

一线城市土地收金同比大涨，短期内市场热度或将持续

2014年2月21日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/李莹

2月20日，北京有3宗地挂牌截止并进入现场竞价，3宗地块分别为丰台区城乡一体化卢沟桥乡西局村旧村改造项目二期地块、亦庄开发区X87R1地块和X91R1地块。最终，3宗地收金110亿元，其中，泰禾以总价以49.58亿元，总配建5万平限价房西局地块二期地块；方兴葛洲坝联合体、方兴融创联合体分别以29亿和31亿摘得亦庄开发区的两宗地块。

一线城市土地市场依然火热，北京、上海表现尤为突出

开年以来，土地市场整体成交量价较去年年底回落明显，但一线城市市场热度较高，各线土地市场出现分化。今年1月的成交数据较有力的印证了这一观点，北上广深土地成交总建面积717万方，同比大幅上涨93%，成交金额908亿元，同比上涨185%，成交楼板价同比上涨47%。而二线及三四线城市成交额同比涨幅较弱，环比均下降。

其中，北京、上海的表现尤为突出。北京1月的土地出让金达403.1亿元，占到去年全年成交额的23%，而且是去年1月以来成交额第二高的月份，同时，2月1日-2月20日，北京土地成交额已经接近200亿元，上海1月的土地出让金为263亿元，同比上涨了410%，2月以来的成交额已超过百亿。

表：2014年1月各线城市土地成交情况

能级	成交金额 (亿元)	环比	同比	成交建面 (万㎡)	环比	同比	平均楼板价 (元/㎡)	环比	同比
一线	908.32	60%	185%	118.17	-19%	93%	12667	99%	47%
二线	1283.22	-23%	25%	48359.18	-32%	-14%	2467	13%	44%
三四线	319.25	-64%	8%	3013.53	-68%	-24%	1604	13%	42%

数据来源：CRIC

北上广深房价涨势不减，预计房企抢地热短期内仍将持续

一线城市房地产市场供求相对紧张，房价增长势头依然强烈，整体市场走势较为乐观。随着“限高令”政策的解禁，目前北京的豪宅项目抓紧入市，并且成交情况较好，2月泰禾的北京院子别墅项目首期开盘当天即售罄，销售额达到18亿元，成交业绩出色的原因与项目售价相对灵活有一定关系，但也很大程度上得益于整体市场环境的利好。

表:一线城市 2014 年 1 月商品住宅供求价表 (单位: 万平方米)

城市	供应			成交			成交均价	
	供应	环比	同比	成交	环比	同比	均价	同比
北京	51	-46%	66%	76	-14%	-48%	26466	17%
上海	82	-3%	163%	70	-28%	-31%	25730	11%
广州	58	-66%	-31%	78	-13%	-43%	13192	-7%
深圳	1	-98%	-97%	23	-35%	-62%	29153	46%

数据来源: CRIC

因而，尽管北京等地在土地出让方式上进行了调整，尤其是北京大部分地块在拍卖时要求企业竞拍限价房或者配建保障房等，出让条件较为苛刻，拉升了企业拿地成本，但并未削减房企在这些城市的拿地热情。今年1月，CRIC监测的68家典型房企积极抢夺优质地块，在北京的拿地投入超过200亿元，在上海拿地额达145亿元，投入力度较大。同时，企业在一线城市拿地规模占到15%，较上月增加8个百分点。

图: 典型企业 2014 年 1 月拿地建面城市结构 图: 典型企业 2013 年 12 月拿地建面城市结构



数据来源: CRIC

我们预计，房企在一线城市的土地争夺战在短期内还将持续，一方面，这些城市的房地产市场表现较乐观，给予房企强烈的拿地信心，另一方面，北京、上海等地在未来几周还将有较多地块出让，其中不乏

优质地块，今年以来，北京在注重加大自主商品房用地的供应同时，也打开了稀缺地块的入市通道，接下来曾在2012年暂停出让的北京来广营A2地块、上海内环内杨浦区平凉街道地块即将进入竞拍环节，很可能受到房企争抢。

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。