

楼市调控蔓延至宅地市场 供应面积遭“腰斩”

【导读】

土地市场概况：5月中估联数据重点监测重点城市宅地市场供需走低，成交量价双双回调，多城宅地都在土地限价下成交，且这些城市基本都是此前热点城市，限地价规定溢价率过高可终止买卖，一二线重点城市宅地市场有降温趋势。

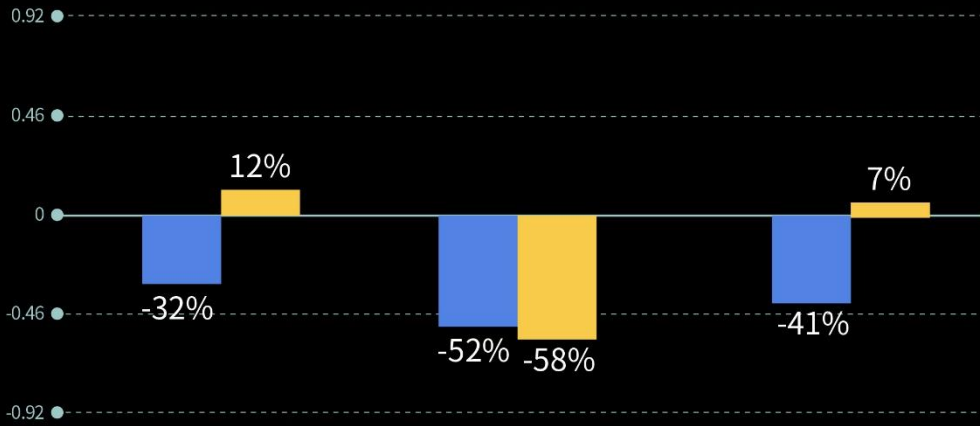
CLBI指数：5月宅地市场泡沫指数回调，LBI值降至-16%，说明5月中估联数据公司重点监测城市的宅地市场虽然仍处于理性区间，但需要重点监控个别地块的开发风险。

1、土地市场整体怎么样？

5月全国重点一二线城市宅地市场较为冷清“量价齐跌”，宅地供应面积“缩水过半”，而楼板价环比持续上升态势，环比上升34%，同比微降4%。

5月全国热点一二线城市在严厉的房地产调控政策，以及房企资金压力加剧的背景下，土地市场明显降温，而过去几个月由于地方棚改政策带动三四线城市的住宅销量，房价环比涨幅逐渐扩大，承接重点城市外溢需求，房企逐渐倾向于三线城市的宅地，导致5月三线宅地市场较为火热。同时，5月全国超过40城发布楼市调控政策，发布次数多达50次，刷新单月纪录，其中不乏热点三四线城市如丹东，三明等，预计调控会继续影响到宅地市场，**未来全国宅地市场仍有降温趋势。**

■ 环比 ■ 同比

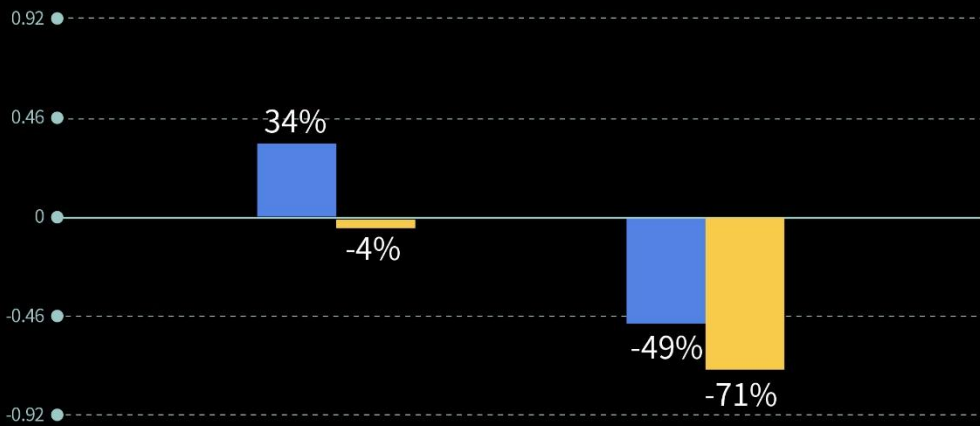


347 出让金
亿元

214 出让面积
万m²

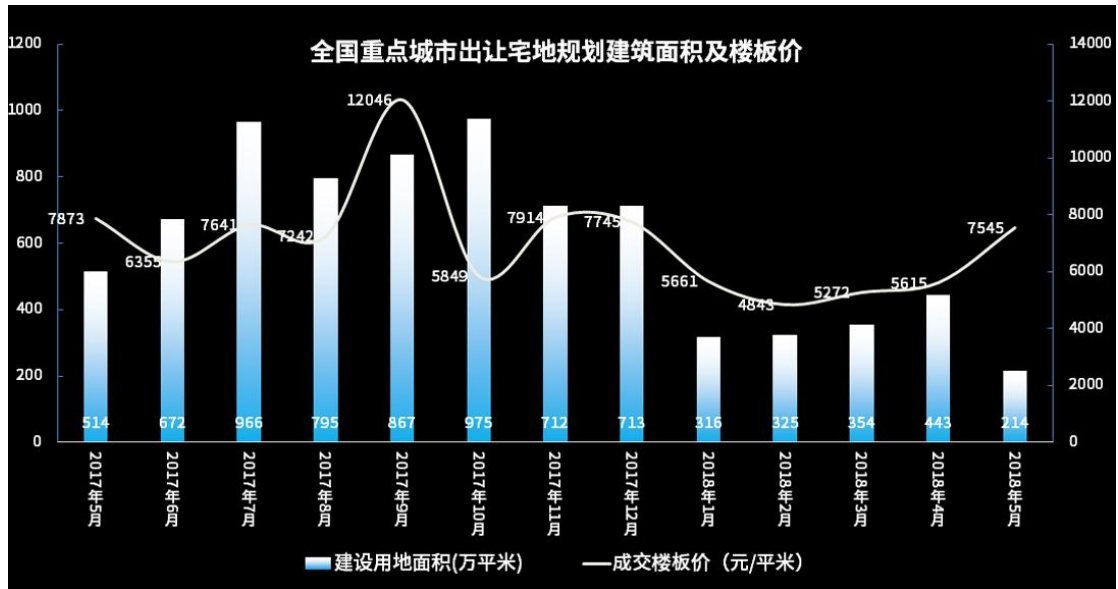
47 宅地宗数
幅

■ 环比 ■ 同比



7545 楼板价
元/m²

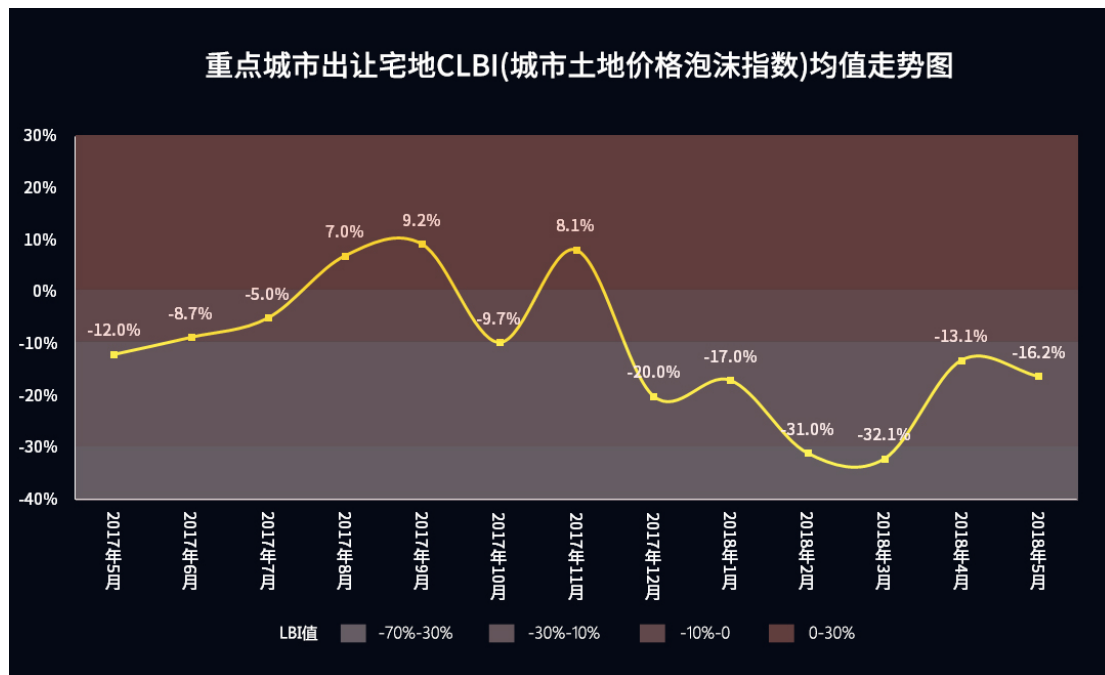
14% 溢价率



2、CLBI 泡沫指数走势如何？

☑ 5 月份重点城市宅地 CLBI 的均值为-16% ,连续第六个月处于负值区域。

目前一线城市及重点二线城市均出台了较为严厉的房地产调控政策，房价上涨明显的城市调控力度进一步加强，同时 5 月大部分重点城市宅地都在土地限价封顶的前提下成交，因此 5 月重点城市宅地市场趋冷，地块泡沫整体仍位于理性区间。



在25个样本城市中，2018年5月共有14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14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，城市土地泡沫指数CLBI均值大于0的5个城市指数属泡沫可控范围。

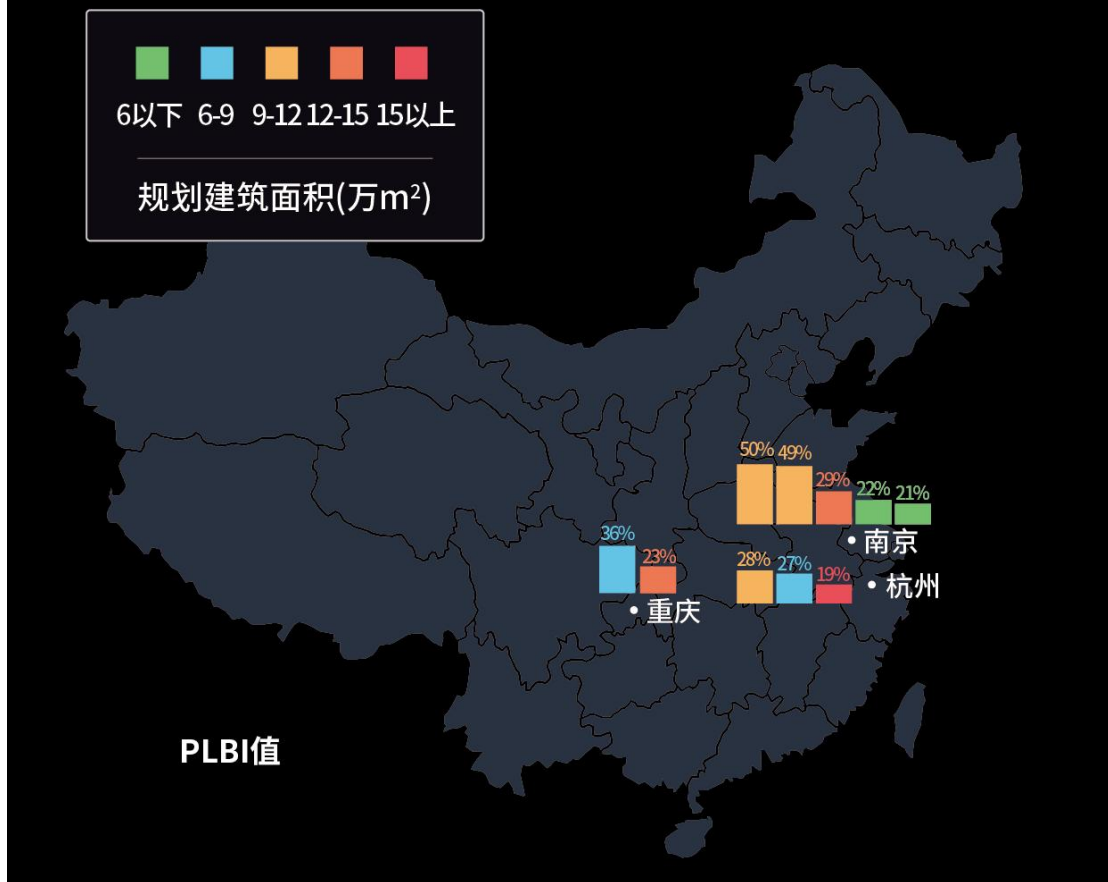
2018年5月重点城市出让宅地LBI分布情况



3、高风险地块都在哪里？

☑2018年5月重点城市成交的47幅住宅用地中,不存在成交楼板价大于周边同期在售新盘价格,说明在企业预期下降,土拍政策严控,特别是土地限价的情况下,面粉大于面包的情况受到控制。目前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5月重点城市宅地市场PLBI(地块市场泡沫)TOP10地块分布图



□PLBI 值地块排行榜中，PLBI 大于 0 的地块共 20 块，占比 43%，环比较上月上升 6 个百分点。即**不能获取行业平均利润的地块占比超过 4 成**。但其中没有出现泡沫较大（PLBI>70%）的地块，5 月开发风险度较高的地块主要分布于热点二线城市南京、杭州和重庆，TOP10 的地块中以南京地块占比最多。说明在热点二线城市楼市调控政策不断升级的情况下，开发商拿地风险进一步扩大。

□位于**南京**的两幅地块 PLBI(项目土地市场泡沫指数)超过了泡沫可控区间，预计未来开发风险较大。**两幅地块均位于南京溧水区华侨路以东，项目土地市场泡沫指数 PLBI 约 50%**。起始楼面价分别为 3064.12 元/㎡和 3008.29

元/m²，虽然两地块均设有上限楼面价，但最终都以底价成交。值得注意的是两个地块都属于南京空港会展小镇会展综合体项目，位于溧水经济开发区，是全国首个以 PPP 的模式开发建设和运营的特色小镇项目，未来小镇将以会展业为主导产业，配套相应的会展商务、会展文创、酒店居住等产业，并配套建设医院、学校等，但目前该区域的相关配套并不完善，离南京主城区约 45 公里，地铁加高速行程大于 2 个小时，年轻人在此地置业偏好较弱。

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	7.55	-81.72%	6.00	-73.10%	7950	76.31%
大连	20.18	75.63%	6.06	46.74%	6644	84.88%
杭州	53.41	-9.10%	110.56	80.75%	20266	92.38%
昆明	35.21	-74.49%	9.84	-84.67%	2630	-45.03%
南京	52.94	31.28%	41.48	167.79%	6671	65.21%
青岛	23.90	-50.61%	11.89	-63.59%	5607	-16.89%
上海	6.99	/	21.33	/	32105	/
石家庄	60.25	/	9.41	/	1992	/
太原	22.27	8.95%	3.38	-1.19%	1515	0.10%
天津	71.19	-27.36%	51.59	-32.92%	8197	17.35%
武汉	15.10	/	4.25	/	4570	/
郑州	10.76	-90.27%	11.64	-79.75%	10814	87.57%
重庆	89.42	161.06%	54.62	87.83%	6124	-28.60%
珠海	3.98	/	4.98	/	14070	/