

研究所工业组

3月土地市场近况：整体成交仍持续弱修复，中型房企拿地积极性显著提高



中信期货有限公司
CITIC Futures Company Limited

郑非凡

从业资格号：F03088415

投资咨询号：Z0016667

2023年4月9日

- **3月土地市场近况：整体成交仍持续弱修复，中型房企拿地积极性显著提高。**（1）从供给来看，当前土地市场供给量仍然处于历史低位，热点城市的供给量下滑幅度更大。2023年3月全国300城商住用地供给建面积为3255万平方米，同比下滑49%；22城商住用地供给建面积为1011万平方米，同比下滑71%。（2）从成交来看，近期土地市场成交出现明显劈叉，非22城成交规划建面同比相比22城上涨势头更高。23年3月全国300城商住用地成交建面积为2299万平方米，同比下滑13%；22城商住用地供给建面积为723万平方米，同比下滑9%。（3）从企业端来看，去年12月对比，3月份的拿地数据反映当前房企拿地意愿已有所回升。此外排名11-50的房企拿地金额同比大涨29%，说明部分中型房企拿地积极性持续上涨，且针对核心区域的核心地段地块敢于出手。
- **重点政策方面：本周合肥放开部分区域限购，多孩家庭可买第3套住房；此外郑州二环外取消限购，限售政策也从原来的“取得不动产日期”起算调整为“签约合同时间”满一年即可出售。**本周多个重点城市同时宣布放松限购主要是为后续地产销售持续修复作政策兜底的作用，虽然3月份商品房成交同比2月进一步回升，但是从近期房企端反馈的数据可以看到近期无论是看盘人数以及签约数均出现环比下滑10-15%的情况，进而得到当前商品房销售修复仍较为脆弱，若后续政策端支持不足或影响销售进一步回升的动力。
- 近期我们统计的44城商品房销售面积出现拐头向下，从日均88万平方米成交面积下滑至46万平方米，环比下滑接近50%，此外19城二手房成交面积上涨势头明显放缓，本周日均成交高峰为37万平方米，环比下滑至25万平方米。**本轮成交快速下滑主要是清明假期影响以及近期推盘数量显著下滑。综合考虑当前商品房修复状态，随着房价企稳后居民购房意愿相比去年有所回升，预计上半年商品房销售面积有望同比持续为正。**

- 一、一线城市政策效果跟踪
- 二、二线城市政策效果跟踪
- 三、三四线城市政策效果跟踪
- 四、二手房成交数据跟踪
- 五、本周重点放松施策一览

■ 根据中指研究院的统计数据，23年3月全国300城商住用地供给建面为3255万平方米，同比下滑49%；22城商住用地供给建面为1011万平方米，同比下滑71%；非22城商住用地供给建面为2253万平方米，同比下跌22%。综合来看，当前土地市场供给量仍然处于历史低位，热点城市的供给量下滑幅度更大。

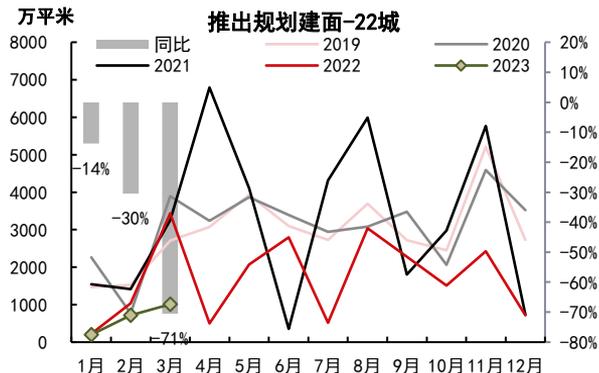
土地供给建面相比去年已有所回升



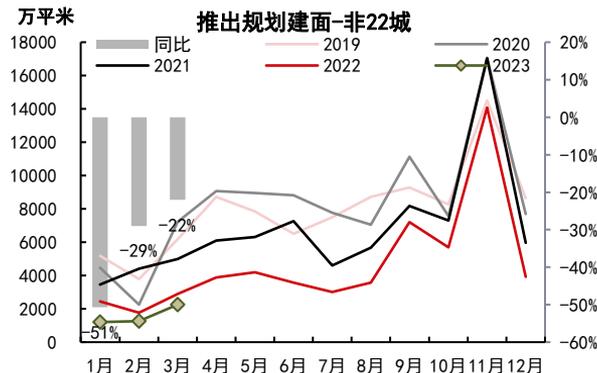
3月份300城推出规划建面同比下滑49%



3月份22城推出规划建面同比下滑71%



3月份非22城推出规划建面同比下滑22%

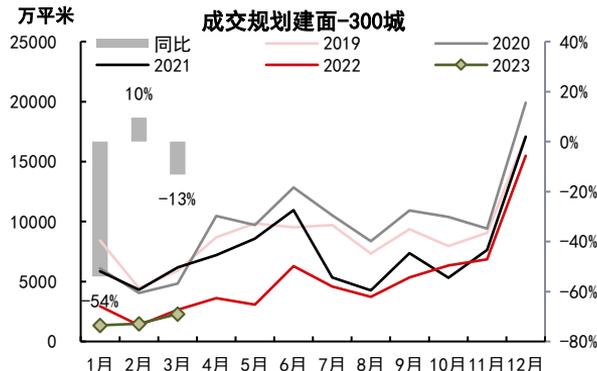


■ 根据中指研究院的统计数据，23年3月全国300城商住用地成交建面为2299万平方米，同比下滑13%；22城商住用地供给建面为723万平方米，同比下滑9%；非22城商住用地供给建面为1598万平方米，同比下跌14%。综合来看，近期土地市场成交出现明显劈叉，非22城成交规划建面同比相比22城上涨势头更高。

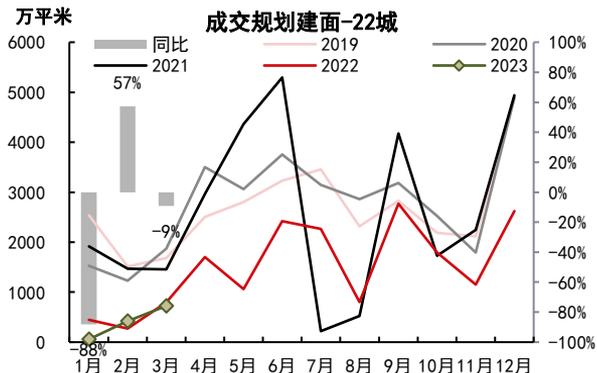
土地成交建面相比出现明显劈叉



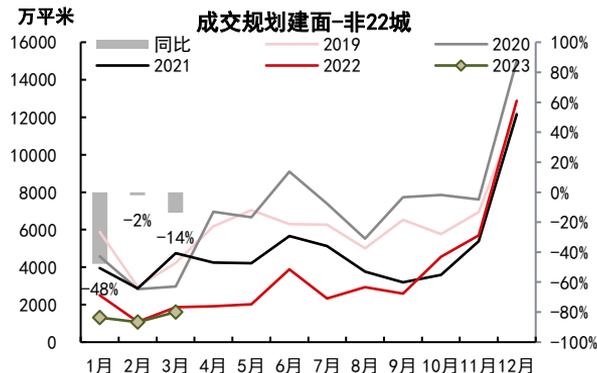
3月份300城成交规划建面同比下滑13%



3月份22城成交规划建面同比下滑9%



3月份非22城成交规划建面同比下滑14%



土地成交其他情况：楼面价下滑、溢价率回升、流拍率回落

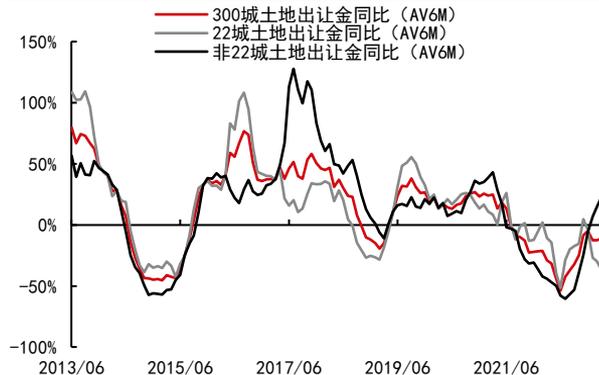
■ 土地出让金：23年3月全国300城商住用地出让金为1366亿元，同比下滑3%，非22城（3%）土地出让金同比涨幅高于22城（-5%）。

■ 楼面价：23年3月300城楼面价为5941元/平，相比2月小幅下滑，主要原因是22城楼面价从2月的14320元/平下滑至10899元/平。

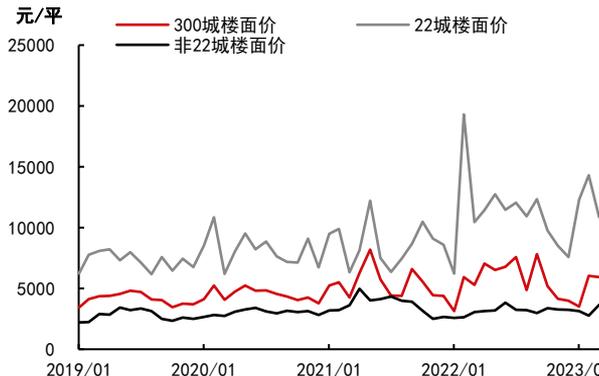
■ 溢价率：23年3月300城溢价率为7.33%，相比2月份提升1.39个百分点。

■ 流拍率：23年3月300城流拍率为14.9%，相比2月份下滑2.1个百分点。

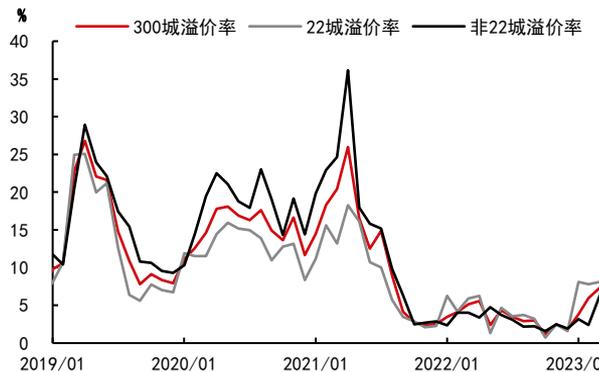
非22城土地出让金同比涨幅高于22城



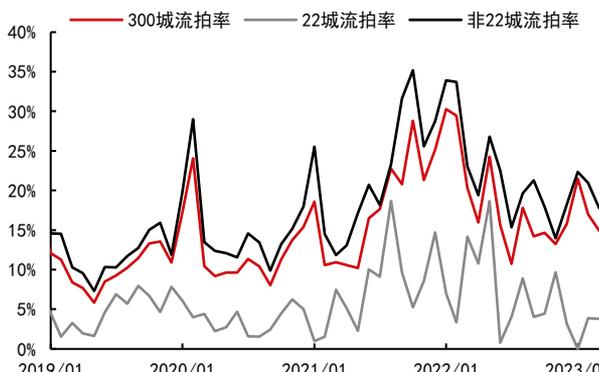
3月份22城楼面价显著回落



土地成交溢价率相比去年底显著回升



土地流拍率相比去年已有所回落



重要提示：本报告难以设置访问权限，若给您造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货品种间相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

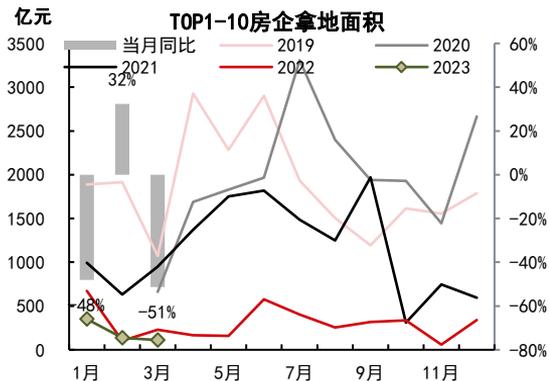
- 根据中指研究院的统计数据，3月百强房企拿地金额同比下滑13%，相比2月份的2%有所回落，但考虑到今年2月春节的错位效应，2月份同比或被放大。若与去年12月 (-29%) 对比，3月份的拿地数据反映当前房企拿地意愿已有所回升。其中值得注意的是，拿地金额相比拿地面积跌幅要更小，这意味着当前拿地单价已开始回升。此外排名11-50的房企拿地金额同比大涨29%，说明部分中型房企拿地积极性持续上涨，且针对核心区域的核心地段地块敢于出手。

3月百强房企拿地金额同比下滑13%，拿地面积同比下滑42%

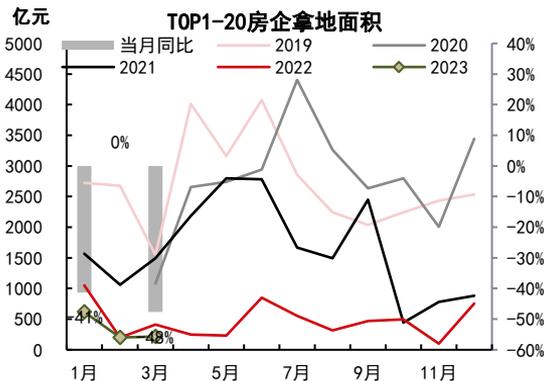
	当月拿地金额 (亿元)	当月同比	累计拿地金额 (亿元)	累计同比	当月拿地面积 (万 m^2)	当月同比	累计拿地面积 (万 m^2)	累计同比
TOP1-10	222	-42%	612	-41%	111	-51%	595	-41%
TOP1-20	367	-24%	933	-29%	216	-48%	1029	-38%
TOP1-50	547	-14%	1443	-19%	360	-53%	1951	-34%
TOP1-100	722	-13%	1930	-15%	660	-42%	3132	-28%
TOP11-50	325	29%	831	10%	249	-53%	1356	-30%
TOP51-100	175	-10%	487	1%	300	-19%	1181	-17%

房企拿地面积情况：拿地面积仍然持续下滑

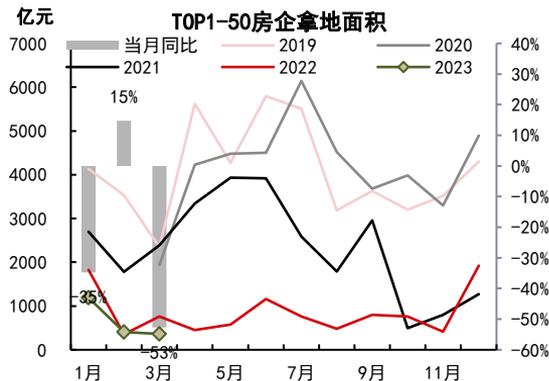
3月前10房企拿地面积同比下滑51%



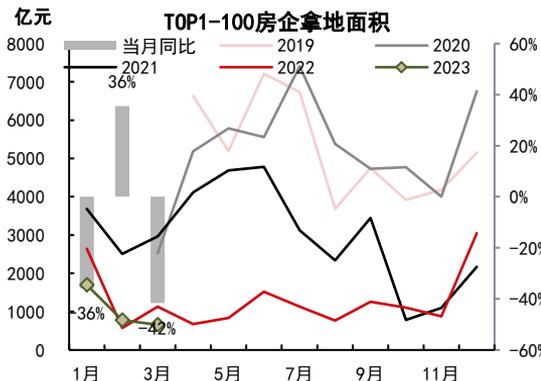
3月前20房企拿地面积同比下滑48%



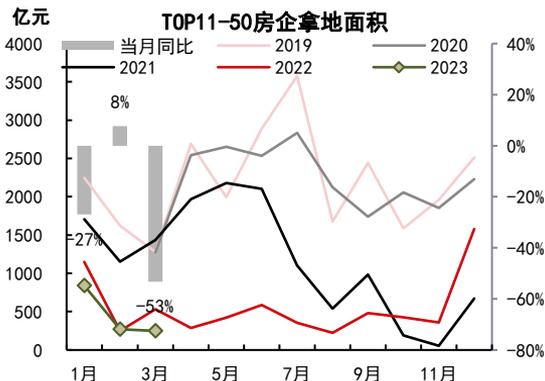
3月前50房企拿地面积同比下滑53%



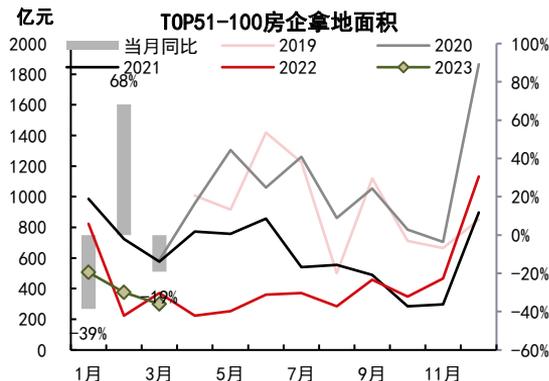
3月前100房企拿地面积同比下滑42%



3月11-50房企拿地面积同比下滑53%



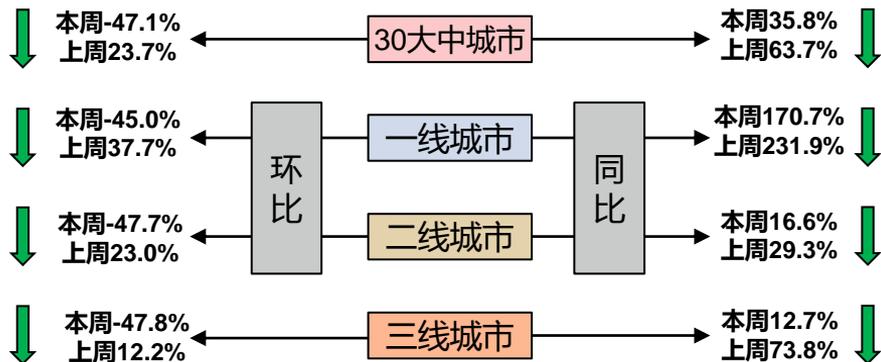
3月51-100房企拿地面积同比下滑19%



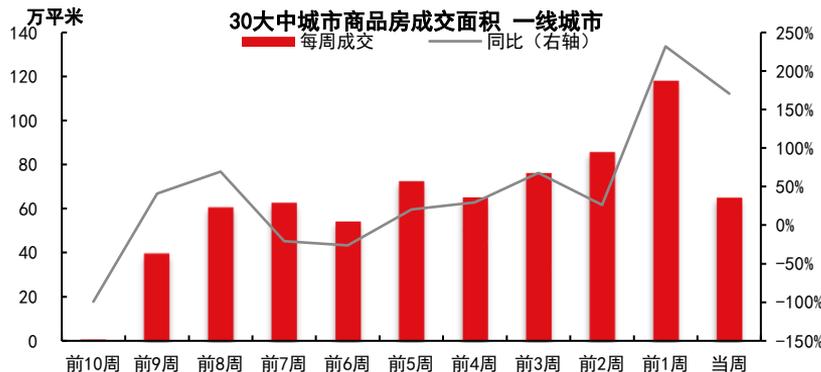
重要提示：本报告难以设置访问权限，若检查造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而承担相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行分析论证，列明相关商品价格波动性及其潜在风险，不涉及其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

房地产销售数据总览——本周商品房成交环比跌幅接近50%

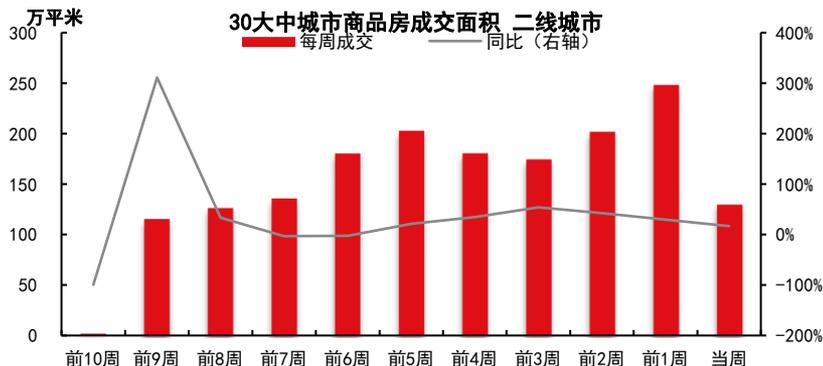
30大中城市本周同比涨幅为35.8%



本周30大中城市中一线城市商品房成交面积同比上涨170.7%



本周30大中城市中二线城市商品房成交面积同比上涨16.6%

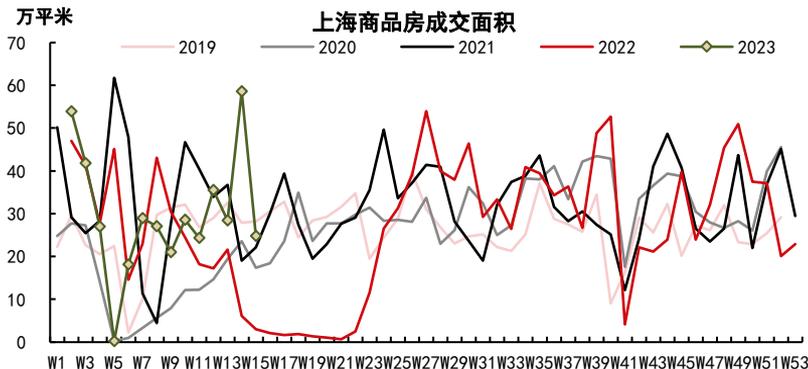


本周30大中城市中三线城市商品房成交面积同比上涨12.7%

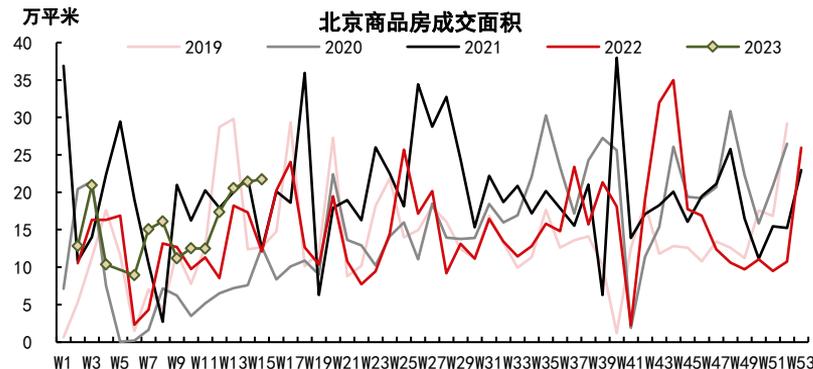


一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，本周北京成交依旧稳定

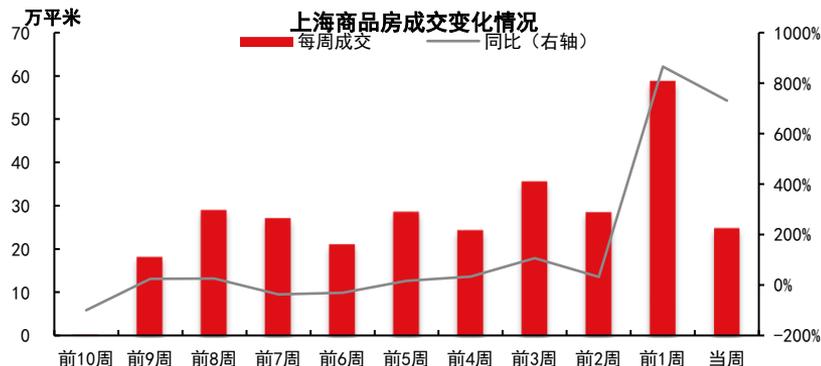
上海商品房成交面积——季节性



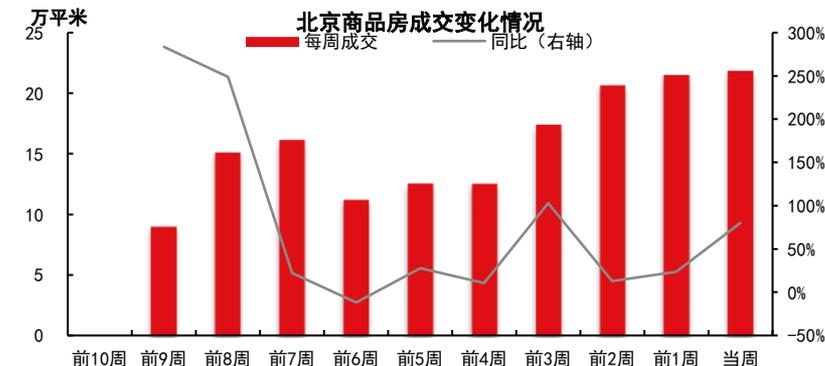
北京商品房成交面积变化情况——季节性



上海商品房成交面积变化情况



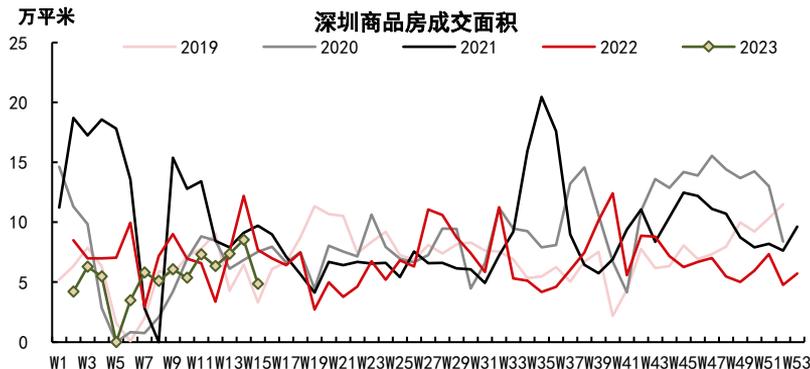
北京商品房成交面积变化情况



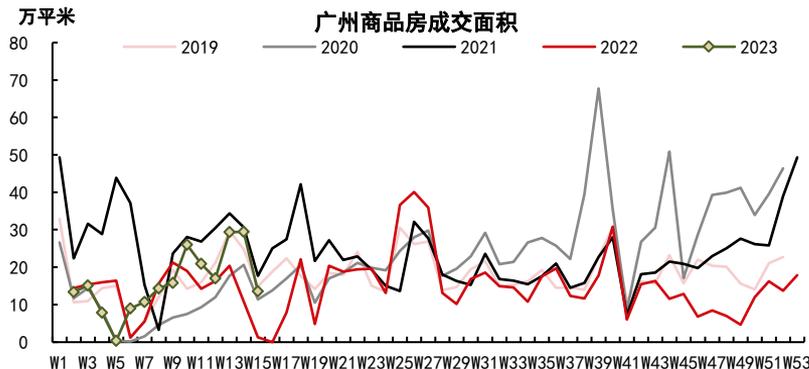
重要提示：本报告难以设置访问权限，若检查或不能，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举与期货市场相关性品种及相关性，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为投资建议所依据的基础。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何行为均与中信期货无关，中信期货不承担任何责任。

一、一线城市政策效果——以下调房贷利率为主，本周北京成交依旧稳定

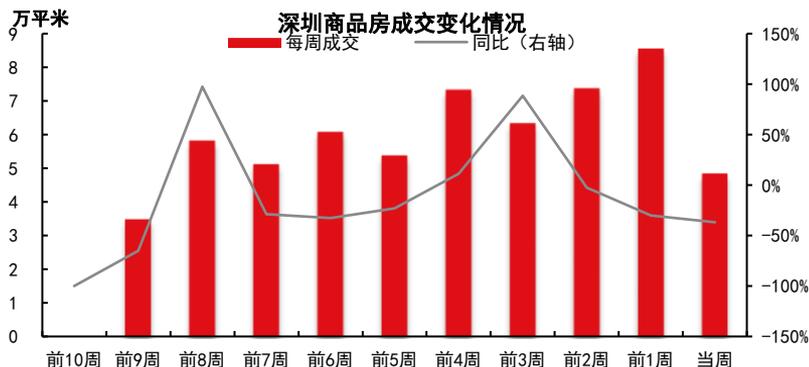
深圳商品房成交面积——季节性



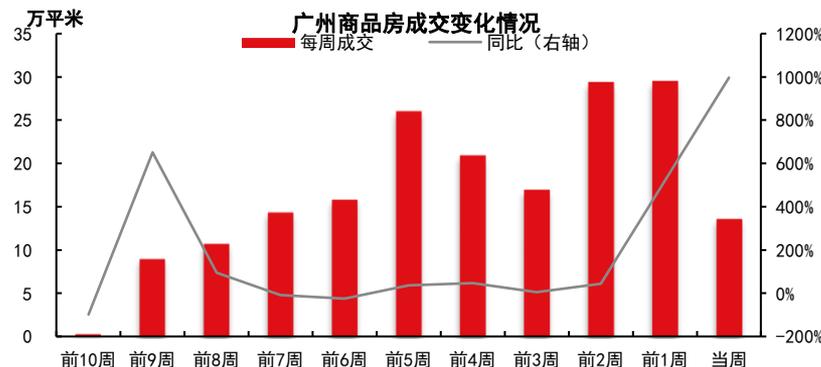
广州商品房成交面积——季节性



深圳商品房成交面积变化情况



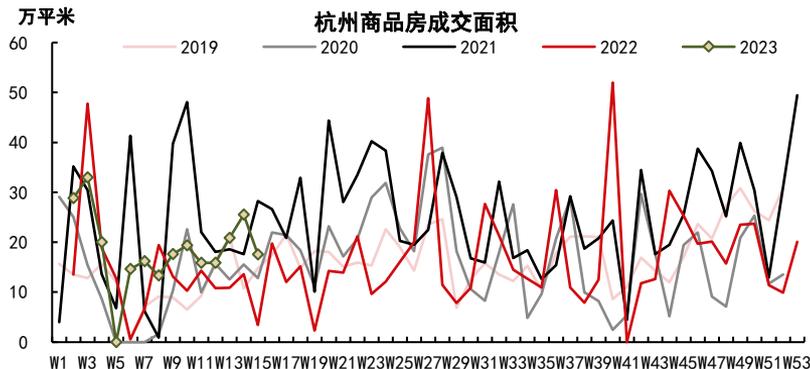
广州商品房成交面积变化情况



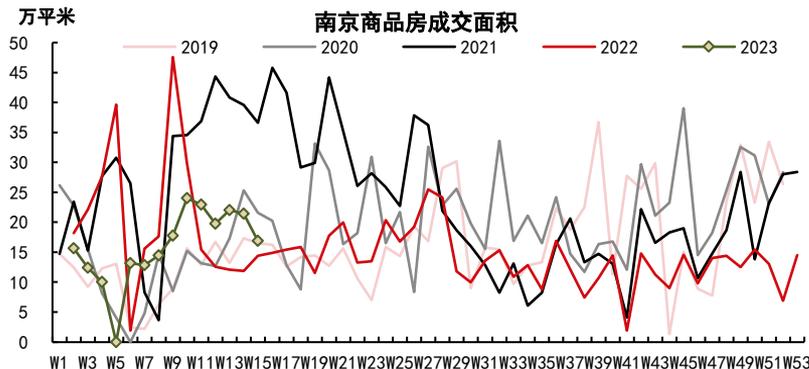
重要提示：本报告难以设置访问权限，若检查造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举相关期货品种特性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何操作的建议或意见。不得将本报告的任何内容用作对中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的操作均不作为不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市成交季节性回落

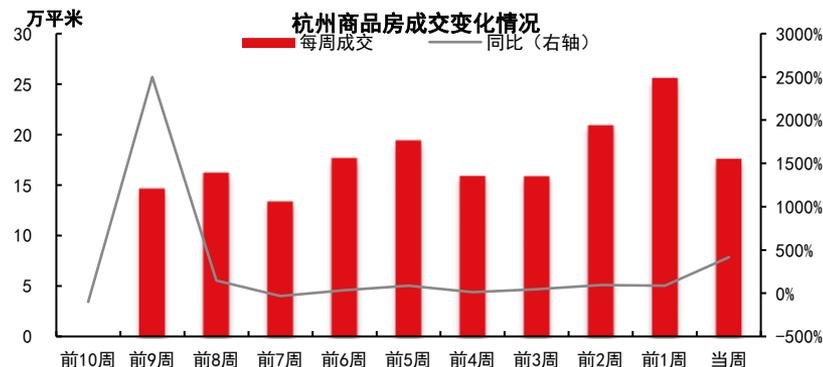
杭州商品房成交面积——季节性



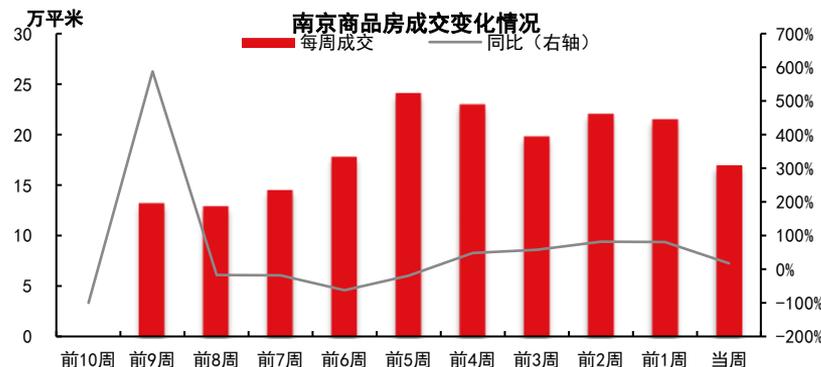
南京商品房成交面积——季节性



杭州商品房成交面积变化情况



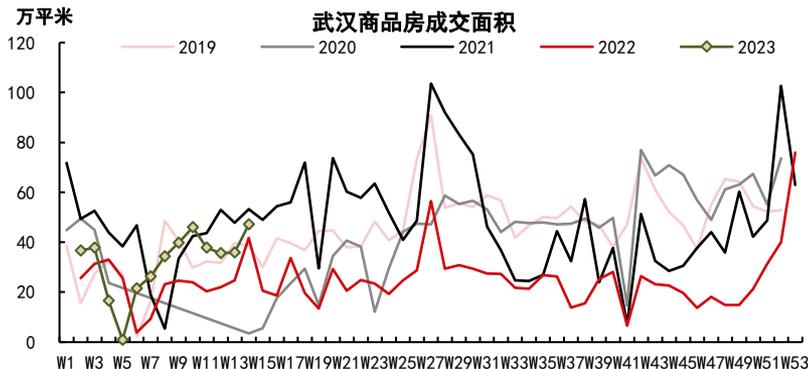
南京商品房成交面积变化情况



重要提示：本报告难以设置访问权限，若未经授权，可能会被不当利用。敬请谅解。我司不承诺对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的一切行为均不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市成交季节性回落

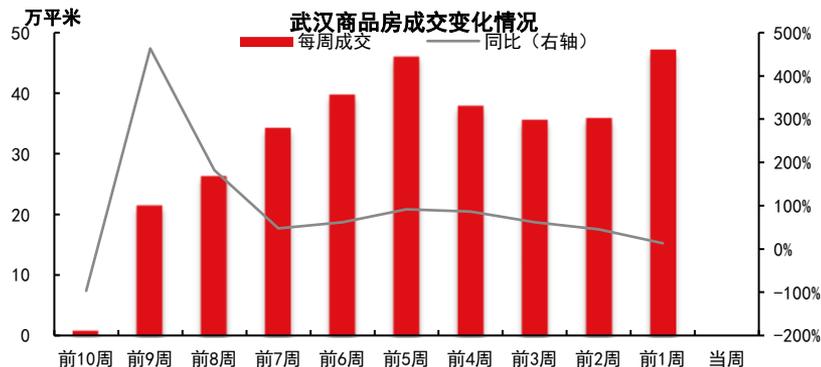
武汉商品房成交面积——季节性



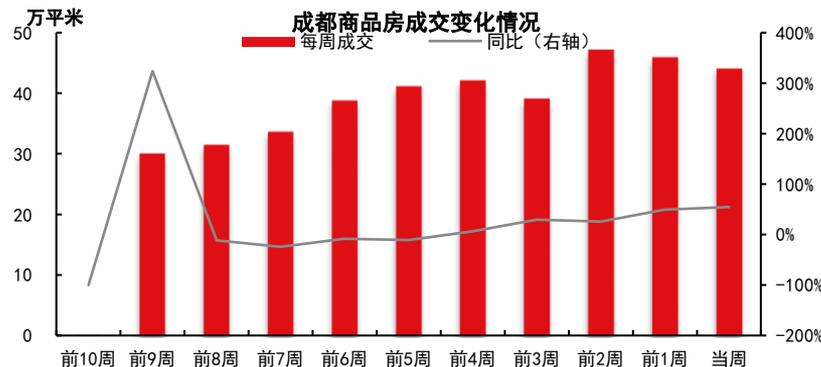
成都商品房成交面积——季节性



武汉商品房成交面积变化情况



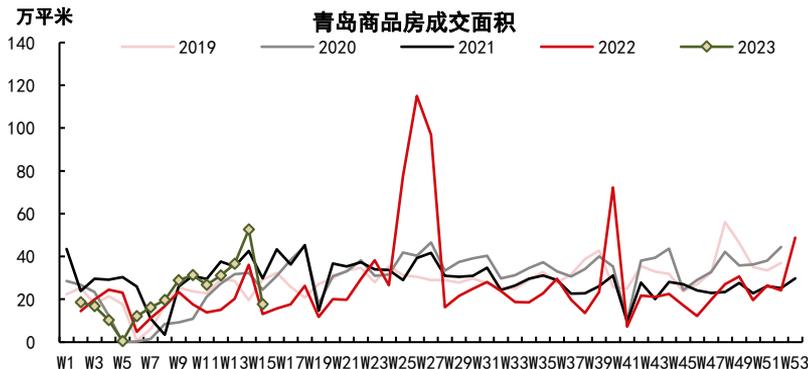
成都商品房成交面积变化情况



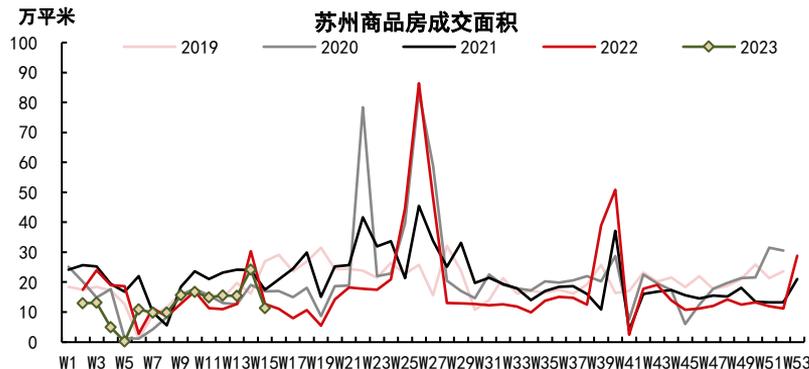
重要提示：本报告难以设置访问权限，若检查造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货品种相关特性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为投资建议所进行的操作，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市成交季节性回落

青岛商品房成交面积——季节性



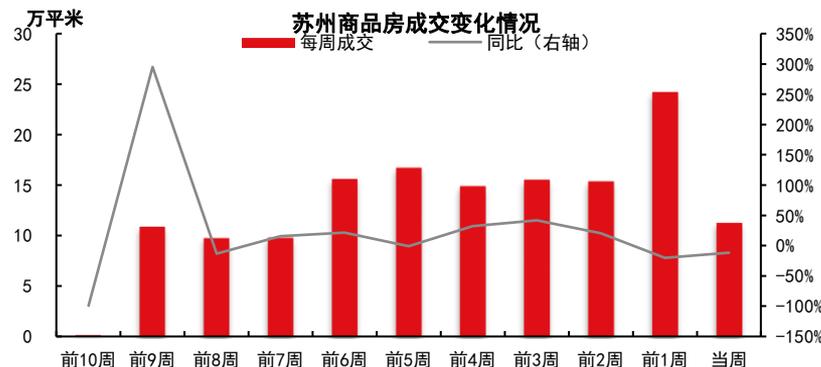
苏州商品房成交面积——季节性



青岛商品房成交面积变化情况



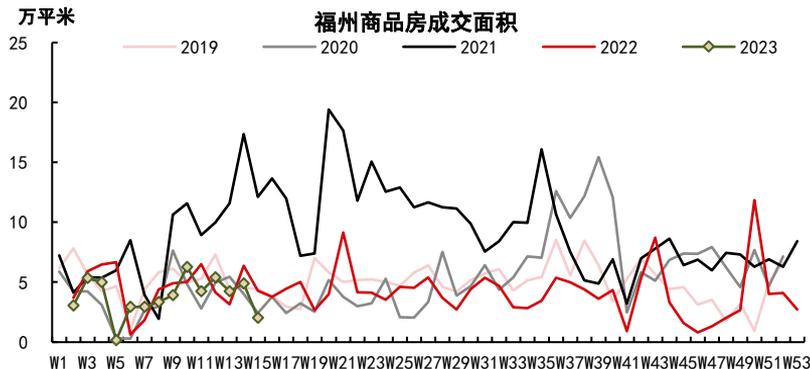
苏州商品房成交面积变化情况



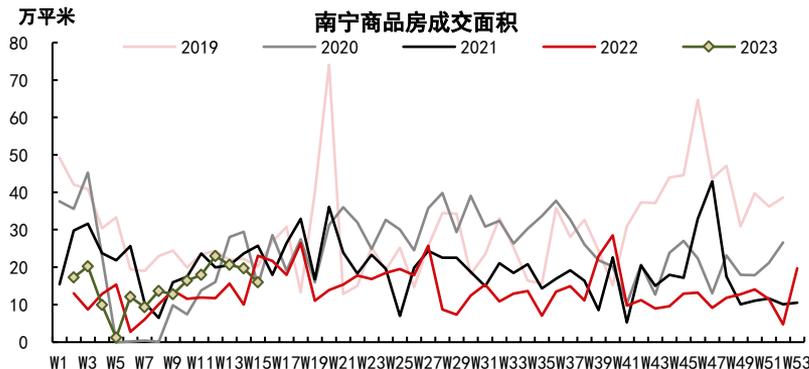
重要提示：本报告难以设置访问权限，若检查或造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货品种相关特性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为投资建议所进行的操作。在任何情况下，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市成交季节性回落

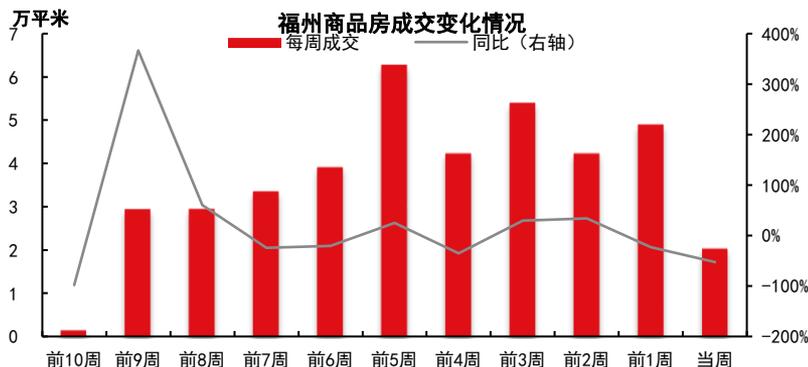
福州商品房成交面积——季节性



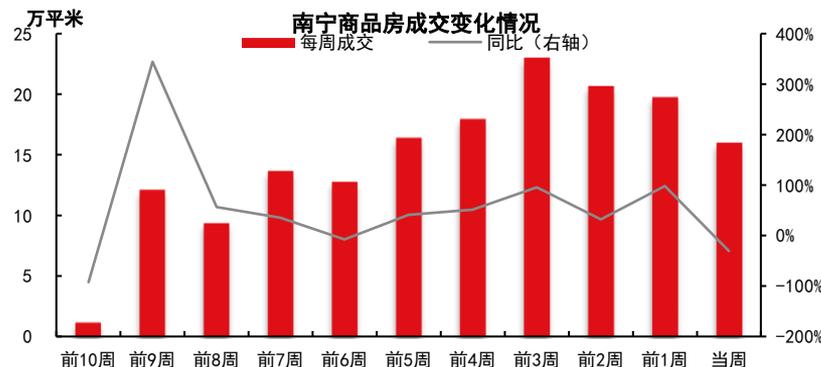
南宁商品房成交面积——季节性



福州商品房成交面积变化情况



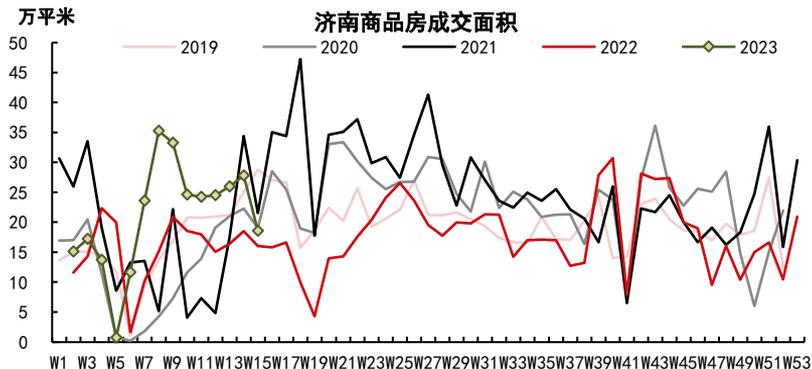
南宁商品房成交面积变化情况



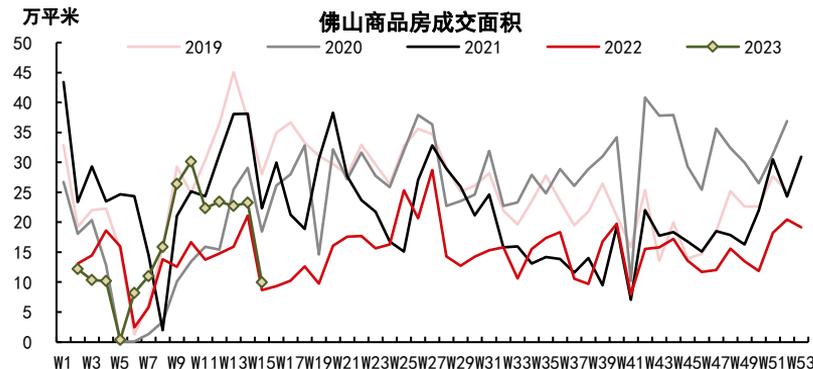
重要提示：本报告难以设置访问权限，若给您造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举和阐释期货市场品种特性及潜在风险，不应对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

二、二线城市政策效果——集中在放松限购限售，多数城市成交季节性回落

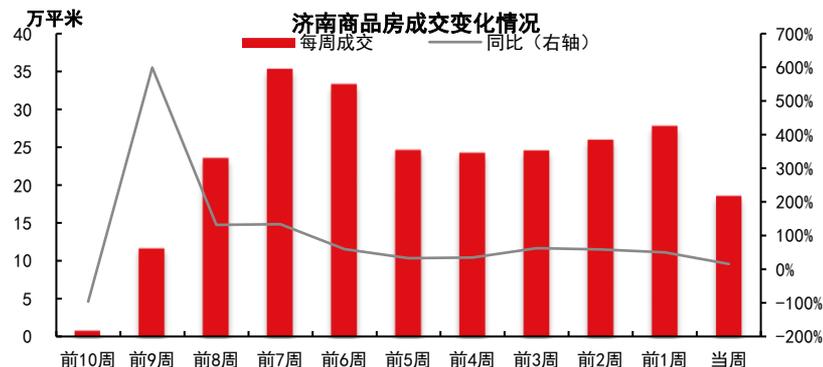
济南商品房成交面积——季节性



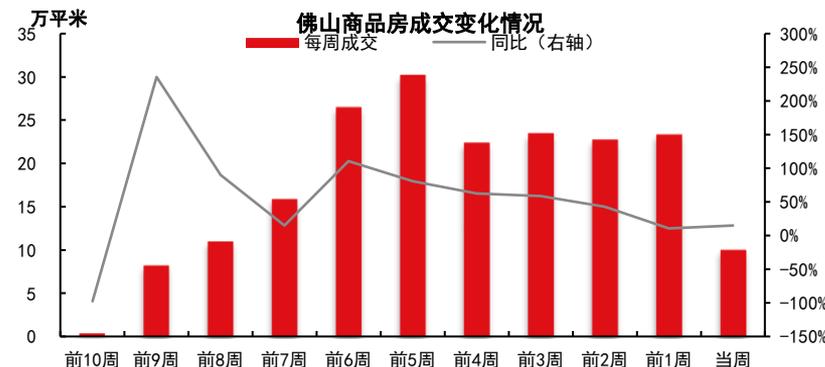
佛山商品房成交面积——季节性



济南商品房成交面积变化情况



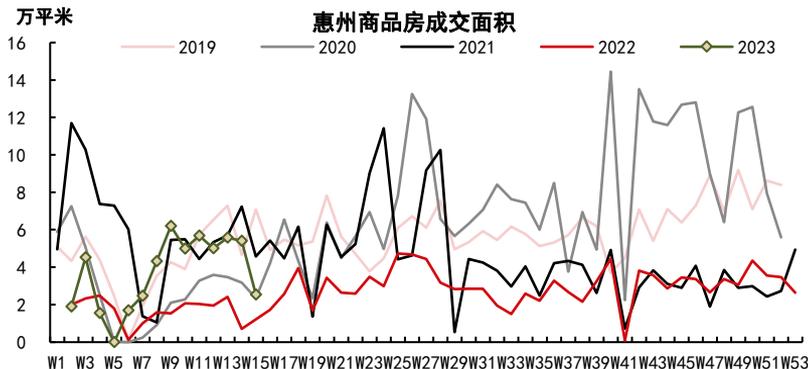
佛山商品房成交面积变化情况



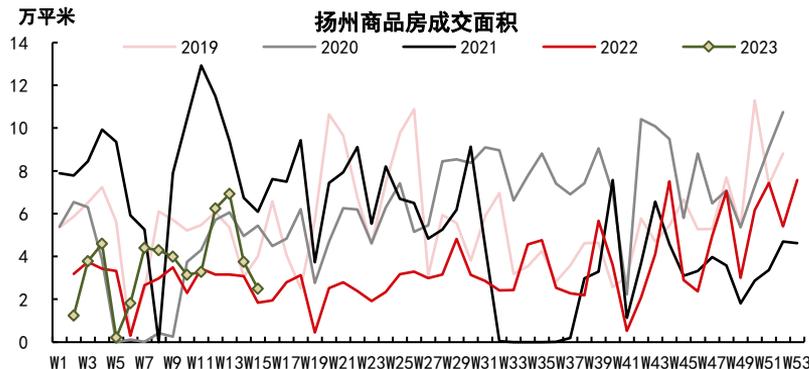
重要提示：本报告难以设置访问权限，若检查或不能，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举和阐释期货市场品种特性与潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为投资建议所进行的操作或作为不作为，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数城市成交季节性回落

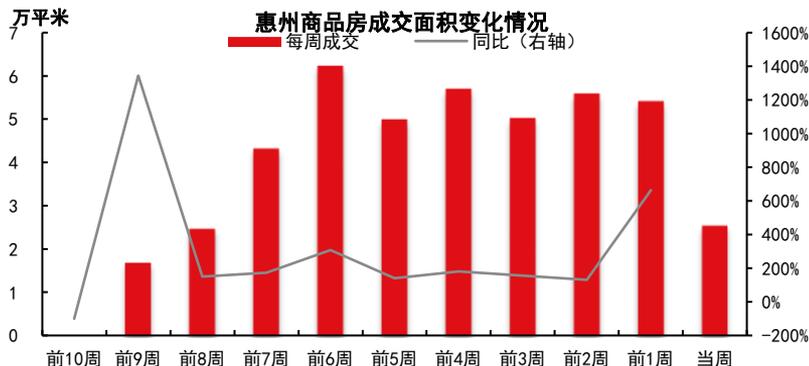
惠州商品房成交面积——季节性



扬州商品房成交面积——季节性



惠州商品房成交面积变化情况



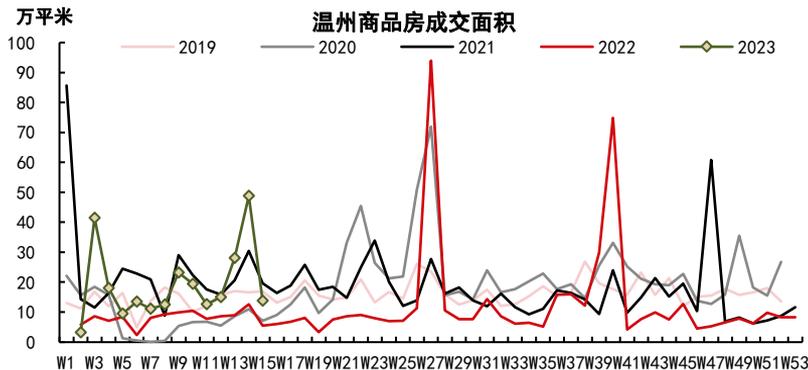
扬州商品房成交面积变化情况



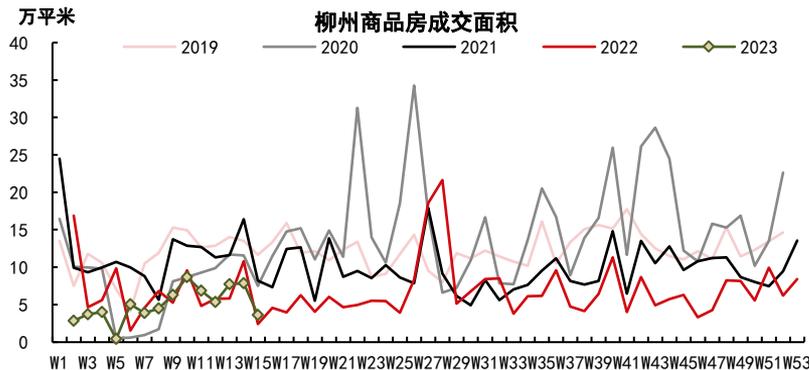
重要提示：本报告难以设置访问权限，若给您造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收购或阅读本报告内容而将相关人员作为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容的，请审慎决策。本报告不构成任何投资建议，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容作为中债期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的所有行为均不作为，中债期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数城市成交季节性回落

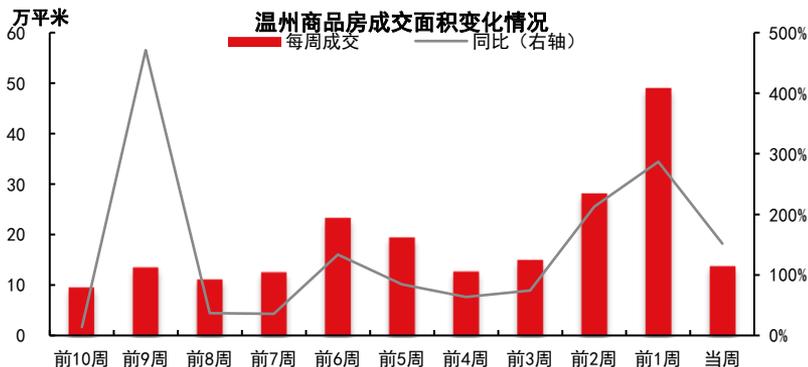
温州商品房成交面积——季节性



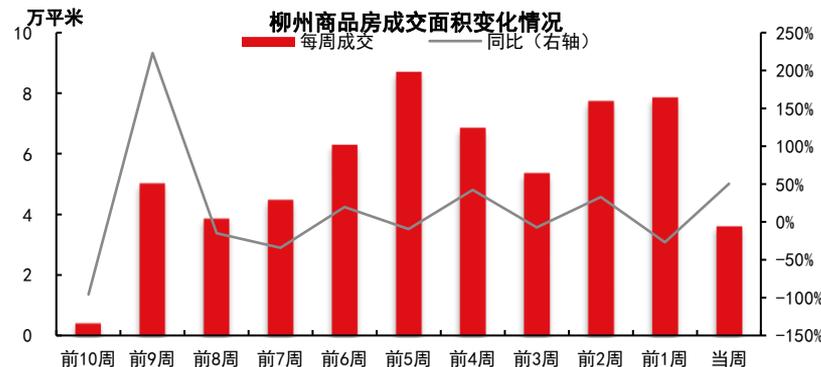
柳州商品房成交面积——季节性



温州商品房成交面积变化情况



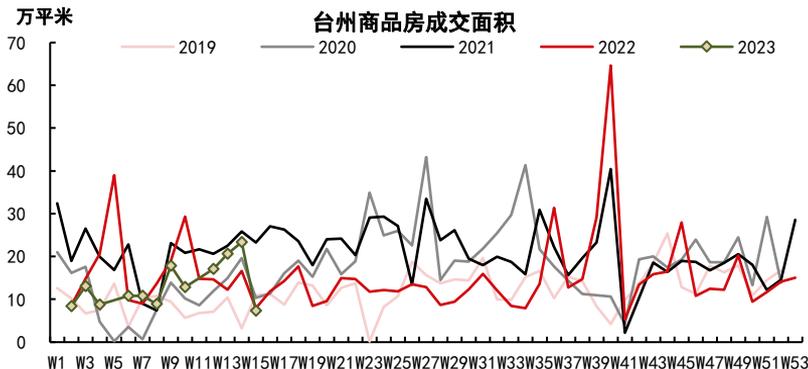
柳州商品房成交面积变化情况



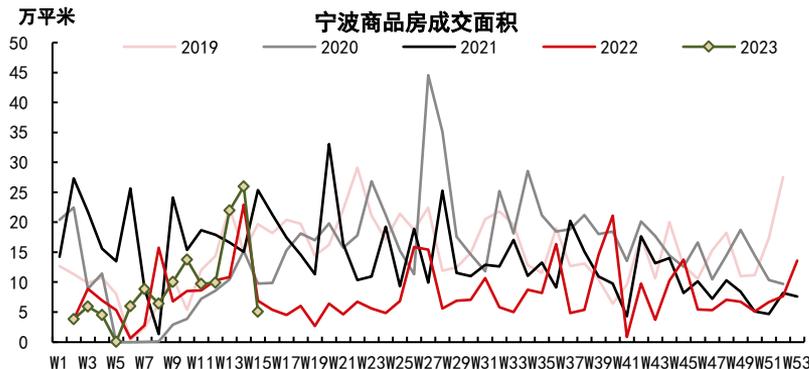
重要提示：本报告难以设置访问权限，若检查造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举期货品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为衍生品所作买卖的依据或证明，在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数城市成交季节性回落

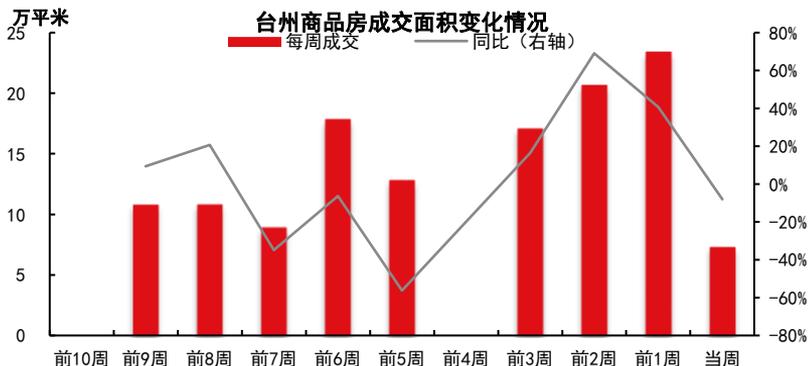
台州商品房成交面积——季节性



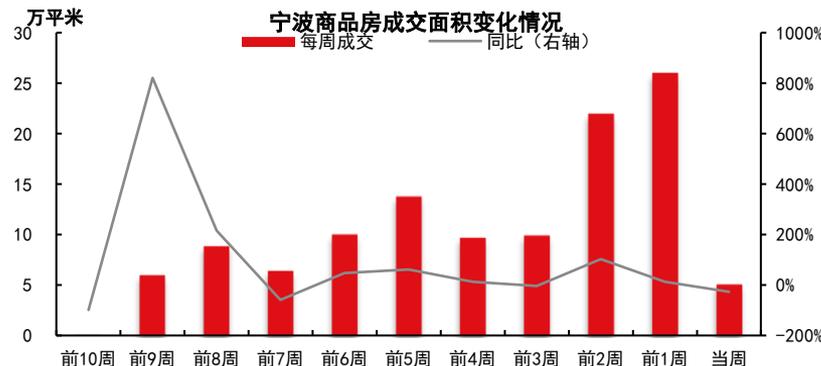
宁波商品房成交面积——季节性



台州商品房成交面积变化情况



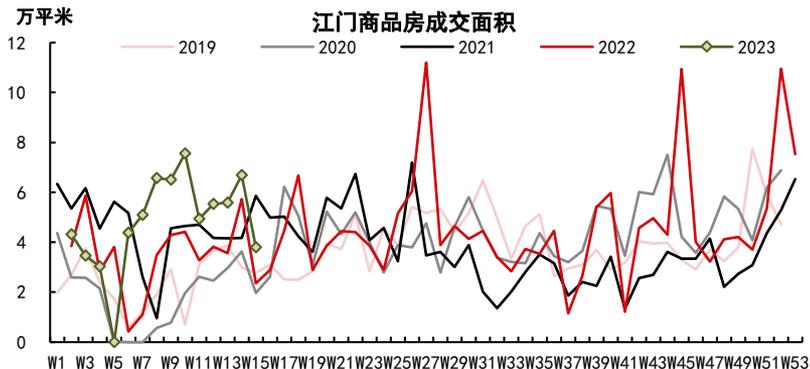
宁波商品房成交面积变化情况



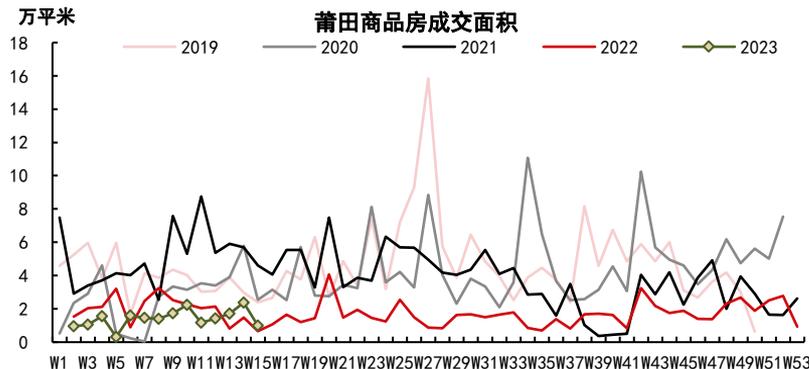
重要提示：本报告难以设置访问权限，若检查造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而将相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举相关期货品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为投资建议所进行的操作。本报告不作为，中信期货不承担任何责任。

三、三四线城市政策效果——集中在降首付，多数城市成交季节性回落

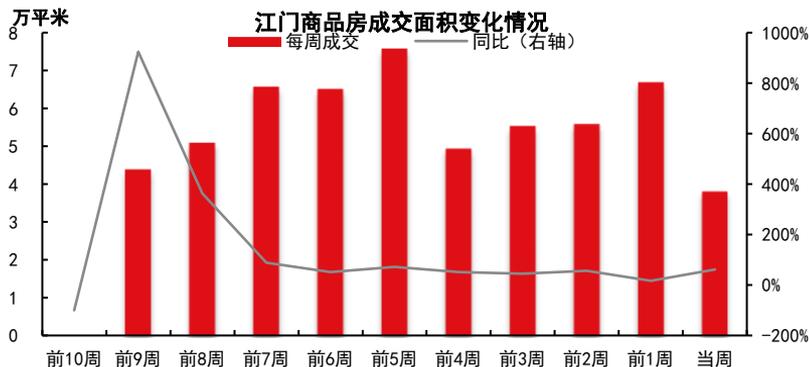
江门商品房成交面积——季节性



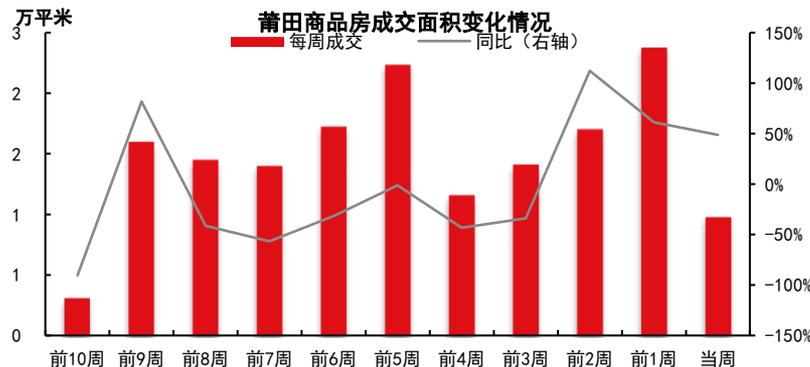
莆田商品房成交面积——季节性



江门商品房成交面积变化情况



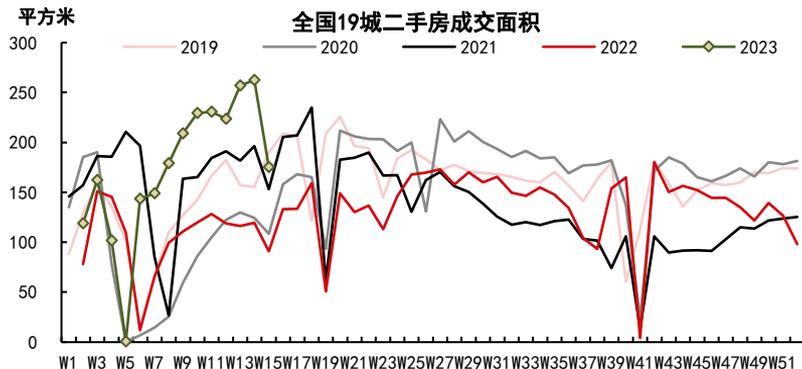
莆田商品房成交面积变化情况



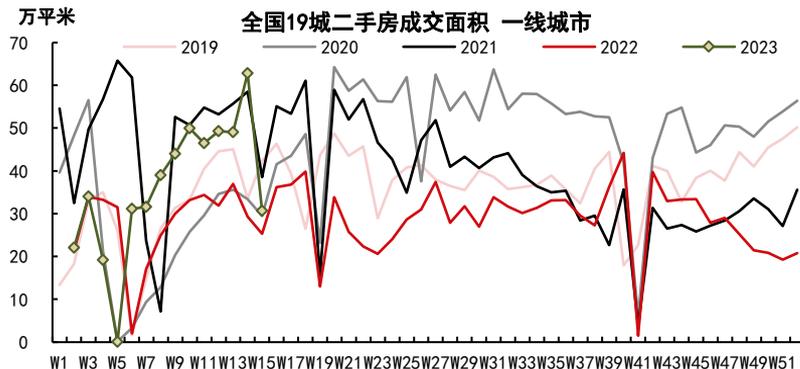
重要提示：本报告难以设置访问权限，若给您造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举相关期货品种相关性及潜在风险，不针对任何行业或上市公司进行推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为中信期货所作的承诺或声明。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

四、二手房成交情况——大部分城市均出现季节性回落

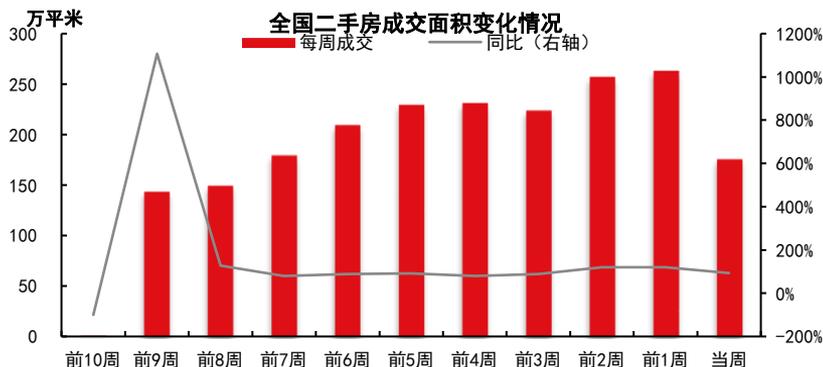
全国19城二手房成交面积——季节性



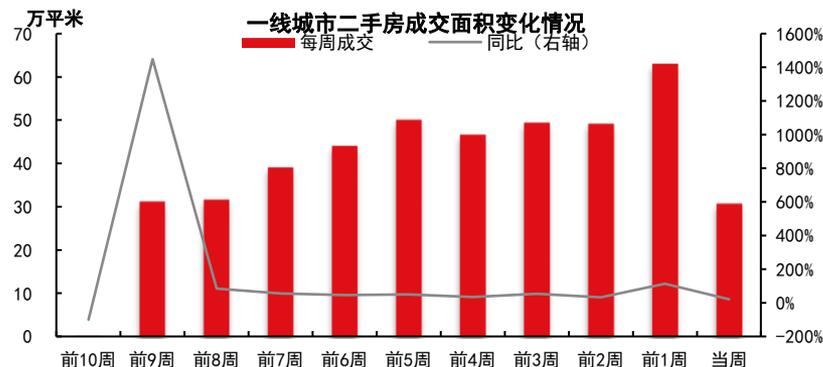
一线城市二手房成交面积——季节性



全国19城二手房成交面积变化情况



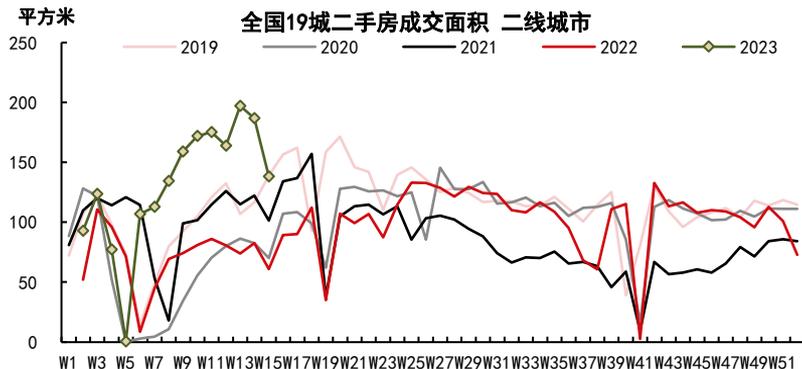
一线城市二手房成交面积变化情况



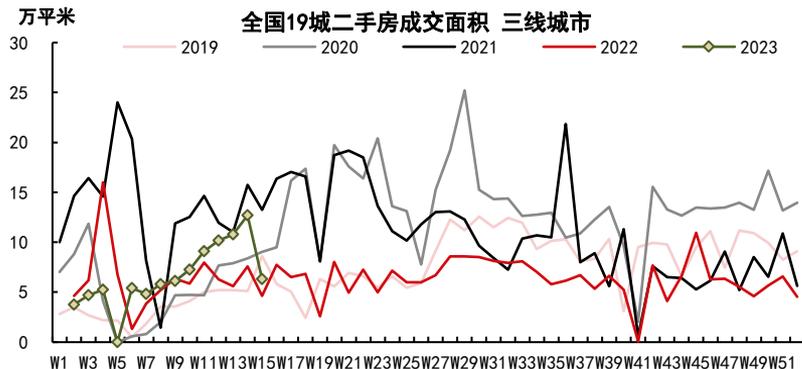
重要提示：本报告难以设置访问权限，若检查造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举相关期货品种相关性及存在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行任何行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为作出任何投资决策的依据。在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

四、二手房成交情况——大部分城市均出现季节性回落

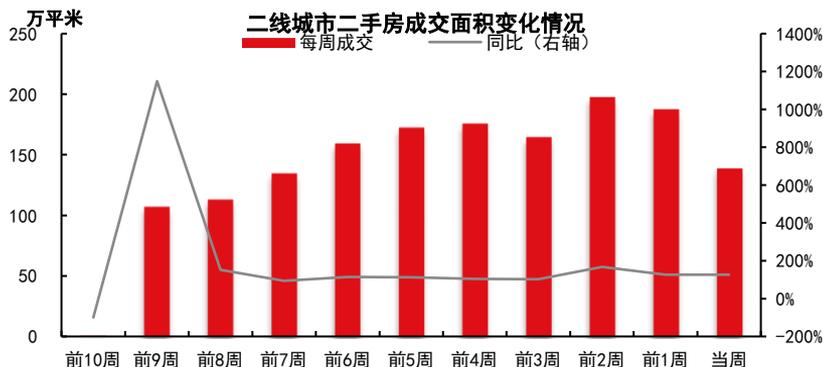
二线城市二手房成交面积——季节性



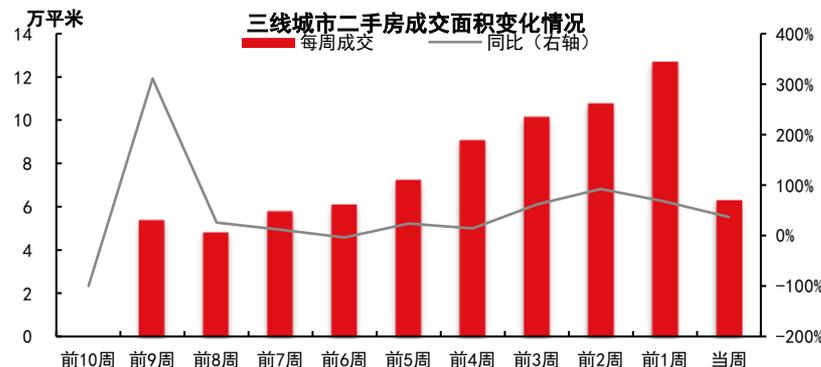
三线城市二手房成交面积——季节性



二线城市二手房成交面积变化情况



三线城市二手房成交面积变化情况



重要提示：本报告难以设置访问权限，若给您造成不便，敬请谅解。我们不会因关注、收到或阅读本报告内容而视相关人员为客户；市场有风险，投资需谨慎。如本报告涉及行业分析或上市公司相关内容，旨在对期货市场及其相关性进行比较论证，列举相关期货品种相关性及潜在风险，不涉及对其行业或上市公司的相关推荐，不构成对任何主体进行或不进行某项行为的建议或意见，不得将本报告的任何内容直接作为作出任何投资决策的依据，在任何情况下，任何主体依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信期货不承担任何责任。

免责声明

除非另有说明，中信期货有限公司拥有本报告的版权和/或其他相关知识产权。未经中信期货有限公司事先书面许可，任何单位或个人不得以任何方式复制、转载、引用、刊登、发表、发行、修改、翻译此报告的全部或部分材料、内容。除非另有说明，本报告中使用的所有商标、服务标记及标记均为中信期货有限公司所有或经合法授权被许可使用的商标、服务标记及标记。未经中信期货有限公司或商标所有权人的书面许可，任何单位或个人不得使用该商标、服务标记及标记。

如果在任何国家或地区管辖范围内，本报告内容或其适用与任何政府机构、监管机构、自律组织或者清算机构的法律、规则或规定内容相抵触，或者中信期货有限公司未被授权在当地提供这种信息或服务，那么本报告的内容并不意图提供给这些地区的个人或组织，任何个人或组织也不得在当地查看或使用本报告。本报告所载的内容并非适用于所有国家或地区或者适用于所有人。

此报告所载的全部内容仅作参考之用。此报告的内容不构成对任何人的投资建议，且中信期货有限公司不会因接收人收到此报告而视其为客户。

尽管本报告中所包含的信息是我们于发布之时从我们认为可靠的渠道获得，但中信期货有限公司对于本报告所载的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性以及完整性不作任何明确或隐含的保证。因此任何人不得对本报告所载的信息、观点以及数据的准确性、可靠性、时效性及完整性产生任何依赖，且中信期货有限公司不对因使用此报告及所载材料而造成的损失承担任何责任。本报告不应取代个人的独立判断。本报告仅反映编写人的不同设想、见解及分析方法。本报告所载的观点并不代表中信期货有限公司或任何其附属或联营公司的立场。

此报告中所指的投资及服务可能不适合阁下。我们建议阁下如有任何疑问应咨询独立投资顾问。此报告不构成任何投资、法律、会计或税务建议，且不担保任何投资及策略适合阁下。此报告并不构成中信期货有限公司给予阁下的任何私人咨询建议。



中信期货
CITIC Futures

中信期货有限公司

深圳总部

地址：深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）

北座13层1301-1305室、14层

邮编：518048

电话：400-990-8826

致謝