



 **CRIC** 研究中心

**7**  
月刊  
2014年

简版

# 中国房地产 土地研究

此报告仅供客户内部使用，未经克而瑞（中国）信息集团的书面许可，其它任何机构和个人不得擅自传阅、引用或复制。

**克而瑞（中国）信息集团**

地址：上海市闸北区广延路383号文武大楼6楼  
电话：021-60867863

## 免责声明

本报告是我公司及其研究人员对每月房地产相关信息和数据的连续跟踪和即时分析，但不保证所载信息之精确性和完整性，我公司将随时补充、修订或更新有关信息。文中出现所有数据如无特殊说明，均出自CRIC中国房地产决策咨询系统。

本报告版权归“克而瑞（中国）”所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“克而瑞（中国）”，且不得作违背原意的删减。报告中的信息或所表达的意见并不构成研究结论或投资依据，望善加利用并谨慎决策！对有关信息或问题有需求者，欢迎致电克而瑞（中国）研究中心，联系电话：021-60867863，联系人：吴洁敏。

## 本月视点

## 七月土地市场量跌价涨，一线成交回暖推动溢价率小幅上行

时至三季度初，二三线城市取消限购范围的全面铺开，在政策面上解绑了大量的受抑制需求，但受限于依然从紧的银行信贷，市场成交并没有迎来期待已久回暖。在商品房市场景气持续低迷的影响下，2014年7月份土地市场成交规模依旧处于低位。

7月份土地市场供求总量持续低迷，成交量同比下滑4成，供应量更是只有去年同期的24%。从各能级情况来看，一线城市在上海、北京等地新推的多幅优质土地带领下，成交量环比翻番；然而二线城市成交量却是同环比双双回落，三线城市成交量更是只有去年同期的五成。7月一线城市市场虽大幅回暖，但整体而言全国土地市场成交规模仍处于低迷的状态。

成交价格方面，受一线城市溢价率上升和成交占比增大影响，全国100城市经营性用地平均楼板价回稳，升至2260元/平方米。购房者对市场信心的缺乏，使得三线城市以及部分二线城市需求不足的情况愈加显著，在当下持续紧缩的信贷环境中，越来越多的开发商将目光转向供求关系更为均衡的一线城市。7月份，一线城市土地市场溢价率大幅升至18%，并推动月内整体溢价率回升，达到10%。

土地政策方面，本月宁波规划开发全市约6000万平米的地下空间。三江口核心区、东部新城核心区、鄞州新城核心区，以及一些主要的交通枢纽地区，均为地下空间开发利用的核心区域。同时，郑上新区概念性总体规划获批复，这意味着，郑州西区将建起一座相当于2.63个郑东新区的面积的新城。此举将改善郑州东西部发展不平衡的现状。顺德沙良河片区规划获批，与一年半前公布的批前规划相比，现代居住区面积从69.93公顷调整为70.14公顷，占规划区总用地面积的20.58%。本月发布的政策多为城市规划，土地市场政策面相对平稳。

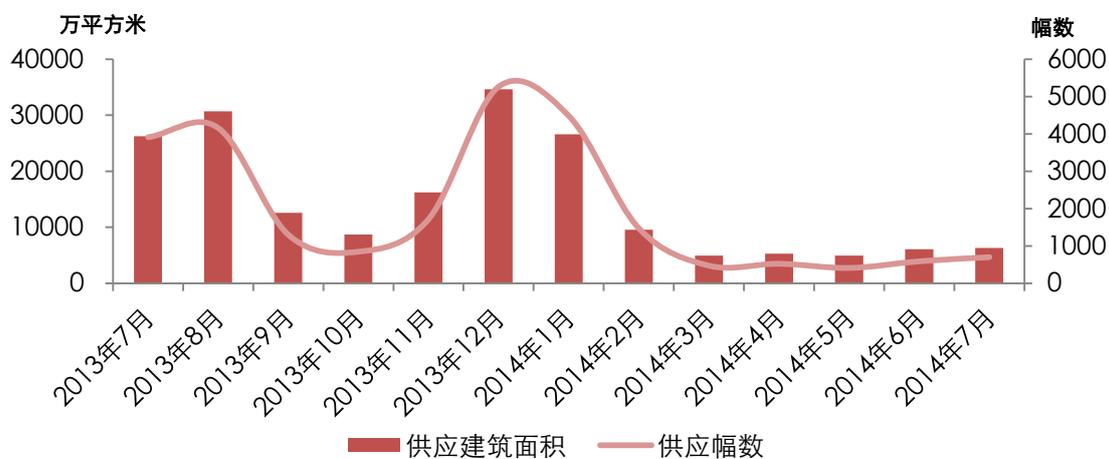
- 整体市场——6月土地供求量环比上升，成交楼板价走低
- 各能级市场——各能级市场——成交量价同比均下滑，土地市场整体低迷难掩
- 重点地块——丽丰控股以8.8万元/㎡获上海五里桥地块，创全国单价地王新纪录
- 土地政策——973平方公里郑上新区总体规划获批，定位为郑州市行政商业副中心

## 一、整体市场——7月土地成交量环比回落，成交楼板价微涨

### 1、供应：7月份供应量同比回落，仍于低位持续徘徊

2014年7月，全国100城市经营性用地供应量环比上升，同比下降。据统计，本月通过招拍挂供应的经营性用地总建筑面积为6319万平方米，环比上升4%，较去年同期大幅回落76%；供应幅数为700幅，较上月上升19%，同比大幅下降82%。本月小于1万平方米的土地占到两成，主要来源于三四线城市，如唐山、常州、宿迁等，10万平方米以下则占到七成左右，整体来看，本月供应的土地平均建筑面积较小。

图 1-1：全国 100 城市经营性用地月度供应情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

- 成交：7月土地市场成交量环比回落，成交规模持续低迷
- 价格：一二线城市成交占比增高，7月成交均价环比微幅上涨
- 流标率：流标土地幅数大幅回落，流标率降至4.39%
- 溢价率：7月溢价率环比回升，一线城市溢价率上行

## 二、各能级市场——成交量价同比下滑，土地市场整体持续提米

本月一线城市经营性用地成交总建面积同比下滑41%，但环比大幅上升113%，虽然限购政策依旧，但北京、上海等地大量优质土地的推出，依然吸引了大量开发商关注；二线城市成交总建面积同环比则均下跌，同比下跌57%，环比下跌25%，主要是因为二线城市整体供应减少导致成交缩减；三四线城市方面，本月成交建面环比上涨8%，同比下降54%。虽本月一线城市土地成交量大幅回升，但同比来看，全国土地市场仍处于整体低迷的状态

- **成交面积：一线城市成交量环比翻番，土地市场整体低迷难掩**
- **成交价格：成交额同比下降五成，一线城市拿地成本走高**

## 三、重点地块——丽丰控股以 8.8 万元/㎡ 获上海五里桥地块，创全国单价地王新纪录

2014年7月，全国土地成交单价排行榜入榜门槛为12509元/平方米，环比上涨43.83%；最高成交单价地块是位于上海市黄浦区五里桥104街道的一宗纯宅地。虽然该地块有较多出让限制，比如要求配建30%的保障房，100%精装修以及近年罕见的现房销售等，但由于地块位置极具稀缺性，且地块面积较小，即使高单价也不会对房企的资金链造成巨大冲击，仍受到了华发、丽丰、盛高等众多房企的关注。最终该地块由丽丰控股旗下的东方动力有限公司竞得，成交总价5.77亿元，溢价率62.54%，平均楼板价59859元/平米，超过今年1月份方兴大宁路单价地王的25.7%。若剔除30%的保障房和2%的公建配套面积，楼板价将高达88090元/平米，加上相关建设成本，楼板价实际超过9万，创有史以来全国单价地王新纪录。

- **总价排行榜：总价排行榜：天房集团45.75亿拿天津“六里”地块，入榜门槛环比上涨**
- **单价排行榜：丽丰控股竞得月内单价榜首地块，入榜门槛环比上涨**

## 四、土地政策——973 平方公里郑上新区总体规划获批，定位为郑州市行政商业副中心

本月，宁波规划开发全市约6000万平米的地下空间。三江口核心区、东部新城核心区、鄞州新城核心区，以及一些主要的交通枢纽地区，均为地下空间开发利用的核心区域。同时，郑上新区概念性总体规划获批复，这意味着，郑州西区将建起一座相当于2.63个郑东新区的面积的新城。此举将改善郑州东西部发展不平衡的现状。顺德沙良河片区规划获批，与一年半前公布的批前规划相比，现代居住区面积从69.93公顷调整为70.14公顷，占规划区总用地面积的20.58%。

五、附件——土地数据表

表 5-1: 2014 年 7 月 50 个重点城市经营性土地指标列表

单位: 万平方米, 亿元, 元/平方米

日期	发布机构	政策名称	政策要点
2014-7-7	宁波市规划局	《宁波市中心城地下空间开发利用专项规划》(批前公示)	结合轨道交通和重点地区建设, 开展地下公共空间系统、地下交通系统、地下市政系统和地下综合防灾系统的综合部署工作, 逐步实现城市新区及更新地区的立体化开发, 建立系统化的地下空间网络体系, 完善城市公共安全保障体系。
2014-7-7	郑州市人民政府	《郑上新区概念性总体规划 (2013-2030 年)》	按照规划, 沿陇海铁路和郑西高铁之间的东西向为城市发展主轴。在这条轴带上, 荥阳组团和上街组团被定位为行政商业副中心, 两地之间现在经济社会发展薄弱的地带, 未来则将变成整个郑上新区的城市核心组团: 行政文化服务中心。郑州通航试验区为郑上新区的核心组成部分, 该试验区规划面积达 120 平方公里, 北到黄河、南到五云山, 涵盖郑州市西部区域, 核心区位于上街西北部, 北至连霍高速、南至陇海铁路、西至昆仑路、东至金华路。
2014-7-16	国土资源部	《乐从沙良河沿线控制性详细规划》	此次规划范围是由佛山大道南(原 325 国道)、乐从大道、新桂路、佛山一环快速路围合而成的区域, 用地面积 340.82 公顷。按照“一轴、双心、四带、五组团”的规划结构进行用地布局。根据公告, 乐从沙良河片区的功能定位是乐从镇新城, 兼具传统特色与国际品质的岭南商贸区、现代都市水乡居住区。从规划结构来看, 乐从沙良河片区中心是佛山新城生产服务职能的延伸和具体化, 从规划上来看, 它要从商贸、物流、研发等领域为家居为主的佛山大道南(原 G325)产业密集带提供服务, 并与佛山新城核心区形成良性互动。

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统