



1 月全国土地市场供求回落 出让金降幅过半

1 月 29 日，中国指数研究院发布 2018 年 1 月份 300 城市土地市场交易报告。数据显示，1 月份全国土地市场整体供应环比走低，成交量较上月缩水近半；整体均价环比小幅回落，住宅用地均价同比上扬；出让金较上月缩水过半。

具体来看，1 月份，全国土地市场供应量环比走低，同比增加近四成，仅一线城市供应量环比增加；成交方面，整体成交量环比转跌，出让金总额较上月缩水过半，三四线城市均价同比降幅居前。

不过，分各类型城市来看，一线城市土地市场供求两端同比均涨，供应环比止跌回升，同比涨幅居各线城市首位；二线城市供地节奏放缓，均价同比涨幅较去年同期收窄，成交量及收金同环比双降；三四线城市供应量环比走低，成交面积同环比缩水，出让金环比下滑六成。

1 月 29 日，广州南沙迎来年内首场土地拍卖，两宗分别位于东涌镇和灵山岛尖的地块，采用“限地价+竞配建+竞自持+摇号”的方式出让，共收金 55.22 亿元。最终，越秀地产以最高

限价 369824 万元竞得灵山岛尖 2017NJY-12 地块后，中海地产以总价 182378 万元、配建面积 47700 平方米、楼面价 16549 元/平方米拿下东涌村地块。

1 月 25 日，北京土地市场出让 3 宗住宅地块，其中住宅部分要求全部建设成为共有产权房，合计可供应 4500 套共有产权房住宅。从最后出让结果来看，只有朝阳区一宗地块出让成功，丰台区花乡白盆窑村 2 宗地块同时流标。

针对北京土地市场开年后一日两宗地块同时流标的现象，中原地产首席分析师张大伟认为，两宗地块起价过高，分别高达 41.78 亿元与 50.58 亿元，在当下这个时间，融资难度非常大。“最关键的是，最近各种渠道严查银行信托资金拐弯进入房地产，所以，大部分企业对于高投资额项目，相对谨慎”。

此前，银监会下发的《关于规范银信类业务的通知》明确提及，商业银行和信托公司开展银信类业务，不得将信托资金违规投向房地产、地方政府融资平台、股票市场、产能过剩等限制

或禁止领域。

“从最近的地方两会以及一系列的调控内容看，预计北京市场在 2018 年依然是调控年，这种情况下，房企拿地开始谨慎是难免的”。张大伟表示，“尤其是共有产权房，很难出现 90 平方米别墅，这种情况下，货值远远不如限价商品房。从土地供应看，目前北京市场依然有多宗待售土地，例如限价商品房等，相比共有产权房，前者价值更高。”

张大伟指出，“随着北京房地产市场调控政策的持续深入，2018 年开年以来土地市场溢价率有明显降低，相比 2017 年 25% 的平均溢价率，2018 年北京土地溢价率平均只有 12%。”他认为，在严控信托等资金进入房地产市场的影响下，房企资金压力越来越大，虽然整体销售依然处于高位，但再拿地的资金压力逐渐增加，对非优质地块的积极性正在降低。”

1 月 25 日，记者从国土资源部了解到，沈阳、南京、杭州等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案获得国土部同意。国土部要求，

试点地区要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照区域协调发展和乡村振兴的要求，丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度，实现城乡融合发展、人民住有所居。

不仅如此，国土部还要求试点城市规范集体建设用地建设租赁住房的审批和监管程序，明确项目申报主体，完善项目审批程序，户型以 90 平方米以下中小户型为主，强化事中事后监管，确保有序可控。在此基础上，在试点过程中，推进集体租赁住房纳入政府主导的住房租赁服务平台管理，加强土地市场动态监测监管。

张大伟表示，国土部鼓励集体用地建设租赁房，有利于提高用地指标紧张的城市加快租赁房源供应的可能性。“11 个城市基本都属于二线城市，这些城市国有土地相对紧张，而部分区域存在的城中村等集体土地，如果部分进入租赁市场有利于房源供应，也有利于城中村改造。从长期来看，建立租购并举的住房制度，发展住房租赁市场，更可以避免房地产市场大起大落，减少非理性购房需求”。

(据新华网)