

第五章 土地篇：成交规模同比跌幅超二成，四季度市场热度降至历史低点

受集中供地新政和市场下行的双重影响，土地市场成交规模较 2020 年同期有明显下滑。截止 2021 年 12 月 20 日，全国 300 城土地成交建面和成交金额同比分别下降了 24%和 10%。分能级城市来看，无论是成交建面和成交金额，一线城市表现均优于二、三线城市。土拍热度方面，受融资难和市场下行的影响，“国企托底”和“流拍撤牌频现”成为贯穿下半年市场的关键词。

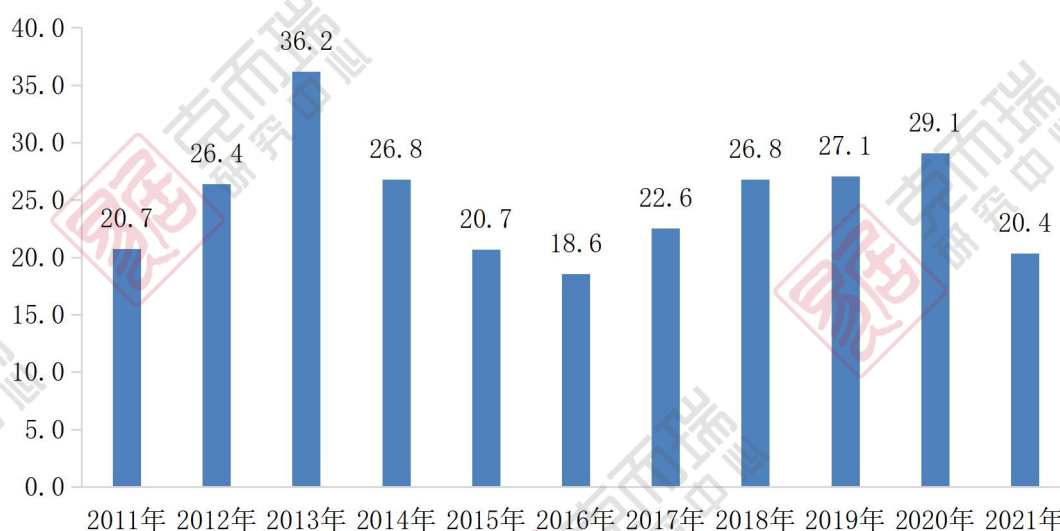
展望 2022 年，房地产市场长效调控机制将继续发挥作用，预计土地市场整体热度会延续 2021 年末低位运行的趋势。在“因城施策”政策指引下，部分城市会适度放松部分调控，但整体房地产政策面偏紧仍是大势所趋，特别是房地产金融监管环境仍将从紧，2022 年企业拿地态度将会更加谨慎，为抵抗供需关系和调控的波动风险，素质较好的地块将更受关注。

第一节 2021 年总结

一、成交面积：全年成交量同比降幅超两成，二、三线城市规模收缩尤为突出

截止 2021 年 12 月 20 日，全国 300 城土地市场成交建筑面积 20.4 亿平方米，较 2020 年同期下降了 24%。考虑到集中供地政策之下土地市场成交规模明显收缩，12 月下旬成交量将远不及去年同期，预计 2021 年土地市场总量将难以超越 2020 年的水平，并且全年成交规模同比降幅较目前将继续扩大，全年降幅大概率将超过 25%。

图 2011 年-2021 年全国 300 城市土地成交建筑面积走势（单位：亿平方米）



注：土地成交数据截止 2021 年 12 月 20 日，下同

数据来源：CRIC

1、一线城市成交规模保持上涨，二三线城市规模收缩显著

...本节内容略.....

2、中西部省会城市依旧是成交主力，沪、广成交规模均超去年同期

...本节内容略.....

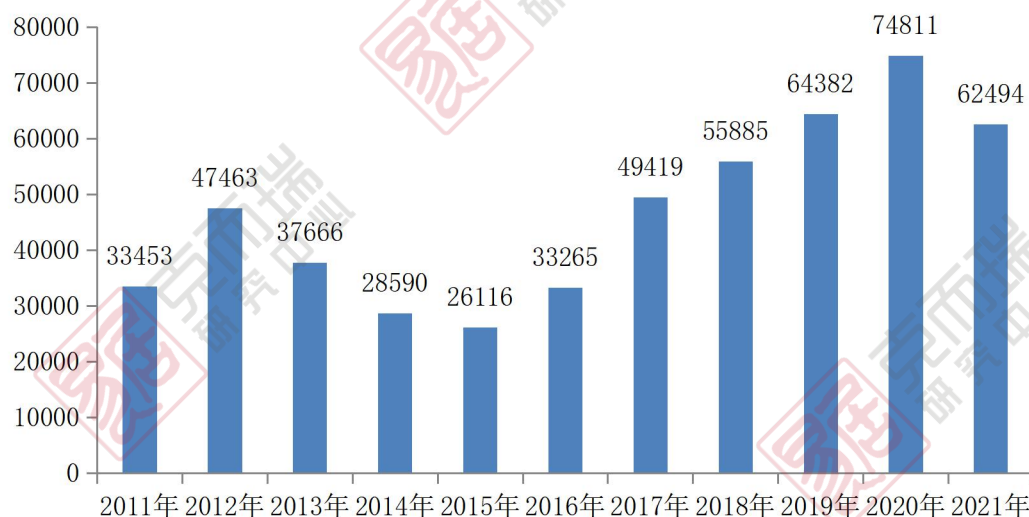
二、成交金额：同比指标由涨转跌，上海蝉联成交金额榜首

与土地成交规模变动走势一致，成交金额较去年同期也明显收缩：截止 2021 年 12 月 20 日，全国土地总成交金额 62494 亿元，同比去年同期下降了 10%。从成交金额排名来看，地价较贵的东部城市仍然是上榜主力，特别是长三角区域，共有 10 个城市入榜，且这些城市的成交金额除温州、南通小幅下跌外（本数据未包含杭州、宁波第三轮集中土拍），其余城市均是同比大涨，尤其是合肥，同比涨幅高达 44%，涨幅在金额榜 TOP20 城市中居于首位。

1、成交金额同比由正转跌，仅一线城市同比涨幅为正

截至 2021 年 12 月 20 日，全国 300 城经营性用地成交金额达 62494 亿元，同比下降了 10%，扭转了连续六年的涨势。究其原因，主要是因为两集中新政实施后成交规模的大幅减少所致。分能级来看，与成交建面保持一致，除一线城市成交金额保持涨势外，二线城市成交金额同比涨幅均为负，尤其是三四线城市，总成交金额仅 31518 亿元，同比去年同期下降了 15%。

图 2011 年-2021 年全国土地成交金额走势（单位：亿元）



注：2021 年数据截至 2021 年 12 月 20 日

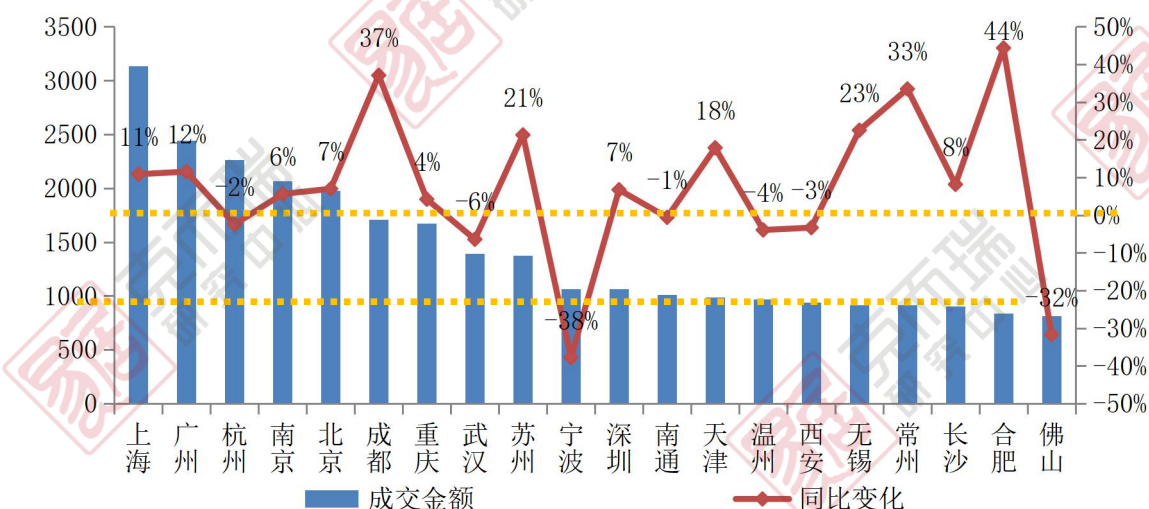
数据来源：CRIC

2、上海成交金额蝉联榜首，合肥涨幅居于 TOP20 首位 (节选)

具体到各城市来看。截止至 12 月 20 日，上海成交金额高达 3136 亿元，同比去年同期上涨了 11%，蝉联榜首；排在金额榜第二位的则是广州，成交金额达 2446 亿元，同比上涨 12%；排在第三位的则是杭州，成交金额达 2263 亿元，考虑到杭州三轮土拍金额未被统计在

内，全年来看，杭州成交金额大概率会超越广州，排在第二位。门槛城市为佛山，成交金额为 816 亿元，同比去年同期下降了 32%。

图 2021 年全国重点监测城市土地成交金额 TOP20 榜单（单位：亿元）



注：2021 年数据截至 12 月 20 日

数据来源：CRIC

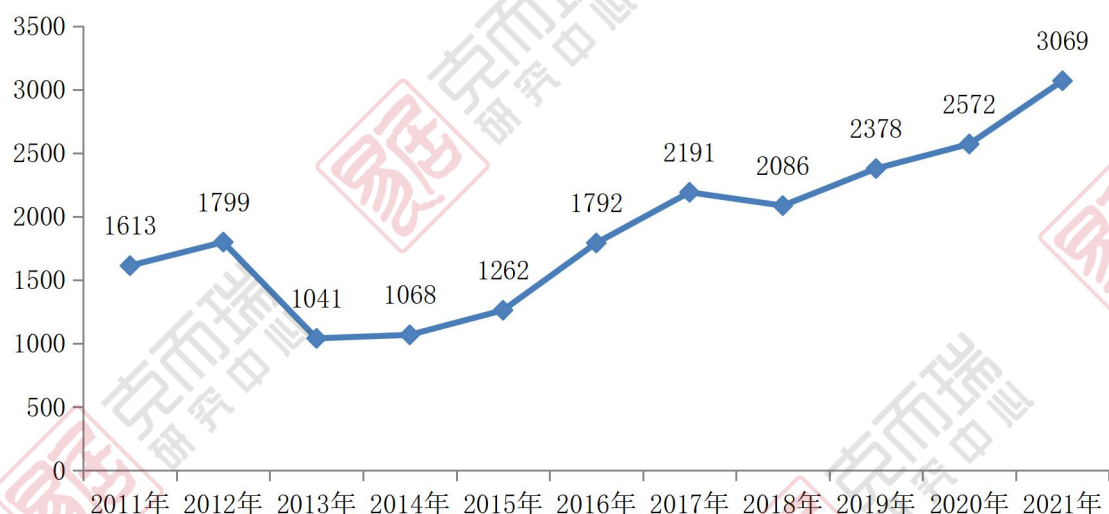
三、土地价格：全年平均地价创历史新高，房企资金链承压下年末溢价率降至低位

受成交结构和二季度市场热度高涨的影响，2021 年全国 300 城土地成交楼板价迎来大幅上涨，增至 3069 元/平方米，创下历史新高。不过，下半年受土拍规则升级和房企融资渠道再度收紧的影响，房企资金压力大增，拿地的积极性也大幅降低，溢价率较二季度明显下降，尤其是四季度，整体溢价率已经跌至 3%，较二季度下降了 14 个百分点，土地市场明显转冷。

1、整体地价：地价再创历史新高，增至 3069 元/平方米

2021 年土地价格延续 2020 年的价格上涨之势，全国 300 城土地成交楼板价迎来大幅上涨，增至 3069 元/平方米，同比上涨 19%，再创历史新高。地价的明显上涨，一方面是由于成交结构所致，一线城市成交面积占比由去年的 2% 增至 3%；另一方面也要归功于二季度土地市场热情高涨，因此平均地价被大幅拉高。

图 2011 年-2021 年全国 300 城土地成交楼板价走势（单位：元/平方米）



注：2021 年数据截至 12 月 20 日

数据来源：CRIC

2、城市地价：多数重点城市地价上涨，仅上海、宁波等少数城市同比下滑

...本节内容略.....

3、溢价率：二季度溢价率持续高位，房企资金链承压影响下三、四季度溢价率明显下滑

虽然整体地价较 2020 年大幅抬升，但在 22 城实行土地供应两集中新政、热点城市加强溢价、地价管控等影响下，溢价率与 2020 年相比却有明显下降。成交溢价率由 2020 年的 14% 降至 2021 年的 11%，同比下降了 3 个百分点。

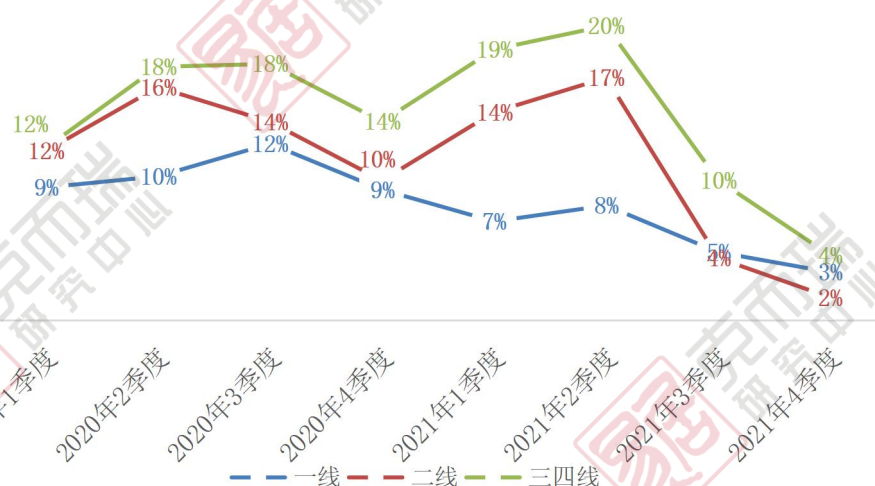
分季度来看，2021 年溢价率经历了“先升后降”之势。2021 年初，在楼市成交热度恢复的带动下，地市热度也随之上行，前四月溢价率不断冲高，至 4 月份平均溢价率飙升至 24%，是 2020 年以来平均溢价率首次超过 20%。其后，受重点城市集中土拍以及限地价、控溢价向热点三四线城市深入影响，溢价率开始回落，至 2021 年中，平均溢价率已降至去年年初水平，但整体来看，溢价率在 2021 年二季度升至高位，高达 17%。

进入三季度，重点城市集中供地政策再度升级，加强了对溢价率、房企竞拍资格和竞拍资金等多方面的管控，热点城市也随即跟进，拿地门槛较上半年明显抬升。同时，多家规模房企暴雷，资金链承压下房企拿地积极性也明显降低，无论是北上等重点城市，还是东莞、金华等热点三四线城市，土地市场均上演着底价成交与国企托底，地市热度跌入寒冬，溢价率也随之走低，溢价率降至 8%。

四季度也基本延续了三季度的下降之势，整体溢价率降至 3%。分能级来看，各能级溢价率均已经跌破 5%。其中，一线城市溢价率降至 3%，二线城市中杭州、武汉、长沙等首轮土拍热度较高的城市在第二轮土拍中均遭遇了大面积寒潮，导致平均溢价率进一步走低，溢

价率降至 2%，三四线城市亦难逃脱降温趋势，2021 年第四季度溢价率仅有 4%，降至历史新低。

图 2020 年-2021 年一、二和三四线土地成交溢价率季度趋势（单位：%）



注：2021 年 Q4 数据范围 2021 年 10 月 1 日~2021 年 12 月 20 日

数据来源：CRIC

4、流拍率：二轮供地遇冷致下半年流拍率飙升，全年流拍率显著高于 2020 年

...本节内容略.....

四、集中供地：首轮土拍地王频出、热度高涨，二、三轮集中供地“由夏入冬”

为了稳定市场发展，继三条红线、房贷集中度管理之后，土地市场改革——“两集中”供地新政也重磅出台，从根本的供应端入手，要求热点城市加大土地供应，控制地市热度，稳定市场发展。就重点城市集中土拍情况来看，超半数城市三轮集中供地成交量递减，地价整体降幅达 5%；热度来看，首轮土拍热度最高，二、三批次集中土拍市场热度明显下降，溢价率大幅下滑、流拍率持续攀升。

1、量价变动：超半数城市三轮集中供地成交量递减，地价整体降幅达 5%(节选)

对比三轮土拍来看，22 城集中供地的成交规模显著下降。其中，成交建面、成交金额分别下降 36%和 40%，而在提高竞拍门槛、加大竞拍难度之下，名义地价则微降 5%。

从成交量来看，22 城两轮共计成交 18313 万平方米，与 2020 年 22 城含宅地块相比下降 30%。其中重庆、武汉、长沙、广州是成交最多的四城，均超过 1000 万平方米。就两轮供地节奏来看，广州、郑州、长沙、苏州等二轮的成交量显著低于首轮，降幅均在 40%以上，仅有青岛、深圳、厦门第二轮集中供地成交规模上涨。

成交金额上，22 城两轮共计成交 1.71 万亿元，7 城成交金额破千亿，北京以两轮成交 1623 亿位居各城之首。对比来看，除长春、成都、深圳等成交放量的城市，其余二轮成交

金额均较首轮下跌，其中半数城市成交金额较首轮腰斩，郑州、长沙、广州等跌幅超过 70%。

表 重点城市三轮土拍建面、金额、地价变动情况（万平方米、亿元、元/平方米）
（万平方米、亿元、元/平方米）
...本表内容略.....

数据来源：CRIC

2、热度变动：二、三轮集中供地“由夏入冬”，溢价率大幅下滑、流拍率持续攀升(节选)

进入第三轮集中供地，尽管部分城市土拍政策有所“松动”，但并未对市场起到实质性的利好，第三轮已拍城市土地热度基本与“冰冷”的第二轮持平。从溢价率来看，在政策严控下，10个城市溢价率均较首轮大幅下降，其中福州、深圳、厦门等第二轮溢价较高的城市，在第三轮溢价下滑至 5%左右，三轮溢价率呈现梯队式下滑。而广州、无锡第三轮含宅地块均为底价成交，与首轮 12%的溢价率形成鲜明对比。相较之下，由于二轮流拍过多，在政策放松以及国企、央企托底之下，第三轮大幅流拍的情况得到一定缓解。成都、广州第三轮流拍率较第二轮下降近 20 个百分点，但相较首轮仍高出一截。合肥、南京流拍率则和第二轮几乎一致。

综合而言，全年集中供地的热度呈现“先扬后抑”的走势，首轮火热后，在政策打压和企业自身现金压力之下，二、三轮集中供地陷入“冰冻期”。

表 重点城市三轮土拍溢价率、流拍率对比

城市	溢价率			流拍率		
	第一轮	第二轮	第三轮	第一轮	第二轮	第三轮
厦门	29%	25%	3%	0%	0%	50%
长春	3%	0%	0%	24%	38%	82%
无锡	12%	4%	0%	0%	4%	0%
福州	19%	13%	3%	13%	32%	33%
青岛	2%	1%	1%	2%	10%	8%
济南	12%	0%	0%	5%	35%	13%
天津	11%	1%	0%	22%	34%	18%
沈阳	10%	1%	0%	12%	57%	70%
成都	7%	2%	5%	0%	31%	18%
苏州	8%	1%	1%	0%	14%	4%
重庆	48%	0%	0%	0%	32%	18%
广州	12%	1%	0%	13%	52%	24%
南京	18%	6%	3%	2%	23%	26%
深圳	31%	12%	5%	0%	5%	0%
合肥	19%	5%	5%	6%	29%	30%
武汉	17%	0%	0%	6%	14%	8%
杭州	26%	5%	7%	0%	55%	0%
北京	8%	4%	—	0%	61%	—

上海	5%	4%	3%	3%	26%	0%
长沙	7%	0%	1%	8%	66%	12%
宁波	25%	0%	——	0%	39%	——
郑州	11%	2%	——	0%	17%	——

注：至截稿时，北京、郑州和宁波第三批集中土拍还未完成，因此数据暂缺。

数据来源：CRIC

第二节 2021 年展望

从全年成交变动来看，在融资收紧、土地供给端改革的影响下，2021 年的土地市场经历了由高热降至低温的剧变。和去年相比，2021 年土地成交热度也明显走低，不仅成交建面低于去年，成交金额也出现了近六年来的首次下滑，溢价率、流拍率等热度指标表现也差于去年同期。尽管年末房地产信贷环境边际放松，地方政府也在供地端释放诚意，但市场信心短时间内预计仍难恢复，土地成交端在明年上半年预计也难有明显回暖，城市之间的分化也将进一步凸显。

一、房企拿地态度谨慎不变，2022 年土地市场热度将维持低位

尽管 2021 年 9 月份以来中央对过紧的信贷政策进行了纠偏，近期更是利好动作不断，包括鼓励银行稳妥有序开展并购贷款业务、重点支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目，但上述举措仅利好于现金流比较稳健的房企，大部分企业流动性仍旧总体偏紧。同时，恒大、佳兆业等多家房企暴雷事件也让房企对“高杠杆拿地”持以审慎的态度。就此来看，**企业拿地态度在明年仍将保持较为谨慎的态度。**

另一方面，虽然年末大部分城市均调低了土地出让门槛，但整体来看，除杭州、成都等个别城市大幅放松外，其余城市的土地出让要求仅略有降低，整体仍然较为严格。并且，上层也多次强调房住不炒，促进房地产业健康发展和良性循环；同时，各地政策调控机制也越发完善和精准，在中央要求加快发展保障性租赁住房的要求下，供地结构上保障住宅的比例将进一步提升。综上，可以预估，**明年土地市场发展仍是以稳为主，整体市场热度也将延续低位运行。**

二、城市间分化进一步加剧，低热城市或将进一步降低土地出让门槛

自棚改需求退场后，大部分三四线城市楼市表现持续萎靡不振，今年在信贷环境收紧下楼市成交热度更是降至谷底。这种情绪也传递到土地市场，因此今年三四线城市的土地成交热度明显下滑，大部分城市的成交量均不及去年同期。楼市表现不佳的二线城市也是如此，如重庆、天津、沈阳等城市的成交量也较去年出现了较大降幅。相比之下，以北京、上海、深圳、杭州、成都为代表的重点城市，由于人口持续流入、购房需求充足，楼市去化表现稳健，房企也争先进入拿地，如上海、杭州等城市第三轮土拍均有多宗地块触顶。而在 2022 年，在整体资金环境不会大幅放松的背景下，房企拿地将会更会注重现金回转和利润率，因此

投资热度也会聚焦于这些能带来高盈利、风险较低的优质城市，进而导致城市之间的分化也将进一步加剧。

值得关注的是，受二轮土拍遇冷影响，多个城市的三轮土拍门槛出现下调，优质地块的拿地门槛也随之下降，包括北京、深圳、杭州等重点城市。而就三轮土拍来看，大部分城市的土拍热度仍在低位。由此可预计，在明年首轮土拍时，会有部分城市、尤其是 2021 年第三轮土拍显著遇冷的厦门、沈阳等，将会进一步降低土地出让门槛以提振市场热度。