

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 年年末,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