



北京土地市场开局现流拍

2018年北京土地市场开局,没有像去年同期那么火热。虽然今年北京成交经营性土地总数,明显比去年同期多,但是北京成交土地溢价率开始走低,有多块土地以零溢价成交,甚至还出现了土地流拍的现象。有业内专家表示,北京土地流拍折射出房企拿地变冷静,未来位置不好、地价过高、限制条件过多的地块难以受到房企青睐。

北京成交 23 宗经营用地

据中国指数研究院统计数据显示,截至今年3月2日,今年北京成交经营性土地共计23宗,比去年同期成交经营性土地多了5宗。其中,有18宗住宅用地,分布在通州区、门头沟区、平谷区、大兴区、丰台区、朝阳区、怀柔区、昌平区、密云区等地区,

均是共有产权用地或限房价地块。

亚豪机构市场总监郭毅表示:2018年开年,北京土地市场成交地块数量明显增多,与北京土地市场供应节奏有关。今年成交的大部分地块是去年底集中推向市场供应的地块。政府在去年底大量推地的目

的,是为了北京市完成去年的土地供应计划。”

中原地产首席分析师张大伟认为,从土地供应节奏看,2017年北京年内土地供应已经高达86宗,刷新最近4年最高。在加入企业自有土地供应后,预计2018年北京土地供应有可能位于高位。

土地流拍折射开发商冷静

尽管如此,开发商在北京拿地的热情,却有所下降。这种情况在2018年北京土地市场开局已有所反映。

据我爱我家集团市场研究院和中国指数研究院统计数据显示,在今年北京成交的18宗宅地中,除1月4日成交的北京市丰台区城乡一体化槐房村和新官村旧村改造项目二期(第七宗)NY-001等地块”报价13次外,其他所有土地的报价次数都在个位数,其中三块土地仅报价一次即成交。从溢价率上看,1月宅地的平均溢价率仅为

11.94%,2月宅地的平均溢价率略高,为17.07%。

“今年北京土地市场成交溢价率不高的原因在于,首先是去年的土地供应量过大,住宅用地成交达到71宗,已经有效补充房企的土地储备缺口,缓解了房企土地储备不足的饥渴状况。其次,对于北京的房企而言,它们面临的最大问题是如何把储备的土地转化成为资金回笼。”郭毅说。

除了土地溢价率走低以外,今年北京土地市场还出现4宗土地流拍。伟业我爱我家集团副

总裁胡景晖分析说:“由于目前市场还将继续下行的预期,当下北京土地拍卖限制条件较多,住宅用地或是有价格限制,或是纯粹的共有产权房,利润空间小,所以众多房企拿地的热情不太高,部分土地仅以起始价成交,甚至出现流拍。”

在易居智库研究总监严跃进看来,未来,受到市场降温的持续影响,众多房企不会再去花高价拿地王,再加上整个资金面有所收紧,各个房企拿地会变得更加谨慎。

北京晨报记者 武新