



百城土地成交月度跟踪报告： 土地成交持续下行 一线城市 韧性较强



1-10月成交建面累计-24%，成交均价累计+18%，10月单月未成交占比约49%。1-10月，百城土地成交建面9.12亿平方米，累计同比-23.5%；成交总价3.36万亿元，累计同比-9.9%；成交均价3,690元/平方米，累计同比+17.7%；未成交土地宗数占成交土地宗数的累计比例约20%（1-9月为17%）。

截至10月底，多个重点城市已完成第二轮集中供地，在行业流动性趋紧及房地产税试点预期下市场供求两淡，房企投资愈发谨慎。10月单月百城成交土地宗数为807宗，未成交393宗，占比约49%（9月为40%）。预期年末现金回流需求下三四线城市土地市场或持续遇冷，但部分城市土拍规则的优化及年末信贷边际回暖或一定程度缓解重点城市流拍扩散带来的房地产开发投资下行风险。

10月单月成交能级持续分化，二三四线环比下行，一线维持韧性，溢价率走低。1) 按城市能级划分，10月百城土地中一线、二线、三四线成交建面分别为1,185万平方米、2,983万平方米、2,592万平方米，单月同比分别+53.3%、-43.3%、-61.0%（环比+26.1%、-40.8%、-15.6%）。成交总价分别为1,289亿元、1,125亿元、306亿元，单月同比分别+183.7%、-32.1%、-77.4%。成交均价分别为10,872元/平方米、3,771元/平方米，1,180元/平方米，单月同比分别+85.1%、+19.7%、-42.1%。

2) 按城市能级划分，10月百城土地中一线、二线、三四线（住宅类）成交建面分别为595万平方米、1,439万平方米、483万平方米，单月同

比分别+114.8%、-41.5%、-85.3%。成交总价分别为 1,048 亿元、1,030 亿元、195 亿元，单月同比分别+186.8%、-25.5%、-83.5%。成交均价对应 17,616 元/平方米、7,157 元/平方米，4,047 元/平方米，单月同比分别+33.5%、+27.4%、+12.5%。住宅类用地成交溢价率持续走低，10 月单月一线、二线、三四线分别为 3.7%、2.3%、0.2% (9 月 5.69%、2.57%、7.48%)。

3) 按土地类型划分，10 月百城土地中住宅、商服、商住、工业的成交建面分别为 1,715 万平方米、688 万平方米、803 万平方米、3,403 万平方米，单月同比分别-50.8%、-52.5%、-68.4%、-29.0%。成交总价分别为 1,719 亿元、313 亿元、555 亿元、119 亿元，单月同比分别-10.0%、-2.7%、-45.7%、-27.0%。成交均价分别为 10,026 元/平方米、4,553 元/平方米，6,913 元/平方米、348 元/平方米，单月同比分别+83.0%、+105.1%、+72.1%、+2.7%。

投资建议：央行 9 月 24 日会议定调“两维护”，10 月 15 日进一步释疑“ α 风险”

暴露和“ β 系数”健康稳定；预计四季度房地产行业流动性紧张情况将持续修复，开发贷和按揭贷将持续回暖，竣工端将维持较高增速，房地产税试点利于降低开发和购房环节的税收压力，试点地区购房限制措施有望逐步退出，资本市场的悲观预期将进一步修复，房地产板块的近期表现和持续性值得期待。看好经营能力、品牌优势、信用优势、产品美誉等综

合实力较强的龙头房企，重点推荐万科 A/万科企业，保利发展、中国金茂；建议关注金地集团、招商蛇口、融创中国、中国海外发展、华润置地、新城控股、金科股份等。

风险分析：全球通胀预期和大宗商品上涨或导致国内利率有上行压力，或对资金密集型的地产开发板块造成潜在影响；新冠疫情和中美贸易摩擦或导致国内部分行业发展和就业情况不及预期，进而影响居民收入和信贷扩张；房企“三道红线”叠加债务集中偿还期，部分房企或出现信用违约。

关键词：疫情

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_29291

