

2014年上半年 房地产行业总结与展望 土地篇

 **CRIC** 研究中心



土地市场形势急转直下，下半年调整将进一步深化

文/CRIC 研究中心

2014 年土地市场先热后冷，年初延续 2013 年土地市场的火热成交态势，各地政府加快推地速度，优质地块不断上市，为已经高温的土地市场再加了一把火。一季度末，自杭州爆发的楼盘降价风潮开始蔓延，房企销售业绩不理想，拿地意愿不强烈，各地方政府也减缓了推地速度，土地市场也逐渐降温。

一、政策以盘活存量为主，土地市场整治力度不大

目前土地资源紧缺是很多大型城市面临的问题，在土地供应逐年攀升的情况下，越来越多的城市将面临这样的问题，因而**集约化用地以及盘活存量土地成为当前重点**。国土部副部长在 2014 年全国国土资源工作会上透露，今年将强化土地供应调节，压缩东部地区特别是京津冀、长三角、珠三角三大城市群建设用地规模。此外**今年还将从严审核城市批次用地，严格控制增量，除生活用地外，原则上不再安排人口 500 万以上特大城市新增建设用地**。部分城市已经开始发布集约用地方面相关政策，预计未来会有更多的城市将加大这方面的政策力度。

此外，2014 年 6 月 6 日国土资源部发布《节约集约利用土地规定》，这是我国首部专门就土地节约集约利用进行规范和引导的部门规章，主要可以概括为六个方面的内容：加强规划引导、强调布局优化、强化标准控制作用、充分发挥市场配置作用、突出存量土地的盘活利用和完善监督考评新机制。《规定》提出各类有偿使用的土地供应应充分贯彻市场配置原则，运用土地租金和价格杠杆，促进土地节约集约利用。禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款。目前土地市场暗箱操作、“私人定制”等现象屡有发生，严重违背了土地出让的公开公开原则。而充分发挥市场配置作用，减少政府干预更加有利于土地市场的健康长远发展。

盘活存量土地有利于增加未来土地供应，但是要将土地供应真正落实到商品房供应，加强土地成交后的开发利用尤为关键。土地成交后闲置，开发商坐等地块升值的现象屡见不鲜。近几年，国家及各地政府均加强了对闲置土地的管理，尤其是土地资源较为紧缺的城市，以期通过强制管制，提高土地利用效率，促进集约用地。总体来说，**各地闲置土地的处理已有成效，但全国整体却呈现不均匀的状况**。具体表现为：一，进度不平衡。例如海南处置的闲置土地达到 836 幅，已占总闲置土地幅数的七成，处置面积 9.23 万亩，也占到总面积的六成多，而有些城市步伐则相对较慢。二，行动力不均衡。处置闲置土地的关键就是要做到政策制度的不闲置，但是目前**部分城市虽然出台了相关政策，但是在行动力方面较弱**，因而也就无法取得较好的成果。此外，再加上闲置土地处理后期的难度不断加大，要实现闲置土地处

理的彻底，仍有一段很长的路要走。

表 1-1：2014 年国家及地方政府发布土地部分政策列表

日期	发布机构	政策名称	政策要点
2014-6-14	佛山市国土规划局	《关于进一步加强土地利用计划管理的通知》	佛山每年获得的新增建设用地计划指标为 1 万亩左右，主要用于满足重点基础设施、民生工程、重点产业项目、增资扩产、城市重大建设项目等领域的用地需求。未来房地产项目仍可以通过公开交易方式获得上述建设用地，只是原则上不再占用佛山每年新增建设用地指标。《通知》要求，每次下达新增建设用地计划指标时，佛山市国土规划局将视情况规定指标使用期限，对期满尚未使用的指标由市统一收回，调剂给其他已使用完指标的区。
2014-6	深圳市政府办公厅	《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》	《暂行措施》共 26 条，涉及 5 方面政策，包括完善城市更新用地处置政策、完善城市更新地价政策、鼓励旧工业区升级改造、试点开展小地块城市更新、强化城市更新实施管理。《暂行措施》规定，旧住宅区申请拆除重建的，建筑物建成时间原则上应不少于 20 年，旧工业区、旧商业区申请拆除重建的，建筑物建成时间原则上应不少于 15 年。
2014-6-6	国土资源部	《节约集约利用土地规定》	加强规划引导、强调布局优化、强化标准控制作用、充分发挥市场配置作用、突出存量土地的盘活利用和完善监督考评新机制。
2014-5	福建省	《关于进一步规范经营性房地产用地出让工作的若干意见》	各级党政领导不得滥用手中权力，以打招呼、批条子、私下授意等各种形式干预土地出让工作；经营性房地产用地在公开出让之前，不得通过会议议定、投资协议等形式事先确定开发业主、约定或承诺优惠地价，或者以承诺返还土地出让金等形式变相低价出让土地。同时，《意见》还要求，在出让经营性房地产用地时，不得违规在土地出让公告及相关出让文件中为特定竞买人设定以下前置条件。
2014-4-14	杭州市人民政府	《关于实施“亩产倍增”计划促进土地节约集约利用的若干意见》	鼓励盘活存量工业用地，符合产业导向并经批准的，工业项目在不改变土地用途的前提下可以调整产业类型；用而未尽等空闲土地可以整体或分割收回，全额退还对应土地出让金并参照原土地用途市场价格给予适当补偿。经批准，工业地上闲置建筑物等资源可以临时改变使用功能并缴纳土地年收益。不具备单独招拍挂出让条件的零星国有建设用地，可纳入周边已出让地块统一开发建设。
2014-4-3	广州市国土房屋管理局	《土地集约利用实施意见》	此次出台的《意见》总分 10 部分，提出了 100 条土地管理的具体措施，覆盖土地管理“批供用补查”全过程。强调死守耕地红线、落实耕地保护目标责任制，明确公开出让土地范围，细化规定了土地交付、开工标准及时间要求，加大对开发商囤地整治力度，规定经批准闲置土地延期开发涉及土地增值的，应补交增值地价。
2014-3	上海市规划国土资源局	《关于本市盘活存量工业用地的实施办法（试行）》	上海对存量工业用地将主要采取区域整体转型、土地收储后出让和有条件零星开发等实施路径，关于区域整体转型开发，除政府土地收储后整体开发建设外，还允许单一主体或联合开发体采取存量补地价方式自行开发。转型为研发总部类用地的，应以产业项目类自用为主。研发总部通用类，可以出租，但开发单位须持有 70% 以上的物业产权，剩余部分可以分割转让；转型为商务办公用地的，开发单位须持有 50% 以上的物业产权；

资料来源：各地政府网站

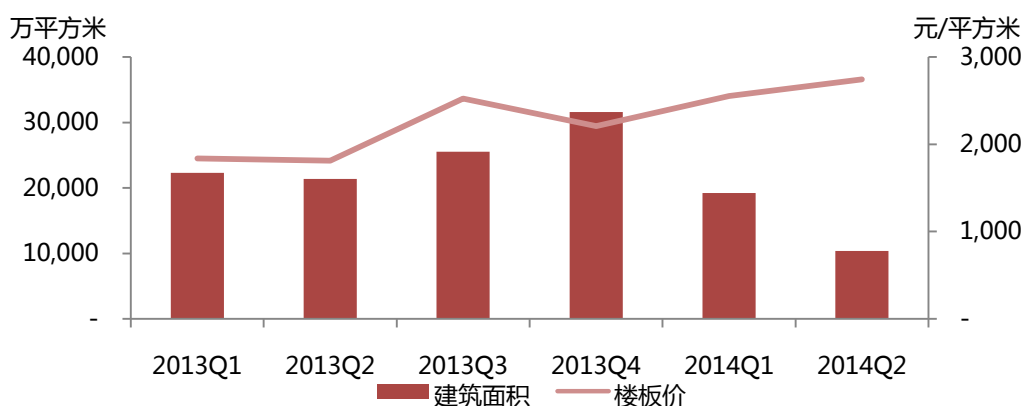
二、土地成交总量萎缩，市场低迷持续蔓延

2014 年上半年¹土地市场逐渐低迷，成交量明显萎缩。上半年我们监测的 100 个城市经营性用地成交建筑面积 29598 万平方米，同比下降 26%，其中住宅用地成交建筑面积 22805 万平方米，同比下降 22%。从市场变化来看，上半年土地市场呈现出先扬后抑的走势。**年初土地市场延续之前火热的成交态势，竞争激烈地王频出。**但是随着整体市场进入谨慎观望态势，土地市场也逐渐降温，企业拿地态度愈发谨慎。**3 月份市场开始降温，土地市场成交规模环比回落 33.5%，同比大幅下降 37%。****一季度经营性用地成交建筑面积 19215 万平方米，同比减少 13.8%。**

进入二季度，土地市场表现愈发低迷，政府推地量也进一步减少。5 月份经营性用地成交建面 3704 万平方米，达到 2010 年以来月度最低值。截至 6 月 22 日，6 月份 100 城市土地成交建筑面积仅 2580 万平方米，预计全月成交会再创新低，土地市场降温已成事实。**二季度经营性用地成交建筑面积 10383 万平方米，同比减少 41.4%，降幅较一季度有明显扩大。**

在成交规模缩水的同时，土地价格仍然持续大幅增长，一方面是因为土地价格易涨难跌，土地起始楼板价不断攀升，另一方面也是因为一二线城市新推优质地块较多，如深圳前海地王、上海闸北区大宁路街道地块等高价地，推高了整体均价。

图 2-1：100 个监测城市经营性用地成交季度走势



数据来源：CRIC

从各能级城市成交规模表现来看，二三四线城市成交量都在逐步萎缩。在房企纷纷转战一二线城市的影响下，三四线城市的土地市场去年已经走冷，今年上半年则继续延续之前冷淡走势，经营性用地成交建筑面积同比大幅下降 47%。而随着市场走势的持续恶化，**市场低迷逐渐蔓延到部分二线城市**，导致二线城市之间也出现不同分化。部分二线城市市场行情急转而下，二线城市整体成交规模同比下降 16.4%。一线城市作为楼市避风港，始终是各

¹ 上半年土地数据统计时间范围为 1 月 1 日到 6 月 22 日

大房企竞争最激烈的逐鹿场。上半年一线城市成交建筑面积同比增长 7.9%，但是增幅比 1-5 月的 33.6%和一季度的 54.3%有明显下降。随着市场行情的持续恶化，预计未来更多二线城市甚至一线城市的成交量会进一步收缩。

从各能级城市成交价格表现来看，城市分化愈发显著。一线城市的土地市场，尤其是住宅用地市场，对房企而言，始终是兵家必争之地。上半年，一线城市平均楼板价过万元，主要是因为北京和深圳地区楼板价分别高达 11973 和 13842 元/平方米，从而拉高了一线城市平均地价。二线和三四线城市的平均楼板价也有不同程度的增长，但是增幅明显不及一线城市，与一线城市的差距越来越大。

表 2-1：2014 年上半年各能级城市²土地成交情况

统计范围	城市能级	建筑面积 (万平米)	面积同比	成交均价 (元/平米)	均价同比	成交金额 (亿元)	金额同比
经营性用地	一线	2436	7.9%	10290	46.1%	2507	57.7%
	二线	19668	-16.4%	2098	16.8%	4127	-2.4%
	三四线	7494	-47.3%	1495	40.9%	1120	-25.8%
	合计	29598	-26.0%	2620	43.0%	7754	5.8%
住宅用地	一线	1,599	20.3%	10957	74.7%	1752	110.2%
	二线	15022	-16.4%	2177	14.5%	3275	-4.3%
	三四线	6,184	-38.0%	1459	28.1%	915	-20.5%
	合计	22,805	-22.1%	2612	41.1%	5942	9.9%

数据来源：CRIC

三、溢价率连月下降，底价成交比例扩大

2014 年上半年全国 100 城市经营性用地的总溢价率为 15.2%，同比微降 0.9 个百分点。受房地产市场趋冷的影响，全国土地市场低溢价及底价成交现象扩大。年初市场延续之前的火热态势，竞争激烈，溢价率相对较高。3 月开始市场开始走冷，但是由于政府推地节奏放缓，一二线城市地块成交比例提高，三四月份整体溢价率仍然保持了较大的增长幅度。一季度土地成交溢价率 14.7%，同比增长 1.1 个百分点。

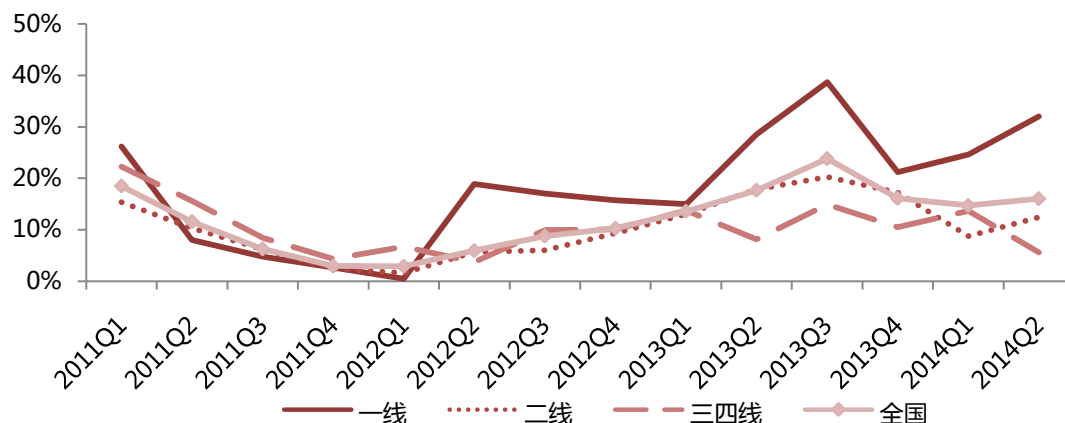
随着市场低迷的持续蔓延至二线城市以及政府推地量进一步减少，各能级城市成交结构以及供地量减少对溢价率的拉升影响逐渐被抵消。五六月份溢价率连续显著下滑，6 月份至今经营性用地成交溢价率仅 3.85%，达到 2013 年以来最低水平。但是由于五六月供地量的减少，四月份高溢价成交对二季度溢价率起到了很大拉升作用，因而二季度整体成交溢价率环比小幅上涨 1.3 个百分点，但是同比由增转降，下降 1.6 个百分点。

从各能级城市来看，一线城市土地稀缺，市场依然坚挺，上半年经营性用地溢价率同比增长 3.7 个百分点至 26.8%。二线和三四线城市溢价率均有所下滑，其中二线城市的波动

² 各能级城市统计范围为监测的 100 个城市

更为显著。受房企回归一二线城市的影响，2013年二线城市的市场大热，而三四线城市早早进入淡期。进入2014年，三四线城市延续之前的颓势，溢价率小幅下滑0.9个百分点。而随着市场持续走冷，低迷之势蔓延，二线城市市场出现较大波动，平均溢价率下降4.4个百分点。

图 3-1：2011-2014 年各能级城市经营性用地成交溢价率季度走势图

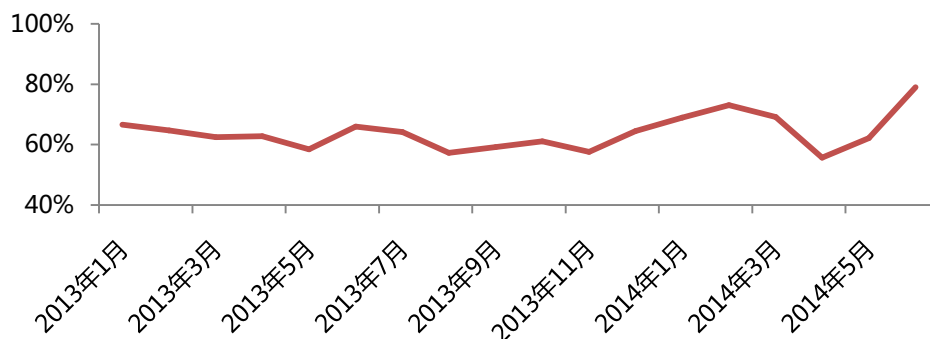


数据来源：CRIC

市场的持续低迷之下，企业的拿地激情逐渐消退。上半年 100 个监测城市经营性用地成交地块中，底价成交地块占比达 73.54%，同比增长 3.65 个百分点，而溢价率超过 50% 的土地占比则下降 2.31 个百分点至 6.93%。房企上半年的销售业绩不理想，资金回笼较慢，去存货也就成为房企的当务之急，拿地明显谨慎。

从月度走势来看，年初受去年四季度控制地王政策的影响，底价成交占比维持高位。3 月开始随着政府推地节奏放缓，一二线城市地块成交比例提高，土地底价成交占比也出现回落。而随着市场低迷的持续蔓延至二线城市以及一线城市的推地量进一步减少，底价成交占比又开始出现回升，5 月开始各城市频频出现多幅地块集中出让底价成交的情况。

图 3-2：土地底价成交占比月度变化走势



注：底价成交指地块成交价格等于起始挂牌价，即溢价率为 0。

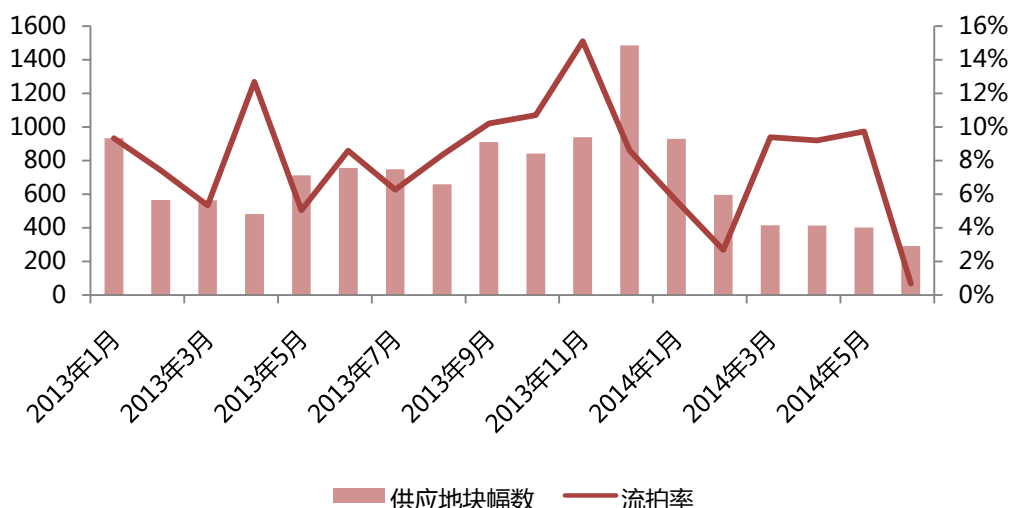
数据来源：CRIC

四、市场低迷地方政府推地谨慎，流标率未升反降

流拍率流标率从去年 11 月持续回落，3 月份开始市场开始呈现低迷倾向，流拍率也随之上升。由于今年上半年土地供应节奏大大放缓，推地量持续收缩，尤其是二季度，因而虽然市场走冷，但是流拍率同比仍然小幅下降。上半年整体流拍率约为 6%，同比下降 2 个百分点。

从各能级城市来看，**一线城市土地颇受市场欢迎，流拍率相对较低**，上半年仅 1.53%，同比下降 0.33 个百分点。三四线城市市场去年已经走冷，今年上半年流拍率虽然有所回落，但相对仍然较高，达 6.79%。**二线城市受市场低迷形势蔓延的影响，流拍率开始走高**，上半年流拍率达 5.93%，同比增长 0.39 个百分点。

图 4-1：100 个监测城市经营性用地流拍率月度走势



数据来源：CRIC

五、地王仍在，理性回归

从 2014 年上半年经营性用地成交总价和单价 TOP10 排行榜来看，北上广深四大一线城市依然是地王集中营，部分热门二线城市如天津、杭州等也是榜上有名。2014 年年初，借 2013 年土地市场大热的东风，火热成交继续上演，特别是一线城市，地王地块屡见不鲜。从 TOP10 地块成交时间来看，**地王主要出现在一季度，尤其是一、二月份**，总价和单价 TOP10 地块分别有 5 幅和 7 幅地块在一季度集中成交。

从 2014 年上半年总价和单价地王入榜门槛来看，**总价 TOP10、20、50 的门槛较 2013 年同期全面提高，但是单价 TOP10 和 TOP20 门槛则都有明显下降**。年初一线城市及重点

二线城市纷纷推出多幅优质高总价地块，由于房企对后市预判良好，拿地意愿强烈，激烈竞争使本就不低的总价“更上一层楼”。但是自3月份以来，整体楼市出现下行态势，一线城市及众多二线城市均较少高价地块的推出，加上企业拿地态度愈发谨慎，竞争力度变小，使得单价地王门槛有所降低。

表 5-1：2014 年上半年全国 100 个监测城市经营性土地成交总价/单价门槛

门槛	单价地王（元/平方米）			总价地王（亿元）		
	1H2013	1H2014	同比	1H2013	1H2014	同比
TOP10	30163	23793	-20%	35.65	48.30	35%
TOP20	23682	18695	-21%	24.80	36.14	46%
TOP50	13604	14482	6%	17.10	23.70	39%

数据来源：CRIC

从拿地企业来看，**夺得 TOP20 地王地块的企业主要分四类：一是国企（央企），**此类企业资金充裕，具备拿高总价地块的实力，如方兴、中海、中冶、首农等。此外，地方城投类国企拿地也比较积极，如杭州金融城、广州城实、佳质资产管理（陆家嘴）。**二是激流勇进的闽系房企，**这类企业一向以拿地激进著称，如泰禾、融信等。**三是金融险资企业与开发商联合，**资金支撑与经验技术相得益彰，如兆华斯坦与前海国际能源金融中心、佳兆业与生命人寿等合作，也有部分金融企业单独拿地，如金利通投资。**四是 20 强企业，**如恒大、龙湖、远洋、融绿等，这些企业资金充裕，从优化区域布局和销售结构的角度出发，在一二线城市积极增加项目储备。

总价地王地块出让起始总价不低，无形中对拿地房企进行了筛选，减少了竞争，更有地块出让条件苛刻，仅有少数几家房企为“合格竞选人”，因此**总价榜单地块多数底价成交，**楼板价相对并不高，只要企业资金雄厚能够支撑庞大的土地款和建筑款，**开发风险相对较小，**利润空间也较大。当然也不乏高溢价成交的总价地王地块，如方兴获得的上海闸北区大宁路街道 325 街坊地块，**高溢价的总价地王主要出现在土地资源紧张、前景较为明朗的一线城市，**地块未来销售价格增长空间较大，利润也是颇有保障。

单价地王的溢价成交地块占比较高，单价 TOP10 地块中有一半地块溢价率超过 80%，**房企需警惕土地成交单价高溢价带来的盈利风险。**目前楼市的不景气使得不少房企降价跑量，如果楼市继续暗淡下行，单价地王低价入市的风险势必无法避免。同时，由于许多单价地王地价接近甚至高于区域房价，企业将其未来定位为高端产品，但是在刚需主导的市场环境下，项目高端产品的定位或将面临去化不畅的风险。

表 5-2：2014 年上半年全国 100 个监测城市经营性土地成交总价 TOP10

排名	城市	土地名称	土地属性	土地价格 (亿元)	成交时间	受让方	溢价率
1	深圳	南山区 T201-0080 地块	综合	134.10	2014.1.23	兆华斯坦、前海国际能源金融中心	0%
2	上海	闸北区大宁路街道 325 街坊地块	住宅	101.00	2014.1.28	方兴地产	112%
3	广州	天河区岐山路 183 号油制气厂地块	住宅	61.50	2014.4.21	广州城实投资	1%
4	福州	台江区宗地 2013-41 号地块	住宅, 商业	56.20	2014.1.10	融信集团	0%
5	深圳	大鹏 G16301-0701 地块	综合	54.00	2014.4.09	佳兆业、生命人寿	59%
6	天津	津西黑(挂)2014-059 号	住宅, 商业	50.40	2014.6.05	中海地产	0%
7	北京	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	住宅, 商业	49.58	2014.2.20	泰禾地产	48%
8	天津	津西大(挂)2014-057 号	住宅, 商业	49.49	2014.5.28	中冶置业	0%
9	北京	昌平区北七家镇 R2 二类居住、C2 商业金融、U21 公共交通、R54 中小学合校、R53 托幼等用地	综合	48.82	2014.3.10	首农集团	0%
10	深圳	宝安区 A002-0046 地块	商业	48.30	2014.5.15	金利通投资	126%

数据来源：CRIC

表 5-3：2014 年上半年全国 100 个城市经营性土地成交单价 TOP10

排名	城市	土地名称	土地属性	成交楼板价 (元/㎡)	成交时间	受让方	溢价率
1	上海	闸北区大宁路街道 325 街坊地块	住宅;	47609	2014.1.28	方兴地产	112%
2	上海	杨浦区平凉街道 18 街坊地块	住宅;	39264	2014.5.16	保利置业	37%
3	上海	浦东新区杨思社区 Z000602 编制单元 15-08 地块	住宅;	33740	2014.1.23	嘉宝集团 锦熙投资	58%
4	北京	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	住宅;商业;	29073	2014.2.20	泰禾地产	48%
5	深圳	宝安区 A002-0046 地块	商业;	28774	2014.5.15	金利通投资	126%
6	深圳	南山区 T201-0080 地块	综合	28113	2014.1.23	兆华斯坦、前海国 际能源金融中心	0%
7	上海	浦东新区黄浦江沿岸 E14 单元 Z4-2 地块	商业	26981	2014.1.23	佳质资产管理有限 公司(陆家嘴)	245%
8	杭州	翠苑单元 FG03-R21-05、 FG03-R22-01 地块	住宅;	25785	2014.1.22	融信集团	35%
9	深圳	宝安区 A004-0154 地块	商业;	24344	2014.3.12	卓越集团	89%
10	北京	大兴区黄村镇 DX00-0101-0201 等 地块	综合	23793	2014.4.24	恒大地产	180%

数据来源：CRIC

六、展望：土地市场将继续分化，底价、流拍进一步扩大

总体而言，2014 年上半年土地市场跌宕起伏，年初的火热态势难掩后期的颓势，在房地产大环境下行的背景下，下半年土地市场将有以下趋势：

上半年政府推地较少，下半年或迎来供地高峰。今年 5 月份，国土资源部暂停对外公布全国住房用地供应计划，改由地方自行公布各省供地计划。目前不少城市已经公布全年经营性用地供地计划，而截至上半年多数城市已实现供应尚不足计划供应的五成。考虑下半年房企销售将进入高峰期，资金相对较为充裕，拿地意愿有所抬头，再加上地方政府财政压力，下半年各地政府的土地供应量势必增加。

底价成交、流拍现象将继续扩大，溢价率可能走低。2014 年下半年，由于目前楼市处

于调整期，且国家倾向市场自行调节，预计不会出台政策进行干预。在此背景下，整体市场观望情绪将有所减缓，刚需有望带动销售回暖，房企拿地积极性回升，但拿地势必依然谨慎，高溢价地块难现，整体溢价率将走低。同时，随着下半年土地的集中入市，流标及底价成交的情况将继续上演，土地市场难复 2013 年的荣光。

各能级城市继续横向分化，二线城市之间纵向分化也将加剧。目前楼市已进入转折期，政府也在逐步放开行政干预，市场的自行调节将促使城市分化加剧。对于土地资源紧缺，市场需求旺盛，消化能力强的一线城市，市场形势仍然比较乐观，与二线及三四线城市之间的差距也将更加突出。二线城市之间纵向分化也将加剧，合肥、成都、厦门等二线城市虽然上半年成交规模和溢价率都有所下滑，但是土地消化周期较短，在需求的刺激下，具有很强的回调空间；而宁波、大连、天津等二线城市则有较大存量过剩的风险，现有土地消化周期较长，企业需谨慎。三四线城市市场容量普遍较小，需求有限，抗风险性较弱，房企拿地积极性大受影响，下半年土地市场也难有大作为。

表 6-1：城市土地消化周期前 20 名和后 20 名

城市	城市能级	前 20	城市	城市能级	后 20
拉萨	三四线	12.42	汕头	三四线	0.35
鄂州	三四线	7.99	深圳	一线	0.44
鄂尔多斯	三四线	7.68	三亚	三四线	0.53
白城	三四线	6.59	西安	二线	0.67
宁波	二线	5.95	伊春	三四线	0.68
武威	三四线	5.81	嘉峪关	三四线	0.68
陇南	三四线	5.56	东莞	三四线	0.74
鹰潭	三四线	5.36	茂名	三四线	0.74
保山	三四线	5.33	株洲	三四线	0.85
白山	三四线	5.32	海口	二线	0.88
萍乡	三四线	4.98	娄底	三四线	0.89
大同	三四线	4.98	韶关	三四线	0.90
钦州	三四线	4.94	六盘水	三四线	0.91
盐城	三四线	4.81	合肥	二线	0.93
铜陵	三四线	4.76	克拉玛依	三四线	0.94
营口	三四线	4.67	绥化	三四线	0.96
丽水	三四线	4.66	本溪	三四线	0.98
榆林	三四线	4.60	岳阳	三四线	1.00
日照	三四线	4.47	成都	二线	1.00
吴忠	三四线	4.41	肇庆	三四线	1.00

注：土地消化周期=近三年平均成交的商品住宅用地建筑面积/近三年平均商品住宅成交面积

数据来源：国家统计局