

谨防流动性宽松削弱楼市调控

国土资源部下属机构——中国土地勘测规划院15日发布报告称，当前土地市场依然处于相对平稳期，预计2013年城市地价总体水平将小幅温和上涨。

在近日举行的“全国主要城市地价监测成果发布会”上，中国土地勘测规划院地价所所长赵松表示，2013年要持续关注货币环境对经济的综合影响，谨防流动性宽松对房地产市场调控力度的削弱。

对于房价而言，土地价格在其成本中占据的比重较大。2009年，国土部曾发布报告称，全国主要城市同时点地价房价比基本保持在20%~40%之间。

2012年第四季度，各地土地市场时常出现高价地块，这令外界担忧，是否会再度重演2009年的场面：过高的地价推高社会对未来房价的预期，进而导致当前房价实质性上涨？

上述国土部报告并不认为当前地价已经

过高。报告称，在2011年土地、房地产市场明显降温，地价增幅逐季放缓的基础上，2012年全年地价整体水平未现大幅波动，在冷中趋稳的主基调中，年末略有回升。

“从总体来看，2012年年底，全国105个主要监测城市中，住宅地价同比涨幅在5个百分点之内的城市个数超过80%，其中27个城市住宅地价低于上年同期水平。”赵松称。

异常交易地块的减少也显示高价地块并非如外界“想象中那么多”。所谓异常交易地块，是指成交总价或单价最高地块、溢价率超过50%的地块。按照国土部的要求，地方要将这种地块成交信息分别上报国土部和省级国土部门。

赵松透露，截至2012年12月31日，全年上报异常交易地块275宗，较2011年的609宗相比，大幅下降；溢价率方面，2012年上报异常交易地块平均溢价率比2011年的均值降低了30个百分点。

赵松认为，去年第四季度上报异常交易地块平均溢价率比上季度下降了20个百分点。高溢价成交地块的溢价率水平仍处于调控以来的低值，显示当前土地市场依然处于相对平稳期。

外界所称的“地王”一般自然也在“异常交易地块”之列。

赵松称，我们收集了部分“地王”的情况，从地价的角度进行客观判断分析，结论表明2012年以来市场反应强烈的所谓“地王”地块，仅有两宗成交单价超越了2007年以来所在城市的历史高值，可以称为“地王”地块，其余地块均不符合判定标准。

北京中原地产市场研究部总监张大伟也认为，目前的土地成交单价并未失去理性，虽然部分区域创造了新高，但与前两年很多“地王”仅楼面地价就超过了周边在售物业价格相比，目前全国各地出现的所谓“地王”，加上合理的开发成本后，很少有超过周边在售物业价格的。

他以北京的万柳和农展馆地块为例。虽然这两宗地块的楼面地价都在3万元/平方米以上，但上述区域的物业售价都在6万元/平方米以上。

不过，可以被国土部称为“地王”的数量虽然不多，但整体上土地市场回暖已经逐渐成为事实，尤其是去年第四季度以来，越来越多的大型房地产企业纷纷增加资金支出，以购买土地。

张大伟认为，从最近全国主要城市供地及成交土地的节奏看，土地市场回暖的迹象的确明显出现，高单价、高总价的地块次第出现，已经明显影响了周围区域市场以及整体市场购房者的预期。

张大伟表示，土地市场量价齐涨更多是因为地方政府积极出让有关，在土地市场，主要决定权在于供方。土地价格由楼市决定，应该重点调控楼市以反制地价，单纯依赖土地市场的政策不能解决根本。
(展超)

广告