

# 上半年土地“量跌价涨” 房企环一线城市抢地

近日,北京挂出5宗住宅用地。颇受关注的是,东城区一宗住宅用地,销售均价限制为89068元/平方米,最高销售价格限制为不超过93521元/平方米。

有业内人士称,目前上述地块周边二手房均价在每平方米7万元—8万元之间,这明显是在抑制该项目未来入市价格。

正如同策咨询研究部总监张宏伟所示,由于核心城市,尤其是“京沪深”等一线城市供地量有限,大部分房企在一线城市拿不到地,为了补充“京沪深”等一线城市的货源,品牌房企开始积极布局“京沪深”周边的三、四线城市。

无独有偶,CRIC研究也认为,今年上半年,土地“量跌价涨”,一、二线城市土地拍卖价格受限,三、四线城市土地明显出现高溢价现象。

## 房企环一线城市抢地

CRIC 研究表明,上半年土地平均楼面价为5381元/平方米,同比上涨18%;但成交面积低位运行,二季度较一季度继续回落。

从城市能级来看,一线城市土地成交均价同比上涨19%,环比去年下半年微涨8%;二线城市土地价格环比微降3%;三、四线城市土地价格环比微涨3%,同比大涨87%,且与二线城市土地单价均价差距缩小至600元/平方米。

CRIC研究认为,由于热点一、二线城市土地拍卖制度从“限价”到“限售”的调控力度不断加大,土地拍卖竞争虽然依旧暗潮涌动,但热度有所回落。

值得关注的是,环一线城市周边的三、四线城市土地市场持续高热,佛山土地拍卖溢价率高达100%,常熟、盐城单价地王楼面价均被刷新。

对此,张宏伟认为,由于土地供应原因导致城市投资价值与房企投资策略落地出现一定偏离,房企开始转向三、四线城市布局,甚至即使三、四线城市地价短期内高



资料图片

涨,有些企业也继续跟进。

但房企三、四线城市抢地补货的

背后,有机遇也有风险。

对此,张宏伟表示,并非所有

三、四线城市都具有长期战略投资价值,当前布局三、四线是为了短

期内补货,未来长期战略投资重点仍然是回归核心一、二线城市。

事实上,大部分三、四线城市市场人口有限、市场容量有限、价格上涨的弹性空间有限,即使有当前“地王”频出,三、四线城市也很难像核心一、二线城市楼市那样很快地消化地价带来的成本压力。

更重要的是,张宏伟认为,对于三、四线城市来讲,当前房企投资关注的重点是核心城市外溢较为明显的周边城市,对于大部分房企来讲,东北的、中西部的三、四线城市并没有长期的战略投资价值。

## 通过买公司曲线拿地

事实上,今年上半年,不少大型房企是通过买上市公司股权的方式来变相增加自己的土地储备,这也是上半年房地产并购案快速猛增的原因。

张宏伟也称,就今年的土地市场而言,即使在楼市调整期,要想在一线城市及部分核心二线城市拿地也并不容易。鉴于此,大型房企已经将触角伸向二级市场进行项目或项目公司股权的收购动作。

比如,近期融创中国、恒大、融创中国、阳光城等上市房企收购动作频出。以恒大收购嘉凯城等房企的股权为例,通过收购房企股权获得长三角、京津冀地区的土地储备,恒大完善了城市布局格局。此外,由于通过直接收购房企股权的方式成本相对较低,并且布局核心战略要地也更为迅速,因此,能更为直接地提升恒大的销售业绩。

然而,这些大宗收购动作将进一步加剧。

据张宏伟预计,今年下半年市场将进入调整期,一部分中小房企会遇到资金问题,比如曾经的百强房企深圳奥宸资金链已经断裂,甚至个别大型房企也会面临资金链断裂的风险。届时,大型房企以“买地太贵就买上市公司”这种资本运作方式拿地的动作将更多。

(证券)

交房难、迟迟办不了房产证……

## 买房,您都遇到了哪些烦心事?

□记者 焦曙光

买房容易交房难,住上容易办证难……买房前、买房后您都可能遭遇各种各样的烦心事。本

报特开设“楼市大家说”栏目,为买房者提供一个诉说烦恼、帮助维权平台。咨询电话:0375-7391333。  
房屋,作为消费领域的主

要消费品之一,不仅涉及商品本身的面积、结构、质量等问题,还与小区规划、容积率、公建配套设施、物业等有关。而买一套房有时甚至会牵扯到一代人或几

代人的积蓄。因此,买房时遇到各种问题,矛盾也比较容易升级。

本栏目的宗旨是,为购房者提供表达心声和维护正当权益的平

台,提供专业的房产知识咨询、法律问题解答,同时为开发企业和购房者搭建一个沟通的桥梁,化解矛盾、促进交流,营造一个更加规范的市场环境。

## 新鲜哈密瓜

首批预售开始啦!

90元/箱  
(20斤左右)

原产地 新疆哈密瓜 全程冷链运输 今年再次登陆鹰城

由报商联盟产地直采、品质优、口感好、性价比高,全程冷链监控运输的新疆南湖乡哈密瓜——西州蜜17号将于7月初甜蜜抵平,首批预售进行中,惠及读者!让利读者!

90元/箱(20斤左右),  
市区均免费送货上门,  
绝对超值!我们的哈密瓜绝对比市面上的哈密瓜口感更纯正,味道更鲜美!

平顶山日报传媒集团郑重承诺:

报商联盟与新疆哈密当地媒体、果园签订合作协议保证瓜品质量,均为新鲜采摘。保证熟透的哈密瓜从落地到品尝不超过48小时,保证吃到的哈密瓜,新鲜多汁、香甜绕口。

展示店地址:平顶山日报传媒集团大门口西侧50米读者服务中心 咨询电话:8980198 4943059

