

一线城市住宅地块出让跌入谷底 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__E4_B8_80_E7_BA_BF_E5_9F_8E_E5_c51_645833.htm

在房地产调控大背景下，今年一线城市的住宅地块出现出让频频流拍、底价成交的情况。随着今后调控的进一步深化，底价成交可能成为趋势。一线城市住宅地块出让跌入谷底 多位专家和业内人士分析认为，在房地产调控大背景下，今年一线城市的住宅地块出让频频流拍、底价成交等情况属情理之中。由于今年商业地产火爆、保障房建设推进等因素，全年的土地出让金额并不会特别低。但随着今后调控的进一步深化，底价成交可能成为趋势。住宅土地成交“遇冷”海通证券最新发布研究报告显示，10月全国一线城市土地成交建面累计10545万平方米，同比增长22.43%，比上月继续回落0.9个百分点。从环比看，10月一线城市土地实际成交量953万平方米，环比减少30.95%；10月，一线城市土地实际成交溢价率回落至1.71%。一线城市的住宅土地出让全面遇冷。北京中原地产的数据显示，截至11月15日，今年北京市场住宅土地购入金额为360.1亿元，与累计住宅销售额的比例约为21.7%，这一比例甚至比受金融危机影响的2009年还低。根据北京市有关部门联合发布的《北京市2011年度国有建设用地供应计划》，2011年北京计划供地总量为6500公顷，这比去年的6400公顷略有增加。其中，商品住宅的供应为1220公顷。然而，根据北京市土地整理储备中心可查询的数据，截至目前，北京市的住宅地块出让50块，规划建筑面积约765.21公顷。北京中原地产市场研究总监张大伟指出，今年的住宅地块出让形势

的确不容乐观，但是整体情况并不会太差。国泰君安发布的研究报告称，土地市场持续的下滑趋势已经确立，部分地方政府的财政压力明显加大，预计土地市场的持续冷清将促使2012年的地方政策存在松动可能。底价成交比重增加 中国证券报记者在北京市土地整理储备中心的网站看到，今年4月份推出的大兴、平谷的两块住宅用地至今仍无人报价。11月16日，上海市国土局出让三幅住宅用地，三宗地分别由杨浦置地、上海紫宝房地产以底价竞得，总成交价为11.5亿元。链家地产首席分析师张月直言，楼市后续走势仍旧不乐观，库存住宅持续增加，造成土地出让成交周期延长、底价成交、流拍的地块比重增加。张大伟指出，一方面，近几年内，房地产开发企业的资金链都不会太宽松；另一方面，未来一线城市的土地出让将更趋“远郊区化”，这其中还将包括保障房建设用地，房企的拿地热情有所减少。今年10月，招、保、万、金四大龙头房企仅有2宗土地入库，而去年同期为19宗，且企业增加土地主要集中在新兴三线城市，一线城市住宅土地市场明显冷清。业内人士指出，以龙头房企为代表的拿地节奏放缓，也预示着高溢价土地时代的终结，底价成交时代或已经来临。因此，底价成交甚至流拍的增加可能会在一定程度上促使地方政府调整土地出让价格。中国土地勘测规划院最新发布的监测报告显示，地价增速全面回落，三季度全国主要监测城市综合、商业、住宅和工业地价环比增长率分别为1.33%、1.98%、1.69%、0.64%，较上一季度分别下降0.54、0.79、0.48、0.49个百分点。而住宅地价环比负增长的城市从二季度的6个扩大到12个。中国土地勘测规划院发布的最新监测报告认为，目前调控处于关键时期，房地产市场总

体上仍处于僵持阶段。预计在第四季度，重点监测城市的住宅用地地价增幅将进一步回落，地价水平下降的城市会逐步增多。更多信息：[中央加大干预土地收入使用以肢解土地财政](#)、[2011年北京住宅地价较同期下降三成](#)、[开发利用坡地资源以缓解后备资源不足](#)、[北京土地出让政策或将放松](#) 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