

土地成交冲击高峰，二线城市试水人才用地

2017年12月12日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

克而瑞研究中心 吴嘉茗

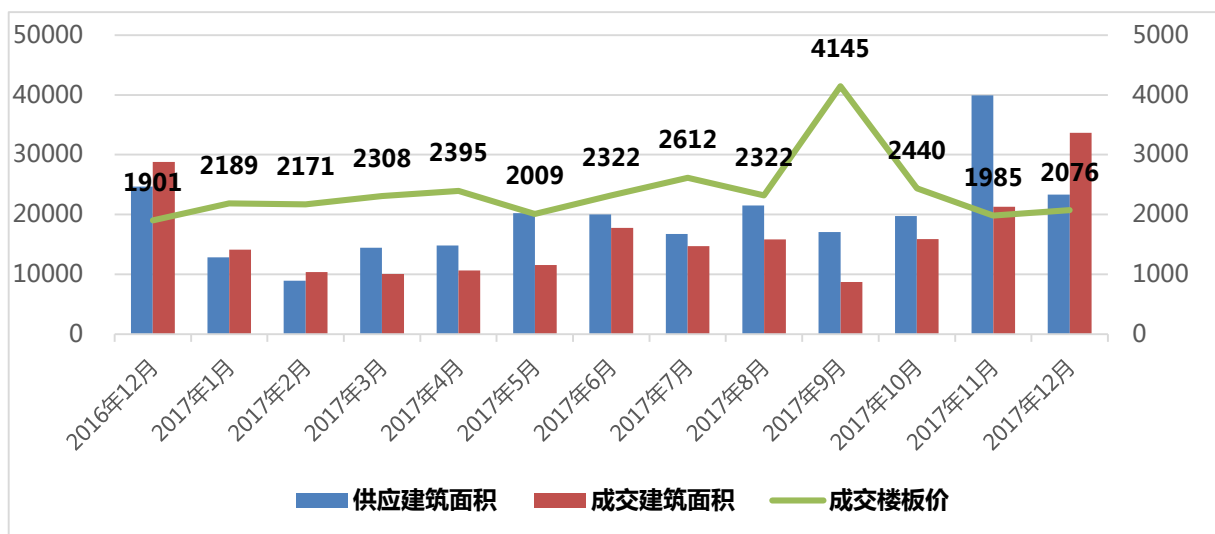
12月土地市场如期迎来年内高点，并且在多宗保障房、租赁住房入市的推动下，成交量也超过了去年同期。11月上海继续推出多宗租赁住房用地，南京、武汉、南昌等市打响人才争夺战，先后试水面向人才的人才租赁住房用地。

市场走势：成交建筑面积大幅上涨，成交高峰市场回温

受11月份土地市场供应大涨的带动，12月全国336城经营性用地成交规模冲击年内最高峰，同时达到两年来最高水平，成交建筑面积33652万平方米，环比涨幅高达58%，同比也有17%的涨幅。12月份土地成交大幅上涨主要由于在年末最后一个月，房企和地方政府都加快土地成交的步伐，为完成拿地/供地指标，且部分较偏远三四线城市土地市场较为不活跃，仅有年末进行土地交易，导致全国整体土地成交规模上涨。

年末土地成交传统高峰期带动土地市场热度略有回温，武汉、长沙本月均有限价地块由于竞拍激烈遭到“熔断”，但同时广州从化区火界地块由于无人参与竞拍，3度流拍，以此看来，开发商拿地理性程度总体有所回归，对于优质地块获取意向更加强烈，但对于条件较弱的地块则有所看淡，不再盲目参拍；总体来看虽然成交量显著上涨但未来一线城市商品房供求关系仍然紧张，三四线城市地价低位回温。

CRIC 监测城市经营性用地月度成交情况（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

由于12月份各能级成交建筑面积环比均有较大幅度的上升，带动成交总金额同、环比均表现为上涨；但在楼

板价方面，一线、二线城市楼板价均环比下滑，一线城市楼板价13022元/平方米，同环比分别下滑13%和22%，一线城市持续受到出让地块属性结构的影响，大量的保障型地块拉低了平均成交地价，上海、深圳本月均无商品房地块成交，北京也以限价商品房和自住型商品房为主，广州本月成交地大部分位置相对偏远，因此出让价格也偏低，单价最贵地块为北京昌平区宅地，楼板价38025元/平方米；二线城市本月成交均价进一步下滑至3568元/平方米，各城市之间的“人才大战”相继打响：武汉首宗大学生公寓地块于本月成交，未来定向为留在武汉工作、创业的大学生服务；南京27日成交首宗租赁地块，未来将打造租赁公寓并纳入人才安居计划；南昌也成交了首宗租售并举地块，且只能定向销售给指定人才。未来二线城市成交均价也将受到出让地块属性影响；三四线城市均价本月回升至1330元/平方米，同环比分别回升25%及18%，年末三四线城市的土地市场有小幅度的回温。

2017 年 12 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	879	31%	5%	13022	-13%	-22%
二线	2742	13%	88%	3568	-10%	-11%
三四线	3364	42%	74%	1330	25%	18%

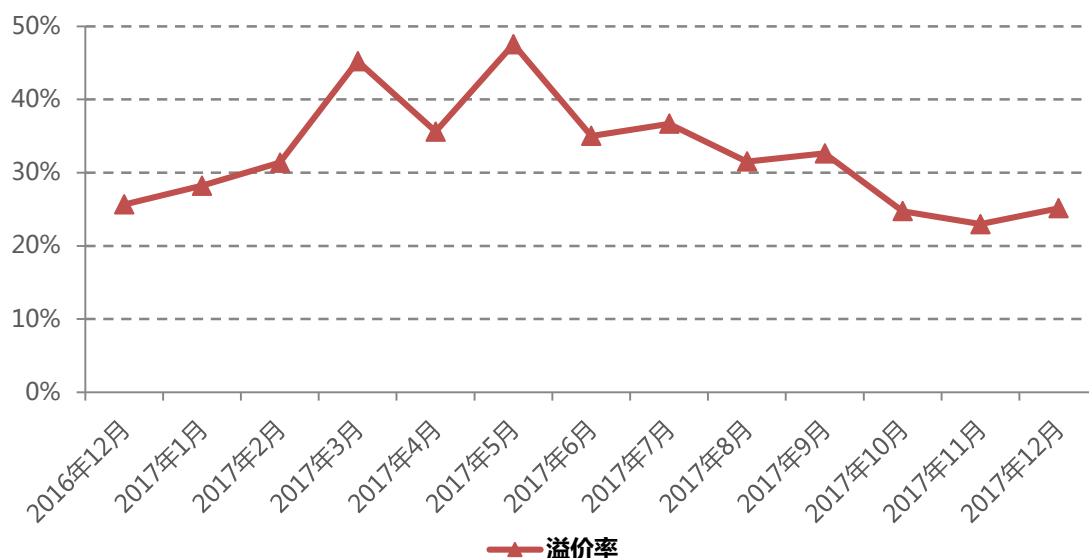
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

溢价率：溢价率峰值发生在上半年，下半年持续低位运行

随12月份土地成交均价的小幅翘尾，平均溢价率也同样略有回升，本月成交平均溢价率为25.1%，环比小幅回升2.2个百分点，而2017年全年溢价率平均值为33.1%，全年成交溢价率的两个小高峰分别发生在3月和5月，最高值达到47.6%，进入下半年以来，溢价率表现主要以降为主，且降幅均大于回升的幅度。分能级来看，一线城市本月溢价率与上个月基本持平，为6%，对于一线城市来已经触底，难以再降，二线城市本月成交溢价率再降3.2个百分点，为18.1%，也达到了二线城市年度最低成交溢价率，调控相对较宽松的三四线城市本月成为唯一成交溢价率回升的能级，三四线城市本月成交溢价率环比增加4.7个百分点，达到38.4%。

本月除一线城市以外，二线城市南京、武汉也出现了租赁住房用地，未来更多租赁试点城市预计将有此类用地推出，租赁用地的推出将对溢价率造成进一步下滑的影响，但对于二线城市来说，租赁用地的出让占比将暂时不会高于住宅用地，影响相对较小。

CRIC 监测城市 12 月份经营性用地溢价率走势图



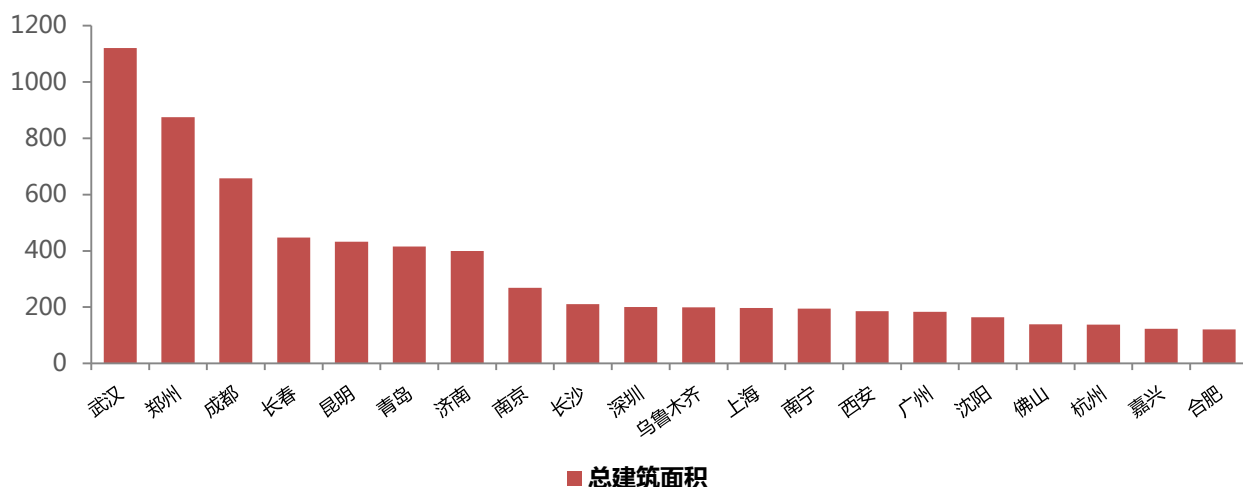
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

城市排行：武汉占据双榜第一，深圳凭借4宗地块位列第二

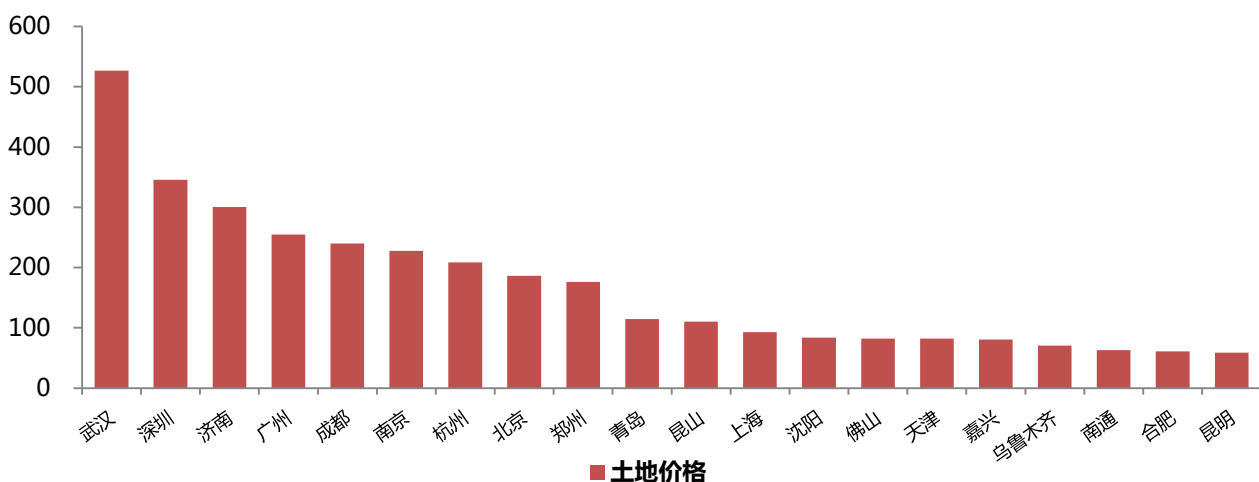
2017年12月，全国重点城市经营性土地成交建筑面积TOP20城市的总成交建筑面积达到6670万平方米，占成交总建面的82%，城市集中度环比上月小幅下降3个百分点，本月成交面积TOP20的城市总成交量环比增加了63%。本月成交面积TOP3的城市分别为武汉、郑州和成都，其中武汉以1120万平方米的总面积高居榜首，郑州、成都也分别成交了875万平方米和658万平方米，随后的长春、昆明、青岛等市成交量均不足500万平方米，**从全年总成交量来看郑州、武汉、重庆、西安等城市位列前茅，中部热点城市是成交的最主力城市。**一线城市中本月成交建筑面积最大的是深圳，深圳2017年土地成交量持续低位，本月也仅成交了4宗商办地块，但其中龙岗区龙城板块的商办地块总建筑面积高达134万平方米，带动深圳成交排名上升至第10位，同时该地块也成为本月成交总价最高的一宗地块。

12月全国重点城市经营性土地成交金额排名前20名的总成交金额为3365亿元，环比上涨42%，占成交总金额的81%，集中度比上月下降8个百分点。武汉凭借大量的土地成交成为金额榜的榜首，总成交金额为527亿元，较第二名深圳高出181亿元，**深圳仅有4宗地块成交，且都为商办地块，成交总金额便达到第二名，一线城市的土地价值毋庸置疑；**其次广州、北京和上海分别排在第4、8和12位，北京、上海受出让地块类型影响，总价不高；此外三线城市昆山、佛山、嘉兴和南通均榜上有名。

2017 年 12 月全国重点城市经营性土地成交总建筑面积 TOP20 (单位: 万平方米)



2017 年 12 月全国重点城市经营性土地成交金额 TOP20 (单位: 亿元)



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

政策动向: 规范特色小镇发展, 深圳禁止工改“类住宅化”

时值岁末, 土地市场相关政策发布频次进一步放缓, 本月出台的政策均在意料之中, 多为以往要求的进一步重申、细化或落地试点。发改委等四部门联合发文, 要求规范发展特色小镇, 特别提出要防范“假小镇真地产”项目; 关于农村用地的供给改革, 国土部表示将优先安排农村基础设施和公共服务用地, 做好农业产业园、科技园、创业园用地安排; 月末深圳发布工业区块线管理办法, 为保证城市遵循规划有序发展, 禁止工改“类住宅化”。

12月4日, 国家发展改革委、国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部联合发布《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》明确, 坚持因地制宜, 坚持产业建镇, 严防政府债务风险, 严控房地产化倾向。特别提出要科学论证企业创建特色小镇规划, 对产业内容、盈利模式和后期运营方案进行重点把关, 防范“假小镇真地产”项目。一再强调要防范“假小镇真地产”, 但并不是要完全隔绝住宅用地开发。建设小镇必然离不开

新迁入人口的共同努力，为了满足这部分人群的居住需求，势必需要就近建设住宅用地。《意见》中提到，在合理确定住宅用地比例、有序供应住宅用地的前提下，依然允许进行适度的商品住宅用地开发。因此就长远发展而言，这项政策的出台其实是利大于弊的，一方面有利于小镇住宅供应的供需平衡和价格稳定，另一方面也有利于小镇商品房市场的有序发展，为后期的中高端项目留下更多的发展空间。

月末深圳市发布了《深圳市工业区块线管理办法（征求意见稿）》，从严控建筑设计规定、加大产权分割面积、提高产业准入与分割转让门槛、首提产业监管回收土地要求等五方面严管工改工。由此，企业希望通过工改之名，行房地产售卖之实的渠道基本被斩断。快速增长的外来人口与捉襟见肘的新增建设用地，一直以来都是深圳居住矛盾的最主要来源，也是深圳房价高企的根本原因。为了“绕过”这一矛盾，违规的“工改住”现象在深圳出现地较为频繁。在短期内，将工业用地“类住宅化”似乎确实可以缓解居住用地不足的困境，但考虑到工业用地的相关生活设施配套、城建标准与住宅用地均相差甚大，对于居住在“工改住”用地上的外地人口而言，短期内的餐饮需求或可依赖小商铺解决，但在道路、水电、排污、教育、医疗、绿地乃至加油站等大型公共配套方面，这些工业用地势必难以满足或符合居住需求，也不利于城市建设的有序发展。

总结

展望2018年，十九大明确“房住不炒”精神将继续延续，土地市场会持续建立更加完善的交易、监管制度，从土地出让的源头尽量稳定房地产市场的供求平衡，通过控制地价的方式降低房屋成本；同时租赁地块的占比在十三个租赁热点城市中也将会进一步提升，同时城市通过类似“租售同权”等方式保障租房者的各项权益；随着部分热点城市的楼市拐点到来，土地市场也将面临较长期的调整，在供应回落、政策持续收紧、土地结构调整的情况下，预计2018年一季度成交规模将有较为明显的下滑。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居(中国)·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。

>>> 关于克而瑞

克而瑞,易居(中国)企业集团旗下品牌。作为中国最大的房地产信息综合服务商,以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞拥有中国房地产最大的信息数据库,构筑中国房地产上下游企业(包括开发商、供应商、服务商、投资商)和从业者信息的桥梁,形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台,为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

>>> 关于研究中心

研究中心,易居(中国)旗下品牌克而瑞的专业研发部门,组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止,已经连续7年发布中国房地产企业销售排行榜,引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域;还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份,规模以万字计,为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。