

## 2015 年二季度苏南城市土地市场分析报告

### 一、概览

2015 年二季度，随着央行接连降准降息，货币环境趋于宽松，开发商融资成本降低，另外楼市也逐渐转暖，开发商拿地的动力明显增加，总体比一季度活跃，但尚未恢复到去年同期水平。二季度，苏南五市土地市场共成交经营性用地 69 宗，环比增长 25.45%，同比下降 41.03%；成交面积 283.46 万 m<sup>2</sup>，环比增长 5.81%，同比下跌 44.75%；成交金额 264.74 亿元，环比增长 67.25%，同比下跌 29.20%。

在政策环境趋于宽松的情况下，今年土地市场与去年同期相比明显下降的原因，主要由于政府供地趋于谨慎，供地宗数有明显下降，尤其是南京、无锡等市。

### 二、整体市场

#### （一）供需状况

2015 年二季度，苏南五市<sup>1</sup>共推出经营性用地 76 宗，同比下跌 43.00%，环比增加 11.76%；供应面积 324.19 万 m<sup>2</sup>，同比下跌 43.00%，环比增加 0.65%。除苏州供地与去年同期相比有所上升，其他四市均出现明显下滑；与一季度相比，南京、苏州环比明显上升，而无锡、常州和镇江均出现明显下滑。总体来看，第一方阵城市供地量总体优于第二方阵城市；第一方阵苏州市房地产市场总体来看转暖趋势明显，政府推地也更加果断，而其他城市在市场不尽明朗的情况下继续采取谨慎推地的策略。

成交土地 69 宗，同比下跌 41.03%，环比增加 25.45%；成交面积 283.46 万 m<sup>2</sup>，同比下跌 44.75%，环比增长 5.81%。与 2014 年同期相比，受供地明显减少的影响，成交土地量也明显下降。

流拍土地 7 宗，流拍率 9.21%，在政府谨慎推地的背景下总体不高。流拍土地主要集中在第一方阵城市，其中苏州市和南京市因供应土地较多，均出现 3 宗地流拍，无锡市出现 1 宗地流拍。

<sup>1</sup> 本文苏南五市的土地市场和房地产市场主要指五市的市区范围，其中南京市区不包括新改区的高淳和溧水；苏州市区包括姑苏区、吴中区、相城区、工业园区（吴江区未纳入统计范围），无锡市区包括崇安区、南长区、北塘区、新区、滨湖区、锡山区、惠山区，常州市区包括钟楼区、天宁区、戚墅堰区、新北区、武进区；镇江市包括京口区、润州区、丹徒区和新区。

表 1 2015 年第二季度苏南城市土地交易情况

分类	城市	供应宗地	供应面积 (万 m <sup>2</sup> )	成交宗地	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	成交面积环比	成交金额 (亿元)	成交额环比	溢价宗地
第一方阵	南京	14	106.95	11	67.41	124.63%	116.62	110.35%	6
	苏州	38	140.04	35	139.15	1288.72%	130.05	2511.45%	16
	无锡	4	3.5	4	3.5	-96.50%	2.61	-88.88%	1
	合计	56	250.49	50	210.06	49.90%	249.28	197.12%	23
第二方阵	常州	14	31.39	14	31.39	-61.47%	11.37	-81.96%	2
	镇江	6	42.31	5	42.01	-9.27%	4.09	-64.06%	0
	合计	20	73.70	19	73.40	-42.55%	15.46	-79.22%	2
总计	76	324.19	69	283.46	5.81%	264.74	67.25%	25	

苏南五市近期土地供应及成交走势如图 1 和图 2:

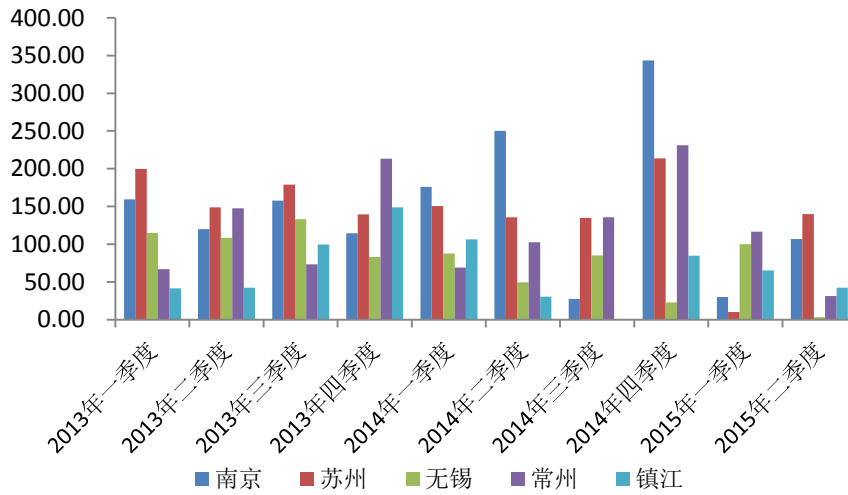


图 1 苏南五市 2013 年一季度至 2015 年二季度经营性用地供应面积 (单位: 万 m<sup>2</sup>)

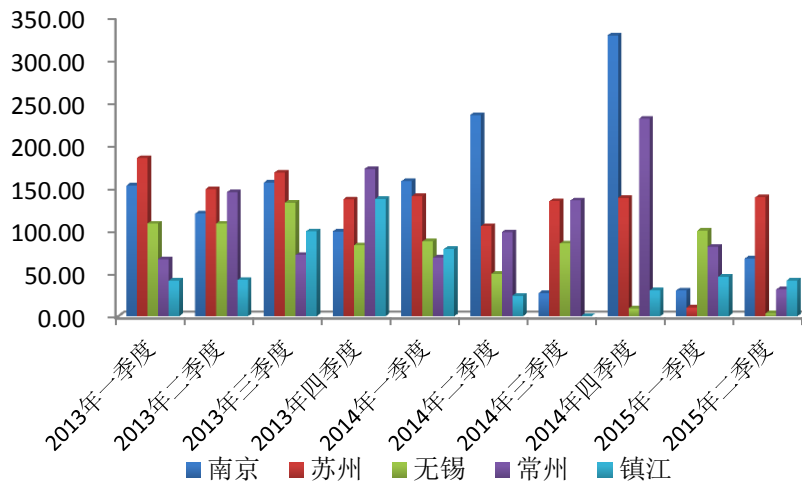
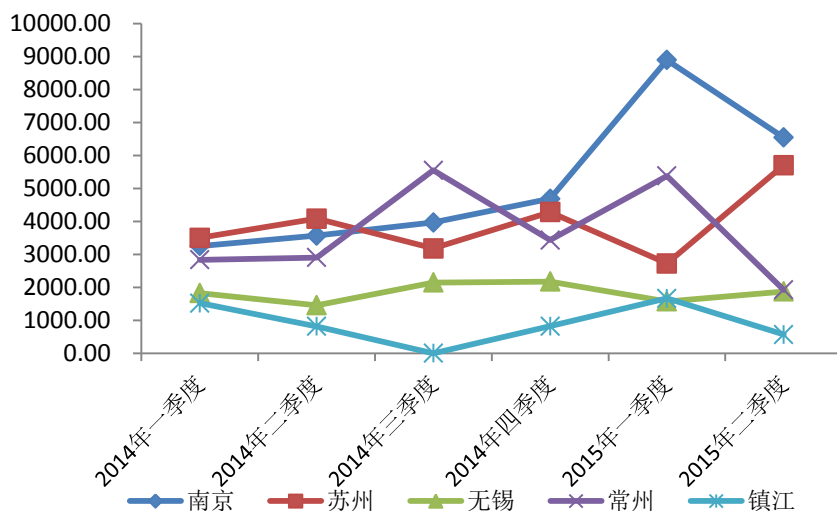


图 2 苏南五市 2013 年一季度至 2015 年二季度经营性用地成交面积 (单位: 万 m<sup>2</sup>)

## （二）地价水平

2015年第二季度，苏南五市土地收入达到264.74亿元，且第一方阵城市土地收入贡献达到249.28亿元，占绝对优势。第一方阵城市中，苏州和南京市土地收入均超过100亿元，其中苏州市130.05亿元，南京市116.62亿元，第一方阵城市中无锡在房地产市场库存巨大的情况下供地节奏明显放缓，二季度土地收入仅为2.61亿元。第二方阵城市中，常州土地收入11.37亿元，镇江土地收入4.09亿元。

从楼面地价来看，第一方阵城市楼面均价明显高于第二方阵。南京市楼面均价位于五市之首，达到6545元/m<sup>2</sup>；苏州楼面均价紧随其后，为5706元/m<sup>2</sup>；无锡市作为第一方阵城市，近几年其土地市场发展明显掉队，二季度楼面均价仅为1875元/m<sup>2</sup>；第二方阵城市中常州市楼面均价为1921元/m<sup>2</sup>，受供地区位、用途的影响与一季度相比有明显下降；镇江市楼面均价仅为567元/m<sup>2</sup>，二季度供地中有两宗安置房的影响拉低了整体的地价水平。苏南五市2014年一季度至2015年二季度楼面均价走势如图3所示：



来源：智地数据

图3 苏南五市2014年一季度至2015年二季度楼面均价走势

2015年二季度，随着政策环境趋于宽松，市场逐渐回暖，土地竞争的激烈程度逐渐加剧。二季度成交土地中，溢价地块达到25宗，溢价地块占比达到36.23%。苏南五市中仅镇江市未出现溢价地块，其中苏州市以16宗溢价地块排在五市之首，溢价地块占比达45.71%；南京市溢价地块6宗，溢价地块占比54.54%；无锡、常州溢价地块分别为1宗、2宗。

### （三）成交用途分布

2015年第二季度，苏南五市成交土地中住宅用地15宗，商住用地25宗，商服用地29宗。二季度成交土地中仍然以商服用地为主，占比超过了40%，而商住用地的比例则也在不断地增加，达到36.23%。商业用地比重占主体一方面政府供地中商业用地的配比占主导，另外也说明在建设小区时越来越注重商业的配套。二季度住宅用地比例21.74%，住宅用地比例继续降低。但随着国土部和住建部2015年3月25日《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》政策的出台，供地结构会有所调整，促进房地产平稳健康发展。

表2 苏南五市2015年第二季度成交土地各用途分布

	纯住宅		商住		商服		其他	
	宗地数	占比	宗地数	占比	宗地数	占比	宗地数	占比
南京	5	45.45%	3	27.27%	3	27.27%	0	0.00%
苏州	9	25.71%	7	20.00%	19	54.29%	0	0.00%
无锡	1	25.00%	1	25.00%	2	50.00%	0	0.00%
常州	0	0.00%	11	78.57%	3	21.43%	0	0.00%
镇江	0	0.00%	3	60.00%	2	40.00%	0	0.00%
总计	15	21.74%	25	36.23%	29	42.03%	0	0.00%

从区域来看，第一方阵城市纯住宅用地比例总体高于第二方阵城市，且南京市是唯一一个纯住宅用地占比最高的城市。第二方阵城市主要以商住用地为主体，常州市商住用地比例达到近80%。

### （四）购地开发商结构

2015年二季度，苏南城市土地市场共成交土地69宗，其中：本地开发商<sup>2</sup>36宗，标杆房企4宗，其他开发商<sup>3</sup>29宗。总体来看，苏南城市成交土地中仍以本土开发商为主，占比超过50%；其他开发商紧随其后，占比达到42.03%；而标杆房企拿地速度放缓，仅占到5%左右。

从区域来看，南京市二季度本地开发商拿地4宗，其他开发商拿地7宗，无标杆房企拿地，其他开发商拿地占据主体；苏州市本地开发商拿地19宗，其他开发商12宗，标杆房企拿地4宗，苏州市成为五市中唯一有标杆房企拿地的城

<sup>2</sup> 本报告标杆房企包括万科、绿地、保利、恒大、万达、中海、碧桂园、世茂、华润、绿城。

<sup>3</sup> 本报告其他开发商指除本地开发商、标杆房企以外的，包括个人、外资企业、国有企业、民营企业等。

市；无锡市本地开发商和其他开发商各拿地 2 宗；常州市本地开发商和其他开发商各拿地 7 宗；镇江市本地开发商拿地 4 宗，其他开发商拿地 1 宗，拿地主体仍集中在本地。二季度苏南五市开发商购地情况如图 4 所示：

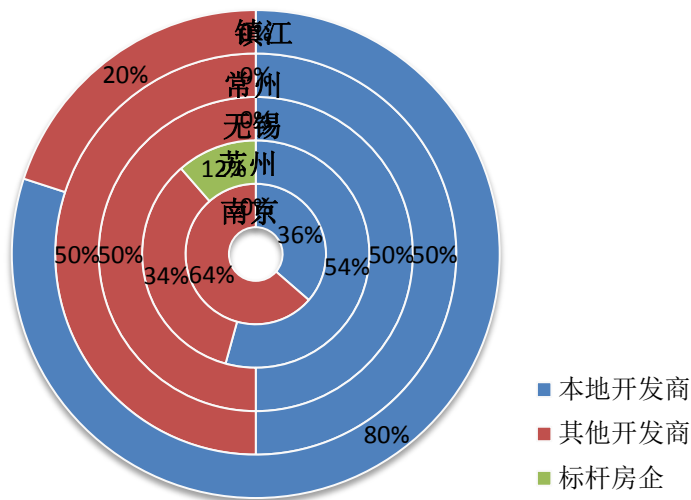


图 4 苏南五市 2015 年第二季度购地开发商结构

### 三、城市市场

#### ×(一)南京

2015 年第二季度，南京市成交土地 11 宗，同比下降 64.52%，环比增长 83.33%。在去年市场一度转冷的情况下，南京市土地市场尚未回到之前的状态，但随着政策的趋于宽松，土地市场呈现出明显的转暖趋势。

从用途来看，南京市土地仍以住宅用地为主，其中纯住宅 3 宗，商住用地 3 宗，且地块规模均较大。商住用地每宗地达到 11.09 公顷，纯住宅用地也达到 5.08 公顷，商业用地规模相对较小，平均每宗地不到 3 公顷。

从土地出让收入来看，南京市二季度成交金额 116.62 亿元，同比下跌 38.47%，环比增长 110.35%，总体呈现转暖的趋势。

从楼面地价来看，二季度楼面均价 6545 元/m<sup>2</sup>，同比增加 83.51%，环比下跌 26.41%。楼面均价同比上升的主要原因一方面成交地块的减少使得优质地块的比例明显提高，另一方面住宅地块成交比例的增加。具体来看，纯住宅用地地价水平最高，达到 7759 元/m<sup>2</sup>，说明南京市住宅需求更大，受到开发商和购房者的欢迎。紧随其后的是商住用地，楼面均价达到 6167 元/m<sup>2</sup>。商业用地楼面均价 5601 元/m<sup>2</sup>。

从地块竞价程度来看，南京市溢价地块 6 宗，超过成交地块的 50%，总体来看土地市场竞争相对激烈。分用途来看，纯住宅用地溢价地块占主导，溢价地块占到该用途的 80%，也可以看出纯住宅用地更受欢迎。商住用地溢价 2 宗，市场竞争较为激烈。商业用地在二季度暂未出现溢价地块。

表 3 2015 年二季度南京市土地市场成交情况

用途	宗数	成交金额（亿元）	宗地面积（万 m <sup>2</sup> ）	平均规模（万 m <sup>2</sup> ）	建筑面积（万 m <sup>2</sup> ）	平均容积率	楼面均价	溢价地块	溢价率
纯住宅	5	38.5	25.42	5.08	49.62	1.95	7759	4	25.98%
商住	3	66.58	33.28	11.09	107.96	3.24	6167	2	6.10%
商服	3	11.54	8.7	2.90	20.6	2.37	5601	0	0.00%
总计	11	116.62	67.4	6.13	178.18	2.64	6545	6	11.23%

## ×(二)苏州

2015 年第二季度，苏州市共成交土地 35 宗，同比上涨 66.67%，环比大涨 1288.72%。一方面由于市场变暖的原因，另一方面由于一季度成交土地数量较少，所以二季度成交量无论同比还是环比均出现上涨。

从用途来看，二季度成交地块以商业用地为主，占比达到 54.29%，但平均每宗地规模不及纯住宅用地和商住用地。具体来看，纯住宅用地 9 宗，每宗地规模 6.26 公顷；商住用地 7 宗，平均每宗地规模 7.28 公顷；商业用地 19 宗，每宗地规模 1.68 公顷。

从土地收入来看，二季度实现 130.05 亿元，位居五市之首，且同比上涨 39.68%，环比增长 2511.45%，土地市场总体呈现不错的趋势。

从楼面地价来看，二季度楼面均价 5706 元/m<sup>2</sup>，同比增加 39.68%，环比增加 109.63%。二季度楼面均价无论是同比还是环比均出现大幅上涨，一方面源于开发商对市场的看好，市场竞争程度明显提升，另一方面优质地块比例的增加。具体来看，苏州市同样纯住宅用地楼面均价最高，达到 7685 元/m<sup>2</sup>；商住用地楼面均价 6047 元/m<sup>2</sup>；商业用地楼面均价 2269 元/m<sup>2</sup>，明显拉低整体楼面均价。

从地块竞价程度来看，苏州市溢价地块 16 宗，且纯住宅、商住和商业用地均有地块出现溢价，市场竞争程度相当激烈。分用途来看，商住用地溢价情况最为明显，7 宗地均溢价成交，溢价占比达到 100%，且溢价率近 40%。纯住宅用地溢价亦相当明显，9 宗地中 8 宗地块溢价成交，溢价率达到 33.48%；商业用



地亦出现 1 宗地溢价，溢价率 2.22%，在住宅优惠政策放宽的情况下，商业地产市场受到一定的抑制，在此情况下宗地能实现溢价实属不易。

表 4 2015 年二季度苏州市土地市场成交情况

用途	宗数	成交金额(亿元)	宗地面积(万 m <sup>2</sup> )	平均规模(万 m <sup>2</sup> )	建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	平均容积率	楼面均价	溢价地块	溢价率
纯住宅	9	64.26	56.33	6.26	83.62	1.48	7685	8	33.48%
商住	7	52.9	50.97	7.28	87.48	1.72	6047	7	39.71%
商服	19	12.89	31.85	1.68	56.81	1.78	2269	1	2.22%
总计	35	130.05	139.15	3.98	227.91	1.64	5706	16	32.91%

### \*(三) 无锡

2015 年第二季度，无锡市共成交土地 4 宗，同比下降 71.43%，环比下降 20.00%。无锡市成交土地大幅下降的原因主要由于政府供应较少导致的。

从用途来看，纯住宅用地 1 宗，商住用地 1 宗，商业用地 2 宗，且地块规模均偏小。

无锡市成交宗地的大幅下滑，土地收入也明显下降。二季度土地成交金额仅 1.31 亿元，同比下跌 84.60%，环比下跌 88.88%。土地市场供应收紧明显，主要由于市场上库存积压非常严重。

二季度楼面均价 1875 元/m<sup>2</sup>，同比增加 28.90%，环比增加 19.34%。楼面均价有所上涨，主要源于市场供应的减少，造成市场人为的升温，另外商业用地地价相对保持高位。具体来看，纯住宅用地楼面均价 2433 元/m<sup>2</sup>，商住用地楼面均价 1306 元/m<sup>2</sup>，商业用地 2436 元/m<sup>2</sup>。

从地块竞价程度来看，无锡市出现 1 宗地块溢价，为商住用地，溢价率达到 19.97%。纯住宅用地和商服用地均未出现溢价。

表 5 2015 年二季度无锡市土地市场成交情况

用途	宗数	成交金额(亿元)	宗地面积(万 m <sup>2</sup> )	平均规模(万 m <sup>2</sup> )	建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	平均容积率	楼面均价	溢价地块	溢价率
纯住宅	1	0.65	0.49	0.49	2.67	5.45	2433	0	0.00%
商住	1	0.45	2.3	2.30	3.45	1.50	1306	1	19.97%
商服	2	0.21	0.71	0.36	0.85	1.20	2436	0	0.00%
总计	4	1.31	3.5	0.88	6.97	1.99	1875	1	6.88%

#### ×(四)常州

2015年第二季度，常州市共成交土地14宗，同比下降62.16%，环比下降51.72%。二季度成交宗地明显下降，主要源于政府供应的减少。

从用途来看，纯住宅用地依旧低迷，零成交未能打破；商住用地11宗，占成交土地的主体，且近年来商住用地一直占据主流，颇受欢迎；商业用地3宗，但总体规模相较商住用地更大。

常州市二季度经营性用地成交金额11.37亿元，同比下降83.15%，环比下降81.96%，土地收入缩水明显。

楼面均价1921元/m<sup>2</sup>，同比下跌33.87%，环比下跌64.28%。二季度成交宗地几乎均以底价成交，仅有2宗商业用地小幅溢价，整体溢价率仅为0.09%。具体来看，商住用地楼面均价1835元/m<sup>2</sup>，商业用地楼面均价2047元/m<sup>2</sup>，商业用地溢价率0.20%，市场竞争程度明显减弱。

表6 2015年二季度常州市土地市场成交情况

用途	宗数	成交金额(亿元)	宗地面积(万m <sup>2</sup> )	平均规模(万m <sup>2</sup> )	建筑面积(万m <sup>2</sup> )	平均容积率	楼面均价	溢价地块	溢价率
纯住宅	0	0	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00%
商住	11	6.48	12.94	1.18	35.34	2.73	1835	0	0.00%
商服	3	4.89	18.45	6.15	23.88	1.29	2047	2	0.20%
总计	14	11.37	31.39	2.24	59.22	1.89	1921	2	0.09%

#### ×(五)镇江

2015年第二季度，镇江市共成交土地5宗，同比下降64.29%，环比下降61.54%，土地市场总体不尽如人意。

从用途来看，纯住宅用地依旧未实现成交，总体来看开发商对住宅市场不太看好；商住用地3宗，且均为安置房项目，但总体规模较大，平均每宗地规模超过10公顷；商业用地2宗，平均规模近6公顷。

在成交地块大幅下降的同时，二季度成交金额4.09亿元，同比上涨18.25%，环比下降64.06%。

楼面均价为567元/m<sup>2</sup>，同比下降30.43%，环比下跌65.95%。二季度楼面地价明显下跌的原因主要是安置房作为成交主体，且商业用地中有1宗为配套商业用地，均对拉低楼面地价有一定的影响。具体来看，商住用地楼面均价570元/m<sup>2</sup>，



商业用地楼面均价 554 元/m<sup>2</sup>，所有土地均以底价成交，未出现溢价，市场竞争力不足。

表 7 2015 年二季度镇江市土地市场成交情况

用途	宗数	成交金额 (亿元)	宗地面积 (万 m <sup>2</sup> )	平均规模 (万 m <sup>2</sup> )	建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	平均容积率	楼面均价	溢价地块	溢价率
纯住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
商住	3	3.3	30.15	10.05	57.98	1.92	570	0	0.00%
商服	2	0.79	11.86	5.93	14.23	1.20	554	0	0.00%
总计	5	4.09	42.01	8.40	72.21	1.72	567	0	0.00%

#### 四、后市展望

随着货比政策的趋于宽松，房地产市场逐渐回暖，开发商资金周转状况得到明显好转。开发商拿地的欲望将会明显增加，预计国土局也会增加供地的信心，三季度土地市场将会得到明显释放。

从区域来看，第一方阵城市土地市场竞争力将继续增加，尤其是南京市和苏州市。无锡市虽然库存大量积压，但落户政策、货币政策等更为轻松，对库存的去化有积极的作用，三季度政府推地节奏将明显加快。第二方阵城市房地产市场回暖不及第一方阵城市，预计三季度土地市场也会有一定的好转，但回暖程度不及第一方阵城市。