

限价下“地王”难产，市场供应难题该如何破局

2017 年 11 月 23 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、俞倩倩

21 日，住建部等三部门召开了部分省市房地产工作座谈会，再次明确了楼市“房住不炒”的定调，提及保持调控政策稳定性、加强金融监管、加大供应、打击炒作等多个方面，调控的层层升级也旨在缓解当前诸多城市楼市供需失衡的矛盾。然而事实上，从土地出让到房源供应尚有时间差，今年的新增房源主要倚仗去年和前年获取地块能否顺利入市，2016 年堪称是“地王年”，全年产生了超 340 宗单、总价地王；时至今日，去年那些高价拍下的地王现状如何？我们选取了热门城市的 50 个典型地王项目展开了分析。以此一窥当前乃至明年热点城市供求关系的真实状态。

➤ 14 宗“地王”尚未开工，开发商忌惮“限价”观望为主

据 CRIC 统计，目前 50 宗地块中有 14 宗尚未开工，主要集中在广州、深圳、苏州、厦门等核心一二线城市，其中不乏 2016 年上半年便成交的苏地 2016-WG-26 号地块和厦门 2016 第 021 号同安区 2016TP02 地块，闲置时间已达一年以上。

具体来看，14 宗地块中仅有 4 宗出让时便涉及动迁、安居保障房建设等较为繁杂的手续，相较于平整地块而言，开发周期较长，典型代表如南京栖霞区 NO.2016G58 号地块和深圳光明新区 A646-0059 地块。多数未开工地块主要源于开发商对政府政策的观望态度所致，事实上，这些地王项目一般都处于房价较高的核心一、二线城市，这些城市往往也是 2017 年政府“控房价”的重点区域，区域“限价”甚至直逼地王项目拿地楼面价，当前入市必然亏本。典型代表如苏地 2016-WG-46 号姑苏区干将东路北、仓街东地块，拿地楼面价 38960 元/平米，目前区域最高限价标准为 40000 元/平米，若此时入市基本无利润空间可言。

表：部分未开工地王项目价格与政府限价对比情况（单位：亿元、元/平米）

城市	土地名称	成交日期	成交总价	成交楼板价	区域或板块政府限价
北京	京土整储挂(海) [2016]019 号北京市海淀区"海淀北部地区整体开发"永丰产业基地(新) HD00-0401-0132、0120、0162 地块二类居住及零售商业用地	2016-12-1	59.00	36220	100000 (非官方)
广州	2016 挂-1020 (荔湾区 AF040206 地块(穗国土规划挂出告字〔2016〕10 号))	2016-11-22	39.06	29000	36000~37000
广州	2016 挂-1026 (白云区 AB2911053 地块(穗国土规划挂出告字〔2016〕18 号))	2016-11-25	18.90	33350	35000~36000
南京	2016 年宁网挂第 02 号栖霞区 NO.2016G58	2016-9-23	58.20	24957	30000
苏州	苏地 2016-WG-26 号相城区元和街道广济北路东、安元路北地块	2016-5-24	55.21	19046	35000
苏州	苏地 2016-WG-46 号姑苏区干将东路北、仓街东	2016-9-22	20.67	38960	40000
苏州	苏园土挂(2016)04 万寿街北、启月街西地块	2016-12-20	76.67	27757	40000
天津	津西青(挂) 2016-03 号	2016-10-14	74.50	22628	根据土地自身情况限价,无区域或板块限价
珠海	珠国土储 2016-12 地块	2016-8-26	12.48	29120	/

数据来源：官网公布、CRIC 整理

➤ 29 个“地王”已开工未开盘，延迟入市“博弈”市场

据 CRIC 统计，目前 50 宗地块中近 60%处于已开工未开售阶段，整体地王项目的开发速度还是较为缓慢的，排除建筑进程尚未达到预售标准的部分地块，还有一些项目选择了延迟入市，究其原因，无外乎以下几点：

一是今年以来楼市调控不断升级，“四限”范围力度持续扩容，整体市场下行趋势也较为明显，尤其是政府区域“限价”政策的出台，对房企即将入市的地王项目冲击不小。以东莞颐和翡翠花园为例，虽然目前处于已开工状态，但预计 2018 年 5 月才会入市销售，目前区域限价标准为 20000 元/平米，远低于房企拿地楼面价 25264 元/平米。

二是因部分地王项目拿地成本过高，“面粉贵于面包”的现象屡见不鲜，在地王成交楼面价与周边竞品项目成交均价无异的背景下，高端产品入市也很难有较高的溢价空间。以合肥葛洲坝中国府项目为例，拿地楼面价为 22103 元/平米，目前周边项目在售均价也仅为 22000 元/平米，房企的入市积极性显然不高。

三是融资门槛提升、限购限贷等一系列调控政策的出台也使得房企资金回笼的速度受到了影响，尤其

是针对部分区域性的中小企业；而地王项目开发无疑需要高成本投入，资金不到位造成工期拖延也在一定程度上延缓了地王项目的入市。

表：部分已开工未入市地王项目与周边项目价格对比情况（单位：亿元、元/平米）

城市	土地名称	成交总价	成交楼板价	项目名称	周边竞品售价
杭州	杭政储出[2016]1号	37.35	45368	凤起潮鸣	53000
合肥	滨湖区 BH2016-08 地块	15.89	22103	葛洲坝中国府	22000
上海	2016 年 60 号公告宝山区顾村镇 N12-1101 单元 06-01 地块	67.90	53727	建发央玺	55000
无锡	XDG-2016-14 号地块	33.10	18050	中锐星公元	16855
嘉兴	2016 南-009	11.25	10040	中国铁建花语江南	15000
合肥	合国土资公告[2016]26 号肥东县 FD16-12 地块	48.80	11250	万科未来之光	11864

数据来源：官网公布、CRIC 整理

➤ 已开盘“地王”项目定价普遍紧贴区域“限价”，且去化表现平平

从已开盘的 7 个地王项目来看，大体呈现出以下几大特点：

一是基本都依据区域或板块政府限价来销售，但盈利空间着实有限。若将成交楼面价的 2 倍作为项目入市价格基准，仅有 4 个项目（北京绿地·海珀云翡、合肥文一塘溪津门、济南绿地新里城和无锡蠡湖金茂府）的开盘售价超越了这一基准，实现了“保本”销售。而南京海玥名都为了符合限价标准入市将开盘价定为 44600 元/平米，与此前拿地楼面价 42561 元/平米相差无几，基本已毫无盈利空间。

二是多数地王项目入市，去化表现平平。因地王项目基本定位于中高端或豪宅系，客群面向于高净值人群，在整体楼市调控趋紧的背景下，销售情况一般；以杭州首开金茂府为例，于 2017 年 6 月 28 日开盘，当周定金签约率仅为 43%。

➤ 当前供需矛盾短期难以扭转，加大平价地供应方能“破局”

总体而言，自去年以来的楼市紧缩调控未来仍“不松劲、不歇脚”地维持较长时间，政策效果已经在市场供求方面有所反应。

一方面地价上升已经成为普遍现象，虽然今年以来“地王”已不常见，但在一线、二线火爆成交、土拍市场竞争异常激烈，地价水涨船高之后，三四线城市又成为新的战场，300 城平均地价相比年初增长 105%，平价或低价地在后期出现的可能性也将微乎其微，这无疑预示着未来房价必然要再次上涨，

另一方面从土地到住宅供应的转化来看却并不乐观，主要是政策强行施压的效果。政府在严格控制入市项目的价格，企业推盘积极性不高，这些都导致了核心一二线城市的新增供应大幅下降，据 CRIC 统计，上海 2017 年 1-10 月的新增供应不足 400 万方，“金九银十”不再，成交量逐月下滑的趋势更为明显，从

目前的政策指向来看，这样的“低迷”还将持续一段时间。

在我们看来，“一涨一跌”带来的供需矛盾激化在短期内很难扭转，“破局”之道在于加大平价土地的供应，具体可从以下几方面着手：**一是可酌量增加远郊区域、非中心区域的其他市镇低价宅地供应。**倘若这些住宅用地能形成有效供应，不仅有助于平抑房价快速上涨预期，更有助于加快这类非中心市镇开发建设。**二是需应继续增加中小套型比例**，将供应套数作为规划指标的重要组成部分，不仅要增加 90 平方米以下住宅比重，而且要增加 70 平方米以下住宅比重，增加住房套数。**三是可以调整规划，适当提高远郊区域住宅土地容积率**，提高单位土地住宅供应套数。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。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

克而瑞，易居（中国）企业集团旗下品牌。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。

>>>关于研究中心

研究中心，易居·克而瑞的专业研发部门，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 7 年发布中国房地产企业销售排行榜，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。

