

## 一线土地市场现降温苗头，政策变化或为主因

2013年11月20日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/李莹 柳启慧

2013年11月19日，北京国土局公开出让亦庄新城一宗配建自住型商品房用地。此地块出让前就引发业内热议，均认为融创会在激烈的竞争中斩获此地块，然而拍卖结果却与推测相左。参与竞拍的房企仅有五家，最终首开住总联合体以16.4亿元配建37000平米自住型商品房和31000平米限价房摘得该地块，溢价率49%，折合楼面价14970元/平米，较8月间同区域宅地价格，每平方米下降了近7000元。

### 抢地潮渐退，亦庄地块成交代价低于市场预期

亦庄土地市场以往地块的火爆成交是亦庄新城II-1街区地块备受关注的主因。去年9月份，保利、保利融创联合体以20.2亿和10.6亿的总价拿下亦庄两宗相邻地块，剔除配建，楼板价分别为1.5万元/平米和1.45万元/平米。一年之间，亦庄土地市场表现火爆，今年8月14日融创中国葛洲坝联合体以41.2亿元包揽北京大兴区亦庄新城两地块，溢价均超过49%，共需配建限价房17.4万平方米，楼面价超2.5万/平方米。其中，B01R1-1地块被融创葛洲坝联合体以20.4亿元的总价加配建8.25万平方米限价房的代价拍得，溢价率49.45%，折合纯商品房楼面价超过2.1万元每平方米。今年11月4日，亦庄河西地块也受到热捧，最终被首开住总联合体耗费12.2亿元配建8.04万平方米的代价，拿下，总建筑面积10.1万平方米，折合商品房部分楼面价已接近5万元。

而19日出让的地块竞争并不如预期的激烈，北京土地市场热度削减。该地块建筑控制规模为109550平方米，其中将配建不少于31000平方米建筑规模的“限价商品住房”，且房屋销售限价为11000元/平方米，起价11亿元。和此前亦庄地块动辄吸引十多家企业竞争不同，昨天仅有5家企业主体现场竞价，最终首开住总联合体以16.4亿元、配建自住商品房3.7万平方米的条件拿地成功，剔除配建，以5000元/平方米的建安成本计算，其商品住宅楼面价将不足2万元/平方米。

表：近一年亦庄新城成交地块情况

地块名称	建面 (万㎡)	配建面积 (万㎡)	成交总价 (亿)	剔除配建楼板价 (万元/平方米)	溢价率	成交日期	受让方
大兴区北京市大兴区亦庄新城 X1-1A 组团 B03R1-1	10.67	2.80	10.60	1.44	36%	2012-9-29	北京融创保利联合体
大兴区北京市大兴区亦庄新城 X1-1A 组团 B03R1-2	20.28	5.85	20.20	1.50	36%	2012-9-29	北京融创保利联合体
大兴区亦庄新城 II-1 街区 B02R1	17.43	9.15	20.80	1.85	49%	2013-8-14	北京融创和中国葛洲坝联合体
大兴区亦庄新城 II-1 街区 B01R1-1	15.50	8.25	20.40	2.10	49%	2013-8-14	北京融创和中国葛洲坝联合体

数据来源：CRIC

### 政策变化或为主因，一线城市土地市场热度将减退

融创近期连拿农展馆地块、亦庄两地等地王地块，但在昨天的竞拍中，表现犹疑不决，这与此前业内的猜测完全不同，这不得不说房企在拿地方面表现的更加谨慎，主要是受到近期政策的影响：

首先，“京七条”的出台。“京七条”将使未来自住型商品房用地将占到北京全市住宅用地的一半左右，挤压了普通商品住宅用地的供应量，同时，由于自住型商品房限房价、竞地价，未来开发商比拼的将是压缩成本的能力，且房企定价自主性不够强，因此房企拿地的热情将明显受阻。

其次，十三中全会之后，集体土地入市等政策信息的透露，影响了房企的拿地策略和产品结构。集体土地的入市势必将在短期内大量增加土地的供应量，从而能够缓解一二线城市土地市场紧缺的情况，改变现有地价过高的不利局面，基于此种考虑，房企更多的采取了观望的态度。

另外，基于深圳、上海、广州等城市相继出台了有关宏观调控政策，提高购房门槛、提高购房贷款比例及加大土地供应量等，在中短期内将对市场预期形成影响。我们预计，其他一线城市的土地市场热度也将有所冷却，企业拿地趋于理性。

## 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。