

北京二季度土地放量48块土地入市保供应 PDF转换可能丢失  
图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/269/2021\\_2022\\_\\_E5\\_8C\\_97\\_E4\\_BA\\_AC\\_E4\\_BA\\_8C\\_E5\\_c67\\_269754.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/269/2021_2022__E5_8C_97_E4_BA_AC_E4_BA_8C_E5_c67_269754.htm) 3月13日，从北京市土地储备中心了解到，北京市已经对2007年第二季度供应土地进行了部署，将有48块土地陆续入市，总规划建筑面积约459万平方米。规划建筑面积在10万平方米以上的地块有16个，其中包括朝阳区广渠路15号“双限地”。北京市2007年房屋供应将持续增加。从两个“一千万”保障性住房计划的消息在年初的北京市“两会”上爆出以来，市场对今年北京市房屋供应总量的判断已经愈加清晰。春节后曾培炎副总理在听取北京市房地产情况汇报时，第一次明确要求北京市“增加住房供应”，从这个指示来看，作为服务房地产的土地供应，已经在第一季度显示出这种增加供应的趋势。现在，政府高调宣布了第二季度的土地供应安排，市场朝着更为乐观的方向发展已经毋庸置疑，而北京房价将有望在这种形势下保持平稳发展。限价房用地即将面市 北京市土地储备中心的数据显示，在今年二季度即将上市地块中，丰台、朝阳、海淀区为总数前三强，分别有11块、7块和5块。48个地块中，住宅用地仍占大多数，海淀区西三旗新都东路住宅及配套项目用地是规模最大的一块，该地块规划建筑面积485950平方米，规划用途为住宅、托幼、商业、市政设施。此外，通州区国际家园二期、朝阳区广渠路15号、石景山金顶街三区等3个项目规划建筑面积也都突破40万平方米，全部是以住宅为主的用地。朝阳区广渠路15号虽不是规划建筑面积最大的一块，但却是最受关注的地块之一。该地规划用途为居住、

综合，早在去年“土地日”北京市国土资源局局长安家盛提出北京市要推出6块入围限价位、限面积商品房备选地块，其中3块地被认为是最有可能首批上市，广渠路15号便在其中，而且是3块地中规划建筑面积最大的地块。“如果说广渠路15号地可能在第二季度上市的话，说明政府部门在限价房方面的政策已经初步有了一个明晰的草案。这才能保障土地供应后尽快形成住房实物供应市场，以缓解房价上涨幅度过快的压力。”华高莱斯国际地产（北京）有限公司研究部主管田辉表示。

一季度呈现放量趋势 从2007年第一季度土地供应部署就可以明显感受到北京土地放量的趋势。根据华高莱斯国际地产（北京）有限公司的数据显示，2007年前两个月，北京市供应土地9块，规划建筑面积154.4万平方米，分别比2006年同期的5块、13.2万平方米有了大幅度提升，尤其是供应量是去年同期的10.7倍。从土地供应区域看，2006年同期土地供应主要集中在城八区的朝阳区、海淀区和东城区；而今年土地供应则集中在昌平、亦庄等近郊区，这些近郊区的供应量占到了总量的近80%。从供应土地结构看，2007年土地供应中住宅用地的比例明显增多，而去年同期的土地供应以非住宅为主。从价格上看，2007年土地供应价格没有明显的大起伏，保持了平稳的增长，很多地块基本以底价出让，多个地块是以招标的方式出让，使地价保证在一个可以控制的水平范围之内。田辉认为，2007年开局的头两个月的土地供应延续了2006年下半年放量的趋势，土地供应尤其是住宅用地的供应增长趋势明显，“而2006年同期，由于当时‘国十五条’还没有出台，国土部门还没有面临今年开局这样的紧迫形势。”

规模供应为今年基调 根据北京市土地整理储备中心

公告，2007年即将入市项目78宗，总用地1000公顷，比2006年成交用地总额多31%！按区域统计，丰台区17个最多，占22%，其次为朝阳区。按规划用途统计，住宅44个，非住宅30个，规划用途未定4个。住宅即将入市44宗用地，总用地784公顷。住宅按建筑规模统计，10万~20万平方米的项目7宗，20万~40万平方米的项目4宗，40万平方米以上的项目6宗。其中11宗建筑规模未定。对此，业内人士分析认为，从最近成交的地块看，平均溢价仅1%，价格得到了有效控制，2007年土地公开交易市场供应量必将在2006年高速增长的基础上继续放量。在此之前，北京市有关部门负责人在谈到土地供应情况时，最经常也是最普遍的观点是，“北京市存量土地规模大，市场并不缺少土地。”但是，在北京市“两会”上，北京市有关领导明确提出，未来3年将增加1000万平方米的经济适用房，1000万平方米的限价房，同时，今年北京将建设30万平方米的廉租房。在全国“两会”之前，国务院副总理曾培炎听取北京市房地产情况汇报时也明确要求北京市加大房屋供应量。在这一系列的压力下，北京市土地供应在2007年年初就一反往年的情况开始放量。据链家地产统计资料显示，北京二手房价格的环比涨幅为3.36%，2007年1月为2.42%，2007年2月为1.08%。从中可见，北京房产价格的涨幅自2006年12月起呈现逐月下降的趋势。在加大土地供应量的同时，政府还提高了透明度，其中有两个事件颇为关注，也是透明度提高的体现：一是北京市有关部门在网上公布了土地供应联席会议的时间安排，二是北京市土地整理储备中心组织了对大型房地产开发公司的调研。“土地供应联席会议时间安排公布，是信息公开的一部分，让市场对土地供应

更有了计划性；而北京市土地整理储备中心对大型房地产开发企业的调研，也是政府有针对性制定政策的一个表现。”业内人士指出。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)