****

**1月土地市场：成交规模周期性缩量，宁波拍出第三轮集中供地最高溢价**

马千里 周奇

2022年

**1月土地市场：成交规模周期性缩量，宁波拍出第三轮集中供地最高溢价**

**2022年1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1月，全国土地市场供应和成交规模均迎来了周期性下滑，和去年同期相比也有较大的差距。市场热度方面，本月成交溢价率较上月略有上涨，主要受宁波三轮集中土拍明显回暖带动。在出让门槛放松下，宁波第三轮成交溢价率达到7.1%，是22城第三轮集中土拍溢价率最高的城市。

各能级城市表现趋同，成交量价均迎来了同环比下降的趋势。值得注意的是，一二线城市成交规模的走低主要是由于集中土拍导致供地节奏发生变化所致，但三四线城市成交规模的缩减则是因为大部分城市楼市下行压力巨大、土地市场持续遇冷，如南通第三批次集中土拍全部底价成交，揭阳、清远等多宗地遭遇流拍。

**市场走势：供求规模双双环比大降，平均地价创2019年以来新低**

供应方面。2022年1月全国土地市场供应建面周期性回落，CRIC统计数据显示，当月全国经营性土地供应总建筑面积仅为9485万平方米，环比下降39%。值得注意的是，因多城市的土地供应节奏发生改变，1月份土地供应量也明显不及以往同期，是2019年以来土地供应量最低的一个月。重点城市集中供地方面，本月**北京**已经率先发布了2022年度第一批次商品住宅用地出让公告，共计18宗地块，土地总面积约83公顷，将于2月中下旬集中成交。此次集中供地，**北京进一步强化了现房销售预期，有9宗地需要竞现房销售，比例较21年第三批明显增加**。

成交方面。**受季节性因素和集中供地阶段性“断供”的影响，1月份全国土地市场成交规模较上月大幅减少，同比去年同期也有明显的差距。**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7851万平方米，环比大降84%，同比下降52%。重点城市集中供地方面，仅宁波有集中土拍，因此宁波也成为本月成交规模和金额最高的城市。就各能级城市来看，一二线城市因供地节奏变化导致成交规模环同比降幅都在七成以上，成交主力三四线城市表现仍旧低迷，本月成交规模同比缩减了46%，仅为6758万平方米。

价格方面。**因集中供地城市个数显著减少，高价优质地块占比明显下滑影响，平均地价降至1905元/平方米，是自2019年以来首次回落至2000元/平方米以下**。各能级城市的平均价格也均明显走低，三四线城市降幅相对较窄，本月平均楼板价达1511元/平方米，环比下降8%，同比也仅下降了13%。

**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：宁波三轮土拍回暖拉动1月溢价率微涨，但多数城市土地市场仍旧遇冷**

市场热度方面。由于宁波第三轮集中土拍门槛明显降低，并且和杭州一样推出了多宗优质宅地，带动三轮土拍明显回暖，平均溢价率达7.1%，成为22城中第三轮集中土拍溢价率最高的城市。受此影响，本月全国成交溢价率环比也略有回升，平均溢价率升至4.0%。

各能级城市表现略有差异，除了二线城市溢价率环比上涨外，一、三线城市溢价率环比均下滑。具体来看，二线城市由于成交主力宁波第三批集中土拍热度明显回升，助推整体溢价率环比上涨3.2个百分点，升至5.6%；一线城市则由于成交地块均为商办用地溢价率降至冰点；三四线城市溢价率也进一步走低，平均溢价率仅为3.6%。

**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。**由于优质地块占比较少，资金流仍面临较大压力的房企本月拿地意愿不强。因此，开年首月流拍现象较去年年末有所加重。**以重点监测的城市来看，1月土地流拍率并未延续去年年末的下降趋势，反而回升至24%的较高水平。从流拍地块所在城市来看，**大部分流拍地块集中在楼市处于调整周期的城市**，如大连、哈尔滨、清远、揭阳等，并且这些地块多为含宅地块。以大连为例，1月份主城区计划出让的5幅宅地全部因无人竞价而流拍，土地市场明显遇冷。

**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：规则放松下房企参拍意愿提升，宁波三轮土拍多宗地触顶摇号**

由于1月是土地市场传统成交淡季，加之22城第三轮集中土拍多在去年年前收官，进行第三轮集中土拍的宁波也成为本月土地市场成交的唯一“亮色”。为了避免第二轮多宗地遭遇流拍的现象，宁波也采取宅地出让预申请制度，并在土地出让条件上做出让步，如多宗土地起拍价明显下调、“现房销售”等条款也被优化，出让项目利润空间明显提升。在此利好下，宁波三轮土拍吸引了多家规模房企竞拍，不仅是华润、宁波城投等国企，绿城、滨江、新希望、江山万里等民企也积极参与。

**表1 2022年1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 | 宁波 | 鄞州区YZ01-03-12、YZ01-03-13地块 | 纯住宅; | 27.44  | 14% | 滨江房产 |
| 2 | 宁波 | 鄞州区JD05-04-20地块 | 纯住宅; | 22.65  | 10% | 华润置地 |
| 3 | 宁波 | 鄞州区YZ08-02-a8地块（首南地段） | 纯住宅; | 21.76  | 15% | 伟星 |
| 4 | 宁波 | 鄞州区YZ04-06-f2地块 | 纯住宅; | 19.88  | 15% | 新希望 |
| 5 | 桐乡 | 桐土告字[2021]73号桐土储[2021]43号 | 商住; | 17.08  | 0% | 华润置地 |
| 6 | 宁波 | 镇海区XCL02-02-11a地块 | 纯住宅; | 16.74  | 13% | 绿城 |
| 7 | 海口 | 海口市美安科技新城B0307地块 | 纯住宅; | 16.56  | 0% | 海口城发 |
| 8 | 北京 | 北京城市副中心0101街区FZX-0101-0902地块 | 商办; | 16.53  | 0% | 华夏银行 |
| 9 | 宁波 | 鄞州区YZ01-02-17地块（前殷区块） | 纯住宅; | 15.75  | 7% | 华润置地 |
| 10 | 宁波 | 奉化区FH10-02-10d地块 | 纯住宅; | 14.77  | 0% | 中信城开 |

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

房企参与度的提升直接助力宁波三轮土拍明显回暖，不仅溢价率超过杭州成为22城第三轮土拍首位，还出现了多宗地触顶摇号的火热局面。如位于本月成交单价榜榜首鄞州区首南地段地块，在经过55轮报价后成功触及最高限价，最终由伟星幸运摇中，成交总价为21.76亿元，平均楼板价达25822元/平方米，溢价率14.8%。

**表2 2022年1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** | **溢价率** | **受让人** |
| **（元/平方米）** |
| 1 | 宁波 | 鄞州区YZ08-02-a8地块（首南地段） | 纯住宅; | 25822  | 15% | 伟星 |
| 2 | 宁波 | 鄞州区JD05-04-20地块 | 纯住宅; | 25202  | 10% | 华润置地 |
| 3 | 宁波 | 鄞州区JD01-02-10a地块 | 纯住宅; | 22591  | 0% | 厦门国贸 |
| 4 | 宁波 | 鄞州区YZ01-03-12、YZ01-03-13地块 | 纯住宅; | 21162  | 14% | 滨江 |
| 5 | 宁波 | 鄞州区YZ01-02-17地块（前殷区块） | 纯住宅; | 18686  | 7% | 华润置地 |
| 6 | 宁波 | 鄞州区JD12-04-16地块（华光城地段） | 纯住宅; | 18124  | 1% | 江山万里 |
| 7 | 宁波 | 鄞州区YZ04-06-f2地块 | 纯住宅; | 17208  | 15% | 新希望 |
| 8 | 海口 | 海口市美安科技新城B0307地块 | 纯住宅; | 14008  | 0% | 海口城发 |
| 9 | 北京 | 北京城市副中心0101街区FZX-0101-0902地块 | 商办; | 13779  | 0% | 华夏银行 |
| 10 | 昆明 | KCGD2020-4-A2 | 纯住宅; | 13076  | 0% | 招商蛇口 |

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

**总结**

开年首月，全国土地市场在集中供地暂缓、国内疫情反复等诸多因素下迎来了低开走势，供求双侧规模均迎来了同环比双双下降，成交均价亦跌至2019年以来的最低。虽然近期政策环境明显改善，但除个别城市市场回暖外，大部分城市的土地市场仍在遇冷，土地流拍现象比较严重。因此，为了稳定市场，减少流拍现象，短期内土地供应端或将进一步调整，以提振房企拿地积极性。

另外，保障性租赁住房成为1月份房地产市场的关键词，从上至下得到的政策支持尤为显著。月内住建部提出了全年240万套的筹建目标，上海、南京、青岛、无锡等城市也均公布了2022年计划筹建目标；另外，在资金支持上，央行等多部门也出台了最新规定，明确提到相关贷款不纳入集中度考核制度。因此，对于企业而言，2022年可对相关土地的开发机会适度加强关注。

