

土地市场

克而瑞地产研究

特别周报

共克时艰
共渡难关



全国土地市场周报（2020 年第 10 周）

克而瑞研究中心

2020-03

全国土地市场周报（2020 年第 10 周）

2020年第10周，随着生产生活的恢复，本周杭州、合肥、天津等多个城市相继重启土地出让，撤牌和中止出让土地幅数明显减少，流拍率也下滑至10%以下。另一方面，由于本周出让地块条件相对较好，房企拿地意愿较强，土拍热度在上周的基础上继续回暖，深圳、合肥、杭州、宁波等地均有地块封顶成交。

土地政策：海南调控政策进一步收紧，新出让土地实行现房销售制度

近来，多个城市出台政策维稳房地产市场，特别是三四线城市，政策力度相对较大，本周江门也加入到此队列中，允许房企分期缴纳土地出让金、顺延开竣工时间等。不过，也有城市再度收紧政策，如海南全域要求新出让土地实行现房销售制度，增加了后续在海南拿地房企的压力。此外，为了保障各群体的居住需求，发展租售并举的制度，外来人口较多的大城市相继要求出让地块中配建保障住房，广州本周更直接出台政策补贴租赁住房建设，增加租赁住宅供应。

表 1 近一周各城市出台土地相关政策一览

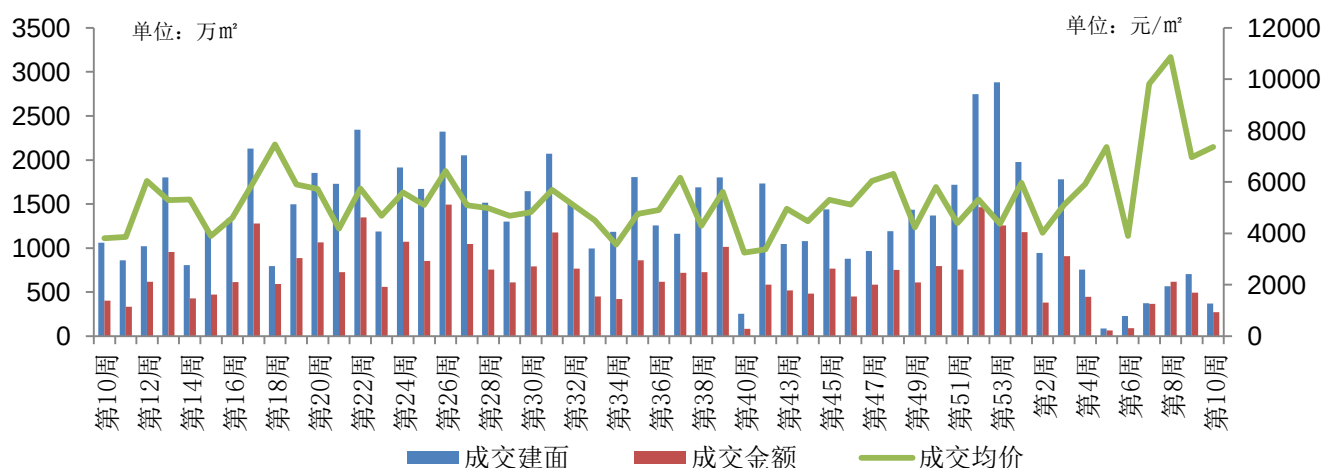
城市	政策	具体内容
海南	《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》	即日起，新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度；落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任
广州	《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》	利用集体、国有建设用地建设租赁住房的给予补贴
江门	关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》	合理确定土地出让总量、合理安排供地节奏，稳定土地出让市场；实施土地出让“预申请”政策；分期缴纳土地出让金；开工、竣工时间顺延

数据来源：CRIC

土地成交：长三角二线土地集中出让，带动整体地价小幅上涨

2020年第10周（3月2日-3月8日），重点监测城市本周土地市场成交总建面积为369万平方米，和上周相比明显减少，降幅达到48%，同比降幅也高达65%；成交金额也随之回落，本周重点监测城市土地出让总金额为272亿元，环比下降33%；由于本周成交区域集中在地价相对较高的长三角二线，因此平均楼面价也小幅上升至7359元/平方米，环比上涨6%。

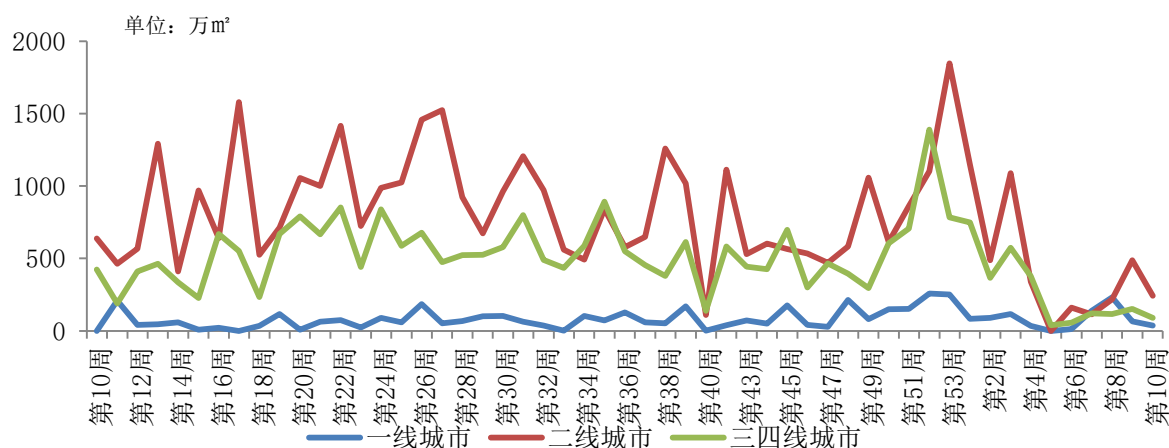
图1 2019年第10周-2020年第10周土地成交走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

各能级城市成交方面，二线城市成交占比在6成以上，仍是绝对的成交主力。具体来看，一线城市本周仅有深圳和广州有土地出让，其中深圳3宗、广州1宗；深圳成交3宗地均为人才住房用地，限制住宅销售价格，不过位于宝安区西乡铁岗地区和盐田后方陆域西南地区的两宗地由于区位优势、盈利空间尚可仍然吸引了多家房企的争夺，均达到了最高限价进入竞自持阶段，而另一宗龙华区民治油松地区的地块则底价成交，最终这三宗地均由深圳人才安居集团竞得，总成交价达34.86亿元；广州本周仍只成交了一宗商办地，地块位于黄埔区，由金中天集团以底价收入。二线城市本周成交区域集中在长三角，合肥、杭州、南京和宁波均有土地出让；其中，成交最亮眼的城市当属合肥，在鼠年春节后的首场土拍中，共计成交了4宗地，总揽金81亿元，其中经开和滨湖的3宗地也均封顶成交，瑶海区地块的成交溢价率也接近30%，土拍热度较高，最终这4宗地由中海、绿地、阳光城和佳源分食；杭州宅地的竞拍热度也比较高，位于良渚新城和萧山区的2宗宅地溢价率也都超过了20%，由万科和旭辉分别竞得。热点三四线城市中，各城市的成交量都比较少，成交体量最大的南通总成交建面也未超过30万平方米，活跃度不高。

图2 2019年第10周-2020年第10周成交土地城市能级分布走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地流拍：优质土地供应力度持续，土地流拍率持续下降

在土地流拍方面，随着各城市逐渐恢复土地出让，撤牌和政府收回的土地幅数也在明显减少，本周重点监测城市的土地流拍幅数继续呈下降趋势，流拍率也降至10%以下的低位。虽然在优质用地供应的刺激下房企拿地意愿有所提升，但资金压力下房企拿地态度更加谨慎，盈利空间较窄的地块或条件较为一般的土地仍然会遭遇流拍，深圳的宝山燕罗租赁住宅用地就是如此。

图3 2019年第10周-2020年第10周重点监测城市土地流拍率走势（%）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

周度 TOP5：合肥、杭州恢复土地出让，多宗宅地封顶成交

就监测城市成交重点地块来看，杭州、合肥等二线城市恢复土地出让后，竞拍热度

明显上升，本周成交总价榜中有3宗地都是封顶成交，仅有天津的一宗地底价出让。具体来看，榜首地块来自合肥，是由阳光城以29.61亿元的总价及自持7200平方米拿下的滨湖黄金位置的住宅用地，成交溢价率为28%；另一宗位于经开区的宅地竞拍热度更高，由于板块内近来供应较少，吸引了19家房企参与，在经过多轮激烈的竞拍后，最终由绿地以27.25亿元的最高限价及4.1万平方米的自持租赁面积竞得。长三角的另一城市杭州土拍热度同样也位于高位，余杭良渚新城及萧山新塘宅地都吸引了多家房企参拍，成交溢价率也均超过了20%，分别由万科和旭辉竞得。而天津的地市在节后依然保持着低热度，入榜的这宗地虽然位于主城区河东区，位置和配套都不错，但起拍价格较高，因此最终底价出让。

表2 第10周总价TOP5地块房企竞拍情况（亿元，元/平方米）

排名	城市	重点地块	竞拍情况	竞得房企	溢价率	成交总价	竞得楼板价	周边同类地块楼板价	价格变化	备注
1	合肥	滨湖区BK202001号	9家房企参与竞拍；竞价70分钟后进入竞自持	阳光城	28%	29.61	10524	15451	-32%	自持租赁面积7200平方米
2	杭州	余政储出(2020)4号	14家房企参与竞拍；52轮竞价	万科	23%	27.73	20308	21211	-4%	配建5%保障住房
3	合肥	经开区JK202001号	19家房企参与竞价	绿地	30%	27.25	10237	——	——	自持租赁面积4.1万平方米
4	天津	津东晨(挂)2019-150号	——	农垦	0%	25.50	14050	17906	-22%	——
5	杭州	萧政储出(2020)3号	45轮报价	旭辉	30%	21.37	12975	14275	-9%	自持3%；有代建

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

单价榜方面，有宅地出让的深圳以及地价较贵的杭州、天津和宁波均有地块入榜。具体来看，榜首地块位于杭州，是由万科拿下的良渚新城宅地，平均楼面价为20308元/平方米，略低于融信于去年拿下的周边宅地，但若考虑5%的配建，实际楼面价已经超过融信宅地；旭辉拿下的萧山新塘宅地成交楼面价为12975元/平方米，单价略低于万科去年在该板块拿下的宅地，但这宗地位置较为偏远，且需要自持3%以及代建幼儿园和绿地等，实际成本也不低。宁波的地价也明显在上涨，由德信以最高限价竞得的限价房宅地

平均楼面价达到13610元/平方米，较周边成交宅地的价格微涨3%。入榜地块中地价唯一下跌的土地来自天津，农垦拿下的河东宅地成交楼面价较此前降幅达到二成左右。

表 3 第 10 周单价 TOP5 地块房企竞拍情况（元/平方米）

排名	城市	重点地块	竞拍情况	竞得房企	溢价率	竞得楼板价	周边同类地块楼板价	价格变化	备注
1	杭州	余政储出(2020)4号	14家房企参与竞拍；52轮竞价	万科	23%	20308	21211	-4%	配建 5%保障住房
2	深圳	深土交告[2020]2号/A122-0364	11家开发商报名；15轮即达到最高限价	深圳人才安居	45%	14572	——	——	人才住房；配建无偿移交只租不售人才住房面积 5.72 万平
3	天津	津东晨(挂)2019-150号	——	农垦	0%	14050	17906	-22%	——
4	宁波	BL(ST)11-04地块	210轮报价	德信	49%	13610	13160	3%	限价房
5	杭州	萧政储出(2020)3号	45轮报价	旭辉	30%	12975	14275	-9%	自持 3%；有代建

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

重点地块点评：北部新城宅地打破区域新房限价天花板

表 4 周度重点成交地块：余政储出（2020）4号

宗地概况				地块地图			
区域	余杭区	成交日期	2020-03-06				
总用地面积 (万㎡)	5.94	成交总价 (亿元)	27.73				
总建筑面积 (万㎡)	13.66	楼板价 (元/平方米)	20308				
所属板块	北部新城	详细交易方式	挂牌				
环线位置	中环内	地块属性	纯住宅				
受让方	万科						
周边土地成交情况							
土地名称		成交日期	用途	占地面积 (万㎡)	建筑面积 (万㎡)	总价 (亿元)	成交楼板价 (元/㎡)
余政储出〔2019〕8号		2019-03-20	纯住宅	1.87	4.11	8.73	21211
周边项目情况							

项目名称	最新开盘日期	用途	总建筑面积(㎡)	成交均价(元/㎡)
世茂璀璨澜庭	2020-01-08	普通住宅	119,140	28420

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

地块分析：

近一个月未有土地出让的杭州在3月5号恢复出让后，次日又有四宗地开拍。4宗地均位于余杭区，其中3宗为商办用地，和以往一样均是底价成交，唯一的住宅用地由于区位和周边配套俱佳，因而受到了多家房企的争夺，最终在经过52轮激烈的竞价后，由万科以27.73亿元的总价竞得，成交楼面价20308元/平方米，溢价率为23%。

据地理位置来看，宗地位于余杭区良渚新城板块，而良渚新城在杭州新的城市规划中被定位为城北副中心，享受多项规划利好。首先，在交通方面，地块旁就是正在修建的地铁10号线吴家路站，并且直线距离约500米处就是10号线与4号线换乘站杭行路站，未来交通出行会更加便捷。随着各大品牌房企的入驻，板块内的各项配套也日趋完善：商业方面，除周边社区的底商外，与地块相隔不远处就是城北万象城，因此未来还将享受城北万象城商业配套辐射；教育方面，地块南侧对面就是杭行路小学，并且地块西南角空地就是预留的幼儿园用地，周边还有良渚第二中学、杭州第十四中学等多所学校，教育配套也比较齐全；医疗方面，周边有正在建设的树兰国际医疗中心，区域内还规划有邵逸夫医院大运河分院、华润健康医疗小镇，医疗资源也比较丰富。作为杭州市场比较火热的板块，良渚新城近来供地较多，因此板块内在售和待售项目也比较多，目前新房在售价格基本都在2.9万元/平方米左右。值得注意的是，本次出让地块虽然是限价宅地，但精装最高销售限价在30500元/平方米，已经突破了板块内新房售价的天花板，因此该地块的成功出让对板块内还未开盘的项目来说也是一大利好。不过，良渚新城是杭州刚需购房者青睐板块，区域内曾多次出现万人摇号的现象；就此来看，项目未来的去化速度预计也会比较快。

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。