

土地市场

概览

就今年的土地市场而言，整体呈现出了先扬后抑局面。年初北京土地市场延续2013 年火热态势，前 4 个月北京共成交 49 宗经营性用地，从 5 月至今仅成交 28 宗经营性用地。

2014 年 3 季度，北京土地市场持续低迷，现多次流拍现象，共成交 33 宗土地，环比上季度下降 6 宗，比去年同期下降 12 宗。土地成交价为 468.6 亿元，环比上涨 29%，同比下降 5%。



图：2014 年 3 季度北京各行政区分用途土地成交宗数

- 前九月市场先扬后抑，土地成交额逼近 1600 亿元。
- 从土地完成的情况来看，北京完成全年供地计划依然有难度。
- 2014 年 3 季度，北京共成交 33 宗土地，环比上季度下降 6 宗，比去年同期下降 12 宗。
- 住宅用地：地块低溢价率成交，核心区禁止新建住宅。
- 商办用地：量价齐涨，成交额大幅增加。
- 3 季度，工业用地成交集中在大兴

整体市场

市场先扬后抑 土地成交额逼近 1600 亿元

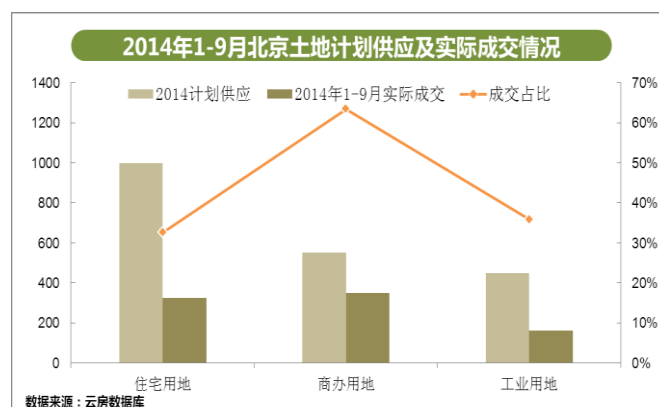
就今年的土地市场而言，整体呈现出了先扬后抑局面。年初北京土地市场延续 2013 年火热态势，前 4 个月北京共成交 49 宗经营性用地，土地出让面积合计为 644 万平方米，累计土地出让金达 1041 亿元；5 月，受楼市持续低迷成交影响，土地市场明显降温；从 5 月至今共成交 28 宗经营性用地，累计土地出让金额仅 525 亿元。

尽管房地产交易市场持续低温，房企拿地的态度也日趋谨慎，但土地收入依然较为乐观。今年前 9 个月，北京土地市场出让土地 122 宗，土地出让总金额为 1584 亿元，比去年同期上涨 37%，逼近 1600 亿元关口。而目前挂牌待售的 13 宗土地起价合计为 220 亿元，叠加后续上市的土地，全年成交额有望突破 2000 亿。截至 9 月，住宅用地共成交 37 宗，规划总建筑面积为 682 万平方米，卖地总收入达 949 亿元，同比上涨 26%。这主要是由于今年众多三四线城市深陷库存和消化危机中，楼市风险大幅增加，开发商出于规避风险和追求利润最大化的考量，开始重新进行战略布局，逐渐退出三四线城市，回归市场需求更高、未来发展潜力巨大的一二线城市。北京作为一线城市，随着多家标杆房企的回归，使得本就供应紧张的土地市场竞争变得更加激烈，土地价格被不断推高，这是今年卖地收入创新高的主要原因。

土地计划供应及完成情况

土地供应集中在五环外，年度供应计划仍难完成

从土地完成的情况来看，前 9 个月实际成交 836 公顷，占年度总计划供应 2000 公顷的



42%。其中，商办用地完成 349 公顷，占计划供应的 63%；住宅用地仅完成 326 公顷，占计划供应的 33%；工业用地完成 161 公顷，占计划供应 36%。从目前完成的情况看，商办用地最接近目标，整体土地年度供应计划很难完成。

近年来，北京土地供应外扩已经形成趋势，核心城区供地越来越少，五环外供地成为主流。目前待成交的经营性用地不仅多数位于五环外，热点板块的土地也是少之又少。日前挂出的 13 宗土地，仅有丰台四合庄两宗商业用地位于南四环外。即使如此，相对二三线城市，北京房地产市场相对坚挺，很多开发商还是愿意在北京拿地。

三季度市场成交情况

市场成交低迷 多次出现流拍现象

2014 年 3 季度，北京共成交 33 宗土地，环比上季度下降 6 宗，比去年同期下降 12 宗。土地成交价为 468.6 亿元，环比上涨 29%，同比下降 5%；建设面积为 221.7 万平方米，其中，商办用地的建设用地占比最大，环比上升 42.2 个百分点。值得一提的是，在土地市场遇冷的背景下，市场现多次流拍现象。7 月 29 日入市的朝阳区孙河地块由于高起始价格而无人竞拍，宣告流拍，成为北京三年来首次流拍的住宅地块。8 月再次出现地块流标的现象，房山区长沟镇地块其他类多功能及商业金融用地，遭遇流标。9 月，朝阳区孙河 BCDE 地块因为无企业报价再次流拍。

3 季度，土地市场继续遇冷，一方面受楼市低迷成交的影响，房企销售回款速度放缓，使房企资金链承压，库存高压以及购房者观望情绪渐浓使得房企对于整体资金情况的把控更为谨慎和理性。另一方面在于房地产市场整体处于弱势格局，政府不愿意在土地市场低迷时低价出售土地，推出土地大幅减少。

2014 年 3 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 ²)	规划建筑面 积(万 m ²)	平均溢价率	建设用地 面积占比
住宅	7	195	62	118	18%	28%
商业办公	17	272	146	184	55%	66%
工业	9	2	14	27	0%	6%
总计	33	469	222	329	27%	100%

2013-2014 年 3 季度土地整体市场成交情况

时间	宗数 (宗)	土地出让金 (亿元)	建设用地面 积(万 m ²)	规划建筑面 积(万 m ²)	平均楼面地 价(元/ m ²)	平均溢价 率
2013Q1	52	480	363	630	7717	34%
2013Q2	48	184	179	326	5660	28%
2013Q3	45	491	322	588	8351	21%
2013Q4	69	667	451	837	7972	26%
2014Q1	50	753	406	693	8739	31%
2014Q2	39	362	203	397	6955	31%
2014Q3	33	469	222	329	11889	27%
同比变化	-27%	-5%	-31%	-44%	42%	26%
环比变化	-15%	30%	9%	-17%	71%	-14%

分用途成交情况

住宅用地：地块低溢价率成交，核心区禁止新建住宅

受房地产市场成交低迷的影响，今年以来开发商拿地热情下降，土地市场呈快速降温的格局，住宅用地也不例外。3 季度，住宅用地仅成交 7 宗，土地成交价为 195 亿元，环比上涨 11%；规划建筑面积为 118 万平方米，环比下降 6%。从住宅用地的出让情况来看，也呈现出先热后冷的局面。北京土地市场自前 4 个月成交 30 宗居住类用地后，五六月均无居住类用地成交，7 月至今也仅成交 7 宗居住类用地，除西城区华嘉胡同地块外，其余均以低溢价率成交。

根据北京市土地整理储备中心的数据显示，目前挂出的 13 宗经营性用地中，其中有 9 宗是居住用地。7 月 21 日，北京市政府办公厅发布《北京市新增产业的禁止和限制目录(2014 年版)》，规定北京市的核心区域禁止新建房地产开发经营中住宅类项目，也是首次明确出现在政府制定的文件中。这也意味着，由于连续的核心区土地放量控制，对于整个北京，现存的核心区项目将是最后一批供给，核心区域住宅高端化；而对购房人而言，在核心区能够拥有一套物业的可能性将会越来越小。

2014 年 3 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㎡)	规划建筑面积(万㎡)	平均楼面地 价(元/㎡)	平均 溢价率
昌平	1	23	8	8	28156	6%
房山	1	18	6	16	11515	29%
丰台	1	42	8	21	20576	27%
石景	2	65	15	25	24052	25%
顺义	1	29	10	10	29264	14%
通州	1	17	14	38	4488	1%
总计	7	195	62	118	20300	18%

商办用地：量价齐涨，成交额大幅增加

住宅用地市场降温明显，但并没有传导到商办用地。3 季度，商办用地依然表现强劲，成交活跃，共成交 17 宗；土地成交价达到 272 亿元，远大于 3 季度宅地的成交额；建设用地面积为 146 万平方米，环比上涨 204%；规划建筑面积达 184 万平方米，环比上涨 14%；从出让方式看，本季度 7 宗土地招标出让，其余 10 宗土地以挂牌的方式出让；从溢价率上看，呈现一边高溢价率，一边以底价成交的局面。

本季度值得一提的地块是华嘉胡同地块，折合楼面地价高达 6.34 万/平方米，溢价率高达 110%，成为今年当之无愧的“地王”。其次是房山良乡新城的两地块，溢价率高达 197%、210%。

2014 年 3 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 ²)	规划建筑面积(万 m ²)	平均楼面地价(元/m ²)	平均溢价率
昌平	1	2	2	3	6012	9%
房山	3	26	11	32	9226	162%
丰台	1	2	1	1	15350	0%
海淀	3	25	8	19	12742	0%
怀柔	1	57	108	42	13475	0%
石景	1	10	2	9	11099	1%
通州	6	76	12	67	11477	——
西城	1	75	2	12	63377	110%
总计	17	272	146	184	14357	47%

工业用地：本季度成交集中在大兴

3 季度，工业用地表现并不显眼，共成交 9 宗，且都位于大兴区域，全部都在 9 月份成交，土地成交价为 2 亿元，仅为上季度的十分之一，规划建筑面积为 27 万平方米，环比下降 75%。从出让方式上看，9 宗地块全部以挂牌的方式出让。从溢价率上看，全部以底价成交。

2014 年 3 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 ²)	规划建筑面积(万 m ²)	平均地面单价(元/m ²)	平均溢价率
大兴	9	2	14	27	685	0%
总计	9	2	14	27	685	0%

市场解析及未来预测

由于标杆房企处在去库存阶段，企业全面进入保守状态，暂时不拿地。因此，从目前市场趋势看，四季度房企拿地有可能继续萎缩。房企谨慎拿地对土地市场的影响越来越大，地方政府的财政压力也逐渐增加。但是土地市场未来走势取决于新房销售的预期，国庆节前房贷政策大幅放松或扭转今年以来新房销售低迷的局面，土地市场在明年有望逐步走出冰点。