

土地市场遭遇“铜九” 四季度或是抄底时机

2014 年 10 月 14 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

研究员/杨科伟 余露晴

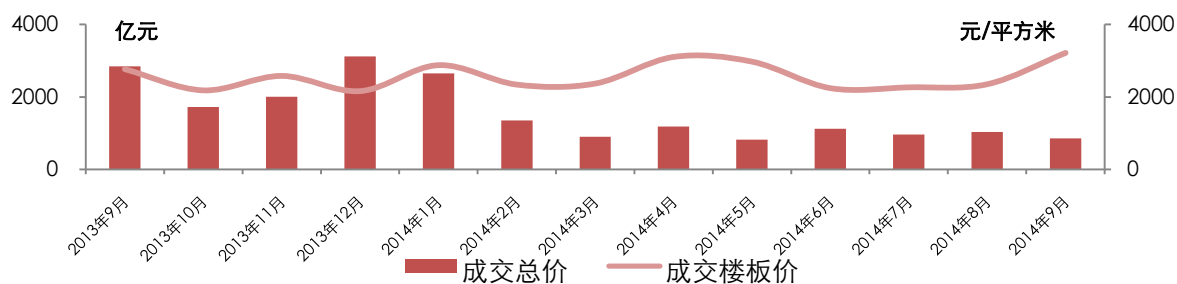
今年以来土地市场持续萎靡不振，企业拿地信心不足，土地市场继续调整下探触底，成交持续低迷。进入“金九银十”的传统旺季后，各城市推案量均较 8 月显著回暖，开发商营销力度也有所加大，但土地市场却是并未出现期盼的回稳迹象，市场难觅金九。

成交总价持续回落，均价延续环比上涨

据 CRIC 监测，9 月份，全国 100 城市经营性用地成交总金额为 857 亿元，环比出现回落，下降 17%，较去年同期更是大跌 7 成。本月的土地成交平均楼板价为 3216 元/平方米，环比上涨 37%，同比上涨 16%。

在我们看来，本月成交总价下跌，主要在于成交量的缩减，而均价之所以能够实现一定幅度的上涨，一方面，虽楼市整体仍处弱市格局，但一系列政策的刺激确实给市场带来一定信心的提振，企业对于优质地块更加勇于出手，土地溢价走高，使得 9 月土地市场成交均价上涨；但另一方面更重要的，还是因为一线城市成交占比上升，拉升了整体市场的成交均价，9 月份一线城市成交总额占比达到 49%，较 8 月份上升了 15% 之多。

图：全国 100 城市经营性用地成交价格月度情况



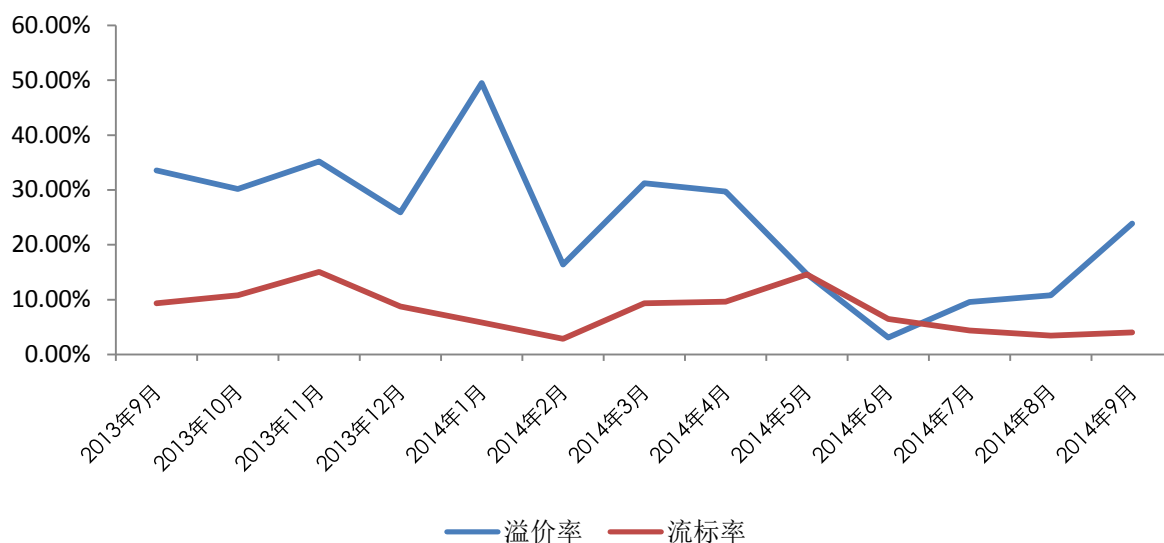
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

流标率继续走高，溢价率环比回升

据CRIC监测，2014年9月，全国100城市经营性土地整体溢价率为23.84%，较8月份环比上涨13.07个百分点，较去年同期下降9.71个百分点；土地流标率为4.06%，同比下降5.26个百分点，环比上涨0.59个百分点。

在我们看来，由于9月政策利好不断，优质地块频出，加之一线城市土地成交大幅上涨，房企竞争直接拉高土地成交溢价率，底价成交比例大幅降低，而且，本月成交的436幅地块中共188块为底价成交，占到43.1%，较上月大幅下降34.8个百分点。9月份流标率下降主要在于供应量的缩减，本月中西部仍是流标重地，占到六成以上，仅洛阳就有4块土地流标，均为相邻地块，总建筑面积共计52.44万平方米。

图：全国 100 城市经营性用地溢价率、流标率走势图



注：流标率=流标土地幅数/（流标土地幅数+成交土地幅数）

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

企业拿地还不积极，四季度或是抄底时机

本月一线城市经营性用地成交总建面积、成交总价环比都出现上涨，涨幅分别为36%、20%，刚性需求高、市场容量大、抗风险能力强的一线城市显然是得到众房企的青睐，其中，上海成交为最，成交8幅地块共87.6万平方米，但受到楼市低迷持续影响，本月土地成交量同比仍处低位，大幅下降54%。

二线城市成交总建面积、成交总价同环比均有所下滑，同比分别下滑71%和79%，环比分别下降49%和36%，郑州、武汉、天津等重点城市成交较多，二线城市内部纵向分化加剧。另外，三四线城市本月成交建面同环比也均下降，环比下降两成，同比下降85%。总体来看，土地成交分化加深，一线城市土地市场竞争加剧，二线城市中重点城市亦成为房企竞争之地，三四线则少有人问津。

表： 2014 年 9 月各能级城市经营性用地成交总建面积、金额（单位：万平、亿元）

城市能级	成交总建面积	同比	环比	成交金额	金额同比	金额环比
一线	354	-54%	36%	421	-37%	20%
二线	1769	-71%	-49%	355	-79%	-36%
三四线	543	-85%	-20%	81	-84%	-35%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

从企业拿地热情来看，整体上，房地产开发商9月拿地并不积极，观望情绪依旧。这一方面是因为各房企的土地储备比较充足，当下各房企的主要精力集中在去库存、拼业绩上；另一方面在市场趋冷的环境下，各房企在财务上更加谨慎，纷纷加速存货周转减少拿地，以增加流动资金应对市场波动。25家典型房企9月新增土地建筑面积和金额分别为503.24万平方米和285.44亿元，同环比均大幅减少。

我们认为，一方面，随着9月30号央行房地产信贷调整新政落地，对市场起到极大的提振作用，许多房企酝酿提价或者继续平价走量的同时，拿地信心也将进一步坚定；另一方面，虽然四季度主要房企的重心还在去库存、冲业绩上，但考虑到明年土地储备和后续开发的持续，必将在四季度加大土地储备；再者，地方政府基于财政收入考虑，四季度推地力度或将加大，预计四季度土地市场将会迎来稳步回升，而一线城市和市场表现较好的二线城市将成为拿地热点。

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。