

# 成交规模环比上涨，溢价率创二季度以来新低

(2020年9月)

## 导读

土地市场热度较上月明显降温，土地侧调控成效显现。

◎ 研究员 /马千里、周奇



2020年9月，地方调控政策再度迎来密集发布期，北京、成都、沈阳、长春、徐州等多个城市均有调控政策出台，以平稳房地产市场发展。供求方面，在热点城市加大土地供应的影响下，全国土地成交规模终于迎来下半年的首次上涨，土地挂牌量也创下年内新高。

不过，地价、溢价率等热度指标则受调控政策等多方面因素影响继续回调，其中本月平均溢价率仅为15.2%，较上月下滑了一个百分点，创下二季度以来的新低。土地市场热度较上月明显降温，土地侧调控成效显现。

# 01

## 市场走势

### 供应、成交双双上涨

#### 地价连续三月回落

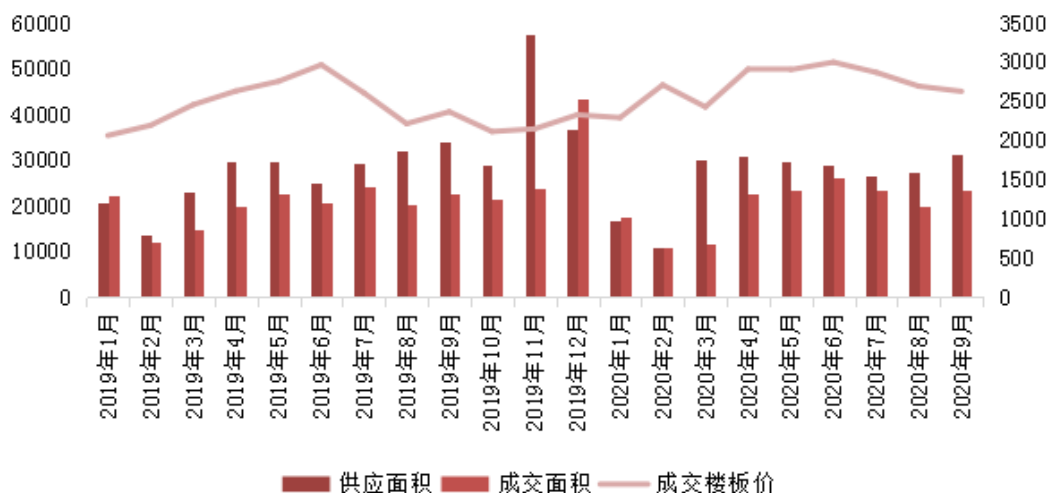
供应方面。临近年末，为完成年度供地计划，各能级城市供地节奏有所加快，9月份土地供应规模环比显著提升，创下年内新高。据 CRIC 统计数据显示，全国土地市场经营性土地供应总建筑面积为 31382 万平方米，环比增加了 15%。各能级城市表现一致，供应规模均呈增加之势，尤其是二线城市，增幅接近四成，西安、南昌、成都、重庆等中西部二线城市土地供应明显增加，9 月全月供应量较 8 月增量都超 100 万平方米。

为了平稳市场发展，9 月广州、南京、天津、西安等多城市集中拍地，**9 月全国土地成交量也得以环比上涨**。据 CRIC 统计数据显示，全国土地市场经营性用地成交建筑面积增至 23536 万平方米，环比增加了 18%，同比微增 4%。各能级城市表现各异，其中一线城市和三四线城市成交量均较上月明显增长，特别是三四线城市，在徐州、惠州、绍兴等多个城市供地量明显高位的带动下，本月成交体量创下今年年内新高，环比涨幅高达 27%。

价格方面。虽然南京、厦门等高地价城市本月成交量明显上升，但由于**热点城市限地价、融资收紧及供地结构改变等多种因素叠加影响**，本月平均地价仍较上月微降

了 2%至 2621 元/平方米，已连续三月下滑。各能级城市表现方面，一线城市在广州、上海高价地成交占比较低的影响下，平均地价环比大降至 11702 元/平方米，环比下滑 40%，也不及去年同期水平；二线城市在地价较高的南京、天津、杭州、宁波等城市有多宗热点区域优质土地出让的带动下，本月平均地价有所上涨，成交楼面价为 4681 元/平方米，环比上月上涨 6%，同比也上涨了 3%；三四线城市的成交地价同环比也均呈现上涨趋势，增至 1882 元/平方米。

图1 CRIC监测城市经营性用地月度成交量价走势（单位：万平方米，元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 02 市场热度

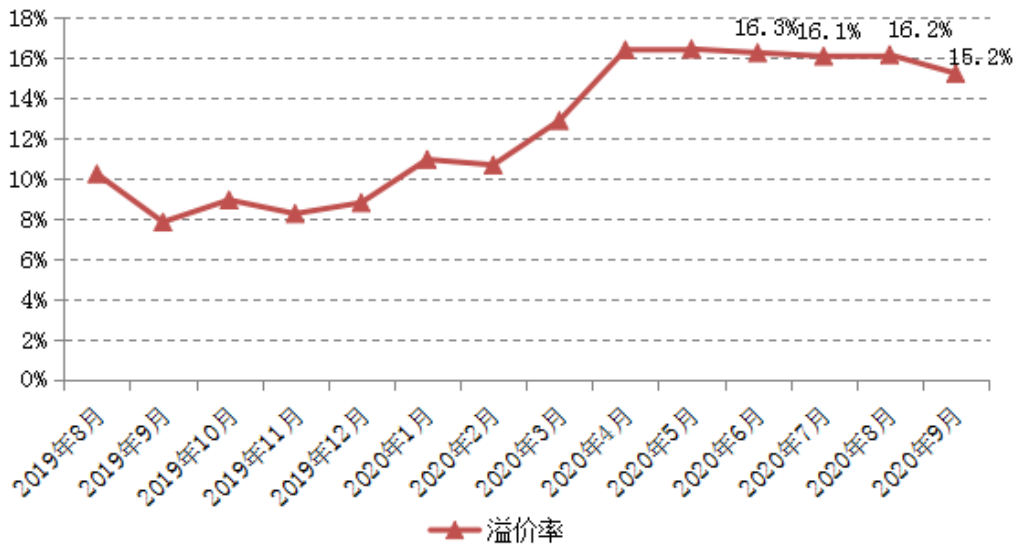
### “三条红线”下企业拍地积极性下降

#### 溢价率降、流拍率涨

市场热度方面。受多个热点城市调控政策收紧、“三条红线”融资规则试点实施的影响，企业拍地积极性有所回落，**土地成交溢价也因此明显下滑**，环比下降 1 个百分点至 15.2%，创下今年 4 月以来新低。

分能级城市来看，各能级城市市场表现不一，除二线保持上涨外，其余能级城市热度均下降。具体来看，一线城市的溢价率在上海保障住房供应明显增加、高溢价成交地块明显减少的影响下降至 4.4% 的低位。二线城市中，西安、宁波、福州、厦门等多城有热点区域地块出让，特别是成交量较大的西安在高新区中央创新区有多宗地成交溢价率过百，宁波的余姚、慈溪也有多宗宅地溢价率超 50%，拉动二线城市整体溢价率明显上扬，增至 16.0%。三四线城市方面，成交体量较大的惠州、徐州等城市本月高溢价地块明显减少，使得本月成交溢价率环比下降 2.5 个百分点，降至 16.6%，为今年下半年以来的最低水平。

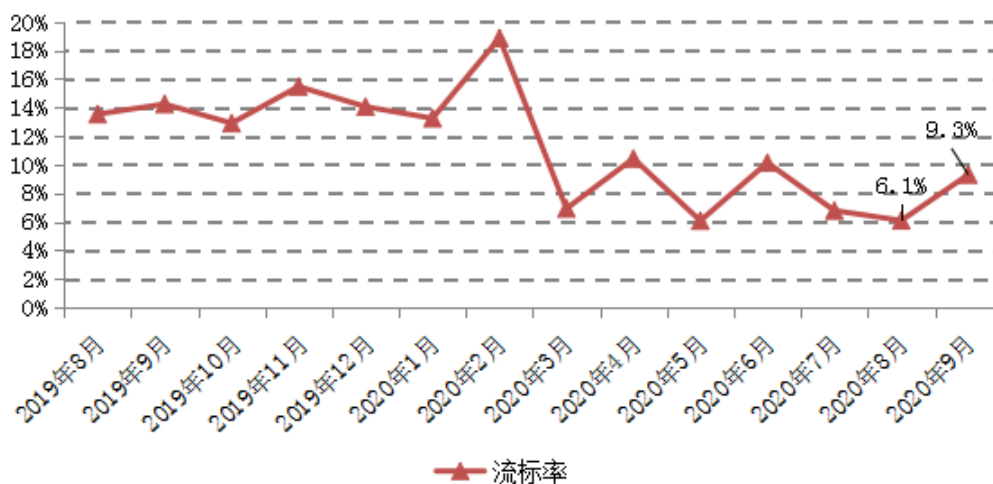
图2 CRIC监测城市经营性用地溢价率走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地流拍方面。受当前融资环境收紧的影响，房企拿地积极性明显下降，**流拍现象明显加剧**。据 CRIC 重点监测的城市来看，本月土地流拍率升至 9.3%，较上月增加 3.2 个百分点。就流拍类型来看，无人竞拍或未达底价而流拍的地块占到五成，分能级来看，这些遭遇流拍的土地主要集中在中小城市；从土地属性上来看，流拍地块中有 3 成是商办地块，其余虽为含宅用地，但因区位偏远、周边配套欠缺，购房需求较少，房企青睐度较低，最终遭遇流拍。

图3 重点监测城市的经营性用地流拍率走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 03

### 重点地块

#### 优质土地供应明显减少

#### 两榜入榜门槛环比双双下滑

为了控制地市热度，热点城市供地主力区域向郊区转移，中心城区供应明显减少，典型如本月拍地量明显上升的广州、南京等，主力供应区域都在近郊区。在此影响下，本月成交总价榜和单价榜均呈现了全面下滑趋势，其中两榜入榜门槛分别下滑了18%和9%。不仅入榜门槛下滑，和上月相比，两榜入榜地块中低溢价成交的地

块也在明显增多，如总价榜中有 3 宗底价成交、单价榜中也有 2 宗地底价成交，这也说明了热点城市土地供应中优质土地的比例进一步减少。

不过，条件优越的宅地仍然是各大房企的必争对象，如厦门岛内的湖里蔡塘地块，吸引了多家实力房企争夺，最终以最高限价成交，成交楼板价为 50536 元/平方米，实际可售楼板价达 58553 元/平方米，再次突破厦门实际成交地价“天花板”；再如宁波镇海宅地，吸引了 21 家房企争夺，最终成交溢价率高达 34%。接下来，随着优质土地供应占比的进一步下滑，这些地块的竞争会更加激烈。

表1 2020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	溢价率	受让人
				(亿元)		
1	北京	石景山区北辛安棚户区改造 B 区土地	纯住宅;	69.78	0%	中海
2	广州	番禺区新造镇新化快速路东侧地块	商住;	67.78	11%	奥园+恒基中国
3	上海	宝山区杨行镇 YH-B-1-01-06 地块	纯住宅;	47.25	0%	万科
4	南京	栖霞区燕子矶和燕路 418 号 B 地块东侧	纯住宅;	38.10	20%	万科
5	广州	白云区亭岗站 AB2404118 等地块	纯住宅;	37.15	0%	越秀
6	佛山	2020-07-25 顺德区 TD2020(SD)WG0026	商住;	37.12	63%	新希望
7	中山	中土告字[2020]0083 号 G28-2020-0083	纯住宅;	36.65	9%	招商蛇口
8	义乌	稠州北路 17#、18#地块	纯住宅;	36.05	48%	国深+小商品城
9	宁波	镇海区国家高新区 XCL02-03-07a 地块	纯住宅;	33.92	34%	绿城
10	厦门	湖里区 2020P07	商住;	33.00	24%	中骏

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表2 2020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	溢价率	受让人
				(元/平方米)		
1	上海	北外滩街道 HK286A-03a、03c 号地块	综合;	51000	11%	恒大
2	厦门	湖里区 2020P07	商住;	50536	24%	中骏
3	杭州	杭政储出[2020]59 号	纯住宅;	33771	20%	中豪
4	义乌	北苑街道湖塘西地块	纯住宅;	31026	15%	众安
5	上海	浦东新区新场古镇东单元 09A-03 地块	纯住宅;	29100	61%	同润
6	厦门	海沧区 2020HP01	纯住宅;	28479	23%	建发
7	厦门	集美区 J2020P02	商住;	26903	16%	中海
8	杭州	杭政储出[2020]65 号	纯住宅;	26553	26%	绿城
9	北京	石景山区北辛安棚户区改造 B 区地块	纯住宅;	26118	0%	中海
10	广州	越秀区广九大马路以东白云路以北	综合;	26030	0%	深圳海维实业

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统



**总结：**为控制过高的土拍热度，确保房地产市场平稳有序发展，近来地方供地力度明显增强，9月份土地成交规模同、环比均由负转正。从月内各地政策动向来看，各地调控力度仍是有增无减，多城市均强调了要增加热点城区的优质土地供应，9月份的土地供应量也创下了年内新高。以此来看，四季度的土地成交量也预计会如以往一样呈现“翘尾”趋势。

不过，联系近几个月热点城市供地动向来看，接下来优质土地的占比预计还将会继续下滑。同时，近来“三条红线”融资规则正式在12家房企试点实施，多地对企业拍地资金做出限制。在“钱紧”的背景下，房企将会更加关注少数优质地块，条件普通地块的流拍概率将会进一步上升，四季度流拍现象有可能会有所加剧。