

# 土地月报 | 成交量跌价涨，优质地块占比上升促热度回暖（2021 年 1 月）

克而瑞研究中心

## 导读

土地供求双双下滑，沪杭高价地集中成交拉动平均地价上涨。

◎ 研究员 /马千里、周奇

受疫情反复和季节性因素的影响，2021 年 1 月全国土地市场成交建面同、环比均现回落。虽然成交建面下滑，但土地市场热度却有所回暖：地价、溢价率均出现回升，土地流拍现象也在优质地块占比提升的影响下有所回落。市场热度的回涨主要得益于长三角热点城市优质土地成交占比大幅提升所致，杭州、宁波、南京等城市均有多宗优质土地出让。特别是杭州，本月土地成交总金额破 500 亿元，位居各城市首位，出让地块中有五成以上的地块均以高溢价或最高限价成交，对市场热度回暖起到极大的助推作用。

01

## 市场走势

### 土地供求双双下滑

### 沪杭高价地集中成交拉动平均地价上涨

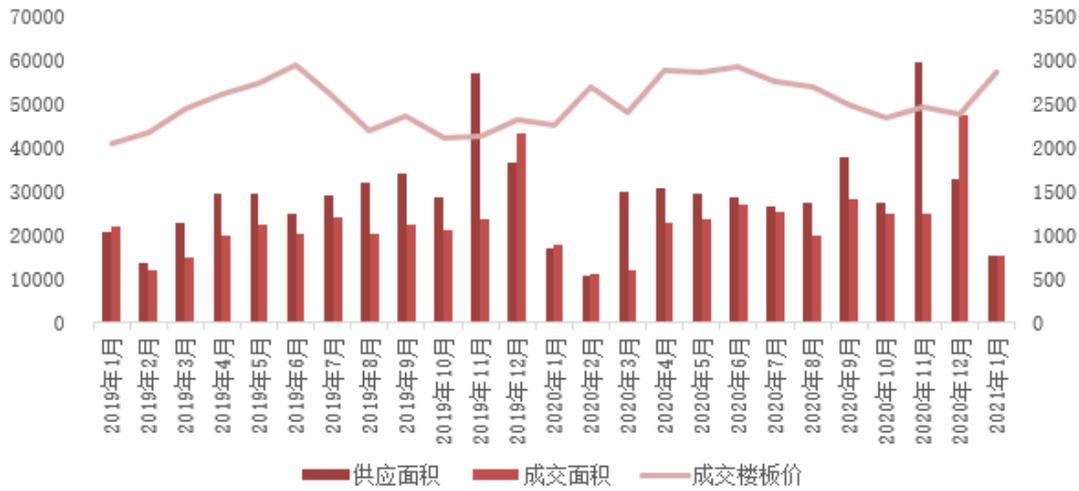
供应方面。由于下月适逢春节假期，1 月土地挂牌量较上月进一步走低，也不敌去年

同期水平。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 15452 万平方米，环比减少 53%，同比也减少了 9%。各能级城市表现一致，同环比均保持下降趋势，且环比降幅均在 5 成以上；其中，一线城市环比降幅最大，本月推地量较上月减少了 70%，总供应建面仅为 239 万平方米，四城中仅有广州的推地量超过了 100 万平方米，且供地质量也相对一般。

成交方面，**在去年年末土地成交高峰期过后，2021 年开年首月土地市场成交规模周期性回落，和受春节假期影响的去年同期相比也呈下滑趋势。**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剧减至 15479 万平方米，环比大减 68%，同比也有 13% 的降幅。各能级城市的成交建面环比也均不敌上月，就同比来看，一线城市的成交反而呈现大涨趋势，同比涨幅高达 73%，是三个能级城市中成交面积同比唯一上涨的城市。

价格方面，**受上海、杭州等多个热点城市高价地集中成交影响，本月平均楼板价涨至 2881 元/平方米，环比大涨 20%，处于近一年来的较高水平。**分能级城市来看，除二线城市平均地价环比大涨外，一线和三四线城市的楼板价均不及上月水平。其中，一线城市成交平均楼板价为 12098 元/平方米，环比下降 14%，主要是受上海保障性土地成交占比明显增加大幅拉低了一线城市的成交均价；三四线城市的平均地价也因地价较低的中小城市入市比例略有提升而环比微降 4%，平均楼板价降至 1745 元/平方米；而二线城市在杭州、天津和南京等多城均有高价优质宅地供应的带动下，平均楼板价环比上涨 45% 至 5413 元/平方米。

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

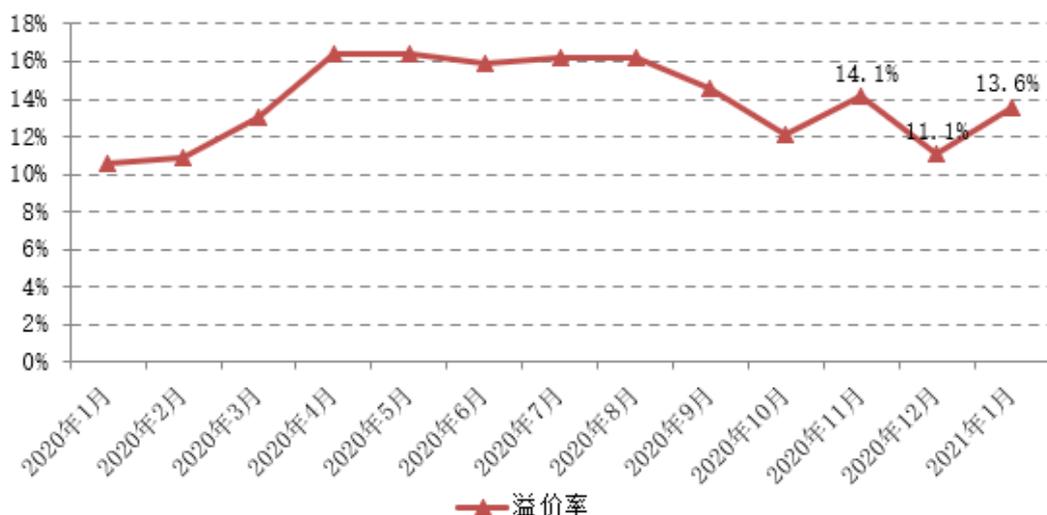
#### 长三角城市优质地块供应明显增加

#### 拉动地市热度小幅回升

市场热度方面，在长三角二三线城市优质地块供应明显增加的影响下，本月成交溢价率低位回升，增至 13.6%，环比去年 12 月增加了 2.5 个百分点，但依然低于二、三季度平均水平。

各能级城市表现各异，呈现一线城市下降、二三线上升的趋势；其中，二线城市升温最显著，以杭州为首的长三角城市优质地块多以高溢价成交的影响下，溢价率环比去年 12 月增加 6.4 个百分点至 14.6%。

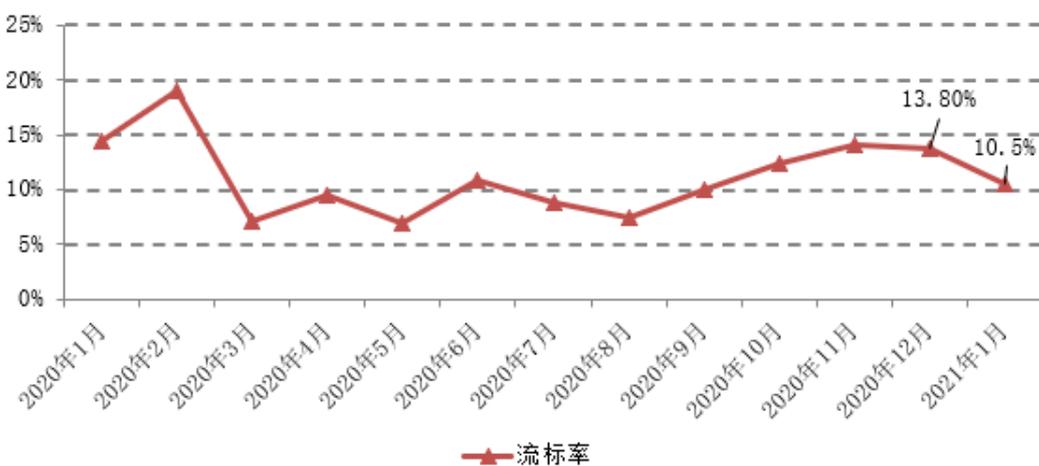
图2 CRIC监测城市经营性用地溢价率走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

溢价率上升的同时，土地流拍现象也因普通地块入市数量减少而得到一定的缓解。以重点监测的城市来看，本月流拍幅数不及上月的三分之一，流拍率也因此明显下降，环比去年12月下降3.3个百分点至10.5%。从流拍地块所在城市来看，这些遭遇流拍的土地主要集中在成都、石家庄、重庆等城市远郊区域和中小城市，土地条件较为一般，房企拿地意愿不强，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

## 重点地块

### 热点城市优质土地集中出让

#### 杭州多宗地封顶成交

在经历了 2020 年年末土地成交爆发后，2021 年开年首月的土地出让量明显减少，尤其是中小城市，土地出让节奏大幅放缓。虽然土地成交建面大幅减少，但优质土地成交占比反而有所上升，如北京、上海、杭州等去年年末未有优质宅地出让的城市在本月均加大了优质土地的供应量。其中，关注度最高的当属上海黄浦豫园社区地块，该地块区位极为优越，周边配套也十分完善，最终由上海城投以 176 亿元的总价收入囊中，平均楼板价达 89567 元/平方米，已超过了 2020 年成交地块最高楼板价纪录。

在诸多城市中，杭州表现最为亮眼。在经历一个月的沉寂后，杭州的土地市场在 2021 年首月明显发力，共计成交 59 幅地，总成交金额高达 528 亿元，主城滨江、拱墅、江干、近郊萧山、余杭等区域的热点板块均有优质土地出让，在本月成交单价 TOP10 地块中杭州就独占 5 席，总价榜中也有 3 宗地成功入围。优质土地的出让自然也吸引了多家房企的争夺，联系杭州入榜地块成交溢价率来看，入榜的住宅用地均以上限价成交，商办用地的成交溢价率也超过了 120%，足以可见杭州地市热度之高。

表1 2021年1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	上海	黄浦区豫园社区 210F-01 等地块	商住:	176.00	0%	上海城投
2	上海	杨浦区定海社区 N3-01、N4-02 等地块	综合:	81.18	0%	上海信乐彼成文化咨询有限公司
3	杭州	萧政储出(2021)1号	商住:	49.08	30%	滨江
4	北京	大兴区旧宫镇南郊农场棚改地块	纯住宅:	46.57	11%	合生创展
5	温州	三溪片区瓯海中心南单元 F-01b 地块	商住:	45.86	30%	建发
6	杭州	杭政储出[2020]70号	纯住宅:	43.87	30%	荣盛
7	上海	临港新片区 PDC1-0302 单元地块	商住:	43.05	25%	龙光
8	北京	顺义区顺义新城第 13 街区地块	纯住宅:	40.61	1%	中建
9	杭州	杭政储出[2020]69号	纯住宅:	40.60	30%	万科
10	宁波	鄞州区金钟地块	商住:	40.31	11%	华润+宁波轨交

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

表2 2021年1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	黄浦区豫园社区 210F-01 等地块	商住:	89567	0%	上海城投
2	北京	石景山区北辛安棚改 B 区土地开发项目	纯住宅:	46727	3%	中海
3	北京	大兴区旧宫镇南郊农场棚改地块	纯住宅:	34998	11%	合生创展
4	上海	浦东新区川沙城东社区 D05B-02 地块	纯住宅:	30916	0%	陆家嘴
5	杭州	牛田单元 R21-19 地块	纯住宅:	30045	30%	绿城+杭州地铁
6	杭州	杭政储出[2020]73号	商办:	28935	122%	滨江
7	杭州	杭政储出[2020]69号	纯住宅:	28674	30%	万科
8	宁波	东部新城核心区以东片区地块	商住:	27334	40%	金隅
9	杭州	萧政储出(2021)1号	商住:	25982	30%	滨江
10	杭州	萧政储出(2021)14号	纯住宅:	25956	30%	兴耀

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

**总结:** 受近两月供应量下降影响, 2021年首月全国土地市场成交规模迎来周期性下调, 总成交规模仅为 15479 万平方米, 也不及去年同期水平。而下月适逢春节假期, 各城市拍地节奏也因此放缓, 且本月土地供应量已经较上月进一步下降, 因此**预计下月成交量还将进一步回落。**

虽然 1 月成交量出现下滑，但在以杭州为代表的长三角城市纷纷加大优质土地入市的影响下，土地市场热度却有所回暖，无论是地价，还是溢价率或流拍率等指标，均较去年年末有所好转，其中平均地价更是回升至 2880 元/平方米，达到近一年来的较高水平。不过**对于接下来一季度甚至上半年的市场热度走势，鉴于近期政策面持续加压、供给侧管控亦在进一步深入的影响，预计整体走向仍将以稳为主。**另一方面，就企业拿地而言，在融资红线高压、需求侧调控悬顶的情况下，还是应该审慎评判项目未来中短期的去化风险。