



百城土地成交月度跟踪报告 (2022 年 8 月): 百城土地成交降 幅持续收窄 地产金融泡沫化势 头实质性扭转



1-8 月百城土地成交累计同比延续收窄趋势，地产金融泡沫化势头实质性扭转 8 月，百城土地成交建面 14466 万平，单月同比+25.6%，环比-9.4%；成交总价 2337 亿元，单月同比+9.4%，环比-43.7%。1-8 月，百城土地成交建面 9.8 亿平，累计同比-18.7%（较 1-7 月收窄 4.7pct）；成交总价 19362 亿元，累计同比-40.0%（较 1-7 月收窄 3.5pct）。地方政府性基金预算本级收入 37218 亿元，同比下降 26.8%，其中，国有土地使用权出让收入 33704 亿元，同比下降 28.5%。

根据克而瑞统计数据，8 月，TOP50 房企新增土地价值总计 720.0 亿元，单月同比下降 81.4%，环比下降 67.6%；TOP50 房企新增土地建面总计 605 万平，单月同比下降 91.6%，环比下降 49.2%。根据克而瑞数据中心及中指研究院数据，截至 9 月 23 日，共有 20 城完成了二轮土拍，合计供应 447 宗涉宅地块，其中成交 419 宗，成交建面约 3985.4 万平，成交总价约 5332.4 亿元，成交溢价率均值约 2.9%；共有 5 城完成三轮土拍，合计供应 87 宗涉宅地块，其中成交 83 宗，成交建面约 747.6 万平，成交总价约 1394.1 亿元，成交溢价率均值约 2.1%。

按城市能级来看，土拍市场延续分化状态，三四线城市持续遇冷 1) 按城市能级划分，2022 年 8 月百城土地中一线、二线、三四线的成交建面分别为 678 万平方米、4905 万平方米、8884 万平方米，单月同比分别+75.8%、+65.6%、+8.8%。成交总价分别为 652.6 亿元、523.7 亿元、1160.8 亿元，单月同比分别+457.1%、+61.5%、-31.5%。成交均价分别

为 9631 元/平方米、1068 元/平方米、1307 元/平方米，单月同比分别 +216.9%、-2.5%、-37%。

2) 按城市能级划分，2022 年 8 月百城土地中一线、二线、三四线的（住宅类）的成交建面为 290 万平、616 万平、2469 万平；其中二线、三四线单月同比分别+1.9%、-10.1%。成交总价分别为 596 亿元、372 亿元、848 亿元；其中二线、三四线单月同比分别+85.2%、-37.6%。成交均价分别为 20,583 元/平方米、6033 元/平方米、3433 元/平方米；其中二线、三四线单月同比分别+81.8%、-30.6%。

一线、二线、三四线（住宅类）成交溢价率分别为 8.60%、0.65%、2.30%。

投资建议：1) 2022 开年以来，多方释放积极信号，5 年期 LPR 连续下调，保障房贷款不纳入集中度管理，预售监管资金新办法结构性纠偏，“α 风险”修复进入执行阶段。2) 与此同时，金融审慎管理和“去杠杆”趋势仍在持续深化，部分前期过度激进房企“α 风险”仍有暴露可能。3) 2 月 24 日住建部提出“满足合理的改善型购房需求”，3 月 5 日全国两会

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_46460

