

全年土地供需两旺，一线成交量价涨幅显著

2013 年 12 月 23 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/杨晨青、潘绍之

今年土地市场整体成交火热，前 11 月成交建面同比增长超两成，其中一线城市表现最为突出，由于今年房企普遍看好一线城市发展，纷纷在北上广深抢地，促使这些城市的成交量大幅增长。土地流标情况亦大幅减少，整体流标率从去年同期的 17% 下降至今年的 3%，并且自 3 月以来一直维持低位。从成交金额来看，各地土地出让金同比攀升显著，其中，上海、北京、杭州三地的土地出让金超过 1000 亿元，地价较高的一线及部分二线城市土地成交量增长，进而带动土地出让金上行。

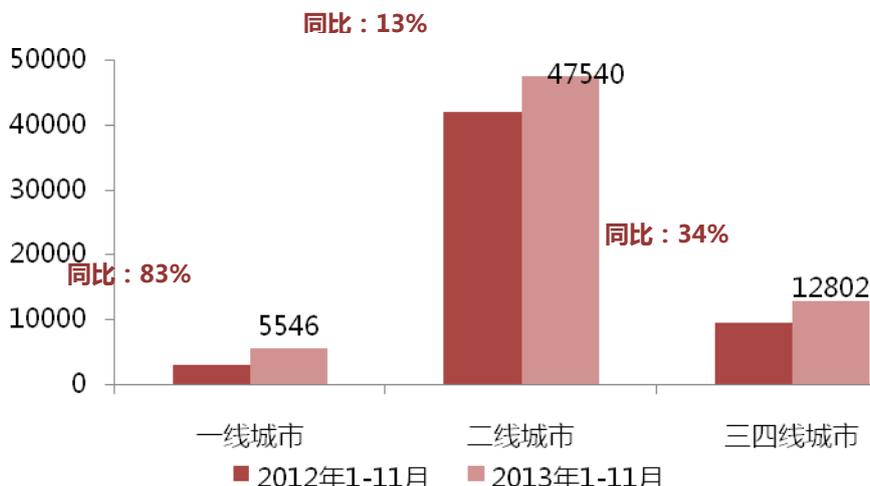
整体成交量增长超两成，一线城市涨幅高达 83%

今年土地市场整体成交火热，全国 53 个重点城市¹经营性用地前 11 月成交建面高达 65888 万平方米，比去年同期增长了 21%。土地成交建面超过 2000 万方的城市从去年同期的 9 个增加至 12 个，成交建面超过 1000 万方的城市从去年同期的 20 个增加至 26 个。去年下半年起，土地市场逐步回暖，至今年以来，成交热度得以持续。同时，土地流标情况亦大幅减少，整体流标率从去年同期的 17% 下降至今年的 3%，并且自 3 月以来一直维持低位。

具体从各线城市成交情况来看，由于今年房企普遍调整了投资策略，加大了对一线城市的投入力度，从而促成了一线城市成交量出现 83% 的增长幅度，其中上海的成交量超过 2000 万方。二线及三四线城市成交规模整体为增长态势，但同比涨幅较低，分别提升了 13% 及 34%，并且城市间存在分化，像西安、成都、沈阳等之前成交量较高的城市今年的土地成交规模都出现了回落，而兰州、杭州及南宁的土地市场相对火热。

¹ 全国 53 个重点城市包括：上海、南京、杭州、合肥、苏州、宁波、常州、无锡、扬州、北京、天津、济南、青岛、大连、沈阳、长春、太原、广州、深圳、海口、南宁、厦门、武汉、长沙、郑州、南昌、成都、重庆、西安、贵阳、东莞、福州、佛山、北海、桂林、哈尔滨、惠州、吉林、江阴、九江、昆明、兰州、廊坊、连云港、泉州、三亚、石家庄、万宁、文昌、徐州、肇庆、镇江、中山。

2013 年各能级城市经营性用地成交面积 (单位: 万平方米)



数据来源: CRIC

整体成交金额增长超 6 成, 3 个城市成交超 1000 亿

土地市场的火热使今年以来各城市的土地出让金较去年同期出现明显增长, 重点城市前 11 月土地出让金总计 16029 亿元, 同比增长大幅提升 67%, 主要是地价较高昂的一线城市及部分二线城市土地成交量飙升, 进而带动土地出让金快速上行。前 11 月土地成交金额过 500 亿的城市达到 10 个, 其中上海、北京、杭州三地的土地出让金超过 1000 亿元, 而去年同期成交金额达到 500 亿的城市仅 4 个, 其中排名第一的上海成交金额也只是 664 亿元, 今年的出让金同比大幅增长 169%。

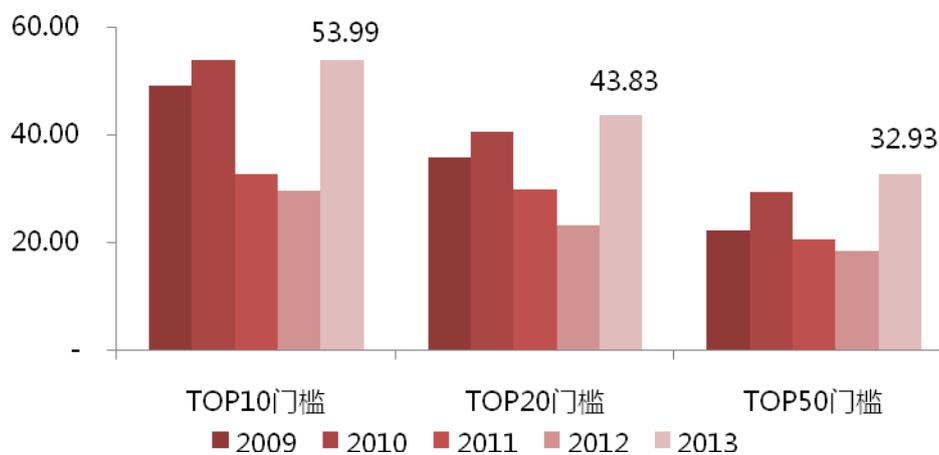
2013 年各能级城市经营性用地成交金额 (单位: 亿元)



数据来源：CRIC

一二线城市高总价地块频出，总价地王纪录不断被刷新。全国重点城市土地成交总价最高的地块成交金额高达 217.7 亿元，仅次于 2010 年拍出的广州亚运村 255 亿元的成交价格。同时重点城市经营性土地成交总价排行榜 TOP10、TOP20 和 TOP50 门槛全面提高，达到近五年来的最高峰。今年房企的融资环境相对宽松，销售业绩亦大幅提升，现金充裕，因而，尽管 9 月底国土部要求地方禁止出地王，但各地仍然不断有高总价地块成交。

表：全国重点城市经营性土地成交总价门槛



数据来源：CRIC

表：全国重点城市经营性土地成交总价 TOP20

排名	城市	土地名称	土地用途	成交总价 (亿元)	受让人
1	上海	徐汇区“徐家汇中心项目”地块	商业;办公;	217.70	新鸿基
2	深圳	南山区 T201-0078 地块	商业	109.00	华润置地
3	天津	津南红(挂)2013-102号	住宅;商业	103.20	融创中国
4	武汉	江汉区解放大道、新华路、精武四路、精武东路、江汉北路和精武一路围合的区域地块	住宅;商业	90.10	越秀地产
5	深圳	南山区 T201-0075 地块	商业	71.80	卓越地产
6	广州	天河区黄埔大道金融城起步区 A003 和 A005 地块	商业	64.00	绿地、保利联合体
7	上海	2013年218号公告卢湾区五里桥街道99街坊2/2宗地块、7/2宗地块	住宅,商业,办公	59.50	True Thrive Investments Limited
8	北京	京土整储招(门)[2013]128号北京市门头	住宅,商业	58.66	北京住总、北京融创恒基和

		沟区门头沟新城 MC16-073 等地块住宅混合公建、商业金融、托幼及医疗卫生用地（配建“限价商品住房”）			北京骏洋房地产联合体
9	杭州	凯旋单元 FG04-C2/R21-03 地块	住宅;商业	56.20	绿地集团
10	深圳	南山区 T501-0069 地块	商业;工业&物流仓储	53.99	万科地产
11	重庆	江北区溉澜溪组团 G 分区 G08-4/02、G11/02、G09-4/03、G12-1/02、G13-1/02 号宗地	住宅;商业;	53.72	保利、万科联合体
12	深圳	南山区 T201-0077 地块	商业;	51.89	卓越地产
13	北京	东坝南区 1105-654、656、658 号	住宅;商业;	51.35	恒大地产
14	上海	浦东新区张江高科技园区中区 C-11-3、C-11-4、C-12-2、C-12-3	住宅;商业;	48.70	万科、上海张江（集团）联合体
15	上海	徐泾镇会展中心 3 地块（02-01）	商业;办公;	47.21	绿地、福建泰坤联合体
16	北京	昌平区东小口镇住宅混合公建用地	住宅;商业;办公;公建配套&其他;	47.00	北京京投置地、北京市基础设施投资有限公司联合体
17	北京	玉渊潭乡 F1 住宅混合公建用地	住宅;商业;公建配套&其他;	46.50	北京市基础设施投资有限公司和北京京投置地联合体
18	上海	长宁区新华路街道 71 街坊 1/2 丘 J1A-04、16/2 丘 J1B-01 地块	商业;办公;	46.00	北京福润天成
19	广州	黄埔云埔工业区南岗片 49 号地段	住宅;商业	45.57	佳兆业
20	杭州	凯旋单元 FG02-C2/R21-01 地块	住宅;商业;	43.83	滨江集团

数据来源：CRIC

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，组件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。

CRIC 研究中心 2013 版

E-mail : research2@cric.com

电话 : 021-60867863

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，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。