家大滩出让28宗共计1356.857亩商住用地，万达地产集团有限公司以719240万元竞得，用以开发建设兰州万达城项目。

中原地产数据显示，2019年以来，抢地过百亿的房企多达40家，2018年同期只有32家企业，2017年同期为25家。其中，碧桂园拿地金额高达805亿元，融创为673亿元、万科525亿元。此外，新城、中海、绿地、旭辉、金地、华润、龙湖、阳光城、保利等15家房企拿地金额均超过200亿元。

中原地产首席分析师张大伟表示，2019年春节过后，部分地区房地产市场出现小阳春行情，使得不少开发商对后期市场预期转向乐观。此外，2019年以来，房地产企业融资难度缓解。在资金充裕的情况下，房企抢地现象再次出现。

诸葛找房副总裁苑承建表示，大型房企为了扩大规模、巩固地位，积极拿地是很重要的。2019年以来，土地交易市场处于高位，开发商则加快周转速度。预计新开工规模或继续保持增长态势，但城市间分化现象会进一步加剧。分地区看，一二线热点城市土地出让持续井喷，多数三四线地区土地出让明显放缓。

值得注意的是，与大型房企不同，多数中小房企拿地较为谨慎。

国家统计局数据显示，2019年1~5月份，全国房地产开发投资46075亿元，同比增长11.2%，增速比1~4月份回落0.7个百分点。截至2019年5月，增速首次出现回落。诸葛找房数据研究中心分析师国仕英对此表示，5月份部分城市土地市场政策有所收紧，房企拿地积极性有所下降；加之二季度以来，金融监管部门紧盯楼市“输血”渠道，房企融资环境进一步收紧。

限竞房供应量增加

国家统计局数据显示，2019年1~5月份，商品房销售面积55518万平方米，同比下降1.6%，降幅比1~4月份扩大1.3个百分点。新房销售面积连续4个月下滑。

二手房方面，贝壳研究院监测数据显示，在4月份大幅下滑的基础上，重点城市5月份二手房成交量持续减少。

贝壳研究院首席市场分

析师许小乐表示，5月份前期市场相对活跃的东南部沿海地区如苏州、大连、佛山、南宁等地迎来新一轮调控加码或约谈，市场热度下降，前期看涨的市场预期减弱。这导致前5月东部地区商品房销售面积同比降幅较大。金融信贷政策保持紧缩的态势下，市场没有大幅升温的基础。

与新房以及二手房市场整体降温不同，限竞房供应量延续井喷态势，部分地区成交量迎来成交小高峰。以北京地区为例，诸葛找房数据显示，截至2019年5月，北京新房市场共有49个限竞房项目取得预售证，累计供应房源3.3万套，占北京商品住宅总供应量的64%。从单月网签数据看，中原地产数据显示，限竞房最近2个月签约保持1500套的高位，实际销售比例在45%左右，达到历史高位。

诸葛找房报告显示，限竞房成为北京等地楼市供应端的中坚力量，对于缓解北京市场的供需矛盾，引导市场回归理性有着重要作用。在限竞房土拍政策执行两年多之后，开发商拿地回归理性与常态。今年以来，不限房价、不限“70/90”地块再次出现，将给予开发商在户型设计、产品溢价上更多自主空间。随着北京土地、楼市的持续稳定，不限价地块或继续增多，土地出让方式将更加灵活。

(据《中国证券报》)

