

又见高价拿地,别把个案当变天

2014 年 10 月 24 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

研究员/杨科伟 马千里

继黄金周以来的商品房成交回暖之后，近日个别一、二线城市又现高价拿地高潮：10月22日深圳今年首块宅地开拍，同时刷新了深圳总价和单价纪录。同日，上海张江南区宅地高溢价出让，时隔一个月之后再度刷新区域楼板单价纪录。而南京在取消限购后的首次土地拍卖会，也引来了众多房企角逐，两块地均以高溢价出让，其中城东宅地最终以15455元/平方米楼板价创下区域单价新高。

多市同现土地热拍，一时间似乎土地市场又现转暖，坊间对市场预期信心膨胀、过于乐观的心态也渐有发酵趋势，但在我们看来，考虑到市场成交变化、地块本身的素质和拿地企业的因素，此番高价地块仍然是偶发性个案事件，并不意味着市场趋势已经发生转变。房地产开发企业在四季度仍不可盲目乐观，拿地仍应该持续保持谨慎、理性的态度。

城市本身供求平衡，加之整体成交回稳，提振开发企业拿地信心

从市场角度来看，上海、深圳、南京等城市之所以能出现土地拍卖高潮，我们认为**主要由于这些城市市场本身供求平衡，企业的土地储备也比较紧缺**，在一线城市中，上海、深圳今年市场成交表现较好，9月下旬以来的成交回升也更为显著，2014年开年以来深圳持续的“土地荒”，更是大大加剧了首块宅地的竞争；而南京也是二线城市中成交表现比较稳定的城市，在市场大势影响下今年成交虽有所回落，但消化周期仍维持在1年以内的相对合理范围，本次出让的两块土地所在的河西南部、城东地铁沿线，更是江南六区的热点区域，市场需求旺盛。

另一方面也很关键，即整体房地产市场成交回稳趋势明朗。得益于限购松绑的进一步铺开、地方调控的进一步放松，9月份下半月一二线市场成交开始出现回暖势头，而在930限贷解绑之后，国庆期间这些城市更是成交显著回升，其后市场成交也是持续好转，市场成交表现的持续向好，大大提振了开发商的拿地信心，上半年以来积压的购地需求也迎来了释放契机。

热点地块稀缺性优势突出，成交价格亦较为理性

就地块自身特质来看，近期的高价地块均有较强的稀缺性优势：南京出让两块地均位于江南六区热点区域，位于紫金山南的城东地块更是紧邻主城区钟灵街地铁站；上海的张江南区地块，版块内人群购买力旺盛，周边的在建项目较少，目前尚无已开盘项目；而深圳本次出让的土地，不光是今年首次出让的宅地，更是无配建要求、无资质要求、无商业的“三无”优质地块，吸引到了业内的高度关注。

就成交价格角度看，以上成交的地块溢价率虽然比较高，但仍在相对合理的范围之内，南京成交的两块地虽显著高于往期地价，但并未出现“面粉贵过面包”的离谱溢价，张江宅地楼板价也仅较上月拍卖的华发地块上升了 1%，深圳宅地虽创单价地王，不过与周边二手房成交价格相比，也留有了足够的利润空间。因此结合自身禀赋和溢价空间来看，近日热点地块的最终成交价格还是比较理性。

表：近期热点成交地块（单位：亿元，元/平方米）

土地名称	城市	起拍价	成交价	溢价率	成交楼板价	周边项目价格
河西南部 G52 地块	南京	25.8	31	20%	14500	23000-26000
玄武区钟灵街 50 号地块	南京	15	20	33%	15455	30000
张江南区 A3-04 纯宅地	上海	5	9.65	93%	26057	45000（预估）
龙华 A802-0305 号	深圳	25.25	46.8	85%	25094	32000-35000

数据来源：CRIC

高价拿地还是偶发性个案，企业拿地仍应保持理性

此外，在这些地块的竞拍者中，虽然出现了万科、保利、华润等领军房企的身影，如在南京河西南部 G52 地块竞拍中，保利、华润均有参与竞价，保利、中海、招商也参与了深圳地王的竞拍，不过最终还是退出。以此来看，规模房企的拿地态度还是较为谨慎。因此，考虑市场成交的向好、相对合理的成交价格和房企的谨慎表现，近期土地拍卖高价地块的出现还是偶发性的个案，也可以理解为不分房企购地需求积压了一段时间后所迎来的集中释放，而非是企业拿地信心的又一次全面高涨，更毋论新一轮拿地热潮的到来。

诚然，面对市场成交的回暖和资金面的放宽，现在开发企业确实有必要更多关注土地市场，但考虑到目前市场观望情绪依然浓厚，信贷支持力度不够使得房地产市场回暖过程艰难，明年市场走势存在较大变数，况且诸多城市存量土地消化周期较长，且今年土地价格也没有真正降下来，故此我们认为，四季度房企依然不可盲目乐观，理应合理评估土地价格与体量，继续保持谨慎、理性的拿地态度。

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，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。