



# 中国房地产 土地研究

2019年8月

(简版)

此报告仅供客户内部使用，未经克而瑞（中国）信息集团的书面许可，其它任何机构和个人不得擅自传阅、引用或复制。

### 免责声明

本报告是我公司及其研究人员对每月房地产相关信息和数据的连续跟踪和即时分析，但不保证所载信息之精确性和完整性，我公司将随时补充、修订或更新有关信息。文中出现所有数据如无特殊说明，均出自 CRIC 中国房地产决策咨询系统。

本报告版权归“易居企业集团”所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“易居企业集团·克而瑞研究中心”，且不得作违背原意的删减。报告中的信息或所表达的意见并不构成研究结论或投资依据，望善加利用并谨慎决策！对有关信息或问题有需求者，**欢迎致电克而瑞研究中心，联系电话：021-60867863，联系人：吴洁敏。**

## 本月视点

## 8月地市量价齐跌，溢价率降至年内低位

2019年8月，土地市场整体呈现量价齐跌态势，受一二线高价地块成交占比减少的影响，楼板价再度下滑、并且降幅不断扩大；市场热度方面，由于融资环境再度收紧，加之销售回款又开始放缓，市场整体预期不高，企业拿地积极性不高，溢价率指标连续第四个月下滑，降至年内低位，流拍率指标也持续上升，土地市场降温态势加剧。

政策调控方面，土地市场运营秩序迎来重大发展，月内土地管理法修正案在人大常委会获得审议通过，其中农村宅基地自愿退出、在法规上正式放开集体用地入市等相关条例引起了业内广泛关注。地方层面也在进一步查缺补漏，如合肥出台新规，要求根据地块周边房价确定土地起拍价和最高限价；而深圳则出台了针对已批未建土地的专项行动方案，要求加强土地批后监管。

市场表现方面，8月土地成交量同环比均大幅下滑。全国336城土地成交建筑面积1.7亿平方米，环比下降14%，同比降幅更甚达36%。但由于本月土地供应明显回升，预计9月份成交总量将低位小幅回升。溢价率方面，继4月份达到峰值之后已经连续4个月下滑，目前溢价率仅有10%，环比上月下降2.9个百分点。这主要是因为一二线城市本月出让优质地块减少，再加之融资环境收紧的影响，资金压力再度升级，企业拿地更加谨慎。流拍率方面也在持续上升，8月份整体流拍率涨至15%，且重点城市流拍现象也明显增多，如月内南京、重庆、天津等热门城市均有多幅土地流拍。

各能级城市方面，一线城市本月成交面积大幅下滑，8月成交建面221万平方米，同环比分别下降9%和43%，价格方面明显不及上月，主要是地块多是远郊或保障性地块所致。二线城市成交建筑面积仅为4042万平方米，环比减少3成以上；并且本月仅有6城土地成交量超过200万平方米，依然以长沙、成都、西安、昆明、郑州等中西部城市为主。受整体市场降温的影响，三四线城市本月成交体量继续收缩，总成交建筑面积为12696万平方米，环比下降5%，和去年同期相比更是大幅下跌4成，长三角城市仍是成交主力，成交量超100万平方米的城市基本均来自此区域。

8月份，各能级城市土地市场走势保持基本一致，成交量价均有所下调。就具体降幅来看，无论是成交建面还是成交均价，一二线降幅均高于三四线；市场热度方面，各能级也保持一致，溢价率均连续下滑、均降至年内低位。展望未来，鉴于整体溢价率已经达到10%的历史低位，预计未来进一步下滑的空间不大，大概率会持续低位运行。此外本月政策面也继续从紧，如《土地管理法》允许集体用地入市，但规定只可建设非销售型住宅；月底合肥发布新规，根据房价定地价，种种举措均表明未来地市仍然围绕“稳定”二字运行，9月乃至四季度土地市场将趋于平稳。

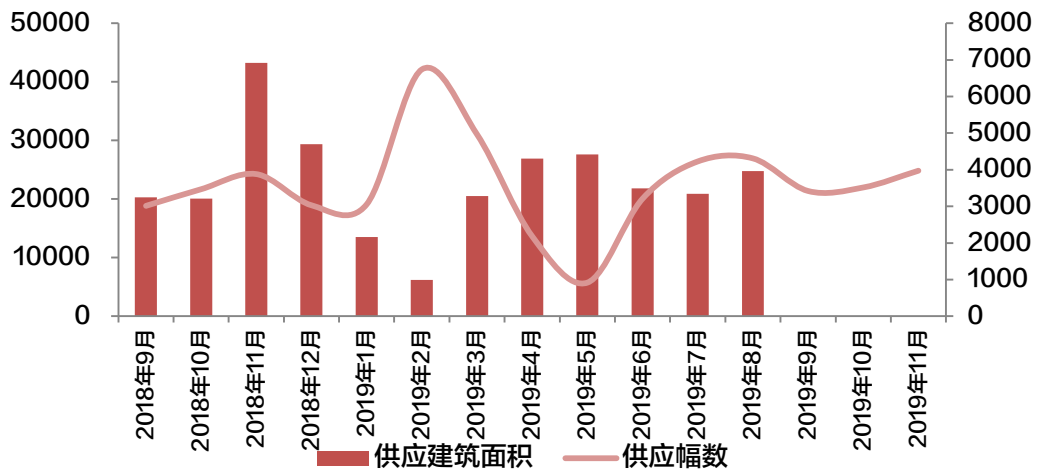
- ◆ 整体市场——地市量价齐跌，溢价率连续四月下调
- ◆ 各能级市场——各能级城市量价环比均下滑，三四线对成交金额贡献最大
- ◆ 重点地块——融资持续收紧致溢价地块明显减少，长三角城市仍是布局热点
- ◆ 土地政策——新土地管理法破除集体用地开发壁垒，合肥新规根据房价定地价

## 一、整体市场——地市量价齐跌，溢价率连续四月下调

### 1、供应：土地供应量上涨近二成，北上广均有优质宅地供应

全国土地市场供应量在经历两月的缩减后在8月开始回升。据CRIC统计数据显示，全国336城经营性土地供应总建筑面积为24769万平方米，环比上涨近二成，但仍落后去年同期水平；供应幅数为3975幅，环比上涨13%，同比微涨2%。

图 1-1：全国 336 城市经营性用地月度供应情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

- 2、成交：成交量同环比双降，一线降幅高达 43%
- 3、结构：成交结构保持相对稳定，商业微涨、住宅微降
- 4、价格：低市场预期重挫房企拿地积极性，土地楼板价大幅下滑
- 5、溢价率：楼市表现不佳影响地市热度，三四线溢价率持续回调
- 6、城市排行：长沙、南京分列两榜榜首，中西部二线包揽面积 TOP5 四席

## 二、各级市场——各能级城市量价环比均下滑，三四线对成交金额贡献最大

### 1、成交面积：各能级表现一致，成交量同环比均下降

8月份土地市场相较上月更加冷清，不仅成交量环比下跌14%，溢价率也已然降至10%以下，市场热度在多方面的政策调控下已然降至今年低谷。就各能级来看，一二线成交总量环比均大幅回落，三四线城市本月成交量相比上月也下降了5%。

**表 2-1： 2019 年 8 月各能级城市经营性用地成交总建面积（单位：万平方米）**

城市能级	成交总建面积	同比	环比
一线	221	-9%	-43%
二线	4042	-13%	-33%
三四线	12696	-42%	-5%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

## 2、成交价格：保障性地块占比增多，拉低一线城市成交均价

**表 2-2： 2019 年 8 月各能级城市经营性用地成交金额及成交均价（单位：亿元，元/平方米）**

城市能级	成交金额	金额同比	金额环比	成交均价	均价同比	均价环比
一线	226	-48%	-50%	10214	-42%	-12%
二线	1657	-2%	-44%	4100	12%	-16%
三四线	2192	-6%	-11%	1726	61%	-6%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

## 3、成交占比：三四线成交量价占比进一步扩大，其中金额占比今年第二次超过 5 成

**表 2-3： 2019 年 8 月各能级城市经营性用地成交面积及成交金额占比**

城市能级	成交面积		成交金额	
	2019 年 8 月	2019 年 7 月	2019 年 8 月	2019 年 7 月
一线	1%	2%	6%	8%
二线	24%	30%	41%	50%
三四线	75%	68%	54%	42%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

## 三、重点地块——融资持续收紧致溢价地块明显减少，长三角城市仍是布局热点

### 1、总价排行榜：入榜地块以低溢价成交为主，新鸿基联合平安超百亿布局杭州

以北京、上海为代表的一、二线城市在本月纷纷减少了优质土地的出让，导致本月总价榜入榜门槛环比下降近二成，榜首更是大幅下跌37%。具体来看，总价榜榜首地块位于南京市雨花台区，是软件谷近年来难见的大体量用地，区位较为优越，并且周边在售商品房项目较少，但由于开发条件极为严苛，最终被南京颐盛以61.8亿元的底价收入；门槛地块则来自本月成交量最大的长沙，由绿地底价拍下，成交总价为31.49亿元，其中地块南组团为产业组团，将建设380米超高层，裙楼用于打造文创企业集聚区。

**表 3-1： 2019 年 8 月全国城市经营性土地成交总价排行榜**

排名	城市	地块名称	土地用途	成交总价 (亿元)	溢价率	受让人
1	南京	2019 年宁出第 07 号 NO.2019G59	纯住宅;	61.80	0%	南京颐盛

2	杭州	杭政储出【2019】26号	商住;	59.77	0%	新鸿基+平安
3	杭州	杭政储出【2019】27号	商住;	56.23	0%	新鸿基+平安
4	佛山	南海区 TD2019(NH)WG0014	商住;	54.54	27%	保利+建发
5	北京	北京市顺义区北小营镇顺义新城地块	纯住宅;	43.00	0%	金茂+城建
6	义乌	义土挂【2019】57号	商住;	36.30	11%	金茂
7	杭州	富政储出[2019]2号	商住;	33.09	0%	万达
8	广州	自贸试验区万顷沙保税港地块	综合;	33.07	0%	恒大
9	南京	2019年宁出第07号 NO.2019G49	纯住宅;	32.30	33%	葛洲坝
10	长沙	[2019]长沙市072号开福区马栏山	商住;	31.49	0%	绿地

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2、单价排行榜：入榜门槛降至2万元/m<sup>2</sup>以下，仅有南京小市地块溢价率超三成

受融资环境持续收紧影响，高单价地块成交占比也进一步减少，导致单价榜门槛环比大幅下跌，入榜门槛还不足2万元/平方米。具体来看，本月单价榜首也来自南京，是由葛洲坝拿下的城北小市纯宅地，成交楼板价为26393元/平方米，溢价率33%；门槛地块位于温州瓯海区中心单元，与S1新桥站直线距离约700米，其余配套也十分完善，是瓯海中心区难得的优质地块，吸引了诸多房企竞拍，最终由温州时代溢价17.22%竞得，平均楼面价为17877元/平方米。

表 3-2：2019 年 8 月全国城市经营性土地成交单价排行榜

排名	城市	地块名称	土地用途	楼板价 (元/平方米)	溢价率	受让人
1	南京	2019年宁出第07号 NO.2019G49	纯住宅;	26393	33%	葛洲坝
2	上海	浦锦街道周浦塘南-9地块	商住;	24051	6%	保利发展
3	北京	朝阳区东坝乡地块	综合;	22190	0%	房地置业
4	宁波	鄞州区钟公庙地段地块	纯住宅;	20750	22%	江山万里
5	厦门	2019第28号海沧区 H2019P04	商住;	20237	1%	融创
6	上海	顾村老集镇“城中村”改造地块	纯住宅;	20010	0%	大华
7	厦门	土地市场 2019第27号海沧区	商住;	20000	0%	厦门建发
8	宁波	海曙区 HS17-03-07 地块	纯住宅;	19430	9%	绿城
9	南京	2019年宁出第07号 NO.2019G59	纯住宅;	19389	0%	南京颐盛
10	温州	温州市瓯海中心单元北片地块	纯住宅;	17877	17%	温州时代

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

## 四、土地政策——新土地管理法破除集体用地开发壁垒，合肥新规根据房价定地价

8月份，土地顶层法规迎来重大发展，月内土地管理法修正案在人大常委会获得审议通过，其中农村宅基地自愿退出、在法规上正式放开集体用地入市等相关条例引起了业内广泛关注。地方层面也在进一步查缺补漏，如合肥出台新规，要求根据地块周边房价确定土地起拍价和最高限价；而深圳则出台了针对已批未建土地的专项行动方案，要求加强土地批后监管。

### 1、人大常委会：通过土地管理法修正案，助力农村集体土地入市

2、合肥：发布土拍新政，根据土地周边房价设定拍卖地价

3、深圳：发布《深圳市已批未建土地处置专项行动方案》

## 五、附件——土地数据表

表 5-1：2019 年 8 月重点城市经营性土地指标列表

单位：万平方米，亿元，元/平方米

区域	城市	供应		成交		价格	
		占地面积	总建筑面积	占地面积	总建筑面积	总金额	楼板价
环渤海	保定	2.50	6.41	17.87	46.04	8.30	1803
	北京	52.69	115.70	22.02	45.85	71.62	15622
	沧州	0.00	0.00	5.01	10.99	0.68	619
	济南	27.78	68.22	60.43	131.92	46.26	3506
	青岛	73.31	145.69	95.24	186.63	88.31	4732
	沈阳	111.26	202.83	56.63	117.63	57.68	4904
	太原	46.81	195.72	52.50	137.20	46.50	3389
	天津	231.35	384.46	65.53	110.61	60.78	5495
	烟台	24.45	50.12	10.25	23.68	5.81	2456
	长春	301.28	504.27	7.95	14.51	6.82	4703
长三角	安庆	0.00	0.00	13.15	28.27	5.09	1801
	常熟	24.73	58.55	16.71	35.78	24.74	6916
	常州	68.56	173.75	35.98	70.89	38.46	5426
	德清	11.65	21.56	15.42	28.38	8.17	2879
	海门	22.81	33.75	45.28	83.40	13.48	1616
	海宁	34.46	51.92	22.56	47.63	34.95	7338
	杭州	135.46	350.13	36.22	128.14	167.46	13069
	合肥	17.64	24.15	29.98	58.49	21.22	3628
	湖州	40.58	57.16	35.31	52.07	23.42	4498
	淮南	24.52	54.07	0.00	0.00	0.00	-
	嘉善	0.15	0.15	0.00	0.00	0.00	-
	嘉兴	20.58	34.23	38.39	72.45	35.62	4916
	建德	0.00	0.00	18.05	28.29	4.25	1504
	江阴	24.38	46.68	13.12	30.18	17.22	5705
	金华	17.38	28.65	12.63	27.66	12.90	4665
	昆山	4.58	5.35	7.23	20.25	5.10	2520
	丽水	11.01	31.71	3.60	6.15	0.71	1154
	六安	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
南京	64.57	125.74	115.31	244.82	234.01	9559	
南通	66.60	122.63	100.12	204.95	71.55	3491	
宁波	53.93	127.28	33.69	58.85	54.85	9320	
平湖	0.00	0.00	1.96	2.36	1.00	4255	

	启东	81.81	171.65	0.00	0.00	0.00	-
	衢州	0.00	0.00	2.42	5.96	0.18	305
	上海	119.12	220.54	54.60	102.90	87.56	8509
	绍兴	0.00	0.00	37.21	67.46	32.22	4777
	苏州	85.82	178.67	38.45	65.43	62.91	9614
	台州	32.50	72.60	29.74	73.26	18.27	2493
	桐庐	10.78	19.51	9.40	18.70	14.51	7760
	桐乡	7.11	10.67	17.33	37.27	15.61	4187
	温州	73.24	132.77	24.49	65.30	65.53	10035
	无锡	21.90	43.44	0.00	0.00	0.00	-
	芜湖	0.00	0.00	33.59	73.22	19.00	2595
	宜兴	5.14	9.17	44.81	65.60	23.72	3615
	义乌	11.52	26.15	35.37	89.23	56.24	6303
	张家港	0.81	1.27	10.30	19.92	1.05	529
	舟山	0.00	0.00	82.59	141.99	36.39	2563
中西部	成都	144.90	267.47	176.36	371.68	121.36	3265
	昆明	40.47	125.41	94.01	322.28	107.58	3338
	兰州	37.83	82.61	0.00	0.00	0.00	-
	洛阳	7.31	25.58	38.31	112.58	38.07	3381
	乌鲁木齐	27.63	65.98	43.41	73.46	25.09	3415
	武汉	96.10	327.20	8.19	19.50	10.89	5583
	西安	126.19	380.44	112.70	344.85	86.93	2521
	长沙	91.38	273.51	132.14	401.67	103.47	2576
	郑州	143.42	426.71	65.53	231.56	75.30	3252
	重庆	137.16	243.38	45.46	73.28	44.48	6070
珠三角	澄迈	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
	东莞	36.53	124.92	7.48	24.99	21.44	8579
	佛山	109.65	275.60	32.33	95.42	112.52	11791
	福清	8.55	25.14	0.00	0.00	0.00	-
	福州	47.45	105.26	20.56	47.43	29.02	6119
	广州	56.99	118.28	27.28	72.05	66.34	9207
	海口	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
	柳州	102.23	203.27	2.54	5.59	0.65	1162
	南宁	30.35	100.38	4.65	11.03	3.27	2967
	宁德	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
	莆田	6.45	14.41	21.66	49.17	19.00	3863
	清远	9.62	24.24	19.52	29.31	3.03	1034
	泉州	0.00	0.00	6.19	8.44	4.62	5472
	三亚	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
	厦门	10.30	30.91	10.93	31.94	32.47	10167
	汕尾	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
	深圳	9.17	16.63	0.00	0.00	0.00	-
文昌	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	



五指山	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
湛江	0.00	0.00	29.25	80.39	12.70	1579
漳州	0.00	0.00	19.47	35.28	8.34	2362
肇庆	16.48	41.12	13.56	30.88	3.70	1198

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 指标说明

### ■ 经营性用地

为了便于给房地产开发企业提供更直观的数据，对土地市场有深入了解，土地月报中，所用的数据均为经营性用地，即包括住宅、商业、办公、综合属性的土地，而工业、公建配套、其他用地（如物流仓储等）为非经营性用地。

### ■ 占地面积

根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写的《房地产估价相关知识》规定，占地面积是建筑本身占用土地面积的总和，包括周围规划红线以内所有土地的面积。在土地月报中，占地面积是指土地实际出让面积。

### ■ 规划建筑面积

根据国家统计局指标解释，房屋建筑面积是指从房屋外墙线算起的各层平面面积的总和，包括可供使用的有效面积和房屋结构(如柱、墙)占用的面积，多层建筑按各层（包括地下室）面积总和计算。在土地月报中，建筑面积具体是指地块内规划允许总建筑面积。

### ■ 土地成交楼板价

土地成交楼板价=土地成交总价/规划建筑面积，单位：元/平方米

### ■ 土地成交单价

土地成交单价=土地成交总价/土地占地面积，单位：万元/亩

### ■ 溢价率

溢价率=（成交总价-底价）/底价×100%

### ■ 流标率

流标率=流标土地幅数/（流标土地幅数+成交土地幅数）×100%