

土地市场转冷 7月多城市量价齐跌

2019-08-13 07:54:35 来源：经济参考报 作者：高伟

受房地产市场成交周期影响，7月以来土地市场开始降温。进入8月，这一态势在各线城市延续。8月12日，中国指数研究院公布的数据显示，上周土地市场供求环比全线走低，住宅用地成交量下降逾四成。

同日，易居房地产研究院公布的数据显示，7月整月，上海出让的地块以底价成交的居多，商办用地溢价率相对较高。其中，一幅位于闵行区浦锦街道的商办用地，溢价率最高为26%；商品住宅用地，溢价率最高仅为6%。易居房地产研究院研究员姚方分析预计，随着上海房地产市场的持续降温以及房企资金面收紧，下半年上海土地市场仍较低迷。

从7月土地市场的形势来看，市场成交整体量价齐跌、溢价率连续走低。克而瑞地产研究中心统计数据显示，当月，全国受监测的300城市经营性土地成交建筑面积17892万平方米，同环比跌幅都在10%以内；平均楼板价2702元/平方米，环比下跌11%；平均溢价率降至12.9%，同环比分别下降4.7个百分点和6个百分点。

7月土地流拍现象持续发酵，如广州月内有三宗地块因出让底价较高而流拍，市场热度持续走低。综合全国土地市场溢价率来看，一二线溢价率环比降幅都在10个百分点以上，三四线溢价率环比小幅回落至17.5%，土地市场整体回归平稳。

分城市来看，一线城市7月土地市场平均楼板价跌至11789元/平方米，同环比分别下降48%和40%。广州月内共计出让13宗地，七宗商办地块均底价成交；上海仅位于闵行的商办用地溢价率达26%，其余地块大多底价出让；北京丰台区的商住用地以79.4亿元的总价成交，溢价率达19%。

值得一提的是，在房地产市场整体融资收紧后，核心二线土地市场也在降温。当月二线城市土地市场平均楼板价降至4437元/平方米，同比下跌10%。土地成交相对活跃的中西部城市昆明、郑州和长沙等平均溢价率仅11%；长三角城市南京、宁波、杭州等溢价率环比均明显回落，苏州平均溢价率进一步回落至16%。

此外，7月，三四线城市平均楼板价降至1738元/平方米，环比下跌10%。克而瑞地产研究中心相关分析人士指出：“7月重点城市新房、二手房成交量已经连续两个月环比下跌，市场观望情绪愈加浓重，后继购房需求明显不济。当月土地市场量价齐跌，房企融资收紧犹如釜底抽薪，预计8月市场大概率继续走弱。”

上海证券报

7X24小时推送，聚焦资本市场

专业 · 深度 · 权威



上海证券报APP



上海证券报微信公众号