**长三角经济圈的机会：今年将迎房企拿地窗口期**

2017年05月20日 06:50

来源：21世纪经济报道

编辑：[东方财富网](http://www.eastmoney.com/)

分享到：

[**2772**人参与讨论](http://guba.eastmoney.com/news,cjpl,644667079.html)[我来说两句](http://finance.eastmoney.com/news/1359,20170520740293468.html#newsComment)[手机免费看新闻](http://acttg.eastmoney.com/pub/web_app_zwy_zwwzl_01_01_01_1)

摘要

作为长三角经济圈的中心城市，上海的土地政策目前以盘活存量用地为主，严格控制新增建设用地，自2007年以来上海住宅用地出让持续下滑，2013年以后出现了连续三年下滑。

　　作为长三角经济圈的中心城市，上海的土地政策目前以盘活存量用地为主，严格控制新增建设用地，自2007年以来上海住宅用地出让持续下滑，2013年以后出现了连续三年下滑。

　　同策咨询研报显示，从2014年起，长三角的房地产开发投资增速高于全国水平，但房地产市场出现分化，上海以主导地位领先其他区域，省会城市南京和杭州紧随其后。在经济和人口的双重作用下，长三角经济圈的房地产市场以人口拉动为主导，区域内人口驱动房地产需求的过程逐渐被强化。

　　在此环境下，房企也开始主动调整策略，进行相关探索和布局。

**经济圈内阶梯式发展**

　　今年2月4日，国务院印发《全国国土规划纲要(2016-2030年)》(简称《规划纲要》)，其中对国土空间开发、资源环境保护、国土综合整治和保障体系建设等作出总体部署与统筹安排。到2030年，要求国土空间开发格局不断优化，整体竞争力和综合国力显著增强，并将影响未来15年中国城市格局。

　　《规划纲要》指出，长江中游和成渝城市带将适当扩大建设用地供给，提高存量建设用地利用强度，完善基础设施和公共服务，加快人口、产业集聚，打造推动国土空间均衡开发、引领区域经济发展的重要增长极。

　　据前述机构统计，长三角经济圈集中了全国20%左右的经济总量，[GDP](http://data.eastmoney.com/cjsj/gdp.html)实际增速也与全国GDP实际增速保持一致。2014-2015年长三角经济圈GDP实际增速更是超过了全国GDP实际增速。

　　不过经济圈中各城市发展各有差异，从房企投资角度也会产生不同考虑。

　　同策咨询研报认为，长三角经济圈各城市可分为四个梯队，上海为传统强经济城市。而杭州、苏州、南京、宁波、合肥、无锡为第二梯队，[宏观经济](http://topic.eastmoney.com/hgjj2017/)具有发展潜力。常州等17个城市为第三梯队，[宏观经济](http://topic.eastmoney.com/hgnb2016/)实力相当。铜陵和池州作为第四梯队。

　　目前，上海、苏州、宁波、无锡处于产业转型期，第二产业的外迁缩减了此类城市GDP增量，使得经济增速放缓，从人均GDP来看，长三角经济圈除安徽省的池州、宣城、滁州、安庆外，其他城市均高于全国水平。

**将迎拿地窗口期**

　　同策咨询研究总监张宏伟指出，长三角经济圈各城市房地产(住宅)开发投资出现分化，房地产(住宅)开发投资额大的城市其城市属性也越好， 上海、杭州、南京、合肥得益于其直辖市和省会城市的地位，宁波为计划单列市，而无锡、苏州为上海外溢城市。结合房地产(住宅)开发总量及增速来看，苏州、杭州、南京、宁波为房地产开发高速发展城市，而镇江、扬州、盐城等城市具有一定潜力。

　　前述研报显示，近期上海、合肥、无锡等地的开发投资总量相对较大，但增速放缓；杭州、苏州、南京、宁波房地产开发正处于高速发展期，房地产开发投资总量及增速均相对较大；绍兴、金华、盐城、舟山、湖州、扬州、镇江等城市虽然目前城市房地产开发投资总量相对较小，但增速明显，为潜力城市。

　　张宏伟指出，上海商品住宅销售面积增速存在明显的主、次周期，其中主周期为38-39个月，次周期为23-24个月。“新国十条”出台后，上海商品住宅成交面积增速周期完成次周期向主周期的转换，行政调控拉长购房需求的释放时间。

　　据他预计，2017年长三角经济圈重点城市商品住宅销售面积将迎来实质性下跌阶段。2017年商品住宅销售面积将继续减少，预计为1259.4万平方米；商品住宅销售均价将达到43341元/平方米。

　　总体来看，长三角经济圈重点城市商品住宅销售均价实质性下降时间多集中在2017年，届时这些城市将迎来拿地窗口期。

　　多名房企人士接受记者采访时表示，要变危为机，积极拿地布局，拿地后严控开工和销售的节奏。

(原标题：长三角经济圈的机会： 今年将迎房企拿地窗口期)