

土地市场

概览

截至 11 月底，北京土地市场又诞生一项新纪录，北京土地出让金达到 1900.5 亿元，刷新京城年度土地出让金新高。

尽管全年土地收入较为乐观，但根据北京土地整理储备中心数据显示，11 月，北京土地市场整体量价齐跌，仅成交 6 宗住宅用地，其中朝阳区成交 2 宗，昌平、顺义、石景山、通州各成交 1 宗；规划建筑面积达 92.1 万平方米，环比下降 34%；总成交价为 118.9 亿元，环比、同比双双大降。



备注：▣代表本月该行政区有成交。

- “新政”刺激房企拿地，北京土地出让金创历年新高。
- 11 月，北京土地市场仅成交 6 宗住宅用地。
- 住宅用地：住宅用地企稳回升，房企积极拿地。

整体市场

“新政”刺激房企拿地，北京土地出让金创历年新高

截至11月底，北京土地市场又诞生一项新纪录，北京土地出让金达到1900.5亿元，刷新京城年度土地出让金新高。由于最后一个月放缓了供应节奏，今年年内待售的只有3宗土地，预计2014年全年北京土地成交额在1920亿左右。北京土地收入创新高的原因是由于今年三四线城市土地市场库存大，消化较弱，开发商出于规避风险，回归一线城市，由此推高北京今年的卖地收入。

尽管全年土地收入较为乐观，但根据北京土地整理储备中心数据显示，11月，北京土地市场仅成交6宗住宅用地；规划建筑面积达92.1万平方米，环比下降34%；总成交价为118.9亿元。而从成交的情况来看，房企在京拿地意愿明显回升，在央行释放降息政策的11月21日当天，北京东坝区域有2宗住宅地块成交，吸引了首开、招商、龙湖等9家房企参与竞拍，且为北京土地市场“贡献”了21.9亿元。若扣除自住房面积，该地块纯商品住宅部分楼面价将达到3.4万元/平方米左右，与周边2.5万~3.6万元/平方米的二手住宅价格基本相当。

同时，新政刺激土地市场的热度回升，也有利于保障房土地的供应，北京市或将提前完成保障房供地的计划指标。根据北京市土地整理储备中心的数据，截至10月底北京市累计完成保障性住房用地供应582公顷，已完成计划指标的90%。

2014年11月北京市土地成交一览表

月度	用途	宗地数	建设用地面积 (万㎡)	规划建筑面积 (万㎡)	总成交价(亿元)
2014年11月	住宅	6	31.5	92.1	118.9
	商办	0	0.0	0.0	0.0
	工业	0	0.0	0.0	0.0
11月合计		6	31.5	92.1	118.9
10月合计		10	68.2	138.6	197.8
2013年11月合计		34	202.8	432.4	407.0
环比		-40%	-54%	-34%	-40%
同比		-82%	-84%	-79%	-71%

分用途成交情况

住宅用地：住宅用地企稳回升，房企积极拿地

“新政”过后，土地市场开始回温，尤其是住宅用地市场，结束土地流拍的现象。同时，由于楼市销售好转，库存的见顶以及压力的减弱，也使房企的积极性提升，预期的好转加之房企资金压力的减小，使得房企拿地积极性有所提升。

11月，共成交6宗住宅用地，土地成交价达到118.9亿元，平均楼面单价为12987元/平方米，平均溢价率为23%。从成交情况来看，11月2日，中海地产以59亿元的总价摘得石景山区老古城综合改造项目地块，这一总价为今年北京土地市场第二高，仅次于西城区华嘉胡同地块，溢价率为28%。11月21日，北京东坝区域2宗住宅地块成交，溢价率分别为49.1%、22%。

与此同时，北京年内单价最高地块启动竞价，北京市海淀区太平庄村2号地出让消息的挂出，引发新一轮“热地之争”，这块地起始价为6亿元，建筑控制规模为16136平方米，起始价约3.7万元，是今年北京推出的楼面单价最贵的地块。

2014年11月北京市住宅用地区域成交情况

行政区	宗数(宗)	建设用地面积(万㎡)	规划建筑面积(万㎡)	土地成交价(亿元)	平均楼面地价(元/㎡)	平均溢价率
昌平	1	4.3	15.6	16.9	10830	0.0%
朝阳	2	5.3	13.3	21.9	17548	35.6%
石景山	1	10.7	33.5	59.0	17518	28.3%
顺义	1	4.9	13.7	11.5	8370	38.6%
通州	1	6.4	16.0	9.6	6007	0.0%
合计	6	31.5	92.1	118.9	12987	23.0%

市场解析及未来预测：

从整体市场看，信贷政策的松绑使得一线楼市已经出现企稳迹象，库存的见顶以及压力的减弱，使房企再次进入土地市场，预计短期内部分企业可能进入土地市场期待抄底。