

土地月报

土地成交量周期性下滑，土拍热度如期降温

(2020年10月)

克而瑞研究中心

导读

溢价率再创二季度以来的新低，土地流拍现象也进一步加剧。

◎ 研究员 /马千里、周奇

2020年10月，受月初超长假期影响，多城市的供地和拍地节奏有所放缓，全国土地市场供应和成交规模呈周期性下滑趋势。各能级城市的成交规模也均不及上月，但在供应方面，一线城市的供地力度却在加强，深圳、北京等供应较少的城市在10月份均有多宗优质土地推出。另外，在本月央行再度强调房地产金融审慎管理制度，强调融资监管红线不放松，房企融资环境仍不容乐观。在资金监管进一步强化的影响下，成交地价、溢价率等热度指标已经多月下滑，其中溢价率更是在本月降至12.2%，再创二季度以来的新低，土拍热度进一步降温。

01

市场走势

假期因素致供求双降

“控地价”下地价延续下滑势头

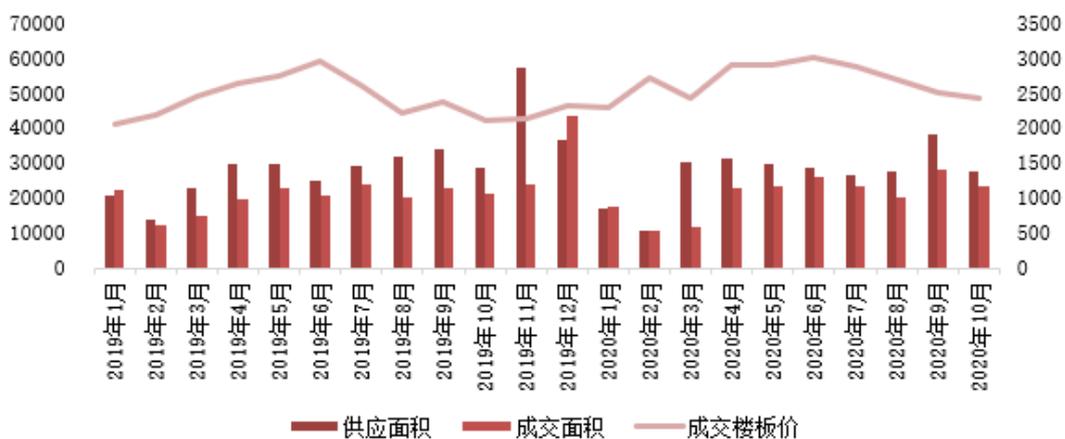
供应方面。受“中秋+国庆”超长假期的影响，10月土地供应量明显减少。据CRIC统计数据显示，全国土地市场经营性土地供应总建筑面积为27539万平方米，环比下降28%，同比也下降了5%。各能级城市表现不一，其中一线城市供应规模呈增加之势，除上海外，北广深本月挂牌量均超上月，特别是深圳本月推出了近250万平方米的土地，几乎是深圳有史以来土地供应量最高的一个月；二线城市供应量则明显缩减，仅为9月份的五成左右；三四线城市土地供应量也较上月有所下降，环比降幅达23%。

传统假期影响下，10月份全国土地市场成交量也不敌上月水平。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降至23444万平方米，环比减少了16%，同比增加10%。各能级城市表现相同，均为“环比降、同比涨”的趋势，其中一线城

市降幅最大，环比下降 26%，主要是由于两大成交主力上海和广州的成交量较 9 月均明显减少，特别是广州，本月成交总建面环比减少了 4 成多。

价格方面，由于**热点城市限地价、房地产企业金融监管持续收紧及供地结构改变**等多种因素叠加影响，**本月平均地价较上月进一步走低**，环比微降了 3%至 2421 元/平方米，已经连续四个月下滑。各能级城市表现方面，一线城市在广州、上海均有多宗高单价地块的拉动下，平均地价环比涨至 13970 元/平方米，环比上涨 19%，和去年同期水平接近；二线城市本月成交楼面价为 3818 元/平方米，环比上月下降 13%，主要是受上月杭州、宁波等地价较高的城市供应土地“质”与“量”均明显下滑影响；三四线城市的成交地价和上月相比变动不大，均在 1800 元/平方米左右，同比则上涨了 16%。

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

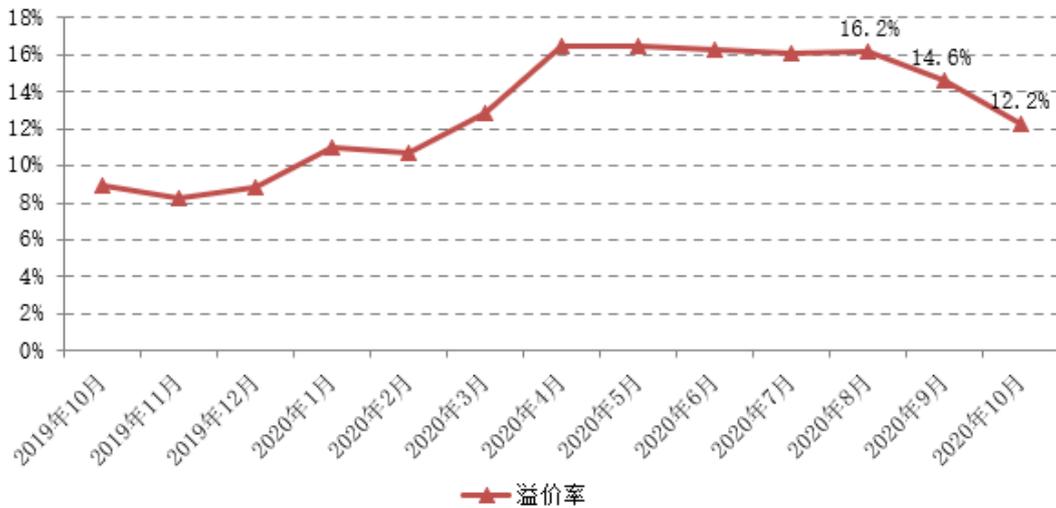
溢价率再创二季度以来的新低

土地流拍现象也进一步加剧

市场热度方面，由于近期对房地产行业的资金监管不断收紧，企业拍地积极性明显回落，同时大部分热点城市当前均在控成交溢价，因此土地成交溢价率在本月出现明显的下滑趋势，10月份土地成交溢价率环比上月下降2.4个百分点至12.2%，创下今年3月以来新低。

分能级城市来看，各能级城市市场表现不一，除一线保持上涨外，其余能级城市溢价率均在下降。具体来看，一线城市的溢价率在广、深有优质地块高溢价成交的拉动下升至9.9%；二线城市溢价率则在多城市压低溢价空间、调整供地结构的影响下，较上月明显下滑，环比下降3.1个百分点至11.4%。三四线城市方面，成交体量较大的徐州、惠州等城市成交地块多为底价成交，本月溢价率也因此环比下降3.0个百分点，降至13.1%。

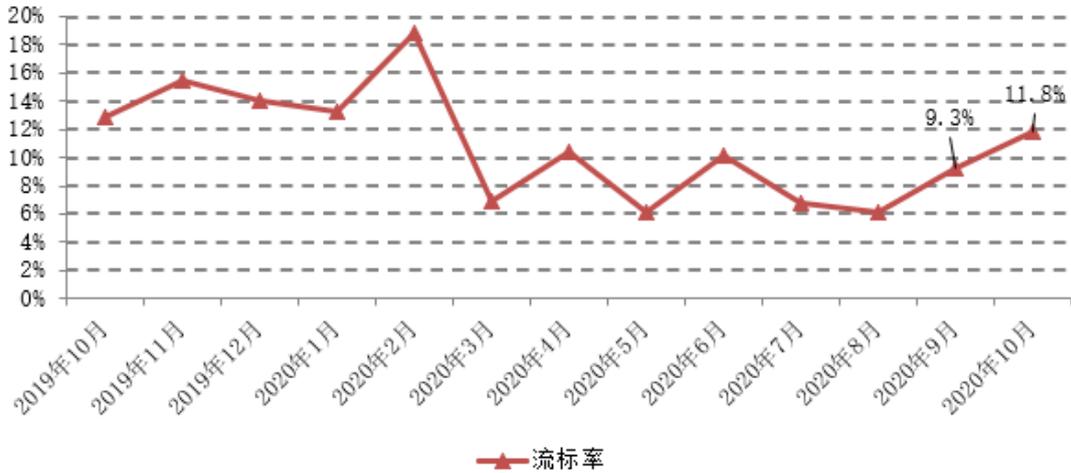
图2 CRIC监测城市经营性用地溢价率走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地流拍方面。持续收紧的金融环境明显降低了房企拿地的积极性，加之重点城市近来普通地块入市明显增多，本月土地流拍现象进一步加剧。据 CRIC 重点监测的城市来看，本月重点城市的土地流拍幅数较上月明显上涨，流拍率也升至 11.8%，较上月增加 2.5 个百分点，达到今年二季度以来的最高点。就流拍地块类型来看，无人竞拍或未达底价而流拍的地块占到五成；结合所属区位来看，这些遭遇流拍的土地主要集中在中小城市，当然济南、石家庄、昆明等非热点二线城市也有不少地块流拍。从土地属性上来看，其中有 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

融资收紧下高价地块底价成交增多

资金充裕的国企成为优质地拿地主力

自今年7月份以来，热点城市相继收紧调控，备受房企青睐的优质纯宅地入市比例也明显减少，土地属性较为复杂的商住地块和配建较多的宅地成交比例却逐渐上升。这些拿地条件较为苛刻地块在房企融资严加监管的当下基本难以高溢价成交，如上海静安天目社区地块因需要自持较高比例的商业和文化建筑最终仅溢价1%成交。在本月成交总价榜和单价榜的入榜地块中，入围总价榜的10宗地中有5宗底价成交，单价榜中也有3宗以超低溢价成交，和前几月相比底价成交的现象明显增多。

同时，这些高价优质地块的拿地企业也基本以资金比较充裕的国企为主，如本月成交TOP10单价地块中除新城拿下的江北新区核心宅地外，其余地块均有央企或地方国企的身影，如中海布局深圳和广州两宗优质宅地，保利发展也夺得广州海珠琶洲一宗稀缺宅地，最受关注的上海东外滩地块则由融创联合地方国企上海城建摘得。

表1 2020年10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 (亿元)	溢价率	受让人
1	南京	建邺区双闸街道 NO.2020G72 地块	综合;	47.90	0%	香港嘉华集团
2	无锡	XDG-2020-54 号地块	商住;	47.05	3%	华发
3	广州	海珠区新港东路 2437 号 AH041405 地块	商住;	46.90	29%	保利发展
4	广州	海珠区南洲路以北、东晓南路以西地块	纯住宅;	44.34	26%	中海地产
5	苏州	相城区高铁新城相城大道东、太东路南	纯住宅;	42.76	0%	京东+中南+平安
6	上海	静安区天目社区 38-01、39-01 地块	综合;	42.11	1%	仁恒+华发
7	上海	浦东新区北蔡南新地区 1A-2、1-3 地块	纯住宅;	36.01	0%	浦东轨交
8	宁波	新城河 11#地块	纯住宅;	35.07	45%	碧桂园
9	广州	增城区荔湖街罗岗村、石滩镇郑田村	商住;	33.50	0%	合景
10	珠海	高新区科技创新海岸北围片区 20101	商住;	32.58	0%	宝龙

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表2 2020年10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 (元/平方米)	溢价率	受让人
1	上海	杨浦区定海社区 D1-5 地块	纯住宅;	70808	14%	融创+上海城建
2	上海	静安区天目社区 38-01、39-01 地块	综合;	52834	1%	仁恒+华发
3	广州	海珠区新港东路 2437 号 AH041405 地块	商住;	51462	29%	保利发展
4	上海	北蔡镇艾南村、南新村“城中村”改造	纯住宅;	40550	0%	浦东轨交
5	上海	浦东新区新里城居住区 C01-8 地块	纯住宅;	40208	0%	浦东开发
6	广州	海珠区南洲路以北、东晓南路以西地块	纯住宅;	38609	26%	中海
7	深圳	深土交告(2020)36号/A808-0020	纯住宅;	26191	45%	中海
8	南京	江北新区新浦路以东、四方路以南地块	纯住宅;	23322	16%	首开
9	深圳	深土交告(2020)35号/T503-0063	纯住宅;	21351	45%	安居集团
10	南京	江北新区浦乌路以西规划道路以北地块	纯住宅;	21279	12%	新城

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总结：10月份，在月初长假的影响下，土地市场供应和成交规模均呈现了意料之内的下滑趋势，同时，在多城市采用“限地价、控溢价”拍地方式的影响下，地价和溢价率指标也进一步走低。就此来看，土地市场正在放量降温，逐步回归向稳定运行的轨道。

接下来两个月，在“紧融资”“宽供应”“限地价”“优质地块供给减少”一系列调控组合拳下，土地市场将延续“放量降温”的趋势，年末的成交高峰也会如期到来。此外，结合供应来看，以一线城市为代表的热点城市供地力度在持续增强，对于财务指标健康、现金流充裕的大型企业来说，在土拍热度进一步回落下，有望在年底迎来一轮补充优质土储的机会。