**2015年三季度苏南城市市场季报——土地篇**

**一、概览**

2015年三季度，随着央行接连降准降息，货币环境趋于宽松，三季度土地市场比二季度更为活跃。三季度，苏南五市土地市场共成交经营性用地73宗，环比增长5.80%，同比下降19.78%；成交面积319.41万m2，环比增长12.68%，同比下跌16.53%；成交金额516.97亿元，环比增长95.27%，同比增长125.65%。

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，尤其是无锡、常州等市。

**二、整体市场**

**（一）供需状况**

2015年三季度，苏南五市[[1]](#footnote-1)共推出经营性用地82宗，同比下跌9.89%，环比增加7.89%；供应面积354.10万m2，同比下跌7.46%，环比增加9.23%。南京、苏州和镇江供地与去年同期相比有所上升，其他三市均出现明显下滑；与二季度相比，苏州、无锡和常州环比明显上升，而南京和镇江出现明显下滑。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市场愈发火热，政府推地也更加果断，而无锡等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73宗，环比增长5.80%，同比下降19.78%；成交面积319.41万m2，环比增长12.68%，同比下跌16.53%。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9宗，流拍率10.97%，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，分别出现3宗地和4宗地流拍，第二方阵城市中，常州市出现2宗地流拍。

**表1 2015年第三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m2）** | **成交宗地** | **成交面积（万m2）** | **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 | 21 | 105.85 | 17 | 85.97 | 27.53% | 191.24 | 63.99% | 13 |
| 苏州 | 30 | 152.63 | 27 | 141.48 | 1.67% | 271.65 | 108.88% | 11 |
| 无锡 | 4 | 11.27 | 4 | 11.27 | 222.00% | 7.58 | 190.42% | 0 |
| **合计** | 55 | 269.75 | 48 | 238.72 | 13.64% | 470.47 | 88.73% | 24 |
| **第二方阵** | 常州 | 24 | 70.22 | 22 | 66.56 | 112.04% | 42.79 | 276.34% | 10 |
| 镇江 | 3 | 14.13 | 3 | 14.13 | -66.37% | 3.71 | -9.29% | 0 |
| **合计** | 27 | 84.35 | 25 | 80.69 | 9.93% | 46.50 | 200.78% | 10 |
|  | **总计** | 82 | 354.10 | 73 | 319.41 | 12.68% | 516.97 | 95.27% | 34 |

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年三季度经营性用地供应面积（单位：万m2）**

**图2 苏南五市2013年一季度至2015年三季度经营性用地成交面积（单位：万m2）**

**（二）地价水平**

2015年第三季度，苏南五市土地收入达到516.97亿元，且第一方阵城市土地收入贡献达到470.47亿元，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271.65亿元，南京市191.24亿元，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，三季度土地收入仅为7.58亿元。第二方阵城市中，常州土地收入42.79亿元，镇江土地收入3.71亿元。

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。苏州市楼面均价位于五市之首，达到10544.31元/ m2；南京楼面均价紧随其后，为7480.99元/ m2；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，三季度楼面均价仅为2323.75元/ m2；第二方阵城市中常州市楼面均价为2399.86元/ m2，受供地区位、用途的影响与二季度相比有稍微上升；镇江市楼面均价为2205.73元/ m2，苏南五市2014年一季度至2015年三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年三季度，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。三季度成交土地中，溢价地块达到25宗，溢价地块占比达到41.46%。苏南五市中无锡市和镇江市未出现溢价地块，其中南京市以13宗溢价地块排在五市之首，溢价地块占比达61.9%；苏州市溢价地块11宗，溢价地块占比36.67%；常州溢价地块为10宗。

**（三）成交用途分布**

2015年第三季度，苏南五市成交土地中住宅用地20宗，商住用地26宗，商服用地26宗。三季度成交土地中商服用地和商住用地齐平，都达到了37.68%。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。三季度住宅用地比例27.40%，住宅用地比例略微提升。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年第三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** | 6 | 35.29% | 6 | 35.29% | 5 | 29.41% | 0 | 0.00% |
| **苏州** | 10 | 37.04% | 3 | 11.11% | 14 | 51.85% | 0 | 0.00% |
| **无锡** | 2 | 50.00% | 0 | 0.00% | 2 | 50.00% | 0 | 0.00% |
| **常州** | 2 | 9.09% | 15 | 68.18% | 5 | 22.73% | 0 | 0.00% |
| **镇江** | 0 | 0.00% | 2 | 66.67% | 0 | 0.00% | 1 | 33.33% |
| **总计** | **20** | **27.40%** | **26** | **35.62%** | **26** | **35.62%** | **1** | **1.37%** |

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，且纯住宅用地占比相对较高。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68.67%。

**（四）购地开发商结构**

2015年三季度，苏南城市土地市场共成交土地73宗，其中：本地开发商[[2]](#footnote-2)47宗，标杆房企0宗，其他开发商[[3]](#footnote-3)26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60%；其他开发商紧随其后，占比达到35.62%；而标杆房企拿地速度继续放缓，本季度未拿地。

从区域来看，南京市三季度本地开发商拿地10宗，其他开发商拿地7宗，无标杆房企拿地，本地开发商拿地占据主体；苏州市本地开发商拿地14宗，其他开发商13宗，无标杆房企拿地；无锡市本地开发商拿地3宗，其他开发商1宗；常州市本地开发商拿地19宗，其他开发商拿到3宗；镇江市本地开发商拿地1宗，其他开发商拿地2宗，拿地主体仍集中在本地。三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年第三季度购地开发商结构**

**三、城市市场**

**×(一)南京**

2015年第三季度，南京市成交土地17宗，同比增长240%，环比增长54.54%。在2014年市场一度转冷的情况下，南京市2015年土地市场有所好转，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6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6.27公顷，商业用地规模相对较小，平均每宗地3.66公顷。

从土地出让收入来看，南京市三季度成交金额191.24亿元，同比增长596.18%，环比增长63.98%，总体呈现转暖的趋势。

从楼面地价来看，三季度楼面均价7481元/m2，同比增加88.67%，环比增加14.3%。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，商住用地地价水平最高，达到11336元/m2，说明南京市住宅需求更大，受到开发商和购房者的欢迎。紧随其后的是纯住宅用地，楼面均价达到8387元/m2。商业用地楼面均价1947元/m2。

从地块竞价程度来看，南京市溢价地块13宗，占到成交地块的76%，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100%，也可以看出纯住宅用地更受欢迎。商住用地溢价6宗，市场竞争也非常激烈。商业用地在三季度溢价地块为1宗。

**表3 2015年三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m2）** | **平均规模（万m2）** | **建筑面积（万m2）** | **平均容积率** | **楼面均价** | **溢价地块** | **溢价率** |
| **纯住宅** | 6 | 58.79 | 30.05 | 5.01 | 70.09 | 2.33 | 8387 | 6 | 36.33% |
| **商住** | 6 | 116.3 | 37.6 | 6.27 | 102.59 | 2.73 | 1133 | 6 | 44.77% |
| **商服** | 5 | 16.15 | 18.31 | 3.66 | 82.95 | 4.53 | 1946 | 1 | 110.84% |
| **总计** | 17 | 191.24 | 85.96 | 5.06 | 255.63 | 2.97 | 7481 | 13 | 63.98% |

**×(二)苏州**

2015年第三季度，苏州市共成交土地27宗，同比下降6.89%，环比下降22.86%。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，三季度成交地块以商业用地为主，占比达到51.85%，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10宗，每宗地规模8.42公顷；商住用地3宗，平均每宗地规模5.34公顷；商业用地14宗，每宗地规模2.94公顷。

从土地收入来看，三季度实现271.65亿元，位居五市之首，且同比上涨250.14%，环比增长108.89%，土地市场总体呈现不错的趋势。

从楼面地价来看，三季度楼面均价10544元/m2，同比增加231.36%，环比增加84.79%。三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12782元/m2；商住用地楼面均价3357元/m2；商业用地楼面均价8372元/m2。

从地块竞价程度来看，苏州市溢价地块15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，纯住宅用地溢价情况最为明显，10宗地均溢价成交，溢价占比达到100%，且溢价率达到90.11%。商业用地溢价亦相当明显，14宗地中4宗地块溢价成交，溢价率达到202%；商住用地亦出现1宗地溢价，溢价率21.24%，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已非常不错。

**表4 2015年三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m2）** | **平均规模（万m2）** | **建筑面积（万m2）** | **平均容积率** | **楼面均价** | **溢价地块** | **溢价率** |
| **纯住宅** | 10 | 209.23 | 84.24 | 8.42 | 163.68 | 1.94 | 12782 | 10 | 90.11% |
| **商住** | 3 | 10.87 | 16.03 | 5.34 | 32.38 | 2.02 | 3357 | 1 | 21.24% |
| **商服** | 14 | 51.55 | 41.21 | 2.94 | 61.57 | 1.49 | 8372 | 4 | 202% |
| **总计** | 27 | 271.65 | 141.48 | 5.24 | 257.63 | 1.82 | 10544 | 15 | 104.45% |

**×(三)无锡**

2015年第三季度，无锡市共成交土地4宗，同比下降69.23%，环比持平。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0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。三季度土地成交金额仅7.57亿元，同比下跌71.18%，环比增加178.93%。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。

三季度楼面均价2320元/m2，同比增加8.23%,环比增加23.93%。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1058元/m2,商业用地5633元/m2。

从地块竞价程度来看，无锡市纯住宅用地和商业用地均未出现溢价。

**表5 2015年三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m2）** | **平均规模（万m2）** | **建筑面积（万m2）** | **平均容积率** | **楼面均价** | **溢价地块** | **溢价率** |
| **纯住宅** | 2 | 2.5 | 7.87 | 3.94 | 23.62 | 3.00 | 1058 | 0 | 0.00% |
| **商住** | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0 | 0.00% |
| **商服** | 2 | 5.07 | 3.4 | 1.70 | 9 | 2.65 | 5633 | 0 | 0.00% |
| **总计** | 4 | 7.57 | 11.27 | 2.82 | 32.62 | 2.89 | 2320 | 0 | 0.00% |

**×(四)常州**

2015年第三季度，常州市共成交土地22宗，同比下降50.00%，环比增加57.14%。三季度成交宗地明显上升，主要源于政府供应的增加。

从用途来看，纯住宅用地依旧低迷，仅成交2宗；商住用地15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5宗，但总体规模相较商住用地更大。

常州市三季度经营性用地成交金额42.79亿元，同比下降56.35%，环比增长276.34%，土地收入有所增加。

楼面均价2400元/m2，同比下跌56.73%，环比增长24.93%。三季度成交宗地溢价宗地有10宗，且纯住宅、商住和商业用地均有地块出现溢价。其中整体溢价率为5.78%。具体来看，商住用地楼面均价2564元/m2，商业用地楼面均价5785元/m2，商业用地溢价率3%，市场竞争程度明显减弱。

**表6 2015年三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m2）** | **平均规模（万m2）** | **建筑面积（万m2）** | **平均容积率** | **楼面均价** | **溢价地块** | **溢价率** |
| **纯住宅** | 2 | 2.19 | 7.45 | 3.73 | 21.71 | 2.91 | 1008 | 1 | 10.86% |
| **商住** | 15 | 39.79 | 57.29 | 3.82 | 155.17 | 2.71 | 2564 | 6 | 3.48% |
| **商服** | 5 | 0.81 | 1.82 | 0.36 | 1.4 | 0.77 | 5785 | 3 | 3.00% |
| **总计** | 22 | 42.79 | 66.56 | 3.03 | 178.28 | 2.68 | 2400 | 10 | 5.78% |

**×(五)镇江**

2015年第三季度，镇江市共成交土地3宗，同比有所增加，环比下降40%，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2宗，且均为安置房项目，但总体规模较大；其他用地1宗，平均规模近1.6公顷。

在成交地块大幅下降的同时，三季度成交金额3.57亿元，同比有所增加，环比下降22.49%。

楼面均价为724元/m2，环比增长27.66%。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年三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m2）** | **平均规模（万m2）** | **建筑面积（万m2）** | **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** | 2 | 3.57 | 12.53 | 6.27 | 49.32 | 3.94 | 723 | 0 | 0.00% |
| **商服** | 0 | 0 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0 | 0.00% |
| **总计** | 2 | 3.57 | 12.53 | 6.27 | 49.32 | 3.94 | 723 | 0 | 0.00% |

**四、后市展望**

随着货比政策不断趋于宽松，房地产市场已经回暖，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，四季度土地市场将会得到进一步释放。

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，预计四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，四季度土地市场预计会有一定的好转，但回暖程度不及第一方阵城市。

1. 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；镇江市区包括京口区、润州区、丹徒区和新区。 [↑](#footnote-ref-1)
2. 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。 [↑](#footnote-ref-2)
3. 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。 [↑](#footnote-ref-3)