

楼市交易量回升 数个地块高价出让

# 多部委密集表态： 地产调控不动摇

6月18日，住房和城乡建设部发文，强调将继续坚定不移地抓好房地产市场调控各项政策措施的贯彻落实工作。这已经是今年以来该部第三次表态坚持房地产调控不动摇。

就在同一天，一南一北两个城市相继出现高价地块。在广州市，恒大地产以13.22亿拿下珠江新城D4-B2地块，折合楼面价32968元/平方米，溢价8.2亿，成为新的地王；在北京，门头沟区龙泉镇F1住宅混合公建用地招来了15家房企的竞拍。在34轮竞价后，该地块最终以2.785亿元成交，溢价率达49.9%，北京住宅用地3个月“零成交”的纪录就此打破。

在此之前，国家发展改革委员会、中国银监会、人民银行相继发布声明，否定了最近有关房地产调控放松的言论。

## 多个地块卖出好价钱

链家地产市场研究部的土地监测显示，6月第一周，20个重点城市土地平均溢价率达到了14.6%。而自去年8月至今年5月以来，这20个重点城市的土地溢价率均低于5%。

上海最先出现土地溢价率上涨的情况。6月6日，上海嘉定区嘉定新城一个地块以435.5%的溢价率成交。12日，上海赵巷镇嘉松公路西侧地块成交价达3.81亿元，溢价率高达111.85%。

紧接着是北京。6月11日，北京通州运河核心区西海子棚户区VII-14、15地块被北京通州房地产开发有限责任公司分别以1.5576亿元和1.888亿元获得，折合楼面价均为11800元/平方米。

6月18日，广州拍出新地王，北京门头沟区龙泉镇F1住宅混合公建用地则以溢价率49.9%的价格拍出。

而6月以前，各地土地市场一片冷清，流拍屡屡发生。

链家地产市场研究部的统计数据表示，截至5月21日，包括北京、上海、广州、深圳、天津、重庆等在内的全国20个重点城市土地流拍达到107宗，其规划建筑面积945万平方米，分别较去年同期增加32.1%和21%。

“4月份之后开发商销售回款不错，现金流状况得到了改善，再加上央行6月8日的降息，让开发商的资金成本压力得以减轻，有了更多的资金来拿地。”伟业我爱我家集团副总胡景晖告诉记者。

公开数据显示，2011年的前11个月，全国130个主要热点城市的土地出让金较2010年同期减少了5200亿元，降幅高达



商不愿意高价拿地，而地方政府不愿意低价出让土地，双方的拉锯战似乎在6月份结束。”胡景晖说，如果照这个势头发展下去，下半年很可能再出地王。

## 如何摆脱 土地财政依赖症

在胡景晖看来，现在房地产市场到了一个很微妙的阶段。多个城市交易量上涨，如何把握分寸，既保证土地以合理价格成交，又不推高市场，需要各地政府重视。

不过，也有不同的看法。陈国强就觉得，从近期几块地的高价出让来看，可能存在偶然因素，可能刚好碰上了市场回暖。

“每一块土地以什么价格出让，都跟地块本身的条件有关，不能简单从个案来推断整体市场。还需要再做观察。”陈国强说，房地产调控并不会放松，地方政府的微调也是有底线的，如果触及到了限购、限贷的政策，肯定会被中央叫停。在市场供求上，目前的楼市库存依然可观，减少库存、回笼资金依然是开发商的大问题，开发商的资金压力还没有得到非常明显的缓解，有些开发商的资金状况甚至在恶化。

陈国强的观点与国土资源部土地勘测规划院副总工程师邹晓云有些相似。

在邹晓云看来，让这轮房地产调控奏效的手段就是限购，控制住了需求，尤其是投机需求，只要这个政策不出现变化，土地价格再高也无法改变房地产市场的现状。

不过，让地方政府头疼的是，如果楼市不好，土地出让价格就不会高，地方财政就会受影响。如何让地方政府摆脱土地财政，是近几年来不断被提及的难点问题。在目前，全国大多数城市土地出让收入占到财政收入的一半以上。

如果地方政府不依靠卖地就能获得相当的财政收入，地方政府就不会总拿土地做文章，房价也就能得到有效抑制。

在我国十二五规划中，也提到要促进产业结构转型，改变对房地产的过度依赖。

邹晓云说，土地财政在中国现阶段是不得已的，地方政府把土地作为招商引资的条件来发展地方经济，但如果长期依靠土地收入，就会挤压实体经济。

这需要地方政府拿出更多的智慧。

(据《中国青年报》)

30%。进入2012年，这种状况依然没有得到缓解。

今年，1月全国300个城市土地出让金收入比同期下降67%，住宅类用地下降74%。其中，上海1月土地出让金同比缩水达七成，北京则为去年同期的1/3，广州更是由28亿元降至2.9亿元，缩水幅度达近九成。

按照上海易居房地产研究院的统计，5月份北京、上海等十大城市的土地出让金收入为131亿元，环比下降41%，同比下降50%。

## 开发商空间有多大

地方政府对土地财政的依赖多年未变。尽管不少地方也提出要摆脱对土地财政的过度依赖，但从目前看，似乎并没有多少地方找到了好的方法。

无奈之下，地方政府对土地的态度是，宁愿不卖地也不愿降价出让。

杭州网统计数据显示，2012年一季度，浙江全省土地出让成交总额为139.2354亿元，比去年同期下滑83.56%。

然而，从数量上看，一季度，浙江省共出让土地321宗，面积589.245万平方米，折合成可建面积1205万平方米，比去年同期下降超过60%。

“限购以来，大家都认为土

地市场冷清，但严格说，土地市场并不能算冷清。”北京中原地产市场总监张大伟告诉记者，在房地产宏观调控下，看到楼市形势不好，地方政府明显减少了土地的供应，尤其是优质地块的供应。开发商并不是不想拿地，而是没有合适的地块可拿。

3月30日，北京市国土局公布的供地计划显示，2012年北京土地计划出让共计5700万平方米，比去年减少了12.3%，其中住宅用地占供应总量的30%，而去年是39%。

住宅用地的构成，保障房用地和商品房用地各占50%。

2012年上海住房供地计划显示，计划供地1000万平方米，比去年减少200万平方米。在1000万平方米宅地供应中，保障房占据大份额。其中，经济适用房、动迁安置房、公共租赁房和中小户型普通商品房用地计划总量为700万平方米，余下30%为其他商品房用地。实际上，这已经是上海自2009年以来住宅用地供应量最低的一年。

此外，广州市的商品住宅用地供应面积较去年同期减少24%。南京的住宅用地量也比去年减少了近两成。

在限购、限贷等房地产调控的政策下，楼市一度出现交易冷清的低迷状况。开发商希望用较低的价格拿到较好的地块，但地

方政府不愿意低价推出好地块。于是，在土地市场上开始出现一些不太平常的现象。

4月16日，北京市东城区香河园3号居住及商业金融用地项目最终以总价19.15亿元出让，折合楼面单价2.57万元/平方米，溢价率约为43%。尽管现场有包括万科、首开等大型房地产开发企业竞拍，但最终拿下该地块的是南昌市政公用投资控股集团。

6月11日，北京通州运河核心区西海子棚户区VII-14、15地块被北京通州房地产开发有限责任公司拿下，折合楼面价为1.18万/平方米。

在张大伟看来，通州西海子棚户区VII-14、15地块很小，原本并没有引起大家的关注，但没想到最终出让的价格却让人惊讶。按照他的估算，这两块地能以单价8000/平方米出让就已经很高了。

而在胡景晖看来，这两块地单价达到1.18万/平方米，几乎没有盈利空间。

“这两块地是招标出让，而不是拍卖出让，不代表市场行为，也不能代表市场热度。”张大伟说。

在4月、5月连续两个月楼市交易量回暖的背景下，土地市场出现的变化让很多人感到紧张。

“限购政策推出以来，开发