

2012年上半年我国土地市场或将更加严峻 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2012_E5_B9_B4_E4_B8_8A_c51_645820.htm 这边流拍不断 那边出让金仍有增长 2011年的土地市场颇为奇怪：一边是流拍不断，标杆房企的拿地热情已经创下历史新??。另一方面，地方政府通过调整土地出让结构，使得全国的土地出让金总量依然略有增长。“这对开发商来说，绝不是好消息。”有专家表示，预计2012年，市场谨慎预期仍将蔓延，特别是上半年，土地市场的形势或将更加严峻。市场现状：流拍不断 土地出让金略有增长 2011年的土地市场，流拍已经不再新鲜，底价成交才是常态。北京中原市场研究部统计公开数据显示，全国主要130个城市，年内土地流标达到了900宗，其中居住类流标达到了420宗。总流标数量相比2010年的280宗上涨了2.2倍。住宅类地块流标相比2010年的130宗上涨了223%。在高度依赖土地财政的背景下，面对房地产的调控，不少专家断言，虽然开发商资金紧张，但是比开发商更着急的是地方政府。因为没有了土地收益，保障房建设没着落，其他市政工程资金同样捉襟见肘。然而，数据给出的是另一种答案。楼市调控背景下，全国2011年土地出让金总额超过上年的2.7万亿元，其主要原因是二、三线城市住宅用地增长以及工业用地大增。对开发商不是利好 在全国国土资源工作会议上，国土资源部部长徐绍史透露，2011年全国供应商品房用地145万亩(约合9.67万公顷)，同比增长4%。但是国土资源部没有透露出让金总额具体增长幅度。不仅仅是全国，令人大跌眼镜的还有各大城市。2011年接二连三推出地块出让的广州，全年的卖

地收入实收475亿元，同比增长4%。又比如2011年调控最严厉的北京，土地出让金为741.9亿元，完成预算的127.7%，主要是受商务中心区土地出让收入规模较大等因素影响。“这对开发商来说，绝对不是利好消息。”有专家表示。中国房地产经济研究院院长谢逸枫表示，虽然整体出让金略有上涨，但住宅出让金只有8000多个亿，剩余的主要是工业地产和商业地产，由此判断，今年的土地出让计划完成率也不会高。地价增幅下滑 将致居住地价回落 土地市场冷清，地价增幅在不断下降。全国城市地价动态监测系统的最新数据显示，2011年第4季度全国地价总体水平微幅上涨，环比、同比增速持续回调。环渤海地区仍有微涨 全国主要监测城市地价总体水平为3049元/平方米，商服、住宅、工业地价分别为5654元/平方米、4518元/平方米和652元/平方米.环比增长率分别为0.29%、0.69%、0.00%、0.44%.同比增长率分别为5.94%、9.02%、6.58%、3.88%。分析显示，全国综合地价环比增速较上一季度下降1.04个百分点，增速连续四个季度回调.同比增速连续2个季度回调，较上一季度下降2.43个百分点。分地区看，长江三角洲和珠江三角洲地区综合地价水平由升转降，环渤海地区仍有微涨。分城市看，增长率为负的城市持续增多，综合地价环比负增长的城市约占三分之一。大部分城市环比涨幅集中在-2.0%~2.0%之间。“房价增长态势的遏制，将引致居住地价的回落。”全国城市地价动态监测系统表示。标杆房企拿地热情创下历史新低 2011年土地市场冷清，房企拿地热情骤减。北京中原地产市场总监张大伟告诉记者，根据他们的监测，2011年标杆房企销售同比涨12%，但购地款不足销售额21%，创造历史新低。2011年全年，标杆房企花

费权益购地款约1092亿元，较2010年同期下降50%。港资企业有抄底迹象 不过，相比内地房企拿地谨慎，港资企业则有抄底迹象。特别是近期，中海、保利、万科也开始出手购地。比如在刚刚过去的2011年12月,保利、万科、招商、中海4家开发商共花费95亿购入12宗土地，环比上月大幅增加，但同比依然减少80%。“因此相比以前地王频出的现象，而今土地多以底价成交，地价回落不少，土地竞标趋于理性，这就给资金雄厚、融资渠道较多的港资企业提供了机遇。”经纬行研究中心主任许婉婷告诉记者。对于这种现象，恒大集团董事局主席许家印依然表示今年不拿地，而且“目前的房价还没有低到哪里去？”“土地市场深受宏观经济环境及调控政策的影响。”全国城市地价动态监测系统分析，预计2012年一季度，市场谨慎预期仍将蔓延，城市住宅地价增速或将进一步下降，而伴随着政策微调对实体经济的支撑作用加大，土地市场资金结构性流动，商服、工业用地市场价格仍会微幅增长。“土地市场拐点已经率先出现。”北京中原市场研究部总监张大伟认为，但是，土地价格并未明显降低，在部分区域房价动辄下调10%以上的市场，土地价格下调的幅度依然不大，而且部分土地的起价过高也是土地流标的主要原因。政策预期依然从紧 张大伟表示，政策预期依然收紧，开发商拿地热情低迷，2012年的土地出让市场，特别是上半年形势更加严峻，各地若要按期完成本年度供地计划，唯有采取更积极和灵活的土地出让策略，更为理性地评估地块起拍价，才能减缓土地流标率日趋严重的现象。 更多信息：

#0000ff>抑制房价过快上涨已实属不易 #0000ff>开发利用坡地资源以缓解后备资源不足 #0000ff>前11月全国15城市土地收入

锐减千亿 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