

地王盘点：2013 年现新一轮地王潮，一线城市遭遇“地热”

2014 年 1 月 10 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/李莹

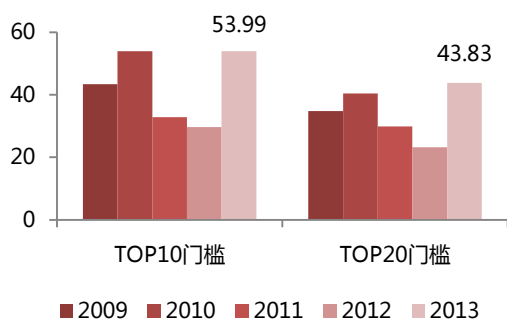
近日，媒体报道称融创中国获取的北京农展馆地王项目将于今年九月份亮相，主力户型在 230 到 300 之间。2013 年 9 月，融创以 43.24 亿元拿下农展馆地块，楼面价折合 7.3 万元/平方米，刷新北京乃至全国宅地楼面价纪录。

2013 年新一轮地王潮上演，单价总价门槛均刷 2009 年纪录

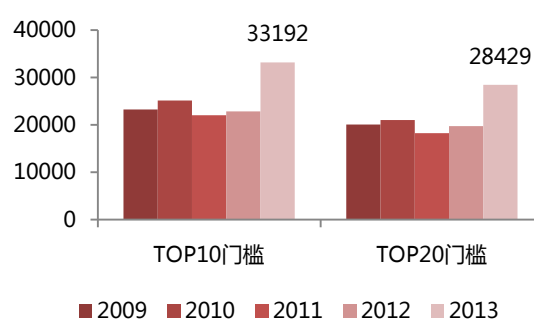
2013 年堪称“地王之年”，农展馆地王便是其中的典型。纵观历年土地成交情况，房地产市场成交走势上扬期间，土地市场随之转暖，地王项目明显增多。2009 年-2010 年，房地产市场成交量价陡然增长，土地市场也一片火热，出现了一大批地王项目，2013 年，则形成了继 2009-2010 年之后的新一轮地王潮。

从土地成交排行来看，2013 年重点城市经营性土地成交总价和单价排行榜 TOP10、TOP20 门槛均创 2009 年以来最高值。整体来看，2013 年房企的融资环境相对宽松，销售业绩大幅提升、现金充裕，因而尽管国土部要求各地方禁止出地王，但仍然不断有高总价地块成交，总价地王的门槛也被抬升。此外，重点城市土地出让底价逐年提升，土地价值随时间推移而不断增长，并且 2013 年北京、上海核心区域地块供应较多，使得单价门槛节节攀升。

图：历年总价地王 TOP10/TOP20 门槛



图：历年年单价地王 TOP10/TOP20 门槛



备注：地块包含配建面积

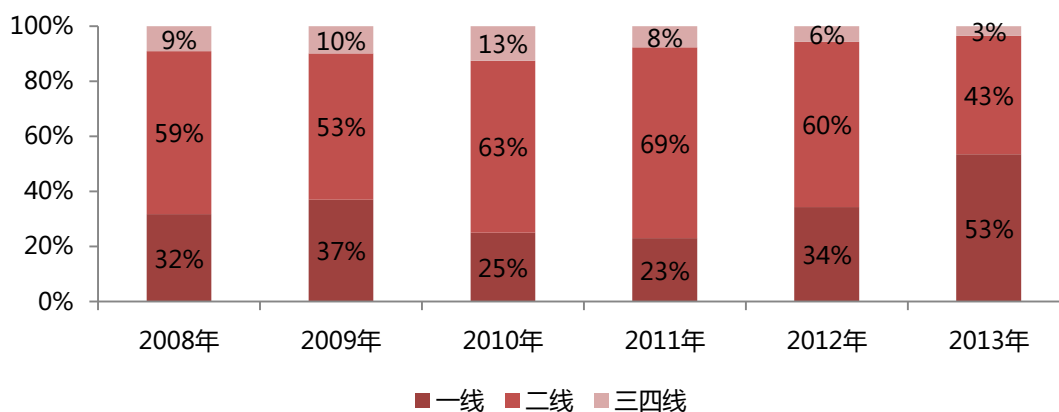
数据来源：CRIC

一线城市遭遇“地热”，地王数量占比超五成

从2008年至2013年，一二线城市的地王地块数量占比一直处于绝对性优势，大致为九成左右，而三四线城市地王数量明显偏少。数据显示，2013年一线城市的地王地块占比增长显著，刷新了2009年37%的纪录，提升至53%。

一方面2013年房企在战略上普遍出现重大调整，即加大一线城市拿地投入，因而出现多个企业争一幅地块的情况，另一方面，一线以及部分核心二线城市由于城市开发力度较大，土地资源日渐稀缺。因而在拿地企业较多、土地供应量偏少的情况下，企业只有通过提升拿地代价来获取目标地块，从而促成了一二线城市地王地块数量较高的局面。

图：2008-2013年地王城市能级分布走势



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。