

# 土地月报



2月土地市场：成交规模继续走低，北京首轮土拍热度“稳中有升”

马千里 周奇

2022年

## 2月土地市场：成交规模继续走低，北京首轮土拍热度“稳中有升”

2022年3月10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

2022年2月，受春节假期影响，全国土地市场供应和成交规模再度下滑，同时因主要城市供地节奏变化影响，和去年同期相比也有较大的差距。市场热度方面，在北京新年首次集中土拍热度“稳中有升”的影响下，溢价率微涨趋势得以延续，流拍现象也较上月有所缓和。

集中供地方面，除已完成首轮集中土拍的北京外，上海、福州、合肥和青岛等城市也于本月推出了2022年首批集中供应地块，徐州、温州等22城之外的城市也逐步推地，且均将在3月份进行土拍。就此来看，成交规模环比下行趋势将在3月份逆转。

### 市场走势：供求规模环比再度走低，北京抬升平均地价环比大涨

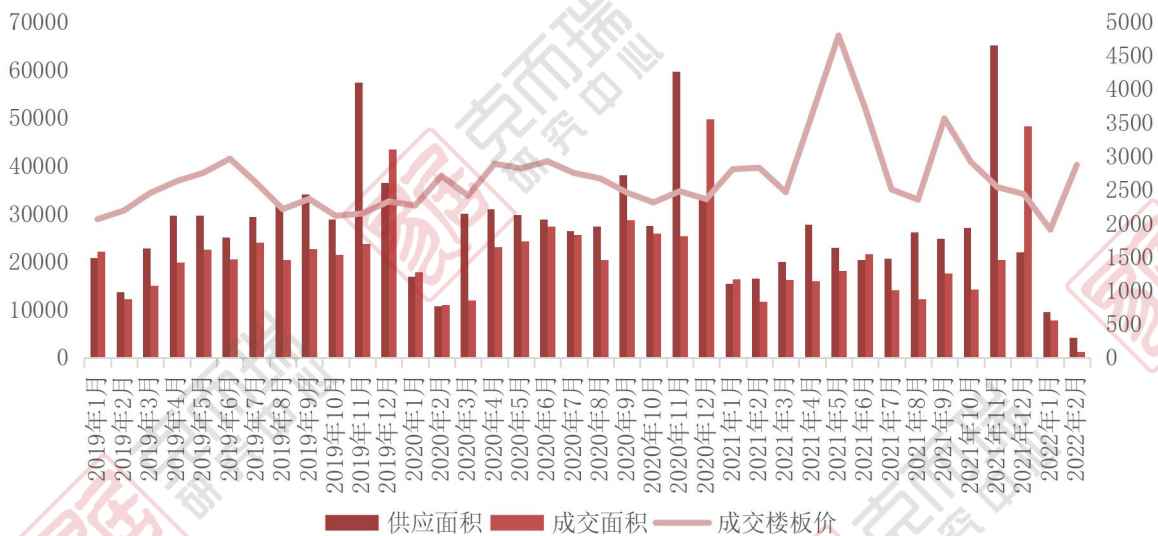
供应方面。因春节假期影响，大部分城市供地计划尚未排上日程，导致2月份土地市场供应量较上月再度下降。据CRIC统计数据显示，全国土地市场经营性土地供应总建筑面积6560万平方米，环比下降31%，同比降幅更是高达60%。22个集中供地的重点城市中，仅上海、青岛、合肥、福州等四个城市在本月公布了首轮集中供应地块；和去年第一批次规模相比，上海和合肥商品住宅的供应规模明显增加，尤其是合肥，本批次有多达32宗地出让，超过去年出让总规模的五成以上；福州和青岛的供应量则不敌去年首批次，尤其是青岛，本次仅有16幅地出让，总建面仅为去年第一批次的30%。

成交方面。由于2月恰逢春节假期，加之重点城市集中供地也处于淡季，导致全国土地市场成交规模较上月进一步走低。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仅为4181万平方米，环比再降47%，同比降幅更是高达62%。重点城市集中供地方面，仅北京有集中土拍，出让的18幅地块中1宗流拍，17宗顺利成交，总建面约161万平方米，共揽金480亿元。就各能级城市来看，仅一线城市因北京集中土拍成交规模环比大增，二三线城市均远不及去年同期。

价格方面。受能级成交结构变动影响，尤其是一线城市成交占比大增，带动平均地价环比大涨至2868元/平方米，环比涨幅达51%，同比也有2%的增幅。各能级城市中，除一线城市因北京成交了17幅高价地块而环比大涨外，二三线城市的成交均价同环比均呈下降趋势，尤其是二线城市，由于本月成交地块多为商办用地，因此平均地价仅为3565元/平方米，环比下降12%，同比降幅达25%。



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）



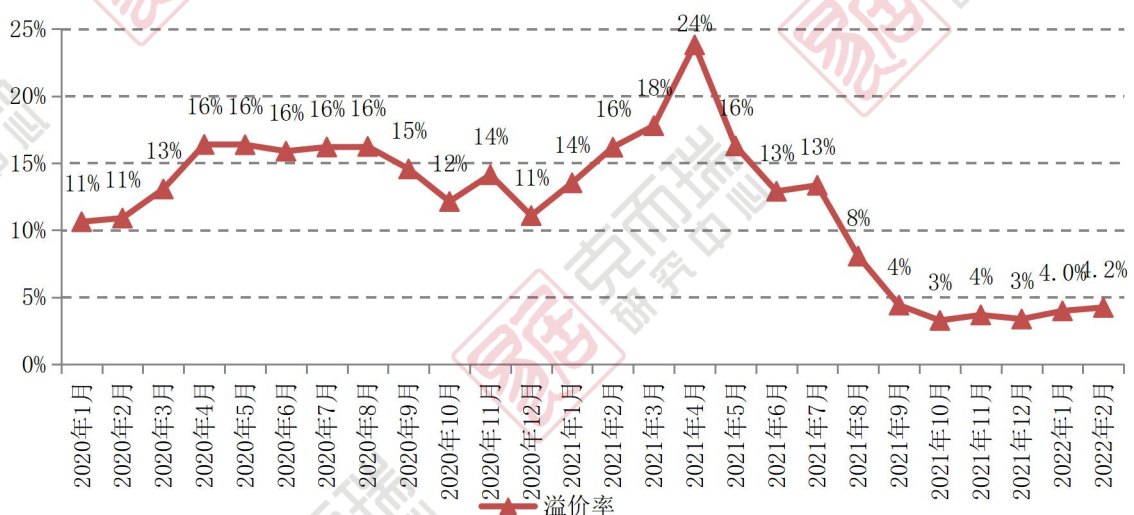
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

**市场热度：北京三轮土拍回暖拉动2月溢价率微涨，土地流拍现象也有所缓和**

市场热度方面。在成交主力城市北京成交回暖及杭州部分商地超高溢价成交的影响下，溢价率环比略有回升，平均溢价率升至4.2%，环比微增0.2个百分点。

值得注意的是，除了北京土拍出现“回暖”信号，部分三四线城市的地市热度也开始闪现百轮竞拍现象。比如台州椒江区葭芷街道地块，在经历了长达十个小时、633轮竞拍后才由绿城联合台州城投置业以封顶价及配建2.09万平方米拿下；再比如南通海安一宗宅地，亦经过近300轮竞拍才确定最终竞得人，溢价率高达26%。当然，这些地块仍以强三线城市的中心城区优质宅地为主，大部分城市的土地市场仍未见到明显回温信号，整体依旧处于低热状态。

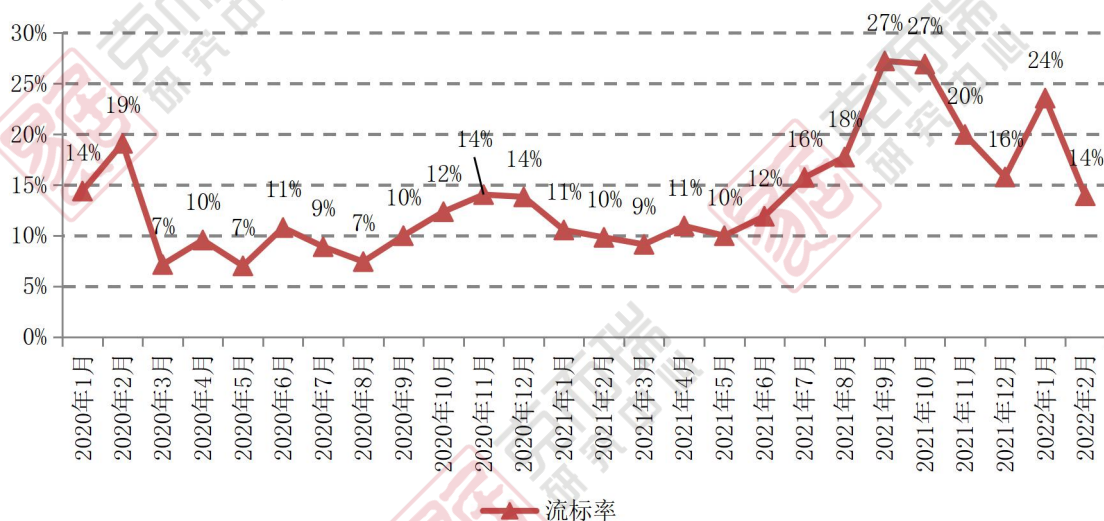
图2 CRIC监测城市经营性用地溢价率走势图



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，因供应减少，土地流拍幅数较上月明显减少，流拍率也因此降至14%。结合流拍地块属性来看，商办地块和涉宅地块占比各半，其中撤牌流拍的涉宅地块主要集中在弱二线及三四线城市，比如太原、宿迁、湛江等。受整体市场环境调整影响，这些城市的楼市表现萎靡，进而导致土地市场遇冷，房企拿地意愿不足。

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：高门槛下央国企成为北京首拍拿地主力，但优质地块竞拍仍旧激烈

2月，重点城市中仅有北京进行了集中土拍，因此成交总价榜和单价榜均被北京所包揽。从土拍情况来看，北京此次计划出让18幅地，最终石景山首钢东南区830等地块因无人报价而遭遇流拍，其余17幅地均顺利成交，共收金480亿元。从拿地企业来看，央企、国企等现金流压力相对较轻的房企仍在“挑大梁”，如华润置地、中海、保利发展、中建、建发、城建发展等均在本轮土拍中有所斩获。

表1 2022年2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	北京	丰台区玉泉营街道纪家庙村 JJM-007 地块	综合；	57.12	5%	华润置地
2	北京	大兴区黄村镇 DX00-0202-6007 等地块	综合；	48.20	0%	北京兴创
3	北京	朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚改地块	综合；	43.47	15%	绿城中国
4	北京	朝阳区王四营乡一期 1304-L04 地块	综合；	42.40	8%	保利发展+金地集团

5	北京	石景山区刘娘府 1604-654-1 等地块	综合;	40.17	7%	绿城中国
6	北京	大兴区西红门镇 B2-08 等地块	综合;	35.70	0%	中国建筑
7	北京	昌平区中关村国家工程技术创新基地 C-30 地块	综合;	32.60	0%	中海地产
8	北京	昌平区中关村生命科学园 CP02-0101-6006 地块	综合;	27.72	15%	建发房产
9	北京	丰台区卢沟桥街道 2502-0030 等地块	综合;	26.30	0%	城建发展
10	北京	大兴区旧宫镇旧村二期 1 号地 A2-2 地块	纯住宅;	24.80	11%	中海地产

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

不过，优质地块的竞争依旧十分激烈。17幅成交地块中，有3幅触及最高限价成交，分别是华润竞得的丰台区纪家庙地块、绿城竞得的朝阳区崔各庄地块和建发竞得的中关村生命科学园地块。结合区位来看，这3幅地均位于热门区域，同时还有规划利好加持，因此备受房企青睐。尤其是昌平区中关村生命科学园地块，因临近互联网产业园区，周边需求旺盛、购买力也强劲，因而吸引了多达10家房企及联合体竞拍，最终由建发封顶价格竞得，成交楼板价为38601元/平方米。

表2 2022年2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	北京	丰台区玉泉营街道纪家庙村 JJM-007 地块	综合;	66885	5%	华润置地
2	北京	石景山区首钢园区东南区 1612-824 地块	综合;	49721	1%	华润置地
3	北京	朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚改地块	综合;	47042	15%	绿城中国
4	北京	朝阳区王四营乡 1304-L04 地块	综合;	46026	8%	保利发展+金地集团
5	北京	石景山区刘娘府综合改造 1604-654-1 等地块	综合;	42828	7%	绿城中国
6	北京	大兴区旧宫镇旧村二期 1 号地 A2-2 地块	纯住宅;	42177	11%	中海地产
7	北京	昌平区中关村生命科学园 CP02-0101-6006 地块	综合;	38601	15%	建发房产
8	北京	亦庄新城 0510 街区 YZ00-0510-0017 地块	综合;	33371	1%	绿城中国
9	北京	丰台区玉泉营街道纪家庙村 JJM-007 地块	综合;	66885	5%	华润置地
10	北京	石景山区首钢园区东南区 1612-824 地块	综合;	49721	1%	华润置地

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 总结

2022年2月，本就是传统的成交淡季，加之“集中供地”开启后，大部分城市供地节奏改变，大规模土拍仅北京一城，因而导致成交规模同环比均大幅下行。不过，在房企融资环境逐渐改善及政府供地端主动调整的影响下，溢价率等热度指标表现有所好转，连续两月呈现微升态势。

就近期地产政策走向来看，在大力发展保障性租赁住房的方针指引下，保租房相关金融支持力度明显加强，供给侧调控整体略有放松；而多地限贷政策的松绑，也在需求侧为房地产行业良性循环提供了更多支持。短期而言，随着首轮集中土拍的相继举行，预计三月份土地成交规模将有所回升，但是考虑到近期疫情反复、金融市场大幅波动、国际形势动荡等外部因素影响，预计土地市场热度仍将维持在相对低位。

#### 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。