

一线保守 二线稳定 三线激增

土地市场进入全面调整期

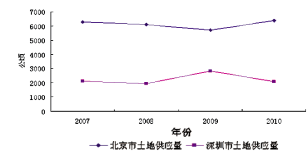
2010年全国土地供给总量达到42.82万公顷,比2009年增长34.2%,创下了历史新高。有关人士表示:面对年初以来新的宏观经济形势以及房地产市场面临的严峻调控局面,土地供给增加却成为市场的普遍预期,各地政府也相继多次释放增加土地供给的明确信号。



一线城市土地供给“有保有压” 土地供给将依旧保守

据相关数据显示,近几年部分城市土地供给量平稳,并未出现较大波动。没有出现明显的土地供给大幅增加的现象。以北京、深圳为例,图1表明两市的土地供给近年来波动不大。尤其是在住宅领域,一线城市的土地供给波动幅度更小。上海的住宅土地供应2007年至2010年分别达有1100公顷、900公顷、1065公顷、1100公顷。波动幅度正负保持在100公顷左右。因此,土地供给的保守也一直是业界认为一线房价高涨得不到遏制的主要因素之一。

图1:北京、深圳土地供应总量变动趋势图



数据来源:北京市国土资源局
深圳市国土资源局

由于东部地区一线城市城市化程度较高,土地开发的资源稀缺性相对突出,土地开发空间事

实上的确有限,城市土地供给压力较大难以改变,这就决定了城市土地供给释放将依旧趋向保守。同时,鉴于2010年土地供给的大幅度增加,原有土地放量尚未消化。预计2011年这部分城市土地供给依旧呈平稳态势,土地供应总量不会出现太大增幅。城市土地供应主要是从加大对闲置土地的清理和对中心城区地段的深度开发入手。

另外,从土地供给结构的角度来讲,除了明确保证保障性住房的土地供应计划外,为了保证土地供应量增量的相对稳定,必将会压缩其他方向用地比例,“有保有压”或将是该部分城市接下来土地供应采取的基本措施。因此,商品房住宅开发和工业用地或将适度减少,土地开发和供应将主要以中心城区商业地产开发用地供应为主。从年初至今的土地出让金来看,截至今年2月份,北京的土地出让金总额达到135.36亿元,其中商业成交地块土地出让金则达到89.02亿元,占总额的65.76%。地产投资倾向商业地产现象明显。

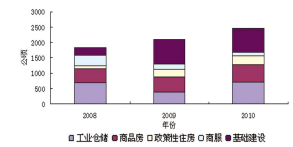


二线城市土地供给稳定增长

商品房用地继续受保障房挤压

二线城市近年来随着城市开发的大规模开启,城市化逐渐进入加速期。通过以往的数据观察,尽管土地供应初始规模较小,然而城市土地供给量增长幅度稳定。武汉的土地供给总量从2007年的1543公顷增加到2010年的2207公顷,年平均增幅达到10.8%。重庆2008年土地供给量达到4224.85公顷,2010年达到了6449公顷。年平均增幅达17.7%,济南2008年土地供给达到1875公顷,2010年则达到

图2:2008年至2010年济南市土地供给结构图



数据来源:济南市国土资源局

了2455.47公顷,年平均增幅达到了10.3%。从土地供给结构来看,二线城市保障性住房用地比例

逐渐加大。而商品房供地面积的增幅则相对并不明显。从图2可以看出,济南的保障性住房用地挤压商品房用地明显。

在保障性住房大力提倡的当下,既要做到确保保障性住房用地的需要,又要亟待满足城市化进程中改善城市基础设施以及产业发展带来的工业用地等其他用地需求,未来二线城市的土地供给依旧将呈现稳步增加态势,商品房用地将继续受到保障房建设用地的挤压。



三、四线城市土地供给逐渐升温

土地供给激增信号显现

在城市化浪潮席卷整个二线城市的时候,三四线城市也难免受到广泛的波及,尤其是在近几年房地产市场调控逐渐紧缩的时期,一二线地产资本提前转向进入三四线城市布局逃避风险,在房地产行业带动城市化的原始动力下三四线城市提前并且被动性地进入城市化加速期。三四线城市房地产投资的逐渐活跃使得土地供给开始逐步升温。以昆明为例,2007年昆明的土地供给量为1333公顷,2010年则达到1593.3公顷。

尤其在中央加大保障新住房建设压力面前,三四线城市在落实政策方面面临着比一二线城市更加严峻的保障性住房建设资金缺口。但年初严酷的房地产调控政策导致大量地产避险资本由一二线城市撤出的将大量涌入三四线城市,因此三四线城市拿地冲动高涨。面对如此的供需场面,土地和资本将一拍即合。一方面避险资本得到了梦寐以求的土地,另一方面地方政府得到了急需的建设资金。

(楼市记者 矫娟)



鲍德房产 钢城新苑

低价商业还有吗?
有,在这儿



1.66 万平商业旅店 4800 元起价 整体出售

贵宾热线 /15345319255 接待地址:钢城新苑旅店中楼一楼大厅

● 详见: <http://www.bdfdc.cn>