

土地月报

2021年12月

12月土地市场：年末翘尾如期而至，但全年成交规模同比降幅仍超两成

马千里、周奇

2021-12

克而瑞研究中心

12月土地市场：年末翘尾如期而至，但全年成交规模同比降幅仍超两成

2021年12月7日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

克而瑞研究中心 马千里、周奇

2021年12月，在17城三轮集中土拍收官及三四线城市土地成交放量的拉动下，年末土地成交翘尾现象如期而至，当月成交规模突破4亿平方米，同比也仅下降了3%。与此同时，信贷环境边际改善下，土地流拍现象也有所好转，集中土拍的重点城市中仅个别城市流拍率较上一轮大增。

但全年成交规模同比下滑是不争的事实。对比2020年来看，2021年全国土地成交规模环比下降超两成，尤其是二三线城市，土地成交量较上一年显著收缩。除了由于供应规模下降外，下半年楼市调控收紧尤其是信贷环境的大幅收紧，对房企资金流动性造成了巨大的压力，因而导致地块流拍现象频发，成交量也连续多月低位运行。

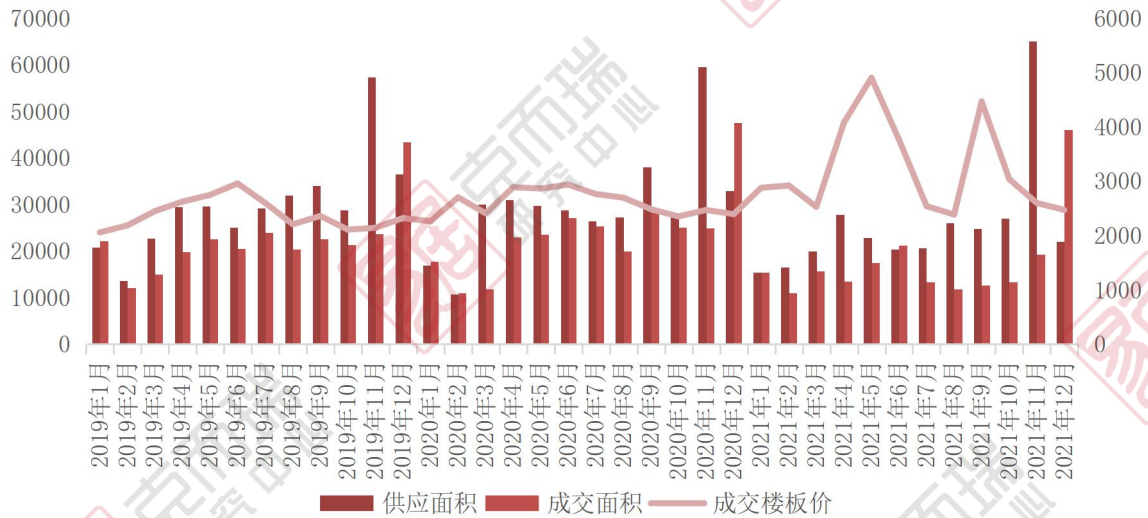
市场走势：供应规模环比周期性缩减，年末重点城市密集土拍拉动成交规模环比翻番

供应方面，重点城市第三轮供地高峰已过，加之临近年关影响，大多数城市均放缓了供地节奏，致12月份土地市场供应量环比周期性下滑，且不及去年同期。据CRIC统计数据显示，12月全国土地市场经营性土地供应总建筑面积22016万平方米，环比下降66%，同比也下降33%。重点城市集中供地方面，本月仅有宁波一城推出了第三批集中供应地块，总建面达336万平方米，涉及38宗地，其中商品住宅用地仅有15幅，其余地块则均为安置、租赁、共有产权等保障性住房用地，保障住房用地供应力度明显增加。

成交方面。本月土地市场迎来重点城市第三轮集中拍地潮，有多达17个城市完成第三轮集中土拍，加之三四线城市也迎来年终供应潮，导致本月土地成交规模环比翻番。据CRIC统计数据显示，全国土地市场经营性用地成交建筑面积增至46019万平方米，环比大涨138%，但同比微降3%。而从全年成交规模来看，尽管年末成交高峰如期而至，但2021年全年成交规模较去年同期仍有超两成的差距，尤其是作为成交主力的二三线城市，2021年成交建面同比2020年降幅都在25%以上。

价格方面。受城市成交结构变动影响，本月平均地价并未抬升，反而较上月下滑了5%至2472元/平方米。各能级城市中，除一线城市成交地价环比上涨外，其余能级城市的成交地价均较上月有所下滑，其中三四线城市降幅最大，平均地价环比下降了7%至1654元/平方米。但对比2020年来看，各能级城市的地价均有所抬升，尤其是二线城市，2021年平均地价达5430元/平方米，同比上涨了28%。

图1 CRIC监测城市经营性用地月度供求量价走势（单位：万平方米，元/平方米）



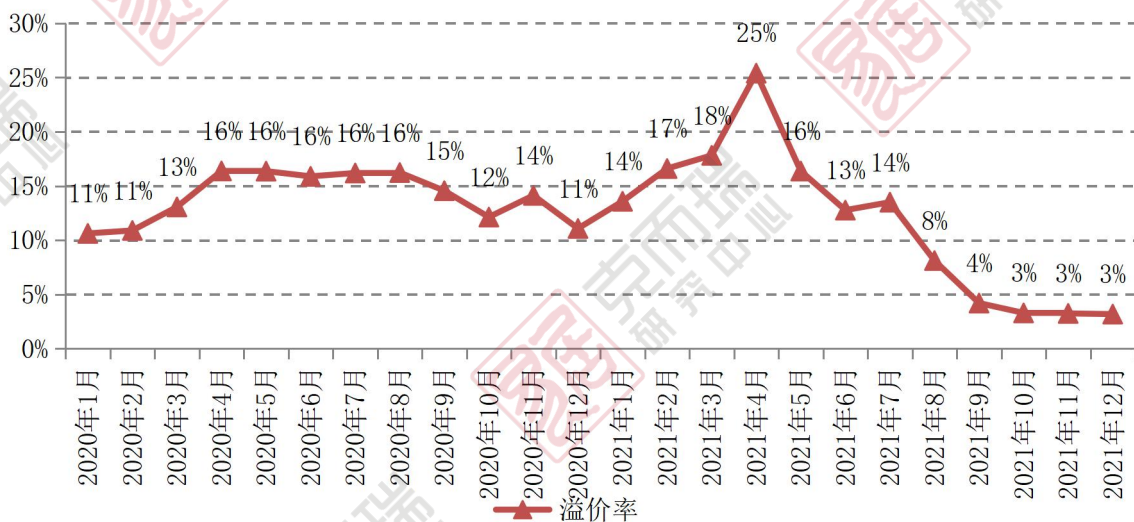
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

市场热度：17城中仅沪杭土拍热度有所回暖，但信贷环境改善下流拍现象有所减少

市场热度方面。尽管多个重点城市三批次集中土拍规则略有松绑，但受多数房企资金压力仍旧较大影响，多数城市的土拍热度并未较二轮明显提升，而成交主力中小城市土地市场亦维持在低热状态。因此，土地成交溢价率仍延续低位运行，12月平均溢价率为3.2%，与上月持平，与去年同期相比，溢价率下降了近8个百分点。

聚焦到本月集中土拍的城市来看。大部分进行三轮土拍的重点城市本次出让地块竞拍热度仍在低位，底价成交仍是主流，如广州、武汉、青岛等城市成交地块基本均是零溢价。但也有部分城市土拍热度有所回暖，如上海、杭州，第三轮土拍中均有多宗地块触顶成交，尤其是杭州，35宗宅地中24宗触顶摇号，平均溢价率达7%，是已完成三轮土拍的21城中溢价率最高的城市。

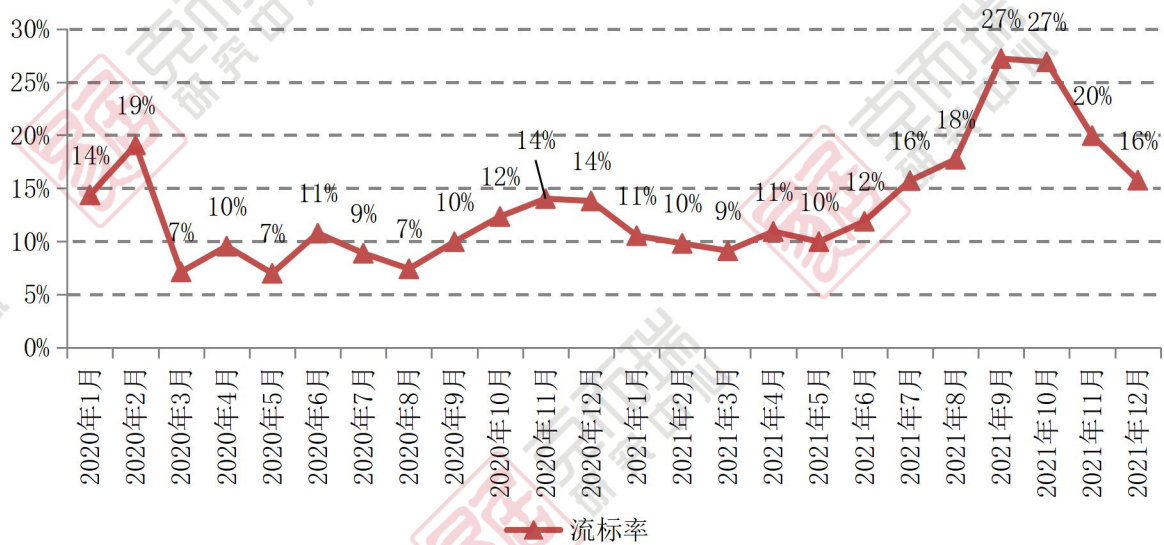
图2 CRIC监测城市经营性用地溢价率走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地流拍方面。由于房地产行业信贷环境边际改善逐渐起效，12月土地市场的运行也较上月表现趋于平稳，土地流拍现象较此前也略有改善。本月流拍率降至16%，较年内高峰期下降了十个百分点以上。结合流拍地块所在城市来看，集中土拍的重点城市仍是土地流拍主力，尤其是长春、沈阳，因楼市下行压力较大，房企投资意愿较低，在第三轮集中土拍均有半数以上的地块遭遇流拍，是21城中流拍现象最严重的两个城市。

图3 重点监测城市的经营性用地流拍率走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

重点地块：地块竞拍热度分化，门槛降低下杭州多宗地触顶成交

相比第二轮土拍，在信贷环境有所改善的利好下，重点城市第三轮集中土拍企稳，但地块竞拍热度分化却更加突出。房企更聚焦于盈利空间更为充裕、去化风险较低的优质用地，如三轮出让门槛显著降低的杭州，24宗地触顶成交，其中德信拿下的桥西拱辰桥地块中签率更是低于5%，竞争十分激烈。而大体量商住、综合体项目多依靠国企及其联合体托底，如总价TOP10地块中8宗底价成交的地块，竞得房企中均可见地方国企的身影。

表1 2021年12月全国城市经营性土地成交总价排行榜（单位：亿元）

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	厦门	土地市场 2021 第 64 号湖里区 2021P07	商住;	99.60	7%	保利发展+国贸+联发
2	杭州	杭政储出[2021]45号申花单元地块	商住;	94.33	10%	华润置地

3	厦门	土地市场 2021 第 63 号湖里区 2021P06	综合;	92.90	0%	厦门轨交
4	杭州	余政储出[2021]27 号杭腾未来社区地块	商住;	88.24	0%	浙交投+龙湖
5	武汉	武昌区武船厂区一期 A 包地块	商住;	82.91	0%	武汉城建+瑞安
6	武汉	武昌区武船厂区一期 B 包地块	商住;	80.07	0%	武汉城建+瑞安
7	北京	朝阳区东坝车辆基地 1101-A002-3 地块	综合;	70.70	0%	京投发展
8	广州	黄埔区长岭居外环路 C 线以西、长贤路以南	纯住宅;	59.04	0%	知识城
9	北京	朝阳区东坝车辆基地 1101-A002-1 等地块	综合;	56.10	0%	京投发展
10	杭州	杭政储出[2021]47 号运河新城地块	商住;	54.38	0%	杭州运河集团

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

值得一提的是，在第三轮土拍中，北京首次试点了“期地”的出让模式，即根据轨道交通工程进度分期交地开发。同时，为了避免同质化竞争，对采取“期地”出让模式的朝阳东坝三幅地块还设置了不同的出让要求和限价。在这种模式下，地块的地价、房价被提前锁定，有利于进一步稳定房价预期。不过，三宗地出让总价合计175亿元，对多数企业而言资金压力较高，因此最终由京投发展以底价竞得。

表2 2021年12月全国城市经营性土地成交单价排行榜（单位：亿元）

排名	城市	地块名称	土地用途	楼板价 (元/平方米)	溢价率	受让人
1	北京	朝阳区东坝车辆基地 1101-A002-3 地块	综合;	51606	0%	京投发展
2	北京	朝阳区东坝车辆基地 1101-A002-2 等地块	综合;	51596	0%	京投发展
3	北京	朝阳区管庄乡棚改 GZGJC-03 地块	综合;	43547	0%	龙湖+京能
4	北京	朝阳区东坝车辆基地 1101-A002-1 等地块	综合;	42500	0%	京投发展
5	广州	海珠区华洲路 63 号 AH0801012 地块	纯住宅;	40375	0%	保利发展
6	厦门	土地市场 2021 第 64 号湖里区 2021P07	商住;	37545	7%	保利发展+ 国贸+联发
7	上海	青浦区西虹桥蟠龙路西侧 45-06 地块	纯住宅;	37086	9%	招商蛇口+ 象屿+江苏 海鸿
8	上海	浦东新区高行镇 E01-06 地块	纯住宅;	35684	9%	招商蛇口
9	杭州	杭政储出[2021]39 号庆隆小河单元地块	纯住宅;	34611	10%	地上
10	杭州	杭政储出[2021]38 号桥西拱宸桥单元地块	纯住宅;	34153	10%	德信

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总结

整体来看，随着房地产行业信贷环境改善逐渐起效，12月土地市场的运行也较上月更加平稳，土地流拍现象较此前明显改善。接下来，结合近期政策环境来看，上层多次强调要实现房地产行业的良性循环和健康发展，加强预期引导。就此来看，明年土地市场仍以稳为主，整体热度也将延续低热运行。

不过，城市之间的分化仍在持续。由于三稳仍是主要目标，房企融资端难有大幅放松动作，企业拿地也仍将偏好去化风险低、利润空间充裕的优质地块。因此，对于楼市去化表现较为稳健的城市，如上海、杭州等，预计房企投资热度仍然会比较高，而楼市下行压力较大的城市，土拍仍然要靠“托底”。