



中国房地产 土地研究

2018年**5**月
(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“易居企业集团”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“易居企业集团·克而瑞研究中心”，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，**欢迎致电克而瑞研究中心，联系电话：021-60867863，联系人：吴洁敏。**

本月视点

一二线城市土地成交落入低位，三四线城市成为交易量增长点

2018年5月，地方城市进入土地政策发布密集期，一二线城市的成交量一再萎缩，三四线城市土地成交持续上行。整体来看，土地市场成交规模出现上升，但受成交结构变动影响，成交楼板价跌至两年以来最低点。

政策动向方面，地方政府发布政策频次显著提高，加强住宅用地供应、推进租赁住房市场发展成为重点。如南京、深圳等市均在月内发布了土地供应计划，进一步加强住宅用地供应，深圳更是明确提出保障性住房不得低于年度住宅建设总量的60%。22日，厦门表态要在多渠道增加租赁住房供应，并积极盘活存量房屋用于租赁。25日，大连出台土拍新规，要求扩大租赁住房配建比例最高至30%，土地溢价率最高上限设定为70%，达到溢价率上限后改为竞拍租赁住房配建比例。

土地市场方面，在4月份成交走低后，5月成交规模出现回升。5月CRIC监测的300城成交建筑面积2.1亿平方米，环比上涨41%，同比大增73%；但土地均价出现回落，本月成交均价仅1873元/平方米，为近两年最低。这一方面是因为一线城市成交地块主要为租赁、动迁房，另一方面也是由于一二线城市成交占比下降所致。溢价率指标方面，在三四线城市高溢价地块的带动下，5月份整体溢价率为37%，环比大涨14.7个百分点，溢价率在低位运行了7个月以后首次重新回到30%以上。

分城市能级来看，一线和二线城市成交面积和金额均显著缩量，三四线城市成为月内成交规模上升的主要支柱。本月一线城市的土地市场几乎进入冻结状态，仅上海、广州两个城市有土地成交，共8幅地块，且宅地多为动迁安置房和租赁用地。二线城市方面，依然呈现“西高东低”的成交分布，中西部二线城市的成交建面远高于东部沿海的二线城市，另一方面租赁用地也在进入市场，厦门在本月成交首宗租赁用地。三四线城市方面，本月土地成交量大幅上升，佛山、慈溪、海宁等沿海城市成交规模居于前列。

对于下半年的土地市场走势，我们认为热点城市将控制地价的前提下，进一步加强住宅用地和租赁住房用地的供应，一二线城市成交量会因此回升，不过溢价率还将维持低位。对于二线城市的优质商办地块而言，在住宅用地投资机会减少的情况下，出于区域投资平衡的需要，未来或许会受到更多的关注。三四线城市方面，在企业规模竞争不断激化的行业背景下，土地市场热度会继续保持，量价指标也会持续一段时间的高位，但对于房企而言还是应当保持谨慎，尤其对于新进入城市，更应审慎评估投资地块的财务可行性。

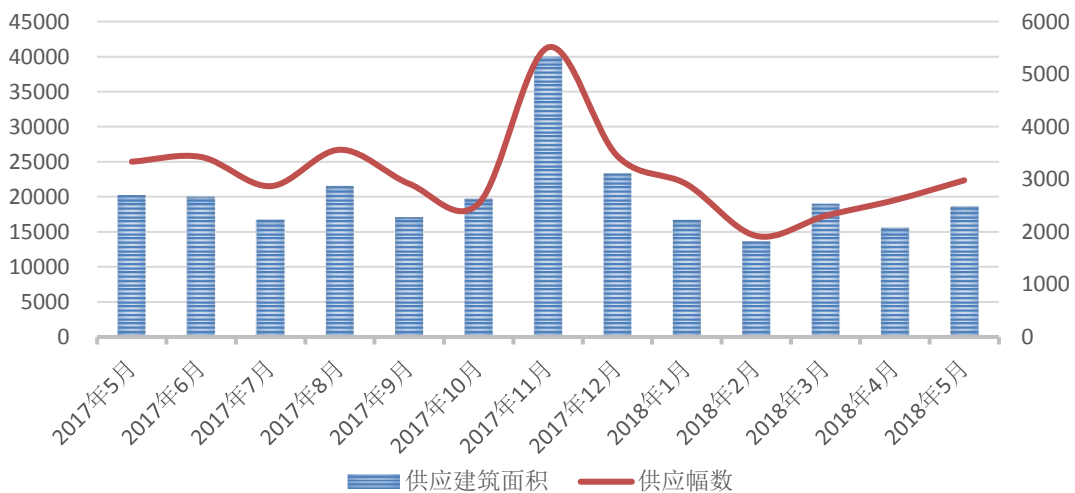
- ◆ 整体市场——成交规模回升，溢价率大幅增长
- ◆ 各能级市场——一二线占比一降再降，三四线城市持续增长
- ◆ 重点地块——地块热度整体下行，杭州商业地块占双榜榜首
- ◆ 土地政策——深圳发布年度供地计划，大连限定土拍溢价率上限

一、整体市场——成交规模回升，溢价率大幅增长

1、供应：供应规模小幅回升，市场总体供应量平稳

5月份土地市场供应小幅回升，全国330城市经营性土地供应建筑面积回升至18661万平方米，环比上涨19%，与3月份的供应小高峰相比几乎持平，但与去年同期对比来看，供应面积下跌8%，今年整体的供应量走势平稳，但同比反而有所下跌，市场供应方面持续缩紧，将会加剧土地市场供求关系的不平衡；另一方面，从供应幅数来看，本月供应地块2980宗，环比上升14%，同比则下降11%，在供应建筑面积小幅波动的情况下，2月份以来供应的幅数持续上扬，从这一层面来看，出让地块平均体量下降，对于开发商来说小盘快速开发去化，也是降低资金成本的机会。

图 1-1：全国 336 城市经营性用地月度供应情况（单位：万平方米、幅数）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、成交：同环比均显著上涨，年内呈现成交大小月

3、结构：整体出让结构维持稳定，综合地块本月占比微涨

- 4、价格：单价回落，仅二线城市地价环比上升
- 5、溢价率：溢价率触底反弹，三四线溢价率重返高点
- 6、城市排行：郑州重回成交面积第一，杭州蝉联金额榜首

二、各能级市场——一二线占比一降再降，三四线地市持续增长

1、成交面积：一线城市成交触底，三四线城市环比大涨

2018年5月份，土地市场成交规模整体回升，但主要归功于三四线城市的成交增加，一线和二线城市成交面积和金额均环比回落，且降幅显著，这样的土地成交能级分布也导致整体的土地成交均价下滑，总体来看5月份地市表现为量涨价跌，且一线城市成交规模已经触底。

表 2-1：2018 年 5 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	52	-71%	-70%
二线	2547	101%	-20%
三四线	17403	72%	61%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2、成交价格：整体土地单价走低，二线城市环比回温

表 2-2：2018 年 5 月各能级城市经营性用地成交金额及成交均价（单位：亿元，元/平方米）

城市能级	成交金额	金额同比	金额环比	成交均价	均价同比	均价环比
一线	49	-81%	-79%	9587	-35%	-29%
二线	1101	111%	-13%	4322	5%	9%
三四线	2525	64%	36%	1451	-5%	-15%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、成交占比：一二线占比再降，三四线城市建面占9成

表 2-3：2018 年 5 月各能级城市经营性用地成交面积及成交金额占比

城市能级	成交面积		成交金额	
	2018 年 5 月	2018 年 4 月	2018 年 5 月	2018 年 4 月
一线	0%	1%	1%	7%
二线	13%	23%	30%	38%
三四线	87%	76%	69%	55%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

三、重点地块——地块热度整体下行，杭州商业地块占双榜榜首

1、总价排行榜：恒隆 107 亿竟得杭州中心地块，入榜地块总价差距大

5月份重点城市成交总价榜单榜首地块总价环比大涨，但除榜单前三的地块外，其他入榜地块的总价环比均表现为下降，总价榜榜首为107.3亿元，环比大涨119%，而总价门槛地块总价环比下降31%，门槛值仅有21.7亿元。榜首地块由杭州下城区百井坊商业用地摘得，该地块由于位置优越，商业价值较高，在经过激烈的竞拍后由恒隆地产以107.3亿元竞得，溢价率高达119%，楼板价55285元/平方米，也成为了本月单价最高的地块；门槛地块为常州武进区春秋淹城景点附近的1宗商住地块，由新城以21.7亿竞得。

表 3-1：2018 年 5 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[2018]13号	商办;	107.31	119%	恒隆地产
2	杭州	萧政储出(2018)17号	纯住宅;	56.42	50%	招商地产
3	南京	2018年宁出第03号 NO.2018G16	综合;	40.80	0%	星河房地产
4	南京	2018年宁出第03号 NO.2018G17	综合;	34.20	0%	电子城
5	常州	常州市天宁区 JZX20180801	商住;	33.30	43%	中铁
6	佛山	2018-0428(禅城区地块)	商住;	32.60	38%	龙光
7	南京	2018年宁出第03号 NO.2018G18	商住;	28.20	43%	中国电建

8	杭州	余政储出〔2018〕16号	纯住宅;	23.41	50%	绿城+浙江交投
9	重庆	渝国土房管告字[2018]14号	纯住宅;	22.10	16%	首钢
10	常州	常州市武进区JWJ20180701	商住;	21.70	10%	新城

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、单价排行榜：杭州上榜地块最多，上海年内第二宗宅地成交

单价榜单方面，TOP10地块中仅有榜首地块价格环比上涨，榜单整体下调较为显著，门槛地块来自浙江三线城市丽水，成交楼板价为13152元/平方米，刷新了丽水中心城区含宅地块的最高单价，但在环比降幅仍达到37%。

表 3-2：2018 年 5 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	成交楼板价 (元/平方米)	溢价率	受让人
1	杭州	杭政储出[2018]13号	商办;	55285	119%	恒隆地产
2	上海	2018年40号公告嘉定区江桥镇地块	纯住宅;	30500	0%	保利
3	杭州	余政储出〔2018〕16号	纯住宅;	26993	50%	绿城+浙江交投
4	杭州	萧政储出(2018)17号	纯住宅;	25796	50%	招商地产
5	杭州	余政储出〔2018〕12号	纯住宅;	18380	36%	中交地产
6	南京	2018年宁出第03号NO.2018G18	商住;	17919	43%	中国电建
7	南京	2018年宁出第03号NO.2018G17	综合;	13730	0%	电子城
8	天津	津武(挂)2017-040号	商住;	13640	0%	天津吉庆置业
9	苏州	WJ-J-2018-013太湖新城地块	纯住宅;	13504	32%	吴江滨湖投资
10	丽水	丽水告字〔2018〕08号	商住;	13152	28%	华鸿嘉信

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、土地政策——深圳发布年度供地计划，大连限定土拍溢价率上限

2018年5月，地方政府发布政策频次显著提高。南京、深圳等市均在月内发布了土地供应计划，

进一步加强住宅用地供应，深圳更是明确提出保障性住房不得低于年度住宅建设总量的 60%。22 日，厦门表态要在多渠道增加租赁住房供应，并积极盘活存量房屋用于租赁。25 日，大连出台土拍新规，要求扩大租赁住房配建比例最高至 30%，土地溢价率最高上限设定为 70%。

1、深圳：2018 年优先安排人才住房、安居型商品房和公共租赁住房用地供应

2、厦门：发布《关于加强培育和发展住房租赁市场的若干意见》

3、大连：提高租赁住房配建范围与比例，避免出现“地王”

五、附件——土地数据表

表 5-1：2018 年 5 月重点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	海门	9.74	16.68	0.00	0.00	0.00	-
	启东	1.45	3.41	27.68	59.79	15.16	2536
	合肥	97.79	173.96	92.73	173.94	102.70	5905
	上海	40.76	78.15	19.27	39.90	43.59	10923
	南京	107.23	222.76	65.41	125.23	118.76	9483
	常州	68.90	135.30	46.49	90.55	86.41	9542
	宜兴	22.55	36.42	5.26	15.78	10.78	6830
	南通	38.24	72.91	23.36	37.00	23.21	6273
	常熟	26.27	52.81	0.00	0.00	0.00	-
	宁波	50.34	100.71	22.64	51.14	19.38	3790
	舟山	28.04	70.09	0.00	0.00	0.00	-
	淳安	38.42	28.66	0.00	0.00	0.00	-
	湖州	29.05	45.45	35.95	65.26	31.59	4840
	杭州	14.62	38.68	54.01	113.46	253.30	22325
	嘉兴	26.91	48.91	2.81	6.47	0.55	846
	衢州	9.39	15.51	27.43	48.47	20.25	4177
	慈溪	41.89	94.24	68.98	152.03	48.22	3172
	义乌	16.42	28.37	29.34	77.10	11.08	1436
	太仓	6.64	10.44	12.76	22.65	16.85	7439
	苏州	33.46	74.82	28.72	53.64	22.27	4153
	昆山	1.50	2.21	0.14	0.07	0.01	2095
	张家港	14.67	26.27	11.51	22.16	19.18	8656
	金华	10.34	17.11	1.95	3.12	0.54	1731
	平湖	5.86	15.24	17.72	40.98	21.33	5204
	江阴	17.30	30.69	9.21	16.59	12.72	7667
	嘉善	2.96	4.45	29.30	56.80	25.83	4548
	无锡	56.37	127.40	0.00	0.00	0.00	-
	桐庐	10.37	16.61	0.96	1.03	0.24	2285
	丽水	0.00	0.00	67.27	79.04	32.81	4152
	桐乡	0.00	0.00	23.14	46.42	18.52	3989
海宁	0.00	0.00	60.69	98.67	45.48	4609	
芜湖	0.00	0.00	12.41	27.29	13.02	4770	
建德	0.00	0.00	7.08	15.53	7.20	4637	
环渤海	长春	20.39	50.20	48.92	91.20	21.09	2312
	太原	22.47	54.07	0.19	0.33	0.26	8091
	天津	80.72	129.98	66.45	83.10	60.73	7308

	青岛	69.09	125.54	141.14	221.41	53.61	2421
	北京	54.56	107.85	0.00	0.00	0.00	-
	沈阳	22.60	66.63	20.27	31.48	15.06	4784
	沧州	0.30	0.15	0.00	0.00	0.00	-
	邯郸	2.07	2.48	0.00	0.00	0.00	-
	承德	6.86	13.73	41.41	77.34	4.51	583
	济南	160.28	310.43	13.35	33.38	18.00	5392
	廊坊	0.00	0.00	0.75	0.90	0.09	944
	烟台	0.00	0.00	47.19	90.19	15.96	1770
	衡水	0.00	0.00	15.28	38.56	3.36	872
中西部	郑州	237.78	503.25	91.98	262.42	64.90	2473
	登封	31.88	44.00	0.00	0.00	0.00	-
	重庆	164.64	331.45	112.64	219.05	108.82	4968
	长沙	35.56	84.93	61.93	183.69	67.01	3648
	新乡	19.72	39.41	9.14	15.18	2.05	1352
	武汉	45.79	111.62	18.09	61.23	14.38	2349
	昆明	10.70	45.59	10.72	46.31	11.08	2392
	成都	96.53	185.42	102.01	210.67	43.17	2049
	乌鲁木齐	109.79	324.80	89.26	160.67	29.08	1810
	西安	69.14	169.76	4.64	13.91	1.17	840
	兰州	0.00	0.00	2.42	5.32	0.12	228
珠三角	泉州	8.21	12.32	13.61	40.37	15.99	3961
	厦门	7.05	21.08	2.96	10.55	5.90	5594
	南宁	90.41	294.21	4.56	13.72	5.88	4288
	广州	60.91	157.32	4.08	11.70	5.89	5032
	佛山	50.68	144.69	52.45	172.08	97.56	5669
	肇庆	18.18	55.62	10.61	37.14	4.07	1096
	柳州	6.76	14.45	16.56	41.26	20.33	4927
	东莞	16.79	46.80	1.65	3.95	3.48	8816
	漳州	16.30	37.68	0.00	0.00	0.00	-
	福州	15.76	43.08	13.93	33.50	22.76	6794
	平潭	5.52	14.89	0.00	0.00	0.00	-
	福清	0.00	0.00	19.34	60.30	29.18	4839

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%