

## 北京叫停地块出让，难消地价房价上涨压力

2014年1月22日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/李莹

1月17日，北京市国土资源局发布土地市场通告宣布，因故暂停京土整储挂(丰)[2013]151号、京土整储挂(顺)[2013]152号、京土整储招(通)[2013]155号、及京土整储招(通)[2013]156号共4宗地的招标/挂牌交易活动。按最初的出让计划，前2宗地将于1月27日挂牌截止并进入现场竞价，而后2宗地块则将于1月22日招标出让。

### 北京土地市场供需两旺、成交量价同比增长明显

今年开年以来，北京土地市场供求两旺，土地成交量价齐升。根据CRIC监测数据，1月1日-1月21日，北京经营性用地已成交了300.11万平方米，成交金额高达403.10亿元，分别同比增长了74%及128%，而土地成交平均楼板价也提升了31%至13432元/平方米。土地竞拍激烈，平均溢价率达62%，包括万科、绿地、金地、远洋等典型房企均参与拿地。假设暂停的地块底价成交，151号、152号底价共计40.94亿元，155号、156号为招标出让地块，体量共计30多万方，按照周边一万多一平的成交价格计算，保守估计本月北京的土地出让金将达480亿元，而北京2013年一季度的土地出让金总额仅为471.15亿元。

图：2013年及2014年1月1日-1月21日土地成交情况

类别	2014年1月1-21日	同比	2013年1月1-21日
成交建面(万㎡)	300.11	74%	172.58
成交金额(亿)	403.10	128%	176.72
平均楼板价(元/㎡)	13432	31%	10240

数据来源：CRIC

同时，个别地块土地成交价格明显高于同区域内类似地块在2013年的成交水平。例如房山区拱辰街道及长阳镇的良好高教园区4号地以及09-04-21地块，前者为商住用地，在1月9日以13887元/平方米的

价格成功出让，溢价 48%，而距离地块 1 公里内的理工大学 7 号地于去年 8 月出让，楼板价仅为 8766 元/平方米。长阳镇 09-04-21 地块为商服属性，1 月 7 日以 15081 元/平方米成交，距离地块 1 公里内的良乡镇 17-01-03、17-01-04 地块在去年 2 月成交的价格仅为 6238 元/平方米。

### **为降低市场热度叫停地块出让，未来房价涨势仍难抑制**

北京此次叫停四宗土地出让，其主要目的很可能是为了降低土地市场热度，以免舆论压力过大甚至误导市场预期。近日，北京土地出让金总额较高成为媒体报道的焦点之一，按照原先的土地出让公告信息，北京 1 月的土地出让金很可能排在各城市首位。而暂停京土整储挂(丰)[2013]151 号等地块出让，节前北京土地出让将暂告一个段落，这将有利于平息市场舆论。

但与此同时，北京土地出让价格增长过快，势必对房价调控形成巨大压力，北京土地资源稀缺，供需不平衡，相应的房地产市场也供求紧张。而北京从去年开始在土地出让中加入限价商品房、自住商品房用地的竞拍，并且计划 2014 年要形成 5 万套自住型商品房的供应。但这种行政化手段终究不是长久之计，首先，这种方式并未改变市场供应需求量，其次，反而可能导致商品房部分的土地成本高，间接提升商品房的售价，另外，由于企业受到成本的制约，难以确保其建造的自住型商品房房屋品质。

## 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。