

上半年一二线土地市场火热，下半年或将“退烧”

上半年的土地市场，可谓热闹。

一方面，在财政压力下，中心城市优质地块供应增加，土地市场加速回归一二线和热点区域。不仅北京、深圳、成都、武汉等一二线城市部分地块竞拍轮数高于70轮，热点区域长三角的宁波、无锡、宜兴、海门等三四线城市也出现较多竞拍轮数超百轮的地块，而弱二线与三四线城市则市场平淡。

另一方面，房企拿地策略分化，少数“激进”房企拿地占比进一步提高，另一些房企则在加快销售消化库存的同时“佛系”拿地。

下半年，土地市场将会呈现怎样的走势？

分析人士认为，上半年百城住宅用地推出面积占全年供应计划的36.1%，这意味着下半年推地节奏将会加快。随着热点地区土拍政策陆续调整和企业下半年偿债压力的增加，预计市场由此将会逐渐回稳。

上半年一二线市场火热

有房地产研究院的数据显示，上半年全国300城供应量同比增加1%，成交量同比下滑7%，成交楼面均价同比上涨16%，前六个月出让金总额2.54万亿元，同比上涨10%。其中，一线城市量价齐升，土地成交量同比增加10%，出让金总额增加57%，楼面均价上涨31%。二线城市则量价齐稳，土地成交量同比减少2%，出让金总额增加3%，楼面均价上涨4%。而三四线城市则量跌价升，土地成交量同比下降11%，土地出让金额同比增加7%，成交均价同比走高近两成。

对此，天风证券指出，上半年土地市场供应力度有所加大，优质土地集中入市，土地市场热度持续提升，不同能级城市土地市场分化明显，一线城市土地供应和成交仍维持较高热情，三线城市次之，二线城市供应微涨，成交略低于去年同期。

以北京为例，Wind数据显示，北京上半年土地成交溢价率为18.35%，虽然仍处于历史低位，不过相比2018和2019年的

13.72%和9.38%，仍有明显回升。

上半年北京推出多宗优质宅地，这些宅地主要位于热门区域，周边配套良好，去化压力较小，同时出让单价也更高，拉动了北京整体土地市场的价格上涨。上半年北京累计共成交宅地31宗，这个数量与去年上半年一致；成交建设用地面积165.54万平方米，同比下降20%；成交金额为1133亿元，同比上涨30%，这一金额已经达到去年全年总额的76%。

再从区域来看，上半年长三角地区土地市场热度走高。数据显示，杭州、上海、南京、苏州、温州、宁波、无锡、绍兴8个长三角城市的土地出让金都排在了全国300城的前20之列。其中，杭州揽金总额达1756.9亿元，在去年高基数的基础上再增两成，高居榜首。无锡、上海的土地出让金涨幅接近一倍，分别达到了105%和97%，涨幅全国领先。

随着区域土地市场的持续升温，也让成交平均楼面价不断攀升。根据亿翰智库的统计，自2月份至5月底，全国共计诞生28个

单价“地王”（即突破前期楼面价），其中有6幅地块突破全市平均楼面价，有22幅地块突破区域楼面价。

进入下半年，监管层已经对部分城市的土地市场过热做出了政策调整。

7月6日晚间，宁波市印发《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》称，将从严核定新出让地块商品住宅销售价格，调整住宅用地出让竞价规则，严格控制楼面地价。

下半年是否会有更多的土地政策出台？交通银行金融研究中心资深研究员夏丹表示，这和土地溢价率有直接关系，土地价格走高势必会影响房价，如果超出了监管可接受的范围会导致对房价的调控情况。

“从源头上，监管者希望土地价格能够控制在比较稳定的范围之内，但是从各个地方政府的动力来说，是希望土地成交能够平稳进行，为了达成这样的情况，可能出台一些微调的政策来稳定土地市场溢价率。”夏丹表示。

房企拿地态度分化

不仅是城市和区域出现分化，企业在土地市场的态度也出现了分化。

贝壳研究院的数据显示，TOP50房企今年上半年拿地销售比为38%，较2019年同期的40%减少2个百分点。2020年上半年TOP50房企平均权益拿地金额204亿元，而2019年同期是223亿元。

其中，恒大等房企在土地市场异常活跃。根据贝壳研究院的统计，恒大上半年在全国39个城市拿地119宗，拿地金额超过760亿元，金额比第二名多67%。恒大拿地主要为二线城市与强三线城市，其中单在乌鲁木齐一城获取地块超过30宗。此外，上半年碧桂园、恒大、绿地、绿城等多家房企新增土地货值都超千亿元。

不仅如此，龙光、越秀、德信等区域型企业上半年也在土地市场频出“大手笔”，龙光在深圳拿下一块总价过百亿元、溢价率为

45%的地块。

对此，有华南房企的研究人士告诉记者，部分房企之所以在今年上半年补仓积极，有三个方面的因素。首先，疫情趋于稳定情况下销售恢复的速度好于预期，销售回款补充了房企资金。其次，上半年房企金融环境有所宽松，债券、信托等领域获得的资金补充较多。最后，从供给的角度来说，迫于财政压力，地方政府上半年推出的优质土地较多，这也加强了房企补仓动力。

数据也显示，房企融资状况确实好于预期。2020年上半年房企境内外融资折合人民币合计约为6506亿元，占比2019年全年融资规模53%。国家统计局的数据也显示，前5月，房地产开发企业到位资金62654亿元，同比下降6.1%，降幅比1—4月份收窄4.3个百分点。

不过，记者注意到，一些头部

房企由于现阶段土储较为充裕，则放缓了拿地节奏。比如2019年土储货值超过25000亿元的融创，上半年拿地销售比仅为18%。土储货值超过18000亿元的万科，上半年拿地销售比也只有16%。

对于下半年的土地市场而言，融资压力的加大将会影响房企拿地积极性。2020年下半年债券融资偿还迎高峰，境内外融资债券到期规模约为5588亿元人民币，较上一年增加58%，部分债务集中到期房企下半年债务偿还呈高压。

贝壳研究院认为，从2020年前6个月内的表现看，境内与境外融资利率均表现出先高后低，6月翘尾的趋势，结合6月底银保监会“回头看”的工作部署，下半年金融监管升级是必然，稳经济下的金融风险将进一步趋严。

（21世纪经济报道）



读者:177****8316

你好，我想购买芦庄地区的两房二手房，要求只要采光好，价格便宜，最好在50万元左右，请帮忙推荐，谢谢。

推荐房源：芦庄六区 2室1厅1卫 面积62.70㎡ 楼层5/7 售价56万元

推荐理由：芦庄六区位于中南路与贡湖大道之间，周边住宅小区林立，生活配套十分齐全，幼儿园、小学、中学、超市、农贸市场、银行、医院、邮局、文化娱乐场所等应有尽有。多条公交线路通达，地铁离小区不到一公里，出行很方便。

该房全明户型，南北通透，主卧朝南，采光好，无遮挡，价格相当合理，性价比超高，购房还赠送家电。

读者:139****1529

你好，我想在金科世界城买套三房的二手商品房，要求采光好，要精装修的，且保养好，价格随行就市即可，请推荐，谢谢。

推荐房源：金科世界城 3室2厅2卫 面积120.47㎡ 楼层10/33 售价250万元

推荐理由：金科世界城位于中南路与金城路交叉口，小区环境优美，档次较高。周边商业资源较丰富，世纪联华超市、华润万家便利超市、菜市场、人民医院等各种生活配套齐全；幼儿园、中小学入学方便；小区附近公交线路众多，交通出行十分方便。

该房南北通透，东边户三房，采光极好，可以享受从日出至日落的阳光。房屋为精装修婚房，保养如新，购房获家电和生活器具，可做到拎包入住，省去较大一笔两次装修费用。

读者:137****1622

你好，我想在滨湖区隐秀路与五湖大道交会地段周边购买两房的二手商品房，要求采光好，价格不超过100万元，请帮我推荐一下。

推荐房源：中南家园 2室2厅1卫 面积74.36㎡ 楼层11/24 售价90万元

推荐理由：中南家园位于滨湖区隐秀路与五湖大道交会处，小区环境很好，小区及外围道路宽敞，周边生活配套齐全，公交及地铁就在小区旁边，生活便利，出行方便。

该房南北通透，采光良好，精装修，购房还可以送家电。

（方案建议：中山房产）