

一线城市退烧

热点二线城市地价仍处高位

与房价的“降温”步调相一致,春节后,地价“无上限看涨”的趋势似乎也有所平缓。

据中原地产研究中心统计数据称:春节后,全国单宗地价10亿以上的地块合计32宗,其中溢价率超过100%的地块仅8宗,相比之前有所回落。

尤其是北京、上海等城市,土地市场在政策的抑制下趋于“低调”。据知,北京“鸡年第一拍”,位于房山良乡的两宗地用时不足半小时,便冷清收局;而上海的节后首拍同样未现“重金抢夺”画面,多数房企止步于苛刻的出让条件,绿地、万科、碧桂园3家则在未遇竞争对手的情况下平淡入手。

如果说北京土地市场是延续了去年的低点,上海从之前“高地价”频现的高调中克制冷静下来,以南京、苏州、中山、南昌、合肥、长沙等为代表的热点二线城市,则以异常火热的土地成交局面刷足了“存在感”。

2月24日,南昌首拍创下了目前为止的鸡年土地出让额纪录,恒大掷金60亿收揽新建区DAK2017001地块,折合楼面价9092元/平方米,溢价率高达256.4%,其火爆程度堪比一线城市的土拍巅峰期。

类似情况还出现在中山、南京等城市。其中,中山黄圃商住地块历经3小时、196轮的激战,再被恒大以13.4亿总价从15家对

手中抢食,经业内测算,楼面价5060元/㎡,溢价率高达321.67%;节后已连续成交18宗地块的南京,更是令市场侧目,据中原地产研究中心统计称,节后的南京土地出让金已突破200亿元,依旧延续去年的火热态势。

上海易居房地产研究院总监严跃进认为,二线城市的土地投资规模总体上在增加,尤其是二线城市的地价明显低于一线城市,而且城市规模也在不断扩大,所以都会吸引各类房企积极拿地,进而容易推高地价。

然而值得注意的是,尽管二线城市土地仍处于“高温模式”,高溢价率地块的数量和比例相比去年已经有所减少。有机构统计,2016年南京土地平均溢价率为76%,今年初至2月12日,溢价率已降至59%。上述北京房山的两宗地最高溢价率仅为10.71%;上海市出让的6块地中,金山区金山城地块溢价率最高仅为18.65%,3宗土地溢价率为0;广州市一宗地块的溢价率为9.05%;深圳市的一宗土地溢价率也为0%。

业内认为,一线城市与二线城市的土地市场形成阶段性的冷热反差,可能预示着后续房价走势的分化,由于一线城市的政策抑制和监管力度更严,以北京为首的核心城市自去年开始升级了土地出让的限制条件,“自持住宅”像一扇“窄门”挤退不少房企,令



后市的预期趋冷。

对于火力持续的二线城市,严跃进认为,地价总体偏高,后续房价涨易跌难。“当然,房价上涨不仅和地价有关,还可能受其

他因素影响,观察来看,类似二线重点城市房价上涨过快以后,后续会有6个月左右的下跌,但也仅限于此了,难以持续跌。” (新华)

读

《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。

热线: 18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343