

土地月报



3月土地市场：成交规模仍在历史低位，六城首拍地块冷热分化显著”

马千里 周奇

2022年

3月土地市场：成交规模仍在历史低位，六城首拍地块冷热分化显著

2022年4月8日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

克而瑞研究中心 马千里、周奇

3月份，迎来了年内集中供地的首批供应及成交小高潮，全国土地市场供求双侧环比回升，不过同比依旧大幅下滑。尤其是成交规模方面，本月还不足1亿平方米，显著不及往期水平。

市场热度方面，在热点城市合肥、厦门首轮集中土拍回暖的带动下，平均溢价率环比略有回升，但结合实际土拍表现来看，城市间及城市内部板块的冷热分化依旧明显，热点板块的优质用地数十家房企争夺，库存压力较大的远郊地块或条件较为苛刻的地块则基本依赖本地国企托底或遭遇流拍。

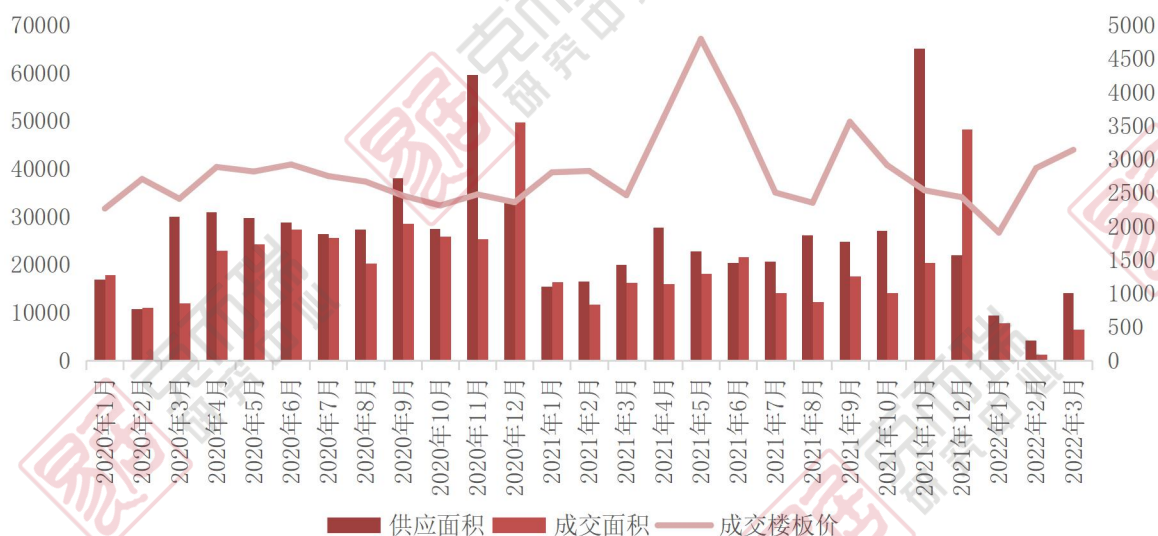
市场走势：重点城市密集挂牌带动供应规模大涨，但成交规模仍处较低水平

供应方面。重点城市迎来挂牌高峰期，包括深圳、广州在内的14个重点城市在月内发布了首轮集中供地公告，3月份土地市场供应量较上月大幅增加。据CRIC统计数据显示，全国土地市场经营性土地供应总建筑面积达14078万平方米，环比大涨115%，但同比下降了29%。重点城市集中供地方面，先后有厦门、武汉、成都、重庆、长沙、杭州、南京、宁波、天津、苏州、济南、无锡、深圳和广州等14个城市发布首批集中出让公告，不过除杭州、成都、长沙、天津等个别城市外，大部分城市的供应量都在300万平方米以下。对比去年首批次供应规模来看，仅深圳供应量略超出去年同期，8宗地总建面达108万平方米，其余城市供应量均较去年首批次缩减。

成交方面。尽管有六个城市在本月完成了首轮集中土拍，但大部分城市成交规模不足100万平方米，因此并未能有效助力全国土地市场成交规模上涨，3月成交量较去年同期仍有较大差距。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达6463万平方米，受上月低基数的影响，环比大增55%，但同比下降60%。各能级城市中，仅一线城市因在月末开拍的上海推迟集中出让、本月成交规模环比下降，二三线城市的成交规模均呈环比上涨趋势，尤其是二线城市，在六城集中土拍的带动下，成交规模环比大增177%。

价格方面。因集中供地潮来临，优质宅地供应力度明显增加，本月平均地价突破3000元/平方米。各能级城市中，一线城市本月平均地价为18818元/平方米，环比不及上月，但同比上涨了62%；二三线城市本月成交均价环比均呈上涨趋势，尤其是二线城市，本月成交均价达6525元/平方米，是去年下半年以来的最高点。

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）



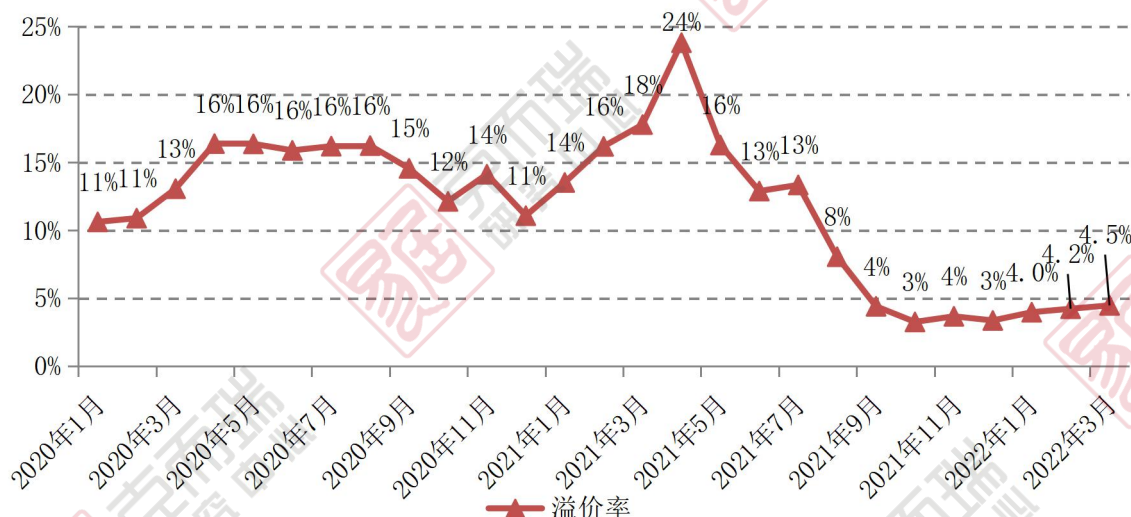
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

市场热度：六城首拍均现冷热分化，致溢价率、流拍率双双环比上行

市场热度方面。在合肥、厦门、重庆等城市首轮集中土拍明显回暖的带动下，平均溢价率微升至4.5%，连续四月环比微涨。

各能级城市表现略有差异，除一线城市因成交地块均为商办或旧改用地，溢价率降至零点外，二、三线城市溢价率环比均上涨。具体来看，合肥、厦门、福州、青岛、重庆、武汉等六个二线城市中，合肥、厦门、重庆等溢价率水平较去年第三轮均明显好转，尤其是合肥，成交的24宗地中15宗进入竞品质阶段，比例超过60%，其中滨湖区数宗优质地块更是吸引了二十余家房企争夺，优质地块竞争激烈，使得二线城市溢价率环比上月上升1.9个百分点，增至5.6%，在三个能级中热度居首；三四线城市溢价率也略有上涨，平均溢价率增至4.3%。

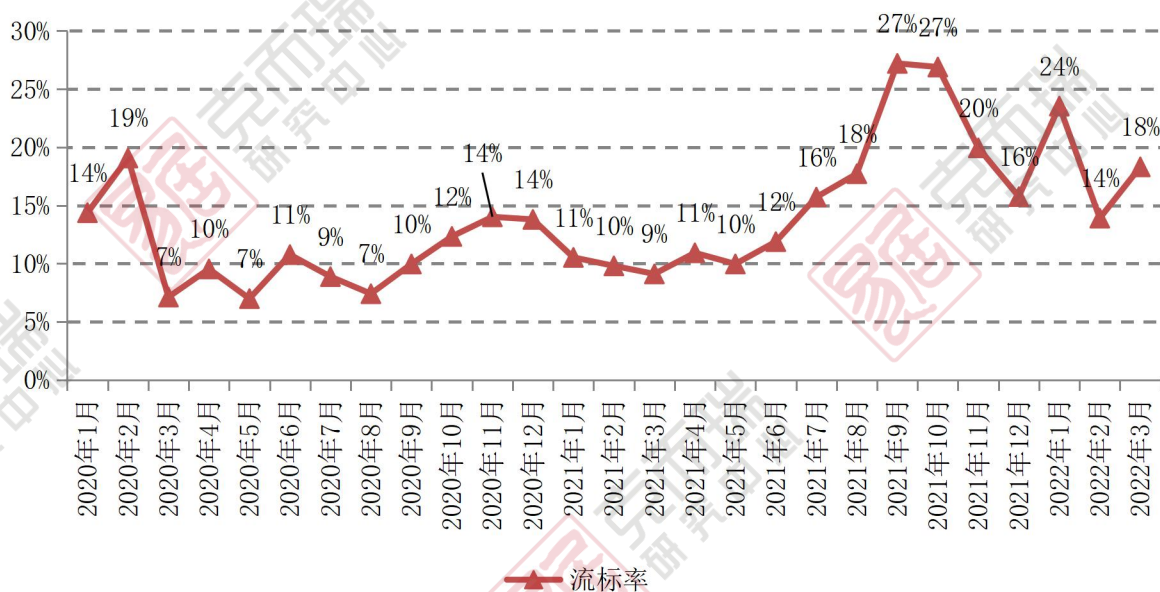
图2 CRIC监测城市经营性用地溢价率走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地流拍方面。以重点监测的城市来看，供应增加之下，流拍现象较上月有所加剧，流拍率增至18%。结合流拍地块所在城市来看，除了流拍常客三四线郊县外，本月集中土拍的城市也有多宗地遭遇流拍。尽管在降低优质地块出让门槛、提升住宅限价等调整下，厦门、合肥等城市首拍回温明显，出现了多宗地触顶成交的火热局面，但对于区位较为偏僻、周边库存较大的地块而言，仍难成功出让，如合肥、福州此次分别有8幅地和6幅地遭遇撤牌或流拍，首批次流拍率分别高达25%和33%。

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：降门槛下厦门首拍回温，年内第一宗总价超百亿地块成交

3月，先后有福州、合肥、厦门、青岛、重庆和武汉等6个城市完成了22年首轮集中土拍，上海和成都则开启了首拍。对比去年第三批次集中土拍表现来看，厦门、合肥、重庆回温最为明显，首拍溢价率均在5%以上。尤其是厦门，通过加大优质地块供应、降低起拍价等方式，首拍明显回暖，岛内地块基本均为溢价成交，岛外亦出现了触顶摇号的热火局面，流拍现象也较去年第三批次大幅好转。

表1 2022年3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	上海	黄浦区小东门街道黄浦江沿岸地块	商办；	135.04	0%	上海地产联合体
2	佛山	2022-01-31 顺德区 TD2022(SD)WG0005	商住；	38.60	0%	华润置地
3	厦门	土地市场 2022 第 11 号湖里区 2022P06	商住；	37.60	4%	建发房产
4	厦门	土地市场 2022 第 12 号思明区 2022P03	商住；	32.70	12%	建发房产
5	绍兴	柯桥区 KQ-072-19 地块	纯住宅；	28.55	0%	金昌联合体
6	福州	榕宗地 2022-02 号地块（玺云公馆）	商住；	27.34	11%	建发房产
7	西安	城南区 BL9-14-33-1 等地块	商办；	25.75	0%	太古地产+西安城桓文投
8	武汉	江汉区长江日报路和香江路交汇处东侧地块	商住；	25.00	0%	武汉城建
9	厦门	土地市场 2022 第 10 号湖里区 2022P05	纯住宅；	24.10	8%	建发房产
10	武汉	硚口区武汉中央商务区常码头地块	纯住宅；	23.10	5%	凯德集团

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

在成交地块中，值得一提的还有上海黄浦滨江商办用地。据地理位置来看，宗地位于董家渡区域，毗邻绿地外滩中心，拥有一线江景，区位极其优越；同时地块还是董家渡区域最后一宗大型商办综合体地块，价值也十分高。如此优越的地理条件，该地块的出让条件也十分严苛，最终由本地国企联合竞得，成交总价为135.04亿元，是年内至今成交的唯一总价超过百亿地块。

表2 2022年3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	上海	黄浦区小东门街道黄浦江沿岸地块	商办；	49126	0%	上海地产联合体
2	厦门	土地市场 2022 第 09 号思明区 2022P02	纯住宅；	46490	15%	金地
3	厦门	土地市场 2022 第 12 号思明区 2022P03	商住；	45100	12%	建发房产

4	厦门	土地市场 2022 第 10 号湖里区 2022P05	纯住宅;	43670	8%	建发房产
5	厦门	土地市场 2022 第 11 号湖里区 2022P06	商住;	42204	4%	建发房产
6	上海	浦东新区高行集镇单元 (0Y00-0701) B3-2 地块	纯住宅;	34401	0%	长江高行置业
7	厦门	土地市场 2022 第 14 号集美区 2022JP03	纯住宅;	24042	14%	中海地产
8	福州	榕宗地 2022-02 号地块 (玺云公馆)	商住;	22205	11%	建发房产
9	上海	宝山区顾村镇 BSP0-1501 单元 08-02 地块	纯住宅;	21432	0%	大华
10	成都	高新区桂溪街道铜牌村 7、8、9 组	纯住宅;	19500	15%	成都城投置地

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

总结

与上月判断一致, 受国内疫情反复和经济波动影响, 3月份土地市场成交仍处于历史低位, 其中上海更是推迟了首轮土拍时间。土拍热度方面虽然合肥、厦门等部分城市出现回升, 但具体到城市内部来看依旧冷热分化, 如合肥新站区6幅地块全部流标, 并导致周边新房市场热度进一步下滑。

由此来看, 目前热点优质板块的拿地机会已经得到了市场认可, 但行业整体仍处于相对敏感的信心重建期, 中央的维稳信号仍需进一步向地方落实。对于即将在4月下旬开启首轮土拍的众多城市而言, 若想要集中土拍达到稳定和提振市场信心的作用, 还是需要更多实质性地方利好政策的引导。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。