

土地周报

土地成交量价齐跌，流拍率连续四周超过 10%

(11.02-11.08)

克而瑞研究中心



2020 年第 45 周（11 月 2 日-11 月 8 日），重点城市土地供应和成交规模均较上一周有所下降。同时，由于地价较高的热点一二线本周土地成交量大幅减少，本周平均地价也较上一周有所回落；优质土地供应减少下，流拍率也进一步走高，达到 13.4%，已连续四周超过 10%。

土地政策

政策面持续收紧

台州将严格控制溢价空间和地价

继上周的衢州后，本周浙江省的另一城市台州也发布了调控政策，其中在土地市场方面，提出要保持土地市场平稳，加大市区供地力度，实行“限地价、竞自持（或配建）”的土地出让方式，严格控制溢价率和楼面地价。在多个热点城市相继收紧调控的影响下，预计重点城市的土地竞拍热度将会进一步下滑。

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
台州	关于促进房地产市场平稳健康发展的通知	在土地市场方面，保持土地市场平稳：根据商品住房库存量和市场供求变化情况，优化住宅用地供应规模、布局和节奏，实行差别化供地，台州市区要加大土地做地力度；建立房价地价联动机制，严格执行商品住房预售价格备案制度，实行“限地价、竞自持（或配建）”土地出让方式，严格控制溢价率和楼面地价。

数据来源：CRIC

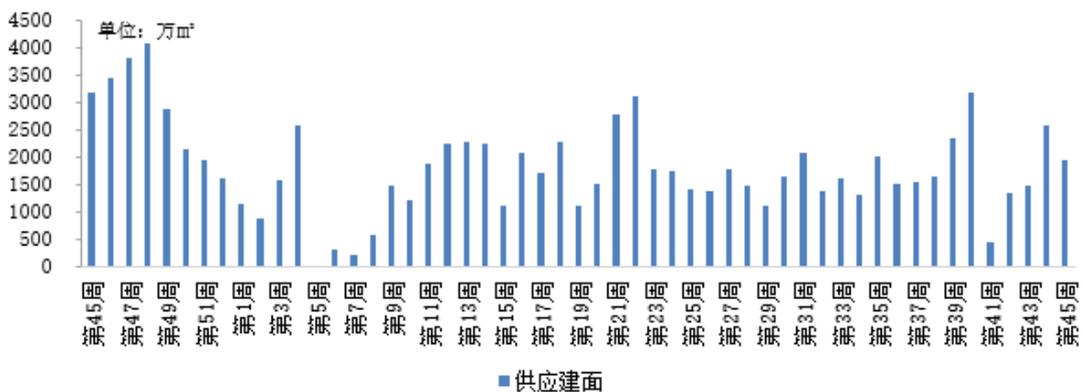
土地供应

上海、广州均有优质土地挂牌

中西部二线成供应主力

供应方面，本周重点城市土地挂牌量为 1955 万平方米，同环比分别下降 39%和 25%。各能级城市的土地挂牌量均不及上一周；具体来看，一线城市本周土地供应量仅有 40 万平方米，较上周大幅减少，不过上海、广州均有优质地块推出，其中上海新推的一宗地位于静安中兴社区，是一宗纯住宅用地，起拍总价达 52 亿元，起拍楼板价高达 7.2 万元/平方米；广州也推出了荔湾区一宗优质综合地块，起拍单价也在 2 万元/平方米之上。二线城市中，中西部城市仍是供地主力，南昌、成都、重庆和武汉等本周推地量仍保持在 100 万平方米以上，其余城市供地量相对较少。三四线城市主力供应区域仍在城市的下辖郊县，仅无锡、南通、佛山等少数城市有主城区宅地供应。

图 1 2019 年第 45 周-2020 年第 45 周土地供应走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

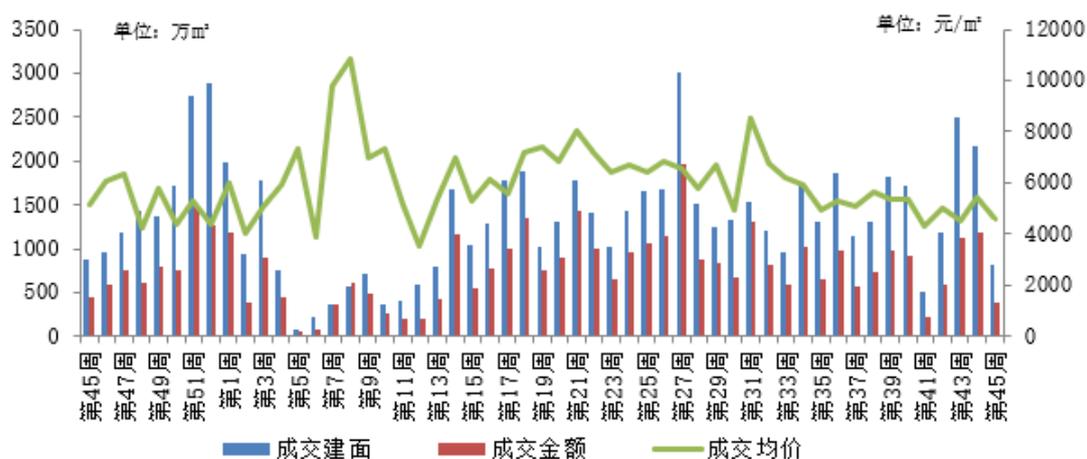
土地成交

高价地入市减少致地价环比下滑

各能级城市成交量均不及上周

成交方面。由于上月初适逢传统假期，重点城市推地量明显减少，导致本周重点城市成交建筑面积大幅下滑，成交总量仅为 824 万平方米；成交面积减少下，成交金额也随之下降，本周重点城市成交总金额为 381 亿，同环比均明显下降；价格方面，由于本周成交主力多为地价不高的三四线城市，本周重点城市平均地价回落至 5000 元/平方米以下，成交平均楼板价为 4626 元/平方米，环比下滑 15%，和去年同期相比也下降了 10%。

图 2 2019 年第 45 周-2020 年第 45 周土地成交走势图

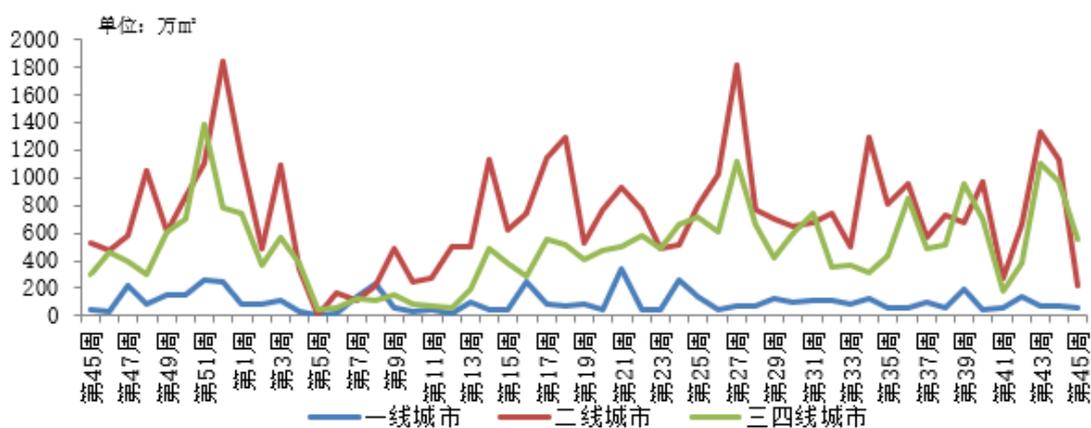


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

各能级城市方面，一线城市中仅上海和北京有土地成交，其中北京仅成交了一宗商办地块，上海虽成交了 6 宗地，但土地质量完全不及上周，仅一宗位于普陀真如板块的商办地成交楼板价超过 2 万元/平方米，其余地块因地理位置较偏成交楼板价

均不高。二线城市中，无一城市的成交量超过了 100 万平方米，其中成交量最高的城市是成都，总成交建面为 89 万平方米，共成交了 9 宗地，其中位于双流怡心湖板块的优质宅地吸引了多家房企竞拍，最终以最高限价成交，由首开竞得。重点监测的三四线城市中，徐州的成交量仍位居首位，共有 11 宗地成功出让，总成交建面达 138 万平方米，宝龙、伟晨等均有布局。

图3 2019年第45周-2020年第45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

流拍率连续四周超过 10%

商办用地最易流拍

成交溢价方面。由于本周成交主力多为不限地价或地价限制较为宽松的二三线城市，特别是郑州、西安等均有高溢价地块成交，在此带动下，本周成交溢价率较上周明显上升。各能级城市中，除一线城市因无优质地块出让溢价率降至冰点外，二三线城市的溢价率均较上周有所上升。

土地流拍方面。重点城市的土地流拍率亦超过了 10%，达到 13.4%，较上周进一步上涨，已连续四周维持在 10%以上。从流拍地块的土地用途来看，本周流拍地块多为商办地块，包括温州鹿城区、长沙长沙县等区域均有此类地块遭遇流拍。

周度 Top5

一二线优质土地入市节奏放缓

两榜入榜门槛明显下滑

本周，重点城市优质土地出让节奏明显放缓，仅惠州、佛山等三四线城市有多宗主城优质土地出让。在此影响下，本周成交总价榜入榜门槛也较上周明显下降。具体来看，本周成交总价最高的地块是惠州惠城区一宗临江优质商住地，在经过 84 轮激烈竞拍后由佳兆业以 30.9 亿元的总价成交竞得；门槛地块则来自成都双流区，也是一宗纯住宅用地，由人居以 14.37 亿元的总价竞得，溢价率 10%。

表 2 第 45 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	惠州	惠城区鹿江沥南岸 GP2020-34 地块	15 家房企竞拍；84 轮竞价	佳兆业	37%	30.90	7974	7735	3%	无偿配建幼儿园和九年一贯制学校
2	佛山	顺德区 TD2020(SD)WG0035	8 家房企竞拍；30 轮竞价	龙湖+京兆	26%	26.87	8316	8506	-2%	须配建计容建面不低于 4800 平方米 18 班幼儿园一处
3	金华	金市土让告字 [2020]24 号金义商业广场	68 轮竞价	宝龙	23%	18.18	4137	4056	2%	须整体自持 8 万平商业和 1.5 万平旅馆
4	南通	港闸区 R20026 地块	24 家房企参与摇号	长甲	18%	15.55	11959	7437	61%	--
5	成都	双流区黄水镇长沟社区集体、2 组、3 组	5 家开发商参拍	人居	10%	14.37	9350	13600	-31%	须配建幼儿园和社区服务中心

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

一二线城市高价地入市成交减少的影响下，单价榜入榜门槛也明显下滑。具体来看，本周成交单价最高的宅地是保利置业拿下的上海奉贤新城商住地，由于需要自持商

业，最终以 17480 元/平方米的底价成交；门槛地块是位于福州闽侯县的优质住宅用地，随着福州城区的扩容，闽侯的土地市场也随之火热，该宗地吸引了 10 家以上的房企竞拍，最终突破最高限价，成交楼板价达 13501 元/平方米，若考虑配建成本，实际地价已刷新闽侯县楼面地价最高纪录。

重点地块点评

佳兆业斩获惠州新晋单价地王

周度重点成交地块：惠州市惠城区鹿江沥南岸地块

宗地概况				地块地图			
区域	惠城区	成交日期	2020-11-03				
总用地面积 (万㎡)	12.50	成交总价 (亿元)	30.90				
总建筑面积 (万㎡)	38.75	楼板价 (元/平方米)	7974				
所属板块	河南岸	详细交易方式	挂牌				
环线位置	—	地块属性	商住				
受让方	佳兆业						
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/㎡)	
惠州市惠城区鹿江沥南岸 GP2020-12	2020-06-03	商住	11.89	35.15	27.19	7735	
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/㎡)		
德威江誉城	2019-12-07	普通住宅	266,200		13388		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

地块分析

今年下半年以来，深圳、东莞楼市加码调控，土地供应量又比较少，房企把目光转向了邻近的惠州。在此影响下，惠州的地市热度也明显升温。如本周出让的惠城区鹿江沥南岸地块吸引了 15 家规模房企前来竞拍，最终在经过 84 轮激烈争夺后由佳兆业以 30.9 亿元的总价竞得，成交楼面价 7974 元/平方米。值得注意的是，该地块刷新了惠州商住地历史成交楼面价最高纪录，成为惠州新的“单价地王”。

据规划来看，该地块所在的鹿江沥临近惠州当前主力发展的金山新城，有较多规划利好，并且从地理位置上还看，地块还有一线临江优势，周边生态环境也较为宜居。目前，地块周边已有多个品牌开发商入驻，周边配套也逐渐完善：交通方面，地块靠近城市主干道三环东路和惠州大道，周边交通较为通达；商业方面，地块周边主要以附近社区底商为主，且项目也配有一定商业，能基本满足日常生活需求；教育方面，地块紧邻惠州综合高级中学，且周边规划有幼儿园和九年一贯制学校，子女教育需求也能就近满足。当前，项目周边在售新盘不多，成交均价约在 1.3 万元/平方米左右，和项目拿地楼板价相比盈利空间较窄，不过地块附近有诸多规划利好，未来房价上涨空间较大，盈利空间也有扩大的可能。