

## 一線城市土地市場供應持續緊張 熱點二三線城市受房企追捧

今年開年以來，眾房企拿地積極。資料顯示，截至 2 月 16 日，25 家企業拿地金額超過 20 億，；其中 12 家企業拿地超過 50 億人民幣。這 25 家企業合計耗資 1951.63 億人民幣。由於春節期間土地供應減少，預期後續房企依然會投入土地市場補倉。

標杆房企對熱點城市、熱點地塊拼搶積極。長沙、青島、深圳土拍地塊平均溢價率均超過了 50%，廈門三幅住宅地塊及南京五幅住宅地塊也都觸及了土拍限價「上限」。實際上，對於熱點城市的優質地塊，政府已追加諸多附屬條件，如：需配建人才住房和公共租賃住房面積，規定商業建築規模比率等。但從市場反應來看，這並未阻止房企進軍二三線城市的腳步，如南京 G98 地塊，在達到最高限價後，通過搖號的方式角逐最終買家，最終南京招商招盛房地產有限公司以總價 98.1 億人民幣拿下該地塊，成為南京總價地王。

2017 年 1 月全國 15 城市土地市場交易情報

城市	總計用地						住宅用地					
	宗數(宗)		用地面積		樓面價格		宗數(宗)		用地面積		樓面價格	
			(萬平方米)		(元/平方米)				(萬平方米)		(元/平方米)	
	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交	推出	成交
北京	3	4	35	38	17,127	17,481	3	3	35	35	17,127	19,448
上海	11	8	47	30	10,576	13,374	10	6	47	27	10,548	11,112
廣州	7	11	33	33	410	8,442	0	4	0	11	-	16,363
深圳	2	4	1	4	15,015	11,475	0	0	0	0	-	-
杭州	24	26	85	91	6,154	7,570	11	10	37	35	12,660	17,822
天津	24	22	95	114	5,203	4,225	6	4	51	34	7,868	14,382
南京	27	17	116	82	1,808	4,055	2	7	11	43	5,946	4,243
武漢	41	23	277	166	4,728	4,665	19	11	183	106	5,675	5,716
長沙	16	9	59	46	1,644	1,028	10	3	40	21	2,081	1,551
青島	20	12	87	65	1,014	1,307	7	5	30	19	1,778	2,777
廈門	1	5	0.2	14	1,065	453	0	0	0	0	-	-
鄭州	92	42	292	116	2,732	2,469	67	27	257	97	2,832	2,542
昆明	30	26	147	140	1,333	1,346	17	11	88	59	1,517	1,548
合肥	28	21	191	153	2,798	7,442	19	17	143	121	3,577	9,485
西安	17	19	115	108	2,204	2,212	13	14	103	98	2,249	2,246

Source: 房天下土地網 / CREIS 中指數據 <http://fdc.fang.com/news/zt/201702/yb201701.html>

業內人士表示，目前房企在二三線城市積極拿地是正常節奏。一方面，節日後是房企加緊補貨的重要時節。綜合市場資料顯示，2016年1月全國54城供求比為0.70，大多數城市依舊處於供不應求的局面，其中北京、重慶等地新增供應量不足成交量的一半，激發了企業拿地的緊迫感。另一方面一線城市推地量較少，同時普遍施行「全城限購限貸」，樓市需求勢必會外溢到其他二三線城市，促使房企考慮其戰略性佈局，實施快進快出的策略，短期內可為公司規模及年度財務指標貢獻利好因素。

聯繫近期國土部發佈的十五年規劃綱要來看，未來新增建設用地指標下行已是大勢所趨。據保守估算，至2030年前，年均新增建設用地規模將較「十二五」期間至少下滑33%，高庫存城市將在2017年進一步收緊土地供應。而北京、上海等市相繼提出的建設用地「負增長」目標，也大大限制了一線城市的新增土地供應。由此來看，土地市場的「主戰場」還是會在城市邊界快速擴張的熱點二三線城市中展開。

## 通訊

### 北京市公共租賃住房建設與評價地方標準正式實施

北京市住建委頒佈的《公共租賃住房建設與評價標準》於2月1日正式實施，是國內首部關於公租房建設與評價的地方標準。新發佈的《標準》打破了以往公租房遵從的《住宅建築設計規範》國標中規定的22平方米的最小面積限制，允許15-22平方米小戶型的出現。新《標準》在環境和戶型上高度關注老年人和年輕人的需求，並且對公租房周邊的交通配套提出了更高的要求。此外，《標準》還引入了評價制度，採用國際通行的建築性能評價方法，評價結果為不合格的公租房將不予交用。

### 天津樓市再出“大動作”！不再新建酒店型公寓

日前，天津市規劃局、市國土房管局、市建委聯合發出關於酒店型公寓建設管理相關檔失效的通知，今後天津市不再審批新酒店型公寓項目。通知指出，鑒於該市之前執行的《關於加強酒店型公寓建設管理有關要求的通知》與去年1月1日住房和城鄉建設部發佈的《城市用地分類與規劃建設用地標準》不一致，經研究決定，此前執行的通知失效。失效後本市不再審批酒店型公寓項目。失效前已出讓並簽訂土地出讓合同的地塊中含酒店型公寓的項目，仍按原通知規定辦理規劃、國土房管、建設手續。