

全国宅地市场持续升温 个别宅地开发风险上升

【导读】

土地市场概况：4月全国宅地市场供需持续升温，成交量价双双高涨，调控延续高压，虽然土地市场总体热度减退，但重点城市由于人才政策利好，资本实力和资源聚集效应良好，良好的市场预期带动土地市场交易的火热，溢价率环比大幅上升。

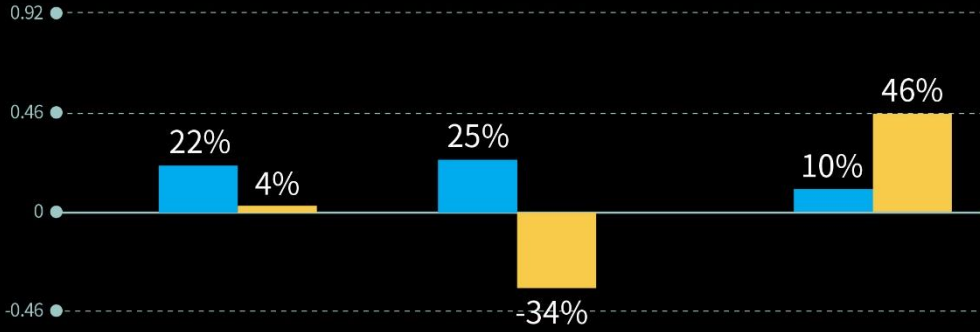
CLBI指数：4月宅地市场泡沫指数有所反弹，LBI值升至-13%，达到过去六个月内的最大值，说明4月中估联数据公司重点监测城市的宅地市场虽然仍处于理性区间，但个别地块有泡沫加大趋势。

1、土地市场整体怎么样？

4月随着重点城市楼市的不断升温，土地市场也表现火热，重点城市宅地市场**“供需双涨”“量价齐升”**，**土地出让面积、出让总额和楼板价环比都持续上升态势**，土地出让面积环比上升25%，同比下降34%，宅地宗数环比和同比双升，分别上升10%和46%。

大连，沈阳，天津和西安的宅地供求量均大幅超过上月水平。目前房地产市场融资环境依然不容乐观，房企融资链收紧，企业仍面临较大的资金成本压力，因此重点城市的溢价率仍然低于去年同期水平。4月重点城市溢价率为28%，环比大幅上升122%，而同比维持下跌趋势，下跌7%。

■ 环比 ■ 同比

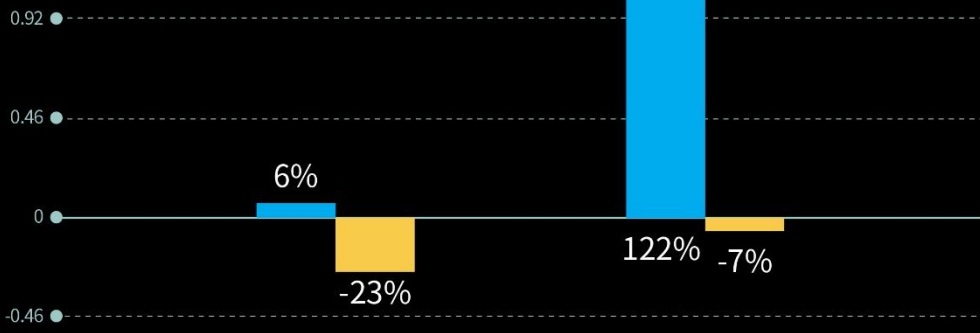


508 出让金
亿元

443 出让面积
万m²

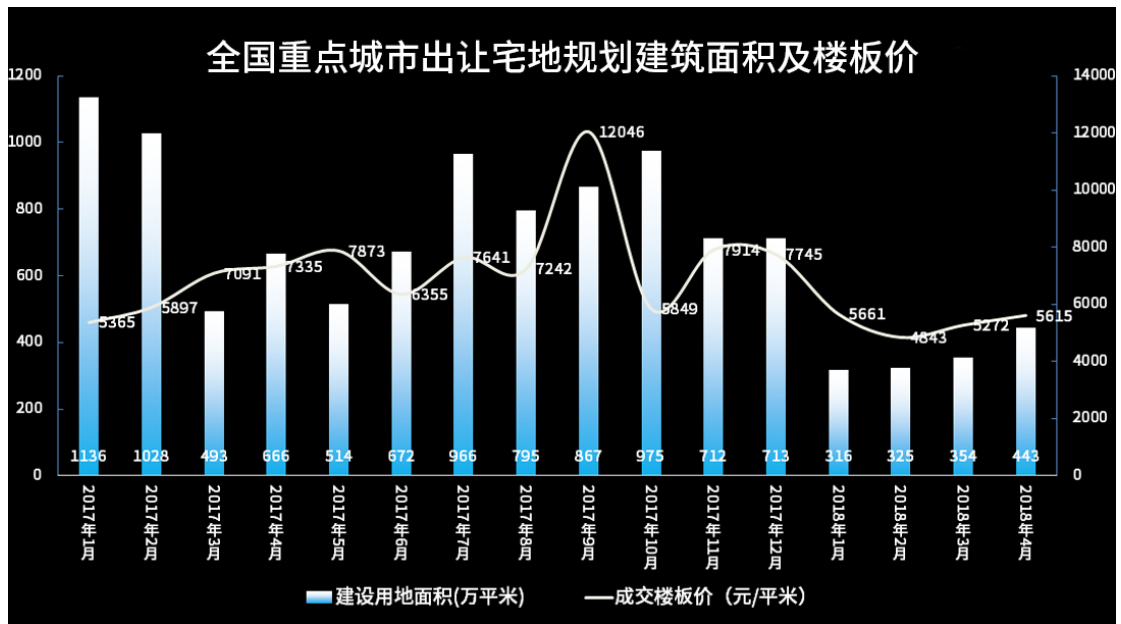
79 宅地宗数
幅

■ 环比 ■ 同比



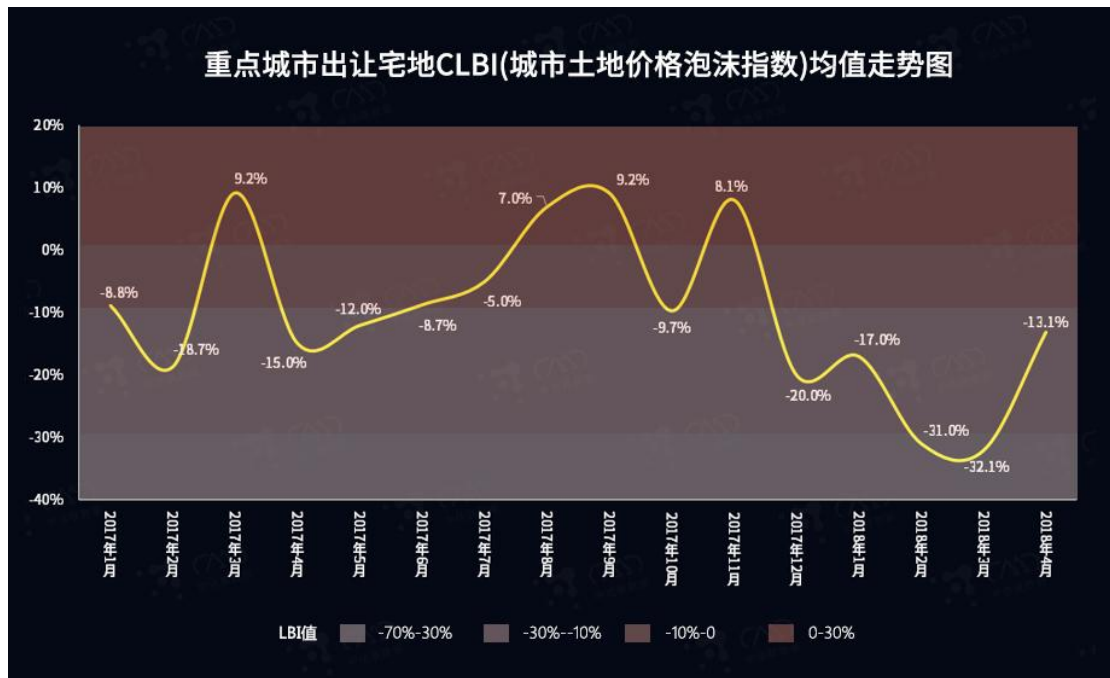
5615 楼板价
元/m²

28% 溢价率



2、 CLBI泡沫指数走势如何？

➤ 4月份重点城市宅地CLBI的均值为**-13%**，**连续第五个月处于负值区域**。各重点城市加入“城市人才战争”，居民通过落户绕开调控政策，重点城市房地产交易市场的升温，带动了当地的土地市场火热，但由于各城的土拍政策依旧没有放松的趋势，加上开发商资金面压力偏紧，因此虽然4月宅地市场略显回暖，但大部分地块泡沫仍处于理性区间



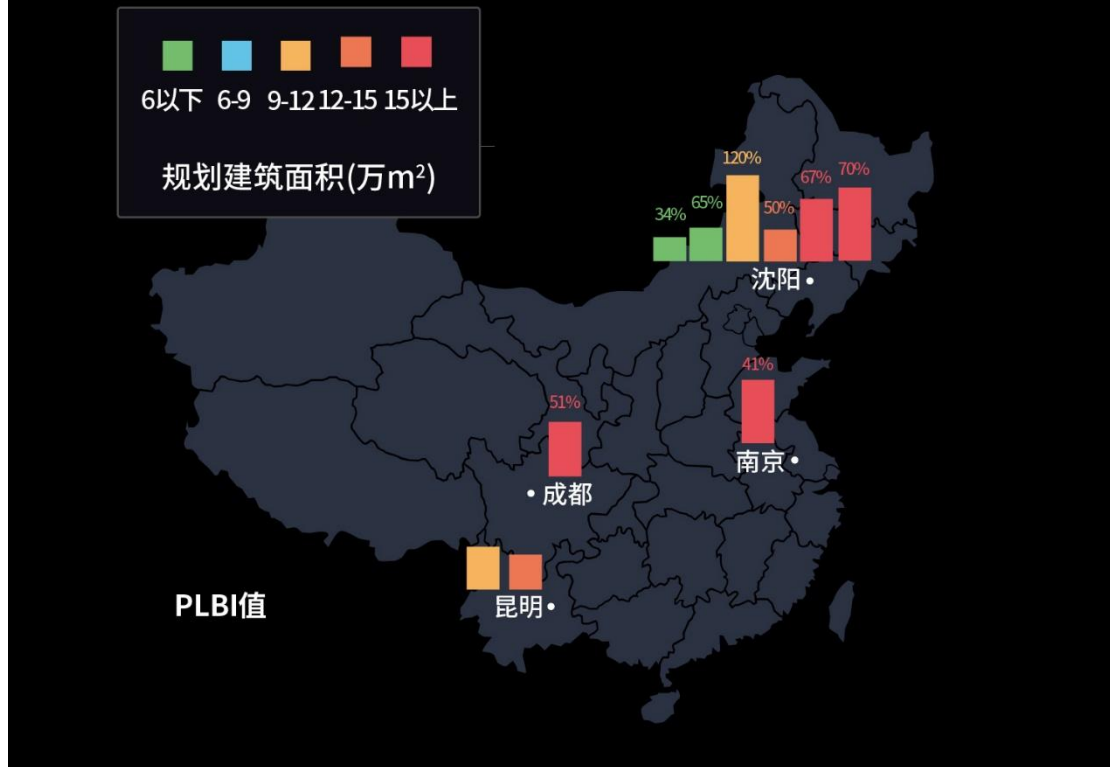
➤ 25个样本城市中，2018年4月共有16个城市有住宅用地（不含保障房、租赁用地、限价房等有特殊规定的成交宅地）成交，其中仅有5个城市的CLBI均值大于0，说明此16个重点城出让的住宅用地的真实成交楼面地价与均衡市场楼面地价之间有一定的偏离，从CLBI具体数值来看，除沈阳市，其他四个城市土地泡沫指数属泡沫可控范围。



3、 高风险地块都在哪里？

➤ 2018年4月重点城市成交的79幅住宅用地中，**出现个别项目的成交楼板价大于周边同期在售新盘价格，说明在土地市场逐渐升温的情况下，开发商对于个别住宅地块的“争夺”开始出现非理性状态，因此，虽然全国整体宅地市场仍处于理性状态，但需要重点防控个别项目的开发风险。**

2018年4月重点城市宅地市场PLBI(地块市场泡沫)TOP10地块分布图



➤ PLBI值TOP10地块排行榜中，PLBI大于0的地块共29块，占比37%，环比较上月上升10个百分点。即**不能获取行业平均利润的地块占比近4成。但其中PLBI>70%的地块仅2块，4月开发风险度较高的地块主要分布于弱二线城市，TOP10的地块中以沈阳地块占比最多。**说明目前房地产市场端限购、限售等政策不断升级，挤出需求有进入调控政策相对较弱的城市的趋势，这亦是开发商抓紧布局弱二线城市的好时机。

➤ 位于**沈阳**的两幅地块的PLBI（项目土地市场泡沫指数）位于泡沫较大区间，未来开发风险较大。其中**沈阳浑南区的宅地PLBI最大，约107%**。该地块土地面积67991.87平方米，用地性质为居住，容积率大于1.0不大于1.7，商业比例不大于10%，起拍价格4000元/m²，最终该地块被保利以7500元/m²的价格竞得，总价约为8.67亿元，溢价率为87.5%。浑南区是沈阳发展潜力较大的区域，2018年浑南区共有实名制项目175

个，列入市级亿元以上项目120个，因此，该区域的宅地赢得大型房企保利的青睐，但4月沈阳对浑南区实行了限购政策，虽然短期内也许不会给房价带来较大的影响，但长期来看，限购区域的房价有进入冰冻期的可能性。

➤ 其次是沈阳和平区的宅地PLBI排名第二，约70%。由万科以总价约17.6亿将该地块收入囊中，溢价率36%，楼面地价达11050元/m²，而该地块的起拍价就达到了8125元/m²，此地块拥有着较为优越的地理位置，紧邻哥德杯世界足球公园，地铁9号线曹仲站（在建），但目前来看，地块周边的生活配套设施较为匮乏，多处于在建或者规划的状态，且该地块附近仍有拆迁项目，区域建设的节奏有一定的不确定性，未来将有一定程度的开发风险。

附表：

2018年4月重点城市宅地出让表

城市	成交建筑面积 (万㎡)	环比	成交总价 (亿元)	环比	成交楼板价 (元/平)	环比
成都	412817	-44%	223041	-66%	4509	-59%
大连	114895	199%	41265	/	3594	/
杭州	587587	32%	611669	-27%	10535	-48%
嘉兴	73396	/	21850	/	3052	/
昆明	1379909	-34%	641632	106%	4784	132%
南昌	176640	/	62769	/	4362	/
南京	380529	-47%	154900	-53%	4038	-15%
青岛	483919	-48%	326457	18%	6746	133%
厦门	194130	/	494276	/	25689	/
沈阳	1003776	414%	490659	573%	6144	70%
太原	204395	-66%	34169	-74%	1513	-34%
天津	980103	1033%	769190	1391%	6986	17%
西安	1511912	2172%	296350	6672%	2134	224%
长沙	295254	/	47730	/	1963	/
郑州	1106449	-46%	574944	9%	5765	117%
重庆	342526	-64%	290800	-56%	8577	21%