

土地月报 | 成交量创年内新高，溢价率实现五连涨（2020年5月）

◎ 研究员 / 马千里、周奇



2020年5月，在推进生产要素市场化的大环境下，土地市场交易景气持续回升，成交面积创下年内新高，溢价率也在上月上升的基础上再涨0.2个百分点，实现2020年来的5连涨，市场热度持续上升。各能级城市表现方面，一线和三四线城市的成交体量均环比上涨，仅二线城市受供地节奏变化影响，本月城市成交建面出现环比回落，但是从月内供地规模激增来看，二线城市“促供应”的决心仍未改变，下月成交量预计将会出现明显上涨。

01

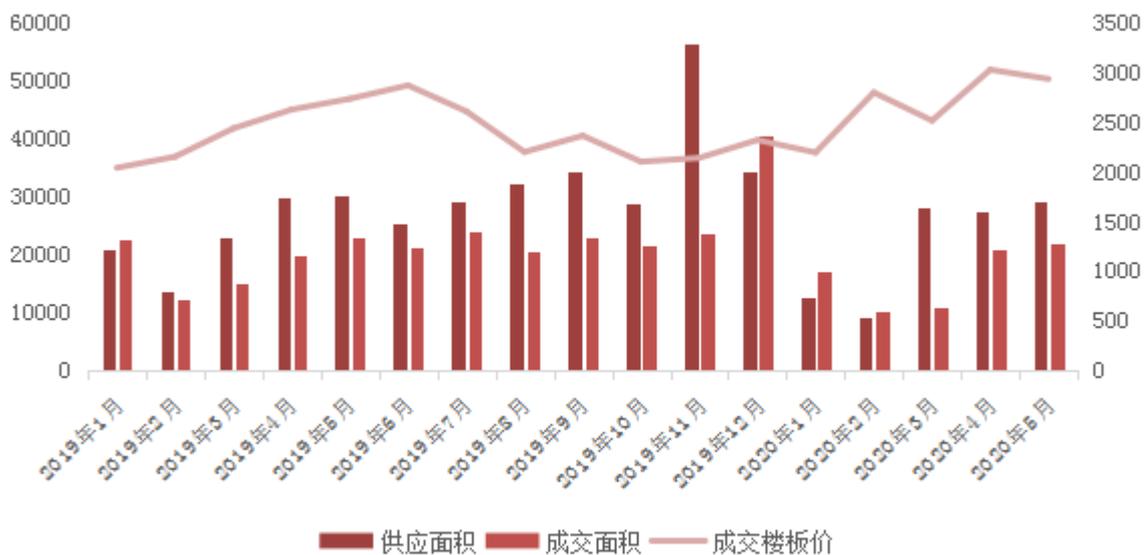
市场走势

供求两侧环比均上涨，
预计下月成交规模仍将延续高位

2020年接近过半，土地市场基本恢复正常，5月份土地供应规模继续上行，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为29014万平方米，环比再涨6%。就各能级城市表现来看，一线和三四线城市土地供应量均和上月相差不大，二线城市本月土地挂牌量环比激增，较上月大幅上涨了41%，其中重庆、青岛、南京、太原、杭州、福州等城市表现尤其突出，土地供应量环比增幅均超40%。在近两月土地供应持续充裕的背景下，5月全国土地市场成交量继续回升。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增至21945万平方米，环比增加了5%，但同比仍有4%的差距。受供应增量和市场热度延续的影响，6月份的成交规模仍将延续较高水平。各能级城市市场表现则较为分化，其中一线城市本月表现突出，成交量同比实现翻番；三四线城市

成交量也稳步回升，1-5月累计成交建面和去年同期的差距缩小至13%；二线城市则因推地节奏放缓成交体量明显下降，同环比均呈下行趋势，不过，结合二线城市本月供应量井喷这一现象来看，二线城市“促供应”的决心并未改变，整体成交量预计在下月将会有明显上涨。价格方面，受能级成交结构变动影响，本月平均地价高位回落，降至2936元/平方米，和上月相比下跌3%。各能级城市表现各异，其中一线城市在北广深均有稀缺高价地块入市成交的带动下，成交楼板价较上月明显上涨；二线城市的平均楼板价也在多城市有优质地块入市成交的影响下，今年来首次突破5000元/平方米的大关，并创下2019年以来的最高纪录；三四线城市的平均地价则出现下跌趋势，环比下降4%，主要是受普通条件地块入市增多影响。

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

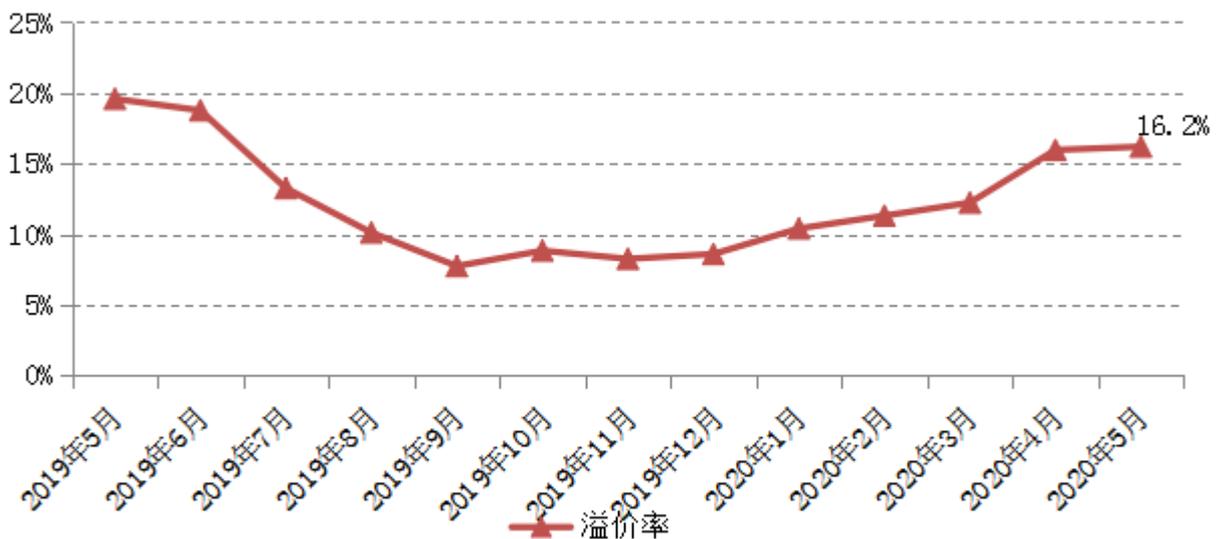
市场热度

溢价率连续5月上涨，
重点城市流拍率小幅下降

市场热度方面，在北京、深圳、宁波、成都等热点城市土地出让增加且有优质土地高溢价成交的带动下，溢价率依旧延续上行趋势，增至 16.2%，环比微增 0.2 个百分点，实现 2020 年以来的五连涨。

分能级城市来看，一、二线城市溢价率环比上行，三四线城市溢价率则出现回落趋势。具体而言，一线城市本月平均溢价率为 14.9%，较上月增加 9.9 个百分点，主要是北京和深圳均有优质高价地块出让，譬如北京分钟寺、深圳前海地块溢价率均在 25% 以上，带动一线城市溢价率明显上涨；二线城市尽管供地节奏放缓，但优质地块成交占比并未减少，溢价率也得以延续高位，升至 16.5%；三四线城市热度不及上月，受更多普通三四线城市大量土地入市成交影响，整体溢价率回落至 16.3% 左右。

图2 CRIC监测城市经营性用地溢价率走势图

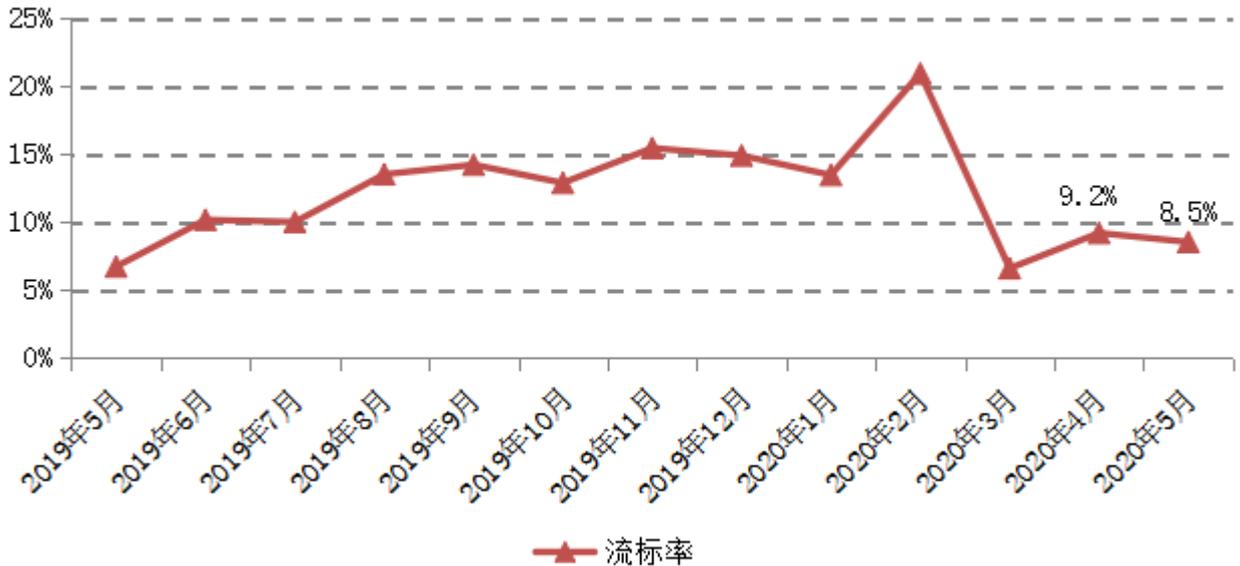


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

与市场热度小幅上扬保持一致，流拍现象也继续好转。据 CRIC 重点监测的城市来看，本月土地流拍率小幅下降至 8.5%，较上月下降 0.7 个百分点。从流拍地块所在城市来看，三四线城市仍是流拍主力，不过深圳、合肥、长沙等一二线城市也有地块流拍。但无论是一二线还是三四线城市，流拍的土地多位于偏远郊县，譬如南通的海安市、如东县、合肥长

丰县、长沙浏阳市等等，这些地块大都远离城区、配套欠缺，房企竞拍意愿不强，因此遭遇流拍。

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

03

重点地块

稀缺优质地块成为入榜主力，
北京、深圳分揽两榜榜首

继上月多宗优质用地入市后，本月重点城市再有多宗优质土地入市，特别是一线城市，出让地块中有多宗稀缺优质土地，如北京分钟寺的三宗宅地、深圳前海片区的限价宅地、广州番禺汉溪大道地块，均是难得一见的优质好地。这些优质地块的入市也吸引了多家房企的争夺，带动整体市场热度上行。联系成交溢价率来看，在本月总价 TOP10 地块和单价 TOP10 地块中，仅有 3 宗地为底价出让，其余地块的溢价率也基本在 10%以上。

在这些优质地块中，市场关注度最高的当属北京分钟寺的三宗宅地和深圳前海的一宗限价宅地。这四宗地都自带“稀缺”属性，其中分钟寺宅地极有可能是北京四环内最后的商品住房用地，深圳前海宅地则是以商办规划为主的前海片区较为稀少的住宅用地。因此，这两宗地在出让时都吸引了多家规模房企争夺，最终分钟寺宅地由合生创展以 180 亿元的总价包揽，其中一宗地块的成交楼板价更是创下今年成交单价新高，深圳前海宅地则由龙光以 116 亿元的总价斩获，可售楼板价也超过了 8 万元/平方米。

表1 2020年5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	深圳	深土交告(2020)8号/T102-0346	纯住宅;	115.97	45%	龙光
2	广州	番禺区汉溪大道北侧地块	纯住宅;	74.92	16%	越秀
3	北京	丰台区南苑乡分钟寺村 L-24、L-26 地块	综合;	72.20	26%	合生创展
4	杭州	杭政储出[2020]33号	商住;	71.89	8%	龙湖
5	北京	丰台区南苑乡分钟寺村 L-41 地块	综合;	65.40	38%	合生创展
6	福州	榕宗地 2020-22 号地块	商住;	62.60	21%	恒大
7	福州	榕宗地 2020-23 号地块	商住;	61.50	17%	世茂
8	武汉	硚口区解放大道与建一路交叉口地块	商住;	58.87	1%	招商蛇口
9	温州	黄龙商贸城街坊一期地块	商住;	55.28	0%	中国铁建
10	杭州	萧政储出[2020]19号	商住;	49.70	30%	滨江

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表2 2020年5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	丰台区南苑乡分钟寺村 L-39 地块	综合;	76168	42%	合生创展
2	北京	丰台区南苑乡分钟寺村 L-41 地块	综合;	73912	38%	合生创展
3	北京	丰台区南苑乡分钟寺村 L-24、L-26 地块	综合;	67202	26%	合生创展
4	深圳	深土交告(2020)8号/T102-0346	纯住宅;	63165	45%	龙光
5	广州	白云区黄石街江夏村 AB2906037 地块	纯住宅;	43144	32%	龙光
6	北京	朝阳区东坝乡东风村 1104-613 地块	综合;	42347	0%	旭辉+金地+首开
7	深圳	深土交告(2020)9号/A002-0077	商办;	33788	0%	华侨城
8	广州	番禺区汉溪大道北侧地块)	纯住宅;	32017	16%	越秀
9	南京	栖霞区仙林街道鲤鱼山南侧住宅地块	纯住宅;	27142	40%	栖霞建设
10	杭州	杭政储出[2020]32号	纯住宅;	26710	23%	建华+远洋

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总结

综上所述，在土地供应量持续高位的影响下，5月份土地市场成交规模得以继续上涨，溢价率也在北京、深圳为代表的重点一、二线城市有优质土地出让的带动下再度上行，创下年内新高。

接下来，在成交规模方面，由于1-5月成交规模同比仍有一成多的差距，因此预计各城市后续还会有大量土地挂牌供应，成交体量也会在近几个月内维持年内较高水平。而在市场热度方面，前几个月市场热度的持续上行很大原因是由于优质地块成交占比较高所致，但为了保障供应，完成年度供地计划，各城市未来不免会有更多普通素质的地块入市，由此来看，溢价率指标在下月难再度走高。