

6宗土地5宗流拍 鹰城新年首拍遇冷

# 2015年鹰城楼市走向何方?

新房市场开局良好,但土地市场却不容乐观。1月6日,平顶山土地市场首批6宗土地出让,结果爆冷,仅一宗土地几乎是以起拍价成交,其余5宗均宣告流拍。

土地市场开局遭遇寒流,会不会对全年楼市产生负面影响?2015年,鹰城楼市又该何去何从?业内人士认为,此次流拍属于正常现象,土地供应尚处于供不应求阶段,鹰城楼市基本面仍然向好。



资料图片

## ■鹰城新年土地首拍遇冷

1月6日上午,平顶山市国土资源局对6宗国有建设用地使用权进行了公开拍卖,这也是2015年平顶山的首次国有建设用地拍卖。结果爆冷,仅一宗土地几乎是以起拍价成交,其余5宗均宣告流拍。

拍卖的6宗土地中,4宗位于平顶山城区东部,建设路与开发路交叉口附近,4宗土地的规划用地性质和规划控制指标一致。规划用地性质为住宅、商业用地,出让年限为住宅部分70年、商业部分40年。规划控制指标:容积率不大于3.5,建筑密度不大于30%,绿地率不小于35%,建筑高度不大于100米。起始价均为300万元/亩,增价幅度2万元/亩。

最终,仅有宗地二成交。该地块位于建设路与开发路交叉口西南角,东至鸿鹰派出所,已征国有土地,西至鸿鹰小区西路,南至已征国有土地,北至鸿鹰小区南路,面积10958.18平方米,折合为16.43亩。当天成交价309万元/亩,总价款为5079.1164万元,竞得人为平顶山市瑞景房地产开发有限公司。

除了位于市区东部的4宗土地外,当天拍卖的宗地五和宗地六则位于凌云路南段,均属于原飞行化工公司土地。两宗土地起拍价均为500万元/亩,增价幅度2万元/亩。



两宗地的规划用地性质不同。宗地五面积17521.88平方米,规划用地性质为商业用地,出让年限40年。规划控制指标:容积率不大于5.0,建筑密度不大于40%,绿地率不小于20%,建筑高度不大于100米;宗地六面积16978.30平方米,规划用地性质为住宅、商业用地,出让年限为住宅部分70年、商业部分40年。规划控制指标:容积率不大于3.5,建筑密度不大于30%,绿地率不小于35%,建筑高度不大于100米,起始价为500万元/亩,增价幅度2万元/亩。最终,这两宗土地均宣告流拍。

## ■房企谨慎,楼市基本面仍向好

土地市场开局遭遇寒流,会不会对全年楼市产生负面影响?2015年鹰城楼市又该何去何从?一名房地产行业资深人士认为,这次拍地出现多宗地块流拍并不意外,因为这6宗地均不在城市核心区域,周边环境和气候还未形成,比较之下,起拍价偏高,将一些开发商挡在了门外。

一名开发商也表示,2015年楼市的形势还不够明朗,而平顶山楼市存量较大、销售放缓,加上2015年有多个新项目入市,致使开发商拿地风险较大,积极性不高。

2014年楼市整体形势严峻,也影响了不少开发商对市场的预期,拿地愈发

谨慎。据平顶山市房管中心的数据显示,今年1至11月份,全市商品房开工量下降明显,商品房开工面积232.24万平方米,同比减少45.2%。土地购置面积56.81万平方米,土地价款14.71亿元,增幅并不明显。

另一方面,在整体形势并不乐观的局面下,2014年鹰城楼市仍然走出了独立行情。1至11月份,全市商品房上市24001套、276.3万平方米,同比分别增长1.1%和12.5%。其中:市区上市15273套、168.60万平方米,同比分别增长6.6%和20.7%;县区商品房上市8728套、107.7万平方米,同比分别增长-7.3%和1.7%。

销量方面,1至11月份,全市商品房共销售17867套、199.58万平方米,同比分别增长23.8%和27.1%。其中:市区销售12831套、136.04万平方米,同比分别增长32.6%和41.8%;县区销售5036套、63.54万平方米,同比分别增长6.0%和4.0%。

《2015年度全国房地产市场报告》指出,2015年全国商品房销售面积可能出现小幅反弹。对此,市区建设路中段一售楼中心的营销经理宋先生分析,首先经历了2014年的成交低迷期之后,市场有反弹的内在需要;第二,货币环境较为宽松,房地产政策继续放松,个人房贷支持力度加大。

该报告认为,作为衡量房价和楼市周期重要指标的70个大中城市房价指数环比增幅,预计2015年上半年止跌反弹。报告称,去年5月70个大中城市房价环比开始下跌,预计本轮下跌时长将超过上一轮降温期的8个月,可能将达到10至15个月,预计今年5月前房价环比将止跌。

业内人士表示,随着限购限贷政策的陆续取消、房企去库存速度加快,2015年房价止跌反弹的动力将逐渐增强。

## ■2015年一线城市火热,三四线城市冷清?

1月7日,北京新总价地王诞生。经

过53轮的激烈竞拍,华润首开平安联合体以86.25亿元夺得丰台白盆窑地块,该地块成为北京新的总价地王。

在此前的1月5日,华润、招商、九龙仓和平安组成的联合体刚刚以44.9亿元和42亿元拿下丰台区玉泉营两个地块,北京土地市场在开年之后,便连续诞生总价地王。而郑州、昆明、合肥、平顶山等二三四线城市却均现流拍现象。

中原地产统计显示,2014年,40个主要城市合计土地出让金为162万亿元,比2013年的2114万亿元下降幅度达到了23.4%。其中只有7个城市土地出让金出现上涨。

一线城市与二三线城市土地市场形成了鲜明对比。北京、上海、广州、深圳四城市的住宅土地成交全部创造历史纪录。一线城市2014年土地成交金额高达5072亿元,在减少3000万平方米建筑面积的情况下,历史上第二次突破5000亿元大关。

土地市场2014年的分化,在当年的楼市上也有明显展现。2014年12月,54个城市合计住宅签约套数达到了31.8万套,创造了2014年全年的单月最高纪录,其中一线城市达到了5.366万套,环比上涨幅度高达38%。

一线城市楼市去年年末回暖明显,大多数三四线城市依然处在去库存压力之下。大多数城市的楼市在2015年将结束持续多年的供不应求、房价单边上涨的局面。市场已经进入了一个供需相对平衡期,甚至已经进入了供过于求的时期。

不同区域,不同城市,甚至同一个城市,都会因为区域的属性定位和价值以及本身的供求情况而出现不一样的市场行情,有品牌、运营、资金和资源优势的开发商将不断扩大自己的市场份额。与此同时,行业门槛也在不断提高,主动退出和寻求并购的中小开发商增多,大开发商有机会借此提高行业集中度。

“预计在2015年,土地市场的分化将持续,一二线热点城市的土地竞争将比2014年有所增加。”业内人士表示,房企扎堆一线城市,在推高地价的同时,也在酝酿风险。但相比三四线城市已经可以看到的风险,一线市场的风险要低很多。

(袁焯)