

# 03/土地 成交规模降至历史低位，溢价、流拍指标双双回升

受春节假期、重点城市集中土拍处于间歇期等因素影响，供地节奏明显变缓，全国土地市场成交规模降至历史低位。热度方面，由于作为成交主力的宁波、常州市场热度明显上涨，使得整体溢价率小幅回升，增至 4.0%。流拍率也在同步提升，月内流拍率达到 20%，再度回到 2022 年年初的较高水平，其中西安、福州均出现了多宗宅地流拍。

## 核心要点

- 1、供求：**与 2022 年春节月相比，2023 年 1 月供应规模下降 33%，成交面积下降 15%，平均地价下降至近一年新低
- 2、热度：**冷热分化进一步加剧，溢价率、流拍率指标双双回升，宁波开年土拍平均溢价率达 10%，但流拍率也高达五成
- 3、分布：**各能级城市成交规模同环比均降，二、三线成交规模均降至历史新低

## 后市展望

### 2023 年市场热度将延续低位运行，核心一二线城市依旧是房企关注的焦点

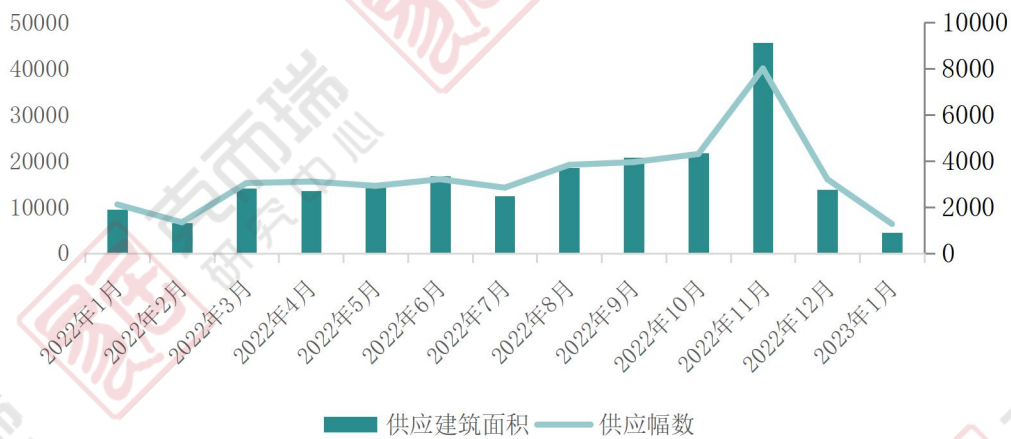
2023 年 1 月，重点城市仅宁波一城进行了集中土拍，三四线城市供地节奏也明显变缓。因此，1 月全国土地市场成交规模降至历史低位。热度方面，由于作为成交主力的宁波、常州市场热度明显上涨，使得整体溢价率小幅回升，增至 4.0%。综合已完成第四轮集中土拍的城市来看，除了宁波、北京外，其余城市第四批次成交地块的溢价率均在 10% 以下，整体市场热度依旧处于低位。房企拿地来看，土地市场仍靠城投“托底”支撑，且越“拖”越多，不仅郊区需要托底，2022 年部分城市中心区域地块城投托底比例也超过 50%。

虽然 2022 年出台了较多行业利好，其中不乏力度较大的“三支箭”等放款房企融资的组合政策等，但效果来看，无论是“救市场还是救企业”效果均不明显，在市场筑底尚未结束、房企资金压力尚未缓解之下，预计 2023 年土地市场热度仍将延续低位，市场热度仍将持续分化，房企关注焦点依旧是核心一二线城市的优质板块。

### 1、供求：成交较 2022 年春节月下降 15%，平均地价降至近一年新低

土地供应方面，受年初行业周期性变化，以及2022年、2023年春节错期影响，1月土地市场供应量4426万平方米，同比下降53%，即便与2022年春节所在的2月份相比，供应规模也下降了33%。供应幅数降幅略小，同比下降40%，月内新增供地的平均规模较去年同期更低，规划建面超过50万平方米的新增供地仅一宗，为重庆梁平区一宗商办用地。目前2022年郑州第四批、北京、杭州第五批集中供地尚未完成，重点城市新一年的供地计划仍在编制中，尚无城市正式发布计划公告，仅苏州、杭州在月内有集中宅地供应，且苏州供地质量显著提升，园区3宗、狮山4宗，均位于热门核心板块。

图：300城经营性用地月度供应情况（万平方米，幅）

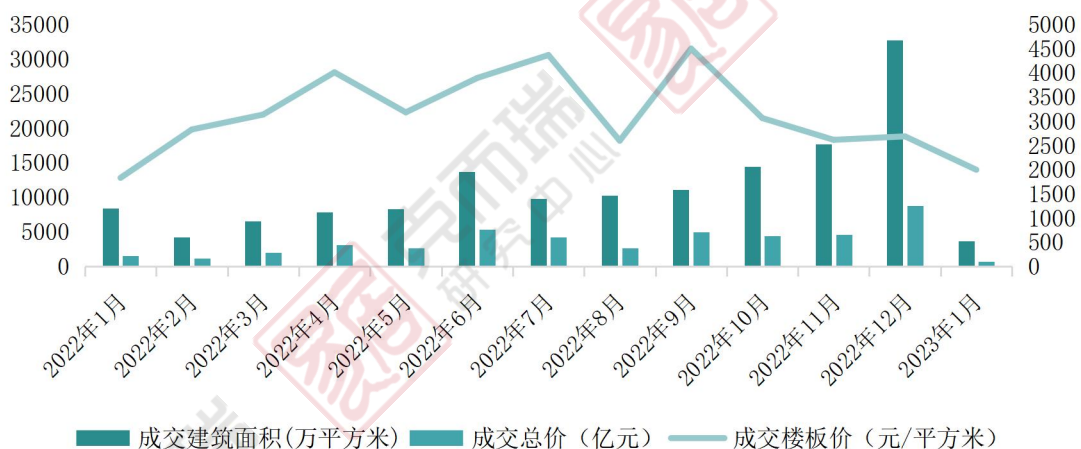


注：土地数据截止至2023年1月27日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地成交方面，截至1月27日，全国300城经营性土地总成交建筑面积为3651万平方米，同比下降超过五成，较2022年春节月下跌15%，环比跌幅接近九成。成交总价730亿元，2016年以来首度跌破千亿元关口，受一二线城市优质地块成交占比下降影响，平均楼板价仅为1999元/平方米，降至近一年新低。

图：300城经营性用地月度成交情况

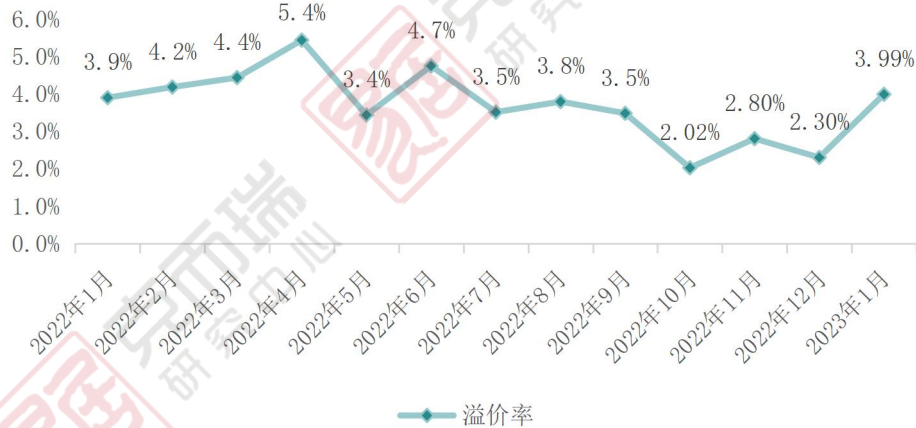


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2、热度：冷热分化进一步加剧，溢价、流拍指标双双回升

市场热度方面。重点城市方面月内只有宁波进行了第四批土拍，得益于较高的供地质量，以及中央政策面的改善，其中鄞州两宗地实现了封顶溢价成交，本批次土拍溢价率达到了10%，但在没有进行预公告的情况下，本批次宁波土拍的冷热分化同样明显，推出的海曙长乐社区三宗宅地全部终止出让，使得流拍率也达到了50%。三四线城市方面，部分城市的溢价率相对较高，如湖州、常州溢价率均超过了10%。

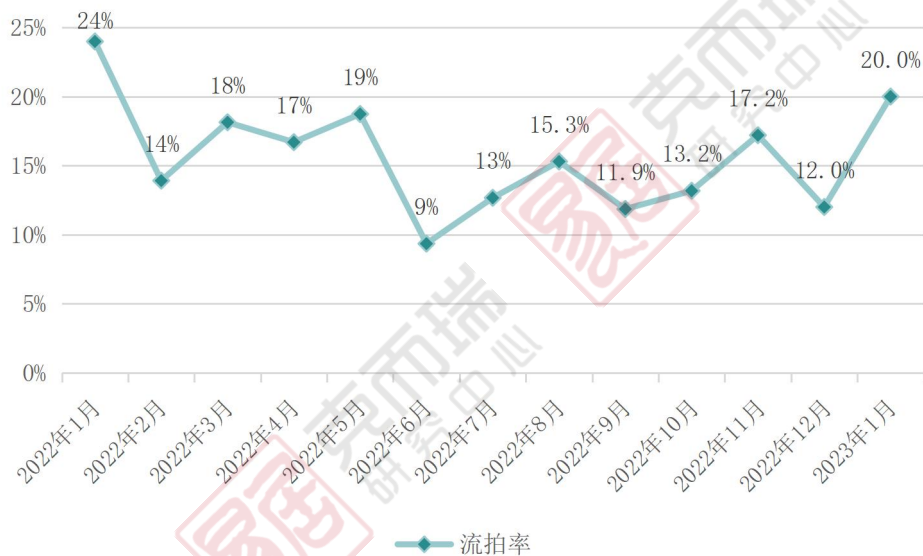
图：重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

与宁波的冷热分化相似，本月流拍率方面也在同步提升。月内流拍率达到20%，再度回到2022年年初的较高水平，其中西安、福州均出现了多宗宅地流拍，郑州航空港区的4宗商办用地更是悉数流标。不过随着新一年供地计划的正式执行以及行业信心的边际修复，一季度内土地流拍率有望出现回落。

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：两榜入榜门槛值大幅下调，宁波揽得单价榜榜首、总价榜第二

岁末年初，重点城市集中供地近乎“中断”，重点城市仅宁波一城进行集中土拍。因此，重点城市的

优质地块供应量相对较少，使得总价榜和单价榜的入榜门槛明显下降。总价榜榜首地块来自广州荔湾区老芳村板块，为商办地块，成交总价为29.8亿元，由安驰投资底价竞得；排在第二位的为宁波第四轮集中土拍地块，该地块位于东部新城的明湖东畔，属核心区域，周边配套成熟；同板块内直接竞品项目较少，加之周边一二手倒挂，有较好的市场预期，因此企业关注度也比较高，经过32轮竞价，达到上限价格，楼面价26776元/平方米，溢价率14.9%，也转入摇号程序，共有3家单位参与摇号，最终江山万里+东部新城联合体成功摇得该地块。

表：2023年1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	荔湾区珠江隧道口以西、珠江以南 AF020114、AF020116 地块	29.8
2	宁波	东部新城核心区以东片区 D1-4-4#/5#/6#地块	25.4
3	佛山	2022-12-17 顺德区 TD2022(SD)WG0054	20.5
4	北京	石景山区中关村科技园石景山园北 II 区西井地块土地一级开发项目 1606-605 地块 B23 研发设计用地	17.7
5	深圳	深土交告（2022）76 号/A004-0180	15.1
6	宁波	鄞州区 YZ01-03-23-1 地块	14.4
7	台州	椒江区白云街道一江山大道以南、经中南路以西地块	13.3
8	西安	浐灞生态区 GW1-15-5 地块	12.6
9	西安	浐灞生态区 GW1-15-6 地块	10.7
10	温州	温州未来科技岛 03-B-10a 地块	10.2

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

就入榜这些城市的土拍表现来看，热度表现持续分化。其中，宁波本轮集中土拍表现比较突出，在供地质量提升下，房企参拍积极性有所提高，成交溢价率增至10.1%，成为目前已完成第四轮土拍的城市中溢价率最高的城市，其余城市市场表现则相对低迷。两榜涉及地块中，除宁波、湖州等少数地块溢价成交外，其余地块均底价成交。

表：2023年1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	宁波	东部新城核心区以东片区 D1-4-4#/5#/6#地块	26776
2	深圳	深土交告（2022）76 号/A004-0180	23432
3	宁波	鄞州区 JD12-04-03 / 04 地块	19568
4	宁波	鄞州区 YZ01-03-23-1 地块	13859
5	广州	荔湾区珠江隧道口以西、珠江以南 AF020114、AF020116 地块	12000
6	温州	温政务中心土告字（2022）102 号温州未来科技岛 03-B-10a 地块	10810
7	湖州	湖新区 2022-36 号凤凰东区单元 FH-01-02-01B-1 号地块	9396
8	北京	石景山区中关村科技园石景山园北 II 区西井地块土地一级开发项目 1606-605 地块 B23 研发设计用地	9217
9	苏州	姑苏区金阊街道桃花坞大街南、阊门西街西 07-52、07-54	8676
10	苏州	姑苏区金阊街道桃花坞大街以南、阊门西街以西 07-67 地块	8584

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统