



## 7月土地市场：地价上行趋势中止，土拍热度再度下降

马千里、周奇

20190813

## 7月土地市场：地价上行趋势中止，土拍热度再度下降

2019年8月13日

克而瑞研究中心

[www.cricchina.com/research/](http://www.cricchina.com/research/)

克而瑞研究中心 马千里、周奇

经历上半年的调整后，7月份土地市场表现稳定：成交面积和上月几乎持平，成交均价虽受高单价地块占比减少影响终止小半年来的上涨趋势，但环比回落幅度并不大，仅为2%。与此同时，房企融资在7月持续收紧，各地也在跟进调整土拍规则压低溢价或加码调控政策，导致溢价率相比上月大幅下滑6个百分点，仅为12%。不过鉴于整体溢价率已经接近10%左右的历史低位，预计未来进一步下滑的空间不大，大概率会持续低位运行。

各能级城市方面，成交规模持续分化，一、二线城市土地成交量延续上升，而三四线城市维持低位；价格方面，仅二线环比上涨，一线和三四线城市地价均出现回调；在市场热度方面，各能级城市表现较为一致，均是土地溢价率连续下滑、流拍率上行，土拍热度明显下降。

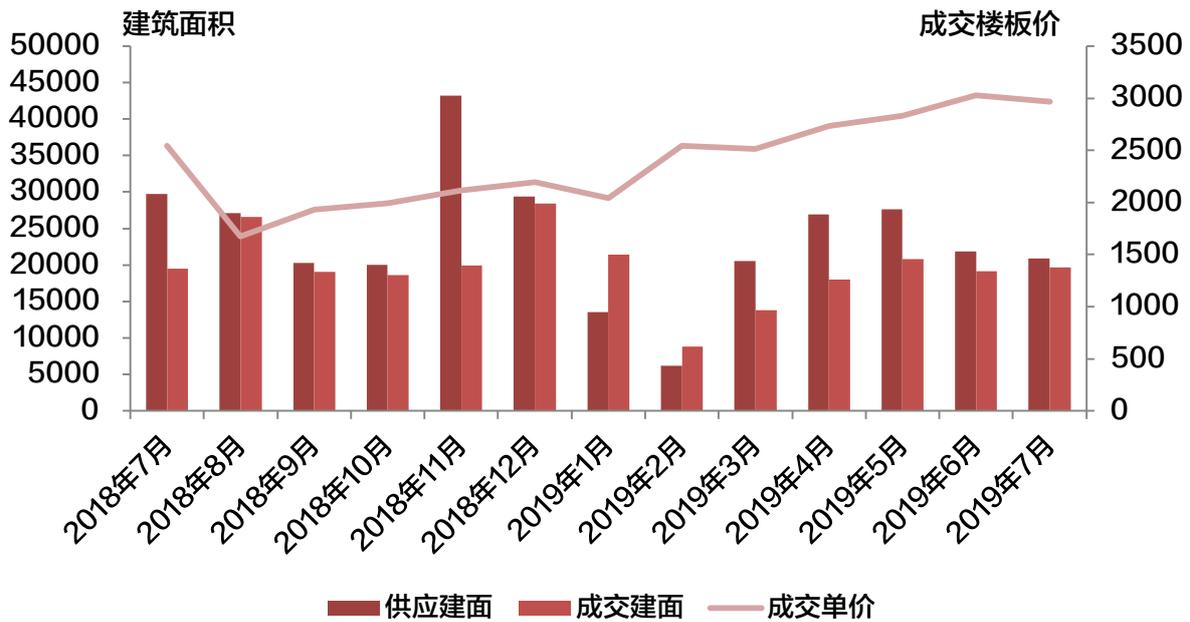
### 市场走势：成交量保持相对稳定，结构性因素致本月地价出现回调

供应方面，7月份土地供应节奏持续上月放缓趋势，供应总量继续下滑。据CRIC统计数据显示，全国336城经营性土地供应总建筑面积为20883万平方米，环比下降4%，同比下降30%。各能级城市表现各异，除二线城市供应量与上月基本持平外，一线、三四线城市供应量环比均呈下降趋势，尤其是一线城市，新增供应量环比大跌，降幅高达55%，并且各城市供应地块楼面价都不高，仅上海有一宗内环内的小体量高价地块出让，难以提升整体量价，预计下月一线城市成交量价将会有明显的下跌。

成交方面，7月份土地成交量保持相对稳定，成交建面同环比变化幅度均在3%以内。据CRIC统计数据显示，全国336城土地成交建筑面积为19704万平方米，环比上涨3%，和去年同期几乎一致。各能级城市中，一、二线城市成交量环比涨幅都不大，但已创下今年以来新高，三四线城市经历两月的供应调整后成交量也趋稳，7月土地成交体量和上月相差不多。

成交单价方面，和上月预测一致，本月成交楼面价终止了连续多月的上涨趋势，跌回3000元/平方米以下，平均楼面价为2969元/平方米，环比小幅下降2个百分点。地价出现回调，一方面是受上海、广州等热点城市高价优质地块成交减少的影响，另一方面作为成交主力的三四线城市郊县土地成交占比上升进一步拉低地价。各能级方面，一线和三四线地价环比均呈现下降趋势，二线城市地价在杭州、福州、南京等多个热点城市优质宅地集中出让的带动下反而环比上升了7个百分点，是减缓地价下跌幅度的最大助力。

CRIC监测城市经营性用地月度供应与成交情况（单位：万平方米，元/平方米）

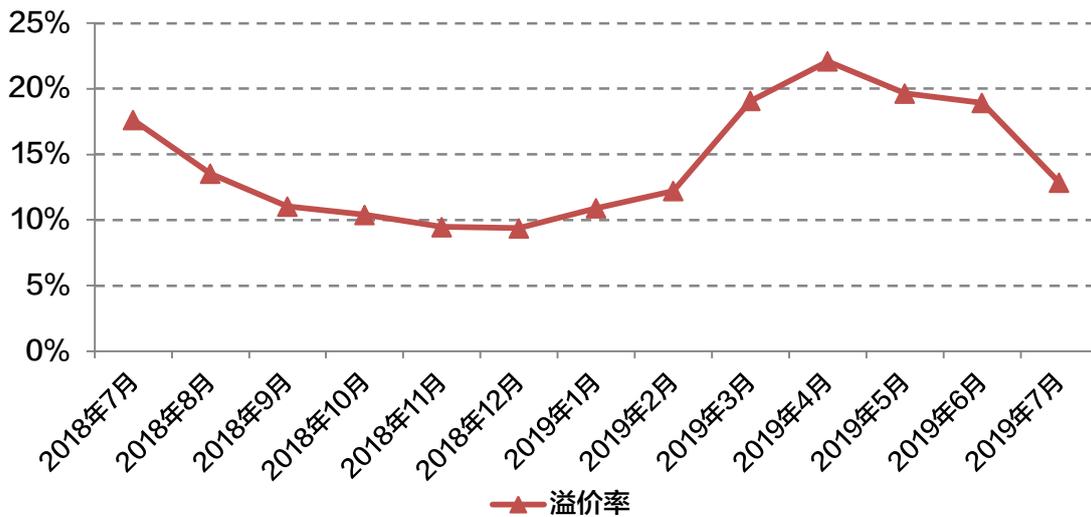


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 市场热度：政策严控、融资收紧背景下，溢价率降、流拍现象增多

本月土地市场热度延续上两月的回落趋势，溢价率降至12.9%，环比上月下降6个百分点。就各能级城市来看，一线城市溢价率降至4%，主要是因为以上海、广州为首的一线城市本月出让土地的质量和数量均有明显下降，使得土地市场热度明显下调，此外，上月成交创下新高的深圳本月零成交，种种因素影响下，一线城市土地热度明显下降；二线城市溢价率也呈现下降趋势，整体溢价率降至11.3%，究其原因，一是由于“限地价”、“限房价”等土拍规则的压制，另一方面也是受融资收紧的影响，房企拿地热情不及前三个月；三四线城市在分类调控、成交主力郊区化的双重影响下，溢价率也小幅下调，降至16.6%，环比上月下降了1.5个百分点。

土地流拍方面，由于企业融资环境再度收紧，导致企业拿地更加谨慎，本月土地流拍率相比上月有明显上升，整体流拍率升至13.44%。即使从重点监测城市流拍情况来看，流拍现象也明显增多，如广州本月又有两宗地流拍，福州、金华、常州等地也有土地流拍，这些地块一部分是由于配建比例或起拍价过高而无人竞拍，也有一部分地块如金华流拍的几宗地虽有房企出价但因未达预期底价而流拍，在地方政府高地价的心理预期和房企谨慎拿地态度的两厢冲突下，本月重点城市的流拍幅数明显上升。

**全国 336 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

### 重点地块：热点二线优质地块集中出让，“双限规则”实施降低杭州土拍热度

为了进一步稳定市场，杭州、南京等城市本月土地供应量虽相比上月有所减少，但仍保持在百万以上，并且多以优质主城区地块为主，体量也相对较大，因此本月总价榜和单价榜两榜入围地块也多来自这些城市。另外，由于融资环境收紧，加上各热点城市相继加码调控，总价和单价榜中的高溢价地块较上月明显减少，进一步说明市场热度回落。本月成交最令人瞩目的城市当属杭州，在6月末调整土拍规则后，这批“限地价、限房价”的土地在7月首度出让，其中新世界以97.92亿元的高总价斩获杭州土地有史以来起始总价最高的望江新城核心商住地，溢价4%，绿城和滨江拿下的几宗地也未达到最高限价，市场热度明显回落。

**2019年7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	杭州	杭政储出[2019]41号	商住;	97.92	4%	新世界
2	北京	北京市丰台区造甲村1512-653等地块	商住;	79.40	19%	中海
3	南京	2019年宁出第05号 NO.2019G32	纯住宅;	51.50	33%	金茂
4	杭州	杭钱塘储出[2019]2号	纯住宅;	44.29	28%	绿城
5	杭州	萧政储出(2019)26号	纯住宅;	43.30	24%	滨江
6	福州	榕宗地2019-38号	商住;	42.90	37%	大东海
7	广州	增城区永宁街叶岭A19034地块	商住;	40.10	0%	万科
8	苏州	相城区元和街道纪元路南、澄和路西	纯住宅;	39.88	23%	相城交建
9	宁波	海曙区后孙地段五江口区块地块	商住;	39.84	6%	雅戈尔
10	福州	榕宗地2019-39号	纯住宅;	38.50	15%	南通瑞仁置业

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2019年7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	楼板价 (元/平方米)	溢价率	受让人
1	北京	北京市丰台区造甲村1512-653等地块	商住;	36682	19%	中海
2	南京	2019年宁出第05号NO.2019G32	纯住宅;	29705	33%	金茂
3	杭州	萧政储出(2019)26号	纯住宅;	29013	24%	滨江
4	杭州	杭钱塘储出[2019]2号	纯住宅;	25810	28%	绿城
5	杭州	萧政储出(2019)23号	商住;	25615	28%	滨江
6	南京	2019年宁出第05-1号NO.2019G38	综合;	25510	0%	银城地产
7	杭州	杭政储出[2019]41号	商住;	24853	4%	新世界
8	天津	津西青紫(挂)2019-099号	商住;	23289	11%	天津致达
9	上海	松江区佘山镇13-D-36号地块	纯住宅;	23040	0%	厦门国贸
10	苏州	相城区元和街道纪元路南、澄和路西	纯住宅;	22715	23%	相城交建

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 总结

7月份土地市场呈现量稳价跌态势,因一线、三四线城市成交均价均有回落,成交楼板价结束了近半年以来的连续上涨趋势。市场热度方面,受融资环境收紧、政策调控持续趋严等因素影响,溢价率指标连续第三个月下滑,流拍率指标也出现上涨趋势,土地市场持续降温。

月末政治局会议上,中央再次强调坚持“房住不炒”,并将落实房地产长效管理机制,不将其用作短期刺激经济手段,预示着房地产市场调控仍将从紧;同时,苏州、大连等城市也在本月相继加码调控政策,从溢价率下降、流拍率上涨来看,房企拿地态度已经出现转变,接下来企业拿地将会更加谨慎。不过,从成交量稳定、价格小幅下跌的态势来看,下半年土地市场仍会平稳运行。

### 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。