

土地市场连续四月无泡沫 房价将迎来普遍下滑？

文：刘杨春雨

摘要

土地市场概况：3月全国宅地市场供需回暖，成交量价双涨，延续“房子是用来住的，不是用来炒的”主基调，重点城市增加土地供应，大多数宅地以低溢价率成交。

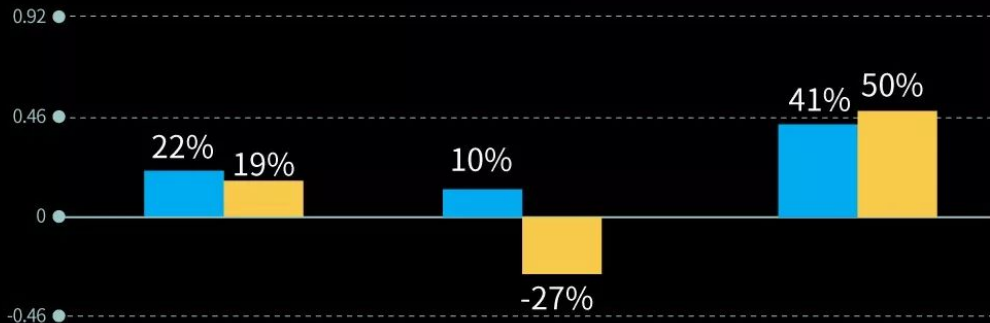
CLBI 指数：3月宅地市场泡沫指数微跌，**LBI 值降至-33%，刷新 2016 年以来的最低值，说明 3 月中估联数据公司重点监测城市的宅地市场处于理性区间，大部分地块泡沫趋于消化。**

1、土地市场整体怎么样？

3月随着楼市小阳春的到来，土地市场也出现了回暖，**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出现反涨态势**，土地出让面积环比上升 10%，同比下降 27%，宅地宗数环比和同比双升，分别上升 41%和 50%。

杭州、武汉、成都、重庆的宅地供求量均超过去年同期。由于房地产市场调控的连续收紧，企业资金面压力较大，以往高价抢地的现象在重点城市已经很难出现，3月重点城市溢价率仅 12%，环比和同比双跌，分别下跌 17%和 64%。

■ 环比 ■ 同比

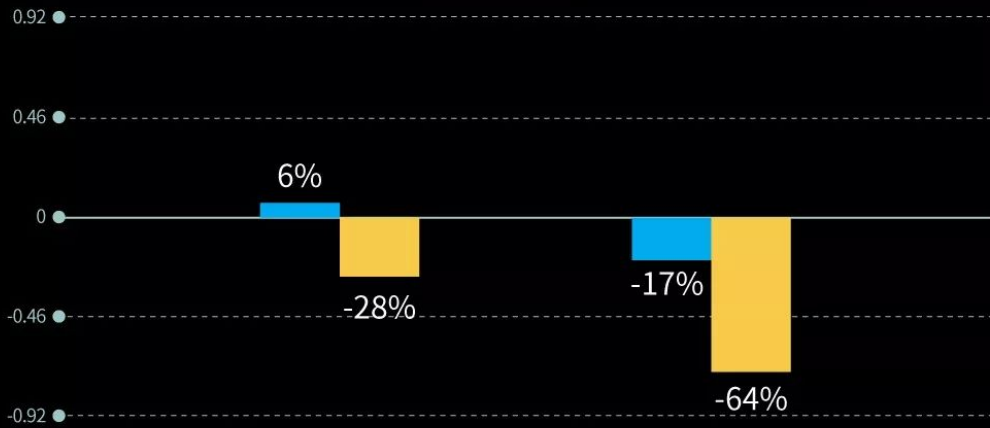


416 出让金
亿元

358 出让面积
万m²

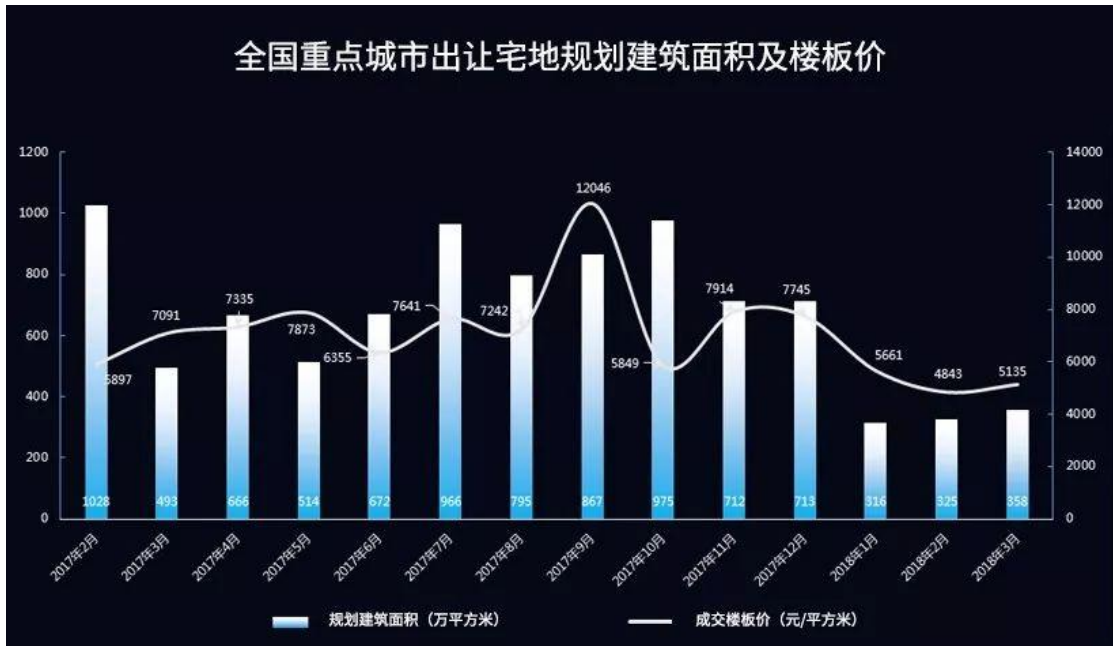
72 宅地宗数
幅

■ 环比 ■ 同比



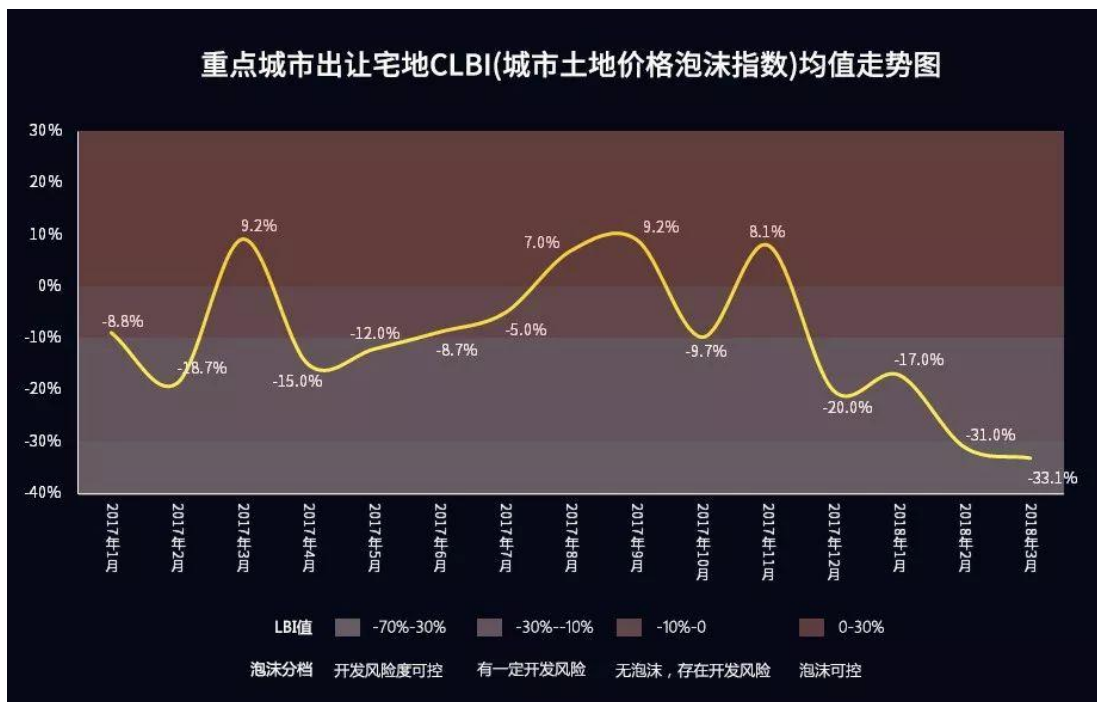
5135 楼板价
元/m²

12% 溢价率



2、CLBI 泡沫指数走势如何？

☑3月份重点城市宅地 CLBI 的均值为**-33%**，已连续四个月处于负值区域。由于各重点城市严格落实土拍政策，因此虽然3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 3 月共有 15 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 15 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，位于前 5 的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 3 月重点城市成交的 62 幅住宅用地中，**成交楼板价均小于周边同期在售新盘价格，说明在各地土拍政策的重重调控下，目前已无“面粉大于面包价”**

的地块出现。3月全国宅地出让市场整体处于理性状态。



▣PLBI 值 TOP10 地块排行榜中，PLBI 大于 0 的地块共 16 块，占比 26%，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不到 3 成。其中，PLBI>70%的地块仅 2 块，开发风险与上月相比小幅上升，而开发风险度较高的地块均分布于热门二线城市。说明开发商仍然看好未来二线城市的房地产市场，在目前房地产市场端各种限购、限售等政策下，土地溢价率较低，是开发商补库存的好时机。**

▣位于**重庆和南京**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**重庆巴南区的宅地 PLBI 最大，约 142%**。该地块是由阳光城+新希望联合体以总价 5.66 亿元拿下，此次拿地是新希望地产首次进驻重

庆，该地块 2 公里内有腊梅公园，界石镇桂花小学和渝南田家炳中学，以及建设银行和中国银行等，配套设施较为齐全。但相对于拿地成本，该项目预期利润低于行业平均水平，开发商后续开发风险较大。

附表：

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	81	/	66	/	9780	/
大连	4	/	0	/	1001	/
杭州	45	/	84	/	20121	/
昆明	208	110%	31	140%	2061	58%
兰州	12	/	3	/	2589	/
南京	71	/	33	/	4737	/
青岛	94	19%	28	7%	2898	-1%
沈阳	20	-43%	7	-57%	3625	-29%
太原	65	184%	13	233%	2281	2%
天津	9	-86%	5	-95%	5963	-59%
武汉	10	-89%	13	-40%	12353	411%
西安	7	/	0	/	658	/
郑州	206	191%	53	179%	2653	3%
重庆	94	49%	66	79%	7102	8%
珠海	10	/	12	/	13042	/