

供求规模大幅下滑，流拍率现上行趋势

(10.05-10.11)



2020年第41周（10月5日-10月11日），受国庆假期的影响，重点城市的供应与成交规模均大幅下滑，地价也受热点城市供地节奏变化的影响而下跌至年内较低水平。而在热度方面，在近期又有多城市收紧房地产市场调控的影响下，大部分城市的溢价率也降至较低水平，土地流拍率也出现了上升趋势。

土地政策

绍兴、徐州出台政策加码调控
意在稳定市场发展

相对于大多数的三四线城市，长三角的强三线城市土地市场热度一直居高不下，政策收紧的预期也一直存在。在无锡、常州等相继收紧政策后，今年以来土地市场表现突出的绍兴和徐州也于近期收紧了房地产调控政策，稳定市场走势。从具体政策来看，在土地市场方面，绍兴更侧重于控制楼面地价和溢价率，而徐州则强调要加大热点区域住宅用地供应量、稳定市场预期。

表 1 近一周各省市出台土地相关政策一览

城市	政策	具体内容
绍兴	《关于进一步促进房地产市场平稳运行的通知》	土地市场方面，进一步加强土地供应管控，建立房价、地价联动机制，加大土地供应力度，实行差别化供地；严格执行“限地价、竞配建”政策，严格控制溢价率和楼面地价。
徐州	《关于进一步促进市区房地产市场健康发展的通知》	加强商品住房土地精准供应方面，要科学控制土地供应规模、结构和时序，坚持“一区一策”精准调控，针对交易热点地区精准投放，加大住宅用地供应量，优先满足刚需，稳定市场预期。

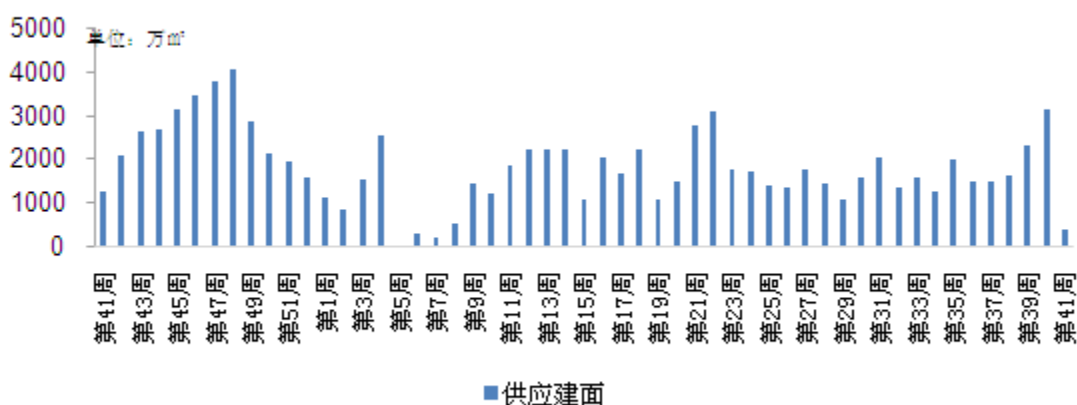
数据来源：CRIC

土地供应

假期因素导致供应量大减 深圳南海推出年内第二宗商品宅地

受假期因素影响，重点城市本周土地挂牌量仅有 443 万平方米，共计推出 51 宗地。各能级城市方面。一线城市共挂出 4 宗地，仅有 1 宗为住宅用地，该地块来自久未有宅地出让的深圳，是南山前海片区年内出让的第二宗普通商品住宅用地，将采用“双限双竞”的方式出让，预计将会迎来较激烈的竞争，其余 3 宗地均是位于广州黄埔的商办用地。二线城市也有 19 宗地于本周挂牌，昆明、长春、哈尔滨等均有主城区的优质宅地推出。热点三四线城市中，莆田、温州、河源等城市的土地供应量相对较多，供应建面均在 25 万平方米以上。

图 1 2019 年第 41 周-2020 年第 41 周土地供应走势图



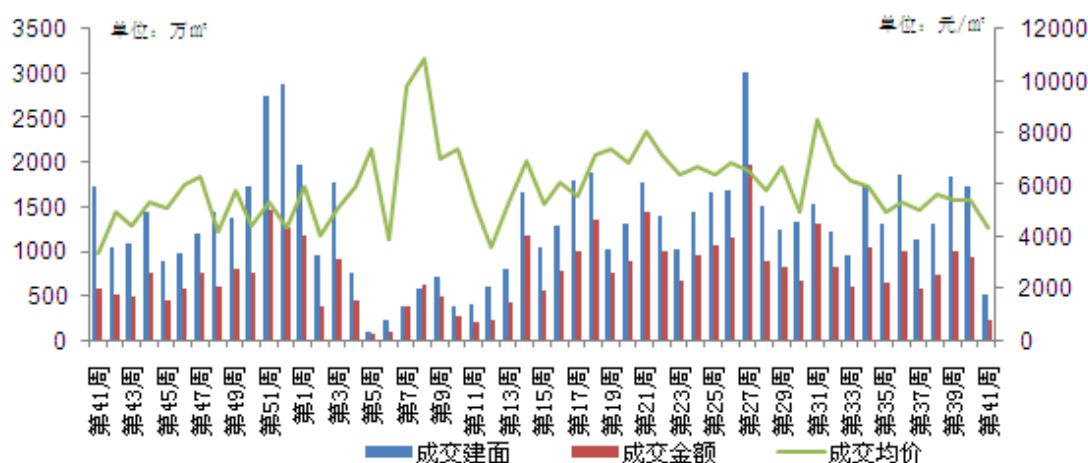
数据来源：CRIC 中国房地产政策咨询系统

土地成交

主城优质地块大幅减少 致地价下滑至年内较低水平

成交方面。重点城市本周成交建筑面积为 513 万平方米，不及节前一周的两成；成交金额也随之大幅下跌，本周重点城市成交总金额为 223 亿，同环比均有较大的降幅；价格方面，由于节后多城市成交土地多位于远郊县，地价较低，而节前厦门、南京等高地价城市等有多宗优质土地出让，因此重点城市平均地价较上周也明显下滑，本周成交平均楼板价仅为 4438 元/平方米，降至今年以来的较低水平。

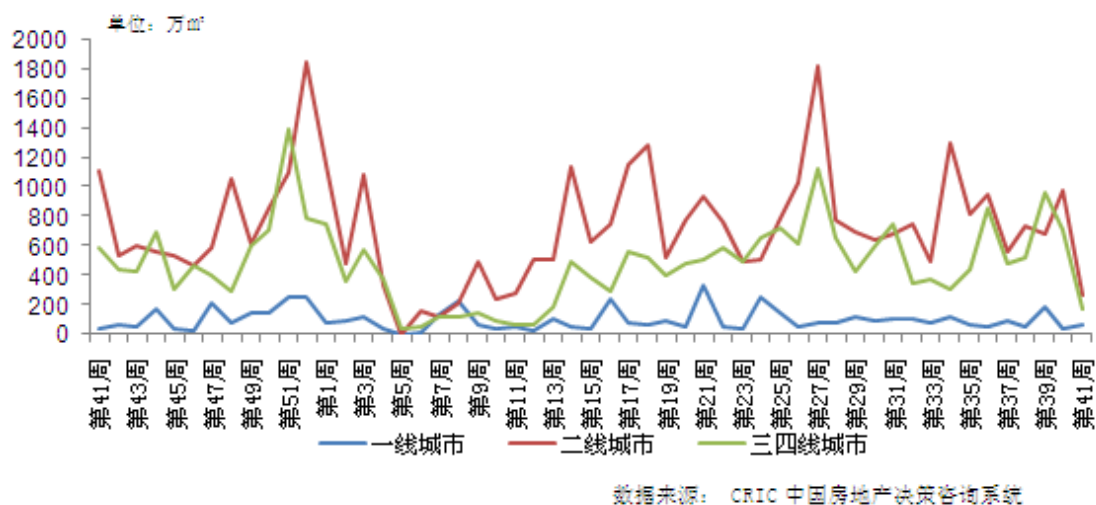
图 2 2019 年第 41 周-2020 年第 41 周土地成交走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

各能级城市表现方面，除一线城市成交量较上周有所增长外，二三线城市的成交量环比降幅均在 7 成以上。具体来看，一线城市中上海的成交量相对较多，共有 7 宗地成交，但有 5 宗为保障房用地，唯一的商品住宅用地位于崇明，由路劲竞得；广州则出让一宗花都区中轴线的优质地块，由深圳颐盛溢价竞得。二线城市中仅有长沙的成交量超过了 50 万平方米，但多为商办用地，最终均为底价成交，其余城市的活跃度也不高。重点监测的三四线城市中，长三角城市是成交主力，绍兴、温州、平湖等均有多宗土地成功出让。

图 3 2019 年第 41 周-2020 年第 41 周成交土地城市能级分布走势图



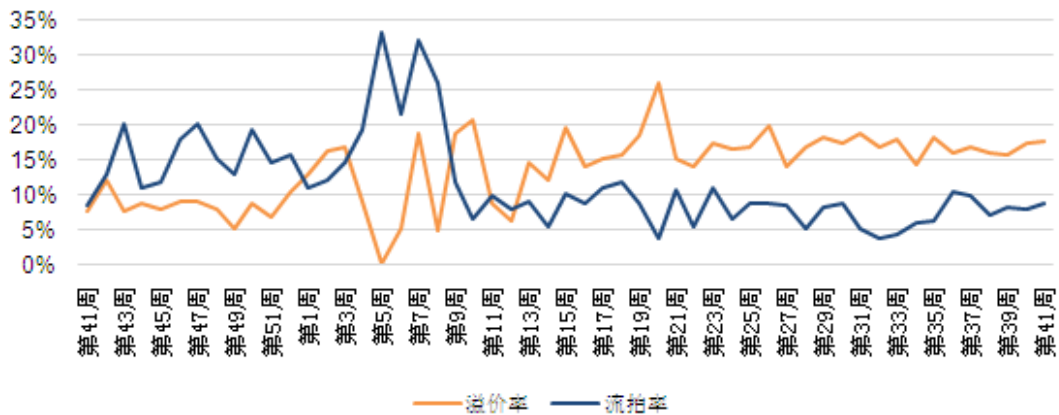
市场热度

大部分城市溢价率处于低位
整体流拍率出现上浮势头

成交溢价方面。受假期影响，各城市供地节奏调整，高溢价成交地块明显减少。不过，由于有地块高溢价成交的西安成交量占比相对较高，导致本周土地成交溢价率小幅走高，达到 17.6%。而就各能级城市来看，一线和三四线城市的溢价率均呈环比下滑趋势，仅二线城市在西安两宗成交溢价率过百地块的推升下溢价率涨至 30%，但除西安外大多数城市的溢价率均在 10% 以下。

再从土地流拍情况来看。在 8 月底“三条红线”融资规则试点实施后，流拍率已现上升势头，本周流拍率也较上周增长了 0.6 个百分点至 8.6%。从流拍地块的土地属性来看，商办地块仍然是流拍主力，本周流拍的 5 宗地中有 4 宗为商办地块。

图 4 2019 年第 41 周-2020 年第 41 周重点监测城市土地溢价率与流拍率走势 (%)



数据来源：CRIC 中国商业地产研究咨询机构

周度 Top5

入市优质宅地显著减少 致本周两榜入榜门槛明显降低

假期过后，仅有西安等少数城市有优质宅地出让，且地块性质较为复杂，因此本周成交总价榜入榜门槛也较节前一周明显降低。具体来看，本周成交总价最高的地块来自西安，宗地位于当前西安土拍最热的高新 CID 板块，竞争较为激烈，最终实际成交总价为 24.93 亿元，由中天美好竞得；门槛地块位于宁波余姚中心城区，是一宗优质商住地，最终由金地以 16.8 亿元的总价竞得，溢价率为 22%。

表 2 第 41 周总价 TOP5 地块房企竞拍情况 (亿元, 元/平方米)

排名	城市	重点地块	竞拍情况	竞得房企	溢价率	成交总价	竞得楼板价	周边同类地块楼板价	价格变化	备注
1	西安	高新区 GX3-18-27 地块	11 家房企参拍；117 轮竞拍	中天美好	116%	24.93	14742	12610	17%	无偿移交教育设施建筑面积 8.02 万平方米
2	广州	花都区花都中轴线八地块三	4 轮竞价	深圳颐盛	1%	23.25	10679	10983	-3%	需无偿配建安置房
3	绍兴	越城区八七一地块	---	华润	0%	20.00	8760	---	---	自持商业部分 6.1 万 m ² 等其他条件
4	重庆	渝北区观音桥组团 D 分区地块	9 家房企参拍；57 轮竞拍	中海	42%	19.30	12750	13167	-3%	商住比为 3:7
5	宁波	余姚黄山东路北侧、南雷南路东侧地块	62 轮竞拍	金地	22%	16.80	6893	4089	69%	商业占比不超过 11.8%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

和总价榜相同，单价榜的入榜门槛也因优质地块成交占比的下滑而大幅降低，本周入榜门槛还不足 1 万元/平方米。从入榜地块所在城市来看，入榜地块分别位于西安、重庆、上海、广州和嘉兴，虽然一线城市也有两宗地入榜，但一宗位于上海崇明，一宗位于广州花都，均是郊区板块，成交楼板价分别为 12701 元/平方米和 10679 元/平方米，可见本周出让土地质量相对一般。

表 3 第 41 周单价 TOP5 地块房企竞拍情况 (元/平方米)

排名	城市	重点地块	竞拍情况	竞得房企	溢价率	竞得楼板价	周边同类地块楼板价	价格变化	备注
1	西安	高新区 GX3-18-27 地块	11 家房企参拍；117 轮竞拍	中天美好	116%	14742	12610	17%	无偿移交教育设施建筑面积 8.02 万平方米
2	重庆	渝北区观音桥组团 D 分区地块	9 家房企参拍；57 轮竞拍	中海	42%	12750	13167	-3%	商住比为 3:7
3	上海	崇明区陈家镇实验生态社区 37 号地块	5 家房企参拍	路劲	10%	12701	10093	26%	配建 5%保障房
4	广州	花都区花都中轴线八地块三	4 轮竞价	深圳颐盛	1%	10679	10983	-3%	需无偿配建安置房
5	嘉兴	嘉土告开字 [2020]20 号经开 2020-21 号	63 轮竞拍	万科+开元	31%	9820	---	---	商业比例不低于 30%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

重点地块点评

中天美好斩获西安历史楼面价第二高宅地

周度重点成交地块：高新区 GX3-18-27 地块

宗地概况				地块地图		
区域	高新区	成交日期	2020-10-10			
总用地面积 (万㎡)	6.04	成交总价 (亿元)	24.93			
总建筑面积 (万㎡)	16.91	楼板价 (元/平方米)	14742			
所属板块	泛高新板块	详细交易方式	拍卖			
环线位置	三环外	地块属性	纯住宅			
受让方	中天美好					
周边土地成交情况						
土地名称	成交日期	用途	占地面积 (万㎡)	建筑面积 (万㎡)	总价 (亿元)	成交楼板价 (元/㎡)
高新区 GX3-42-20 地块	2020-09-28	纯住宅	5.87	16.42	16.49	10042
周边项目情况						
项目名称	最新开盘日期	用途	总建筑面积 (㎡)		成交均价 (元/㎡)	
中海·熙峰里	2020-09-03	普通住宅	123,240		19604	

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

地块分析

10月10日，西安迎来了国庆节后的首场土拍。在本次土拍中，西安推出了位于高新区中央创新区的一宗优质宅地，吸引了万科、中海等11家实力房企前来竞拍。最终在经过上百轮激烈争夺后，由中天美好以最高限价17.22亿元和无偿移交教育设施建设面积8.02万平方米的条件竞得，实际拿地成本高达24.93亿元，平均楼板价也达到14742元/平方米，仅次于碧桂园在周边拿下的实际单价地王，位居西安成交宅地楼板价第二位。

据规划来看，地块所在西安高新中央创新区是西安当前主力发展的核心区域，享有一定的规划利好，未来增值空间也比较大。由于中央创新区近两年才开始启动建设，周边配套发展都在逐步完善中：交通方面，地块临近正在建设的地铁6号线郭杜西站，未来交通可看一线；

商业方面, 地块附近 3 公里内暂无大型商业综合体, 主要依靠周边社区的底商来满足日常生活需求; 教育方面, 地块旁就是高新一中新校区和高新三十一小, 随着片区规划的逐渐落地, 未来周边教育资源将会进一步完善。目前, 地块周边在售新房项目较少, 但片区内近两年成交住宅用地较多, 且与本项目建成销售时间接近, 未来项目入市竞争压力将会比较大。