



中国房地产 土地研究

2018年1月
(简版)

此报告仅供客户内部使用，未经克而瑞（中国）信息集团的书面许可，其它任何机构和个人不得擅自传阅、引用或复制。

免责声明

本报告是我公司及其研究人员对每月房地产相关信息和数据的连续跟踪和即时分析，但不保证所载信息之精确性和完整性，我公司将随时补充、修订或更新有关信息。文中出现所有数据如无特殊说明，均出自 CRIC 中国房地产决策咨询系统。

本报告版权归“易居企业集团”所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“易居企业集团·克而瑞研究中心”，且不得作违背原意的删减。报告中的信息或所表达的意见并不构成研究结论或投资依据，望善加利用并谨慎决策！对有关信息或问题有需求者，**欢迎致电克而瑞研究中心，联系电话：021-60867863，联系人：吴洁敏。**

本月视点

年初淡季成交回落，国土部加速推进租赁房试点

2018年1月，土地市场由传统高峰期转入淡季，土地成交规模环比显著下降，但由于2018年春节来临较晚，同比指标依旧保持增长。租赁房用地在更多城市加快落地，如合肥首宗租赁用地在月内成功出让，南京于1月份推出了五幅租赁住房用地。

政策环境方面，月内各地土地侧调控进一步收紧，租赁房建设也在持续推进。如海南省政府多次发声，表态要加强整治违规房地产开发，禁止围海开发房地产；漳州开启“向下竞价”土拍，借鉴一二线城市做法控房价；国土部正式批复沈阳等11个城市利用集体用地建设租赁房的方案，加上原来已经批复的北京和上海，试点集体用地建设租赁房的获批城市扩大到了13个。

市场表现方面，全国共成交2961幅经营性用地，环比下跌32%，同比上涨32%。开发商对于盈利程度不高或无法快速周转的地块持续看淡，如北京月末有2宗位于丰台区的共有产权房用地因无人报价而流拍，福州也有2宗商服用地因竞拍人数不足而转为挂牌出让。平均溢价率为25.7%，环比微涨0.6个百分点，延续了2017年低位运行的走势。

具体到各能级表现来看，一线城市成交建筑面积381万平方米，环比上月下降44%，但对比去年同期涨幅高达84%。北京月内共成交14宗地块，涉宅地块共12宗，全部为共有产权或限价商品房用地，上海情况类似北京，除1宗商办用地及1宗商住地块以外，其他地块均为租赁住房地块和动迁安置房地块。二线城市本月成交面积3805万平方米，环比大跌50%，但同比几乎维持稳定，微涨3%。本月中西部二线城市土地市场持续活跃，郑州、武汉、成都成交量均位于重点城市前列，且武汉月中再度挂牌11宗地块，推地力度不减。三四线城市本月成交建筑面积16277万平方米，占比环比回升4个百分点。重点关注的三四线城市中，本月成交量最大的城市为湖州，成交建筑面积达到104万平方米，成交地块均为纯宅地，主要都由本地房企竞得。

从本月市场表现来看，众多二线城市在加快推进租赁住房用地试点，但对于开发主体的选择还相对谨慎，如在最近的出让土地的相关要求中，南京即要求竞买人必须为国有独资公司，合肥的竞得人也必须是国企或事业单位。相比以往公共产权、拆迁安置等传统的保障性住房而言，公共租赁住房运营资金的时间成本更高，盈利预期的不确定性也比较大。在公共租赁住房发展初期，预计大多数城市仍会以地方国企或事业单位为主导建设开发，民营企业的参与还是更偏向于后期运营上。就市场成交走势而言，二月份受到春节假期影响，预计土地成交量会有较大幅度的下滑，将会触及全年最低谷。

- ◆ 整体市场——淡季来临供求下跌，溢价率及地价稳中有升
- ◆ 各能级市场——二线城市成交建面降幅大，三四线城市均价稳定
- ◆ 重点地块——总价榜首高位回落，单价榜单整体显著抬升
- ◆ 土地政策——国土部批复11城租赁房建设方案，漳州开启“向下竞价土拍”

一、整体市场——淡季来临供求下跌，溢价率及地价稳中有升

1、供应：1月份进一步下跌，下月预计触底

2018年1月份，全国330城市经营性土地供应环比进一步下降，供应建筑面积16726万平方米，幅数2905幅，环比分别下降28%和16%，虽然环比持续走低，但供应量较去年同期仍然有所上涨，主要由于去年春节假期在1月份，对于土地市场影响较大，而今年土地市场供应的最低点预计将出现在2月份。

1月份供应来看，各能级城市均环比下降，其中一线城市下跌最为严重，1月份供应面积仅291万平方米，环比大降62%，二线和三四线城市降幅均在26%左右。北京、上海等市2018年供地规划均较2017年有所上涨，预计会在春节假期过后开始发力，一季度末供应重新上行。

图：全国 336 城市经营性用地月度供应情况（单位：万平方米、幅数）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

- 2、成交：成交建筑面积高位回落，同比仍然较高
- 3、结构：住宅地块占比回归 6 成，商业占比环比提升 8.7 个百分点
- 4、价格：成交总价环比大跌，均价持续小幅回涨

5、溢价率：延续 2017 年低位运行走势，一二线溢价率微涨

6、城市排行：郑州重返出让面积首位，杭州成交金额第一

二、各能级市场——二线城市成交建面降幅大，三四线城市均价稳定

1、成交面积：总体同比上涨显著，二线城市环比降幅最大

土地市场本月成交总建筑面积高位回落至20463万平方米，环比下降39%，成交地块幅数为2961幅，环比同步下滑32%，从各能级成交分布来看，成交面积均表现为下滑，其中二线城市降幅最大，环比下跌50%，一线、一线城市和三四线城市环比跌幅分别为44%和36%。

表：2018 年 1 月各能级城市经营性用地成交总建面（单位：万平方米）

城市能级	成交总建面	同比	环比
一线	381	84%	-44%
二线	3805	3%	-50%
三四线	16277	59%	-36%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2、成交价格：各线总价全面回落，一线、三四线金额降幅最大

表：2018 年 1 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	552	66%	-37%	14487	-9%	11%
二线	1972	38%	-28%	5184	34%	45%
三四线	2162	62%	-36%	1328	2%	0%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、成交占比：三四线城市面积占比回升，二线城市金额上涨

表：2018 年 1 月各能级城市经营性用地成交面积及成交金额占比

城市能级	成交面积		成交金额	
	2018 年 1 月	2017 年 12 月	2018 年 1 月	2017 年 12 月
一线	2%	2%	12%	13%
二线	19%	23%	42%	39%
三四线	80%	75%	46%	48%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

三、重点地块——总价榜首高位回落，单价榜单整体显著抬升

1、总价排行榜：榜单整体下调，榜首地块高位回落

1月份重点地块成交榜单走势与上个月恰巧相反，总价榜单高位回落，而单价榜单整体显著抬升：总价榜榜首及门槛值环比分别回落75%和6%，榜首值的大幅回落主要是由于上个月榜首地块是位于深圳的1宗巨无霸地块，本月榜首地块为北京朝阳区纯宅地，成交总价61亿元，由首创+远洋联合体竞得；总价榜门槛地块为武汉洪山区南湖地块，地块所属区域在武汉属于土地稀缺板块，地块紧邻万科翡翠云台项目，坐拥珍贵的临湖资源，地块由武汉鼎顺瑞城公司底价竞得，成交总价36.87亿元，楼板价仅7746元/平方米，未来地块价值将随板块价值提升而快速上升。

表：2018年1月全国城市经营性土地成交总价排行榜（亿元）

排名	城市	地块名称	土地用途	成交总价	溢价率	受让人
1	北京	京土整储挂(朝)[2017]096号	纯住宅;	61.00	9%	首创+远洋
2	杭州	杭政储出[2017]90号	商住;	57.59	70%	华侨城
3	北京	京土整储挂(海)[2017]100号	综合;	55.00	16%	葛洲坝
4	北京	京土整储挂(昌)[2017]103号	综合;	54.50	20%	中海
5	南京	2017年宁网挂第13号 NO.2017G84	商办;	47.70	0%	香港置地
6	武汉	武告字(2017年)21号硚口区汉宜路地块	商住;	47.43	0%	万科
7	武汉	武告字(2017年)20号洪山区白沙洲地块	商住;	39.17	0%	中建三局
8	重庆	渝国土房管告字[2018]2号宗地	综合;	37.60	17%	龙湖
9	广州	2017挂-1229南沙区2017NJY-12	商住;	36.98	40%	越秀地产
10	武汉	武告字(2017年)20号洪山区南湖北岸地块	纯住宅;	36.87	0%	武汉鼎顺瑞城

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、单价排行榜：北京地块占据半壁，榜单整体提升显著

单价榜单方面，本月地块成交单价整体有所回升，榜首地块仍是北京朝阳区096号地块，地块以61348元/平方米的价格摘得榜首，榜首值环比上升61%，涨幅较大；门槛地块则为杭州拱墅区湖墅单元商住地块，地块经过40轮竞价，由融信以10.19亿元总价竞得，楼板价31551元/平方米，溢价率24%，门槛值环比上月也有37%的涨幅。

表：2018 年 1 月全国城市经营性土地成交单价排行榜（元/平方米）

排名	城市	地块名称	土地用途	成交楼板价	溢价率	受让人
1	北京	京土整储挂(朝)[2017]096 号	纯住宅;	61348	9%	首创+远洋
2	北京	京土整储挂(朝)[2017]102 号	综合;	57152	1%	旭辉+中粮
3	苏州	苏地 2017-WG-47 号	纯住宅;	43167	44%	中铁建
4	北京	京土整储挂(丰)[2017]112 号	综合;	41032	5%	国瑞+世茂
5	北京	京土整储挂(海)[2017]100 号	综合;	40865	16%	葛洲坝
6	杭州	杭政储出[2017]84 号	纯住宅;	40536	70%	九龙仓
7	北京	京土整储挂(丰)[2017]095 号	综合;	40117	24%	中国电建
8	杭州	杭政储出[2017]76 号	纯住宅;	36556	70%	杭州大家
9	杭州	杭政储出[2017]82 号	纯住宅;	34464	70%	中海
10	杭州	杭政储出[2017]75 号	商住;	31551	24%	融信

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、土地政策——国土部批复 11 城租赁房建设方案，漳州开启“向下竞价土拍”

2018 年年初，各地土地侧调控进一步收紧，租赁房建设也在持续推进。月内海南省政府多次发声，表态要加强整治违规房地产开发，禁止围海开发房地产；漳州开启“向下竞价”土拍，借鉴一二线城市做法控房价；国土部正式批复沈阳等 11 个城市利用集体用地建设租赁房的方案，加上原来已经批复的北京和上海，全国集体用地建设租赁房的试点城市扩大到了 13 个。

- 1、海南省政府：实施“双暂停”，违法违规项目将暂停建设
- 2、漳州：首推“向下竞价”土拍规则，供给侧调控向三四线蔓延
- 3、国土部：正式批复 11 市利用集体建设用地建设租赁住房方案

五、附件——土地数据表

表：2018年1月重点城市经营性土地指标列表（单位：万平方米，亿元，元/平方米）

区域	城市	供应		成交		价格	
		占地面积	总建筑面积	占地面积	总建筑面积	总金额	楼板价
长三角	宁波	31.56	72.66	46.32	85.60	31.43	3672
	启东	16.25	29.72	8.93	18.47	15.81	8558
	余姚	13.83	19.66	19.52	28.03	14.13	5042
	上海	49.83	177.63	56.20	111.11	45.54	4098
	嵊州	0.23	0.51	7.22	11.06	0.53	479
	常州	43.06	82.60	18.21	31.71	13.56	4276
	平湖	10.96	22.59	0.00	0.00	0.00	-
	嘉兴	0.41	0.65	3.33	6.49	1.50	2308
	无锡	9.87	11.25	16.57	40.09	37.74	9413
	杭州	13.32	13.45	144.35	314.91	440.59	13991
	宜兴	5.80	9.08	5.39	9.71	0.96	993
	南通	2.28	3.44	28.65	51.60	38.57	7474
	慈溪	7.41	16.70	7.00	17.50	1.93	1101
	徐州	4.75	7.46	15.82	31.63	1.90	600
	衢州	3.92	9.20	0.00	0.00	0.00	-
	江阴	26.64	51.70	0.00	0.00	0.00	-
	常熟	0.83	1.17	0.00	0.00	0.00	-
	太仓	5.44	10.88	52.32	88.39	13.45	1522
	海宁	0.66	1.32	14.56	28.62	19.11	6675
	桐乡	2.80	8.11	1.09	2.07	0.39	1881
	义乌	2.84	4.45	0.00	0.00	0.00	-
	南京	37.13	75.98	18.17	57.23	60.00	10484
	德清	3.05	5.23	1.77	3.71	0.85	2281
	苏州	12.53	22.55	69.66	127.39	166.38	13060
	合肥	0.00	0.00	47.65	102.60	58.34	5686
	海门	0.00	0.00	15.02	24.78	13.42	5415
	张家港	0.00	0.00	21.38	30.10	20.49	6807
	湖州	0.00	0.00	59.50	104.76	39.44	3765
	桐庐	0.00	0.00	2.41	5.11	1.82	3556
	舟山	0.00	0.00	11.18	20.06	8.02	4000
	金华	0.00	0.00	0.50	0.75	0.77	10178
	昆山	0.00	0.00	4.61	11.06	2.81	2544
淳安	0.00	0.00	1.80	0.62	0.08	1268	
嘉善	0.00	0.00	1.97	4.92	0.47	951	
建德	0.00	0.00	3.85	1.99	0.24	1207	
环渤海	沈阳	43.39	90.45	16.35	38.17	13.55	3549
	天津	82.17	143.08	67.72	101.75	79.60	7823
	济南	230.18	548.70	47.74	130.24	81.93	6291

	青岛	70.86	169.73	41.84	92.31	27.26	2953
	长春	7.78	17.70	38.33	84.12	11.50	1367
	烟台	23.46	38.76	31.16	82.14	15.31	1864
	太原	20.75	94.39	4.71	17.32	4.07	2351
	北京	2.37	6.77	90.07	161.06	393.19	24412
中西部	西安	129.35	377.02	66.95	169.86	43.67	2571
	昆明	46.28	145.87	29.97	86.11	31.82	3695
	重庆	120.05	236.19	101.83	266.05	132.00	4961
	成都	115.48	281.34	156.42	328.78	90.16	2742
	郑州	37.61	72.39	164.40	425.12	128.36	3019
	武汉	121.07	307.92	120.56	341.20	206.20	6043
	长沙	12.48	38.45	51.08	112.59	22.75	2020
	洛阳	15.04	64.48	0.00	0.00	0.00	-
	乌鲁木齐	20.92	60.07	0.00	0.00	0.00	-
珠三角	佛山	27.28	83.14	28.08	94.51	64.44	6818
	漳州	33.90	85.03	32.80	85.28	57.08	6693
	广州	41.93	92.34	42.39	90.51	94.32	10421
	厦门	0.27	1.60	3.18	6.73	1.24	1842
	深圳	8.68	14.67	3.07	18.20	18.73	10292
	南宁	2.48	8.68	10.74	39.38	14.59	3704
	琼海	0.00	0.00	3.22	9.67	1.20	1240
	福州	0.00	0.00	46.70	104.41	143.45	13740
	东莞	0.00	0.00	2.00	6.01	9.14	15200
	陵水	0.00	0.00	8.74	20.85	1.70	816

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

指标说明

■ 经营性用地

为了便于给房地产开发企业提供更直观的数据，对土地市场有深入了解，土地月报中，所用的数据均为经营性用地，即包括住宅、商业、办公、综合属性的土地，而工业、公建配套、其他用地（如物流仓储等）为非经营性用地。

■ 占地面积

根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写的《房地产估价相关知识》规定，占地面积是建筑本身占用土地面积的总和，包括周围规划红线以内所有土地的面积。在土地月报中，占地面积是指土地实际出让面积。

■ 规划建筑面积

根据国家统计局指标解释，房屋建筑面积是指从房屋外墙线算起的各层平面面积的总和，包括可供使用的有效面积和房屋结构(如柱、墙)占用的面积，多层建筑按各层（包括地下室）面积总和计算。在土地月报中，建筑面积具体是指地块内规划允许总建筑面积。

■ 土地成交楼板价

土地成交楼板价=土地成交总价/规划建筑面积，单位：元/平方米

■ 土地成交单价

土地成交单价=土地成交总价/土地占地面积，单位：万元/亩

■ 溢价率

溢价率=（成交总价-底价）/底价×100%

■ 流标率

流标率=流标土地幅数/（流标土地幅数+成交土地幅数）×100%