

## 03/土地

### 成交规模降至历史低位，溢价率回升至 5.2%

受春节长假的影响，土地市场供地节奏明显变缓，截止 2 月 25 日，全国 300 城 2 月经营性土地成交规模仅 2194 万平方米，处于历史相对低位。热度方面，2 月平均溢价率 5.2%，得益于北京和杭州热点地块占比增加，回升至 2022 年以来均线上方。分城市来看，仅北京、杭州等极少数城市热点地块能保持较高热度，其余大部分城市仍以底价成交为主。

#### 核心要点

**供求：**2 月土地供应量为 4647 万平方米，同比基本持平。至截稿成交 2194 万平方米，同比降幅超过 50%，创 2010 年以来月度新低。

**热度：**月内重点城市土拍平均溢价率 5.2%，得益于热点地块土拍占比增加，回升至 2022 年以来均线上方。土地流拍率 9.1%，环比下降 3.9 个百分点。

**分布：**一线量价同比均大涨，二线量价齐跌，三四线量跌价涨。由于北京、广州本月有多宗宅地土拍，一线成交金额达 238 亿元，同比上涨 21%，占 300 城总成交金额的比重增至 38%。

#### 后市展望

#### 优质地块刺激下重点城市土拍热度延续，市场仍高度集中在少数一二线城市

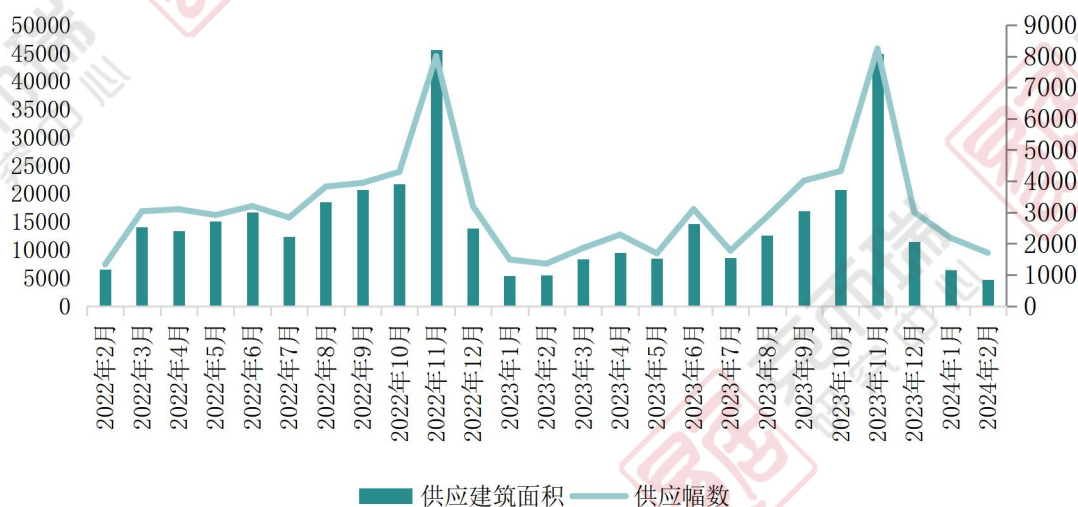
受春节长假的影响，土地市场供地节奏明显变缓，截止 2 月 25 日，全国 300 城 2 月经营性土地成交规模仅 2194 万平方米，降至历史低位。热度方面，2 月平均溢价率 5.2%，得益于北京和杭州热点地块占比增加，回升至 2022 年以来均线上方。分城市来看，除了供地较为优质的杭州和北京市场保持较高热度，其余城市市场表现均较为平淡。房企拿地来看，也是仅有杭州一城民企拿地比较积极，其他城市土地市场仍以央国企为主。

展望上半年市场走向，虽然北京、杭州等核心城市优质地块持续高热，但企业端投资全面回暖仍难度颇大，关注度仍高度集中在少数一二线城市。在政策宽松以及优质地块的加持下，接下来核心城市土拍热度仍会保持；至于非热点城市，由于房企资金压力较大，这类城市仍以底价成交为主。不过在“房地钱人”要素联动调控路线之下，得益于土地市场供给侧的积极调整，2024 年上半年土地市场的成交量价、溢价率、流拍率等指标仍有望在合理的规模下持续向好。

## 1、供求：供地规模同比基本持平，成交建面创历史新低

土地供应方面，截止 2024 年 2 月 25 日，本月土地供应量为 4647 万平方米，环比 1 月同期增长 7%，同比基本持平。鉴于 2 月份仍属于传统供地周期低位，同比基本持平的土地供应规模，并不能说明供地积极性的回升。事实上，从各地供地计划的发布进度来看，至截稿时 2024 年仅有 3 个市辖区发布了供地计划，远少于 2023 年同期的 11 个。2024 年 2 月份有 266 个县市区发布了预供地公告，也较 2023 年同期少了 21 个。一线城市方面，本月北京、上海均有宅地供应，其中关注度较高的是上海北蔡宅地，土地建面近 9 万平方米，起拍价为 45 亿元，房地联动价高达 9.2 万元/平方米，此外古北宅地房地联动价也达到了 8.6 万元。二线城市方面，月内西安、石家庄、南宁新增供地面积超过 100 万平方米，其他城市新增供应均在 50 万平方米以下。进入三月份，随着各地供地计划的逐步完成，以及预供地计划的落实，预计土地供应量将迎来周期性回升，但是在“人房地钱”要素联动调控机制之下，2024 年上半年住宅用地供应量预计仍将在低位运行，不过供地质量方面仍有望持续提升。

图：300 城经营性用地月度供应情况（万平方米，幅）



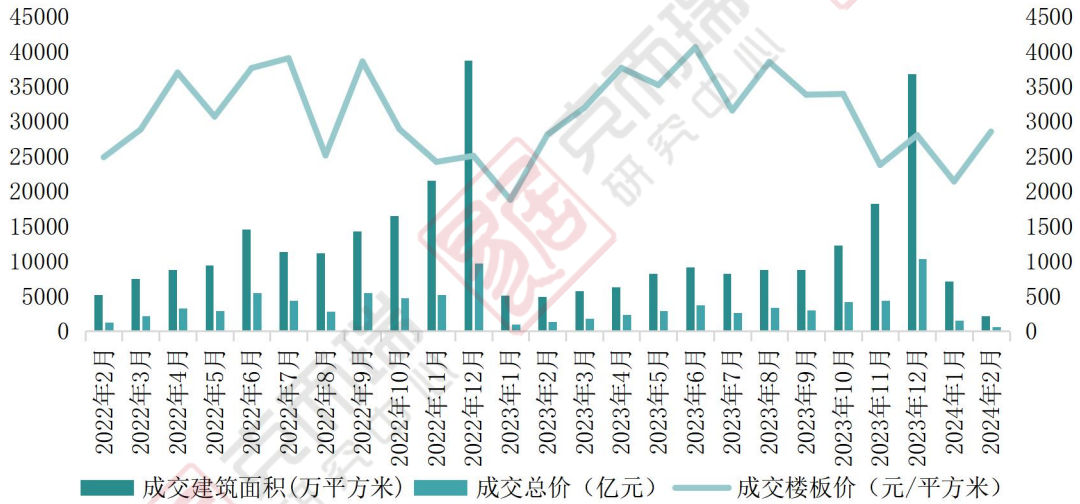
注：土地数据截止至2024年2月25日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地成交方面，截至 2 月 25 日，全国 300 城经营性土地成交 2194 万平方米，同比降幅超过 50%，创 2010 年以来历史新低，土地成交总价同样是 2010 年以来单月土地成交总价快报数据最低值。固然，受春节因素影响，2 月份各地土地数据上报延迟现象较为严重，再加之 2 月份重点城市土拍均安排在月末进行，快报数据会与最终数据存在较明显的差距，但即便考虑这些因素，2024 年 2 月土地成交仍处于历史低位。一二线城市中，至截稿时仅苏州、

西安、北京成交建面突破 50 万平方米，北京成交金额突破 50 亿元。因优质地块成交占比上升，月内平均楼板价 2856 元/平方米，环比上升 33%，同比增加 2%。

图：300 城经营性用地月度成交情况

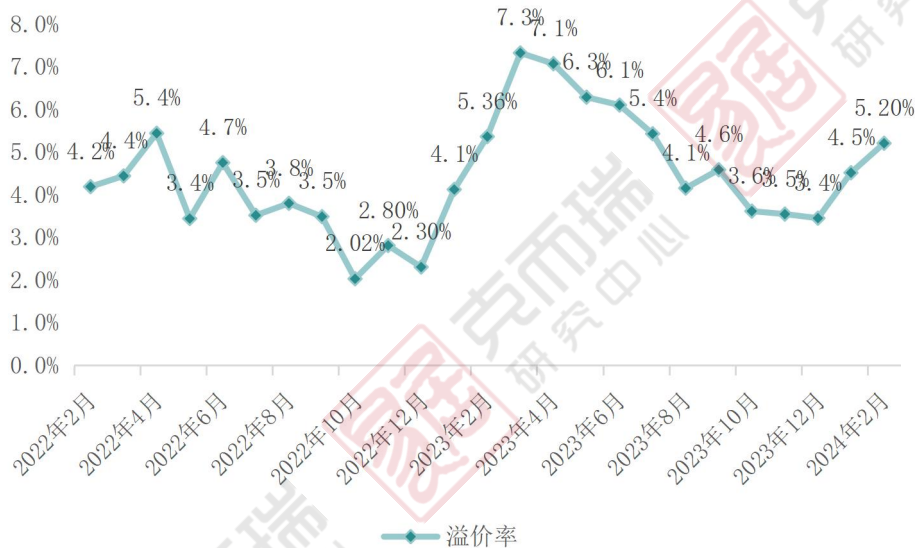


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2、热度：优质地块出让推升平均溢价率，流拍率再回近一年低位

市场热度方面，至截稿时 2 月平均溢价率达到 5.2%，较上月上升 0.7 个百分点，在优质地块高溢价地块入市的推动下，月内溢价率重新回到 2022 年以来均线上方。具体来看，月内北京、昆明、台州等市平均溢价率均在 5.5% 以上，以月末杭州土拍为例，得益于优异的地块质量，民企参与土拍积极性高涨，7 幅地块全部溢价成交，其中更是有 6 宗宅地溢价率超过了 15%，若没有解除土拍限价，这 6 宗地块应当全部进入摇号环节，而唯一一宗热度“稍低”的下沙宅地，其溢价率也达到了 13%。从二月份热点城市土拍执行情况来看，“人房地钱”要素联动得到了较好地执行，在缩量提质的供地路线之下，预计上半年核心城市溢价率仍有望延续高位运行。

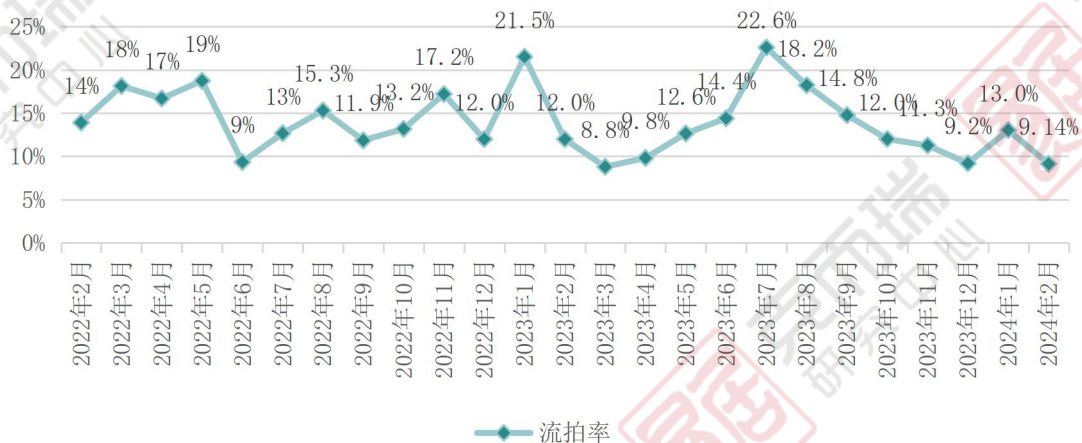
图：重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2月土地流拍率9.1%，环比下降3.9个百分点，再度回落至近一年低位。这主要还是受指标周期性影响所致。按城市统计，本月湖州土地流标最多，共有4总地块流标，金华、石家庄各有两宗土地流拍，月内金华和石家庄成交的地块也均为底价成交。

图：重点监测城市土地流拍率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 3、重点地块：北京包揽两榜榜首，两榜席位占比过半

2月恰逢春节，重点城市集中供地量明显减少，重点城市仅京、西安、苏州等少量成交零星土拍，其中北京表现尤为突出，5宗涉宅地均成功出让，其中2宗封顶摇号成交，本月北京也蝉联两榜榜首，两榜席位也均过半。

值得注意的是，除北京外，其余重点城市的优质地块供应量相对较少，使得总价榜和单价榜的入榜门槛明显下降。总价榜榜首地块来自北京通州亦庄新城，为综合地块，由华润以75.38亿元竞得，溢价率0.51%；排在第二位的同样来自北京，为大兴西红门地块，地块吸

引中建三局（中建壹品）、建发、兴创、铁建、中铁、住总、中海、华润、方兴亦城（金茂）共9家房企报名。该地块经过线上9轮+线下18轮竞价触达地价上限48.76亿进入摇号环节，最终由中建壹品摇得，成交楼面价41467元/平方米，溢价率15%。不仅如此，除榜首、榜二外，总价榜第四、五、九位也来自北京。

表：2024年2月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	北京	经济技术开发区亦庄新城0503街区YZ00-0503-B19R1、B19A1、B19A2、B25B1地块R2二类居住用地	75.4
2	北京	大兴区西红门镇DX04-0102-6035地块R2二类居住用地	48.8
3	广州	天河区岐山路AT1010005、AT1010007地块	36.5
4	北京	昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目CP01-0901-0004、0006、0013、0014地块R2二类居住用地、A33基础教育用地	35.0
5	北京	海淀区海淀北部中关村翠湖科技园B地块土地一级开发项目HD00-0305-0024地块二类城镇住宅用地	28.9
6	西安	HT01-1-50航天基地航天大道以北、航天北路以南、神舟二路以西、航天西路以东	21.8
7	泉州	丰泽区安吉路与海韵街交叉口东侧丰2023-7号	21.0
8	珠海	斗门区白藤街道若泽路东侧、星湖路南侧珠自然资储2024-02	15.1
9	北京	顺义区顺义新城第1街区01-03-21地块R2二类居住用地	12.6
10	西安	HT01-29-12航天基地航创路以北、雁岭路以东、神舟八路以西	11.5

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

不仅如此，单价榜TOP1-5地块也均来自北京，榜首为海淀翠湖地块，经过线上12轮、线下18轮竞价触达地价上限28.865亿进入竞现房面积环节，成交楼面价63464元/平方米，溢价率15%，最终由中旅投资以地价上限28.865亿+现房面积10000m<sup>2</sup>摇号竞得。除北京外，广州本月成交的天河岐山路地块也上榜，该地被华润联合体以底价36.45亿摘得，成交楼面价21330元/平方米，位居单价榜第六位。

表：2024年2月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价（元/平方米）
1	北京	海淀区海淀北部中关村翠湖科技园B地块土地一级开发项目HD00-0305-0024地块二类城镇住宅用地	63464
2	北京	大兴区西红门镇DX04-0102-6035地块R2二类居住用地	41467
3	北京	昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目CP01-0901-0004、0006、0013、0014地块R2二类居住用地、A33基础教育用地	23517
4	北京	经济技术开发区亦庄新城0503街区YZ00-0503-B19R1、B19A1、B19A2、B25B1地块R2二类居住用地、A4体育用地、A33基础教育用地、B1S3商业用地混合基础设施用地	22698
5	北京	顺义区顺义新城第1街区01-03-21地块R2二类居住用地	22183
6	广州	天河区岐山路AT1010005、AT1010007地块	21330

7	泉州	丰泽区安吉路与海韵街交叉口东侧丰 2023-7 号	16368
8	温州	温州市永强北片区永中单元 G-04a 地块	14660
9	泰安	(泰土告字[2024]01 号)旅游经济开发区, 北至环山路, 南至规划一街, 西至 A3-01-02 地块, 东至樱桃园西路. 2024-2	10000
10	石家庄	东三教街东、汇吉路南 130104017006GB00096	9860

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统