



中国房地产 土地研究

2018 年 **2** 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

春节致成交周期性回落，部分城市推地热度不减

2018年2月，土地市场受到春节假期影响持续走低，大部分城市成交地块减少，也有少部分城市赶在年前集中成交了较多土地，如上海、西安、武汉等市月内土地成交均较为活跃。但从供应角度来看，不少热点城市已经在2月下旬进入了新一年的供地节奏。

政策环境方面，随着春节的来临及两会的临近，各地土地调整进一步放缓，出台的各项政策多为规范、规定类或供地计划，涉及调控措施的政策不多。财政部于国土部出台的《土地储备资金财务管理办法》在月初公开披露，进一步明确了土地储备资金的来源；雄安新区管委会在月内表态，将进一步探索住房租赁管理新模式，不搞土地财政；广州规土委出台20年城市规划草案，目标2020年实现新增建设用地逐步递减。

市场表现方面，受春节假期影响，成交量延续上月走势继续走低，土地交易规模环比下降三成，成交面积、金额降幅分别为41%和33%。但同比来看相比2017年同期有较大提升，在淡季中尚属表现较佳。这一方面是由于租赁用地入市推动，另一方面也说明企业对市场长期依旧看好，拿地态度仍处于审慎中积极的状态。溢价率指标继续回落，本月份仅为19.1%，环比下降6.6个百分点，主因是一线城市溢价率较低，多数地块为底价成交。

具体到各能级表现来看，一线城市成交建筑面积363万平方米，环比上月下降5%，但对比去年同期涨幅高达110%，一线城市本月成交地块的结构仍然以限价地块、共有产权房地块和租赁用地等为主，但商品住房用地供应依旧稀缺。二线城市本月成交面积3267万平方米，环比下降14%，同比上涨33%。济南连续两个月成交放量，土地市场表现持续积极。三四线城市本月成交建筑面积8519万平方米，环比下跌48%，在各能级中成交规模降幅最大。

从本月市场表现来看，租赁用地已经逐渐成为二线城市土地出让的重点，南京本月成交5宗纯租赁房地块，从出让条件上便规定竞拍人需为国有独资公司，上海的纯租赁用地竞拍中，上海地产也频频出手，“国家队”将成为租赁市场发展的主力，由国企统一进行租赁用地的开发，有助于租赁市场的规范发展。市场整体走向方面，由于全国两会尚未结束，大多数城市还未发布供地计划，未来土地供给仍存在较大变数。就一季度末至二季度初的情况而言，成交规模或许会周期性回升，但鉴于严厉的调控机制仍将持续，价格预期依旧不容乐观，预计接下来土地市场表现仍会相对冷淡。

- ◆ 整体市场——市场迎来年内最低谷，成交均价稳中有升
- ◆ 各能级市场——一二线城市全面降温，三四线城市量跌价升
- ◆ 重点地块——双榜整体下降，上海巨无霸地块推高总价榜首
- ◆ 土地政策——两部委规范土地储备资金来源，雄安新区探索租赁住房新模式

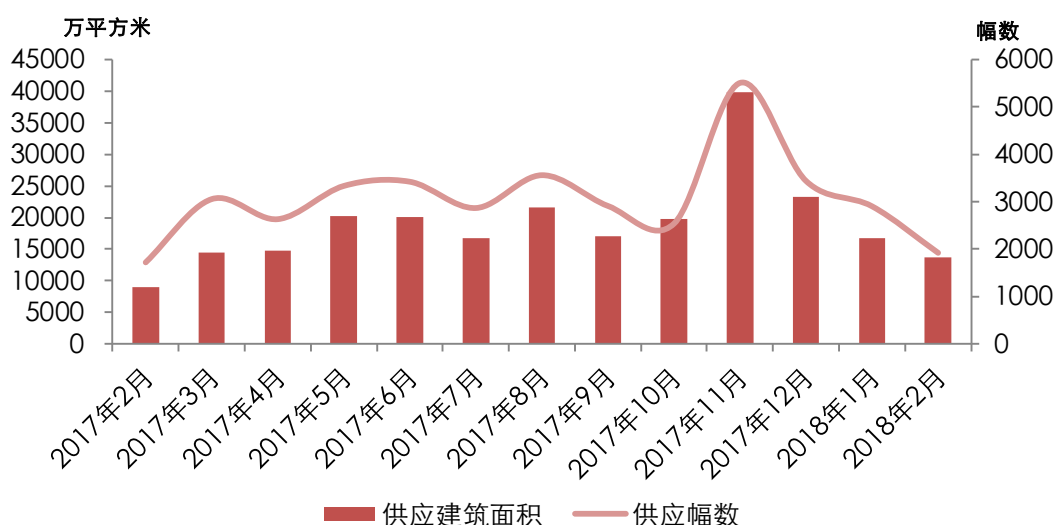
一、整体市场——市场迎来年内最低谷，成交均价稳中有升

1、供应：2月供应环比持续下降，同比有所提升

2018年2月份，全国330城市经营性土地供应环比迎来连续第三个月下降，供应建筑面积13678万平方米，幅数仅有1923幅，环比分别下降18%和34%，2月份春节假期对于土地市场影响较大，但供应建筑面积同比来看仍然有53%的涨幅，可见为缓解紧张的土地供求关系，土地市场今年整体推地力度持续上升，尤其部分热点城市如杭州、郑州等。

从各能级城市表现来看，一线城市供应环比下跌最为严重，1月份供应面积为142万平方米，环比大降51%，二线和三四线城市降幅则均在15%左右，主要是由于一线城市本身数量少，供应、成交变化幅度都受到单城市影响较大，推地力度较大的北京仅1宗地块供应。

图 1-1：全国 336 城市经营性用地月度供应情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

- 2、成交：环比持续下跌，淡季中表现相对较好
- 3、结构：整体出让结构维持稳定，商业地块占比微涨
- 4、价格：热点二线城市助力，地块均价连续三月上涨
- 5、溢价率：溢价率跌破 20%，各能级均回落显著

6、城市排行：济南成交建面居首，苏州集中出让土地金额第一

二、各能级市场——一二线城市全面降温，三四线城市量跌价升

1、成交面积：三四线环比跌幅显著，整体成交同比上涨

2018年2月份，土地市场受到春节假期影响持续走低，市场延续上月走势，土地成交规模环比再度大跌三成，成交面积、金额降幅分别为41%和33%，成交均价环比上涨13%，量跌价涨，各能级分布中可见，能级越低，成交建面环比跌幅越大；各城市表现来看，大部分城市地块成交减少，但部分城市赶在年前集中成交较多土地，且年前、年后也积极进行挂牌。

表 2-1： 2018 年 2 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	363	110%	-5%
二线	3267	33%	-14%
三四线	8519	10%	-48%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2、成交价格：一、二线城市同环比下降，三四线城市量跌价升

表 2-2： 2018 年 2 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	405	68%	-27%	11153	-20%	-23%
二线	1564	30%	-21%	4786	-3%	-8%
三四线	1162	44%	-46%	1364	31%	3%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、成交占比：二线城市大幅回升，三四线成交金额占比降幅较大

表 2-3： 2018 年 2 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 2 月	2018 年 1 月	2018 年 2 月	2018 年 1 月
一线	3%	2%	13%	12%
二线	27%	19%	50%	42%
三四线	70%	80%	37%	46%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

三、重点地块——双榜整体下降，上海巨无霸地块推高总价榜首

1、总价排行榜：上海龙阳路地块高价出让，榜单整体回落

2月份重点地块成交榜单走势整体下降显著，除总价榜榜首以137.73亿元环比上涨126%以外，其他地块价格环比均表现为下降，总价榜门槛地块总价环比下降7%：榜首值的环比大涨主要由于上海浦东成交1宗体量巨大的商办地块，总建筑面积达到137.46万平方米，未来将建成浦东又一CBD；总价榜门槛地块来自苏州，苏州本月1、2日两天共集中出让20宗地块，门槛地块为高新区狮山街道纯宅地，地块周边交通、商业、教育医疗等方面的配套都较为丰富，最终由九龙仓竞得，总价31.36亿元，楼板价27074元/平方米。

表 3-1： 2018 年 2 月全国城市经营性土地成交总价排行榜

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	上海	2018 年 4 号浦东新区北蔡 Z000501 单元	商办；	137.73	0%	上海地产+浦东轨道+申通集团
2	北京	京土整储挂（门）[2017]117 号	综合；	46.50	0%	隆泰实业+中国电建
3	天津	津北辰北（挂）2017-189 号	商住；	46.00	21%	招商
4	杭州	萧政储出(2018)5 号	纯住宅；	40.12	70%	滨江
5	杭州	杭政储出[2017]98 号	纯住宅；	35.78	70%	龙湖
6	北京	京土整储挂（门）[2017]116 号	综合；	34.50	29%	金地+电建+山西建投+隆泰
7	天津	津北辰龙（挂）2018-005 号	商住；	34.00	0%	星河地产
8	北京	京土整储挂（兴）[2017]115 号	综合；	32.75	42%	中海
9	天津	津西青复（挂）2018-012 号	商住；	32.03	0%	王顶堤工贸集团
10	苏州	苏地 2017-WG-82 号	纯住宅；	31.36	31%	九龙仓

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、单价排行榜：杭州 5 宗地块上榜，榜单整体环比下降

单价榜单方面，本月成交单价TOP10地块的单价也环比有所回落，上榜地块大部分来自杭州，榜首地块价格环比下跌36%，降幅较大，榜首地块为杭州杭政储出[2017]92号地块，地块位于拱墅区申花板块，同样由九龙仓竞得，成交楼板价39024元/平方米，九龙仓在年前土地市场表现较为积极；门槛地块是1宗商办地块，杭政储出[2017]93号地块，位于杭州下城区市中心区域，地理位置优越，地块最终以22895元/平方米由浙江武林新城投资公司竞得，环比上月门槛地块单价下降了27%。

表 3-2： 2018 年 2 月全国城市经营性土地成交单价排行榜

排名	城市	地块名称	土地用途	成交楼板价 (元/平方米)	溢价率	受让人
1	杭州	杭政储出[2017]92 号	纯住宅；	39024	64%	九龙仓
2	杭州	杭政储出[2017]98 号	纯住宅；	36252	70%	龙湖

3	北京	京土整储挂（门）[2017]116 号	综合；	34740	29%	金地+电建+山西建投+隆泰
4	天津	津西青盈（挂）2018-011 号	商住；	33742	0%	王顶堤工贸集团
5	天津	津西青复（挂）2018-012 号	商住；	32007	0%	王顶堤工贸集团
6	杭州	萧政储出(2018)5 号	纯住宅；	29821	70%	滨江
7	北京	京土整储挂（兴）[2017]115 号	综合；	27488	42%	中海
8	苏州	苏地 2017-WG-82 号	纯住宅；	27075	31%	九龙仓
9	杭州	杭政储出[2017]96 号	商住；	23846	38%	龙湖
10	杭州	杭政储出[2017]93 号	商办；	22895	69%	武林新城投资公司

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、土地政策——两部委规范土地储备资金来源，雄安新区探索租赁住房新模式

2018 年 2 月，随着春节的来临及两会的临近，各地土地调整进一步放缓，出台的各项政策多为规范、规定类或供地计划，涉及调控措施的政策不多。财政部于国土部出台的《土地储备资金财务管理办法》在月初公开披露，进一步明确了土地储备资金的来源；雄安新区管委会在月内表态，将进一步探索住房租赁管理新模式，不搞土地财政；广州规土委出台 20 年城市规划草案，目标 2020 年实现新增建设用地逐步递减。

1、两部委：发布《土地储备资金财务管理办法》

2、雄安新区：进一步探索住房租赁管理新模式，不搞土地财政

3、广州规土委：发布《广州市城市总体规划（2017-2035 年）》草案

五、附件——土地数据表

表 5-1：2018 年 2 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	湖州	3.84	6.91	45.86	83.39	36.75	4408
	江阴	58.87	90.19	20.17	41.54	20.78	5003
	常州	133.29	262.75	16.19	29.39	6.54	2226
	上海	49.12	81.50	57.60	187.29	162.03	8651
	杭州	80.03	200.40	30.75	62.41	146.47	23469
	慈溪	134.53	261.37	27.28	51.71	5.28	1021
	宜兴	7.63	10.73	5.02	8.03	1.26	1575
	苏州	2.42	10.79	113.42	252.95	284.83	11260
	义乌	10.97	25.00	0.00	0.00	0.00	-
	金华	5.82	12.52	0.00	0.00	0.00	-
	嘉兴	8.88	14.03	54.24	106.19	66.97	6307
	海宁	9.74	19.08	1.76	3.52	0.21	589
	南通	17.12	31.33	20.18	31.78	8.75	2752
	张家港	12.61	20.81	0.00	0.00	0.00	-
	绍兴	1.85	25.87	0.00	0.00	0.00	-
	合肥	19.30	34.53	9.25	16.66	10.11	6067
	南京	113.70	195.91	18.66	40.63	11.60	2855
	宁波	6.57	10.56	31.08	58.48	34.57	5911
	舟山	4.80	8.24	0.00	0.00	0.00	-
	无锡	1.79	9.13	0.00	0.00	0.00	-
	徐州	4.16	14.13	0.00	0.00	0.00	-
	建德	2.58	3.38	0.00	0.00	0.00	-
	桐庐	0.53	0.13	0.00	0.00	0.00	-
	桐乡	3.42	8.27	2.80	8.11	1.10	1351
	启东	0.00	0.00	8.05	12.51	4.34	3469
	太仓	0.00	0.00	5.44	10.88	4.02	3691
	余姚	0.00	0.00	13.83	19.66	3.35	1702
环渤海	北京	33.88	23.23	61.44	85.91	161.05	18746
	长春	5.72	13.94	26.67	59.82	14.45	2415
	太原	78.90	148.42	7.19	34.47	6.79	1969
	沈阳	14.90	37.12	27.04	52.28	38.96	7453
	烟台	23.06	43.29	23.46	38.76	2.87	739
	天津	17.13	27.90	82.17	143.08	162.88	11384
	青岛	47.30	104.79	109.75	262.76	92.99	3539
	济南	0.00	0.00	146.72	354.64	221.87	6256
中西部	长沙	61.90	224.74	37.15	106.14	39.02	3676

	成都	72.54	209.37	68.24	170.92	37.34	2184
	西安	5.16	8.74	111.32	330.52	73.54	2225
	乌鲁木齐	81.79	168.60	10.45	39.12	18.70	4778
	昆明	57.38	223.83	27.17	107.67	14.57	1353
	重庆	57.75	93.01	121.33	179.83	86.72	4822
	武汉	96.85	328.94	121.07	300.76	78.03	2595
	郑州	190.27	634.53	83.38	234.86	52.19	2222
	洛阳	12.19	41.03	5.76	22.99	4.24	1845
珠三角	广州	6.77	36.83	17.00	50.09	54.77	10935
	漳州	8.69	19.72	0.00	0.00	0.00	-
	泉州	1.36	3.41	0.00	0.00	0.00	-
	佛山	102.68	293.50	20.45	46.11	27.17	5892
	福州	4.07	7.33	19.07	36.36	34.28	9429
	海口	31.52	72.37	0.00	0.00	0.00	-
	南宁	8.40	25.20	2.48	8.68	2.57	2957
	厦门	0.00	0.00	0.27	1.60	1.50	9375
	深圳	0.00	0.00	14.04	39.73	27.03	6803

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%