



房地产行业跟踪点评：投资 意愿持续低落 土地市场难 有起色



下半年地产行业信用风险恶化以来，开发商资金紧张的现实和房价下降共同作用下，土地市场迅速冰冻，而根据 11 月最新数据，土地市场并未好转。

今年下半年以来，土地市场持续冰冻。根据国家统计局数据，2021 年 10 月，土地购置面积同比下降 24.2%，成交价款也同比下降 0.3%。累计来看，前十月土地购置面积同比下降-11%，成交价款同比微升 0.2%。而根据 11 月（截至 23 日，下同）集中土拍结果来看，土地市场依然没有好转迹象，两个集中供地城市平均溢价率仅 0.8%，平均流拍率达到 36%。

溢价率维持低位。溢价率自 9 月一直处于较低状态，11 月也并未有好转。11 月份宁波和郑州的溢价率分别达到 0.3%和 2.5%。其中宁波的底价土地成交占比达到 89%，郑州的低价土地成交占比高达 91%。9 月以来，除部分热门城市如北京、深圳等以外，基本上底价成交的土地占比都超过了 50%，因而整体溢价率也极低，只有福州和深圳平均溢价率超过了 10%。

流拍率依然居高不下。流拍率（含取消交易）依然居高不下。从 10 月份以来，各城市大规模流拍或取消交易的案例屡见不鲜，个别城市流拍率甚至超过 50%。

11 月，宁波和郑州的流拍率也分别达到 39%和 27%，企业拿地意愿依然不高。

拿地主体仍以地方国企为主。从土拍的受让结构来看，国企托底情况

依然显著。

9 月以来，本地国企和非本地大型国企拿地比例较高，特别是本地国企拿地比例相较之前有明显提升。我们预计地方国企的拿地热情只是阶段性的，主要在土地市场中扮演托底的角色，未来只有个别全国性国企市占率有望明显提升。

风险提示：企业信用状况进一步恶化的风险；土地市场流拍率继续上升的风险。

投资建议：11 月，土地市场情况并无好转，流拍率过高、受让方以地方国企为主的现象并没有缓解，尽管部分地区出台政策缓解开发商资金压力，增加拿地吸引力，但开发商投资偏好处于历史低位，土地市场预计短期内难以好转。我们预计房价的集中下跌可能出现在 2021 年第四季度，而 2022 年 3 月开始销售可能回暖，由于仍有企业需要去化库存，且整体看行业拿地意愿和能力都不强，土地市场的好转预计要晚于销售的好转。

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_29980

