

6月重点城市土地市场量价齐升，下半年或量升价稳

——2013年6月典型城市土地市场分析

文/CRIC研究中心

2013年6月，十大重点城市的土地成交总建筑面积为1741.97万平方米，同比上涨39.88%，总金额为512.77亿元，同比上涨66.97%。

多数重点城市成交同比量价齐涨，渝广沪新地王涌现

从本月成交面积来看，南京、武汉同比略有下降，其余城市均有所上涨，其中北京成交规模同比上涨高达1011%；环比方面，除了杭州以及中西部的重庆、成都和武汉有所下跌以外，大部分城市成交面积环比均上涨，其中深圳环比上涨311%。而成交金额方面，上海、杭州、广州、重庆等地的土地出让金同比提升显著，而武汉土地出让金环比有较大幅度上升。

表：2013年6月全国典型城市经营性土地成交汇总表（单位：万m²，亿元）

区域	城市	成交面积	同比涨幅	环比涨幅	成交金额	同比涨幅	环比涨幅
华东	上海	325.56	150%	145%	136.26	121%	-22%
	南京	132.35	-16%	24%	42.02	-10%	1%
	杭州	75.19	394%	-77%	62.73	1751%	-65%
华北	北京	78.9	1011%	33%	6.59	6%	-90%
	天津	319.66	8%	36%	27.46	-45%	-24%
华南	广州	164.72	29%	78%	95.33	183%	32%
	深圳	58.32	180%	311%	6.74	-2%	66%
中西	重庆	252.01	149%	-22%	71.06	167%	-31%
	成都	186.59	55%	-29%	47.96	-9%	47%
	武汉	148.68	-45%	110%	16.63	-13%	212%

资料来源：CRIC

从排行榜来看，总价入榜门槛较5月份有所下降，本月上海、广州土地成交热度较高，分别有5幅和2幅地块上榜。另外，重庆、南京、杭州本月也有高总价地块成交。总价榜单榜首为重庆江北区溉澜溪组团五块宗地，由保利和万科以53.7亿联合夺得。单价排行榜方面，本月入榜门槛较上月下降明显，由27075元/平方米下降到15950元/平方米，其中上海的地块占据了5个席位，广州、杭州、天津也有地块上榜。

2013年6月土地总价排行榜(单位:亿元)

 2013年6月土地单价排行榜(单位:万m²)

排名	城市	地块名称	成交价 (亿元)	排名	城市	地块名称	楼板价 (元/平)
1	重庆	江北区溉澜溪 G08-4/02、G11/02、G09-4/03、G12-1/02、G13-1/02 号	53.7	1	上海	闸北区 103 街坊 27 丘地块	30974
2	广州	黄埔区黄埔云埔工业区南岗片 49 号地段	45.6	2	上海	浦东新区世博会地区 A13A-02 地块	28429
3	南京	栖霞区 NO.2013G25	28.7	3	上海	浦东新区世博会地区 A13A-03 地块	28429
4	上海	浦东新区上海世博会地区 A13A-02	23.3	4	杭州	杭政储出(2013)42号	25803
5	广州	白云区沙太南路 623 号配件厂地块	23.1	5	天津	津宝(挂)2011-105、106号	20033
6	上海	浦东新区上海世博会地区 A13A-03 地块	21.9	6	上海	闵行区虹桥商务区核心北片区 08 号	19524
7	上海	闵行区虹桥商务区核心北片区 06 号地块	20.6	7	上海	闵行区虹桥商务区核心北片区 06 号	19090
8	上海	闵行区虹桥商务区核心北片区 09 号地块	17	8	杭州	杭政储出(2013)40号	18723
9	上海	闵行区虹桥商务区核心北片区 08 号地块	16.3	9	杭州	杭政储出(2013)41号	17103
10	杭州	杭政储出(2013)40号	14.4	10	广州	白云区沙太南路 623 号配件厂地块	15950

资料来源: CRIC

6月典型企业拿地成本持续大幅上涨, 实力房企再创年内地王

本月典型企业通过招拍挂拿地总建面共计 851.63 万平方米, 环比上涨 5%, 同比增长 82%, 土地成交总价 383.28 亿, 环比上涨 52%, 同比增长 449%; 平均楼板价 4501 元/平方米, 环比增长 44%, 同比增长 202%。

本月拿地量较大的为万科、绿地、保利, 这几家房企分别刷新了上海、重庆年内新地王, 同时, 本月典型企业对一线城市的投入加重使得单月平均拿地成本快速飙升。从典型房企拿地情况来看, 两级分化仍然较为明显, 是当前房地产市场强者恒强的缩影, 实力房企攻城略地, 占据了大量土储, 而部分资金状况较差的企业则长期收缩拿地量, 未来可售货量或不足。另外, 房企集中抢夺一线城市地块推高了这类城市的地价, 企业拿地成本也大幅提升, 虽然典型房企中高溢价拿地的情况并不多见, 但其拿地成本不断提升, 对于企业获取利润的能力提出了更高要求。

国内外融资成本上升将促下半年地价趋于理性, 成交规模较上半年或进一步攀高

上半年的土地市场的反弹近乎疯狂, 企业拿地高潮迭起, 其中很大的原因要归功于上半年海外宽松的融资环境, 但是随着 QE3 政策的退出以及美国经济的回暖, 将导致资金大量回流美国, 因此下半年房企赴海外融资的大环境将大不如前; 另外一方面, 考虑到本届政府对金融机构去杠杆的强硬决心, 预计下半年货币政策宽松的幅度将非常有限, 如果美国、欧洲在下半年相继收紧货币政策的话, 则国内将适度跟进, 则年内国内流动性紧张的格局也将延续。对于房企来说, 国内外资金面的收紧意味着下半年融资的成本将明显提升, 由此我们预计下半年的土地市场将变得更加理性, 地王项目和高溢价地块的比率将较上半年出现下降。

交易量方面，我们预计平稳走高应是大概率事件。主要有两方面的原因：**一方面**，作为供应方的地方政府，在土地财政的驱动下，卖力地推介地块几乎出于本能，而下半年又往往是政府集中推地的时期，因而今年真正的土地供应高峰期还远未到来。**另一方面**，作为需求方的房地产企业，自 2010 年本轮调控正式展开以来，相当一段时间内企业在投资环节表现偏谨慎，当前房企土地储备规模依然处于近几年以来的低位；而企业销售业绩自去年二季度以来却处于持续增长中，从 2013 年上半年全国房企销售排行榜来看，榜首企业业绩依然处于快速扩张的状态，以目前的速度来看，今年全年破千亿的企业将继续扩容，总结来说，当前这个时间点上房地产企业其实正处于一个“有钱缺地”的状态中。因此，我们预计下半年土地市场交易量仍将延续上半年的势头，一二线城市流标率将不会比之前出现大幅度的提升。