



# 中国房地产 土地研究

2018年9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

### 政策调控抑制地市成交，年末上行周期不再

本月土地市场供应、成交规模环比涨幅均不显著，且土地成交均价、溢价率同样波动较小，整体市场走势相对平稳，打破以往年末土地成交周期性上涨的规律，主要是由于今年以来土地市场的调控政策频出，市场转凉，抑制了传统成交高峰期的到来。整体来看本月各能级市场的表现差异较大：一线城市市场周期性上涨表现显著，年末推地态度更加积极，二线城市量涨价跌，三四线城市成交规模环比均有所回落。

市场调控方面，本月土地相关政策的发布频次有所降低，但月内辽宁、陕西两省开展“大棚房”清理专项工作，确保农地农用不受到影响，对违规改变土地性质的现象进行清理，同时自然资源部要求加快不动产登记的推进，这两项措施虽然与土地市场运行直接关系不大，但从长远来看有助于市场稳定运行。地方政府层面，深圳发布《深圳市建设用地开工竣工管理办法（试行）》，规定住宅为主体的项目需在拿地后1年内开工，4年之内竣工；佛山顺德出台新政要求控制出让用地规模。

成交表现方面，本月土地市场环比走平，同比涨幅也有所降低，**市场在长期调控作用下并未像往年一样迎年来末上涨的走势**。CRIC监测的336城经营性成交建筑面积18572万平方米，同比上涨17%，环比微降3%。**成交总价环比微涨1%，一方面是一二线城市占比持续升高**，10月份一线和二线城市成交面积合计占比26%，上涨4个百分点；另一方面是**一线城市本月成交积极且地块成交单价有大幅提升**，环比高涨78%，在一线城市的带动下整体土地成交均价环比上月也有3%的小幅度回升。

**本月重点城市的流拍幅数又创新高，溢价率也再度刷新最低位**：10月份土拍溢价率低至10.4%，环比减少0.6个百分点，虽然再创新低，但降幅已经大幅减小，溢价率基本上已经低位趋平，除市场预期以外，部分土地出让条件严苛也是导致溢价率降低的重要原因；流拍地块数量又创新高，重点监测城市共有156幅土地流拍，比9月数量增加40幅，某些二线城市郊区大规模推地又大规模流拍为主要原因，例如昆明月初因故终止了草海片区23宗地的出让，太平新城9宗地块又由于无人报名而流拍，在此作用下整体流拍幅数显著上升。

目前已经进入第四季度，从往年经验来看年末应该是土地成交高峰期，以2017年为例，10月份供求体量环比分别上涨15%和82%，但今年10月份市场并未显著上涨，各项指标与9月趋平，重点城市的流拍又创新高，加之越来越多的城市也开始注意不要形成新的“库存积压”，今年年末的土地成交高峰期应不如往年显著。

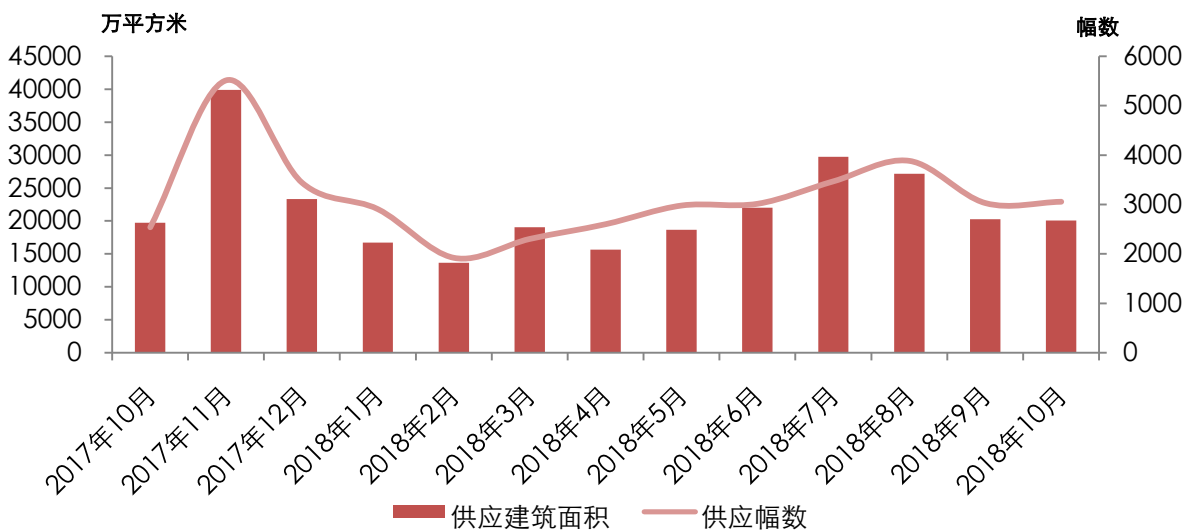
- ◆ 整体市场——供求量价环比持平，市场进入调控平稳期
- ◆ 各能级市场——一线城市低位回升，二三线城市金额回落
- ◆ 重点地块——北京、上海分揽两榜榜首，入榜地块多为零溢价成交
- ◆ 土地政策——“大棚房”清理持续铺开，佛山顺德划定土地总价天花板

## 一、整体市场——供求量价环比持平，市场进入调控平稳期

### 1、供应：土地供应平稳运行，一线城市供地持续增加

进入第四季度，土地市场供应稳定地维持在年内平均水平，10月份全国336城经营性土地供应建筑面积20057万平方米，同环比均基本持平，供应土地幅数共3056幅，环比基本持平，同比大涨20%，以此来看相比去年同期本月土地供应的平均建面大幅下降，结合佛山顺德要求“控制供应土地规模”的新政来看，土地市场呈现“越来越小”的发展趋势。

图 1-1：全国 336 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：成交建面环比维持稳定，流拍现象不可小觑
- 2、成交：成交建面环比维持稳定，流拍现象不可小觑
- 3、结构：住宅用地占比持续高位，其他属性小幅增长
- 4、价格：价格回落后持续低位，一线城市本月地价回升
- 5、溢价率：出让条件严苛现象愈发普遍，溢价率继续走低
- 6、城市排行：郑州继续蝉联成交面积榜首，深圳成交规模今年首次破百亿

## 二、各能级市场——一线城市低位回升，二三线城市金额回落

### 1、成交面积：一二线城市环比上涨，三四线规模下降

10月份土地市场从整体供应、成交量，成交楼板价和溢价率等多方面来看均处于平稳运行的状态之中，各项数据环比9月变动不大，但各能级走势不一：一线城市在第四季度呈现积极的推地态度，成交地价也有所回升，二线城市量涨价跌，三四线城市成交量小幅收缩。

表 2-1： 2018 年 10 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	378	0%	34%
二线	4461	52%	11%
三四线	13733	9%	-7%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

### 2、成交价格：二三线成交金额环比下滑，均价亦保持低位

表 2-2： 2018 年 10 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	573	13%	140%	15160	13%	78%
二线	1264	-8%	-12%	2832	-40%	-21%
三四线	1863	-7%	-7%	1357	-14%	0%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

### 3、成交占比：一线城市金额占比翻倍，三四线城市占比微跌

表 2-3： 2018 年 10 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 10 月	2018 年 9 月	2018 年 10 月	2018 年 9 月
一线	2%	1%	15%	7%
二线	24%	21%	34%	39%
三四线	74%	77%	50%	54%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

## 三、重点地块——北京、上海分揽两榜榜首，入榜地块多为零溢价成交

### 1、总价排行榜：榜单前三下降幅度明显，北京石景山地块揽下总价榜首

本月重点城市成交热度延续下滑趋势，总价、单价榜单中上榜地块仍以零溢价成交为主，并且半数及以上地块都被联合体拿下。环比上月来看，总价榜单靠前地块地价下行明显，榜首门槛地块总价

差距也有所收窄：榜首地块是北京石景山区的综合地块，其起拍价就接近50亿，并且商品住宅还有销售限价，盈利空间较窄，对于最近融资屡屡受阻的开发商而言资金压力较大，因此最终底价成交，被中海和首钢联合体以48.34亿元的总价收入，相比上月总价榜首下降了25%；门槛地块来自武汉东西湖区，成交总价为31.57亿元，环比增加30%，最终被金辉拍下。

**表 3-1： 2018 年 10 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	北京	京土整储挂(石)[2018]025 号	综合;	48.34	0%	中海+首钢
2	上海	132 号杨浦区平凉社区 03G3-01 地块	商办;	41.88	0%	绿城+中交建+滨江
3	常州	天宁区火车站南广场南侧地块	商住;	40.30	0%	江苏九洲投资
4	长沙	[2018]长沙市 065 号	商住;	38.86	0%	龙湖+湘江+先导控股
5	苏州	苏地 2018-WG-27 号	纯住宅;	38.79	0%	苏高新
6	上海	2018 年 136 号普陀区石泉社区地块	商住;	37.41	0%	中海+上海中环投资
7	北京	京土整储挂(开)[2018]022 号	综合;	37.00	17%	路劲+中铁+金茂
8	北京	京土整储挂(开)[2018]021 号	综合;	33.20	24%	金隅
9	南京	宁新区出第 06 号 NO.新区 2018G08	综合;	32.00	0%	浙江佳源
10	武汉	武告字(2018 年)20 号东西湖区地块	纯住宅;	31.57	0%	金辉

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2、单价排行榜：上海北京包揽单价榜，红旗村旧改地块单价高居榜首

对比上月单价榜来看，本月单价榜入围地块价格均在3万元/平方米以上，榜首门槛单价均有提升：本月成交单价最高的地块来自上海普陀区，成交楼板价高达52040元/平方米，环比增加19%，是上海今年继卢湾商办地块后成交楼面价格最高的地块；门槛地块则来自北京，是本月成交总价最高的石景山综合用地，平均楼板价达31632元/平方米，相比上月门槛郑州的地块价格提升了6成多。

**表 3-2： 2018 年 10 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	上海	普陀石泉社区 A11A-01 地块	纯住宅;	52040	0%	中海+上海中环投资
2	上海	普陀石泉社区 A07A-04	纯住宅;	50690	0%	中海+上海中环投资
3	上海	普陀石泉社区 A06-04 地块	商住;	45690	0%	中海+上海中环投资
4	北京	京土整储挂(朝)[2018]023 号	综合;	40624	17%	北京首开+金地
5	上海	132 号杨浦区平凉社区 03G3-01 地块	商办;	38700	0%	绿城+中交建+滨江
6	北京	京土整储挂(朝)[2018]024 号	综合;	38302	27%	北京首开+金地

7	上海	128号浦东新区孙桥社区地块	纯住宅;	37513	0%	中国建筑股份有限公司
8	北京	京土整储挂(开)[2018]021号	综合;	34836	24%	金隅
9	北京	京土整储挂(开)[2018]022号	综合;	32938	17%	路劲+中铁+金茂
10	北京	京土整储挂(石)[2018]025号	综合;	31632	0%	中海

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 四、土地政策——“大棚房”清理持续铺开，佛山顺德划定土地总价天花板

2018年10月，土地市场持续调整中，主要政策方向集中于对“大棚房违规占地”的专项清理活动、不动产的等级提速、以及加强对共有产权房、公租房这种保障性住房的售卖租赁管理等。整体来看，在9月自然资源部集体约谈过后，土地市场进入切实整治的阶段，政策的发布虽然频次放缓，但市场整改脚步未停，北京、深圳、佛山月内发布土地方面相关政策。

- 1、辽宁、陕西：开展“大棚房”专项清理活动，确保农地农用
- 2、深圳：住房类建设项目1年之内开工建设，4年之内竣工
- 3、佛山：合理控制单宗地块规模，5年内土地总价不得超过37亿元

#### 五、附件——土地数据表

表 5-1：2018 年 10 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
环渤海	北京	96.17	185.19	24.09	55.79	177.59	31833
	青岛	161.51	223.42	216.32	406.09	75.46	1858
	烟台	116.13	201.54	15.67	36.47	8.08	2216
	长春	30.02	53.42	16.44	40.96	7.86	1918
	太原	90.01	358.58	104.62	356.24	143.86	4038
	天津	60.89	116.49	115.50	214.39	79.20	3694
	沈阳	91.98	190.70	11.53	21.76	9.53	4378
	廊坊	0.00	0.00	3.99	8.19	1.85	2261
长三角	南京	32.47	103.21	74.12	155.59	58.47	3758
	宁波	11.06	24.47	17.25	36.00	11.37	3159
	太仓	22.45	41.56	0.00	0.00	0.00	-
	合肥	111.54	229.40	38.64	74.89	34.47	4602
	南通	36.15	106.98	59.23	153.66	29.68	1931
	苏州	12.39	22.30	34.32	62.42	43.67	6995
	张家港	2.60	5.73	24.57	45.91	16.56	3607
	六安	13.54	25.73	42.45	94.86	17.00	1792

	德清	0.92	2.35	0.00	0.00	0.00	-
	杭州	26.01	66.54	28.07	60.71	38.27	6304
	上海	62.02	123.50	79.32	159.53	224.23	14056
	嵊州	1.01	1.21	0.00	0.00	0.00	-
	常州	31.81	71.61	50.13	121.99	63.98	5245
	桐乡	6.85	14.06	9.04	18.20	2.27	1247
	义乌	0.04	0.27	0.23	1.51	0.47	3112
	宿州	43.09	73.62	0.00	0.00	0.00	-
	建德	1.79	8.60	0.00	0.00	0.00	-
	淳安	1.40	2.25	5.35	9.05	2.97	3282
	宜兴	5.51	8.85	25.29	26.00	6.29	2417
	淮南	3.59	8.98	22.65	40.55	9.03	2227
	安庆	2.75	6.87	9.46	20.81	7.04	3383
	芜湖	4.26	6.94	0.76	1.23	0.27	2155
	桐庐	1.44	1.73	0.06	0.13	0.01	756
	嘉兴	11.15	17.84	0.68	1.08	0.32	2928
	徐州	1.18	1.41	0.00	0.00	0.00	-
	嘉善	8.75	21.88	2.46	6.16	3.70	6008
	湖州	12.15	18.53	4.17	4.59	0.56	1220
	丽水	7.78	20.91	12.56	25.93	12.64	4875
	无锡	9.40	21.80	9.98	14.97	2.15	1436
	海门	3.47	6.12	14.33	19.00	0.40	211
	海宁	6.54	11.82	3.77	3.41	0.72	2101
	平湖	2.80	3.93	0.00	0.00	0.00	-
	江阴	5.60	10.77	0.00	0.00	0.00	-
	启东	0.00	0.00	21.64	32.76	10.31	3147
	慈溪	0.00	0.00	4.58	10.07	1.18	1169
	衢州	0.00	0.00	2.37	6.00	0.36	600
	舟山	0.00	0.00	6.96	23.45	7.17	3060
	金华	0.00	0.00	2.72	4.35	5.44	12500
中西部	武汉	119.54	348.63	93.56	325.57	146.37	4496
	西安	111.06	347.42	46.41	212.78	30.66	1441
	昆明	128.47	242.72	36.11	110.99	18.61	1677
	重庆	81.78	160.93	42.31	91.74	32.05	3494
	郑州	142.70	339.17	196.00	514.64	116.84	2270
	乌鲁木齐	66.37	124.70	35.32	82.01	27.56	3360
	长沙	25.43	69.20	58.66	192.51	56.73	2947
	成都	35.68	68.89	91.76	165.29	56.26	3404
	洛阳	16.26	44.29	4.99	9.98	4.87	4875
珠三角	福州	21.70	41.56	13.44	23.54	8.78	3730
	广州	89.51	220.26	40.16	107.36	60.18	5605
	东莞	23.34	75.08	22.93	73.69	65.37	8871
	佛山	2.48	7.92	30.71	95.76	30.70	3206



清远	4.44	13.73	15.33	31.54	1.25	396
深圳	11.33	75.37	6.27	55.15	110.80	20090
漳州	8.99	23.34	32.53	103.11	15.15	1469
南宁	3.74	13.10	43.27	136.14	54.50	4003
儋州	3.67	10.28	0.00	0.00	0.00	-
海口	6.99	38.66	0.00	0.00	0.00	-
中山	24.51	74.67	5.23	14.33	7.63	5323
肇庆	22.92	68.98	4.53	10.80	0.90	833
定安	0.00	0.00	0.78	0.39	0.11	2736
三亚	0.00	0.00	7.45	8.94	6.39	7152
琼海	0.00	0.00	3.36	5.04	1.12	2215

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%