



中国房地产 土地研究

2019年9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

9月土地成交规模小幅回升，溢价率仍在低位运行

2019年9月，土地市场成交规模出现回升，平均成交价格也出现上涨，但相比年中而言均有一定差距。市场热度方面，溢价率指标受三四线影响继续下滑，创下近一年以来新低，但流拍率有所回升，市场热度筑底之势开始出现。

政策调控方面，农村土地流转相关法规进一步推进，农业部在上月放开集体用地入市的基础上，一方面通过加强宅基地管理，促进农村用地集约化，带来更多集体用地指标；另一方面继续强调农地性质不可改变，规定土地流转后依旧只可作农业用途。地方层面，比较值得关注的是南京进一步简政放权，让“拿地即开工”成为现实，有助于企业加快项目周转速度，也让市政府的供给侧调控能够更快地看到预期效果。

就市场表现来看，进入金秋九月，连续多月同比收缩的土地成交量终于在本月迎来回涨。全国336城土地成交建筑面积为1.99亿平方米，环比上涨17%，同比也有4%的涨幅。结合供应数据来看，9月份土地供应量达年内高位，下月的土地成交量仍有较大的可能性维持小幅上涨趋势，但结合往年市场周期来看，一般11、12月才是下半年的供地的真正高峰期，本月土地供应上升对四季度土地成交规模影响有限。土地成交热度方面，本月溢价率仅为7.9%，创下近一年以来新低，但环比降幅有所收窄，二三线城市溢价率多在10%以下，已基本下降至“降无可降”的水平。此外流拍率也有所回落，下降4.3个百分点至10.7%，种种迹象显示，土地市场已经见底，热度降温的空间愈发有限。

各能级市场方面，一线城市成交建筑面积为412万平方米，环比上月大涨87%，同比也有49%的涨幅。本月一线城市成交量主要依赖上海，月内成交建面达到270万平方米，其余城市均在100万平方米以下。二线城市成交量小幅上升200万平方米至4286万平方米。但大多数城市溢价率较低，仅有少数东部沿海城市溢价率超过20%，如南京、厦门等。三四线城市方面，本月成交量环比回升近两成，不过表现突出的还是长三角城市，如南通、常州、泰州、温州等城市溢价率均超过20%。

9月份，土地市场热度降幅收窄，成交规模出现小幅回升，市场出现“触底回升”信号，再加之年末将进入传统的供地高峰期，预计四季度土地成交将出现周期性的环比回升。但和往年同期相比，今年四季度土地成交规模仍有可能继续回落，一方面鉴于融资环境持续收紧，如银保监会9月份再度发言要遏制房地产金融化泡沫化，地市“钱紧”背景依旧；另一方面是政府供地仍未有实质性放松，虽然《土地管理法》修订案已正式通过，让农村集体用地入市成为可能，但还是没有放开建设销售型商品住宅的口子，反而让租赁用地分割了更多住宅市场需求。

- 整体市场——供应增多带动成交量价上涨，溢价率进一步下滑

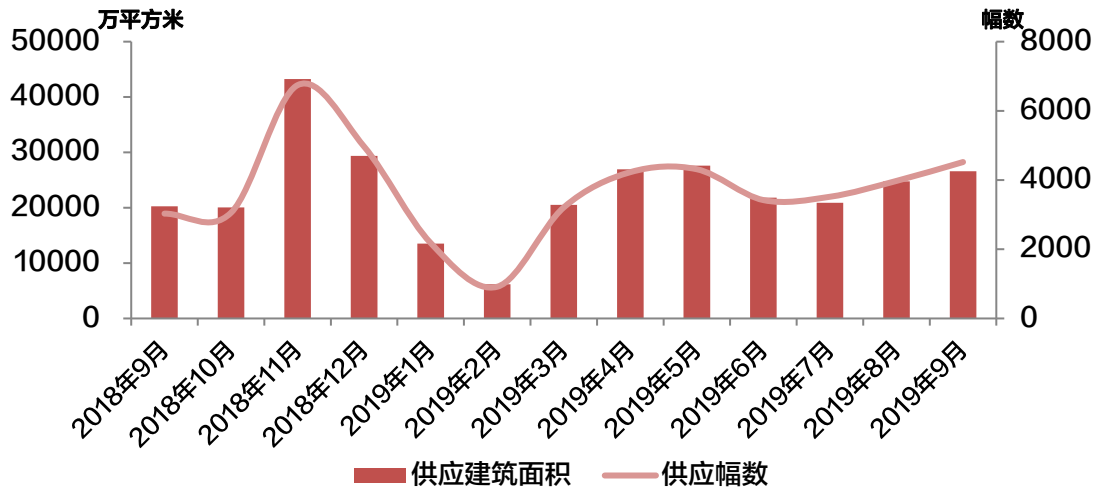
- 各能级市场——二线城市量价齐涨，三四线城市量涨价跌
- 重点地块——多宗优质土地成功出让，国企成为半数高价地块竞得人
- 土地政策——农业部持续推进农村土地流转，南京“拿地即开工”成为现实

一、整体市场——供应增多带动成交量价上涨，溢价率进一步下滑

1、供应：土地供应量上涨趋势持续，一线城市供地节奏再度加速

全国土地市场供应量延续上月回升趋势。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26593万平方米，环比上涨7%，同比也增长了31%；供应幅数较上月也有增加，总供应幅数为4520幅，和去年同期相比上涨近五成。

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：供应增长带动成交量回升，环比涨幅达 17%
- 3、结构：商业微升、住宅微降，成交结构保持相对稳定
- 4、价格：高能级城市优质土地供应增多，本月地价下滑趋势得以中止
- 5、溢价率：成交溢价率降至年内最低位，但同环比降幅均呈收窄趋势
- 6、城市排行：长三角城市夺得金额榜 TOP3，杭州本月土拍揽金超过 350 亿

二、各级市场——二线城市量价齐涨，三四线城市量涨价跌

1、成交面积：一线城市成交规模大涨，三四线成交量近 5 个月来首次超过去年同期

在连续三月土地供应量持续回升的影响下，9月土地成交规模终于呈现明显的上涨趋势，成交总建筑面积较上月上涨了17%。各能级城市表现一致，成交量同环比均是增加状态，其中一线城市土地供应量大爆发，同环比涨幅均在四成以上，三四线城市更是逆转了同比下跌趋势，近5个月以来成交规模首次超过去年同期。

表 2-1： 2019 年 9 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 | 412 | 46% | 87% |
| 二线 | 4286 | 6% | 6% |
| 三四线 | 15152 | 3% | 19% |

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2、成交价格：一二线城市地价回升，三四线地价连续四个月下滑

表 2-2： 2019 年 9 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 | 633 | 165% | 180% | 15360 | 81% | 50% |
| 二线 | 1944 | 35% | 17% | 4535 | 27% | 11% |
| 三四线 | 2411 | 21% | 10% | 1591 | 18% | -8% |

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、成交占比：各能级金额占比变动较大，一线成交金额比例再度突破 10%

表 2-3： 2019 年 9 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 9 月 | 2019 年 8 月 | 2019 年 9 月 | 2019 年 8 月 |
| 一线 | 2% | 1% | 13% | 6% |
| 二线 | 22% | 24% | 39% | 41% |
| 三四线 | 76% | 75% | 48% | 54% |

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

三、重点地块——多宗优质土地成功出让，国企成为半数高价地块竞得人

1、总价排行榜：华夏幸福超百亿摘下武汉明珠，带动总价榜首环比提升五成

除了优质宅地外，具有地标性质的大型城市综合体项目也是近来一二线城市土地供应中值得关注的对象。杭州、长沙等城市在前几个月均有类似地块出让，本月上海、武汉等地也有此类项目出让，直接带动总价榜榜首环比增长55%。具体来看，总价榜榜首地块位于武汉武昌区的滨江区域，地理位置极其优越，最终由华夏幸福以95.96亿元的总价斩获；门槛地块则来自广州，是位于增城区永宁村的一宗旧改地块，被新世界以34亿元的底价收入。

表 3-1： 2019 年 9 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 | 武汉 | 武告字(2019年)22号地块 | 综合; | 95.96 | 0% | 华夏幸福 |
| 2 | 上海 | 浦东新区张江中区地块 | 综合; | 91.09 | 0% | 陆家嘴 |
| 3 | 深圳 | 深土交告[2019]13号/T107-0086 | 商办; | 46.60 | 0% | 华润置地 |

| | | | | | | |
|----|----|---------------------|------|-------|-----|-------|
| 4 | 佛山 | 禅城区 TD2019(CC)XG011 | 商住; | 42.37 | 5% | 保利发展 |
| 5 | 上海 | 杨浦区新江湾社区 B2-01 地块 | 纯住宅; | 38.13 | 0% | 中华企业 |
| 6 | 南通 | 开发区 R19016 地块 | 商住; | 37.41 | 45% | 远创置业 |
| 7 | 杭州 | 萧政储出(2019)31 号 | 纯住宅; | 36.58 | 20% | 保利发展 |
| 8 | 杭州 | 余政储出 [2019] 35 号 | 商住; | 36.00 | 0% | 宝龙地产 |
| 9 | 广州 | 荔湾区南岸路, 珠江东侧冷冻厂地块 | 商住; | 35.55 | 18% | 保利发展 |
| 10 | 广州 | 增城区永宁街塔岗村地块 | 纯住宅; | 34.00 | 0% | 新世界发展 |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、单价排行榜：一线城市包揽榜单九席，静安地块刷新上海商地成交单价纪录

和总价榜相同，单价榜在一线城市优质宅地增多的影响下也出现了全面回升的趋势，其中榜首和门槛环比分别大涨149%和59%。具体来看，本月榜首地块是上海静安的一宗商办地块，该宗地位于南京西路商圈，土地价值极高，最终由上海科创以65749元/平方米的楼面价夺得，刷新了上海市商地成交单价纪录；门槛地块位于土地市场较热的义乌，地块体量十分小，但楼面价却高达28409元/平方米。

表 3-2：2019 年 9 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 | 上海 | 静安区南西社区单元 077-10 地块 | 商办; | 65749 | 1% | 上海科创 |
| 2 | 上海 | 杨浦区新江湾社区 B2-01 地块 | 纯住宅; | 52514 | 0% | 中华企业 |
| 3 | 北京 | 朝阳区孙河乡 2902-88 地块 | 综合; | 50652 | 2% | 天恒+恒基 |
| 4 | 北京 | 丰台区南苑石榴庄 0517-L02 地块 | 综合; | 44712 | 6% | 金茂+合生 |
| 5 | 广州 | 荔湾区南岸路, 珠江东侧冷冻厂地块 | 商住; | 42520 | 18% | 保利发展 |
| 6 | 上海 | 长宁区新泾镇 226 街坊地块 | 纯住宅; | 34100 | 2% | 中海 |
| 7 | 北京 | 北京市大兴区瀛海镇地块 | 综合; | 32390 | 26% | 中海 |
| 8 | 上海 | 闵行区华漕镇 09-04 地块 | 纯住宅; | 31289 | 0% | 首创 |
| 9 | 上海 | 闵行区华漕镇 07-06 地块 | 纯住宅; | 31100 | 0% | 香港置地 |
| 10 | 义乌 | 江东街道梅湖村商服楼 C 地块 | 商住; | 28409 | 125% | 吴世民 |

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、土地政策——农业部持续推进农村土地流转，南京“拿地即开工”成为现实

9 月份，农村土地流转法规进一步推进，农业部在月内接连发布了农村宅基地和农村土地经营权流转的相关文件，在上月放开集体用地入市的基础上，一方面通过加强宅基地管理，促进农村用地集约化，带来更多集体用地指标；另一方面继续强调农地性质不可改变，即便流转后依旧只可作农业用途。地方层面，比较值得关注的是南京进一步简政放权，让“拿地即开工”成为现实，有助于企业加快项目周转速度，也让市政府的供给侧调控能够更快地看到预期效果。

1、农业部：进一步加强宅基地管理，鼓励盘活利用闲置宅基地和闲置住宅

2、农业部：发布《农村土地经营权流转管理办法（修订草案征求意见稿）》

3、南京：“拿地即可开工”成为现实

五、附件——土地数据表

表 5-1：2019 年 9 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 | 70.34 | 170.69 | 36.61 | 88.62 | 8.55 | 965 |
| | 北京 | 0.00 | 0.00 | 22.51 | 46.83 | 126.74 | 27062 |
| | 沧州 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| | 济南 | 17.30 | 42.42 | 21.17 | 54.32 | 31.44 | 5789 |
| | 青岛 | 157.34 | 292.63 | 90.37 | 174.56 | 39.41 | 2258 |
| | 沈阳 | 63.07 | 125.90 | 49.49 | 96.12 | 33.55 | 3491 |
| | 太原 | 70.85 | 221.48 | 41.87 | 169.37 | 33.04 | 1950 |
| | 天津 | 142.18 | 241.08 | 126.04 | 226.25 | 138.13 | 6105 |
| | 烟台 | 20.45 | 31.22 | 18.11 | 32.75 | 10.28 | 3139 |
| | 长春 | 13.21 | 30.75 | 295.10 | 483.42 | 129.12 | 2671 |
| 长三角 | 安庆 | 7.13 | 15.68 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| | 常熟 | 2.75 | 3.30 | 17.73 | 44.55 | 16.02 | 3596 |
| | 常州 | 86.58 | 175.97 | 59.14 | 140.11 | 18.61 | 1328 |
| | 德清 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 0.16 | 1050 |
| | 海门 | 0.03 | 0.06 | 18.20 | 27.76 | 10.86 | 3912 |
| | 海宁 | 0.00 | 0.00 | 34.46 | 51.92 | 12.73 | 2452 |
| | 杭州 | 39.87 | 101.86 | 129.34 | 335.10 | 372.85 | 11126 |
| | 合肥 | 105.06 | 175.82 | 18.12 | 26.58 | 6.65 | 2504 |
| | 湖州 | 35.78 | 73.15 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| | 淮南 | 28.41 | 63.78 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| | 嘉善 | 8.44 | 18.13 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| | 嘉兴 | 34.12 | 66.41 | 18.52 | 29.30 | 23.42 | 7993 |
| | 建德 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| | 江阴 | 12.93 | 29.04 | 32.01 | 66.54 | 27.32 | 4106 |
| | 金华 | 23.83 | 49.17 | 8.91 | 13.06 | 8.33 | 6374 |
| | 昆山 | 10.30 | 21.13 | 4.58 | 5.35 | 0.17 | 321 |
| | 丽水 | 8.42 | 14.30 | 18.71 | 46.02 | 14.22 | 3089 |
| | 六安 | 6.49 | 14.73 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| | 南京 | 51.72 | 128.58 | 25.51 | 46.82 | 52.73 | 11262 |
| | 南通 | 97.52 | 218.05 | 86.79 | 157.32 | 65.04 | 4134 |
| 宁波 | 168.83 | 311.83 | 103.42 | 239.74 | 116.36 | 4854 | |
| 平湖 | 4.23 | 9.09 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - | |
| 启东 | 0.00 | 0.00 | 82.28 | 172.36 | 35.54 | 2062 | |
| 衢州 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - | |

| | | | | | | | |
|-----|------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| | 上海 | 106.49 | 216.42 | 139.35 | 270.00 | 347.99 | 12889 |
| | 绍兴 | 11.61 | 23.04 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| | 苏州 | 51.46 | 70.56 | 79.55 | 165.08 | 214.54 | 12996 |
| | 台州 | 20.56 | 39.43 | 26.08 | 61.84 | 16.68 | 2698 |
| | 桐庐 | 0.30 | 0.30 | 9.01 | 15.98 | 3.78 | 2366 |
| | 桐乡 | 3.08 | 5.90 | 7.11 | 10.67 | 2.15 | 2017 |
| | 温州 | 0.00 | 0.00 | 31.00 | 61.12 | 47.00 | 7690 |
| | 无锡 | 50.07 | 101.11 | 21.90 | 43.44 | 27.76 | 6390 |
| | 芜湖 | 20.16 | 36.94 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| | 宜兴 | 9.16 | 18.36 | 3.43 | 6.18 | 1.28 | 2071 |
| | 义乌 | 12.55 | 35.87 | 11.50 | 26.09 | 33.63 | 12892 |
| | 张家港 | 21.95 | 41.43 | 0.81 | 1.27 | 1.34 | 10580 |
| | 舟山 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| 中西部 | 成都 | 46.04 | 86.90 | 69.47 | 125.46 | 35.44 | 2825 |
| | 昆明 | 107.08 | 288.14 | 39.34 | 120.91 | 13.97 | 1156 |
| | 兰州 | 18.93 | 53.39 | 3.95 | 7.45 | 1.46 | 1965 |
| | 洛阳 | 12.99 | 44.02 | 9.78 | 26.88 | 6.46 | 2404 |
| | 乌鲁木齐 | 35.92 | 93.50 | 23.73 | 52.77 | 19.57 | 3708 |
| | 武汉 | 185.26 | 373.36 | 66.07 | 251.80 | 197.42 | 7841 |
| | 西安 | 0.00 | 0.00 | 94.70 | 258.75 | 70.26 | 2716 |
| | 长沙 | 79.43 | 221.14 | 79.98 | 220.61 | 69.49 | 3150 |
| | 郑州 | 155.12 | 345.72 | 64.88 | 208.89 | 46.15 | 2209 |
| | 重庆 | 22.23 | 35.43 | 43.61 | 73.08 | 48.82 | 6680 |
| 珠三角 | 澄迈 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| | 东莞 | 25.83 | 118.50 | 21.80 | 83.70 | 56.10 | 6703 |
| | 佛山 | 48.08 | 125.89 | 77.31 | 183.73 | 107.14 | 5831 |
| | 福清 | 36.99 | 63.21 | 20.66 | 58.07 | 16.80 | 2893 |
| | 福州 | 6.74 | 16.84 | 23.78 | 57.37 | 71.19 | 12409 |
| | 广州 | 82.76 | 203.80 | 25.55 | 78.36 | 111.23 | 14196 |
| | 海口 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| | 柳州 | 7.48 | 8.98 | 98.76 | 192.16 | 30.02 | 1562 |
| | 南宁 | 11.66 | 37.43 | 14.79 | 58.12 | 21.08 | 3627 |
| | 宁德 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| | 莆田 | 10.81 | 33.00 | 3.78 | 10.50 | 3.20 | 3052 |
| | 清远 | 37.94 | 85.42 | 5.73 | 14.52 | 4.09 | 2813 |
| | 泉州 | 28.50 | 81.67 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| | 三亚 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| | 厦门 | 0.00 | 0.00 | 5.47 | 14.65 | 4.89 | 3338 |
| | 汕尾 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| | 深圳 | 14.81 | 85.05 | 9.17 | 16.63 | 46.60 | 28030 |
| | 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 | 32.30 | 96.85 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |

| | | | | | | |
|----|-------|-------|-------|-------|------|------|
| 漳州 | 13.80 | 33.97 | 5.22 | 12.62 | 3.77 | 2983 |
| 肇庆 | 18.33 | 48.41 | 16.80 | 40.28 | 9.87 | 2452 |

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%