

开年土地市场热度持续，一二线城市竞争仍激烈

2014年1月9日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/李莹

2014年1月7日，北京共出让四宗地块，总建筑面积为64.37万方，土地出让金共计78.1亿元，四幅地块均溢价出让，其中房山长阳镇商业用地溢价率高达214%。1月8日，朝阳两宗自住型商品房地块招标出让，金隅、北京建工等3家企业参与投标，两幅地块最高报价近50亿元。

各地开年土地市场热度延续，土地出让金同比增长两成

2013年全国重点城市土地市场异常火热，多地土地出让金超500亿，其中北京、上海、杭州三地超过1000亿元，年内地王纪录频频刷新。至2014年开年，这种高热的势头依然没有削减，土地成交规模亦极为可观，1月前8天，全国重点城市土地成交金额共计346亿元，同比增22%，成交平均楼板价3364元/平方米，同比增104%。

根据CIRC监测，1月1日-1月8日，杭州、北京、长沙的土地出让金排在前三位，尤其是杭州的土地成交金额已经高达143亿元，比2012年同期大幅增长646%。杭州分别于1月3日、1月7日举办两场土地拍卖会，大部分地块来自江干区、拱墅区，其中有两幅雅戈尔退回的申花地王地块，依然受到企业争抢，并最终21亿元成交。

表：2014年1月1日-1月8日部分城市土地成交情况

| 城市 | 建筑面积(万㎡) | 同比 | 成交总价(亿元) | 同比 | 平均楼板价(元/㎡) | 同比 |
|----|----------|-------|----------|-------|------------|------|
| 杭州 | 139.53 | 243% | 143.04 | 646% | 10251 | 118% |
| 北京 | 64.37 | 288% | 78.10 | 1000% | 12132 | 184% |
| 长沙 | 48.90 | 2% | 17.56 | 154% | 3590 | 149% |
| 郑州 | 113.73 | / | 14.94 | / | 1314 | / |
| 沈阳 | 63.66 | 186% | 14.57 | 222% | 2289 | 13% |
| 无锡 | 92.57 | 1644% | 14.01 | 689% | 1513 | -55% |

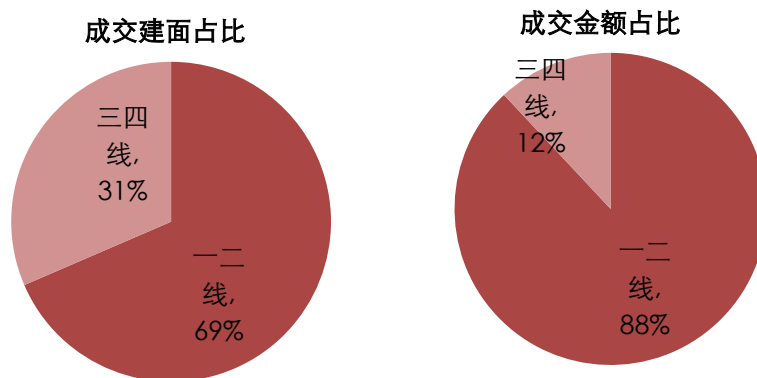
数据来源：CRIC

预计全年供求量平稳增长、一二线城市土地市场竞争仍激烈

今年国家层面的整体基调为加大土地供应，缓解商品住宅供不应求的局面，减轻房价上涨压力，全年成交规模很可能较 2013 年小幅提升，并呈先扬后抑走势。一二线城市竞争仍然比较激烈，1 月前 8 天一二线城市土地成交金额 305 亿元，占全国重点城市成交金额的 88%。开年以来的土地成交热度将延续，根据土地出让公告，杭州 1 月 10 日将再次集中出让 6 宗地块，起拍总价达 65.19 亿元，北京在春节前后还将有二十几幅地块出让。预计下半年房企融资环境或有收紧，企业拿地积极性有可能回落，同时也意味着会出现一小波拿地的良好时机。

同时，一二线核心城市的土地市场竞争激烈的状况仍难以扭转。首先，这类城市土地资源日渐稀缺，像北京这样寸土寸金的地方更是如此，北京在 2014 年计划供应的土地中只有 30% 为商品房建设用地，将进一步加剧企业对商品房用地的争夺；其次，我们对于三四线城市的整体论点仍然是风险大于机遇，这类城市普遍市场容量小、价格低，多数存在住宅市场供大于求的问题，因而一线城市及部分吸附力强的二线城市仍将是诸多房企拿地的重头。

2014 年 1 月 1 日-1 月 8 日各线城市土地成交建面及金额占比情况



数据来源：CRIC

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金，信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。