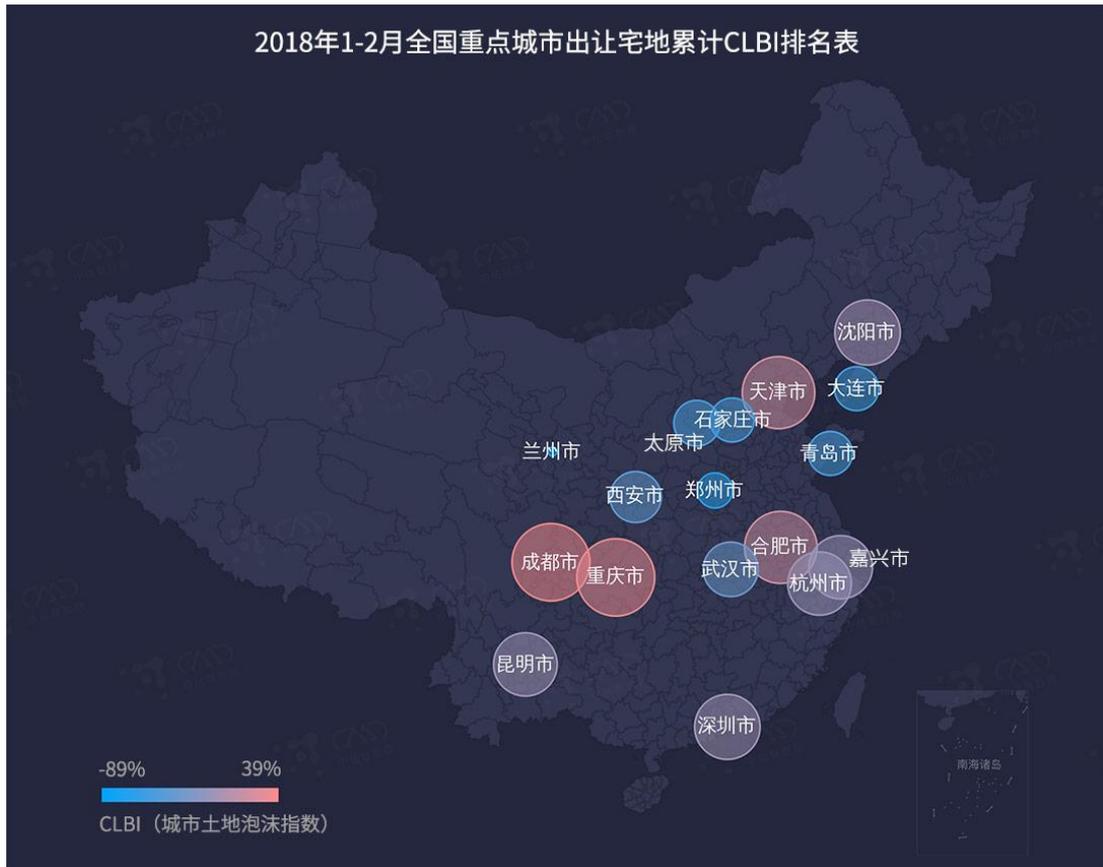


开年全国宅地市场趋于冷清，开发商“谨慎”拿地

【摘要】受春节影响，2月全国宅地市场趋于冷清。成交量与上月相比基本持平；出让总额、成交楼面价、溢价率均呈持续下降态势。**2月全国宅地市场 LBI 值降至-31%，到达 2016 年以来的谷底。泡沫指数下降趋势显著。**

2018 年开年，随土拍市场政策的覆盖度不断扩大，如：南京、成都等城市推出的宅地大多为租赁用地或人才公寓用地，外加开发商资金面继续趋紧，宅地市场略显冷清，大部分地块泡沫几近全无，预计后期房地产市场将面临实质性降温。

- 2月宅地市场泡沫指数大幅缩水，**LBI 值降至-31%，是 2016 年以来的最低值，说明 2 月中估联数据公司重点监测城市的宅地市场略显冷清，大部分地块泡沫趋于消化。**
- **成都、重庆、天津**住宅市场 CLBI（城市土地价格泡沫）值虽位居前三甲，但均与去年同期相比，有大幅下降趋势。



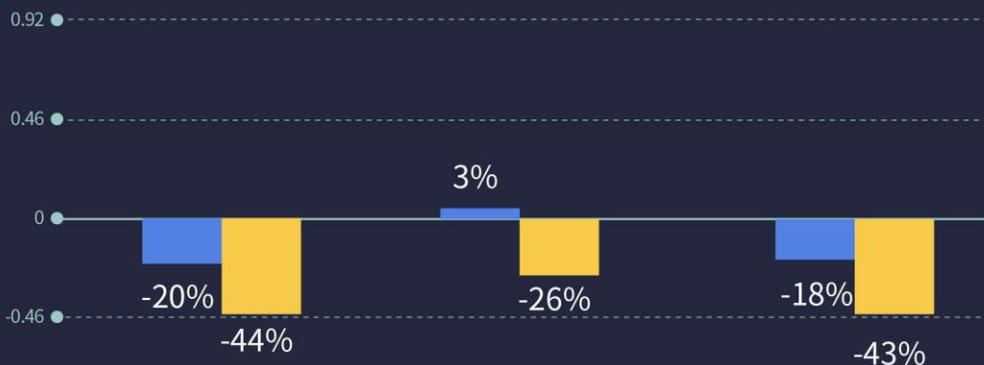
- 25 个样本城市中，2018 年 1-2 月共有 17 个城市有住宅用地（不含保障房、租赁用地、限价房等有特殊规定的成交宅地）成交，其中**仅有 4 个城市的 CLBI 均值大于 0**，占比 24%，即这 17 个城市出让的住宅用地的真实成交楼面地价与均衡市场楼面地价之间有一定的偏离，从 CLBI（城市土地价格泡沫）具体数值来看，位于前 4 的城市土地泡沫指数属轻微范围；
- 与去年相比，虽说 1-2 月成都 CLBI（城市土地价格泡沫）值占据榜首，但其值为 39%，属于有轻微泡沫，其余位于三甲的城市的 CLBI 值更已回归可控范围内，说明去年土地市场政策的有效性，促使市场理性回归，热点二线市场的泡沫趋于消化。

1、土地市场整体怎么样？

2月重点城市**宅地市场“量平价跌”**，土地出让金总额、楼板价、溢价率环比**都出现下跌态势**，土地出让面积环比上升3%，同比下降26%，宅地宗数环比下降18%，同比下降43%。

2018年开年2月土地宅地市场在多样化的土拍政策与竞买条件变相提升的背景下，宅地出让宗数，出让金总额、楼板价与溢价率等已出现连降态势。

■ 环比 ■ 同比

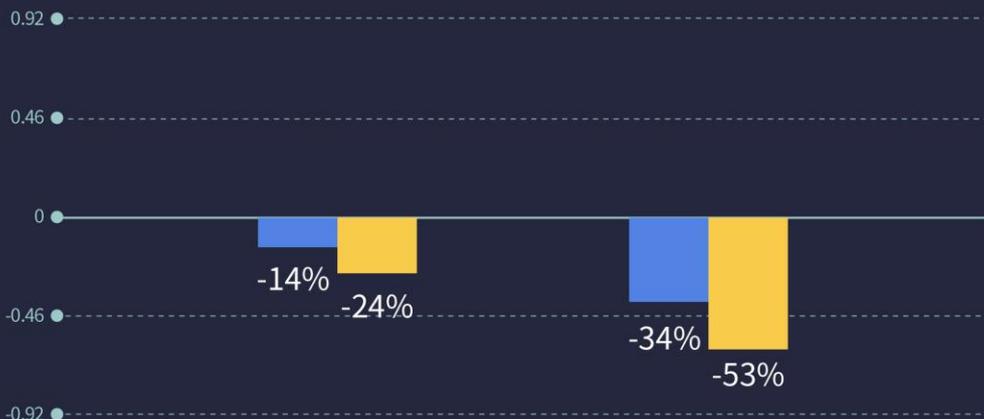


340 出让金
亿元

325 出让面积
万m²

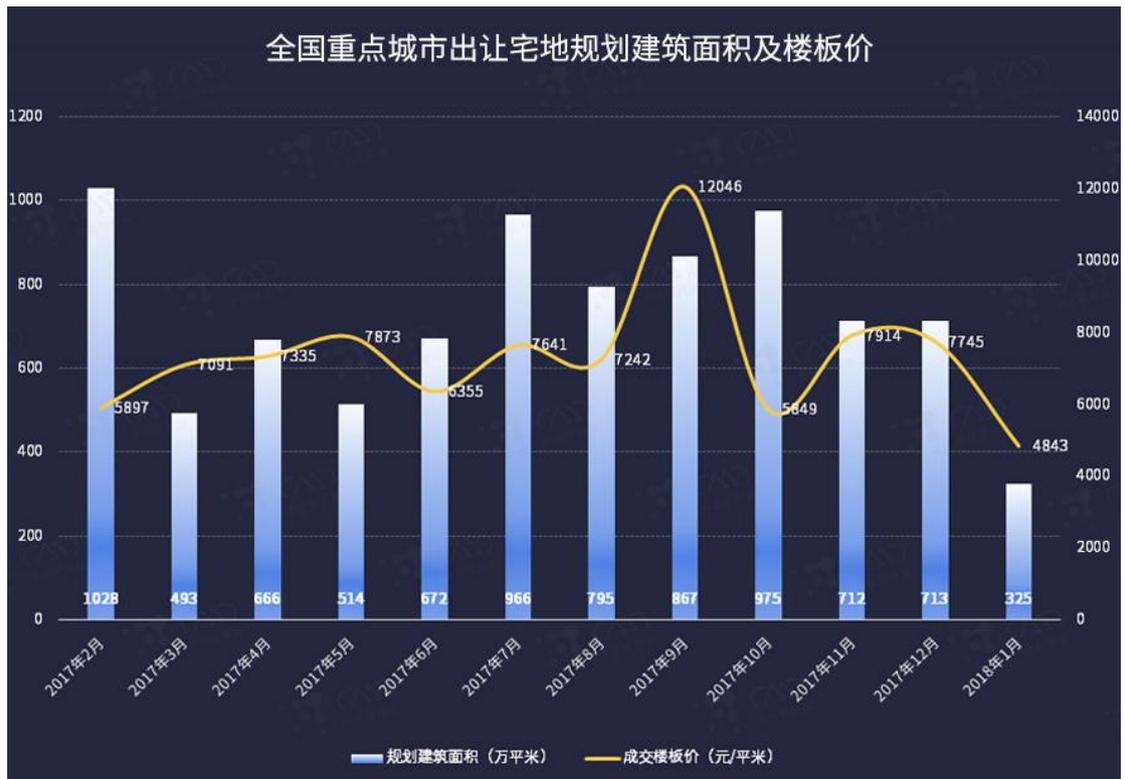
51 宅地宗数
幅

■ 环比 ■ 同比



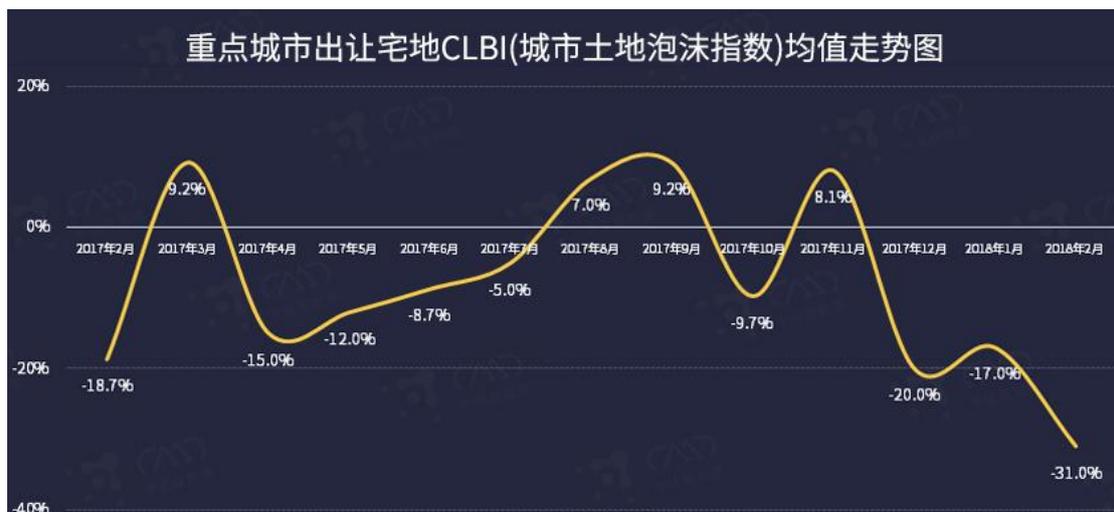
4843 楼板价
元/m²

15% 溢价率



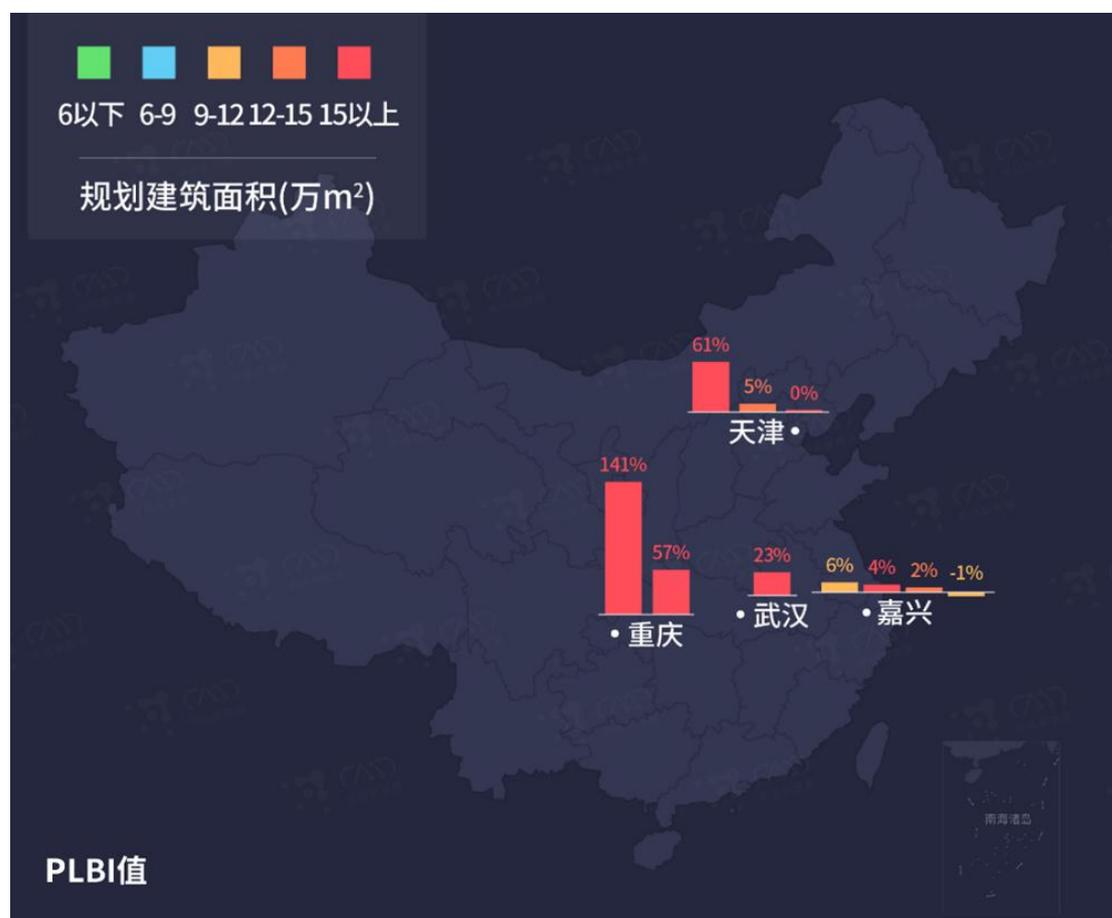
2、CLBI 泡沫指数走势如何？

➤ 2月份**重点城市宅地 CLBI (城市土地价格泡沫)**的均值为**-31%**，已连续三个月**处于负值区域**。在土拍政策严控、企业预期下降的情况下，2018年土地市场预计会维持平稳局面。除非热点城市推出限制性条件较少、地段优质的热门地块，否则对土地的争抢将趋于平缓。



➤ 2018年2月重点城市成交的51幅住宅用地中，成交楼板价大于周边同期在售新盘价格的地块数量为1，占比仅为2%。开年宅地市场趋于冷清。

2018年2月重点城市宅地市场 PLBI (地块市场泡沫) TOP10 地块分布图



PLBI (地块市场泡沫) 大于 0 的地块共 8 块，占比 16%，环比上月下降 48%。即不能获取行业平均利润的地块占比不到 2 成。其中，PLBI>70% 的地块仅 1 块，开发风险与上月相比降幅显著，说明开年开发商拿地逐步趋于谨慎。这是因为融资政策的从紧，导致开发商资金成本不断提升，加之房地产市场端各种限购、限售等政策，使部分开发商的资金状况趋紧，拿地资金有限。

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
嘉兴	92	/	64	/	6839	/
昆明	99	42%	13	-49%	1306	-73%
青岛	79	32%	26	48%	2920	-7%
深圳	9	/	13	/	17667	/
沈阳	34	/	17	/	5100	/
石家庄	51	/	18	/	3483	/
太原	23	45%	4	-8%	2230	22%
天津	63	4%	107	51%	14416	14%
武汉	92	-62%	21	-87%	2417	-62%
郑州	71	247%	19	283%	2588	7%
重庆	63	-21%	37	-8%	6604	14%