

行业透视

全国土地供应质减量跌，深圳月度供地却迎来井喷

克而瑞研究中心

导读

10 月份土地成交规模明显下降，成交溢价率也降至 4 月份以来的历史低位。

◎ 作者 / 马千里、邱娟



受“中秋+国庆”超长假期的影响，10 月份土地成交规模明显下降；成交均价也由于二三线城市优质土地成交占比明显下滑，较 9 月进一步走低。与此同时，本月成交溢价率也降至 4 月份以来的历史低位，与年初 3 月水平基本相当，土地流拍现象也在普通地块供应增多、房企拿地积极性降低的影响下进一步加剧，市场热度较 9 月再度下滑。受假期因素的影响，各城市土地供应节奏也发生了显著变化，为了准确预判接下来土地市场的走势，本文将结合近期供地规模、供地质量和政策导向等指标进行综合分析，对企业接下拿地提供可行性的建议。

供地规模：**一线破年内新高、二线腰斩****10月总供应量降至半年新低**

受“中秋+国庆”超长假期的影响，10月土地供应量明显减少，仅有2.46亿平方米，较9月降幅超三成，较三季度月平均供应量也下降了21%，**创下近半年以来地历史低位。**

但从能级城市来看，市场表现分化严重。其中，一线城市供应规模环比增幅高达32%，较三季度月均供应量表现更突出，增幅超四成，达661万平方米，突破年内新高。究其原因，主要是由于深圳本月供应“井喷”，供应量高达246万平方米，并且**三季度积压未放出的大量优质土地，也终于在四季度初迎来了集中供应**；此外，连续两月市场相对沉寂的北京本月供应也有小幅增加，供应量增至85万平方米。

二线城市10月土地供应量环比9月已经“腰斩”，较三季度月均降幅也超四成。除郑州和兰州两城供应环比上涨外，其余城市供应量环比均呈下降趋势。尤其是西安，10月供应量仅有33万平方米，较9月供应规模减量超500万平方米。此外，大连、宁波、南京、沈阳、济南等城市土地供应规模环比减量也均超200万平方米，二线城市供应端明显收紧。

三四线城市供应环比减少三成，上月供应量较高的眉山、遵义、永州、宜春、上饶等中西部城市供应量明显较少；不仅如此，三季度市场热度较高的热点城市徐州、南通等城市 10 月供应节奏大幅放缓，典型如徐州，10 月供应环比减量接近 400 万平方米，因此，三四线城市供应量明显减少。

表 1 2020 年 10 月各能级城市土地供应变化情况（万平方米）

能级	2020 年 10 月	2020 年 9 月	环比变化	三季度月平均	较三季度月均变化
一线城市	661	502	32%	459	44%
二线城市	3554	7666	-54%	6369	-44%
三四线城市	20421	29699	-31%	24294	-16%
合计	24636	37868	-35%	31121	-21%

数据来源：CRIC

注：受国庆假期的影响，10 月初中国土地市场网土地公布信息滞后，故 9 月数据与上月发布有较大调整。

02

典型城市：

近九成城市供应环比减少

深圳供应环比激增五倍

在 CRIC 重点监测的 32 个一二线城市中，推地量环比上涨的典型城市仅有 4 个，涉及深圳、北京、郑州和兰州，占比仅有一成；其中深圳增量最突出，超过 200 万平方米。10 月挂牌 11 宗土地，涉及南山、光明、宝安、坪山、龙华等多个区域，总供应量高达 246 万平方米，环比 9 月增幅高达 544%，增幅稳居一二线城市首位。

而土地挂牌量不及上月的城市高达 28 个，占比接近 9 成。典型如西安、大连、宁波、南京、沈阳、济南、长沙等城市，10 月土地供应建面环比跌幅多在 50%以上、减少量均超 200 万平方米。尤其是西安，全月土地供应仅 33 万平方米，较 9 月减少 519 万平方米，热点城市中上海、杭州、宁波等城市 10 月供应量环比减幅均超 70%以上；因此，11 月份一二线城市的成交规模大概率明显下滑。

总的来看，土地供应量明显减少成为绝大多数城市的“共性”。**当然，也有供应周期波动的影响**，由于 9 月份中西部二线城市供应较多，有些土地甚至要放到 11 月份才成交，因此 9 月份供应较多的西安、武汉、长沙、南昌等城市 10 月份供应量波动性减少，反之 9 月份供地相对较少的郑州 10 月份供地反而明显增加。

值得注意的是，当前商品住宅市场遭遇严重去化阻力的天津，10 月土地供应量继续维持低位，仅有 40 余万平方米，较 9 月供应降幅超过 8 成。前 10 月天津累计供应宅地 656 公顷，按照 2020 年天津市宅地计划供应量 1050 公顷来测算，仅完成全年计划宅地供应量的六成左右。考虑到天津商品住宅去化周期已经超过 30 个月，为避免进一步的高库存压力，推地节奏整体趋缓。

表 2 2020 年 10 月重点一二线城市土地挂牌量及环比增减情况（万平方米）

城市	土地供应量 (万平方米)	环比增减 (万平方米)	城市	土地供应量 (万平方米)	环比增减 (万平方米)
西安	33	-519	南宁	155	-128
大连	11	-245	青岛	117	-127
宁波	22	-234	长春	257	-126
南京	21	-231	哈尔滨	88	-117
沈阳	14	-224	石家庄	79	-110
济南	172	-207	合肥	0	-105
长沙	204	-200	厦门	68	-47
昆明	343	-192	苏州	56	-39
天津	41	-190	太原	176	-39
南昌	210	-187	银川	47	-29
杭州	42	-184	成都	317	-21
广州	270	-182	海口	19	-10
上海	60	-157	兰州	86	35
重庆	482	-154	北京	85	70
武汉	155	-133	郑州	283	90
福州	15	-133	深圳	246	208

注：考虑到各城市土地成交规模变动较大，实际规模变化更能直观反映供应量的变动，故在上表中不显示环比变动。

数据来源：CRIC

03

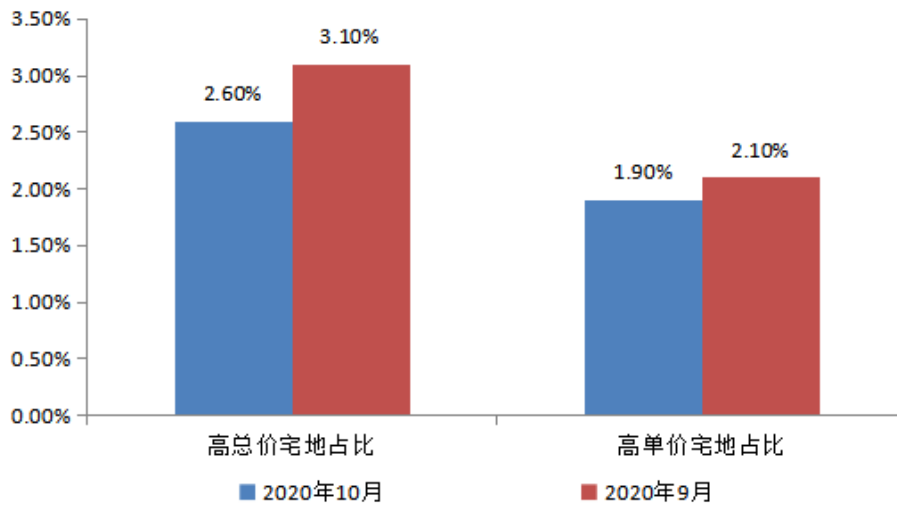
供应结构：

优质地块占比再度下降

仅深圳、广州稀缺地块供应力度较高

伴随着热点城市土地供应量的明显减少，供应优质地块供应力度也在明显下降。我们以高总价（出让总价超过 10 亿元）的土地幅数占比和高单价（起拍单价超过 1 万元/平方米）的土地幅数占比来看，10 月份出让地块中高总价地块占比为 2.6%，较 9 月份下降了 0.5 个百分点，起拍单价超过 1 万元/平方米高单价地块的比例较 9 月份也下降了 0.2 个百分点，仅有 1.9%，这一系列数据均表现 11 月优质宅地将会越发稀缺。

图1 2020年9月和10月重点城市供应土地中高总价和高单价地块占比情况



注：高总价地块是指出让总价超过10亿元的土地，高单价地块是起拍楼板价超过1万元/平方米的土地。

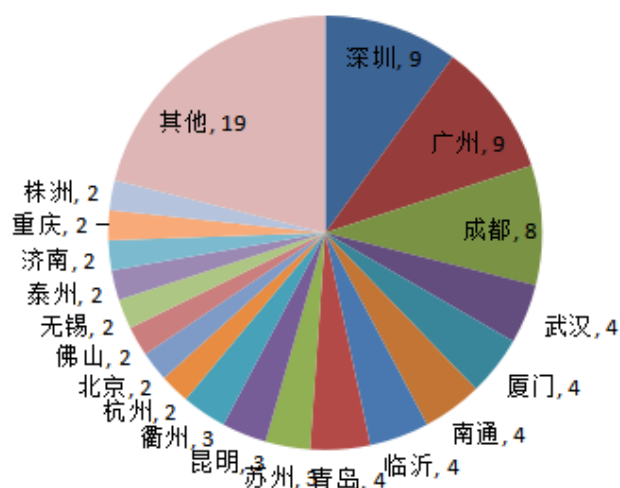
数据来源：CRIC

分城市来看，深圳和广州高品质地块更多，优质地块（总价超10亿或起拍楼板价超1万元/平方米的地块）幅数均9宗。其中深圳表现尤为突出，2020年前三季度深圳市供地规模同比涨幅高达150%，**同比涨幅居于一二线城市首位，但由于大量优质土地尚未放出，以致前三季度深圳市土地成交金额不升反降。因此在一定程度上，10月深圳优质供地力度增加也可视作“报复性”上涨。**具体而言，10月深圳备受瞩目的当属南山前湾宅地，起拍总价高达56.22亿元，最高限价81.52亿元，起始楼板价43246元/平方米，地块采用“双限双竞”的方式挂牌出让，出让条件中还要求，普通商品住房入市最高均价为10.71万元/平方米。**值得关注的是，该地与今年5月龙光竞得的宅地毗邻，商品住宅最高销售限价也相同，后者可售楼面价达8.6万平方米。考虑到深圳土地资源较为稀缺，前者的可售楼面价大概率会超越龙光宅地。**其余8宗地分别位于宝安西乡、沙井、光明、龙华大浪以及坪山，8宗地同日挂牌、同日出让，其中除了宝安沙井宗地建设类型为可售型人才住房以外，

剩余 7 宗地块的建设类型为普通商品房，均采用“双限双竞”的办法以挂牌方式出让，并设定了一定初始面积只租不售的人才住房。同时面积最大的也是宝安沙井地块，建面高达 131 万平方米，挂牌起始价高达 127 亿元，是近三年来深圳挂牌总价最高的地块。

广州本月也有多宗优质地块供应，其中最值得关注的当属天河奥体公园宅地，地块挂牌起始价 40.65 亿元，起拍楼板价高达 4.3 万元/平方米，成为仅次于越秀南路地块的广州起始楼面价第二高地块。该地块采用“限地价+竞配建人才公寓(住宅)+摇号”方式出让，设置最高限制地价为 58.94 亿元，即溢价率 45%，后续将转入竞配建，最高竞配建为 3600 平方米，如果该地以最高限价+最高配建拍出，那么该地块楼面价最高将达 64819 元/平方米，已经超过越秀南路地块楼面价 64576 元/平方米。

图 2 2020 年 10 月各城市优质地块供应分布(按幅数)



数据来源：CRIC

此外成都表现也相对突出，高品质地块高达 8 宗，其中 10 月 30 日成华区、新都区各挂牌一宗住宅用地，且两地块均以“限房价+限地价+竞配建”的形式出让。以成华区这宗宅地为例，起拍楼面地价 10350 元/平方米，根据出让要求，该地采取“规定无偿配建+限最高地价+毛坯限价+竞无偿配建”方式进行拍卖，可售商品住房清水最高销售均价为 21000 元/平方米。截止 2020 年 10 月底，成都商品住宅均价已经升至 19149 元/平方米，较半年之前的房价上涨了 3000 元/平方米，涨幅高达 18%，**房价的过快上涨引发了市场的恐慌情绪，而成都这一次土拍规则的调整也表明了政府通过控制房价上涨预期来实现“控地价、稳房价”的目的。**

除上述三城以外，北京、杭州、珠海、苏州、厦门、佛山、南通也有部分优质地块值得关注。以北京为例，昌平区 30 亿元挂出一宗宅地，规划建筑面积≤14.2 万平方米，地价实行“限房价+限地价+竞自持”的形式出让，起拍楼板价达 21162 元/平方米，该宗地商品住房销售均价不超过 57500 元/平方米，且最高销售单价不得超过 63300 元/平方米。**由于盈利空间比较宽裕，预计房企竞拍会比较激烈。**近期因“蚂蚁”落户市场大热的杭州也值得关注，尤其是一二手房倒挂严重的未来科技城板块核心区，10 月挂出一宗纯宅地，该地块建筑面积 74779 平方米，起始价为 17.2 亿，起始楼面价为 23000 元/m²，同时限装修均价 37710 元/m²，而周边的二手房已经在 5-6 万元/平方米，在一二手房价差的助力之下，该盘势必会成为热销红盘；**同时考虑到该宗地限价较之前成交地块有所上升，加之地块周边利好不断，预计也会引发房企的一轮激战。**

表 2 重点监测城市 10 月份挂牌土地中值得关注的优质地块

城市	土地名称	区域	土地属性	预计出让日期	出让楼板价(元/平方米)	出让底价(亿元)
深圳	深土交告〔2020〕45号/T102-0345	南山区	纯住宅	2020-11-11	43246	56.2
广州	天河区奥体公园北侧北 AT1003036 地块	天河区	纯住宅	2020-11-16	43000	40.6
广州	荔湾区金桥地块 (AF010136 地块)	荔湾区	纯住宅	2020-12-01	26707	19.3
杭州	杭余规划资源告字[2020]35号	余杭区	纯住宅	2020-11-24	23000	17.2
深圳	深土交告〔2020〕48号/A122-0371	宝安区	商住	2020-11-23	21817	41.4
深圳	深土交告〔2020〕49号/A832-0861	龙华区	纯住宅	2020-11-23	21409	66.5
深圳	深土交告〔2020〕47号/A301-0575	宝安区	商住	2020-11-23	9697	127.1
北京	昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目 CP00-1804-0002 地块 R2 二类居住用地、CP00-1804-0012 地块 F3 其他类多功能用地	昌平区	纯住宅	2020-11-30	21162	30.1
珠海	十字门中央商务区湾仔片区金碧路东侧、南湾大道南侧、会展四路西侧、情侣南路北侧 20113	香洲区	商住	2020-11-25	18681	84.1
深圳	深土交告〔2020〕51号/A515-0099	光明区	纯住宅	2020-11-23	17514	16.9
深圳	深土交告〔2020〕51号/A641-0026	光明区	商住	2020-11-23	16208	8.8
苏州	吴中经济开发区城南街道宝丰路西侧、东吴南路北侧	吴中区	纯住宅	2020-12-02	15500	18.4
厦门	翔安区 2020XP19	翔安区	商住	2020-11-13	15136	11.7
厦门	翔安区 2020XP18	翔安区	商住	2020-11-13	15076	15.8
广州	2020NJY-16 南沙湾英东大道以南、港前大道以西地块	南沙区	纯住宅	2020-11-26	15037	15.2
佛山	2020-10-26 禅城区 TD2020(CC)WG0022	禅城区	商住	2020-11-27	15000	22.7
广州	白云区钟落潭镇五龙岗村白云生物医药健康产业基地二期融资配建地块一	白云区	纯住宅	2020-11-23	14880	24.3
成都	CH20(251):2020-050号宗地	成华区	纯住宅	2020-11-25	10350	4.6

数据来源：CRIC

04

市场预判：

土拍整体热度将继续下滑

深圳、广州等市拿地机会仍可重点关注

受热点城市调控政策收紧、优质地块供应减少、金融监管趋严的多重影响，10月份土地成交溢价明显下滑，降至4月份以来的新低。就土地挂牌量来看，受“中秋+国庆”超长假期的影响，10月土地供应量明显减少，较9月降幅超三成，创下近

半年以来地历史低位。但各能级城市市场表现分化，其中一线城市供应破年内新高、二线供应则腰斩，尤其是上月供应比较突出的西安、长沙等中西部省会城市，供应明显减少。**考虑到四季度是城市推地高峰期，预计 11 月的土地供应将会显著增加。**虽然预计土地整体供应量会有所增加，但鉴于优质地块供应占比的持续下降，如上海、宁波、重庆、东莞、杭州均减少了优质土地入市数量，起拍价超过 3 万元的优质地块仅有 2 宗，较上月减少 4 宗，其中深圳和广州各涉及 1 宗。在上述因素的叠加影响下，**预计 11 月份溢价率继续走低，高热地块数量进一步减少，并进一步向深圳、广州、成都等少数热点城市集中。**

在接下来的土拍中，结合各城市的供地规模、供地质量等方面来看，有以下两类城市值得房企关注：

一类是优质地块供应力度依旧较强的城市，如典型深圳、广州。一方面，两城供应量整体还维持在相对较高水平，均在 250 万平方米左右，大规模的土地供应中仍有多宗素质较佳的优质地块入市，譬如深圳前湾宅地起拍价就超 4.3 万元/平方米，项目位于区位极佳、土地极度稀缺的前海板块，势必会引发房企的一番抢夺，此外还有可能会成为广州新晋单价地王的天河奥体公园宅地，除此之外，荔湾老芳村宅地、南沙湾板块宅地也值得房企重点关注，接下来布局优质区域的机会较多。不过在这些优质土地占比高、同时热度也比较高的城市，建议还需仔细测算拿地成本，避免后期利润空间或现金流不足的风险。

此外，**那些供地规模较大，而高单价、总价地块占比相对较低的城市也值得关注，**如重庆、昆明、郑州等。在优质地块入市比例下降的情况下，对于有意继续补充土

地储备的房企而言，建议可适当关注此类拿地机会较多二线城市的近郊板块，在板块供求符合投资预期的情况下，相比开发限制严格、土拍竞争激烈的稀缺优质地块而言，或许反而能获得更高的投资收益。