

# “地皮热”再现引发调控预期

## 业内人士认为个别城市或从严收紧

最近一二线城市土地市场的火热,被业界称为继2010年之后又一轮疯狂的“地皮热”。而“地皮热”会拉高市场预期,造成房价进一步拉升,徐家汇地王产生后周边甚至挂出单价7万的明显违背市场规律的二手房。业内人士认为,这一波“地皮热”有其客观合理性,但这种市场表现也会带来楼市失控的预期,因此楼市调控的政策层面正在表现出新的收紧动向。

### 各地频现高价地

进入“金九”之后,各地频现高价地。9月4日,北京朝阳区农展馆地块出让,房企拿地总成本超过43亿元,实际楼面价7.3万元/平米,大幅超过此前北京宅地单价纪录。

在上海,据汉宇地产土地监测数据,截至9月12日,上海土地市场成交9幅经营性用地,出让总金额已成功突破300亿元大关,为308.16亿元,其中,徐汇区“徐家汇中心项目”地块,成交总金额达217.7亿元,占总交易量比重超过七成;9幅地块中8幅溢价,更有2幅地块溢价率突破100%。业内预测,9月份上海土地拍卖有望突破400亿元。

苏州、杭州等二线城市旋即跟上。苏州工业园区两地块拍得47.25亿元,楼面价达1.5万元/平米。杭州华家池三地块拍出了136.73

亿元,其中两地块地价超过2.3万元/平米;9月上中旬的短短一周时间内,杭州进行了三次土地拍卖,土地出让总收入高达205.8亿元。

### 地皮热拉升楼市价

对于这股土地热,上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,近期高价地密集出现,在供应端首先与地方政府推优质地块有关;在需求端则是因为房企手持较充足现金,加大土储力度,优质地块本身又加剧了房企的竞争。

事实上,这波“地皮热”从8月份就已随气温飙升。统计数据显示,8月份,上海、北京、广州、深圳等10个典型城市土地出让金收入811.6亿元,土地成交均价为每平方米3259元,同比增幅分别达到149.3%和151.4%。

谁都知道,地价高涨会推高楼市预期,造成房价进一步拉升。徐家汇地王产生后一周内,周边二手房业主涨价、惜售势头已经开启,甚至有业主挂出单价7万的房源,虽被置业顾问称为“严重违背市场规律”,但也从侧面反映业主深信地王会进一步带火周边房价。再比如,9月12日浦东新区川沙新市镇一住宅地块以25.74亿元拍出,楼面价18436元/平米,也刺激了周边二手房的价格,加上该地区有

迪士尼、自贸试验区的辐射效应,就连德佑地产研究总监陆骑麟也认为:“未来该区域房价上3万没有难度,破4万不是梦。”

### 楼市调控有压力

根据最新的百城价格指数显示,2013年8月,全国100个城市新建住宅平均价格同比上涨8.61%,环比上涨0.92%,是自2012年6月以来连续第15个月环比上涨。房价上涨压力一直存在,热门城市又现高价地,这使部分业内人士预计,有关城市的楼市调控存在进一步从严的可能。上海易居房地产研究院副院长杨红旭就预计,宏观经济政策年内预计相对稳健,楼市调控也不会出现明显升级。可能的情况是,中央层面政策基本稳定,个别城市因地制宜、从严调控。

但也有业内人士认为,只是舆论关注放大了高地价效应,一些“地王”高价有其合理性,比如北京农展馆地块是核心区域罕见的优质地块,上海徐家汇地王则是商办用地,地块本身“含金量”极高。长江实业地产投资有限公司董事郭子威表示,未来中国经济增长仍然会在7%以上,中国市场依然有投资价值。也正因为如此,房企纷纷看好一二线城市,在拿地的时候自然也就一掷千金。本报记者 金志刚

## “金九”楼市升温

### 成交量有望破120万平方米

本报讯(记者 金志刚)统计数据显示:上周(9月9日—9月15日)上海市商品房成交面积为39.89万平方米,环比前周上涨11.6%,成交均价为21255元/平方米;上周全市商品住宅成交面积为28.56万平方米,环比前周上涨10.2%,成交均价为23720元/平方米。

“金九”第二周,28.56万平方米的商品住宅成交量创下了7月以来的最高点。上周,全市单价2万元以下的刚需楼盘占成交总量的53.0%,高于前周的46.8%。上周商品住宅新增供应面积为16.85万平方米,环比下跌37.4%。

截至9月15日,9月全市商品住宅成交面积达到了58.4万平方米,照此势头,今年“金九”的最终成交量很有可能达到120万平方米以上的高位水平,与去年“金九”的成交量相仿。从上周的成交排行榜来看,排名靠前的多为价格相对平稳的楼盘,德佑地产研究总监陆骑麟就认为,“总体而言,9月市场依然会以跑量为主”。

### 申城经济数据

## CPI 8月同比升2.1%

本报讯(记者 鲁哲)国家统计局上海调查总队昨天公布,8月份,本市居民消费价格同比上升2.1%。从八大类别看,同比呈“五升二降一平”。其中,食品类价格上升3.9%,上拉居民消费价格1.2个百分点,升幅回落0.7

个百分点。其余上升的依次有居住类(3.7%)、家庭设备用品及维修服务类(1.1%)、衣着类(0.7%)、交通和通信类(0.2%);下降的有烟酒类(-0.2%)和娱乐教育文化用品及服务类(-0.1%);医疗保健和个人用品类持平。

## 住宅销售面积 1-8月同比增30.4%

本报讯(记者 鲁哲)市统计局昨天公布,1-8月,本市商品房销售面积保持快速增长势头,“库存”消化加快。

1-8月,本市新建商品房销售面积1475.29万平方米,由去年同期下降转为增长

34.9%,其中住宅销售面积1255.45万平方米,增长30.4%。从房屋类型看,1-8月,本市商品住宅销售以刚性需求为主,144平方米以下的住宅销售超过八成。其中,90平方米以下普通商品住宅销售552.29万平方米,增长19.3%。

**BUICK**  
心静 思远 志行千里

主动预见危险 主动预警 主动反应……  
谁让车辆第一时间 采取措施 避让危险?

答案就在 全新君越2.0T  
**INTELLISAFE**  
前瞻性主动安全系统

全车自适应巡航系统  
碰撞预警系统  
车道偏离预警系统  
车道变更辅助系统  
倒车预警系统

不喧哗 自有声 | 全新君越  
NEW LACROSSE

别克 来自上海通用汽车 800-820-2020或400-920-8259 www.buick.com.cn

即日起购别克车提前享受三包政策,整车质保3年/10万公里,更有别克关怀老车主超强免费延保计划,详情请洽当地经销商。

- |                            |                            |                            |                             |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 上海永达汽销(别克松江店) 021-67741088 | 上海永达汽销(别克南汇店) 021-68091888 | 上海名流汽销(别克静安店) 021-62303030 | 上海名流汽销(别克普陀店) 021-52826688  |
| 上海绿地徐汇汽销 021-64160777      | 上海万兴世界汽销 021-35121100      | 上海协通百联汽销 021-66312555      | 上海云峰金山汽销 021-67311125       |
| 上海协通汽销 021-39595300        | 上海太平洋汽销(金沙店) 021-52709999  | 上海太平洋汽销(虹桥店) 021-34313333  | 上海浦兴汽销 021-58678800         |
| 上海文洋汽销 021-54460100        | 上海文洋汽销(长宁店) 021-62618800   | 上海翟业汽销 021-62208788        | 上海冠松汽销(普陀店) 021-63639222    |
| 上海西上海宝山汽销 021-56588000     | 上海奇瑞汽销 021-67637966        | 上海东昌汽销(浦东中环店) 021-68938999 | 上海东昌汽销(别克陆家嘴店) 021-50459999 |
| 上海协通崇明汽销 021-59680111      | 上海瑞锦汽销 021-66986666        | 上海九源汽销 021-37596111        | 上海锦江通永 021-62759833         |
| 上海永达汽销(别克浦东店) 021-58766789 | 上海永达汽销(别克七宝店) 021-64016789 | 上海瑞兴汽销 021-39285222        | 上海永达汽销(别克龙吴店) 021-54366789  |
| 上海新虹桥汽销 021-69780022       |                            |                            |                             |