克而瑞 研究中心

中国房地产土地研究

2019 年 04 月

（简版）

此报告仅供客户内部使用，未经克而瑞（中国）信息集团的书面许可，其它任何机构和个人不得擅自传阅、引用或复制。

免责声明

本报告是我公司及其研究人员对每月房地产相关信息和数据的连续跟踪和即时分析，但不保证所载信息之精确性和完整性，我公司将随时补充、修订或更新有关信息。文中出现所有数据如无特殊说明，均出自CRIC中国房地产决策咨询系统。

本报告版权归“克而瑞（中国）”所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“克而瑞（中国）”，且不得作违背原意的删减。报告中的信息或所表达的意见并不构成研究结论或投资依据，望善加利用并谨慎决策！ 对有关信息或问题有需求者，**欢迎致电克而瑞（中国）研究中心，联系电话：021-60867863，联系人：吴洁敏。**

本月视点

成交规模保持上涨，土拍溢价率创近 10 个月新高

4月份土地市场迎来了一波成交小高峰，随着二三线城市土地供应量的恢复，成交建筑面积和成交金额同环比均呈现上涨趋势；在二线城市优质土地大规模集中成交的带动下，成交价格也随之上涨，并达到近一年来的最高点，溢价率更是保持上涨趋势，创下2018年下半年以来新高。

政策调控方面，随着各地城市进入了发布年度供地计划的密集期，中央部委为保障土地供应规模适量有序，多次作出相关表态。一方面，自然资源部再提“五类”调控目标，要求各城市根据商品住宅消化周期，调整确定 2019 年供地计划，其中消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；另一方面，住建部对近期房价、地价波动幅度较大的城市进行预警提示。地方政府层面，本地土地类政策主要集中在制定土地资源开发规范，如促进城市旧改、工业办公用地开发、生态保护等方面。

市场表现方面，4月土地成交量呈现回暖态势。全国336城市经营性土地成交建筑面积为1.8亿平方米，环比上涨31%，和去年四月相比也有27%的涨幅。但对比近一年的成交情况来看，成交体量仍处于较低水平。溢价率方面连续5月保持上涨，本月环比上涨3个百分点，溢价率达到了22.1%。其中二线城市溢价率相比上月有所下滑，但仍然达到23.5%，高于全国平均水平。在市场回暖的背景下，重点监测城市的流拍率也呈现下降趋势，仅为8%，较上月下降了1.3个百分点。

各能级城市方面，一线城市延续开年以来的下降趋势，土地成交建面仅124万平方米，经营性用地稀缺性进一步凸显，月内深圳土地零成交，北京也只有一块土地出让，上海出让的6块土地中有4块为保障性住宅。二线城市本月成交建筑面积4779万平方米，同比上涨50%，月内武汉、太原、西安、郑州成交建面均突破250万平方米，其中武汉土拍热度显著回升，之前遭受冷遇的硚口宗关地块和汉阳钢铁厂地块悉数出让，房企拿地积极性明显提升。三四线城市4月成交建面同环比分别上涨了21%和30%，其中佛山、东莞等大湾区热点城市均有地块高溢价成交。

4月份土地市场热度虽进一步回暖，但鉴于月内中央部委和地方城市已经做出对应表态，如住建部也对一季度房价、地价上涨较快的城市提出预警，合肥、西安等土拍较热的城市也已出台了调控新政，在新一轮的调控预期影响下，本轮的土拍热度上升不会持续太久。不过就土地成交规模角度而言，在“稳地价、稳预期”的目标指引下，多数供应不足的二线城市有望将在二季度迎来一波供地高峰，尤其是前四个月土地成交量较低且供地计划未“超标”的济南、成都后期仍会有大量土地入市。

- **整体市场——量价环比双双上涨，溢价率指标延续上行**
- **各能级市场——二线城市表现突出，成交量价均超去年同期**
- **重点地块——两榜门槛提升明显，武汉、上海分摘两榜榜首**
- **土地政策——自然资源部分类调控土地供应，住建部发布地价波动“预警”**

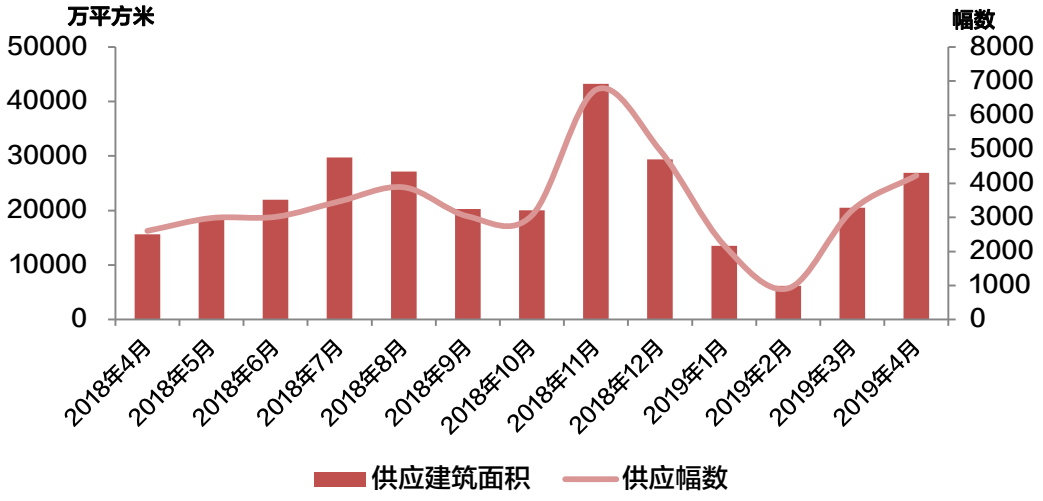
一、整体市场——量价环比双双上涨，溢价率指标延续上行

1、供应：供应总量创今年新高，上海、广州供应量均超百万方

与各城市供地计划的密集发布期同步，4月份土地供应总量也保持上月上升的趋势，达到今年来土地供应的最高点。据CRIC统计，全国336城土地供应总建筑面积为26925万平方米，环比上涨三成，同比大增72%；土地供应幅数为4228幅，环比上月也上涨了32%，同比也增加了62%。

各能级城市的供应量也均高于上月。具体来看，一线城市本月新增供应量突破257万平方米，环比上月大幅增长162%，其中广州的和上海的供应量均超过了100万平方米，广州挂牌的5宗地中仅有1宗为宅地，且需配建租赁住房，上海则有15宗地供应，仅有4宗为商品住宅用地，其余均为保障性住房用地或商办地块，北京也有4幅地供应，也仅有1幅为含宅地块，深圳则仍无土地供应；就此来看，一线城市未来的商品住宅供应仍然比较紧张。二线城市本月土地供应量为5282万平方米，太原、郑州、武汉、昆明等中西部城市供应量均在200万平方米以上，宁波、天津、合肥、杭州等热点城市供应量也处于高位。受市场热度整体回升影响，三四线城市也趁此机会大规模供地，总供应量达到21386万平方米，环比上月大增近四成。

图 1-1：全国 336 城市经营性用地月度供应情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、成交：成交面积继续回升，但仍未到达高点

3、结构：成交结构变化不大，宅地成交占比略有上升

4、价格：成交单价达到近一年来最高点，三四线地价出现回暖迹象

5、溢价率：整体溢价率突破 20%，流拍情况明显改善

6、城市排行：武汉包揽两榜榜首，长三角二线占据金额 TOP5 四席

二、各能级市场——二线城市表现突出，成交量价均超去年同期

1、成交面积：一线成交量同环比均下滑，二三线成交量继续上升

随着各城市把供地计划提上日程，近两月土地供应量同环比均大幅增加，4月份土地市场成交量也得以在上月成交面积增加的基础上继续上涨，并超出去年同期水平三成。具体来看各能级情况，除一线城市成交量缩减外，二三线城市成交量都明显增加。

表 2-1：2019 年 4 月各能级城市经营性用地成交总建面积（单位：万平方米）

城市能级	成交总建面积	同比	环比
一线	124	-29%	-58%
二线	4779	50%	39%
三四线	13084	21%	30%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2、成交价格：二三线城市成交金额环比大增，各能级城市地价同比保持上涨

表 2-2： 2019 年 4 月各能级城市经营性用地成交金额及成交均价（单位：亿元，元/平方米）

城市能级	成交金额	金额同比	金额环比	成交均价	均价同比	均价环比
一线	191	-19%	-2%	15441	14%	135%
二线	2428	92%	39%	5080	28%	0%
三四线	2301	24%	51%	1759	3%	16%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、成交占比：中西部核心城市供地量逐渐恢复，二线城市成交面积占比进一步增加

表 2-3： 2019 年 4 月各能级城市经营性用地成交面积及成交金额占比

城市能级	成交面积		成交金额	
	2019 年 4 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	2019 年 3 月
一线	1%	2%	4%	6%
二线	27%	25%	49%	50%
三四线	73%	73%	47%	44%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

三、重点地块——两榜门槛提升明显，武汉、上海分摘两榜榜首

1、总价排行榜：武汉四宗地入榜成为最大赢家，融创以 70 亿斩获硚口宗关地王

今年开年以来，由东部二线城市开启的抢地热潮开始蔓延，市场较去年下半年回暖十分明显。趁此机会，各城市也加大了供地规模，将冷遇地块脱手，如武汉的宗关硚口地块、汉阳钢铁厂地块均是如此。这些地块体量较大，出让总价门槛也比较高，因此本月入围总价榜单的高价地块较上月明显增多，总价全部都在35亿元之上。具体来看，本月榜首地块来自武汉市硚口区，是一宗商住用地，起拍价高达70亿元，最终由融创底价竞得；门槛地块则来自苏州园区，是2019年来挂出的第一宗住宅用地，该地块位于热门板块奥体板块，周边有5、6号线两条轨交在建，配套也基本完善，最终由中海以35.8亿元的总价竞得，溢价38%。

表 3-1： 2019 年 4 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	武汉	武告字（2019 年）8 号硚口区地块	商住;	70.00	0%	融创
2	杭州	杭政储出[2019]12 号	纯住宅;	52.03	30%	杭州滨江
3	苏州	高新区狮山街道滨河路东、横山路北	纯住宅;	50.17	31%	苏高新+招商
4	上海	杨浦区江浦社区 B2-03 地块	纯住宅;	41.79	1%	保利
5	武汉	汉阳区琴台大道与京广铁路线交叉地块	纯住宅;	41.00	24%	融创
6	厦门	集美区 2019JP01	商住;	38.60	35%	中海
7	武汉	汉阳区琴台大道以南地块	商住;	38.50	0%	融创
8	武汉	江夏区黄家湖大道以东地块	纯住宅;	36.40	60%	融创
9	杭州	萧政储出(2019)9 号	商住;	35.72	16%	金地
10	苏州	园区钟南街东、港田路南地块	纯住宅;	35.64	38%	中海

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、单价排行榜：限地价致高溢价地块减少，上海稀缺内环纯宅地楼面价超 5 万

随着土地市场的升温，本月单价榜单迎来了全面上升，榜首门槛地块单价增幅均超过3成。具体来看，本月榜首地块是上海杨浦控江纯宅地，成交楼面价高达53772元/平方米，是上海今年成交的第二宗地价破5万元/平方米的土地；门槛地块则来自杭州市江干区，是一宗纯住宅地块，由绿城以27413元/平方米的价格拿下，目前地块周边在售项目较多，成交价格基本在4万元/平方米左右，和楼面价相比盈利空间仍然存在，因此最终高溢价成交。

表 3-2：2019 年 4 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	成交楼板价（元/平方米）	溢价率	受让人
1	上海	杨浦区江浦社区 B2-03 地块	纯住宅;	53772	1%	保利
2	杭州	杭政储出[2019]12 号	纯住宅;	45325	30%	杭州滨江
3	上海	杨浦区定海社区 B1-3 地块	纯住宅;	35426	0%	光明
4	广州	荔湾区芳村大道南以西鹤洞路南地块	纯住宅;	34665	23%	中海
5	南京	2019 年宁出第 02 号 G08	纯住宅;	31980	42%	荣盛
6	厦门	集美区 2019JP01	商住;	30997	35%	中海
7	苏州	园区钟南街东、港田路南	纯住宅;	30287	38%	中海
8	杭州	杭政储出[2019]18 号	纯住宅;	29736	23%	绿城
9	杭州	杭政储出[2019]25 号	商住;	28210	25%	中海
10	杭州	杭政储出[2019]16 号	纯住宅;	27413	30%	绿城

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、土地政策——自然资源部分类调控土地供应，住建部发布地价波动“预警”

2019 年 4 月，各地城市进入了发布年度供地计划的密集期，中央部委也多次作出相关表态。一方面，自然资源部再提“五类”调控目标，要求各城市根据商品住宅消化周期，调整确定 2019 年供地计划，其中消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；另一方面，住建部对近期房价、地价波动幅度较大的城市进行预警提示。地方政府层面，本地土地类政策主要集中在合理开发土地资源，如促进工业、办公用地开发，城市旧改，生态保护等方面。

1、自然资源部：提出 2019 年住宅用地“五类”调控目标

2、住建部：依据《稳妥实施房地产长效机制方案》发布地价波动预警

3、广州市：发布《广州市深入推进城市更新工作实施细则》

五、附件——土地数据表

表 5-1：2019 年 4 月重点城市经营性土地指标列表

单位：万平方米，亿元，元/平方米

区域	城市	供应		成交		价格	
		占地面积	总建面积	占地面积	总建面积	总金额	楼板价
环渤海	保定	81.10	219.21	0.00	0.00	0.00	-
	北京	15.79	31.58	2.61	5.73	10.20	17811
	沧州	18.85	39.87	16.36	38.92	14.11	3626
	济南	153.34	379.74	0.00	0.00	0.00	-
	青岛	103.22	190.77	63.25	141.74	52.21	3683
	沈阳	41.70	75.39	6.56	11.80	3.72	3150
	太原	92.79	367.87	95.40	374.11	76.87	2055
	天津	169.35	294.49	80.17	131.06	80.20	6119
	烟台	10.04	21.91	20.52	40.04	10.82	2703
	长春	56.78	126.05	44.46	97.43	19.64	2016
长三角	安庆	26.76	55.70	33.98	78.16	27.22	3483
	常熟	6.50	13.00	40.75	70.97	68.71	9681
	常州	180.70	419.32	51.48	112.31	80.97	7210
	德清	6.60	3.64	6.55	4.48	1.31	2933
	海门	7.03	9.55	7.50	11.25	12.57	11167
	海宁	8.55	18.46	7.41	28.97	2.38	820
	杭州	96.26	270.06	97.75	267.06	377.66	14142
	合肥	222.97	282.48	151.35	289.79	214.34	7397
	湖州	82.11	207.13	28.60	42.09	12.93	3073
	淮南	5.02	14.14	31.00	64.04	5.09	795
	嘉善	18.97	52.58	4.00	6.40	5.15	8050
	嘉兴	66.19	116.40	19.20	34.63	15.29	4416
	建德	0.00	0.00	6.46	9.80	9.96	10155
	江阴	16.47	18.03	0.00	0.00	0.00	-
	金华	49.49	75.70	30.26	58.32	51.02	8748
	昆山	27.15	59.75	0.00	0.00	0.00	-
	丽水	0.01	0.05	15.23	31.01	19.43	6266
	六安	0.00	0.00	10.34	22.74	4.36	1917
	南京	32.48	74.02	60.99	97.61	78.98	8091
	南通	35.91	116.15	4.24	7.06	5.92	8381
	宁波	151.62	326.63	107.81	196.91	127.56	6478
	平湖	6.52	16.29	2.52	5.03	1.40	2774
	启东	8.59	18.78	6.51	12.81	3.54	2760
	衢州	15.74	20.46	13.69	24.03	7.42	3086

	上海	70.05	108.05	36.96	42.63	62.60	14686
	绍兴	24.69	40.82	22.46	48.77	38.48	7889
	苏州	28.74	51.54	65.20	119.95	189.40	15789
	台州	35.66	71.88	31.11	76.63	27.28	3560
	桐庐	2.53	4.19	0.43	0.71	0.07	991
	桐乡	16.28	37.07	27.46	67.84	14.17	2089
	温州	76.19	228.83	50.21	117.22	104.50	8915
	无锡	57.82	106.53	22.28	41.33	53.17	12867
	芜湖	6.26	125.29	0.00	0.00	0.00	-
	宜兴	35.28	35.28	8.04	10.14	7.56	7459
	义乌	32.47	68.05	0.21	1.38	1.25	9021
	张家港	11.18	18.77	4.50	8.55	0.34	395
	舟山	13.89	31.87	0.00	0.00	0.00	-
中西部	成都	54.94	131.81	93.07	224.31	51.97	2317
	昆明	93.37	235.77	46.32	186.11	53.13	2855
	兰州	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
	洛阳	12.90	37.15	5.33	10.67	3.39	3180
	乌鲁木齐	27.65	67.48	11.43	24.18	9.58	3962
	武汉	76.85	236.19	239.24	662.32	432.18	6525
	西安	33.11	98.63	167.30	369.61	53.71	1453
	长沙	71.58	173.53	44.39	148.85	71.40	4797
	郑州	137.40	367.15	115.03	293.08	88.83	3031
	重庆	87.64	154.44	37.32	66.08	36.19	5477
珠三角	澄迈	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
	东莞	28.02	80.12	3.32	14.32	18.61	12999
	佛山	40.64	111.60	17.48	44.15	47.40	10737
	福清	12.63	41.63	12.63	41.63	16.80	4035
	福州	60.83	155.91	31.34	77.32	48.16	6229
	广州	33.30	117.29	28.24	75.48	118.42	15688
	海口	13.06	51.44	3.45	16.53	2.09	1263
	柳州	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
	南宁	22.92	68.08	3.67	12.86	12.40	9643
	宁德	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
	莆田	0.00	0.00	14.77	19.46	3.02	1550
	清远	48.46	123.81	0.07	0.55	0.04	753
	泉州	1.33	4.67	0.00	0.00	0.00	-
	三亚	0.00	0.00	0.35	0.10	0.14	13701
	厦门	0.00	0.00	10.00	26.67	75.33	28242
	汕尾	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
	深圳	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
	文昌	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-

五指山	0.72	2.35	0.00	0.00	0.00	-
湛江	19.52	51.85	39.32	137.64	3.31	241
漳州	49.13	102.94	4.66	10.52	3.05	2904
肇庆	39.42	104.40	11.76	31.22	11.61	3719

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

指标说明

■ **经营性用地**

为了便于给房地产开发企业提供更直观的数据，对土地市场有深入了解，土地月报中，所用的数据均为经营性用地，即包括住宅、商业、办公、综合属性的土地，而工业、公建配套、其他用地（如物流仓储等）为非经营性用地。

■ **占地面积**

根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写的《房地产估价相关知识》规定，占地面积是建筑本身占用土地面积的总和，包括周围规划红线以内所有土地的面积。在土地月报中，占地面积是指土地实际出让面积。

■ **规划建筑面积**

根据国家统计局指标解释，房屋建筑面积是指从房屋外墙线算起的各层平面面积的总和，包括可供使用的有效面积和房屋结构(如柱、墙)占用的面积，多层建筑按各层（包括地下室）面积总和计算。在土地月报中，建筑面积具体是指地块内规划允许总建筑面积。

■ **土地成交楼板价**

土地成交楼板价=土地成交总价/规划建筑面积，单位：元/平方米

■ **土地成交单价**

土地成交单价=土地成交总价/土地占地面积，单位：万元/亩

■ **溢价率**

溢价率=（成交总价-底价）/底价×100%

■ **流标率**

流标率=流标土地幅数/（流标土地幅数+成交土地幅数）×100%