



 克而瑞
研究中心

2
月刊
2017年

中国房地产 土地研究 (简版)

此报告仅供客户内部使用，未经克而瑞（中国）信息集团的书面许可，其它任何机构和个人不得擅自传阅、引用或复制。

免责声明

本报告是我公司及其研究人员对每月房地产相关信息和数据的连续跟踪和即时分析，但不保证所载信息之精确性和完整性，我公司将随时补充、修订或更新有关信息。文中出现所有数据如无特殊说明，均出自CRIC中国房地产决策咨询系统。

本报告版权归“克而瑞（中国）”所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“克而瑞（中国）”，且不得作违背原意的删减。报告中的信息或所表达的意见并不构成研究结论或投资依据，望善加利用并谨慎决策！对有关信息或问题有需求者，欢迎致电克而瑞（中国）研究中心，联系电话：021-60867863，联系人：吴洁敏。

本月视点

成交规模持续低位，热点城市土拍竞争依旧激烈

2月，全国土地成交规模连续两月回落，各线城市成交规模全线走低，本月更是创近一年以来新低。CRIC监测的300城经营性土地成交292幅，环比下降15%；成交建面2879万平方米，环比下降18%，同比增长20%；成交金额1541亿元，环比下降8%，同比增长77%；尽管如此，土地价格不跌反升，平均楼板价升至5354元/平方米，同、环比涨幅分别为47%和12%。土地平均溢价率连续两月回升至33%，环比增加1.5个百分点，各线城市土地溢价率均有不同程度增长。南京、苏州、厦门等热点二线城市迎鸡年首场大型土拍，土地市场高温难降，高溢价地块频出，南京浦口区、秦淮区、玄武区和雨花台区单价、总价地王纪录相继刷新。

在“两会”召开之前，中央和省级政府密集发布土地类政策，并主要集中在纲领性要求和年度计划上，只有少数城市在制度上作了进一步的明确和“查缺补漏”。2月4日，《全国国土规划纲要（2016-2030年）》发布，规定2030年前城镇空间控制在11.67万平方千米以内，其后国土部发布土地二级市场试点方案、“十三五”全国土地整治规划等重要文件；2月7日，郑州出台土地出让新规，意在防恶意竞价，要求接近综合房价均值者得；2月下旬，广东、山西、山东省主管部门相继对年内工作作出指示，要求做好土地资源优化配置工作。

对于目前市场复杂多变的市场现况，近日国土资源部部长表示要建立分类调控机制，对房价上涨压力的城市要合理增加土地供应，对去库存压力大的三四线城市要延续前期政策方针，减少以至暂停住宅用地供应。不过从已发布的城市供地计划来看，不少热点一、二线城市还是调降了2017年度供地指标，以北京为例，相较于2016年，住宅以及商服用地计划供应量同比分别减少了590万平方米和90万平方米。热点城市增加供地指标的最大难点，还是因为收储、改造存量建设用地的成本较大、难度较高，但不论是从提高土地使用效率、提升板块价值还是解决房地产供求矛盾的角度而言，这些城市对建设用地的“腾笼换鸟”已经是势在必行。而这些城市近年改造存量用地的成效，也必定会映射为楼市发展的分化新格局。

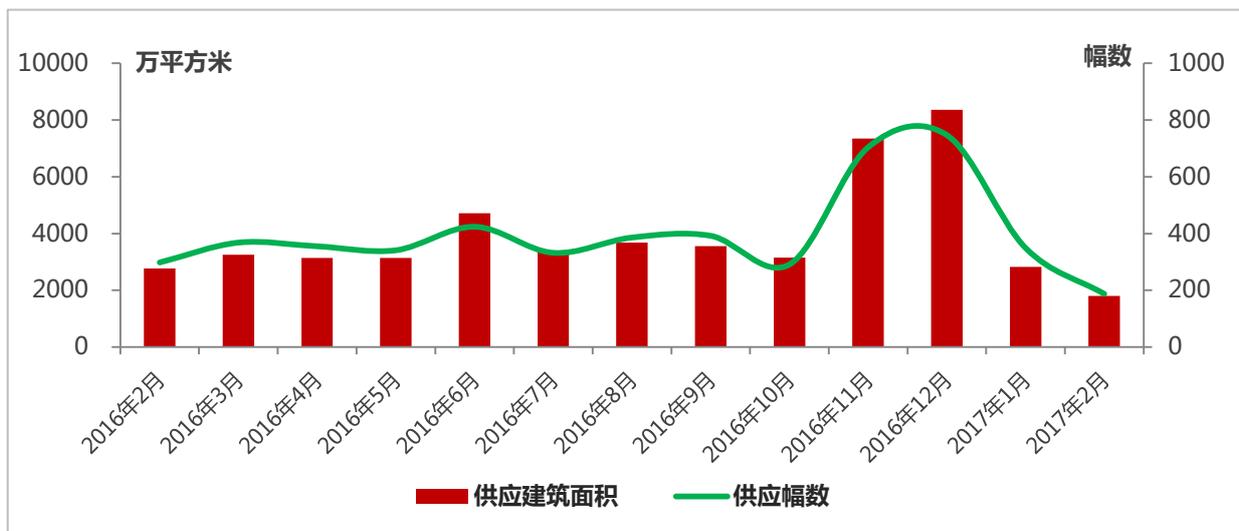
我们预计，从已公布供地计划的城市来看，2017年热点一、二线城市新增土地供应持续偏紧，叠加标杆房企在热点一、二线城市普遍存在着强烈的补库存需求，企业拿地热情高涨，预计2017年热点一、二线城市土地市场“僧多粥少”的局面难以扭转，中心城区优质地块势必会引发更为激烈的竞争。

一、整体市场——供应、成交持续走低，溢价率缓步回升

1、供应：供地面积同、环比皆大幅回落 30%以上，创近年单月新低

2017年2月，全国300城经营性用地供应面积1802万平方米，创近年单月新低，同、环比明显回落，跌幅都在30%以上；供应187幅，环比减少46%，同比下降37%。分城市能级来看，一线城市土地供应明显放量，环比实现翻番，广州白云区、增城区等多个区域集中供地，3月份广州土地成交规模增长可期；二线以及三四线城市供应面积明显回落，环比跌幅分别为34%和59%。

全国 300 城市经营性用地月度供应情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、成交：成交面积环比再降 18%，供地指标普遍调减致全年保持低位

3、结构：住宅占比约 69%为绝对主力，商业比重上升 1.3 个百分点

4、价格：总金额环比小幅回落 8%，楼板价环、同比分别增 12%和 47%

5、溢价率：平均溢价率小幅回升但仍处低位，三四线城市增幅明显

6、城市排行：郑州再度问鼎面积榜首，南京取代武汉夺下金额榜首

二、各能级市场——各线城市成交规模全线回落，热点城市土拍竞争激烈

1、成交面积：各线城市成交面积皆环比下降，但降幅略有收窄

2017年2月，一线城市土地成交建面172万平方米，环比下降12%，同比微升3%；二线城市土地成交建面2192万平方米，环比下降16%，同比上升56%；三、四线城市土地成交建面514万平方米，同、环比明显回落，跌幅分别为37%和25%。

2017年2月各能级城市经营性用地成交总建面积（单位：万平方米）

城市能级	成交总建面积	同比	环比
一线	172	3%	-12%
二线	2192	56%	-16%
三四线	514	-37%	-25%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、成交价格：成交金额进一步回落，二线城市地价明显回升

3、成交占比：二线城市面积、金额比重皆在 75%，且占比持续上升

三、重点地块——TOP10 地块高度集中个别城市，入榜门槛双双回落

1、总价排行榜：武汉底价 99.2 亿元地块居榜首，华东三城占 7 席

2月从总价及单价排行榜来看，总价榜首环比上涨24%、单价榜首环比上涨11%，而门槛值则均有小幅下降，总价榜门槛环比下降17%、单价榜门槛值环比下降9%。

2017 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	溢价率	受让人
1	武汉	江岸区二七沿江商务核心区地块	综合	99.2	0%	中信泰富
2	南京	秦淮区 NO.2016G98	综合	98.1	67%	招商地产
3	南京	建邺区 NO.2016G97	综合	73.4	1%	金茂
4	苏州	苏地 2016-WG-82 号	商住	68.7	31%	金茂
5	深圳	龙华新区 A811-0322 号地块	商办	59.8	51%	华侨城
6	南京	雨花台区 NO.2016G100	商住	38.1	128%	绿城
7	苏州	苏地 2016-WG-81 号	纯住宅	34.2	44%	金茂
8	南京	浦口区 NO.2016G99	纯住宅	29.6	66%	银城地产
9	合肥	滨湖区 BH2016-20 地块	商住	27.8	100%	龙湖地产
10	武汉	江岸区新益村地块	商住	24.3	0%	武汉地产集团

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、单价排行榜：南京 5 宗、厦门 3 宗地进 TOP10，溢价率都相对较低

2017 年 2 月全国城市经营性土地成交单价排行榜（元/平方米）

排名	城市	地块名称	土地用途	成交楼板价	溢价率	受让人
1	南京	秦淮区 NO.2016G98	综合	45151	67%	招商地产
2	深圳	龙华新区 A811-0322 号地块	商办	37317	51%	华侨城
3	南京	玄武区 NO.2016G101	纯住宅	30006	81%	星河地产
4	厦门	翔安区 2016XP12	商住	29015	50%	厦门特工开发有限公司
5	厦门	翔安区 2016XP14	商住	29015	50%	世茂
6	厦门	翔安区 2016XP13	商住	29009	50%	世茂
7	南京	浦口区 NO.2016G102	纯住宅	23235	68%	金辉
8	南京	浦口区 NO.2016G99	纯住宅	23017	66%	银城地产
9	南京	雨花台区 NO.2016G100	商住	21745	128%	绿城
10	上海	临港南汇新城 NNW-C4D-02 地块	纯住宅	21370	2%	万科

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、土地政策——国土规划纲要落地，郑州针对“恶意土拍”出新规

随着两会的即将到来，2月份中央和省级政府密集发布土地类政策，并主要集中在纲领性要求和年度工作要点上，只有少数城市在制度上作了进一步的明确和“查缺补漏”。2月4日，新华社发布《全国国土规划纲要（2016—2030年）》，这是我首个国土空间开发与保护的战略性、综合性、基础性规划；2月7日，郑州出台土地出让新规，意在防恶意竞价，要求接近综合房价均值者得。2月下旬，广东、山西、山东省主管部门相继对年内工作作出指示，要求做好土地资源优化配置工作。

- 1、首部国土规划纲要发布，划定城镇发展空间仍较为宽裕**
- 2、郑州为防土地出让新规防恶意竞价，接近综合房价均值者得**
- 3、广东、山西、山东发文，要求做好年内土地资源优化配置工作**

五、附件——土地数据表

2017年2月64个城市经营性土地指标列表(单位:万平方米,亿元,元/平方米)

区域	城市	供应		成交		价格	
		占地面积	总建筑面积	占地面积	总建筑面积	总金额	楼板价
长三角	合肥	15.64	24.07	76.95	187.87	114.76	6108
	南京	51.93	111.67	80.68	150.81	268.70	17818
	苏州	0.00	0.00	61.97	130.87	178.57	13645
	上海	8.25	20.11	61.82	97.88	94.44	9649
	无锡	37.68	100.61	19.77	55.81	20.49	3671
	宁波	0.00	0.00	22.42	37.14	23.78	6402
	常州	0.00	0.00	13.06	35.86	14.98	4178
	临安	0.00	0.00	11.21	25.01	4.83	1931
	慈溪	0.00	0.00	8.54	17.07	3.33	1950
	海宁	0.00	0.00	9.45	16.64	5.69	3421
	淳安	5.03	5.24	18.40	12.66	1.46	1156
	嘉兴	0.53	0.69	5.88	11.41	1.92	1685
	湖州	0.00	0.00	8.36	10.87	4.61	4241
	吴江	0.00	0.00	6.45	10.53	7.79	7399
	金华	3.92	9.41	6.91	10.36	6.56	6333
	桐乡	0.58	0.68	5.79	8.36	0.89	1061
	盐城	0.00	0.00	3.36	6.71	0.65	966
	嵊州	8.75	17.65	1.80	4.37	0.54	1241
	台州	2.04	3.43	2.64	3.98	0.56	1409
	昆山	0.00	0.00	1.98	3.96	0.30	750
	张家港	0.00	0.00	1.86	3.72	0.11	285
	丽水	0.00	0.00	2.51	3.58	0.55	1536
	义乌	0.00	0.00	0.30	1.51	1.02	6776
	衢州	0.00	0.00	1.13	0.76	0.08	1034
	杭州	20.28	47.98	0.00	0.00	0.00	-
	太仓	20.13	35.22	0.00	0.00	0.00	-
	舟山	12.98	24.91	0.00	0.00	0.00	-
	绍兴	7.56	7.56	0.00	0.00	0.00	-
	德清	0.15	0.17	0.00	0.00	0.00	-
	环渤海	沈阳	1.09	2.94	33.58	65.27	31.21
青岛		18.46	47.24	23.91	46.23	10.81	2339
太原		2.00	4.00	17.16	44.47	14.02	3153
烟台		10.30	2.58	12.27	24.43	2.73	1119
北京		29.28	58.12	12.93	23.49	41.35	17605
天津		79.65	139.08	12.40	15.31	4.70	3069
固安		12.97	36.90	1.69	4.28	0.34	802
廊坊		1.65	3.42	0.00	0.00	0.00	-
郑州		48.28	115.74	212.03	623.76	139.65	2239
中西部	武汉	8.99	38.54	101.14	351.23	208.29	5930
	长沙	5.53	22.84	57.65	150.58	46.01	3055
	昆明	0.00	0.00	56.41	123.81	17.86	1443
	重庆	8.44	29.78	33.96	67.39	19.21	2850
	西安	113.99	282.38	18.27	65.07	4.34	667

	南昌	0.00	0.00	19.04	33.07	19.44	5878
	兰州	0.00	0.00	9.89	19.96	1.33	665
	九江	0.00	0.00	2.85	5.69	0.63	1107
	宜昌	0.00	0.00	0.27	0.27	0.01	535
	成都	24.25	68.47	0.00	0.00	0.00	-
珠三角	佛山	42.11	123.19	36.40	79.04	29.25	3701
	惠州	0.00	0.00	34.84	76.04	18.04	2373
	南宁	6.48	24.67	19.32	58.04	14.04	2420
	中山	0.00	0.00	12.52	41.93	16.81	4008
	广州	86.44	205.24	4.06	27.47	33.17	12074
	深圳	10.53	16.74	2.37	23.66	71.33	30154
	厦门	0.00	0.00	13.00	21.45	34.48	16080
	陵水	0.00	0.00	16.18	17.06	4.22	2475
	肇庆	0.00	0.00	4.16	14.57	0.94	643
	珠海	0.00	0.00	4.00	4.00	0.25	635
	澄迈	0.00	0.00	2.26	2.71	0.20	726
	清远	0.00	0.00	0.28	0.70	0.03	477
	漳州	35.80	93.89	0.00	0.00	0.00	-
	海口	29.34	62.14	0.00	0.00	0.00	-
	三亚	3.34	12.03	0.00	0.00	0.00	-
	东莞	1.09	2.39	0.00	0.00	0.00	-

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

指标说明

■ 经营性用地

为了便于给房地产开发企业提供更直观的数据，对土地市场有深入了解，土地月报中，所用的数据均为经营性用地，即包括住宅、商业、办公、综合属性的土地，而工业、公建配套、其他用地（如物流仓储等）为非经营性用地。

■ 占地面积

根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写的《房地产估价相关知识》规定，占地面积是建筑本身占用土地面积的总和，包括周围规划红线以内所有土地的面积。在土地月报中，占地面积是指土地实际出让面积。

■ 规划建筑面积

根据国家统计局指标解释，房屋建筑面积是指从房屋外墙线算起的各层平面面积的总和，包括可供使用的有效面积和房屋结构(如柱、墙)占用的面积，多层建筑按各层（包括地下室）面积总和计算。在土地月报中，建筑面积具体是指地块内规划允许总建筑面积。

■ 土地成交楼板价

土地成交楼板价=土地成交总价/规划建筑面积，单位：元/平方米

■ 土地成交单价

土地成交单价=土地成交总价/土地占地面积，单位：万元/亩

■ 溢价率

溢价率=（成交总价-底价）/底价×100%

■ 流标率

流标率=流标土地幅数/（流标土地幅数+成交土地幅数）×100%