

## 土地市场装高冷，一线城市一起嗨

2015 年 05 月 22 日

CRIC 研究中心

[www.cricchina.com/research/](http://www.cricchina.com/research/)

研究员/杨科伟

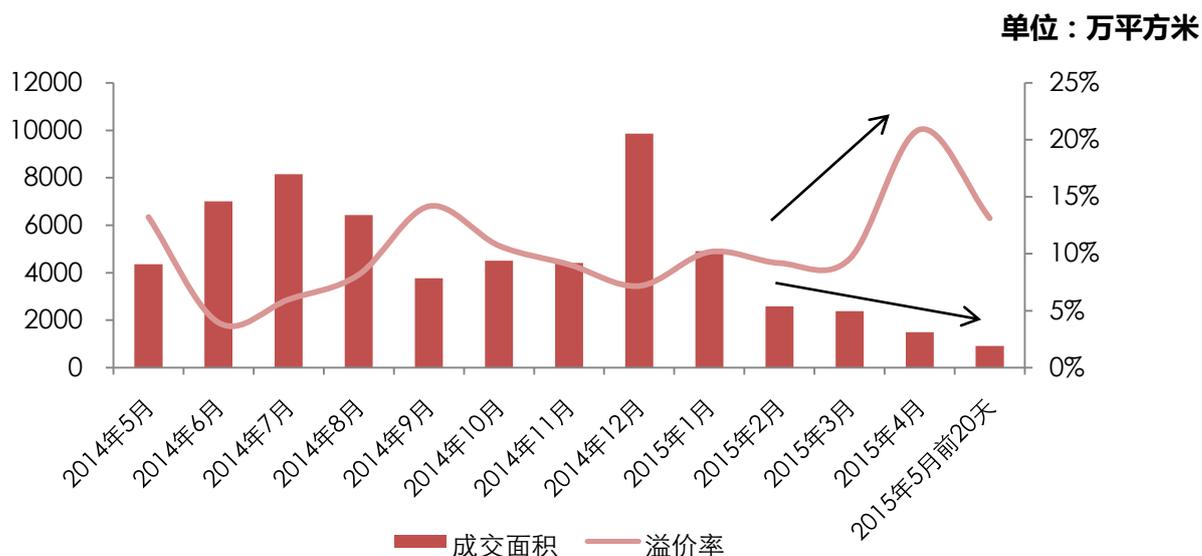
楼市回暖，土地市场反倒冷风阵阵，2015 年前 5 个月全国 300 城经营性用地成交屡创新低。在国土部“有供有限”原则下，城市供地计划纷纷锐减，甚至宁波下调 50%以上。与整体冷淡相比，一线城市和部分二线城市土地争抢成风，预计今年一线城市仍将是土地市场的主角。

### 土地成交量连创新低，溢价率则直驱而上

2015 年开年以来，土地市场便甩出一副“高冷脸”。冷在于市场冷，成交量不断走低，甚至于连创新低。CRIC 统计数据显示，2015 年一季度全国 300 城经营性用地成交总量不及去年 12 月水平，4 月份，共成交经营性用地 197 幅，总建筑面积 1498 万平方米，同环比继续双双下滑，创 2013 年以来新低。土地市场下滑趋势难掩，时至 5 月也未能改观。截止到 5 月 20 日，全国 300 城经营性用地共成交 911 万平方米，相当于 4 月全月成交量的 6 成，照此简单估算，5 月全月成交量预计与 4 月相当，成绩难有突破。

高则在于溢价高，据 CRIC 监测统计，1-3 月全国 300 城经营性用地整体溢价率稳居 10%上下，4 月则狂飙至 21% 5 月份前 20 天的整体溢价率也处于较高水平，为 13%。

图：全国 300 城市经营性用地月度成交情况



数据来源 CRIC

### 一线城市成交占比快速增长，年内主力地位彰显

分城市能级来看，一线城市成为绝对主力。2015 年 4 月一线城市实现经营性用地成交 168 万平方，总价 228 亿元，分别环比上涨 4%和 12%，二、三线城市则均有大幅回落。相对占比来看亦然，一线城市占比稳步趋增，成交面积占比较为稳定，1-4 月持续处于 10%上下；成交金额占比则上涨趋势明朗，4 月一线城市成交金额占比高达 47%，接近半数，环比大幅提升 17 个百分点。

同时，一线城市的土地出让价格也在同步追高，地王频出，溢价飙涨。4 月份，一线城市溢价率高达 34%，当月成交的 16 幅地块中半数均为高溢价成交，其中深圳福田区香蜜湖板块一商服用地溢价率高达 121%，另有上海浦东曹路板块及松江新桥板块三幅纯住宅用地溢价率也均在 70%左右。

一线城市的土地市场吸引力以及吸金力均远高于其他各线城市，一线城市土地成交已成为整体成交的重要增长极，占据绝对的主力地位。

图：全国 300 城市经营性用地月度成交情况

能级	成交面积占比					成交金额占比				
	1月	2月	3月	4月	5月前20天	1月	2月	3月	4月	5月前20天
一线	9%	9%	7%	11%	9%	37%	28%	30%	47%	15%
二线	64%	45%	67%	66%	67%	49%	44%	53%	43%	75%
三四线	26%	46%	26%	23%	24%	14%	28%	17%	11%	11%

数据来源 CRIC

### 一线城市推地加速，预计年内土地市场供需两旺，成提振开发投资主力

基于国土局“有供有限”的指导思想，各城市土地供应计划性增强，尤其多数土地消化周期过高的三四线城市纷纷放缓供地节奏，例如，宁波市 2015 年国有建设用地供应计划较去年大幅缩水一半以上。相反，有赖于市场强劲的消化能力，面对开发商的青睐，北上广深等一线城市开始按捺不住，近期供地计划频频。北京市国土局 5 月 6 日公布 2015 年度国有建设用地第一批商业住宅用地供应计划，首批供地块总计 61 宗，土地面积约 601 万平方米，约占全市年度商品住宅和商服用地计划供应量的 52.3%。上海市也加快推地节奏，4 月 23 日推出 3 幅重磅地块，起始总价达 144 亿元，创年内之最，其中大宁地王姊妹地块起始价超 69 亿元；不到 20 天，又于 5 月 11 日-13 日连发 3 个土地出让公告，挂牌出让 7 宗地块，总计土地面积 29.36 万平方米。广州也于 4 月底连续两日挂牌“地王级”地块，29 日，天河广日电梯厂地块入市，建筑面积约 24 万平方米，起始价超过 38 亿元；30 日，另一花都区巨无霸地块 27 亿挂牌入市，建筑面积高达 98 万平方米。就连鲜有土地出让的深圳也在 5 月 19 日下午发布了 2015 年第二批城市更新单元项目，至此，2015 年两批次城市更新单元计划已达到 32 项，总拆除用地面积达到 175.8 万平方米。

鉴于北上广深土地疯狂入市以及开发商的蜂拥回归，再加上楼市回暖所带来的行业信心提振，我们有理由相信，在接下来的几个月内，一线城市土地市场将保持供需两旺的态势。并且房地产开发投资、房屋新开工面积都将会快速增长，成为提振行业的主力军。当然，未来新增供应也将会增加，而这也是当前在售项目的潜在风险，当前应以稳步去库存为主，切勿盲目追高涨价。

## 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。