



特别
克而瑞地产研究
专题

2月土地市场：土地成交量创新低，溢价率延续上行

2020年03月11日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

克而瑞研究中心 马千里、邱娟

受疫情影响，2月份多地土地出让中止或暂缓，虽然中旬以后多地出台了土拍扶持政策，但月内土地成交规模还是大幅回落，降至近一年新低。成交均价方面，由于一线城市成交占比大幅提升，导致地价明显回升，环比涨幅近三成。

再联系市场热度率指标来看，2月份溢价率、流拍率均表现向好，溢价率在重点一二线城市优质用地成功出让的带动下回升至11.3%，同环比分别上升1.2和0.9个百分点。流拍率方面，受到房企的资金压力上升和政府撤牌两方面因素影响，流拍率大幅提升。不过在优质土地出让占比提升、降低竞拍门槛、缓交土地金等举措扶持下，下半月流拍率已经出现回落。

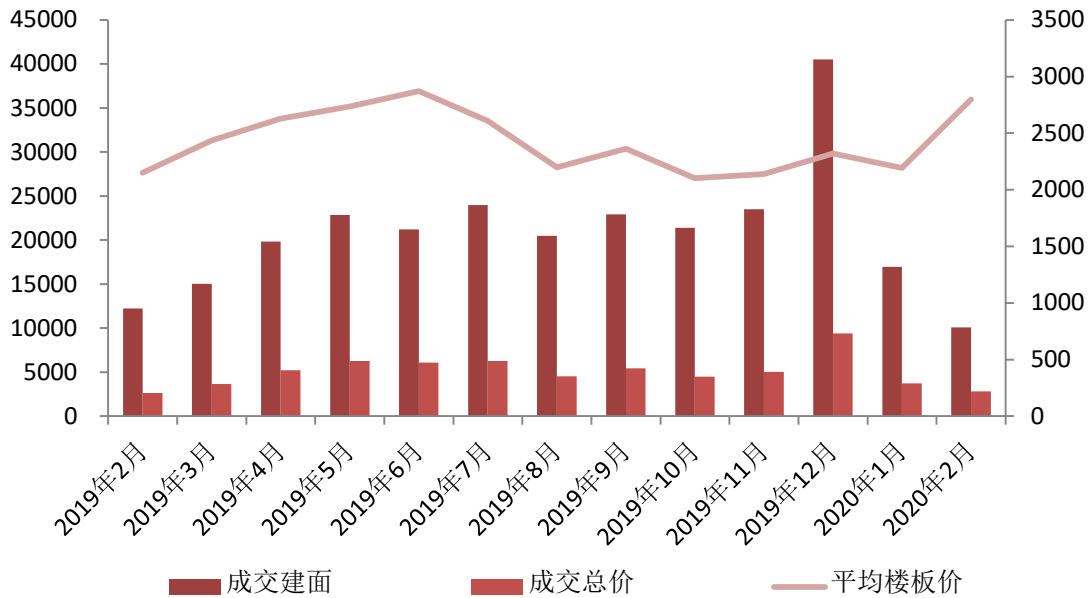
市场走势：土地成交量跌价涨，京、沪多宗优质地块出让致一线地价环比大涨35%

整体市场方面，在土地供应量的减少、传统假期和疫情“黑天鹅”的三重影响下，全国土地市场成交规模较上月大幅缩减，同比也出现明显的下跌趋势。据CRIC统计数据显示，本月全国土地市场成交建筑面积仅为10073万平方米，环比降幅高达41%，同比降幅也接近两成。受土地延期出让的影响，3月份的成交规模还将延续在低位。

在成交量减少的带动下，本月成交总金额也随之下降，成交总价降至2820亿元，环比下降24%，但和去年同期相比上涨了7%；成交均价方面，本月平均地价为2800元/平方米，和上月相比上升28%，同比来看涨幅也较突出，高达30%，主要是由于一线城市成交占比由2%增至5%，使得楼板价大幅提升。

各能级城市方面。就成交面积来看，各能级城市表现却大不相同：疫情之下，二三线城市纷纷减少了土地供应，本月成交体量均呈现环比大幅下降趋势，而一线城市中北京和上海却加大土地供应量，特别是优质地块的供应，带动一线城市整体成交量大涨，市场热度较上月也有所回升。成交价格方面，楼板价整体呈现一、三线上涨、二线下滑的趋势。其中，一线城市成交平均楼板价为20931元/平方米，较上月上涨了35%，是三个能级城市中地价同比上涨最大的城市，究其原因，主要是由于北京优质地块成交较多的缘故，2宗位于海淀区的大宗宅地成交楼板价都在4.5万元/平方米之上，抬升了一线城市整体地价；二线城市由于杭州、南京、苏州等高地价城市成交占比减少的缘故，成交均价环比下降12%，但同比上涨了13%；三四线城市楼板价也呈上升之势，增至1563元/平方米。

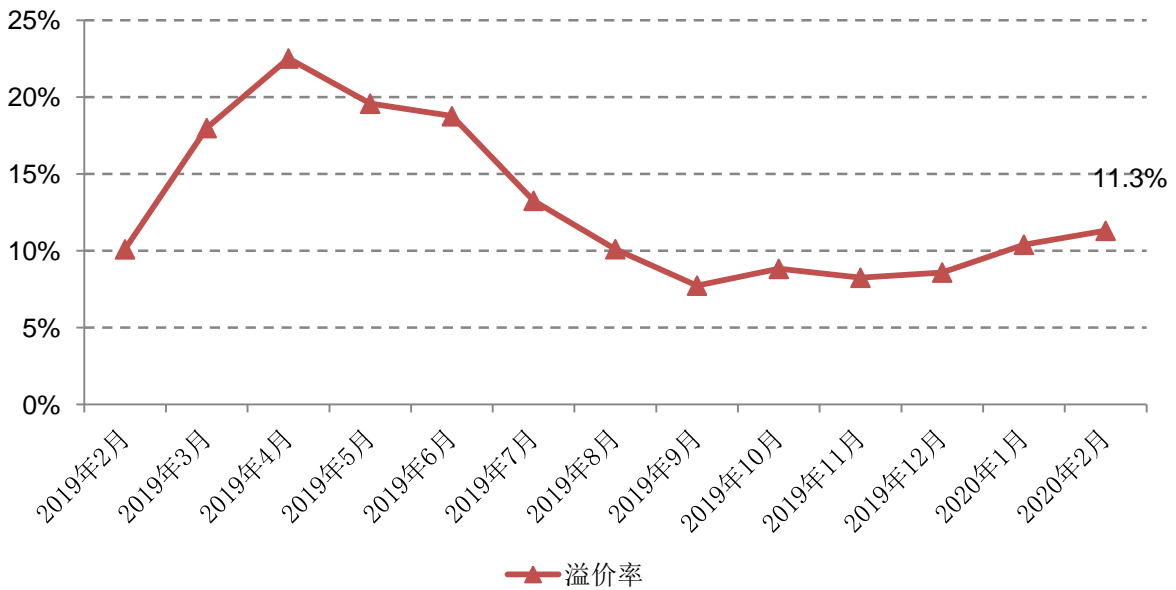
CRIC监测城市经营性用地月度成交量价走势（单位：万平方米，元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

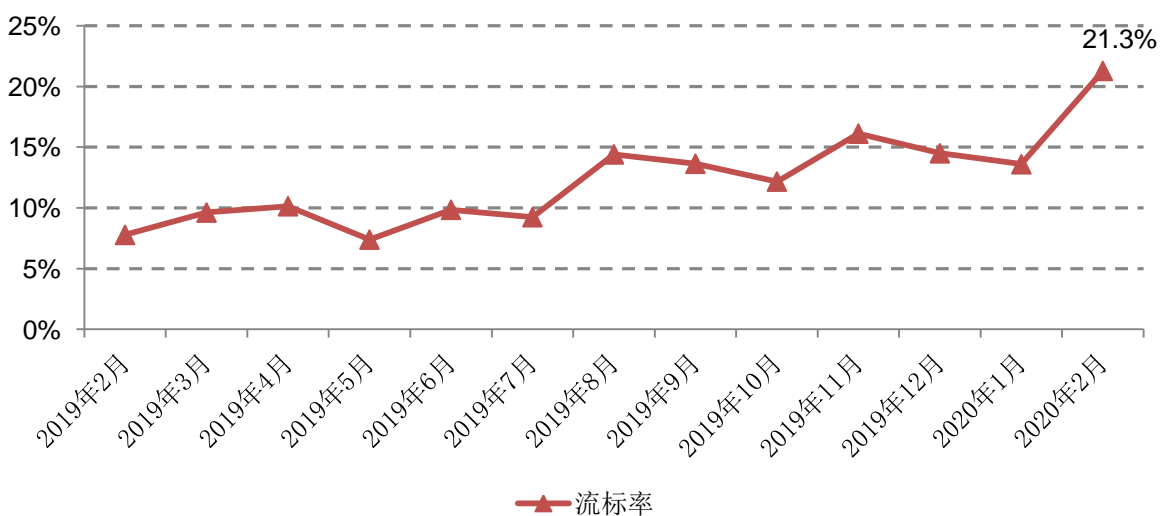
市场热度：溢价率增至11.3%，下半月流拍加剧现象有所缓解

伴随着地价的回升，2月市场热度指标表现也向好。溢价率在重点一二线城市优质用地成功出让的带动下回升至11.3%，同环比分别上升1.2和0.9个百分点。分能级城市来看，一线城市本月平均溢价率为10.8%，较上月大幅上涨，主要是北京有多宗稀缺优质地块出让，其中海淀区2宗大体量高价地块成交溢价率均为26%，助力整体溢价率回升；二线城市中，福州、宁波、杭州等城市也有多宗土地高溢价成交，因此溢价率也有一定程度的上涨，升至12.1%；三四线城市本月成交了多宗溢价率比较高的能源、交通设施用地，整体溢价率也回升至11.3%。

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，受疫情的影响，**政府纷纷主动撤牌，加之房企资金压力日益加剧**，两方面原因叠加之下，导致流拍率大幅提升。据CRIC重点监测的城市来看，本月流拍率升至21.3%，较上月增加了7.7个百分点，是近一年来的最高位。分城市来看，一线的广州，二线的杭州、青岛、长沙均是流拍率较高的城市。在疫情影响下，本月土地市场成交不可避免地迎来了一轮调整周期，**但地方政府仍在力保土地供应有序入市。在优质土地出让占比提升、降低竞拍门槛、缓交土地金等举措扶持下，下半月流拍率已经出现回落。**

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：京沪优质土地放量，香港置地斩获申城总价地王

疫情影响之下，虽然多个城市暂停了土地出让，但北京、上海等地反而加大了优质土地的供应

力度，带动本月成交总价榜榜首大幅上升。具体来看，**总价榜TOP10**，京、沪共占据7席，福州、南京、南宁各占1席，**榜首地块是上海徐汇滨江综合体**，由香港置地以310.5亿元的总价斩获，打破了申城有史以来土地成交的总价纪录；**单价榜TOP10**则被京、沪包揽，北京占7席、上海占3席，榜首地块来自北京海淀，是由首开联合体竞得的西北旺近年来首宗普通商品住宅用地，成交楼板价为50587元/平方米。

就入榜地块溢价情况来看，总价榜中除上海徐汇滨江综合体、南京栖霞宅地和福州仓山东升地铁停车场上盖地块外，**其余地块均是高溢价成交**；单价榜TOP10中有6宗高溢价地块，均位于北京，其余4宗均为底价成交，上海占据3席，北京占据1席。**种种数据均可体现出北京土地市场热度之高。**

2020年2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	徐汇黄浦江南延伸段WS3单元28个地块	综合;	310.50	0%	香港置地
2	北京	昌平区东小口镇HC-031地块	纯住宅;	78.80	34%	首开+住总+建工
3	北京	海淀西北旺镇HD00-0403-0046地块	纯住宅;	76.00	26%	华润+北科建+中交
4	北京	大兴区旧宫镇YZ00-0801-0018等地块	综合;	67.00	34%	绿城
5	北京	昌平区东小口镇HC-022、HC-027地块	纯住宅;	63.60	30%	绿城
6	北京	海淀西北旺镇HD00-0403-0043、49地	纯住宅;	54.40	26%	首开+华润+住总+中交
7	北京	通州区马驹桥镇亦庄新城地块	纯住宅;	46.70	23%	华润+中交
8	福州	榕榕地2020-07号地块	商住;	45.60	10%	中骏
9	南京	栖霞区NO.2020G01	商住;	33.40	0%	宝能
10	南宁	经开区白沙大道南侧星光大道西面	综合;	33.40	49%	龙光

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2020年2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	北京	海淀区西北旺镇HD00-0403-0043、0049	纯住宅;	50587	26%	首开+华润+住总+中交
2	北京	海淀区西北旺镇HD00-0403-0046地	纯住宅;	46670	26%	华润+北科建+中交
3	北京	昌平区东小口镇HC-031地块	纯住宅;	38020	34%	首开+住总+建工
4	北京	昌平区东小口镇HC-022、027地块	纯住宅;	37407	30%	绿城
5	北京	大兴区旧宫镇地块	综合;	35632	34%	绿城
6	上海	青浦区西虹桥蟠中路北侧25-08地块	纯住宅;	29091	0%	廉华
7	上海	徐汇区黄浦江南延伸段WS3单元地块	综合;	28564	0%	香港置地
8	上海	嘉定区江桥镇北社区N1-02地块	纯住宅;	28000	0%	保利
9	北京	通州区台湖镇亦庄新城站前区地块	纯住宅;	26825	50%	绿城
10	北京	石景山区西黄村1606-646地块	纯住宅;	25249	0%	首创

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

总结

2020年2月，土地市场成交规模较上月大幅缩减，价格在优质地块成交占比提升的带动下明显上涨，市场热度指标因此继续向好。但受疫情的影响，多地政府主动撤牌，加之房企资金压力依然巨大，使得流拍率升至21.3%的历史高位。**受供应明显下挫的影响，3月成交量大概率还会维持低位。**

对于2020年未拿地、或者拿地较少的房企而言，还是建议应当把握机会，在确保现金流安全的前提下积极寻找机会拿地，一方面，在“稳房价”管控下，近年来房企盈利空间越来越窄，**目前的土拍放松实属难得的“降成本”机遇**；另一方面，政策窗口期或转瞬即逝，鉴于国内疫情控制情况较佳，一旦售楼处全面正式复工，**目前适度放松的土拍政策或快速复位。**