

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“无上限增涨”的趋势似乎也有所平缓。

据中原地产研究中心统计数据显示：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/平方米，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，难以下跌，也难以持续跌。”

(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