

前海现双料地王，京沪杭深首月收金将超千亿

2014 年 1 月 24 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/李莹

1 月 23 日，前海商业用地 T201-0080 宗地公开招标出让，美国兆华斯坦开发公司联合深圳市前海国际能源金融中心，以 134 亿元、楼面地价 28113 元/平成功中标，再次刷新深圳单价、总价“双料”地王纪录，参与招标的还有卓越周大福联合体、金地、中洲等企业。

前海地块受追捧，区域内土地出让金已超 400 亿

深圳开发程度较高，土地资源稀缺，近几年通过公开出让的土地量明显不足，企业获取项目大部分依靠城市更新、旧城改造，而前海正处于前期基础设施大规模开发建设阶段，且区域未来发展前景甚好，受到房企普遍关注，目前卓越、华润、世茂等企业都已在前海拿地，万科也通过企业公馆 BOT 项目参与前海开发。

2013 年前海共成交 5 幅地块，成交金额高达 273.32 亿元，占到深圳 2013 年全年经营性用地成交额的 60%，加上今年刚刚成交的 T201-0080 地块，前海土地出让金已经达到 407.42 亿元，并且根据地方政府的计划，今年将推出 10 幅左右地块，或将促进深圳全年的土地出让金同比大幅增长。

表：2013 年至今深圳前海区域土地出让情况

地块名称	成交日期	成交金额 (亿)	平均楼板价 (元/㎡)	拿地企业
T201-0075	2013/7/26	71.80	15948	卓越
T201-0077	2013/7/26	51.89	16195	卓越
T201-0078	2013/8/16	109.00	21670	华润
T102-0244	2013/11/27	24.33	16220	世茂
T102-0245	2013/11/27	16.30	25469	香江供应链管理有限公司
T201-0080	2014/1/23	134.10	28113	兆华斯坦联合体

数据来源：CRIC

重点城市开年土地收金大幅增长，土地财政依赖或仍难改变

开年以来，各地土地市场热度不减，成交规模仍然较高，尤其是北京、深圳、上海、杭州四个城市，截至 23 号土地出让金已达 970 亿，同比大幅增长 251%。其中，北京土地成交总额高达 403.10 亿元，已经接近去年一季度的总量，杭州 331.48 亿元的土地出让金比去年前 4 月的还高，而上海的闸北稀缺宅地即将拍卖，将推高上海本月的土地成交额。

表：2014 年 1 月 1 日-1 月 23 日部分城市土地成交金额同比变动情况（单位：亿）

城市	2014 年 1 月 1 日-23 日	同比	2013 年 1 月 1 日-23 日
北京	403.10	128%	176.72
杭州	331.48	1249%	24.58
深圳	134.10	236%	39.86
上海	101.65	191%	34.90
沈阳	29.03	79%	16.24
天津	16.73	-21%	21.12
合肥	13.08	37%	9.52
南京	13.04	47%	8.87
重庆	11.66	-28%	16.20
广州	10.78	42%	7.57
成都	6.95	-89%	61.10
武汉	0.00	-100%	114.16

数据来源：CRIC

地方政府开年来仍积极推地，一方面是响应中央加大土地供应的号召，另一方面难免有追求土地出让金增长的嫌疑。根据财政部最新公布的数据，2013 年全年国有土地使用权出让收入达 41250 亿元，同比增长 44.6%，占到地方政府性基金收入（本级）的 86%。这一数据足以表明土地出让金在地方收入中仍占据了举足轻重的作用，预计地方政府过于依赖土地财政的状况在中短期内仍难以改变。

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

CRIC 研究中心 2013 版

E-mail : research2@cric.com

电话 : 021-60867863

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。