

中国房地产 土地月报

成交建面同比腰斩，溢价率下行、流拍率创新高

(2024 年 5 月刊)

文/马千里、邱娟

5月，土地市场供地规模延续历史低位。截止5月27日，全国300城5月经营性土地成交规模仅3346万平方米，同比去年同期近乎腰斩。热度方面，由于重点城市优质地块成交占比明显下降，5月平均溢价率降至2.0%，较上月下降2.1个百分点。典型如北京、杭州、长沙、济南等城市，月内集中土拍地块均底价成交。

核心要点

供求：本月土地供应量6324万平方米，同比降幅扩大至35%，供应量延续历史低位。成交3346万平方米，环比下降16%，较上年同期下降接近五成。

热度：月内土拍持续降温，折射出市场筑底期正面临的剧烈阵痛。5月重点城市平均溢价率2%，连续两个月下降超过2个百分点。土地流拍率24.5%，环比大增11.6个百分点，创2022年以来新高。

分布：各能级成交规模同环比均降，二线量价跌幅最突出。具体来看，二线城市成交规模仅502万平方米，同比大降73%；楼板价降至4392元/平方米，同比降44%。

后市展望

超预期力度新政将有效提振市场信心，地市或将迎来新的供求平衡点

5月，土地市场供地节奏与去年同期相当。截止5月27日，全国300城5月经营性土地成交规模仅3346万平方米，较上年同期下降接近五成。热度方面，由于重点城市优质地块成交占比明显下降，5月平均溢价率降至2.0%，较上月下降2.1个百分点。典型如杭州，杭州限购放松政策出台后的首场土拍4宗地均底价成交。究其原因，除了土地质量下降这一客观原因外，又更多地与大环境持续下行有关。统计局数据显示，2024年前4月，商品房销售面积29252万平方米，同比下降20.2%；商品房销售额28067亿元，同比下降28.3%，市场处在底部缓慢修复阶段。

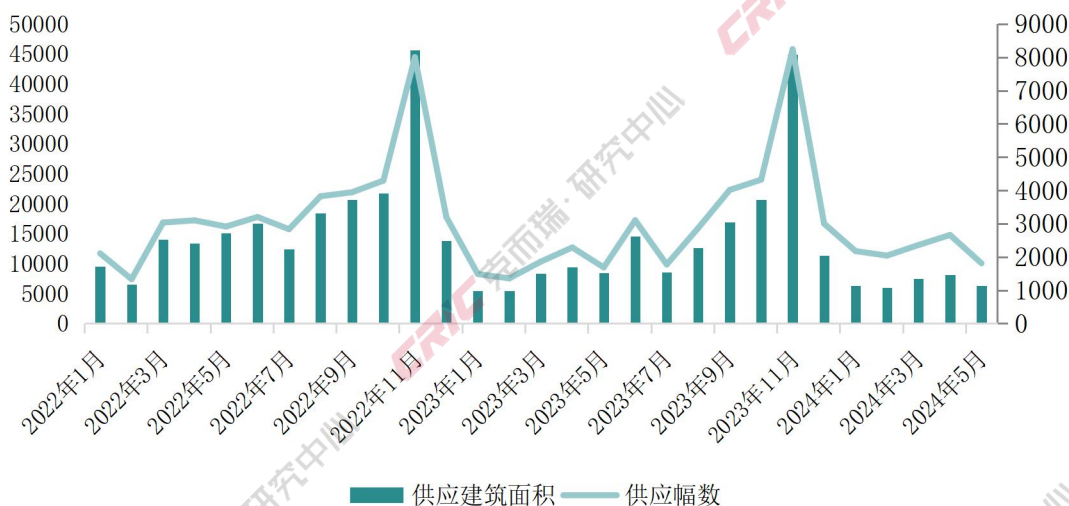
面对销售端去化速度下降市场形势，中央以及以上海为代表多个地方政府出台了包括限购、限贷、公积金等多个方面的松绑政策，新政后市场活跃度或将有所提升。接下来，地方政府势必根据新一轮调控的成效，进一步调整土地质量、优化供地结构，更加精准供地；联系近期自然资源部严控供地规模的表态来看，地方主管部门将更加重视供求规模的合理管控，随着地市加剧紧缩，新的供求平衡点也有望更快到来。

1、供求：供地规模延续历史低位，成交建面同比下跌近半

土地供应方面，截止 2024 年 5 月 27 日，本月土地供应量为 6324 万平方米，环比 4 月同期上升 14.6%，同比下降 35%。与预期相符，5 月份供地规模仍然处在历史低位，并且同比降幅进一步扩大。月内房地产需求侧出台了一系列重大利好政策，但对于土地市场，相对于挂牌优质地块配合推升市场热度而言，目前更主要的任务还是控制新增库存，大多数城市新增挂牌仍延续审慎的低位水平。

至截稿时，一线城市京沪穗深均有土地挂牌，上海和深圳均为商办用地，最值的关注的地块当属北京朝阳区孙河地块，该地块是北京首次采用产业、商业、住宅组合的模式出让，地块建面 28.3 万平方米，底价 112 亿元。二线城市方面，月内重庆、西安供地面积超过 100 万平方米，郑州、太原也达到 80 万平方米以上。月内北上广深等多个重点城市均出台了需求侧利好政策，为助推市场信心回升，预计年中各地将有适量优质地块挂牌陆续挂出，土地供给规模或出现短暂性的回升。

图：300 城经营性用地月度供应情况（万平方米，幅）

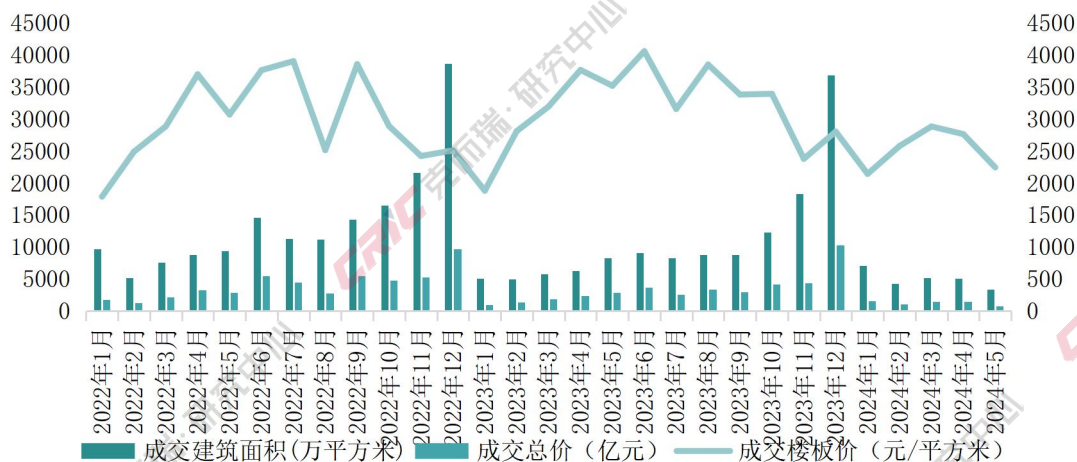


注：土地数据截止至2024年5月27日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地成交方面，截至 5 月 27 日，全国 300 城经营性土地成交 3346 万平方米，环比下降 16%，较上年同期下降接近五成。一二线城市中，至截稿时仅长沙成交建面接近 100 万平方米，其余城市均在 70 万平方米以下，且无一城市成交金额突破 60 亿元。面对新房交易规模的持续下跌，各地土地成交规模的均明显收缩，即便是中心城市也不例外，月内成交地块楼板价均低于 3 万元/平方米。随着高价地成交占比的下降，月内平均楼板价降至 2244 元/平方米，为近一年来第二低点，仅高于 2024 年 1 月的传统周期性低点。

图：300城经营性用地月度成交情况

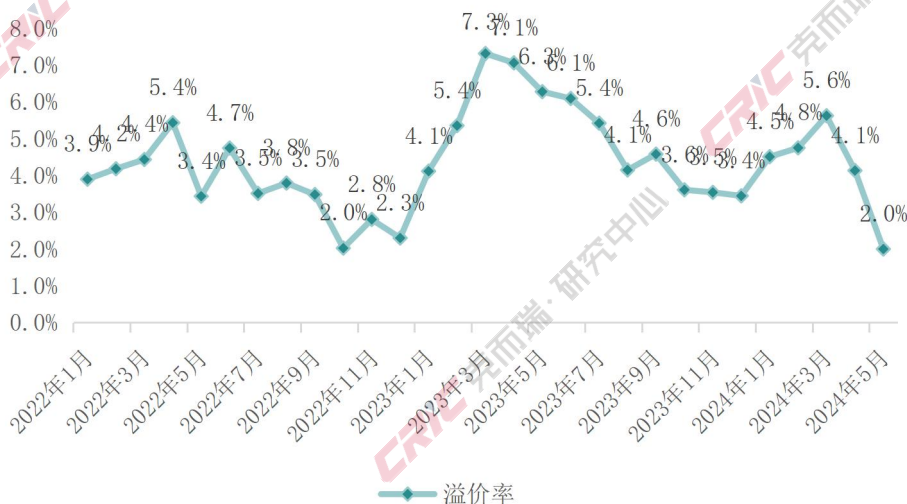


数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2、热度：平均溢价率直线下跌，流拍率创下新高

市场热度方面，至截稿时5月平均溢价率2%，较上月下降2.1个百分点。具体来看，仅石家庄溢价率较高，达到21%，主要是受长安区域改地块带动，该地块溢价率达到三成，不过该地块楼板价同样不高，仅为1万元/平方米左右，对比周边改善项目2万元/平方米的均价来看，地价水平也在合理范围。本月上海宅地平均溢价率为6.8%，略高于上一轮土拍，但仍低于再前两次，在月末上海举行土拍的前一日，上海恰好发布了一揽子需求利好新政，包括限购放宽、首付降低、利率下调、公积金额度上升等，但当日土拍依旧冷热分化，松江广富林地块最终底价成交。其余各城市平均溢价率均在3%以下，即便是北京、合肥、杭州等热点城市也不例外。不过随着重点城市利好政策的全面落地，以及年中供地质量的回升，为助推楼市筑底，预计接下来重点城市平均溢价率或有小幅回升。

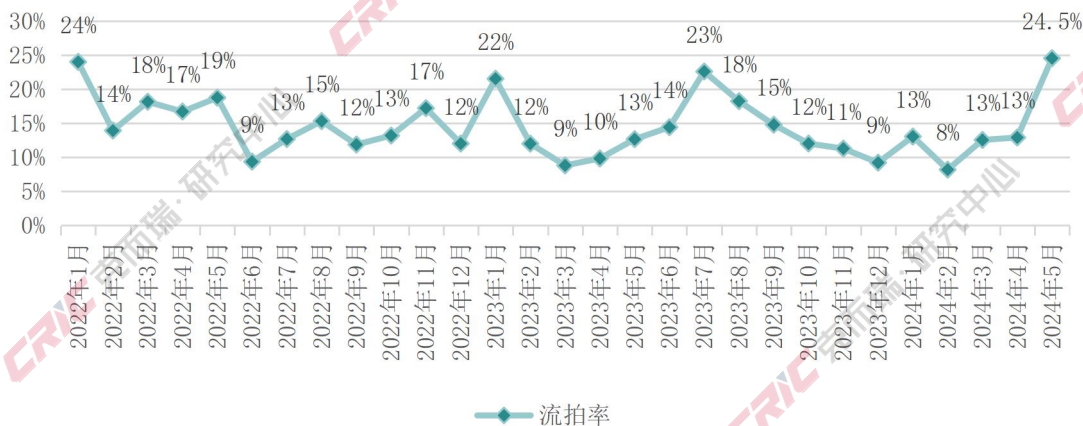
图：重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

5月土地流拍率24.5%，环比大增11.6个百分点，创2022年以来新高。在土地供求规模持续收缩的情况，流拍率指标的大幅冲高，也印证了当前市场正在经历筑底期的剧烈阵痛。月内郑州、广州、石家庄均出现宅地流拍，郑州中牟县3宗宅地流标，湛江市区计划于本月出让的4宗宅地更是全部撤牌。

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：两榜入榜门槛值大幅下降，北京揽得两榜榜首

5月，重点城市集中供地量明显减少，重点城市仅北京、杭州、济南、合肥、长沙等城市小批量土拍，加之供应质量下滑，总价榜和单价榜的入榜门槛明显下降。总价榜和单价榜榜首地块来自北京石景山区，为纯宅地，由中海以底价57.5亿元竞得，楼板价27999元/平方米；排在第二、三位的分别来自深圳、杭州，分别被深圳地铁、建发&深圳湾东部新城开发底价拿下。

表：2024年5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	石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目1612-830、831地块R2二类居住用地、1612-763地块F2公建混合住宅用地	57.5
2	深圳	深土交告[2024]14号/T208-0053	22.4
3	杭州	钱塘东部湾新城单元QT020102-05地块（原05、07、09地块）、QT020102-04、06地块	19.0
4	济南	历城区莲花山片区经十东路以南、凤鸣路以东、凤集路以西2024TDGP12Y0026潘田城中村改造项目B-1地块	18.9
5	长沙	雨花区湘府路以南、天华路以西、圭塘河路以东	13.0
6	西安	高新区细柳街道纬二十六路以南、纬三十路以北、经三十八路以东、经三十六路以西	10.8
7	合肥	包河区黄河路以南、天津路以西（北地块）BH202411号	10.8
8	合肥	滨湖科学城遵义路以南、西藏路以西滨科城BK202404	9.6

9	长沙	雨花区韶山路以西，赤黄路以北，国防科技大学社科院以东，市工人文化宫以南	8.3
10	杭州	临平副城星桥区块控规 LP0704-R21-25 地块	7.6

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

单价榜方面，榜首地块同为北京石景山地块，榜二地块来自杭州钱塘区，该地被建发与地方城投联合体以 19 亿元的总价拿下，楼板价为 19360 元/平方米，榜三地块来自合肥滨湖区，地块位置优越，地块吸引了安徽高速、安徽置地、华润置地、合肥城建。最终，安徽高速地产以总价 7.44 亿元竞得滨科城 BK202405 号地块，楼面价 15458 元/平米，溢价率 6.00%。值得注意的是，TOP7、8、9 地块也来自合肥，楼板价均处于 12000-12600 元/平方米。门槛地块来自太仓，楼板价仅有 11000 元/平方米，较上月入榜门槛大降 53%。

表：2024 年 5 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	石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-830、831 地块 R2 二类居住用地、1612-763 地块 F2 公建混合住宅用地	27999
2	杭州	钱塘东部湾新城单元 QT020102-05 地块（原 05、07、09 地块）、QT020102-04、06 地块	19360
3	合肥	滨湖科学城遵义路以北、徽州大道以东滨科城 BK202405 号	15460
4	济南	历下区解放东路以南，二环东路以东 2024TDGP02R0025 济南中央商务区西片区城市更新项目（一期）DMLX-02-05 地块	14059
5	深圳	深土交告[2024]14号/T208-0053	13383
6	常熟	2024A-006 虞山街道黄河路以南、华山路以西	13030
7	合肥	滨湖科学城遵义路以南、西藏路以西滨科城 BK202404	12583
8	合肥	合肥南站高新区荃湖北路以南、规划支路以东新站区 XZ202403	12030
9	合肥	包河区黄河路以南、天津路以西（北地块）BH202411 号	12000
10	太仓	2024-WG-10-2 高新区渔业路北、飞沪大道东	11000

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。