

# 土地市场

## 概览

2014 年上半年，北京土地市场呈现“前热后冷”的局面。1 季度，土地市场热度依旧不减，尤其是一月份“开局”热度高涨，2 季度，随着 4 月份集中成交 34 宗地块后市场急转而下，5 月份仅成交 4 宗商业地块，而 6 月份全月仅成交 1 宗工业用地，整体市场明显转淡趋冷。北京土地市场出现降温，一方面，是受楼市交易持续低迷的影响；另一方面，土地供应的稀缺也是导致土地成交降温的重要因素。



图：2014 年 2 季度北京各行政区分用途土地成交宗数

- 2014 上半年土地市场“前热后冷”，土地成交额创新高。
- 从土地完成的情况来看，尽管上半年土地市场成交额创新高，但北京完成全年供地计划依然有难度。
- 2014 年 2 季度，北京共成交 39 宗土地，环比上季度下降 11 宗，比去年同期下降 9 宗。
- 住宅用地“惜供”，2 季度成交金额大幅减小。
- 2 季度商办用地成交活跃，全部溢价出让。
- 4 月，工业用地单月成交 18 宗，土地成交价大幅增加。

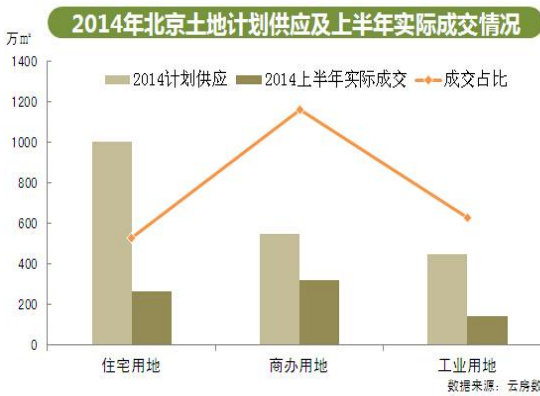
# 整体市场

## 上半年土地“前热后冷”，土地成交额创新高

2014年上半年，北京土地市场共成交 89 宗。其中，1 季度成交 50 宗，2 季度成交 39 宗，呈现“前热后冷”的局面。尤其是一月份“开局”热度高涨，2 季度，随着 4 月份集中成交 34 宗地块后，土地市场急转而下，5 月份仅成交 4 宗商业地块，而 6 月份全月仅成交 1 宗工业用地，整体市场明显转淡趋冷。北京土地市场出现降温，一方面，是受楼市交易持续低迷的影响；另一方面，土地供应的稀缺也是导致土地成交降温的重要因素。除了 6 月 25 日，北京土地市场挂出 5 宗土地外，近 3 个月的时间内，国土局没有挂出任何待交易的经营性土地项目。

尽管 2 季度土地市场没有延续 1 季度的热度，但从上半年的土地数据来看，土地出让金达到 1115.2 亿元，同比增加 71%，创 10 年新高。对于前 4 个月的密集供地，主要由于去年下半年以来，北京土地市场热度都很高，今年上半年初土地供应节奏保持了去年底以来的惯性，以丰台西局地块为代表，楼面价达到 6 万元/平方米。

## 土地完成情况



从土地完成的情况来看，尽管北京上半年土地市场成交额创新高，但完成全年供地计划依然有难度。据统计，今年上半年，北京全市土地市场经营性用地成交面积达 583 公顷，仅占年度计划中 1550 公顷经营性用地的 38%，而去年同期全年供地计划已完成近半。

土地总体成交情况

时间	宗数 (宗)	土地出让金 (亿元)	建设用地面积 (万㎡)	规划建筑面积 (万㎡)	平均溢价率
2013Q1	52	480	363	630	34.4%
2013Q2	48	184	179	326	27.5%
2013Q3	45	491	322	588	21.4%
2013Q4	69	667	451	837	26.0%
2014Q1	50	753	406	693	30.8%
2014Q2	39	362	203	397	31.3%
同比变化	-18.8%	96.3%	13.4%	21.8%	13.7%
环比变化	-22.0%	-52.0%	-50.1%	-42.8%	1.7%

## 分用途成交情况

2014 年 2 季度，北京共成交 39 宗土地，环比上季度下降 11 宗，比去年同期下降 9 宗。值得一提的是，本季度工业的建筑用地占比最大，占总建筑用地面积的 47.3%，比上季度增加 25.7 个百分点；而住宅建设用地面积占比仅为 29%，比上季度减少 21.7 个百分点。

2014 年 2 季度北京各用途土地成交情况

用途	宗数 (宗)	土地成交价 (亿元)	建设用地面 积(万 m <sup>2</sup> )	规划建筑面 积(万 m <sup>2</sup> )	平均溢价率	建设用地 面积占比
住宅	8	175.0	58.8	126.0	57.3%	29.0%
商业办公	12	175.4	48.0	162.2	47.1%	23.7%
工业	19	11.4	95.7	108.6	12.2%	47.3%
总计	39	361.8	202.5	396.8	38.9%	100.0%

## 住宅用地

### 住宅用地“惜供”，2 季度成交金额大幅减小

2 季度，住宅用地同样呈现出先扬后抑的局面，居住类用地仅成交 8 宗，且均在 4 月份出让，总成交金额为 175 亿元，环比减少 403 亿元。从溢价率上来看，在 2 季度成交的 8 宗住宅用地中，除 1 宗土地以底价成交之外，其余 7 宗土地都溢价出让，其中，大兴黄村的住宅用地溢价率高达 180%。

本季度，政府对宅地供应稀少，一方面，由于楼市整体低迷、企业拿地谨慎；另一方面，北京可建设用地的逐渐枯竭。根据第二次全国土地调查数据，到 2020 年，北京将仅剩 1.24 万公顷农用地可供，即北京未来将会出现新增建设用地缺口。然而在优先“优势产业”、“新城建设”用地之后，房地产尤其是住宅用地将主要转向通过盘活存量建设用地从而完成供给任务，这将使北京房地产用地的供给更为紧张。

与此同时，目前挂出的 12 宗经营性用地中，其中有 6 块用地中含有居住用地，住宅用地“零供应”的现状将在下月得以改变。由于供应的部分地块价格较高且需异地建设保障房，预计地块的溢价水平不高，难现年初的抢地热潮。

2014 年 2 季度北京住宅用地区域成交情况

用途	宗数 (宗)	土地成交价 (亿元)	建设用地面 积(万 m <sup>2</sup> )	规划建筑面 积(万 m <sup>2</sup> )	平均楼面地 价(元/m <sup>2</sup> )	平均 溢价率
大兴	3	71.3	18.0	48.3	13764	105.9%
丰台	1	21.0	10.2	18.5	11364	18.9%
门头沟	2	57.4	16.5	36.8	15857	21.0%
顺义	1	15.6	11.1	16.4	9502	0.0%
经济开发 区	1	9.7	3.0	6.1	16053	49.9%

## 商业办公用地

### 商办用地成交活跃，全部溢价出让

今年上半年，商办用地表现强劲，受到众多房企的热捧。2 季度，商办用地延续 1 季度成交火热的局面，共成交 12 宗，土地成交价达到 175 亿元，与 2 季度的宅地成交价持平；规划建筑面积为 162 万平方米，环比下降 18%。从出让方式来看，本季度商办用地全部以挂牌方式出让。

2014 年 2 季度北京商业办公用地区域成交情况

用途	宗数 (宗)	土地成交价 (亿元)	建设用地面积(万 m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	平均楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	平均溢价率
经济开发区	2	22.6	13.7	41.3	5690	13.8%
大兴	5	89.2	21.7	59.8	14574	80.0%
房山	1	4.0	6.4	13.5	2957	97.0%
通州	4	59.5	6.2	47.5	12470	10.3%

与此同时，房企拿地的竞争激烈的场面再现，今年 5 月 6 日，北京土地市场出让 4 宗多功能经营性地块，分别位于通州运河核心区和大兴西红门区域。天恒、万科、华远地产、K2 地产等 7 家企业到场，经历了 80 多轮竞拍，最终天恒以 19.1 亿元总价拿下大兴区西红门 0302-010-2 地块 F3 其他类多功能用地，成交溢价率为 85.4%。目前共有 6 宗商办用地正在待交易，而且有 2 宗土地位于海淀中关村，由于地理位置的优越性，预计会受到众多房企的追捧。

## 工业用地

### 单月成交 18 宗，土地成交价大幅增加

2 季度，工业用地与 1 季度表现不显眼的局面相反，不仅成交量高达 19 宗，土地成交价达到 11 亿元，是 1 季度的 2 倍；建设用地面积和规划建筑面积也大幅上涨，分别环比上升 109%、72.6%。从溢价率上看，本季度，除顺义马坡镇聚源产业基地工业项目溢价率高达 194.8%，其余地块均以底价成交。工业用地区域成交方面，本季度房山区成交量宗数最大，共有 10 宗地块，建设用地面积为 54.3 万平方米，占工业用地总建筑面积的 56%。其次是顺义区，成交 6 宗土地，土地成交价为 3 亿元。

2014 年 2 季度北京工业用地区域成交情况

用途	宗数 (宗)	土地成交价 (亿元)	建设用地面积(万 m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	平均地面单价(元/m <sup>2</sup> )	平均溢价率
经济开发区	2	1.0	7.9	19.1	1300	0.0%
房山	10	6.7	54.3	57.4	1372	0.0%
顺义	6	2.8	20.2	16.2	1365	32.6%
平谷	1	0.8	13.2	15.9	634	0.0%

## 市场解析及未来预测

北京土地市场偏冷，房企拿地也越来越谨慎，由于上半年房企销售数据普遍不乐观，多数企业资金链紧绷，下半年若无政策层面利好带动，房地产下行局面将难以扭转。在此情形下，房企对于整体资金情况的把控将更为谨慎和理性，拿地可能会更有针对性，土地市场将整体保持平稳，趋于理性，但是优质地块仍然会保持白热化的竞争态势。虽然未来房企在拿地策略上也将趋于谨慎，但一线城市仍然是大型房企布局的重点。未来一线城市恢复供地规模后，热门地块的竞争仍将激烈，但土地市场整体溢价水平不会有明显攀升。