

土地市场交投活跃 前三季度成交额增三成

每逢金九银十，都是传统的消费旺季，却是房地产市场的“噩梦”。从2014年“9·30”开始，各地政府都会在9月出台楼市调控政策，今年也不例外。然而，楼市调控的对象往往针对的是消费市场，导致房价高企的最初源头——土地市场却少有涉及，因此土地市场依然是一片繁荣之势。

今年前前三季度，全国住宅土地成交额达16659亿元，相比2016年同期的12925亿元，增长了28.89%；平均楼面价4919元/平方米，比去年同期增长14.56%。

北京、杭州、南京 三地成交额破千亿



前三季度，北京住宅土地成交1551亿元，同比增长639%，成交额以及增长幅度均领跑全国。杭州和南京分列第二和第三位，成交额分别为1355亿元和1005亿元，同比增长36.4%和-24.24%。

值得注意的是，2016年土地市场火爆的长三角地区今年已全线回落，南京是其中之一，它是2016年前三季度土地成交额冠军，但也是2016年楼市调控政策最密集的城市之一，重压之下，2017年土地成交略有下降，但依然保留在前3名之列。苏州和上海在2016年1~9月的成交额也高达1174亿和1101亿元，位列第二和第三位，今年的成交额分别回落到了519亿和657亿元，同比下降55.83%和40.34%。

今年哪些城市取代了长三角地区？北京是其中之一，广州表现也不错，同比增长177.33%，但仔细观察可以发现，二线大城市成为了今年的焦点，比如重庆、成都、徐州和昆明，这4座城市的土地成交额分别同比增长了166.23%、123.75%、353.9%和110.35%。

济南、成都、重庆 三城楼面价翻倍

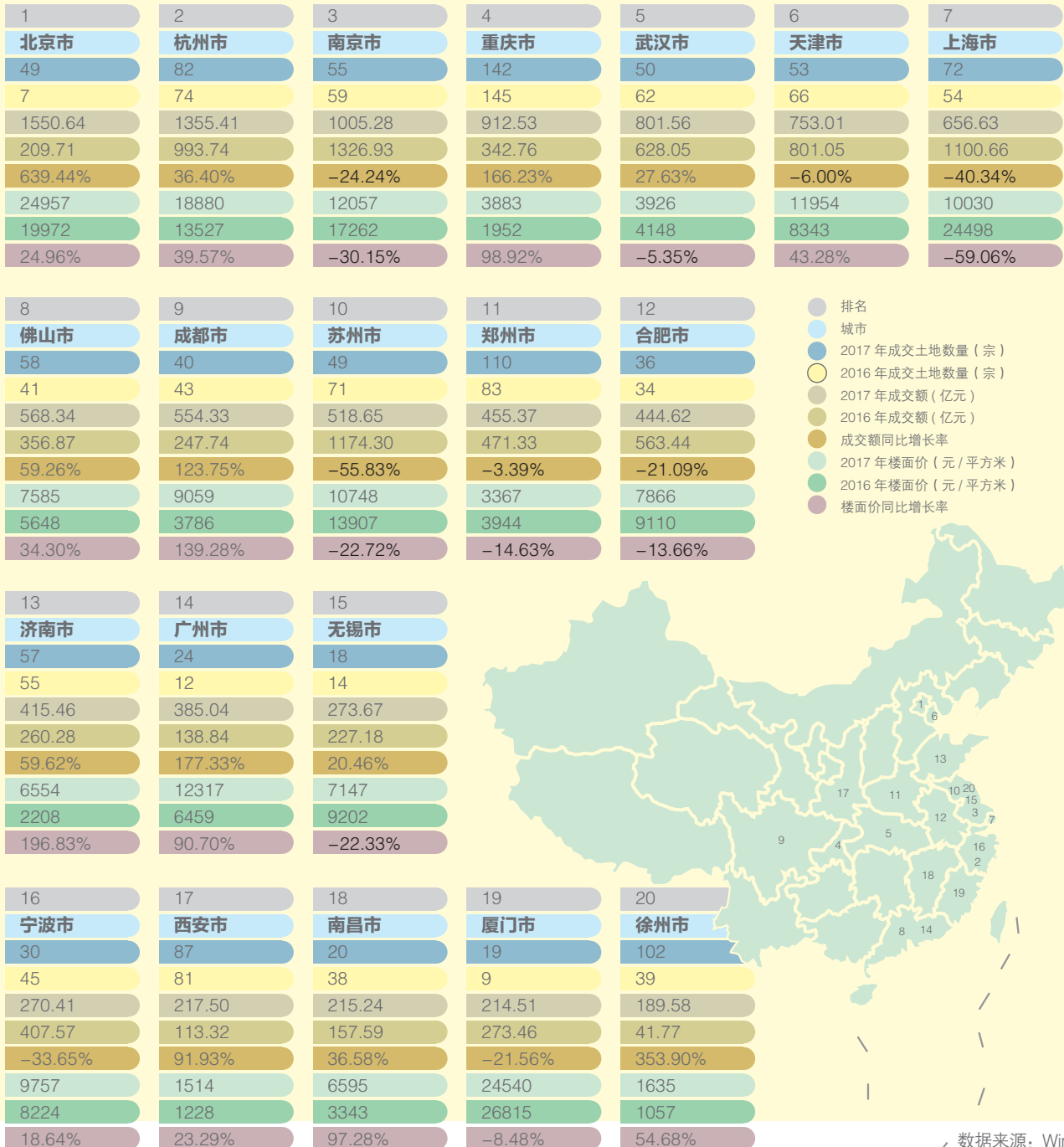
判断一座城市的楼市发展趋势，一方面看土地交投活跃程度，另一方面要看土地成交的楼面价格，因为它代表了开发商的底价。

前三季度数据显示，楼面价格上涨最快的城市是济南，相比去年同期增长196.83%，达到了6554元/平方米；排名第二的是成都，同比增长139.28%，楼面价9059元/平方米；增速排名第三至第五位的分别是重庆（增长98.92%、楼面价12057元/平方米），南昌（97.28%、6595），广州（90.7%、12317）。

在今年土地成交最为活跃的城市中，重庆、成都和广州这三座城市表现格外抢眼，然而，这三座城市在此前两年的楼价上涨中均表现平平，特别是广州，作为一线城市，在最近几年的楼市繁荣中已被边缘化。

在楼市，有一个比喻：房价是面包，土价则是面粉，面粉价格上涨，往往喻示着面包价格也将水涨船高。在其他城市经历了2015和2016年的楼市繁荣后，市场和资金需要寻找新的价值洼地。根据今年前三季度土地市场的表现，可以判断，重庆、成都和广州这三座特大城市将会成为2017~2018年楼市的领跑者，紧随其后的将是济南、南昌、昆明、徐州等二三线城市。

前三季度城市土地成交额排名



数据来源：Wind