

杭州土地市场降温，各线城市市场分化加剧

2014年2月19日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

研究员/房玲，李莹

2月18日，杭州市主城区举办马年首场土地拍卖会，原计划出让5宗地块，但其中1宗地块“因规划调整，暂缓出让”，其余4宗地块虽成功出让，但仅实现61.9亿元的成交额，杭政储出[2014]2、4号地块由于无人报价，均为直接成交，而进入竞拍环节的1、3号地块，也未出现高溢价。

房企拿地态度趋于理性，杭州土地市场明显降温

2013年杭州土地成交显著增长，全年经营性用地成交额同比大幅提升118%，仅次于上海、北京，外来房企的入驻以及本地房企加速补仓导致高溢价拿地的现象接连不断。2014年1月杭州土地成交金额高达339.56亿元，创单月成交金额最高纪录，这与昨日杭州土地平静形成鲜明对比。究其原因，一方面是因为地块本身出让底价不低，出让条件严格且存明显劣势，另一方面我们认为房地产市场环境的微妙变化，以及大跃进式的集中拿地过后，市场风险已然积聚，房企在拿地态度上变得趋于理性。

首先，具体来看这四幅地块，地块出让起始价格并不算低，房企加价的空间有限。例如融创获得的3号地，出让底价接近万元每平，并且需要配建10%的保障房，扣除保障房部分平均出让价格大致为1.1-1.2万元每平，而周边在售项目报价为2-3万元每平，未来项目开发的利润空间很难达到10%，甚至不足5%。此外，三幅宅地都存在或多或少的硬伤。例如1号地块原为农药厂，目前仍有较为明显的化学药物气味，地块形状不规则，两面依靠高架和快速路，居住环境较差；且该地块要求3月27日前支付土地价款的95%，而通常为50%；同时要求地块50%以上建造90平米以下的住宅产品，出让限制较严格。2号地块同样也存在形状不规则的问题，并且紧邻高铁线路，东向为高速路收费站，过往车流量大，同时周边生活配套匮乏。

表：2014年2月18日杭州主城区土地成交详细情况

地块编号	属性	占地面积 (万㎡)	规划建筑面 积(万㎡)	成交金额 (亿元)	成交楼板 价(元/㎡)	溢价 率	拿地 房企
杭政储出[2014]1号	住宅	8.31	19.10	20.20	10574	5%	新天地
杭政储出[2014]2号	住宅	6.11	14.05	17.48	12440	0%	德信
杭政储出[2014]3号	住宅	8.06	19.34	21.20	10961	15%	融创
杭政储出[2014]4号	商业	1.49	5.95	3.06	5144	0%	万豪

数据来源：CRIC

其次，由于房企大规模拿地，杭城部分板块中短期内的竞争尤为激烈。以昨日出让的杭政储出[2014]1号地为例，该地块地处城东新城天城单元驿城区块，目前周边的滨江·曙光之城有尾盘在售，天阳·尚城国际、信宇·锦润公寓、汇元·紫玉府邸等新盘在售，均价约1.9-2.2万元/平米左右。此外，新天地在附近的新天地·天城府项目也将在今年推出市场。根据CRIC调研，该区域项目出现一定程度的价格战，未来新天地近40万方的项目存在较大的去化问题。

图：杭政储出[2014]1号地一公里范围内项目分布情况



数据来源：CRIC

一线城市高热二线城市趋冷，土地市场分化加剧

在杭州市场回归平静的同时，北京、上海等一线城市仍然备受追捧，房企拿地热情高涨，市场预期普遍较高，以至于2月17日北京市国土局发布公告暂停北京西城区华嘉胡同0110-633地块出让活动。该地块为少有的西二环内优质宅地，业内普遍抱有高价成交的预期，预计楼板价将超8万元每平，刷新农展馆地块的单价地王记录。此时暂停出让，很大可能是为了避免对市场预期形成误导。

目前来看，各线城市土地市场成交进一步分化，一线城市土地市场成交持续火热，三四线城市从去年至今并无起色，二线城市去年表现相对较好，但也开始显露出趋冷苗头，尤其是部分房价偏高、市场过热的二线城市。

表：2014年1月CRIC监控各线典型城市土地成交情况

城市能级	成交金额（亿元）	同比	环比
一线城市	908	185%	60%
二线城市	1283	25%	-23%
三四线城市	319	8%	-64%

数据来源：CRIC

城市范围：91个城市，其中4个一线城市，28个二线城市，59个三四线城市

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。