

# 土地周报

## 供求环比双双上涨，深圳周内“爆发式”供地

(10.19-10.25)

克而瑞

2020年第43周（10月19日-10月25日），重点城市土地成交规模大幅上涨，西安、南京、杭州等多个城市均有百万平方米以上的土地成交，不过由于优质用地占比下滑、大部分热点城市限地价等多方面因素的影响，本周平均地价和溢价率均不敌上一周。供应方面，本周重点城市供应量较上周有所上涨，其中一线城市表现最为突出，特别是深圳，本周有超过200万平方米的经营性建设用地挂牌，几乎是深圳历年来土地供应量最大的一次。

### 土地政策

#### 合肥出台住房租赁新政 竞自持新建成为增加租赁供应主要方式之一

10月19日，合肥市发布《关于加快发展和规范合肥市住房租赁市场的通知》。《通知》提出，支持竞自持新建、非住宅改建、园区企业配建等方式来增加租赁住房有效供应，以进一步发展租赁市场，加快建立租购并举的住房制度。不仅是合肥，近期长沙、沈阳等城市也发文表态要加快租赁住房供应，南京、杭州等城市也成交了多宗租赁用地，预计接下来热点城市租赁等保障房用地的供应将会较前三季度有所增加。

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
合肥	《关于加快发展和规范合肥市住房租赁市场的通知》	《通知》主要提出增加租赁住房有效供应，支持竞自持新建、非住宅改建、园区企业配建、成套住宅改造、国企引领示范。在竞自持新建方面，通过将商品住宅用地使用权拍卖方式调整为价高者得+最高限价时转竞自持用于租赁的商品住房来增加租赁住房供应。

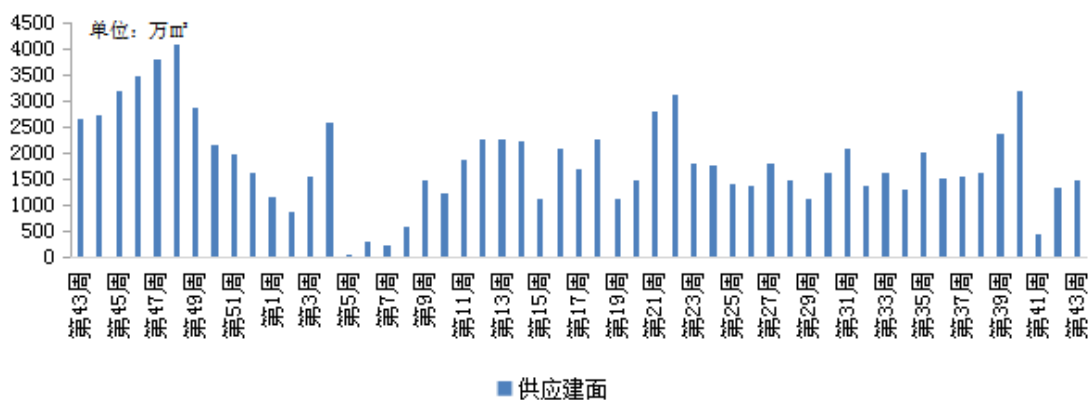
数据来源：CRIC

## 土地供应

### 挂牌量延续上周上涨势头 深圳新推地量超 200 万平方米

供应方面，本周重点城市土地挂牌量为 1494 万平方米，环比上涨 10%，不过和去年同期相比则有 4 成左右的差距。各能级城市表现各异。一线城市本周土地供应量环比翻番，其中深圳共有 229 万平方米、9 宗地挂牌，包括一宗起拍价达 127 亿元的大型商住用地，总起拍金额接近 300 亿元；北京也有 3 宗地推出，包括两宗位于海淀区的普通商品住宅用地和一宗位于昌平区的限竞房地，总起拍价也超过了百亿。二线城市推地量较上周有所减少，无一城市的供地量超过百万，其中成都的土地挂牌量最大，总建面积为 69 万平方米，共推出 8 宗地，但区位都相对较偏。三四线城市中，湛江、南通、温州等城市供地较为积极，其中南通共有 12 宗地挂出，包括两宗极为优质的地块。

图 1 2019 年第 43 周-2020 年第 43 周土地供应走势图



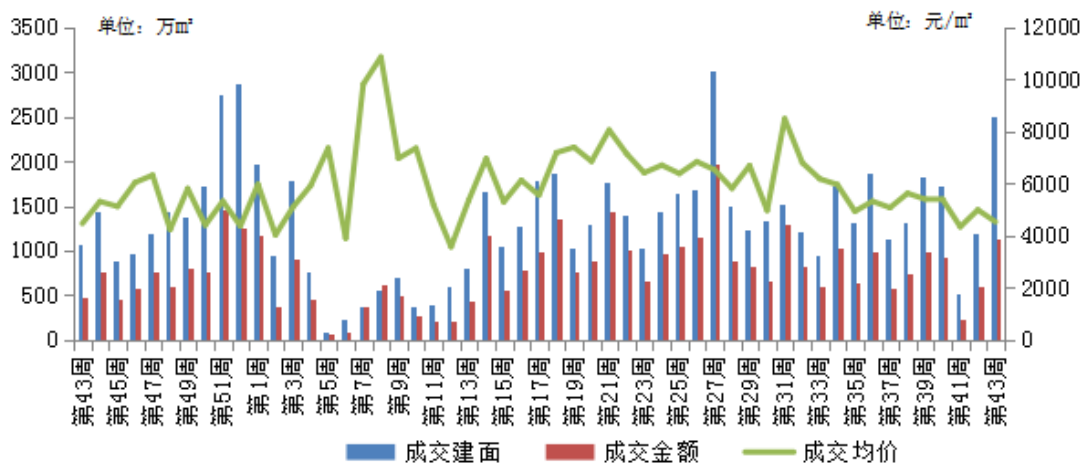
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 土地成交

### 成交规模较上周大涨 能级成交结构变动致地价环比下滑

成交方面，重点城市本周成交建筑面积为 2495 万平方米，同环比涨幅均超过 100%；成交金额也随之上涨并突破千亿，本周重点城市成交总金额为 1130 亿，环比大增 91%；价格方面，由于三四线城市成交占比明显上涨，本周重点城市平均地价较上周有所回落，成交平均楼板价为 4529 元/平方米，环比下跌 9%，和去年同期相比则微涨了 1%。

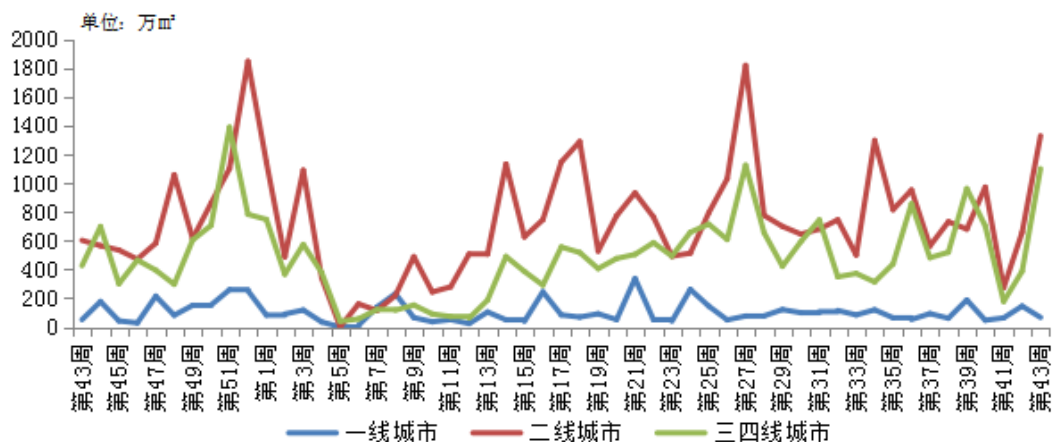
图 2 2019 年第 43 周-2020 年第 43 周土地成交走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

各能级城市表现各异，一线城市成交量明显下滑，二三线城市成交量则较上周增加了一倍。具体来看，一线城市中仅上海和广州有土地成交，除广州海珠区稀缺宅地由中海溢价 26% 竞得外，其余地块均为底价成交，市场热度不高。二线城市中，有 5 个城市的成交量均超过了 100 万平方米，包括西安、青岛、长春、杭州和南京，其中西安的成交量最高，总成交建面超过 200 万平方米，绿地、融创、中南等均有布局。重点监测的三四线城市中，有 7 个城市的成交量超过了 50 万平方米，较上周明显增多，其中供地比较积极的惠州本周成交建面突破了 100 万平方米，恒大、华润、星河等均有落子。

图3 2019年第43周-2020年第43周成交土地城市能级分布走势图



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

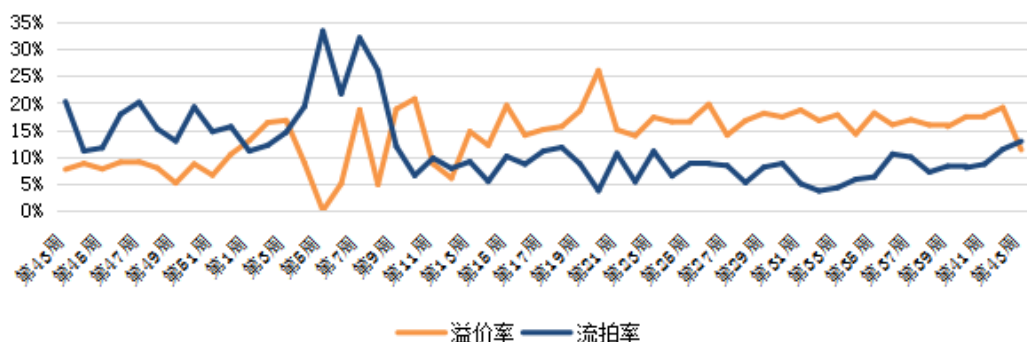
## 市场热度

### 受普通地块大规模入市影响 溢价率降、流拍率涨

成交溢价方面。尽管本周多个重点城市有大规模土拍,但随着地块入市的增多,能高溢价成交的优质宅地占比反而明显下滑,导致重点城市成交平均溢价率较上周大幅下滑,环比下滑近8个百分点至11.3%。各能级城市中,一二线城市的溢价率下滑幅度都较为明显,本周成交溢价率均回落至10%以下,拉低了整体成交溢价率;在台州、嘉兴等城市的带动下,三四线城市的溢价率得以较上周环比微涨。

土地流拍方面。重点城市的土地流拍率进一步延续上涨势头,本周达到12.9%,连续两周维持在10%以上。从流拍地块所在城市来看,二线城市济南,广东的三四线城市如惠州、清远、汕头等均有多宗土地遭遇流拍。

图4 2019年第43周-2020年第43周重点监测城市土地溢价率与流拍率走势(%)



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 周度 Top5

#### 优质纯宅地竞拍热度维系高位 高商办占比地块仍难溢价成交

本周,重点城市出让了多宗大型商住综合体项目,带动本周成交总价榜入榜门槛明显提升。具体来看,位于榜首的是南京建邺区河西南地块,由香港嘉华集团以 47.0 亿元的总价竞得,该地块不仅需要自持商业,还有地标建设要求,因此最终底价成交;门槛地块位于珠海,也是一宗商住综合体,其中商办建面占比超过 4 成,最终亦是底价成交,由宝龙地产以 32.58 亿元的总价收入囊中。

表2 第43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	南京	建邺区河西南 G72 地块	--	嘉华	0%	47.90	7307	--	--	需自持 1.5 万平方米商业;有地标建设要求
2	广州	海珠区南洲路以北、东晓南路以西地块	6 家实力房企参拍; 47 轮竞拍	中海	26%	44.34	38609	34628	11%	--
3	苏州	相城区高铁新城相城大道东、太东路南	--	平安不动产+中南+京东	0%	42.76	15600	17541	-11%	定向出让
4	上海	浦东新区北蔡南新地区 1A-2、1-3 地块	--	上海浦东东轨交集团	0%	36.01	40550	--	--	无偿配建 5%保障,自持 15%租赁
5	珠海	高新区科技创新海岸北围片区地块	--	宝龙	0%	32.58	8389	--	--	商办占比超过 4 成

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

单价榜单方面，联系地块成交溢价率来看，优质宅地的竞拍热度仍然维系高位，5宗地中有2宗达到最高限价，1宗溢价率超过20%。具体来看，上海有两宗地块入榜，虽然位置较佳，但由于有自持15%的严苛要求，拿地成本明显上升，最终底价成交；广州、东莞和南京各有一宗地入榜，这三宗地条件较佳，如东莞长安镇地块更是该区域内5年内首次供应的宅地，这些地块也吸引了多家房企竞拍，最终东莞地块和南京浦口地块均达到最高限价。

表3 第43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	上海	浦东新区北蔡南新地区1A-2、1-3地块	--	上海浦东东轨交集团	0%	40550	--	--	无偿配建5%保障，自持15%租赁
2	上海	浦东新区新里城居住区C01-8地块	--	浦房集团	0%	40208	--	--	无偿配建5%保障，自持15%租赁
3	广州	海珠区南洲路以北、东晓南路以西地块	6家实力房企参拍；47轮竞拍	中海	26%	38609	34628	11%	--
4	东莞	长安镇2020WR043	47家房企参拍	碧桂园	20%	20876	--	--	须无偿配建安 居面积比例 18%
5	南京	浦口区江浦街道科新路以北、团结路以东地块	25轮竞拍	星河	20%	19301	19777	-2%	--

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 重点地块点评

### 中海 44.34 亿斩获广州海珠南洲单价地王

#### 周度重点成交地块：海珠区南洲路以北、东晓南路以西地块

宗地概况				地块地图		
区域	海珠区	成交日期	2020-10-23			
总用地面积 (万㎡)	3.40	成交总价 (亿元)	44.34			
总建筑面积 (万㎡)	11.48	楼板价 (元/平方米)	38609			
所属板块	南洲板块	详细交易方式	挂牌			
环线位置	环城高速内	地块属性	纯住宅			
受让方	中海					
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/㎡)
海珠区大千围西侧地块	2020-10-24	商住	4.39	17.42	50.96	34628
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/㎡)	
恒大金碧花园	2020-02-20	普通住宅	46,752		50890	

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 地块分析

作为广州最中心的城区之一，海珠区的土地供应向来稀缺，近五年来仅有 4 宗住宅用地入市，区域内新房供应较为紧缺。为了缓解宅地供应紧张的问题，海珠区 9 月份挂牌了两宗优质住宅用地，其中位于南洲板块的纯宅地率先于 10 月 23 日出让。该宗地吸引了 6 家规模房企参拍，最终在经过 47 轮竞拍后由中海以 44.34 亿的总价竞得，楼板价 38609 元/平方米，溢价率 26%。值得注意的是，该宗地也创下了海珠区南洲板块的最高楼板价新纪录。

具体来看该宗地的详细情况。据地理位置来看，地块紧邻地铁 2 号线及广佛线换乘站南洲站，交通优势十分明显。由于处于中心城区，地块周边的配

套资源也十分完善：商业方面，除周边社区的底商外，距离地块 3 公里范围内还有万科里、新光百货等多个综合购物中心，能充分满足日常购物需求；教育资源也同样丰富，金碧第一小学、广州市第九十七中学(高中新校区)等优质教育资源也在地块方圆 3 公里范围内。目前，地块周边在售项目不多，售价基本在 5 万元~8 万元/平方米区间内，不过项目附近二手楼盘较多，且挂牌价也相对较低。就此来看，项目未来建成入市销售会有一些的去化压力。