

土地周报 | 优质土地成交占比维持高位，带动溢价率上行 (2.15-2.21)

克而瑞研究中心

2021年第8周(2021年2月15日-2021年2月21日)，受假期影响，重点城市土地供求量均较上一周双双下跌。虽然成交量不敌节前，但优质土地出让占比仍然较高，如上海、西安、重庆等多城市均有热点区域的宅地出让，吸引了多家房企竞拍，并且最终均以高溢价率成交。在此影响下，本周重点城市的成交楼板价大涨至近一年来的最高点，溢价率也环比明显上涨，整体市场热度有所上升。

土地政策

房地产调控力度从紧

土地市场热度已现分化

自2月以来，以北上深杭为代表的热点城市相继收紧了楼市调控，尤其是加强了对信贷环境的监管，由此可见，房地产市场调控力度仍将从紧。结合近几周土地市场表现来看，在信贷环境收紧的背景下，土地市场热度已经出现分化，上海、杭州等热点一二线城市的竞拍热度持续高位，非热点城市的土地则多以底价成交。

此外，为了进一步巩固脱贫攻坚效果，节前中央多次发布文件称推动经营性土地要素市场化配置，本周国务院又发布《关于新时代支持革命老区振兴发展的意见》，

支持革命老区重点城市承接产业转移。《意见》提出，革命老区重点城市要优化土地资源配置，对城镇低效用地再开发，探索乡村产业用地发展政策。

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
国务院	《关于新时代支持革命老区振兴发展的意见》	意见指出，优化土地资源配置。支持革命老区重点城市开展城镇低效用地再开发，对损毁的建设用地和零星分散的未利用地开发整理成耕地的，经认定可用于占补平衡，允许城乡建设用地增减挂钩节余指标按规定在省域范围内流转使用。对革命老区列入国家有关规划和政策文件的建设项目，纳入国家重大建设项目范围并按规定加大用地保障力度。支持探索革命老区乡村产业发展用地政策。

数据来源：CRIC

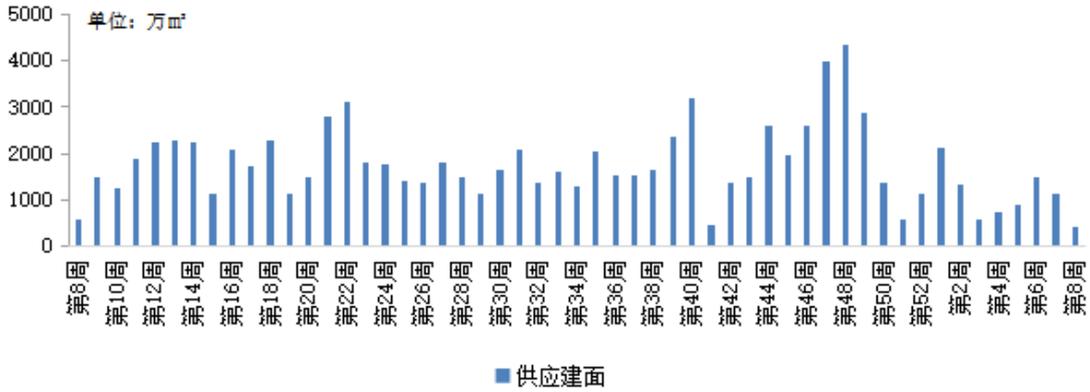
土地供应

假期因素致土地挂牌量下滑

一线城市本周无新增土地供应

供应方面，受春节假期影响，重点监测的土地挂牌量呈现环比下跌的趋势，本周总挂牌量仅为 405 万平方米，较上一周大降 6 成以上。各能级城市的挂牌量也均不敌上月，其中一线城市本周更是无新增地块挂牌。二线城市中，武汉的供应量最大，总推出建面达 97 万平方米，地块均位于黄陂盘龙经开区，预计是武汉空港国际体育中心建设用地。成都也有 2 宗优质宅地推出，分别位于天府新区锦江生态带和龙泉驿西河街道，预计竞争将会比较激烈。重点监测的三四线城市中，南通、汕尾等城市的推地量相对较高，其中南通共有 8 宗地推出，有 3 宗位于通州区，且均为纯宅地，总起价达 10.36 亿元。

图1 2020年第8周-2021年第8周土地供应走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

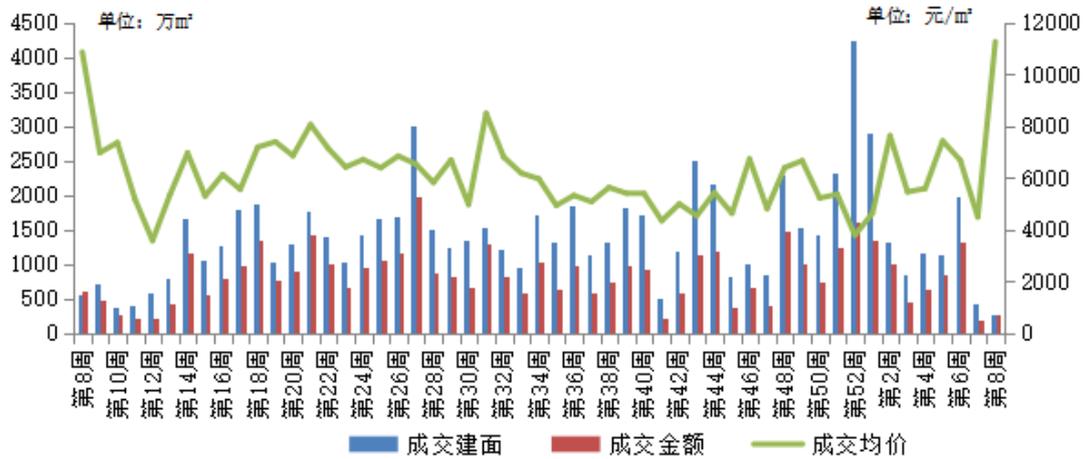
土地成交

成交建面环比回落

平均地价达近一年最高点

成交方面，在春节假期影响下，本周重点监测城市的总成交建筑面积仅为 245 万平方米，较节前一周下降了 42%；不过，成交金额却在广州、上海均有高价土地成交的带动下环比大涨 45%，重点城市的成交总金额达 277 亿元，进而也拉动本周平均地价环比大涨，重点城市平均楼板价高达 11268 元/平方米，为近一年来的最高点。

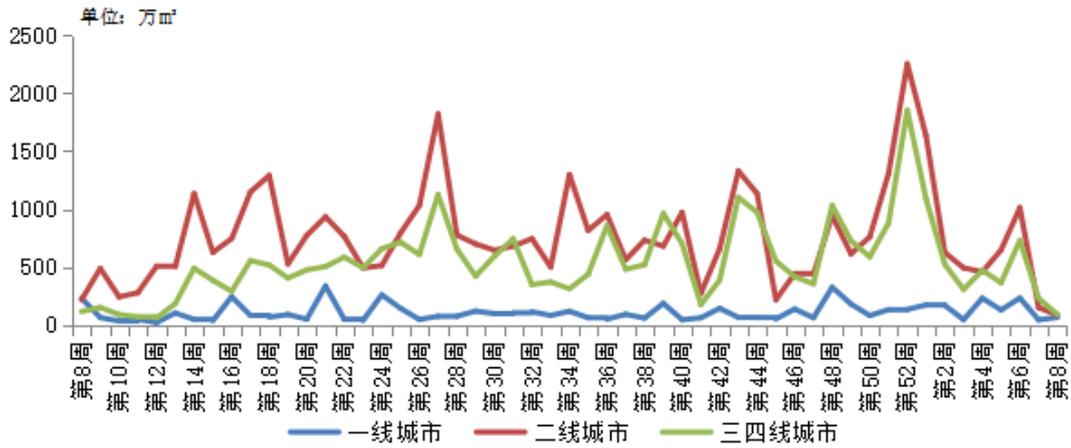
图2 2020年第8周-2021年第8周土地成交走势图



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

各能级城市中,除一线城市成交建面环比上涨外,二三线城市的成交体量较节前一周均明显下滑。具体来看,一线城市本周共成交了5宗地,上海、广州、深圳均有土地成交;其中,上海成交两宗地均为住宅用地,分别位于普陀和金山,由融创、建发联合体和保利发展分别收入囊中;广州成交了一宗TOD综合地块和一宗商住地,前者由广州地铁以82亿元的总价竞得,若考虑配建成本,该宗地的实际成交金额已超百亿;深圳出让地块为福田区的总部基地用地,成交总价也在10亿元以上。二线城市本周仅长沙、西安、重庆和杭州有土地出让,且成交量普遍偏低,仅长沙的成交量超过50万平方米。重点监测的三四线城市情况与二线城市类似,也仅有少数城市有土地成交,其中仅湖州有5宗地出让,且均为商办用地,其余城市的活跃度较低。

图3 2020年第8周-2021年第8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

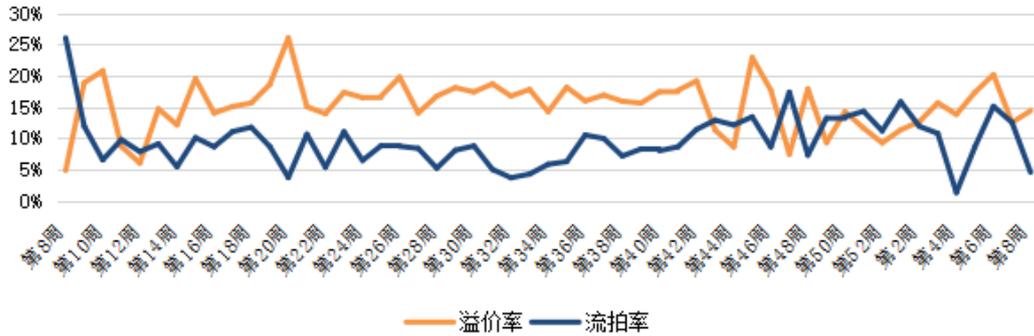
核心区域宅地高溢价成交

带动溢价率环比明显上涨

成交溢价方面。虽然成交量较少,但上海、西安、重庆等热点城市均有核心城区的优质宅地出让,本周土地成交溢价率也因此环比上周明显上涨,增至14.4%。各能级城市表现方面,除一线城市的成交溢价率略有回落外,二三线城市的溢价率均较上一周明显上涨,且均超过了20%。在二线城市中,有优质宅地出让的重庆和西安,本周平均溢价率均在50%左右,市场热度明显较高。

土地流拍方面,在假期影响下,土地供求量均明显减少,因此流拍土地数量也出现下滑趋势,流拍现象也因此得到缓和。具体来看,本周重点城市土地流拍率较节前降至4.5%,处于近一年的较低水平。

图4 2020年第8周-2021年第8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

热点城市优质土地持续入市

上海石泉宅地刷新区域成交最高楼面价

尽管节后各大城市的土地出让节奏并未恢复，但市场中仍有多宗优质土地供应，如广州海珠赤沙车辆段地块、上海普陀石泉社区地块等。以本周成交总价 TOP5 地块来看，本周成交总价最高的地块为广州海珠赤沙车辆段地块，成交总价为 82.34 亿元，若考虑 27.87 亿元的配建成本，实际拿地成本已超百亿；门槛地块来自深圳福田，是一宗区位极为优越的商办用地，最终由物美科技以 12.57 亿元的总价竞得，用于建设物美科技南方区域总部。

表 2 第 8 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	广州	海珠区赤沙车辆段地块	—	广州地铁	0%	82.34	27087	—	—	额外配建资金 27.87 亿元
2	上海	普陀区石泉社区 W060402 单元 B3-2 地块	3 家竞拍主体参拍; 300 余轮竞拍	融创+建发	36%	64.52	84346	47434	78%	须配建 5%保障房
3	长沙	岳麓区桐梓坡路以南、望月路以东	—	华润置地	0%	37.22	6800	—	—	商住办综合体
4	西安	曲江新区 QJ7-8-51 地块	15 家房企参拍	中铁建	49%	21.50	23552	—	—	需无偿移交基础教育设施建设面积 16.8 万㎡
5	深圳	深土交告 (2021) 2 号 /B205-0006	—	物美科技	0%	12.57	13967	—	—	商办

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

单价榜单方面, 本周成交单价最高的地块为上海普陀石泉社区宅地, 尽管仅有 4 家企业组成的 3 家竞拍主体参拍, 但由于地块自带稀缺属性, 位置极为优越, 因此竞争极为激烈, 在经历 300 多轮的竞价后才成交, 楼板价为 84346 元/平方米, 是普陀区成交地块中单价最高的地块; 门槛地块位于重庆九龙坡, 地块位置优越, 周边配套资源完善, 因此吸引了 19 家房企竞拍, 最终由春风成功竞得, 成交楼板价为 13257 元/平方米。

表 3 第 8 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	普陀区石泉社区 W060402 单元 B3-2 地块	3 家竞拍主体参拍; 300 余轮竞拍	融创+建发	36%	84346	47434	78%	须配建 5%保障房
2	广州	海珠区赤沙车辆段地块	—	广州地铁	0%	27087	—	—	额外配建资金 27.87 亿元
3	西安	曲江新区 QJ7-8-51 地块	15 家房企参拍	中铁建	45%	23552	—	—	需无偿移交基础教育设施建设面积 16.8 万 m ²
4	深圳	深土交告 (2021) 2 号 /B205-0006	—	物美南方科技	0%	13967	—	—	商办
5	重庆	九龙坡区大杨石组团 M 分区 M2-1-1/05 地块	19 家房企参拍	春风	49%	13257	11237	18%	—

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

重点地块点评

石泉社区宅地创上海普陀

历史成交土地单价新高

周度重点成交地块：普陀区石泉社区 W060402 单元 B3-2 地块

宗地概况				地块地图			
区域	普陀区	成交日期	2021-02-20				
总用地面积 (万㎡)	3.96	成交总价 (亿元)	64.52				
总建筑面积 (万㎡)	7.65	楼板价 (元/平方米)	84346				
所属板块	宜川板块	详细交易方式	挂牌				
环线位置	内中环	地块属性	纯住宅				
受让方	融创+建发						
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/㎡)	
普陀区石泉社区 W060402 单元 B4-1 地块	2020-12-18	综合	2.56	6.45	30.60	47434	
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/㎡)		
长实高·尚领域	2020-04-23	普通住宅	148,724		94265		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

地块分析

在节前抛出虹口北外滩两宗优质地块后，上海在节后也推出了一宗内中环的优质商住地。本次出让地块位于普陀石泉社区，紧邻内环，位置十分优越；更难得的是，该宗地还是一宗纯住宅用地，配建面积也相对较少。最终，该地块吸引了招商、融创+建发联合体、保利等房企前来竞拍，在经过 300 余轮的竞价后，由融创、建发联合竞得，成交总价为 64.52 亿元，溢价率 36%。值得注意的是，该地块的平均楼板价高达 84346 元/平方米，已创下普陀历史成交土地最高单价纪录。

据地理位置来看，地块位于中山北路内环高架路以北约 500 米左右，附近就是地铁 7 号线岚皋路站，交通出行十分便捷。由于地处城市中心位置，宗地周边的配套也比较完善：商业方面，地块附近除周边社区的底商外，不远处还有大华商住办综合体项目，预计项目建成后商业资源将会更加充裕；教育方面，地块方圆 3 公里内有多所中小学和幼儿园，包括区重点小学启星学校、市重点中学同济大学第二附属中学高中部等，

资源也比较充裕。周边市场方面，地块近两年周边有 3 宗住宅用地供应，对项目未来入市销售会有一定的竞争压力；同时，地块的拿地成本也明显较高，周边新房备案均价仅在 9.6 万元/平方米左右，盈利压力也相对较大。