经济新常态下2015年浙江省土地市场状况分析

张娟锋　　赵爽爽

【摘 要】经济新常态下2015年全国经济增速减缓，而浙江省积极调整产业结构、保持经济高速增长。分析土地市场状况对于推进产业结构升级、促进经济发展具有重要意义。分析2015年浙江省土地市场的规模和结构变化，并对11个地市进行横向比较。结果表明浙江省土地市场总体受到一定打击，11地市土地成交宗数和面积变化情况不一，个别城市土地市场开始回暖，土地市场仍处于调整期。降低或继续维持较低的供应规模有利于土地市场健康发展。

【关键词】经济新常态，土地市场，浙江省

【中图分类号】F293　　**【文献标识码】**B　　**【文章编号】**1001-9138-(2016)04-0027-32

DOI:10.13562/j.china.real.estate.2016.12.003

2015年我国经济下行压力持续加大，由高速增长转向高质中速增长。在此背景下，浙江经济高开走稳，产业结构调整稳中有进，经济增长的质量和效益较好，在“新常态”的经济大环境中平稳过渡。分析经济新常态下土地市场状况有助于政府采取合理有效对策，进一步推进浙江省产业结构升级、经济又好又快发展。

1　出让规模

1.1　总体情况描述

纵观浙江省历年土地市场状况可以清楚地看到，地块出让正呈现出小型化的特点，土地溢价率也更加趋于理性。2015年，浙江省11地市总共成交土地4462宗，相比2014年上升了21.38%。成交土地面积103499.31亩，比2014年下降23.04%。成交可建面积13297.51万平方米，成交总价款1915.72亿元（见表1）。计算可知，2015年商办用地的平均面积为24亩，住宅用地为24亩，综合用地为52亩，工业用地为21亩。与前几年相比，100亩以上规模的地块已属罕见。在维持土地供给规模的前提下，继续推出“中小地块”和“优质地块”将是各市土地供应的重要趋势。

通过对比2015年与2014年11地市土地供应面积可知，2015年土地供应面积呈现大幅度的下降。2015年属于去库存元年，消化存量、去库存成为当下的首要任务。国土资源部强调国土资源工作的总体要求包括：适应经济发展新常态，坚持耕地保护和资源节约的基本国策，继续深化改革、稳中求进。特别是全力促进去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板，提高国土资源供给质量和效率等。地方政府通过放缓或减少土地资源供应，不仅能够减轻商品房市场未来的供给量，也可以提升当前市场的信心。

收稿日期：2016-02-24

作者简介：张娟锋，浙江工业大学经贸管理学院副教授，硕士生导师。赵爽爽，浙江工业大学经贸管理学院硕士研究生。

表 1：2015 年浙江省土地成交情况

全省	2015 年					
用地类型	成交宗数（宗）	与 2014 年比（%）	成交土地面积（亩）	与 2014 年比（%）	成交可建面积（万平方米）	成交总价（亿）
商办	660	2.33%	15548.08	-24.31%	2068.40	253.75
住宅	852	63.85%	20570.42	3.86%	2865.06	1046.68
综合	189	-1.56%	9765.49	0.03%	1521.25	428.89
工业	2761	19.06%	57615.32	-31.71%	6842.80	186.40
合计	4462	21.38%	103499.31	-23.04%	13297.51	1915.72

2015 年前 8 个月土地市场持续低迷，9 月后众多开发商拿地热情开始高涨，甚至到 12 月热点地块竞争仍然白热化，导致下半年的土地成交量远超上半年。从成交宗数来看，2015 年下半年出让宗地总量比上半年增长 53.81%，商办、住宅、综合和工业用地成交量比上半年都有不同程度的增长，分别达到了 38.27%、40.68%、42.31%和 63.20%。而从成交土地面积看来，下半年比上半年成交土地面积总量增长达 97.05%，商办、住宅、综合和工业用地分别增长了 77.28%、148.41%、106.30%和 86.03%，说明浙江省下半年土地出让市场回暖，开发商信心回升。

1.2　城市状况分析

2015 年 11 地市土地成交宗数和面积变化情况不一，土地市场仍处于调整期。从成交宗数来看，7 个城市的成交宗数都比 2014 年有所增长，其中温州（56.47%）、绍兴（317.19%）、台州（257.02%）和金华（131.01%）增幅都在 50%以上，丽水（23.50%）、衢州（23.97%）和舟山（3.03%）也呈现不同幅度的增长；而 4 个城市出现负增长，分别是杭州（-58.10%）、宁波（-16.36%）、湖州（-2.03%）与嘉兴（-7.27%）。从土地成交面积来看，6 个城市的成交面积均高于 2014 年，其中温州（55.07%）和台州（123.84%）增幅在 50%以上，绍兴（7.77%）、丽水（10.09%）、金华（29.46%）和舟山（48.77%）也有不同幅度的增长。5 个城市成交面积呈现负增长，只有嘉兴（-63.84%）下降超过 50%，其余城市下降幅度相对较小，分别为杭州（-37.48%）、宁波（-21.05%）、湖州（-18.11%）和衢州（-9.75%）。

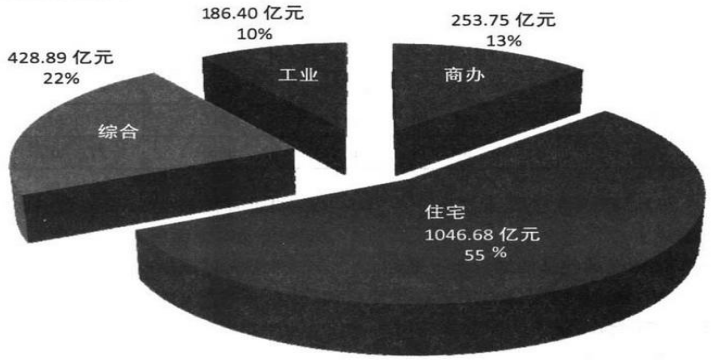
2　出让金额

2.1　总体情况描述

根据国家统计局统计结果，2015 年全国房地产开发企业土地成交价款 7622 亿元，同比下降 23.9%；若按照财政部数据，2015 年前 11 个月（包括工业用地等）国有土地使用权出让收入同比下降 29.2%。多个省市土地出让收入大幅缩水，加大了地方政府当期可用资金的经济压力。

在此大环境下，浙江省土地市场虽受到一定打击，但总体影响不大，在经济新常态下平稳过渡。2015 年全省 11 个地市土地成交金额只有 1915.72 亿元，与 2014 年相比减少了 2.51%。从四类用地的占比来看，住宅用地成交金额最大，达 1046.68 亿元，占总成交金额的 55%；第二是综合用地，完成成交金额 428.89 亿元，占总成交金额的 22%；第三是商业办公用地，完成成交金额 253.75 亿元，占总成交金额的 13%；工业用地的成交金额最少，完成成交金额 186.40 亿元，占总成交金额的 10%（见图 1）。四类用地分别同 2014 年对应的成交额相比，除住宅用地增长 44.07%外，商办、综合、工业三种用地类型的土地成交金额均出现不同程度的下降，其中商办用地下降幅度最大，达 52.73%。与 2015 年上半年相比，下半年住宅、商办、综合和工业四种用地类型的土地成交金额均呈现大幅上涨，特别是住宅和综合用地，增幅分别达到了 172.43%和 213.60%。

图 1：2015 年土地成交金额分布



2.2　城市状况分析

2015 年土地市场分化非常明显，虽然整体市场负增长，但部分一二线城市土地市场依然火爆，而部分二线城市以及大量三四线城市仍是“一片黑”。2015 年浙江省 11 地市土地出让金与 2014 年相比，6 个城市出现负增长，嘉兴（-50.36%）、舟山（-46.94%）成交额下滑明显，杭州、湖州、丽水、衢州和舟山降幅在 25%以下。宁波、金华呈现小幅增长，而温州、绍兴、和台州大幅上涨，分别达到 150.94%、79.53%和 94.57%。相较于上半年，下半年土地市场开始回暖，11 个城市土地成交金额均有不同幅度的增长。杭州、宁波、温州、绍兴、湖州、丽水、衢州和舟山增幅均在 100%以上，其中温州上涨幅度达到了 368.47%，增幅位于浙江省 11 地市之首。以温州为代表的部分城市土地价格开始回暖。2015 年温州土地成交金额 285.29 亿元，比 2014 年增长了 150.94%；而 2015 年下半年土地成交金额 235.10 亿元，比上半年（50.19 亿元）增加了 368.47%，增幅在浙江省 11 地市中最大。除工业用地楼面地价出现下跌外，商办、住宅、综合三种类型用地都有不同程度的上涨。其中，商业用地的上涨幅度最大，达到了 90.93%，其他依次为住宅用地（42.24%）、综合用地（23.04%）。

表 2：浙江省楼面地价水平及波动情况（单位：元／平方米）

用地类型	2015 年上半年	2015 年下半年	同比涨跌 (%)	2014 年	2015 年	与 2014 年比 (%)
商办	1230.48	1224.53	-0.48%	2097.57	1226.80	-41.51%
住宅	3372.11	3768.60	11.76%	3159.40	3653.26	15.63%
综合	2153.58	3127.61	45.23%	3441.78	2819.31	-18.09%
工业	280.50	268.20	-4.38%	305.64	272.40	-10.87%

3　价格水平

3.1　总体情况描述

2015 年全省住宅用地的楼面地价水平最高，为 3653.26 元/平方米。其次为综合用地，楼面地价达到了 2819.31 元/平方米。商业办公用地的楼面地价为 1226.80 元/平方米，工业用地楼面地价最低，仅为 272.40 元/平方米。

相比 2014 年，四类用地波动明显，平均成交楼面地价有所下降，其中商业办公用地降幅最大，达到 41.51%，综合用地和工业用地的楼面地价分别下降 18.09%和 10.87%，只有住宅用地出现增长，较 2014 年增长 15.63%。一方面，由于政府土地出让政策进行了调整，减少土地出让数量和规模，使得优质地块更为稀缺；另一方面，房地产利好政策频频推出，如个人转让 2 年以

上住房免征营业税。2015 年 3 月 30 日财政部推出新政策，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。又如，二套房贷款首付比降至四成。央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付 30%。房地产政策全面转向，“去库存”成为政策的聚焦点。个人转让 2 年以上住房免征营业税及二套房贷款首付降低等利好政策，刺激了市场需求。与上半年相比，下半年住宅用地和综合用地楼面地价水平出现上涨，综合用地的涨幅较大，为 45.23%，商业办公用地和工业用地出现了略微的下降（见表 2）。

随着房地产利好政策频频推出，刺激市场需求，将进一步改善供需关系、降低库存。在 2015 年密集出台去库存政策后，预计后续将继续推出有利于消化房地产库存的对策，2016 年“稳增长、去库存、降成本”将成为房地产市场的主要任务。伴随供地规模的逐步下降或继续维持较低的供应规模有利于市场的健康发展，而土地供应价格则将稳中有升。

3.2　城市状况分析

2015 年土地市场区域分化持续，部分城市土地市场略有回升。目前，我国一线城市土地市场集体走俏，土地出让尤为密集。一线城市土地资源仍是竞争的重点，二线城市分化明显，一些热点二线城市的优质地块受捧，而一些土地消化时间较长的二线城市则受冷。而三四线城市又是另外一种局面。住房存量较多的三四线城市受楼市低迷影响，土地市场整体下行。在库存过剩的情况下，因市场风险较大，投资者观望情绪浓厚、土地市场出手谨慎。

从商业办公用地的楼面地价水平来看，2015 年温州、绍兴、丽水 3 个城市比 2014 年大幅上升，其中丽水增幅最大，达到 123.48%。而杭州、宁波、湖州、嘉兴、衢州、金华和舟山比 2014 年有所下降。其中温州的楼面地价最高，为 3664.80 元/平方米，增长 90.93%；金华的楼面地价最低，为 728.04 元/平方米，下降 23.76%。

从住宅用地的楼面地价水平来看，2015 年杭州、宁波、温州、嘉兴和丽水 5 个城市与 2014 年比都呈现正增长，而绍兴、湖州、台州、衢州、金华、舟山呈现负增长。其中杭州的楼面地价最高，为 9966.57 元/平方米，上涨 44.73%；衢州的楼面地价最低，为 761.82 元/平方米，下降 55.80%。

从综合用地的楼面地价水平来看，2015 年温州、绍兴、湖州、嘉兴、衢州和金华等 6 个城市都比 2014 年有所上升，而呈现负增长的城市有杭州、宁波、台州、丽水和舟山。其中温州的楼面地价最高，为 8192.70 元/平方米，比 2014 年增长 23.04%；舟山的楼面地价最低，为 1041.15 元/平方米，比 2013 年下降 82.08%。

从工业用地的楼面地价水平来看，2015 年仅杭州、湖州和丽水相较于 2014 年有所增长，其余城市均出现不同程度的负增长。其中，台州的楼面地价最高，为 337.50 元/平方米，比 2014 年下降 23.56%；金华的楼面地价最低，为 189.24 元/平方米，比 2014 年下降 25.21%。

2015 年浙江省部分城市土地市场开始回暖，较为典型的当属温州。2015 年温州土地成交金额 285.29 亿元，比 2014 年增长了 150.94%；而 2015 年下半年土地成交金额 235.10 亿元，比上半年（50.19 亿元）增加了 368.47%，增幅在浙江省 11 地市中最大。除工业用地楼面地价出现下跌外，商办、住宅、综合三种类型用地都有不同程度的上涨。其中，商业用地的上涨幅度最大，达到了 90.93%，其他依次为住宅用地（42.24%）、综合用地（23.04%）。“分城施策”将成为 2016 年最高决策层认可的房地产市场政策思路。在这一调控政策思路下，不同城市可能出台不同的房地产政策。一线城市去库存能力、资金聚集能力强劲，故很难立刻取消或大幅调整；二三线城市去库存能力弱、投资市场遇冷，将进一步加大活跃楼市交易的政策力度。在此大环境下，浙江整体土地市场有望持续回暖。