

一些城市上半年土地出让金收入相当于去年全年

土地市场这么涨下去，楼市会怎么涨

尽管史上最严厉的房地产调控并没有丝毫松动的迹象，但土地市场却持续坚挺。

伟业我爱我家市场研究院统计数据显示，2013 年 1~6 月全国 306 个城市共交易土地 15493 宗，土地出让金高达 11305 亿元，与去年同期相比上涨 60%。

土地市场的这种热度在一线城市表现尤为明显。

在北京，上半年土地成交合计 100 宗地块，合计土地出让金达到 664.24 亿元，而在 2012 年，北京市全年的土地出让金仅为 647.92 亿元。也就是说，北京只用了半年的时间获得的土地出让金收入就超过去年全年。

与北京类似的还有广州。今年上半年广州市土地出让金为 243.7 亿元，而该市 2012 年全年仅为 220 亿元。同样是用半年就超过了去年全年的土地出让金收入。

“大家都在抢着拿地，各地政府推地的力度也在加强，好像没受到调控影响一样。”国内一家大型房地产开发企业的经理这样对记者说。

而在中国房地产业学会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强看来，地方政府推地加快，开发商资金充裕，共同导致了上半年土地市场的火爆。而这种火爆必将对楼市预期产生影响。

地王 5 月起频繁登场

从数据上看，今年上半年的土地市场并非一路高歌，而是波动连连。

中原地产研究中心对全国 40 个大中城市上半年的土地市场进行了监控。在 1 月，一线城市的土地溢价率达到 27%，但 2~4 月，土地溢价率则从 22% 下探到 13%，到了 5 月，土地溢价率则拉升到 39%，6 月份，这个数字则又回落到 22%。

类似的波动也出现在三四线城市，只不过，波动的幅度更大。1 月，三四线城市的土地溢价率仅为 6%，但 2 月就达到 45%，三四月跌至 20% 以下，5 月就拉回 45%，6 月再次回落到 28%。

只有二线城市在上半年保持了相对的稳定，但顶峰同样出现在 5 月。

这样的波动似乎正与年初房地产调控加强所带来的市场波动相吻合。2 月底，国务院出台国五条，房地产调控加强。3 月底，各地出台落实细则，经过 4 月的适应、消化，市场在 5 月开始突然爆发。

正是从 5 月开始，地王陆续在多地登场。先是在长沙，5 月 3 日，长沙一个地块拍出



35.79 亿元的高价，一举成为长沙的总价地王。

接下来是广州和上海，轮番拍地王。

广州在 5 月出现 3 个“地王”，其中一个地块楼面地价高达 3.5 万元/平方米。

而在上海，5 月竟相继出现 8 个地王。5 月 9 日，出现楼面单价地王，楼面价超过 4 万元/平方米，这是上海 3 年以来的楼面地价新高。5 月 29 日，另一地块以 46 亿元的价格成为总价地王。

在北京，5 月原本可能诞生一个地王，但可能正是出于对这一点的担心，北京市国土局将这个地块的拍卖推迟到了 7 月。

进入 6 月，南京、武汉、重庆等城市似乎受到了上海、广州、北京等城市土地市场的影响，相继拍地王。

这个势头在进入 7 月之后依然没有终止的迹象。北京夏家胡同地块毫不意外地成为地王。剔除公租房，这个地块的楼面价已经达到 4.2 万元/平方米，而之前万柳地块楼面价为 4.1 万元左右。

在这样火爆的拿地热情下，地方政府土地

出让收入不高都不可能。

根据伟业我爱我家研究院的统计，今年上半年主要城市的土地出让金收入都在大幅上涨。其中，一线城市的土地出让金相比 2012 年同期上涨了 315%，二线城市上涨了 51%，三四线城市上涨了 33%。

除了北京、广州仅用半年的时间就超越了去年全年的土地出让金收入外，多个城市半年的土地出让金收入接近去年全年的收入。

上半年，杭州共出让土地 112 宗，成交总额约为 595.7 亿元，紧逼去年全年的土地出让金 611.3 亿元。而在 2012 年上半年，这个数字仅为 80.2 亿元。

南京半年时间土地出让收入达到 307.1 亿元，去年上半年这个数字仅为 131.6 亿元，去年全年这个数字也仅为 358 亿元。

上海，上半年土地出让金额达到 703.78 亿元，而在去年全年这个数字为 875.78 亿元。

成都、重庆、昆明、宁波、苏州等城市也都在上半年通过卖地赚得盆满钵满。

一些开发商为什么这么疯狂

毫无疑问，土地市场的持续高温与房地产业有着密切的联系。

伟业我爱我家市场研究院统计数据显示，大型开发商积极拿地成为土地市场的主要支撑点。今年上半年，万科、保利、龙湖、恒大等全国标杆企业共计获取 108 宗土地，支付土地出让金 747 亿元，与去年同期相比增加 135%，其中万科、龙湖、保利三企业拿地金额同比翻番。

尽管多年前万科就信誓旦旦地表示绝不当地王，但从 6 月 27 日到 7 月 8 日，仅仅半个月的时间，万科就在重庆、上海、广州拿下个地王。上半年，万科在全国拿下 42 块地，支付土地出让金 305 亿元，相比去年同期增加了 368%。

是什么让开发商如此高调抢地？

中原地产市场研究部总监张大伟告诉记者，国五条落地后，被称为史上最严厉的房地产调控政策，但全国绝大部分城市的细则力度有限，从而导致整体市场依然处于高位。

这就相当于给了开放商一个信号：市场预期还是看好。

“从今年一季度的销售情况来看，大部分开发商的销售都非常好。”张大伟说，销售情况好就意味着资金回笼快，这些实力雄厚的开发商手里有钱，自然敢于积极拿地。

在张大伟看来，今年上半年是近几年一些开发商资金状况最为宽裕的时期，导致这些开发商在全国各地拿地的积极性明显上涨。

不过，北京市落实国五条的细则最为严格，为何土地市场依然火爆？

在张大伟看来，虽然北京细则最严格，成交量下滑也最多，但作为首都，土地稀缺，很多开发商都希望进入北京市场。实际上，很多企业在其他城市的市场获得资金后，对北京的土地需求明显增加。

多年来一直未涉足北京的恒大地产今年转变了思路，上半年就开始参与北京土地的竞拍。7 月 3 日，该上市房企以 35.6 亿元加 26 万平方米公租房的代价，拿下昌平沙河镇地块，加入北京楼市的竞争中。

“特别是地方房企，在北京获得项目后，才可以有成为全国性房企的可能。”张大伟说，如果开发商资金宽裕，土地价格高位运行将很可能成为常态。

不得不承认的现实是，今年上半年开发商的销售状况非常好。从近期公布的上半年房企销售排行榜来看，万科、绿地、中海名列销售额前 3 名，其上半年的销售额分别达到 830 亿元、653 亿元、645 亿元。而在去年上半年的房企销

售金额排行榜上，前 3 名分别是万科、中海、保利，其销售金额是 610 亿元、543 亿元、493.1 亿元。万科的销售金额同比增长超过 30%。

这样的销售状况让很多开发商颇感意外，他们没有想到，在调控加强的背景下，还有这么多人将资金投向房地产。

不仅如此，很多开发商还在加快融资的步伐。

中原地产 5 月发布的数据显示，截至 5 月下旬，包括万科、恒大、富力、华润等在内的 10 大标杆房企融资已达 380 亿元。

7 月 10 日，龙湖与 13 家银行签订协议，在香港融资 76.72 亿港元，刷新了内地房地产企业单笔贷款融资规模的新纪录。龙湖发给记者的资料显示，截至目前，龙湖拥有来自包括中国建设银行、中国农业银行、中国工商银行、中国银行等境内银行授信约 500 亿元人民币，当前未使用授信约 300 亿元人民币。而截至 2012 年 12 月 31 日，龙湖的净负债率为 47.6%，手头现金 186.1 亿元。

国内一家大型房地产开发企业的经理告诉记者，在开发商普遍有钱的情况下，如果不大量囤积土地，就意味着会在未来的市场中失去主动，所以在今年上半年，大的开发商都在拼命拿地。

市场到底该怎么办

一个值得注意的现象是，尽管地王频现，大型开发商拿地异常积极，但也有些开发商因为种种原因被政府收回土地。

5 月，武汉收回 4 宗地块；6 月，雅戈尔宣布退出杭州城西申花板块两幅地块，这两个地块曾是 2010 年的杭州地王；7 月 5 日，南京市收回下关滨江江边路以西 2 号地块，这个地块于去年 11 月 30 日被中冶置业控股公司以 56.2 亿元高价拿下。

“这其实是土地交易火爆背后的一个现象。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖告诉记者，地块被收回其实跟开发商资金链紧张有关系。一方面，市场上有大量的开发商不惜血本拍高价地，另一方面，又有因为无法支付土地出让金被收回的地块。

在胡景晖看来，去年的土地市场让开发商觉得，未来两三年的土地供应肯定会很紧张，所以在今年上半年都开始大量拿地。但如果没有计算好自己的承受能力，或者市场形势发生变化，很有可能出现无力开发的局面。近期几个城市的数个地块被收回就是典型的教训。

“土地市场很复杂。”中国房地产业学会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强告诉记者，去年多个城市因为市场形势不好推地不理想，导致全年计划都没有完成。北京就是如此。但是从去年下半年开始，楼市形势开始好转，地方政府其实是加快了推地的节奏和力度，在今年上半年就明显地表现了出来。

陈国强表示，很多开发商去年没有参与到土地交易中，到今年年初时他们觉得错过了机会，于是在今年上半年转变了思路，加快拿地。加上地方政府加快推地，造成土地市场特别火爆的场面。

不过，陈国强担忧的是，前段时间出现的银行钱紧势必会传导到土地市场，如果资金紧张持续的时间长，土地市场将不可避免受到影响。

“大家都在观察，看中央政府是否会有房地产调控的新思路。”陈国强说，如果思路不变，地价上涨，房价上涨的预期将很难改变。

而在胡景晖看来，现在已经到了必须改变调控思路的时候。他觉得现有的调控手段只能让大家感觉房价上涨得慢一些，而无法解决整体市场的基本问题。

“土地市场这么涨下去，楼市会怎么涨？这样下去整体市场会越来越危险。”胡景晖说。

（据《北京青年报》）