

多地再现“抢地潮”

“地王”频出或成房价上涨信号

5 月以来,中国土地市场持续升温,高单价、高溢价地块频现,多地“地王”纪录屡被刷新。

北京丰台区一块原定于 5 月 28 日竞拍的“准地王”在前一天被叫停出让。此举被业内人士解读为官方在房价压力下,运用行政手段稳定市场预期。

北京丰台区夏家胡同地块挂牌竞价起始于 5 月 14 日,按照此前出让计划,将于 5 月 28 日挂牌截止并进入现场竞价环节。而截至 27 日上午被暂停出让之前,该地块共获得 7 次网上报价,最后一次报价额为 13.52 亿元(人民币,下同)。

根据要求,该地块须配建建筑面积不少于 1 万平方米的“公共租赁住房”。在剔除配建公共租赁住房部分后,地块的起始楼面地价已达 1.97 万元/平方米。分析指出,若该地块顺利拍出,楼面地价将突破 2 万元/平方米,成为今年北京的住宅单价“地王”。

中原地产市场研究部总监张大伟分析称,在目前整体市场土地价格敏感的情况下,该地块若高价完成出让,将对市场有促涨影响。

这个判断与本月 20 日北京市通州区台湖镇的两个地块高价成交相呼应,据了解,当时其中一块土地的溢价率高达 230%。

除北京外,广州、上海等热点城市近期也

不断有土地拍出“天价”。

5 月 9 日,上海浦东新区世博会地区拍卖的其中两个地块,楼面单价接连刷新该市年内单价“地王”。其中一块甚至以超过 4 万元/平方米的价格创下上海 3 年以来的楼面地价新高。

广州本月亦是一连拍出三个“地王”,其中海珠区一临江地块楼面地价高达 3.5 万元/平方米,刷新白云区月初刚诞生的“新地王”纪录。

5 月 21 日,杭州奥体单元地块被买家以 15.51 亿元竞得,楼面地价 1.35 万元/平方米,创出区域地价高点。

5 月 3 日,长沙金融生态区的一商住地块,以 35.79 亿元的总价,刷新长沙 2012 年的最高纪录。

事实上,土地成交量加大是开工建设、形成供应的前提,实际上有利于从供给端平抑房价,在优质地块拍出高价亦属正常。不过有分析指出,由于土地价格和房价的联动效应,若“地王”频出,仍会影响市场预期,加大房价的上涨压力。

国家行政学院教授汪玉凯此前在接受记者采访时表示,高地价会通过房价转嫁给购房者,因此近期频频现身的“地王”,或将成为房价下一轮上涨的信号。

(庞无忌)

广告