



全国土地市场 1 月成交量同比大跌逾五成

2012 年全国土地市场开局不利。中国指数研究院的跟踪数据显示,1 月全国 300 个城市土地成交量和住宅用地成交量较去年同期跌幅均超过 50%。京、沪、广、深四大一线城市土地出让金同比降幅更为惊人,上海 1 月土地出让金同比缩水达七成,北京则为去年同期的三分之一,广州缩水幅度更是达九成。

数据显示,2012 年 1 月,全国 300 个城市共推出土地面积 11484 万平方米,环比减少 41%,同比减少 21%。其中,住宅类用地推出 3889 万平方米,环比减少 52%,同比减少 45%。成交方面也同样低迷,全国 300 个城市共成交土地 1691 宗,环比减少 51%,同比减少 52%;成交面积 5678 万平方米,环比减少 63%,同比减少 62%。

地块以底价、低价成交仍为 1 月土地市场主旋律,全国 300 个城市土地平均溢价率处于低位,比去年同期有较大降幅。1 月全国 300 个城市土地平均溢价率 2%,较去年 12 月下降 2 个百分点,较去年同期减少 29 个百分点;其中住宅类用地平均溢价率 2%,较去年 12 月减少 2 个百分点,较去年同期减少 35 个百分点。

分城市来看,一线城市的土地市场尤为低迷。北京土地储备管理网的数据显示,2012 年 1 月,北京土地市场受到春节假期影响仅成交 19 宗地块,总土地出让金为 20.61

亿元,而在 2011 年的 1-2 月,虽然也受到春节影响,但是两个月的土地出让金分别达到 61.45 亿及 70.9 亿元。值得注意的是,1 月份北京出让的所有 19 块土地,全部以底价成交,其中包括 4 块经营类用地。这也是最近几年少见的现象。

在广州,1 月土地市场更为冷清。中原集团研究中心提供的数据显示,今年 1 月广州土地市场总成交金额为 2.9 亿元,而去年同期则为 28 亿元,缩水幅度高达九成。

四大一线城市中,仅深圳同比略有上涨,1 月土地出让总金额为 7 亿元,同比涨幅为 6%。

业内人士认为,一方面,受楼市调控政策的影响,2011 年下半年土地市场开始有大量地块以底价成交,这种情况延续到 2012 年,使得今年 1 月土地成交低迷;另一方面,受市场预期不明及前期库存积压难售等因素影响,短期内房地产企业拿地的积极性不高。而春节长假也在一定程度上影响了土地供应和成交。

21 世纪不动产上海区域分析师黄河滔表示,就目前来看,2012 年初期的土地出让市场依旧难有起色,尤其是在开发商观望情绪强烈的情况下,“当前楼市整体低迷,土地市场短期仍难摆脱低迷局面。”

(请作者速与本报联系以奉稿酬)

壹周点评

国家发改委:外籍人士在华按揭购房将受限

国家发改委发文,外籍人士在中国使用按揭贷款购房将受到限制。

这份《关于境内外资银行申请 2012 年度中长期外债规模有关问题的通知》规定,对于提供给外籍人士的个人住房按揭贷款的外债需求,不予安排中长期外债额度。一位业内人士表示,这将使得外籍人士可用于住房按揭贷款的资金来源有所减少,因此对外籍人士按揭购房形成限制。

此外,根据通知,外资银行从境外借入 1 年期以上人民币资金,纳入中长期外债额度管理(填表时折算为美元)。外资银行借入的 1 年期本外币外债总和,不得超过中长期外债额度。

通知还规定,外国银行各境内分行的中长期外债额度

可相互调剂使用。且外资银行可在年内向发改委申请调整增加中长期外债额度一次。

获银监会批准正在筹建改制为境内法人银行的外国银行在华分行,在改制工作完成之后,已核定的 2012 年度中长期外债发生额规模由相应的法人银行总行和承担外汇批发业务的保留分行承继,二者间的额度分配原则上根据各自的中长期外汇贷款余额规模自行协商。

对于已经完成法人化转制的外资银行,2012 年的中长期外债额度将分别核定给法人银行总行和保留分行,法人银行总行统一管理其下属分行额度,保留分行自主管理其额度;法人机构和相应的保留分行之间不得调剂中长期外债额度。

(请作者速与本报联系以奉稿酬)



名人房谈



许家印
恒大地产董事长

6590 元是中央希望的合理价位

2011 年全年,恒大的售价是 6590 元 / 平方米,其中还包括 1500 元 / 平方米的装修,毛坯房的价格是 5090 元 / 平方米。

摘自《21 世纪经济报道》

2012 年 2 月 2 日



陈宝存
中国低碳产业
联盟副主席

房价怎么降会再怎么涨回去

我对房地产市场的看好,包括我提出的未来房地产“白银三十年”的看法,都是基于中国人的居住理念、住宅情节和传统财产观考虑的。

摘自《中国新闻网》

2012 年 1 月 29 日



任志强
前华远董事长

房产黄金期还有 20 年

我觉得中国最少还有 20 年的黄金时期,通常衡量一个地区的房地产高增长还是低增长,或者持续增长的时候,一个是看其经济增长速度,是不是保证 4% 以上的增长,这是一个必要条件。

摘自《中国广播网》2012 年 1 月 30 日

今年下半年房价可能就会企稳

房价今年上半年是下跌的,下半年可能就企稳,就是说跌幅减小或者说基本上跌不动了,甚至 2012 年的四季度也有可能小幅出现正增长。上半年是跌的,下半年是企稳的。

摘自《网易博客》

2012 年 1 月 19 日



杨旭
上海易居综合研
究部部长

媒体点击

天津

2012 年新建房保障房占三成 开工 8 个竣工 7 个

今年天津市将继续调整供应结构,提高中小户型、中低价位普通商品房供应,加大保障房、商业地产和小城镇建设支持力度。预计全年保障房开工 800 万平方米、10.5 万套;计划竣工 520 万平方米、7 万套。

摘自《天津日报》

重庆

主城区商品房成交量环比下降六成

重庆市国土房管局

网上房地产数据显示,今年 1 月重庆主城区商品房成交 8327 套,环比下降 60.94%。

摘自《中国广播网》



北京

明确规定新购经适房禁止上市出售

北京市首次明文规定,新购经适房不得在市场上出售;如果销售需由政府回购。市住建委近日发文表示,经适房和限价房将优先向一定年龄以上的、2 人户及以上家庭配售,引导单身年轻人承租公租房。

摘自《京华时报》

深圳

连续 12 天“零成交”

深圳市规划国土委最新公布的数据显示,2011 年 12 月深圳全市新房成交均价为每平方米 16002 元,与 2010 年同期相比,下降幅度为 15%。业内人士表示,深圳楼市下行趋势明显,“拐点”已经形成。

摘自《中华工商时报》

中山

楼市实行“新限价”每平方米升至 6590 元

春节假期刚过,中山楼市网签备案标准已提高至 6590 元 / 平方米,比去年一手住宅成交均价上涨逾 11%。

摘自《羊城晚报》

广州

南站一地块 2.17 亿底价成交

2012 年春节后广州第一幅出让的地块依然延续着几个月来的冷清。1 月 31 日下午,广州南站 BA0501077 商业用地进行土地拍卖,由于仅有广州路福房地产开发有限公司一家报价,直接以 21713 万元的底价成交,拍卖仪式也取消了。

摘自《羊城晚报》

上海

部分银行房贷利率有松动

某股份制银行相关负责人告诉《中国证券报》记者,从 2011 年 12 月底开始,上海已经有银行将首套房贷利率调整至基准利率,而且以工农中建等大型国有商业银行为主。

摘自《中国证券报》