



11月土地市场：成交规模周期性回升，溢价率仍在低位徘徊

马千里、邱娟

20191212

11月土地市场：成交规模周期性回升，溢价率仍在低位徘徊

2019年12月12日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

克而瑞研究中心 马千里、邱娟

临近岁末，全国土地市场整体表现为量价齐涨。具体来看，在近两个月大规模的土地供应支撑下，11月成交规模创下年内新高，成交建面升至23082万平方米。地价与上月相比呈现微增之势，达2135元/平方米，但一线城市受两大成交主力上海、广州出让地块价格相对较低的影响，地价环比下降了16%，降至11861元/平方米。考虑岁末因素，大部分城市均加快了推地节奏，使得11月土地供应面积实现翻番，加之年底又是土地成交的高峰期，预计12月土地成交规模大概率会再创新高。

市场热度方面，继上月溢价率迎来近半年的首次上扬之后，11月土地市场热度再度回落，溢价率降至8.0%，在低位徘徊；虽然市场热度有所下滑，但市场整体稳定之势渐显，整体流拍率降至9.1%，创下半年以来新低。

市场走势：土地成交量创年内新高

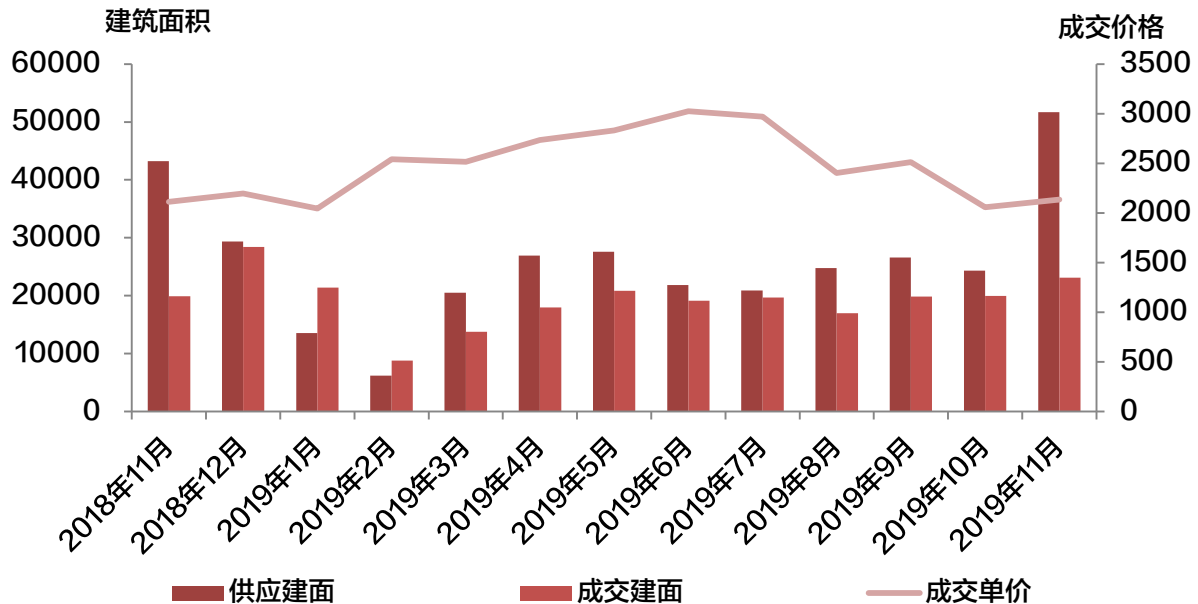
供应方面，11月份各城市在年末土地供应大爆发，本月全国土地市场供应量大幅增加。CRIC统计数据显示，全国336城经营性土地供应总建筑面积为51709万平方米，环比大涨113%，和去年同期相比也呈增加之势，涨幅为20%，是近三年来的最高峰。究其原因，主要是由于临近年底，许多未完成供地计划的城市加快了供地节奏，导致供应规模“爆发式”增长。各能级城市供地节奏保持一致，本月供应量均创下年内新高，其中，二线和三四线的土地供应量较上月均实现了翻番，环比涨幅分别为103%、117%，其中成都、武汉、长沙、郑州等中西部城市的供应规模较上月均实现了翻番。一线城市供应虽未翻番，但环比涨幅也高达44%，北上广深四城均有城市供应，广州的荔湾、天河等主城区，上海的虹口、浦东等内中环区域、深圳的前海板块均有土地供应。在各城市均有优质土地供应的带动下，一线城市下月的量价预计会有一定程度的回升。

成交方面，在近两月土地供应规模维持高位的推动下，全国土地市场成交规模继续上涨，并且增幅进一步扩大。具体来看，据CRIC统计数据显示，全国336城土地成交建筑面积为23082万平方米，同环比均呈上涨趋势，涨幅均为16%。考虑到本月供应翻番，年末又是传统的成交高峰期，预计12月土地成交规模大概率会创下新高。

受一线城市成交规模增加的影响，整体地价下滑趋势也因此中止。11月平均地价为2135元/平方米，和上月相比上涨4%，同比来看与去年同期变化不大，涨幅仅为1%。但各能级城市表现各异，整体呈现出一线下滑，二、三线上涨的趋势。其中，一线城市成交平均楼板价为11861元/平方米，较上月下降了16%，主要是由于上海、广州两大成交主力本月出让地块价格相对较低导致，拉低了一线城市整体地价；二线城市在苏州

等高地价城市成交规模大幅提升的影响下，成交均价环比有所提升，增幅达16%，是三个能级城市中地价上涨最大的城市；三四线城市地价也呈上升之势，但增幅仅有2%，平均楼板价增至1477元/平方米。

CRIC监测城市经营性用地月度供应与成交情况（单位：万平方米，元/平方米）



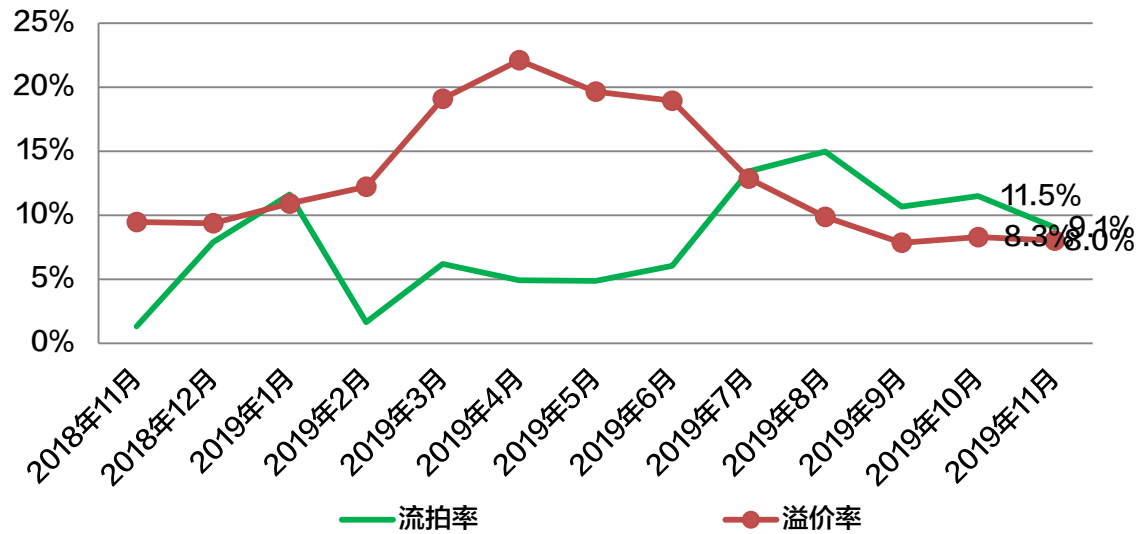
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

市场热度：溢价率在低位徘徊，流拍率创下半年新低至9.1%

继上月溢价率迎来近半年的首次上扬之后，11月土地市场热度再度回落，成交溢价率为8.0%，环比上月下降了0.3个百分点，但整体表现较为稳定，近三月均在8%左右徘徊。分能级城市来看，一线城市本月平均溢价率为4.8%，较上月再涨0.7个百分点，主要是深圳有稀缺优质地块出让，其中位于光明、龙华、坪山的三宗地溢价率均超20%，拉动溢价率继续回涨；二线城市溢价率也在西安、宁波、武汉、合肥等城市优质地块高溢价成交的带动下较上月上漲了0.5个百分点，达到8.2%；三四线城市溢价率下滑趋势延续，相比上月再降1.0个百分点，平均溢价率降至8.5%的低位。

虽然市场热度有所下滑，但市场稳定之势渐显。据CRIC统计，11月全国土地市场流拍率为9.1%，较上月下降了2.4个百分点，创下半年以来新低，土地流拍情况也有所缓解。就重点监测城市的流拍情况来看，土地流拍现象再度蔓延，不仅是三四线城市，许多此前热点城市如深圳、合肥等均有土地流拍。考虑到当前房企仍面临较大的资金压力，拿地态度也会更加谨慎，流拍现象依然普遍。

近一年来 CRIC 监测城市经营性用地成交溢价率和流拍率走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

重点地块：上海、深圳等热点城市均有优质宅地供应 厦门总价、单价成交纪录双双刷新

面对持续的土地流拍现象，更多城市开始调整供地策略，加大热点区域的优质土地供应，除上海、深圳、厦门等地价较高的城市均有优质宅地供应外，三四线城市的城区中心宅地也明显增多。这些优质地块的出让也刺激了房企的拿地积极性，带动本月总价榜和单价榜入榜门槛环比分别提升21%和6%。稀缺地块的出让也使得本月成交总价和单价榜的入榜溢价地块数量居于高位，两榜中溢价率在20%及以上的土地分别有3、4幅，与上月基本持平。其中，**溢价率最高的当属厦门湖里商住地块**，该地块是厦门岛内今年首场土拍，该地块位于湖里区枋湖板块，紧靠湖里区政府，区位优势显著，因此吸引了融侨、正荣、大名城、平安、中骏等13家房企前来竞拍。在经过多轮竞拍后，最终由中骏集团以59.4亿元的总价竞得，成交楼板价4.56万元/平方米，成为本月总价榜榜首和单价榜第二位（仅次于上海静安区纯宅地价格），溢价率30.12%，刷新了岛内成交土地的总价纪录和单价纪录。此外，深圳本月表现也较为突出，龙华民治地块一宗地入榜，在总价榜和单价榜中均位列第三位，该宗地周边已有多家品牌房企入驻，居住氛围浓厚，配套也比较成熟，并且地块周边就是地铁4号线上塘站，交通也很是便利，因此吸引了多家房企的争夺，最终由中海以50.2亿元的总价斩获，溢价率23%，**是一线城市中溢价率最高的城市。**

2019年11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	厦门	土地市场 2019 第 43 号湖里区 2019P01	商住;	59.40	30%	中骏
2	北京	北京市石景山区古城南街东侧地块	纯住宅;	51.00	0%	中海+首钢
3	深圳	深土交告 [2019] 17 号/A816-0068	纯住宅;	50.20	23%	中海
4	东莞	南城街道 2019WG044	商住;	45.12	25%	华润
5	广州	2019NJY-15 南沙区横沥岛地块	纯住宅;	44.76	0%	葛洲坝联合体
6	北京	北京亦庄开发区路东区 E9R3、R4 地块	综合;	42.82	1%	招商蛇口
7	苏州	苏地 2019-WG-48 号地块	综合;	33.71	0%	招商蛇口
8	北京	北京亦庄开发区路东区 E9R2、A2 地块	综合;	30.70	5%	山西通建
9	绍兴	绍市自然告字[2019]51 号官渡 3 号地块	商住;	30.00	15%	元垄
10	保定	雄安自告交[2019]1 号	商办;	30.00	0%	雄安集团

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2019年11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	静安区天目社区 20B-01 地块	纯住宅;	55001	0%	大宁
2	厦门	湖里区 2019P01	商住;	45103	30%	中骏
3	深圳	深土交告 [2019] 17 号/A816-0068	纯住宅;	37404	23%	中海
4	北京	北京市石景山区古城南街东侧地块	纯住宅;	34309	0%	中海+首钢
5	上海	普陀区长寿社区 D5-1 地块	商办;	29517	0%	瑞安
6	南京	建邺区 NO.2019G77	纯住宅;	29498	21%	深业
7	南京	建邺区 NO.2019G78	纯住宅;	28877	20%	南京安居
8	北京	北京亦庄开发区路东区 E9R2、A2 地块	综合;	28185	5%	山西通建
9	北京	北京亦庄开发区路东区 E9R3、R4 地块	综合;	27936	1%	招商蛇口
10	杭州	杭政储出[2019]60 号	商住;	25446	13%	滨江

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总结

临近岁末，11月土地供求规模迎来周期性回升，均创下年内新高，并且随着一线城市成交占比的大幅提升，整体成交价格也出现回涨。市场热度方面，虽然一二线城市在优质地块带动下溢价率小幅上涨，但是受三四线城市土地市场热度下行的影响，整体市场热度并未升温，溢价率依然在相对低位徘徊；虽然市场热度并未回温，但是市场整体稳定之势渐显，土地流拍率降至9.1%，创下半年以来新低。

考虑到11月供应已然翻番，维持在超高位，加之年末又是传统的成交高峰期，预计12月土地成交规模定能创下年内新高。但就市场热度来看，溢价率将维系本月的平稳态势，一方面是地价并未出现非理性攀升，在严厉的资金面管控和地方“限地价、限房价”

等条件限制下，地市依旧“价稳”，溢价率水平持续低位；另一方面是供地愈发精准，在资金面管控持续趋严、土地成交放量的情况下，流拍率却没有继续上升，说明地方政府在土地供给和地价设定上更加贴合市场需求。再联系近日政治局会议来看，也没有对房地产调控提出新的要求和改革方向。由此来看，预计12月土地市场将量增价稳，2019年土地市场也会平稳收官。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。