

成交规模环比下降，土地流拍指标仍在近一年低位

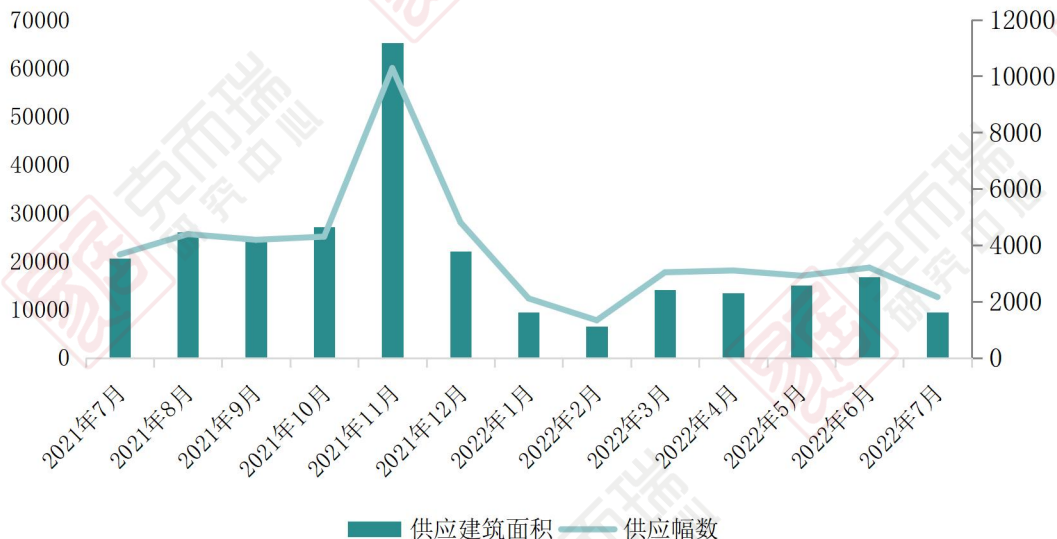
进入7月份，随着重点城市二轮集中供地进入后半程，土地市场成交体量出现环比回落，市场热度指标亦稍有所下滑，南京、重庆、长沙溢价率均不及上轮，无锡平均溢价率也在低位徘徊，导致本月平均溢价环比下滑，在二轮土拍供地质量上升和土拍门槛降低的“护航”下，流拍率虽略有上升，但对比近一年指标表现来看仍在相对低位。

1、供求：供求规模环比回落，平均楼板价创年内新高

土地供应方面，随着二轮土拍接近尾声，7月份土地市场供应量较6月份有所下降。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 9495 万平方米，环比下降 43%，同比下降 54%；供应幅数为 2156 幅，环比减少 33%，同比下降 41%。

具体来看，一线城市中深圳在月内进行了第二轮集中供地，供应宅地 16 幅，总建筑面积 180 万平方米，此外北京、上海、广州也有零星商办用地供应。二线城市方面，月内重点城市集中供地暂停，合肥、济南、成都供地均为远郊县城或商办用地，7月合计供应土地建筑面积 1369 万平方米，环比下降 64%。三四线城市方面，本月供地规模亦有明显减少，环比下降 36%至 7924 万平方米。

图：300 城经营性用地月度供应情况（万平方米，幅）



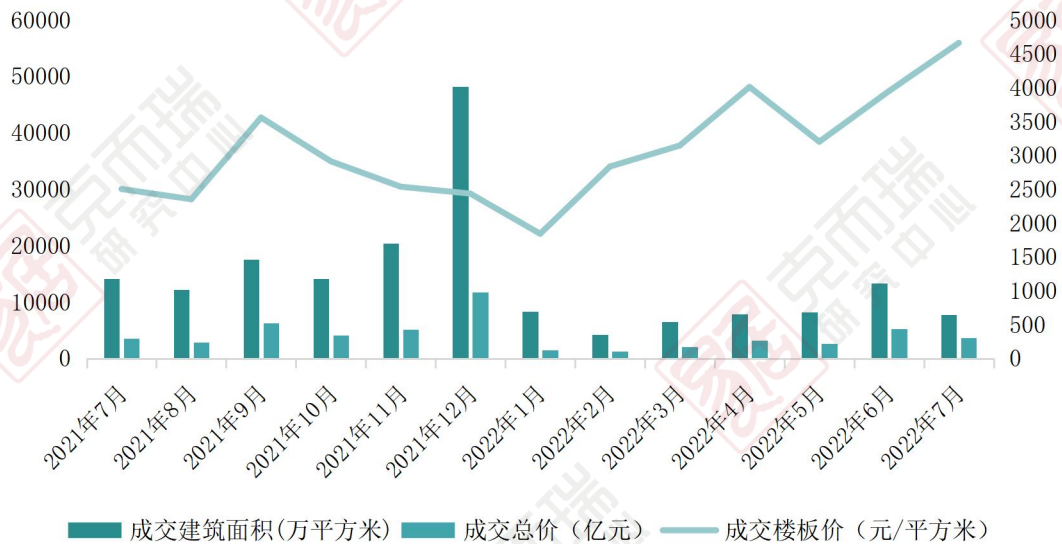
注：土地数据截止至2022年7月26日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地成交方面，截至7月26日，全国300城经营性土地6月总成交建筑面积为7803万平方米，环比6月下降41%，同比降幅不到五成，与去年同期差距小于上半年平均水平；成交幅数共计1412幅，环比降幅约40%，同比减少45%；成交总价方面，本月土地成交总金额3636亿元，环比上月减少31%，同比上升

2.7%。因月内一、二线成交占比上升，广州、上海、南京等一二线城市月内均有集中土拍进行，致成交单价上升至 4660 元/平方米，同环比均呈上涨趋势。

图：300 城经营性用地月度成交情况

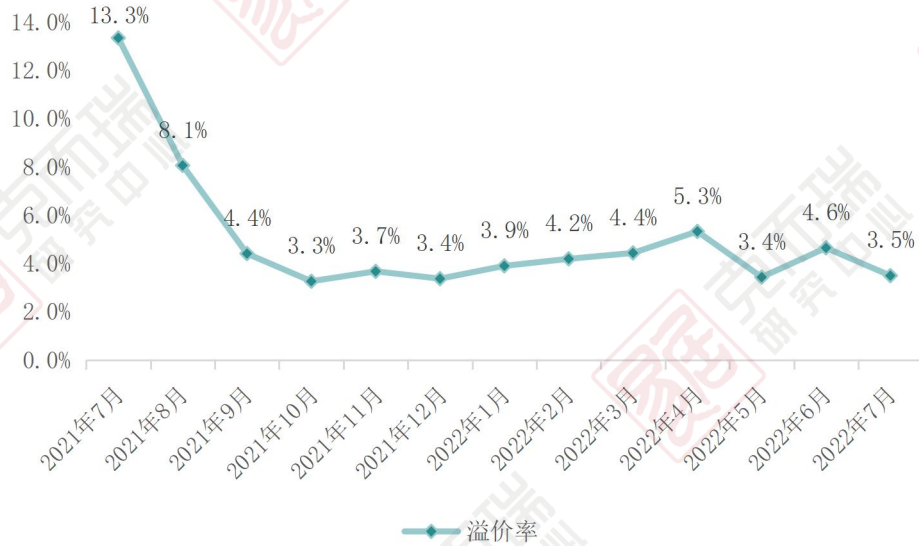


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、热度：溢价回落流拍上升，南京、重庆溢价率均不及首轮

市场热度方面。重点城市中有 7 个城市在本月进行集中土拍，部分三四线热点城市也在月内进行了土拍，重点城市土拍热度明显分化，成都、广州、上海均拍出了较高的溢价率水平，但是南京、重庆、长沙溢价率均不及上轮，无锡平均溢价率也在低位徘徊，导致本月平均溢价环比下滑 1.1 个百分点至 3.5%。以南京为例，虽然本轮土拍进一步放宽了土拍规则，有 13 宗未设住宅销售限价，实行“差异化定房价，按程序报备”，也出现了多宗宅地触顶成交，但是大批位于江宁、浦口郊区板块的地块仍是底价成交，拉低了南京市整体的土拍溢价率，导致南京二轮土拍平均溢价率只有 2.8%，较首轮下降了 1.6 个百分点。

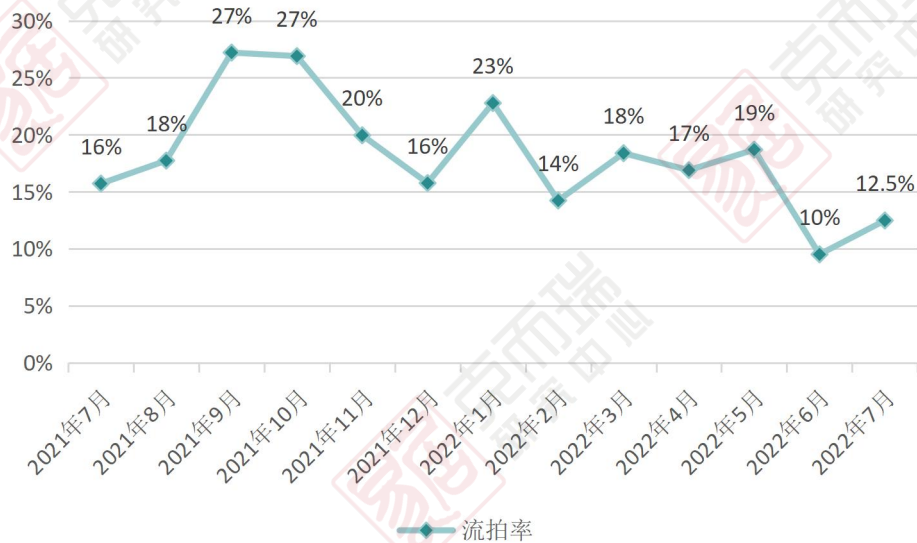
图：重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

另一方面，流拍率也略有上升。和上月相比，重点监测城市的土地流拍率上升至 12.5%，环比增加了 2.5 个百分点，但仍在近一年以来的相对低位。在本月完成集中土拍的城市中，成都、南京流拍率均较首轮有所下降，无锡、重庆也实现了连续两轮的“0 流拍”，但广州、长沙因远郊地块相对较多，本轮流拍率均高于 15%，导致 7 月流拍率环比略有增加。

图：重点监测城市土地流拍率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3、重点地块：上海、南京多宗地触顶成交，拿地企业仍以央国企为主

2022年7月，重点城市次轮土拍潮延续，包括上海、广州在内的7个重点城市均在月内迎来了第二批集中出让。由于多数城市首轮集中土拍低热，第二轮供地质量较首轮明显提升，如南京推出了多宗河西优质宅地、广州也加大了天河、荔湾等中心城区的土地供应；上海次轮集中供地也是如此，长宁西郊、普陀桃浦、浦东唐镇、川沙、闵行七宝古美等多个置业热点片区均有土地推出。因此，本月优质土地的供应量仍在高位，房企参拍热情较高，其中上海、南京等均有多宗地块以高溢价或者上限价成交。

表：2022年7月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	广州	天河区燕塘地块三（AT020883地块）	81.19
2	佛山	2022-06-13 南海区 TD2022(NH)WG0024	62.17
3	上海	浦东新区外高桥新市镇 G08-01 地块	55.38
4	上海	杨浦区江浦社区 R-05 地块（大桥街道 115 街坊）	47.75
5	上海	浦东新区川沙新镇城南社区 PDP0-0706 单元 C06-03 地块	47.70
6	上海	嘉定区嘉定新城（马陆镇）马陆南社区 23-01、29-01 地块	47.43
7	南京	NO. 2022G27 秦淮区南部新城地块	45.40
8	南京	NO. 2022G29 建邺区双闸街道地块（河西南部 4-2-D）	45.30
9	上海	浦东新区唐镇中心镇区 C-01B-09 等地块	44.89
10	南京	NO. 2022G40 雨花台区板桥街道地块（中船绿洲一期）	36.40

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

不过，从拿地房企情况来看，央国企仍是重点城市集中土拍的参拍主力。以单价榜中入围的9宗集中成交地块来看，这些地块基本均由央国企及其联合体竞得，如上海长宁西郊地块由上海城投竞得，普陀中山北地块则由保利发展、招商蛇口及新世界联合体竞得。在当前大部分民企首要任务仍是保交付的背景下，央国企及少数优质民企将持续撑场重点城市集中土拍。

表：2022年7月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价（元/平方米）
1	上海	长宁区新泾镇 232 街坊 17/1 丘 77-01 地块	99887
2	上海	普陀区中山北社区 C060202 单元 B2-18 地块	65957
3	上海	静安区天目社区 C070102 单元 07-03 地块	56201
4	上海	杨浦区江浦社区 R-05 地块（大桥街道 115 街坊）	56000
5	上海	杨浦区长海社区 025-07 地块（长海路街道 332 街坊）	50200
6	广州	天河区燕塘地块三（AT020883地块）	48300
7	上海	普陀区桃浦科技智慧城（W06-1401 单元）026-01 地块	47322
8	杭州	杭州市劝业里 10-2 地块危旧房改善项目	45955
9	南京	NO. 2022G28 建邺区沙洲街道地块	40806
10	上海	浦东新区唐镇中心镇区 PDP0-0405 单元 C-01B-09 等地块	40739

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

4、展望：重点城市集中土拍冷热分化趋势延续，房企投资仍将聚焦于优质宅地

2022年7月，重点城市二轮集中土拍进入中后期，本月进行大规模土拍城市的个数较上月明显减少，导致本月成交土地规模较上月明显下滑。因南京、长沙等城市整体土拍热度偏低影响，市场热度也较上月微有下滑，平均溢价率环比下降1.1个百分点，土地流拍现象也因青岛等地流拍了较多商办用地而较上月有所增加。

联系各城市次轮集中土拍表现来看，冷热分化仍较为明显，不仅是城市之间，城市内部甚至区域内部也有分化趋势。在各板块的盈利空间均进一步拉升下，去化表现更好的核心板块成为房企投资的首选，区位相同下周转更快的纯宅地比商住用地更受房企青睐。在楼市销售仍未明显复苏的背景下，重点城市集中土拍冷热分化的趋势还将延续，流动性紧张下房企也仍将重点关注核心区优质宅地的投资机会。