

土地月报

2021年7月

7月土地市场：第二轮集中供地公告密集发布，强调控下市场热度低位

运行

马千里、周奇

2021-8

克而瑞研究中心

7月土地市场：第二轮集中供地公告密集发布，强调控下市场热度低位运行

2021年8月10日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

克而瑞研究中心 马千里、周奇

2021年7月，受重点城市集中土拍“缺席”影响，本月土地市场成交量价环比大幅回落，降幅均在三成以上。同时，在土地供给侧调控持续深入的影响下，市场热度得以保持低位运行的趋势，如南通、金华等热点城市本月成交溢价低于10%，较上半年明显降低。

虽然成交量大幅缩减，但多个重点城市已在7月份推出了第二批集中出让地块，包括此前热点城市无锡、杭州、苏州等，且有5个城市的供应量都在500万平方米以上，预计下月将会迎来一波重点城市集中拍地的小高潮。

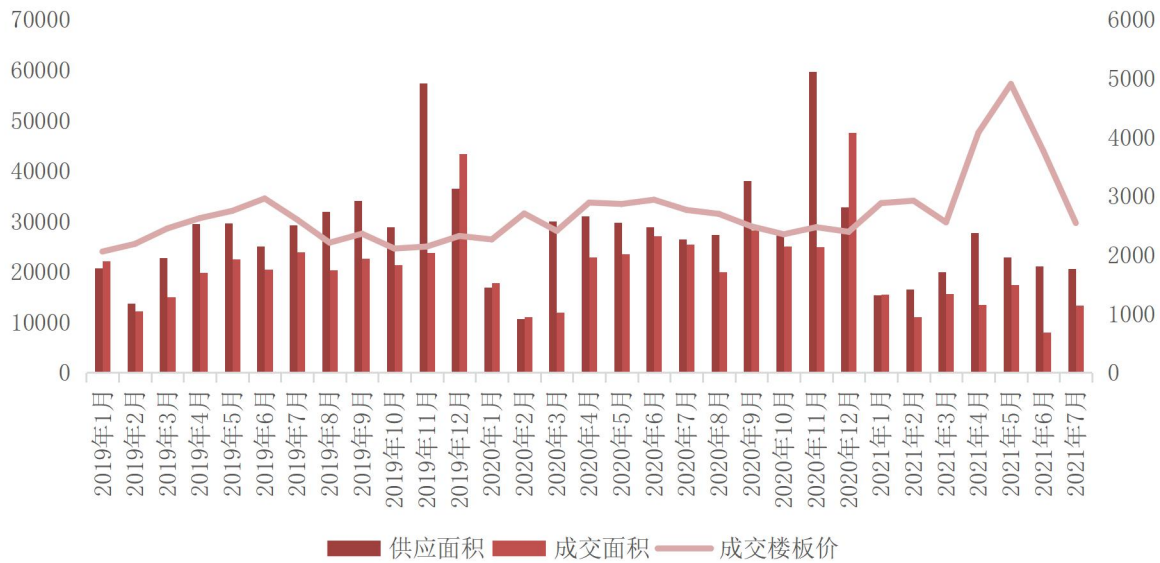
市场走势：多城发布第二轮集中供地公告，本月土地成交量价环比双降

供应方面。本月多个重点城市扎堆供地，第二批集中供地迎来“井喷期”，但受三四线城市供应缩量的影响，7月土地挂牌量与6月基本持平。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20613万平方米，环比增加1%，但同比下降22%。重点城市集中供地方面，7月份共有9个城市发布了第二批集中供地公告，包括无锡、深圳（深圳于8月6日中止出让第二批集中供地）、天津、福州、杭州、济南、青岛、沈阳和苏州；从供应量来看，大部分城市的供应量较第一批均有所增长，仅杭州、苏州、天津和济南等城市低于首批。

成交方面，由于22个重点城市集中供地集体缺席，导致本月土地市场成交规模较6月大幅减少。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也至13364万平方米，环比降幅高达37%，与去年同期相比降幅更是超过四成。各能级城市成交规模均不敌上月，不过三四线城市在南通、常州、佛山、温州、湖州等热点城市集中拍地的影响下，成交规模降幅最窄，环比上月仅减少了11%，尤其是南通，新政后的首批集中用地在本月开拍，共成功出让26宗地块，揽金410亿元，是本月成交建面和金额最高的城市。

价格方面，受高价优质宅地成交占比进一步下降影响，平均地价较上月再度回落，7月份平均楼板价仅为2543元/平方米，接近年内最低点。各能级城市本月成交地价也均不敌上月，其中一二线城市的平均地价仍受城市成交结构改变影响，环比进一步回落，和去年同期相比也有较大的降幅；虽然三四线城市平均地价也较上月出现回落，但在南通、常州和佛山等热点城市有多宗优质土地出让的影响下，三四线城市平均地价环比降幅仅有2%，本月平均楼板价为2420元/平方米，和去年同期相比仍呈上涨趋势。

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）



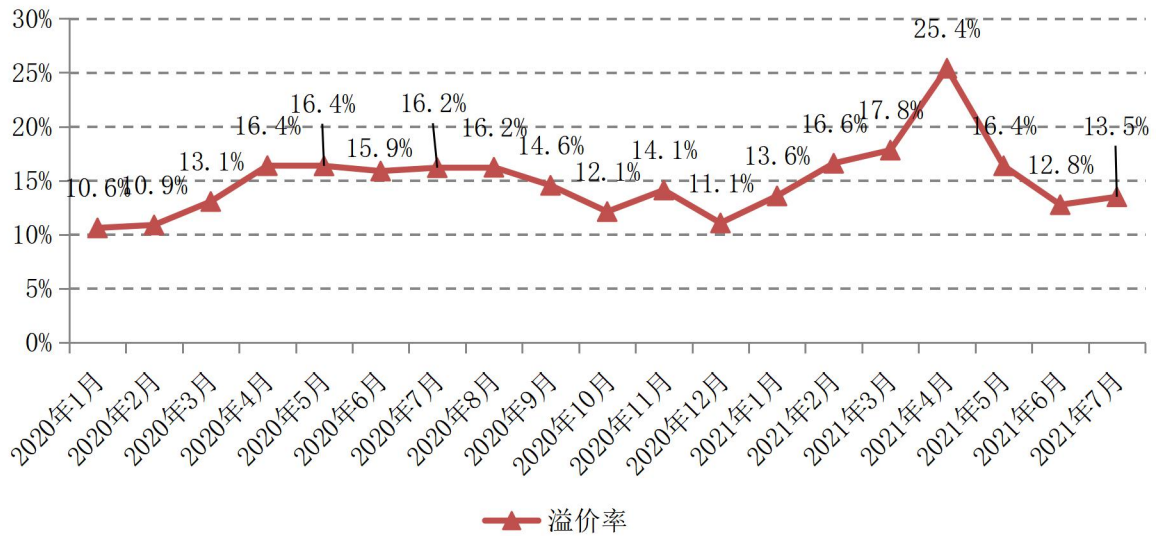
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

市场热度：热点三线“强调控”约束下，溢价率走势保持稳定

市场热度方面。受重点城市土地集中出让暂时影响，一些限价相对宽松的城市在本月成为成交主力，导致溢价率出现小幅回升，环比上涨0.7个百分点至13.5%。但整体来看，在南通、金华等热点城市“强调控”的约束下，溢价率走势仍是较为稳定的，仅西安、大连、常州等个别城市溢价率水平较高，其余城市的土拍溢价率均保持在相对较低水平。

各能级城市表现各异，其中一线城市在无宅地出让的情况下溢价率维持低位，本月平均溢价仅有1.5%；二线城市溢价率环比上涨至18.3%，主要受成交主力西安远郊和大连带动，这些区域地价管控较为宽松，尤其是西安远郊片区，更是成交了多宗溢价率过百的地块；尽管本月有南通、常州、金华等热点城市集中土拍，但在供应增加、这些城市进一步优化土拍规则等影响下，三四线城市整体溢价率仍呈现了下滑趋势，本月溢价率低至13.2%，较年内高点4月份已经腰斩。

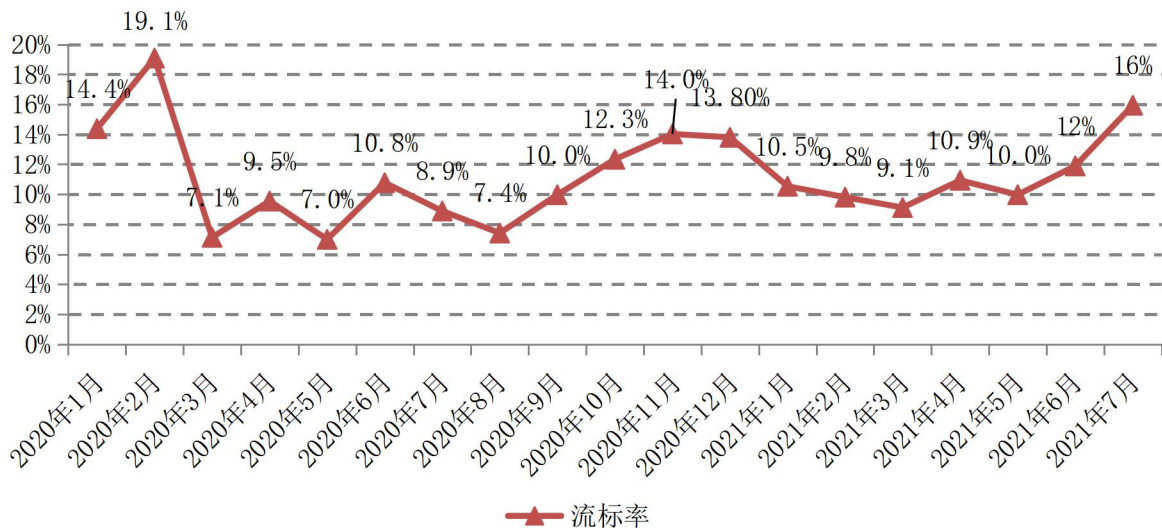
图2 CRIC监测城市经营性用地溢价率走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地流拍方面。受商办地块成交占比明显提升，加之热点三线城市为控制市场热度减少了优质地块入市比例，导致土地流拍现象较上月进一步加剧，包括青岛、长沙、太原、南昌等非热点城市以及以往市场热度较高的部分热点三四线城市如金华、佛山等均有地块遭遇撤牌或流拍。如重点监测城市本月土地流拍率环比大幅上涨4个百分点增至16%，并创下年内新高。

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：土拍规则进一步优化下，低溢价与触顶成交并存

7月份，集中供地的重点城市拍地潮暂止，南通、佛山、常州等非重点城市再度成为房企拿地焦点。但值得注意的是，在上层调控不断收紧、各地进一步优化土拍规则的

影响下，房企拿地也明显理性，在南通、常州等土拍热点城市，虽然优质地块竞争仍然比较激烈，如常州主城区7宗双限地均触顶成交，但对于楼面价过高或素质较为一般的地块，房企拿地明显谨慎，这些地块最终也多为低溢价成交。

以南通为例来看。在本月，南通进行了首场集中土拍。本次集中出让地块共有26宗，最终全部成功出让，共揽金410亿元；联系土拍热度来看，由于南通此次对出让地块采取多样的土拍规则，对出让地块进行精准调控，热点地块全部限地价、限房价，因此南通首轮土拍热度较此前明显降低，26宗地中仅有9宗进行了摇号，多数地块以低溢价率成交，本次集中出让的平均溢价率仅为4.2%。

表1 2021年7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	佛山	2021-06-12 南海区 TD2021(NH)WG0033	商住;	50.90	21%	万科
2	南通	2021年26号公告崇川区 CR21008 地块	商住;	48.35	0%	南通城建
3	南通	2021年26号公告崇川区 R21009 地块	纯住宅;	44.85	0%	南通城建
4	南通	2021年26号公告崇川区 R21011 地块	纯住宅;	41.38	0%	南通城建
5	江阴	澄地 2021-C-7	商住;	34.77	0%	仁恒
6	南通	2021年26号公告崇川区 R21020 地块	纯住宅;	34.55	18%	招商蛇口
7	东莞	道滘镇 2021WR016	商住;	31.00	28%	中海
8	淮安	清江浦区检察院东侧 1/2/3/4 号地块	商住;	28.05	8%	中海宏洋
9	常州	天宁区劳动东路北侧、优胜路西侧地块	商住;	27.00	14%	保利置业
10	南通	2021年26号公告崇川区 CR21010 地块	商住;	26.91	0%	南通城建

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表2 2021年7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	义乌	北苑街道雪峰西路与复兴路交叉口东北侧	纯住宅;	28967	29%	众安集团
2	广州	天河区珠江新城 A4-3 地块	商办;	28800	0%	合景泰富
3	大连	大城(2021)-15 号	商住;	23584	44%	大连富诚
4	常州	天宁区竹林北路南侧、龙锦路西侧地块	纯住宅;	19875	24%	苏高新
5	南通	2021年26号公告崇川区 R21018 地块	纯住宅;	17775	18%	龙光+越秀
6	南通	2021年26号公告崇川区 R21020 地块	纯住宅;	17574	18%	招商蛇口
7	广州	广州国际金融城东区 AT091433 地块	商办;	17060	0%	酷狗联合体
8	大连	大城(2021)-13 号	商住;	16310	49%	大华
9	南通	2021年26号公告崇川区 R21012 地块	纯住宅;	16021	0%	南通城建
10	江阴	澄地 2021-C-7	商住;	15951	0%	仁恒

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总结

2021年7月，恰逢一二轮集中供地的间歇期，月内22个重点城市均无宅地集中出让，导致月内土地成交规模环比大幅下滑，市场热度也在优质宅地占比降低、热点三线城市加强调控等因素的影响下进一步降温，重点城市流拍率已升至年内新高。

接下来，**市场热度预计还将被控制在低位运行**。结合近期政策面来看，房地产行业上层调控环境不断收紧，一方面房企商票被纳入监管，2020年“两观察”中的购地资金比例也再度被关注；另一方面住建部表态对调控工作不力、房价上涨过快的城市要坚决问责。地方层面，多个城市在土地供给侧调控逐步加强，不仅加大了土地供应量，对土拍规则也进一步升级完善，并加强对企业购地资金审查。而随着重点城市第二轮集中供地潮来临，土地政策面还将迎来更多调整，目前已公告城市中杭州、无锡、苏州、天津等城市均对土拍规则进行了优化。在此影响下，土地市场热度大概率难再次出现大幅升温趋势。