

住宅用地为何量价齐升：三四线房价仍有上涨趋势

◎转载

财政部 9 月 11 日发布的数据显示，1-8 月累计，国有土地使用权出让收入 27134 亿元，同比增长 37.3%。土地出让收入高速增长，反映了土地市场的火热行情。具体到住宅用地市场，则是成交面积和成交价款都出现了快速增长。

国家统计局的数据显示，1-7 月份，房地产开发企业土地购置面积同比增长 11.1%，土地成交价款同比增长率更是高达 41.0%。国土资源部的数据显示，第一季度，全国 105 个主要监测城市住宅用地供应面积同比增长 9.52%；第二季度同比增长 17.10%，是 2014 年以来同比增幅最大的一个季度。

在一些人的印象中，热点城市房地产市场受调控政策的影响，已经开始逐渐冷却下来。但是，住宅用地市场却出现了量价齐升的情况，反映房地产市场仍然很热。为什么会出现这样的反差呢？

原因之一是，三四线城市在去库存政策的支持下，房价有继续上涨的趋势。有数据显示，三四线城市的供地规模明显高于去年同期，而且平均溢价率颇高。另一方面，一二线城市虽然溢价率不高，但住宅用地市场其实同样行情大好。根据国土资源部的报告，第一季度，一二线城市的住宅用地供应量同比增加明显，一线城市增幅超过 50%；第二季度，一线城市住宅用地供应量同比增长 9.52%，二线城市同比增长 7.14%。一线城市住宅用地的价格也是大幅上涨，一季度同比涨幅为 17.82%，二季度为 16.72%。虽然有某几个二三线城市的住宅用地价格涨幅大于一线城市，但整体而言，还是一线城市的涨幅更大。

由此可见，在“较低”的溢价率背后，一二线城市的住宅用地市场其实是暗流汹涌。一些热点城市改变了土地出让的规则，对总价进行限定，达到限价之后以竞自持比例等其他方式决定受让人。这防止了溢价率高、单价总价不断攀升的现象。在新的规则下，楼面地价的计算非常复杂，相互之间很难进行单价的比较。但是，这无法抑制住宅用地成本的不断攀升。

这种状况反映到未来的房价中，则可能是表面的房价得到了抑制，但购房者

的居住成本无法真正下降。随着自持面积比例的提升，租赁房的成本也可能会大幅增长。如果不断攀升的用地成本不能兑现为或明或暗的房价上涨和房租上涨，那开发商手里的土地就会贬值，进而可能引发房地产风险。也就是说，在住宅用地市场量价齐升、用地成本不断攀升的情况下，房地产泡沫其实并没有受到抑制，而是在悄悄地继续积累，可能速度有所减慢，但仍然是危险的。因此，住宅用地价格快速上涨的状况必须改变。

为什么住宅用地市场会量价齐升呢？住宅用地供应虽然较去年有较大幅度增长，但其实并没有真正放量，今年 1-7 月的房地产开发企业土地购置面积与 2015 年同期基本持平，均为 1.2 亿平方米，而 2015 年是十年（2005-2015）中的低点。其次，也是最重要的，融资环境宽松。开发商并不担心后续资金到位问题，他们相信，有土地在手，就会有渠道可以融资。而融资环境宽松、住房贷款增长快，也是房价未能受到真正抑制的主要原因。

在供给侧结构性改革的要求下，今年以来，在增加土地供应方面，地方政府积极性非常高。从过去八个月的土地供给增加的情况看，未来不仅要供给增量增强，更要推动具体的交易放量。简化交易模式，通过交易结果实现价格调控目标。从全国的情况看，相关机构会对于房地产供给侧问题的重视还应该持续加强。同时，随着中央金融工作会议具体措施的落实，金融去杠杆改革的推动，过于宽松的地产融资环境也发生改变。未来整个住宅用地市场应会有更为积极的变化。

（李冬贵/供稿）