

A 现象 郑州土地市场“热”而不“火”

“新国五条”细则落地4个多月，房价扶摇直上的势头终未得以改变，这无疑给按捺不住的楼市注射了一支强心针。

于是，不少房企纷纷加快拿地操盘的步伐，一线城市地王频出，二、三线城市紧随其后。7月26日，卓越集团以123.69亿元总价夺得深圳前海深港现代服务业合作区首次出让的两幅商务用地，楼面地价约为16000元/平方米，堪称总价和楼面地价双料地王。7月29日，备受瞩目的上海“东八块”地块，被某外资房企以37亿元斩获囊中，该房企一度在官网上宣布此消息，却很快又匆匆撤下。而此前，7月3日，恒大地产以35.6亿元投得北京昌平区沙河镇一居住用地，被业界视为品牌房企实施的战略转移。

与一线城市土地价格“没有最高，只有更高”不同，郑州土地市场显得波澜不惊。

数据显示，继今年6月，郑州市土地市场集中成交25宗，成交面积85.36万平方米，环比、同比分别上升67.83%、236.99%之后。进入7月，郑州土地市场依然频获资本青睐。

7月11日，河南三德置业有限公司竞得高新区丁楼村的7宗土地，总面积约246504平方米，合369.79亩，总价约6.48亿元。7月12日，管城区紫辰路东、刘庄南街南一宗7116.73平方米土地被河南小皇后置业有限公司竞得，成交价5729万元，成交楼面价1464元。7月18日，和昌地产分别以5.0159亿元和3.945亿元斩获郑州北区高皇北路63.8亩、55.4亩两宗土地，折合每亩单价786万、712万。

业内人士分析说，虽然郑州土地市场交易在升温，但7月份整体成交量价都在环比回落，呈现出“热”而不“火”的局面。

B 关注 品牌房企接踵入市释放积极信号

纵观全局，土地市场是不折不扣的量价“双料冠军”。

7月28日，国土资源部公布数据显示，上半年全国房地产用地供应8.24万公顷，创历史新高，大幅高于近5年同期水平。无独有偶，相关数据显示，上半年郑州市住宅、商服土地出让达到4226.25亩，是去年同期的两倍。

而来自郑州市国土资源局的信息显示，下半年，郑州市将上调商品住宅供应比率，同时下调商服用地的供应比率。其中，今年商品住宅供应比率计划比年初定下来的50.52%，上调4.25个百分点；商服用地的比率，计划比年初定下来的20.49%，下调2.24个百分点。

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京指出，房地产是讲求长远开发的，土地市场的旺盛说明开发商看好后市走势，而上调商品住宅供地比率，可以在未来两到三年提高商品住宅供应量，但不见得会立即平抑房价。

一位不愿具名的业内人士指出，土地市场的火热说明以行政手段为主的调控政策效应不断消减，市场反弹压力逐渐增大。

值得关注的是，这波“抢地潮”背后有大象在跳舞。上半年，建业集团介入二七区荆胡村城中村改造；香港锦艺集团、郑州浩创掷巨资在新郑龙湖拿地；此外，恒大地产、升龙集团、河南裕鸿置业、好想你枣业也纷纷加入“抢地”的阵营。

业内人士指出，品牌实力房企接踵入市拿地，将会对后市释放积极信号，短期来看，郑州市场的拿地积极性还会较高，土地交易价格仍将居高不下。

『流动性』趋紧的当下，房企要牢记『现金为王』 下半年，土地市场或稳步上扬 七月，郑州土地市场依然频获资本青睐



资料图片

年初，郑州17块土地花落各家，上演了一出“开门闹新春”的景象，2013郑州土地市场迎来“开门红”。

而今，继6月份，郑州楼市集中成交25宗土地，成交面积同比上升236.99%之后。进入7月，郑州土地市场依然频获资本青睐，多宗地块陆续被“不差钱”的房企收入囊中。

与此同时，一线城市土地市场则继续吹响“没有最高，只有更高”狂想曲。

业内人士分析，下半年，郑州土地供应将保持稳步增长态势，但在“流动性”趋紧的背景下，房企还要牢记“现金为王”的策略，尽可能地规避市场风险。

郑州晚报记者 王磊



房企销售状况良好，让全国土地市场持续升温。

C 反应：房企“饿”了，市民“慌”了

有人将当下红火的土地市场归结于供应短缺后的“饥饿式”反弹，也有人认为是销售市场的持续火爆所带来的“挤进效应”。

“众多的房企饿了，大家饿了，给一块骨头，也一定会打得火爆。”不预测房价，地产“大炮”任志强依旧有话说，近期，他在第13届博鳌地产论坛上发表演讲，解释为什么近期土地市场上出现涨价。

在他眼里，一旦供应量大于同比和环比数据，土地价格就会回归正常。现在一线城市土地市场高烧不退，与去年土地供应量低于50%有直接关系，要建立房地产市场长效机制，首先是统一市场和供给制度。

但毫无争议的是，地王来了，市民慌了。

随便打开一个主流房地产论坛，你都能看到“地价涨了，房价又要涨了”之类的讨论帖，里面充斥着涨与不涨的口水战。地王效应带给市民的除了恐慌，就是“房价又要涨了”的信号。

“涨涨涨，再涨高点，涨得越快越好，反正买不起。”对于地价和房价的上涨，不少网友表现出失望后的无奈心态，也有一些市民在积极思考房价上涨的根源，一位家住郑州北区的网友表示：“政府高价转让土地，开发商高价卖房子，房价不高才怪！”

业内人士表示，土地与房价永远是面粉与面包的关系，“面粉贵过面包”其实是个伪命题，之所以被反复提及，反映出国人不满地王频出、希望遏制房价过快上涨的心理。将来，倘若真出现这种现象，那可能意味着房地产泡沫破灭的开始，也可能意味着买方市场真正来临。

D 未来 下半年土地市场或将稳步增长

近日，国土资源部相关人士表示，土地市场总体上是“绿灯”，但地产景气变为“红灯”，目前“鬼城”与“地王”并存。

经历了上半年的红火后，下半年，郑州土地市场究竟是持续“升温”，还是会“冷静”下来，地价的“天花板”还有多高？成为关注的焦点。

记者采访时了解到，2011年到2012年郑州市场土地供应不足导致了上半年的红火局面，如今，开发商销售状况良好，普遍“不差钱”，不少房企都在积蓄力量，预备下半年拿地。

一位不愿具名的外来开发商表示，从市场表现来看，企业的拿地热情正在升温，郑州的土地价格尚在合理范围之内，还谈不上到了“天花板”，下半年土地市场还会保持稳步增长的态势，一般而言，每年的三、四季度才是推地高峰。

金融界业内人士陈先生则认为，由于银行流动性紧张，开发贷款和个人房贷目前都有所收紧，理论上开发商这个时候会面临比较大的去化压力。未来，房企有可能会放缓拿地的节奏，重拾“以价换量”的适度让利策略，以便于快速回笼资金，支付前期拿地的地价款。

为此，业内人士提醒，对于资产负债率偏高的房企、拿地比较激进的房企以及部分中小房企来讲，无论是在经营策略上，还是在寻求逆势扩张的过程中，都应该比较谨慎。因为，在下半年“流动性”趋紧的市场背景下，开发商还是要牢记“现金为王”的策略，尽可能地规避市场风险。