

“地王”年底井喷

刘 正



11月“地王”相继涌现，一线城市更是出现“地王”成交高热，月初，中海以59亿元击败天恒永同昌联合体，经42轮竞拍获得石景山老古城综合改造项目，溢价率为28%，折合楼面价2.27万元/平方米；18日以3.5万元/平方米楼面地价成功被中民投收入囊中的董家渡“地王”，不仅以248亿元成为全国总价“地王”，更以1.3亿元大幅刷新了每亩土地的出让价格纪录；广州今年的总价“地王”，在11月24日由越秀地产旗下的栢盈国际以64亿元摘得；11月26日阳光城以21.08亿元竞得杨浦内环宅地，楼面地价破4万元/平方米，也刷新了区域楼面地价纪录。就此来看，目前开发商的信心已得到了显著提振。

趁着市场的“东风”，可以看到政府挂牌速度也明显加快，并且优质土地数量明显增多。据不完全统计，在今年年底前，上海将有20余幅宅地出让，其中前滩的5幅土地更早已成为行业焦点，而这是前滩自公布规划以来，首次启动的宅地出让；北京今年推出的楼面单价最贵的地块——海淀区太平庄村2号地，也在12月4日开始竞价。二线城市中，11月南京市国土局也是接连三次发布土地出让公告，月内推地17宗，总量破百万平方米；合肥市12月首批拍卖土地计划也已出炉，四宗地总面积近300亩将率先拍卖。

四个一线城市11月土地市场显著放量，成交金额达到641亿元，其中上海突破300亿元，广州也超过了200亿元。10月份市场成交虽有回暖，不过土地成交金额仅有296.7亿元。对比百城总量来看，11月一线城市成交总额达到百城总额的近六成，创今年以来新高。截至11月，一线城市今年土地出让金额已经达到4506亿元，达到2013年成交总额的九成，较去年火热的土地市场也不遑多让。因此可以说，11月实际上是一线城市最夺人眼球的一个月。

笔者以为，11月土地市场出现回暖趋势，主要有三个原因：一是“9·30”以来楼市政策面持续出现利好消息，降息在短期来看也为楼市注入强心针。二是地方政府希望完成年内土地出让目标，加快了在年底推地的速度。三是企业因为上半年市场不好而拿地不多，如果手上有钱，并且土地的价格、时机都较为合适，为了维持一定的货值总量水平，保证今后的良好持续发展，考虑拿地自然成了房企最关注的事情。