



# 极“地”寒流

楼市进入“冬天”，开发商买地意愿大降，2011年北京土地出让金为1055亿元，同比下降35.8%

《极地寒流》讲述了日食致使的超冷气流涌向地球，引起了一连串灾难事件的发生，地球面临着一次新的冰川世纪的降临。对于严厉调控下的北京土地市场来说何尝不是如此。

伴随着楼市的冬天，开发商的买地意愿大大降低，2011年北京出让的土地多以流拍、底价成交或低溢价收场，往日热闹的竞拍室不再人声鼎沸，北京土地市场进入“寒流”控制时期。2011年北京土地出让金刚过千亿，相比2010年下滑了三成多，住宅用地楼面价也下滑三成。土地市场长时间遇冷后或将进入“寒流”破坏后的冰川时代。

本版采写  
本报记者 袁晓澜



▲2011年北京土地市场长时间遇冷。住宅用地出让金额相比2010年下滑五成多，楼面价也下滑三成。图/CFP

## 【剧情介绍】

2011年，“史上最严厉调控”引发了北京土地市场的寒流。据北京市土地整理储备中心和北京中原地产提供的数据显示，2011年全年公开市场合计出让土地为249块，总土地出让金为1055.14亿，远低于创造历史纪录的2010年，减少的收入高达587.26亿，降幅达35.8%。

## 宅地出让金额降约五成

数据显示，住宅用地成交下滑最严重。2011年北京住宅类地块成交59块，成交金额仅472.9亿元，不足2010年的一半。受供地节奏的影响，宅地主要在2011年下半年实现成交。上半年仅成交20块，而下半年则成交了39块。

受土地底价、低溢价成交的影响，2011年住宅用地楼面价仅5087元/平米，比2010年的7321元/平米下降了30.5%。宅地平均溢价率也创4年来新低，比2008年该轮调控时的33.31%还低，仅为8.98%。

有业内人士认为，2011年是政策调控最为严厉的一年，成交量成为近三年的最低点，虽然不少房企仍有储备土地需求，但高压的调控政策让房企资金链不断收紧。面对不太明朗的市场前景，多数房企采取了现金为王、减少购地、加快清理库存的经营策略。此外，新供应的宅地搭配保障性住房，利润相对减少，导致其拿地意愿较低。

## 丰台宅地成交量居首

从成交地块的分布区域来看，2011年丰台区成为宅

地成交量最大的区域，紧随其后的是大兴区和朝阳区，成交金额分别为101.97亿元、90.75亿元和83.1亿元。

2011年丰台推出郭公庄车辆段项目的二、四、五期三个地块，规划总建筑面积达81.73万平方米，总出让金为45.92亿元，支撑了丰台近半土地成交额。万科和京投联合体拿下最大的五期，成交价33.51亿元，成为2011年北京宅地总价地王。

从宅地供应来看，2011年北京土地仍是以郊区为主，其中大兴和房山这两大郊区供应量最大。数据显示，2011年大兴宅地供应达到247.67万平方米，超过200万平方米跃居第一。“老二”为房山区，住宅供地达到187万平方米。这也决定了未来北京新房供应仍以郊区为主的格局。

## 商业地块成交抢眼

与宅地的冷淡相比，北京2011年推出了多块非住宅类“黄金宝地”，其成交也备受关注。

2011年6月，崇文门菜市场地块公开出让，合景泰富以7.1亿元的总价、4.32万元/平米的楼面价拿下该地块，溢价率达到140%，也成为该年度商业地块楼面地王；7月，CBD核心区8个商业金融地块公布中标结果，8宗地出让价款达199.6亿元，占到北京2011年土地出让金的两成；9月，王府井大街西侧商业金融用地招标出让，成交价29.1042亿元。

此外，丽泽商务区多个地块也被来自内蒙古、山西的企业以及金融保险公司夺得。

## 北京市历年住宅用地成交对比

| 年份   | 成交宗数 | 规划建筑面积<br>(公顷) | 出让金额<br>(亿元) | 楼面价<br>(元/平米) | 平均溢价率   |
|------|------|----------------|--------------|---------------|---------|
| 2008 | 58   | 1158.4         | 437.6        | 3484          | 33.31%  |
| 2009 | 77   | 1234.2         | 706.6        | 3779          | 114.40% |
| 2010 | 82   | 1452.5         | 1063.4       | 7321          | 64.80%  |
| 2011 | 59   | 929.6          | 472.9        | 5087          | 8.98%   |

中原地产据北京市土地整理储备中心数据统计

## 【影评】 低价拿地，掌握未来定价权

楼市的寒冬，开发商各显“御冬术”，谨慎拿地便是其一。

拥有存货的房企如保利、龙湖专心卖房、去库存化，拿地的需求并不急迫；而销售较好存货较少的房企如融创、中化方兴则适时拿地补充储备。

2011年北京总价地王是万科拿下的丰台区郭公庄

车辆段项目五期1518-632地块。该地块位于西南四环外的郭公庄，毗邻房山线和9号线，体量达62.9万平方米。抛开配建部分，楼面价约9500元/平米。西侧是2010年的总价地王丰台区六圈A居住项目，但其楼面价高达17153.3元/平米，目前售价达到35000元/平米（案名中海九号公馆）。

由此可见，一些在2011年理性拿地的房企属于低价拿地，是为未来的定价权掌握了主动权。撑过了楼市低点，或将迎来楼市春天。相关业内人士表示，2011年成交的住宅用地，预计会在2012年年底入市，其土地成本会更低，相对2010年成交的住宅用地项目在成本上会有更直接冲击。

**XMDJ FURNITURE**

**宣明典居®**

紫檀定点保真单位  
国家家具质量监督检验中心

www.bjxmdj.com

贵宾热线  
4006 555 395