

楼市半年观察  
——土地篇

上半年北京住宅用地成交868亿元

# 资金承压 房企京城拿地仍谨慎

随着上半年北京最后一批土地以120.33亿元总价拍出。截至今年上半年北京土地市场住宅用地31宗，总成交面积378.34万平方米，同比上涨三成。总成交额868.65亿元，同比上涨29%。从土地性质来看，北京土地市场限竞房地块供应仍是主流，但比例略有下降。尤其是临近年中，不限价地块供应开始逐渐增多。业内人士指出，上半年土地市场受当前市场去化总体不佳等因素影响仍旧处于不温不火的平稳状态。房企拿地时，尤其是面对总价较高的地块时，仍显得较为谨慎。预计下半年房企融资若无明显改善，北京土地市场上不会有明显升温态势。

## 卖地成交额同比涨21%

上半年北京最后一批土拍在几天前刚刚落槌。位于石景山、顺义和平谷的3宗地块在收官之战中总共拍出120.3亿元的总金额。

根据北京中原市场研究部的统计，截至今年上半年北京土地市场已经成交33宗地，共396.15万平方米，同比去年上半年上涨6%。总成交额910亿元，同比上涨21%，平均溢价率10.67%。其中住宅用地31宗，总成交面积378.34万平方米，同

比上涨三成。总成交额868.65亿元，同比去年同期上涨29%，溢价率11.24%，同比有所下跌。

成交地块中，限竞房地块为12宗，共175.87万平方米，同比下跌10.7%。总成交额468.83亿元，同比下跌12%，溢价率12.89%，同比下挫。

从上半年土地供应区域来看，多数地块在五环和六环外。但从成交情况来看，五六环外又没地铁的地块，地块成交溢价率都不高。而价格高的反倒卖得快，因为价格高意味着地块位置好。

业内人士分析，受严苛的土地出让条件、楼市深度调控、土地供应节奏放缓等多方面影响，2018年以来北京土地市场较冷，“低迷”甚至一度成为2018年北京土地市场的关键词。进入2019年，北京土地市场成交虽然仍“低迷”，但上半年收官时，供地节奏似乎有所加快。

据诸葛找房数据研究中心统计，从5月10日北京举行土地推介会之后，截止到6月底，北京已有8宗住宅用地挂牌，供地速度有所提升。

## 非限竞房地块激活市场

“其实公司已经把这块地后续的营销团队都打造好了。”没想到没拿到。

位参与了刚落槌的石景山不限价地块拍卖的一家房企内部人士告诉北京商报记者，公司本来对这块地前期调研投入了大批心血，后续的营销计划都制定好了，可以说对这块地志在必得。没想到对手决心更大，现在超过了拿地预算，不得不割爱。

从石景山土地遭热捧可以了解到，非限竞房地块的热度的确非同一般，这在之前北京土地市场上则非常罕见。今年上半年，土地出让部门似乎有意识增加非限竞地块的数量，有意改变市场供应结构，以提高企业对土地市场的热度。

“不限价地块供应量明显增加是北京土地市场的一个重要转变。”诸葛找房数据研究中心分析师岳蒙蒙分析。

统计显示，截至目前，北京土地市场已成交8宗不限价宅地。不限价地块增多确实对市场产生了一定促动。业内人士分析，虽然不能说土地市场明显松动，但出让地块更为多元，出让规则更加灵活可能是个趋势。

## 市场进入深度调整期

下半年土地供应概率仍会加大。

贝壳研究院统计数据显示，2019年

前5个月北京市住宅用地供应规划建面同比增加15.1%，为近五年同期最高。同时，供地节奏也明显加快。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐判断，从历史数据看，下半年住宅用地供应会多于上半年。但供地节奏会与商品住宅去化周期相协调，当前北京商品住房尤其是限竞房去化缓慢，且近期高溢价土地的竞得方主要为首次进京的房企，多数扎根北京的房企由于前期土地转化的存量供应去化压力大，而举牌热情低，因此近期土地出让的情况不能作为土地市场大幅升温的参考。

另有行业人士指出，尽管近期北京供地节奏有所加快，但实际上房企对于拿地仍比较谨慎。市场已经进入深度调整期，市场预期没有那么积极，房企拿地偏向审慎，另一方面偿债压力较大。

合硕机构首席分析师郭毅认为，一些房企目前的土地储备也不太足，希望能够在公开市场上再继续拿地。一旦价格超出了对地块未来价值的预期，可能就会停止举牌。

专家指出，上半年土地市场受当前市场去化总体不佳等因素影响仍旧处于不温不火的平稳状态。

北京商报记者 董家声



立潮头 信理智 怀专注 探真容

—— 人生是一段旅程，商报始终在这儿 ——

订阅价360元/年

2种订阅方式

1. 电话订阅

400-630-1663

2. 当地邮局 窗口订阅



六大平台为用户提供全方位服务

内容平台 | 互联网营销平台 | 活动营销平台 | 研究平台 | 评价平台 | 促销平台

■ 国内刊号: CN11-0104

■ 国内发行代号: 1-110

■ 国外发行代号: 04003

■ 地址: 北京市朝阳区和平里西街21号北京尚德大厦

■ 电话: 400 630 1663 010 84277009

■ 网址: www.bbtnews.com.cn