

低溢价成交成北京土拍主流

随着年底临近，北京土地市场也进入供应高潮。10月23日，北京土地市场8宗新地入市，除2宗商业金融服务用地外，其余6宗均为住宅用地，包括1宗共有产权住房用地。算上22日挂牌的6宗住宅用地，10月内北京共新增住宅土地12宗，顺义4宗，丰台2宗，大兴2宗，昌平、密云、房山、延庆各1宗，总规划建筑面积156万平方米，起始出让总价达282亿元。如果算上商业服务用地，当前北京待售的土地多达19宗。

限竞房地仍是主流

10月23日挂出的8宗地块，其中6宗是住宅地块，包括1宗全部建设共有产权住房的地块，另外2宗则是商业金融服务用地。除了延庆商服用地采用招标方式出让外，其余地块都将采用挂牌的方式出让。这6宗住宅用地加上几日前刚挂出的6宗住宅用地，共计12宗住宅用地，并将于11月26日公开竞价并确定买家。

从土地规划用途上看，3宗共有产权住房用地均位于顺义区，总建筑面积49.2万平方米，按照每套住房90平方米估算，预计可提供5000余套住房。8宗限价商品房用地中，价格最高的为丰

台区花乡白盆窑村地块，最高销售价格为7.1万元/平方米。

10月22日，北京挂牌出让的4宗“限竞房”用地中也包括一块白盆窑地块。较为值得关注的是，该地块建筑控制规模为163477平方米，起始价为56亿元，其将来商品住房销售均价不超过6.77万元/平方米，同样最高销售单价不得超过7.1万元/平方米。

此前白盆窑地块在去年底作为共有产权房地块入市，遭遇流标。而本轮该地块拆分调整为限竞房地块重新入市。目前周边新房房价为8万元/平方米左右。

据统计，目前北京待售的土地多达19宗，11月26日一天将有13宗土地

成交，土地起价总价高达295.19亿元，其中包括12宗是住宅用地。按照正常的成交溢价率，当天成交土地金额可能会超过300亿元。这也将创下北京历史上单日出让住宅土地最多、金额最高的纪录。

溢价率走低

进入四季度，北京土地供应进入小高潮，但能否激发开发商的拿地热情还需要后续观察。

实际上，随着北京当前限竞房大量集中入市，楼市产品同质化趋势严重，限竞房竞争愈发激烈。即便是多数项目降价促销的情况下，依旧面临较为困难的去化压力。受楼市销售端的传导影响，房企在土地市场上也开始显得谨慎起来。

几天前的10月19日，北京3宗地块拍卖情况显示，两宗位于亦庄地块，溢价率分别为24.34%、17.46%，位于房山青龙湖的地块则以0溢价率低价成交。

中原地产首席分析师张大伟预测，预计入市的住宅土地中，除少数容积率低的地块，其他将很可能继续出现底价成交，但流标可能性不大。

统计显示，截至目前，北京年内住宅土地供应37宗，出让金为995.39亿

元，同比减少了49%。统计显示，2018年北京出让土地平均溢价率仅为16%，更出现了6宗流标土地。

分析显示，对于市场来说，土地供应大幅增加，供需结构缓解，楼市有望继续平稳。但当前限竞房供应井喷，部分供应集中区域已上演楼盘价格战，这将直接影响部分区域地块的成交。

房企拿地谨慎

张大伟表示，全国多城市土地成交依然处于高位，特别是一二线城市，房企已经对住宅类土地拿地积极性升高。出现的流标主要是地块有多重复杂的属性，导致房地产企业拿地意愿不强。最近信托等资金监管严格，导致房地产企业对总价较高的地块相对谨慎。

同时，房企资金压力逐渐显现，从2016年“9·30”开始，全国一二线城市严格调控，这种情况下，房企资金压力越来越大，虽然整体销售依然处于高位，但再拿地的资金压力逐渐增加，对非优质地块的积极性降低。

预计2018年，一二线土地市场成交依然将维持高位。但从三季度来看，房企拿地意愿比上半年明显退烧。

北京商报记者 董家声



“三庆”三重礼 实惠送惊喜

10月12日-10月31日

爆款单品会员限时优惠

活动期间，会员整斤购买以下产品，可享受限时8.8折。

二级浓香铁观音 300元/500g

特级清香铁观音 1000元/500g

二级清香铁观音 300元/500g

特级浓香铁观音 1000元/500g

一级清香铁观音 500元/500g

特级清香铁观音 1800元/500g

特级清香铁观音 800元/500g

特级浓香铁观音 1800元/500g

更多惊喜尽在微信公众号 “吴裕泰茶生活”

活动期间，吴裕泰微信商城推出“重阳节限时特惠活动”，敬请关注。



吴裕泰茶生活



吴裕泰官方微信