

重点城市土地量价齐升，北上广深卖地金额均翻番

2013年12月6日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/房玲 柳启慧

今年以来，全国 53 个重点城市普遍呈现量价齐升的趋势。虽然房企纷纷回归一二线城市，但三四线城市土地成交量同比增长仍然超过 20%。一二线城市土地市场竞争激烈，“地王”频现，房企纷纷高溢价拿地，高溢价地块占比在三季度达到近几年来的高峰。

重点城市量价同比明显上涨，2013 年土地市场整体火爆

据 CRIC 监测数据显示，2013 年前 11 个月全国 53 个重点城市成交总建筑面积为 61590.58 万方，同比上涨 36%，涨幅明显，其中一线城市经营性用地成交总建筑面积 10913 万方，同比上涨了八成多，占总成交量的 18%。一线城市同比均上涨，成交量最高的是重庆，成交量为 3256.96 万方，同比上涨 65%。上海的成交量为 2200.26 万方，在一线城市中其成交量居于第二位。天津的成交量为 2049.13 万方，同比上涨三成，北京和广州成交量则分别为 1664.24 万方和 1365.14 万方，同比涨幅均在 150%左右，相较于以上城市，深圳 377.47 万方的成交量位于末位，但同比 83%的涨幅也较为明显。

1~11 月，二线城市土地成交 40255.21 万方，较去年同期上涨了 30%，其中昆明成交总量最高，为 3559.15 万方，同比上涨 102%，另外，成都、青岛、济南、武汉、合肥、沈阳、长沙和杭州等城市均超过 2000 万方的成交量。三四线城市成交量为 10422.17 万方，同比上涨了两成多，其中佛山和连云港等城市成交热度较高，有着超过 1330 万方的成交量，其余三四线城市总成交量均小于 1000 万方。

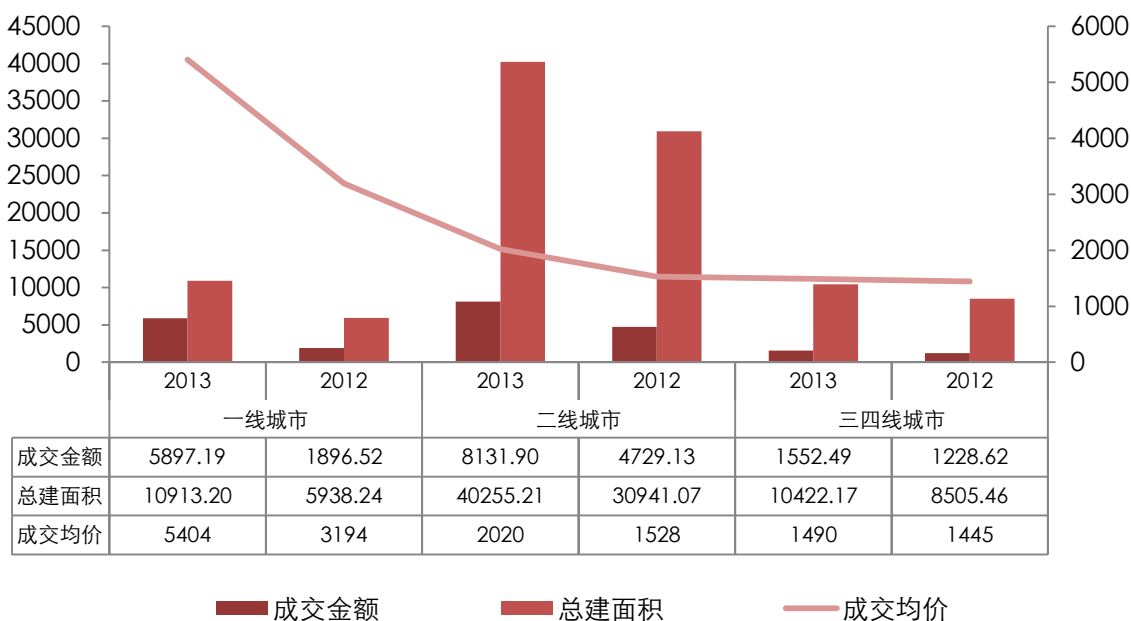
53 个重点城市中，今年前十一个月，虽然一线城市成交面积仅占总成交量的 18%，但金额占比却达到了 38%，为 5897.19 亿元，同比上涨幅度高达 211%，其中上海成交金额最高，为 1788.61 亿元，同比上

涨 243%，平均拿地楼板价为 23303 元/平方米，同比上涨 88%。北京成交金额为 1588.15 万平方米，在一线城市中位于第二位，较去年同期上涨幅度也高达 236%，重庆、天津、广州和深圳成交金额均不足 1000 亿元，但同比去年均有明显上涨。

二线城市成交金额占总金额的五成，同比上涨了 72%，杭州在二线城市中成交金额遥遥领先，为 1219.97 亿元，同比大幅上涨 221%，另外，南京、武汉和成都均有着不斐的成交金额。三线城市占 10%，同比上涨 26%，上涨幅度最小。拿地成本方面，今年平均楼板价同比去年上涨了近五成，各线级城市拿地成本同比均有所上涨，尤其是一线城市，拿地成本同比上涨 69%。

图 1：2012 年/2013 年 1-11 月各能级城市成交金额、成交面积及成交均价对比

单位：亿元，万平方米，元/平方米



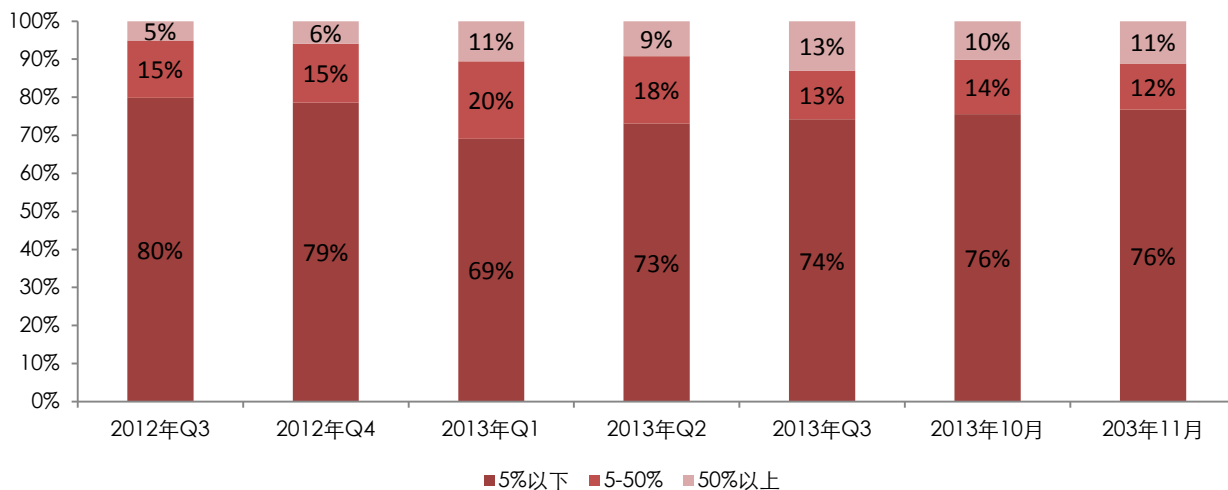
数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

年底房企拿地步伐放缓，全年高溢价地块三季度占比最高

2013 年 1-11 月，全国 53 个重点城市的高溢价地块占比维持在 10%左右，第二季度高溢价地块占比最低，主要是受 3 月新“国五条”的影响，房企拿地相对理性。进入三季度，一二线城市不断推出优质地

块，房企抓紧扩充一二线土地储备，借机将战略中心转移到一二线城市，导致三季度土地市场竞争激烈，“地王”频现，拿地成本也进一步上涨。九月底，国土部要求土地供求紧张城市年内禁止再出现地王，再加上临近年底，房企扩充土储的步伐有所放缓，因此，进入四季度高溢价地块占比有所下降。

图 2：2012 年第三季度-2013 年 11 月全国重点城市经营性用地溢价率分布情况



数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）

城市能级界定：

一线城市：北京、上海、广州、深圳、重庆、天津

二线城市：长春、长沙、成都、大连、福州、贵阳、哈尔滨、海口、杭州、合肥、济南、昆明、兰州、南昌、南京、南宁、宁波、青岛、沈阳、石家庄、苏州、太原、武汉、西安、厦门、郑州

三四线城市：北海、常州、东莞、佛山、桂林、惠州、吉林、江阴、九江、廊坊、连云港、泉州、三亚、万宁、文昌、无锡、徐州、扬州、肇庆、镇江、中山

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。