

土地月报



4 月土地市场：成交量价环比齐涨，七城首拍热度冷热分化显著

马千里 周奇

2022 年

4月土地市场：成交量价环比齐涨，七城首拍热度冷热分化显著

2022年5月11日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

克而瑞研究中心 马千里、周奇

4月份，重点城市首轮土拍进入高峰期，深圳、杭州、宁波、成都、南京、长沙及天津等重点城市均于当月完成了首轮集中土拍。在此影响下，全国土地市场成交规模环比上升，但同比来看仍维持在历史低位。市场热度也同步走高，平均溢价率突破5%，环比上涨0.8个百分点。

值得注意的是，城市之间的土拍热度分化趋势更加凸显：楼市需求旺盛的深圳、杭州、宁波等城市首拍表现整体稳中有热，而天津、南京等楼市明显遇冷的城市，首轮土拍热度较去年第三轮明显走低，多宗地块遭遇流拍。

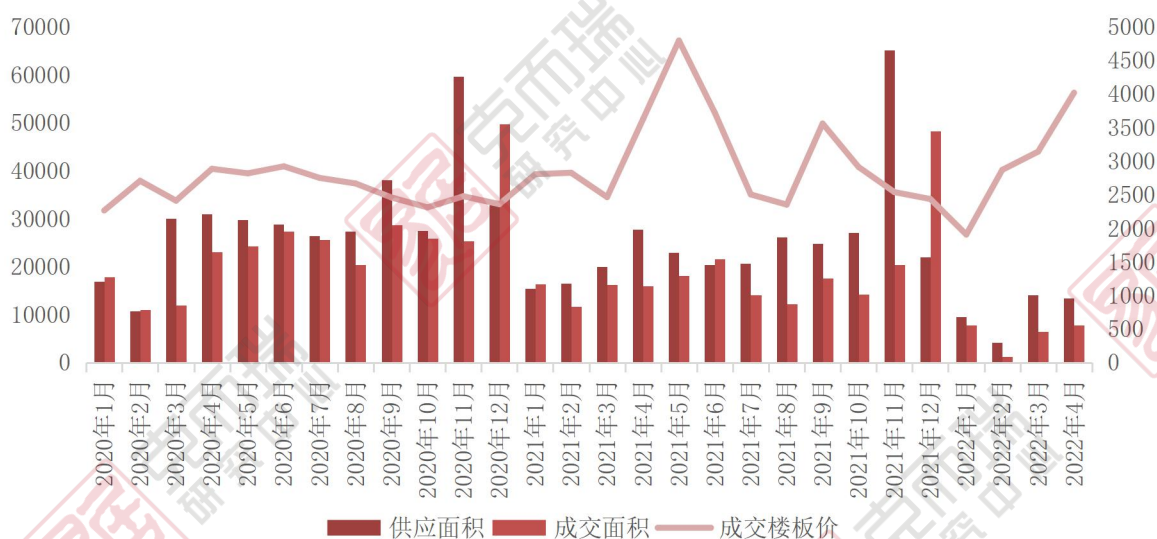
市场走势：北京、福州开启二轮集中供地，七城土拍带动成交量价环比上涨

供应方面。和上月相比，集中挂牌的重点城市个数明显减少，仅北京和福州2个重点城市发布了二轮集中供地公告，导致4月份土地市场供应量环比微降。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13431万平方米，环比下降5%，同比降幅仍在五成之上。重点城市集中供地方面，北京和福州二轮供地各推出17幅地块，供应面积分别为175万平方米和95万平方米；和首轮规模相比，北京供地量略有增加，福州则有所缩减。

成交方面。4月，重点城市集中土拍潮延续，多达7个城市于本月完成了2022年首轮集中土拍，同时南通、金华、东莞等城市也进行了集中拍地，土地市场成交规模较上月进一步抬升。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7830万平方米，环比上涨21%。各能级城市的成交面积也均呈现出环比上涨的趋势，尤其是二线城市，在杭州、宁波、成都、南京、长沙及天津等六个城市集中土拍的影响下，成交建面环比大涨33%。但需要注意的是，同比来看，4月成交规模与去年同期的差距仍在五成以上，市场仍处于修复期。

价格方面。因热点城市集中供地潮来临，本月平均地价结构性上涨，达4017元/平方米，是2021年下半年以来的最高点。各能级城市中，仅一线城市因深圳集中成交地块位于地价相对较低的郊区导致平均地价环比下调外，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，因本月成交主力为杭州、南京、宁波等高地价城市，平均楼板价高达9114元/平方米，同环比均显著上涨。

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）

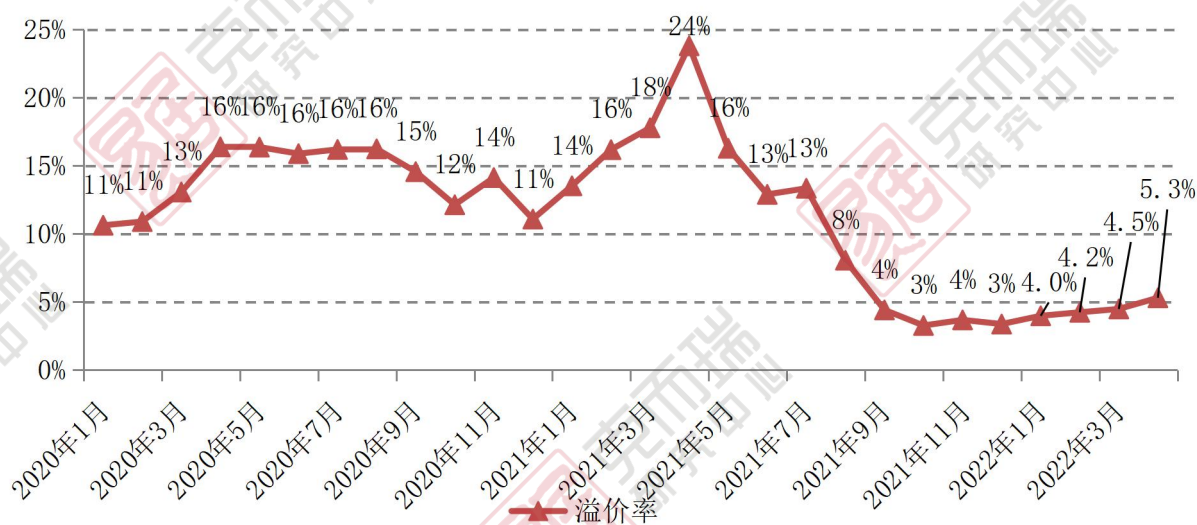


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

市场热度：深杭首拍热度高涨拉升溢价率突破5%，天津成为本月流拍主力

市场热度方面。本月，全国土地市场成交平均溢价率达5.3%，较上月再度上涨0.8个百分点，是去年9月份以来首次回升至5%以上。溢价率的抬升，主要得益于本月多个热点城市集中土拍多宗优质土地溢价成交带动；尤其是深圳、杭州，首轮集中土拍中多宗地块触及上限价成交，触顶比例分别达100%和39%，平均溢价率分别为15%和6.4%，极大地助推了整体溢价率的上涨。

图2 CRIC监测城市经营性用地溢价率走势图

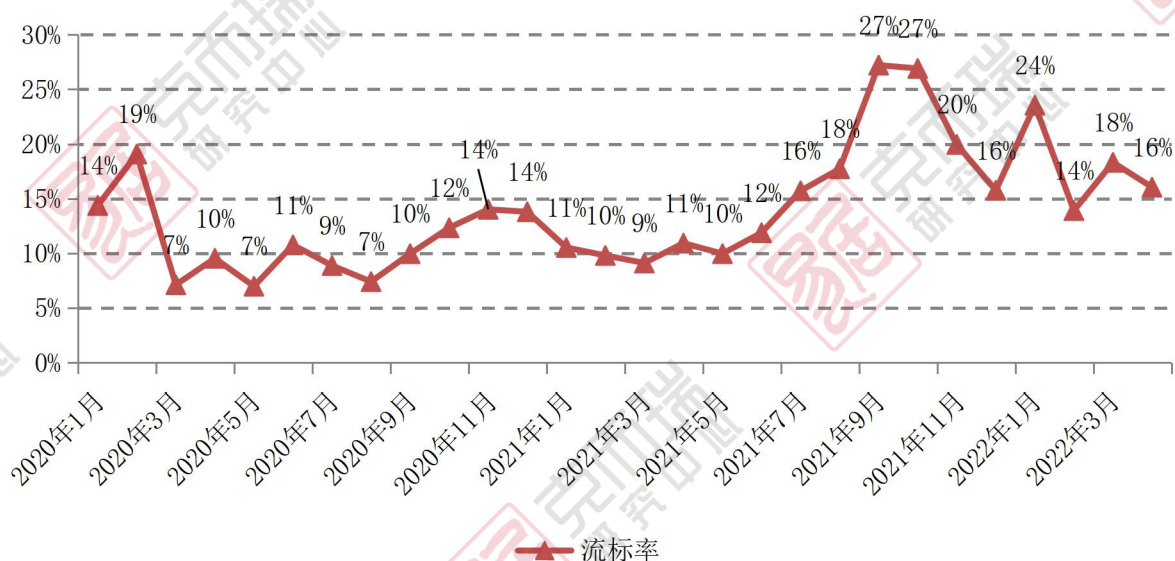


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

虽然多数城市首轮集中土拍表现为稳中有热，但如天津、东莞等楼市表现不佳的城

市，首轮集中竞拍则明显遭遇“倒春寒”，出让地块中多半地块遭遇无人竞拍而流拍。尤其是天津，因楼市持续遇冷，新房库存高位，房企拿地意愿不足，在首轮集中出让的29宗宅地中24宗因无人竞价而提前撤牌或流拍，比例高达八成以上，是已完成首拍的重点城市中流拍率最高的城市。此外，对于南京、成都等城市，楼市去化表现较差的远郊也成为流拍重点。在此影响下，本月重点监测城市的流拍率仍处于较高水平，达16%。

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：优质土地竞拍热度激烈，深、杭多宗地块触顶成交

4月，重点城市集中土拍潮延续，共有7个城市在本月完成了集中土拍，其中包括深圳、杭州、宁波、南京及成都等诸多热点城市。为了提振地市热度，在下调土地出让门槛的同时，这些城市也推出了多宗核心城区的优质用地，如深圳宝安尖岗山、杭州钱江新城2.0板块、宁波鄞州钟公庙等。由于区位优势，片区内楼市表现相对稳健，因而这些地块也吸引了多家房企参拍，最终多以上限价成交，如总价榜入榜地块中就有7幅地触及地价上限而成交。

表1 2022年4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	深圳	深土交告（2022）8号/A012-0112	纯住宅；	70.51	15%	万科+人才安居
2	东莞	长安镇 2022WR003	商住；	50.13	0%	武汉城建
3	杭州	四堡七堡单元 JG1404-47 地块	纯住宅；	42.75	12%	建发房产

4	成都	GX2022-05 (071) 高新区中和街道地块	纯住宅;	41.19	11%	中海地产
5	杭州	四堡七堡单元 JG1402-22 地块	纯住宅;	38.42	12%	建发房产
6	深圳	深土交告 (2022) 8 号/A818-0478	纯住宅;	37.80	15%	深业+人才安居
7	宁波	鄞州区 JD08-B1、B2 地块 (江南公路地段)	纯住宅;	37.69	15%	保利置业
8	杭州	良渚新城玉鸟路北杜文路东地块	纯住宅;	36.98	12%	万科地产
9	杭州	牛田单元 R21-11 地块	纯住宅;	33.45	12%	大家房产
10	长沙	[天心区湘江大道以东、殷家冲路以南	商住;	31.77	0%	中海地产

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

在本月已完成集中土拍的城市中,深圳和杭州表现尤为亮眼。尤其是深圳,首轮供应的8幅地全部触及地价上限成交,包括纯租赁住房用地亦是如此。杭州热度同样处于高位,59幅成交地块中23幅触顶成交,如奥体博览中心单元BJ1707-06、07地块,甚至吸引了多达34家房企参与线下报价,最终摇号中签率低于5%,竞争十分激烈。

表2 2022年4月全国城市经营性土地成交单价排行榜 (单位: 元/平方米)

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	杭州	四堡七堡单元 JG1402-22 地块	纯住宅;	45321	12%	建发房产
2	杭州	常青夕照区块项目地块	纯住宅;	38001	0%	滨江集团
3	杭州	四堡七堡单元 JG1404-47 地块	纯住宅;	36034	12%	建发房产
4	深圳	深土交告 (2022) 8 号/A012-0112	纯住宅;	32709	15%	万科+人才安居
5	南京	秦淮区南部新城 NO. 2022G01 地块	纯住宅;	32367	15%	合肥城建
6	杭州	庆隆小河单元 GS0304-R21-02 地块	纯住宅;	31617	6%	滨江集团
7	杭州	奥体博览中心单元 BJ1707-06、07 地块	纯住宅;	30240	12%	大悦城
8	南京	秦淮区南部新城 NO. 2022G02 地块	商住;	29337	15%	三金
9	杭州	翠苑单元 XH0909-14 地块	综合;	28357	0%	滨江集团
10	南京	雨花台区赛虹桥街道 NO. 2022G04 地块	纯住宅;	27924	15%	万科地产

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

总结

2022年4月,全国土地市场成交表现较上月进一步转好,但主要是依靠深圳、杭州等热点城市的支撑,多数城市的土地市场热度仍然处于低位,并且对于楼市表现不佳的城市,譬如天津、东莞等,土地市场热度甚至还在进一步走低。

结合政策环境来看,近期中央和地方政策面利好消息不断,多个城市也在地价、保证金缴纳比例、土地价款缴纳等多方面降低了土地出让门槛。但在疫情影响下,上半年

销售回款进度明显不及预期，房企现金流仍然吃紧，这也将导致房企拿地态度保持谨慎，土地市场热度也因此会持续低位运行。同时，城市与城市之间、甚至城市内部的竞拍热度还将进一步分化，对于楼市去化表现不佳的板块或区域，房企拿地会更加审慎，预计短期内地市热度将进一步走低。

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。