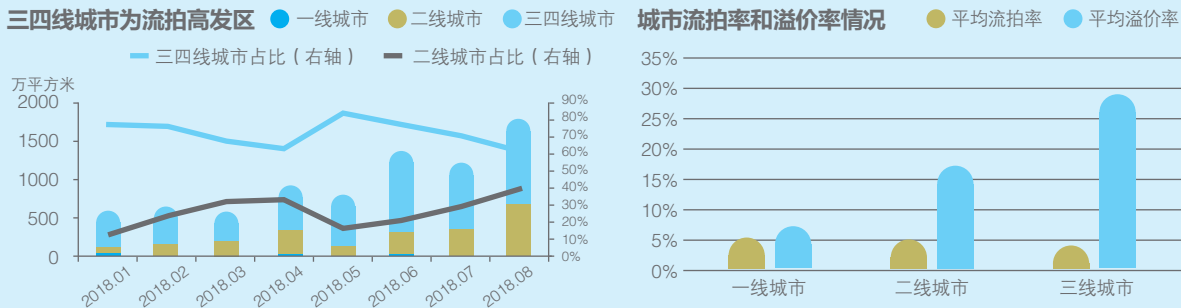


# 土地市场现流拍潮

近期全国土地市场降温明显，流拍事件频现，一二三线城市轮番出现土地拍卖现场无人报价或者报价未达底价的情况。截至2018年8月底，全国已发生土地流拍807宗，累计流拍建筑面积7954万平方米，是去年同期数额的7.3倍，流拍现象较前两年明显增加。流拍的背后，是房地产市场的理性降温，房地产投资预计缓慢下行。

## 一二线城市“地冷价跌”现象明显

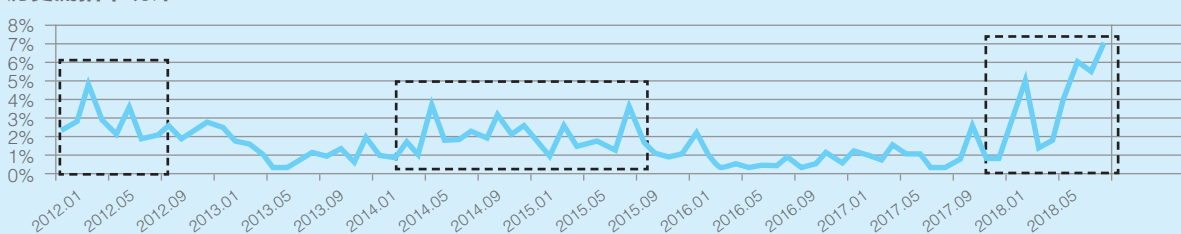
分城市类型看，三四线城市仍为土地流拍事件高发区域，但下半年以来占比有所下降，二线城市土地流拍占比逐渐上升。综合看，2018年以来，一线城市流拍率波动最大，而溢价率最低；二线城市流拍率较高且稳步上升，但溢价率不高；三四线城市流拍率稳中有降，溢价率也持续处于高位。



## 历史再现缘于房地产调控持续不放松

此次流拍潮并非历史首次。2011~2012年，购房成本提高加之市场限购、限贷，房地产市场一度处于低迷状态，百城供应土地价格处于相对低位，而土地供应量却处于高峰位置，市场推地情绪高涨，土地流拍持续恶化。2014~2015年，土地供给过剩，而楼市销售低迷，导致市价下跌，成交量大幅萎缩，库存增加，开发商拿地意愿疲弱，房地产市场土地流拍率小幅攀升，流拍潮再次涌起。

### 历史流拍率统计

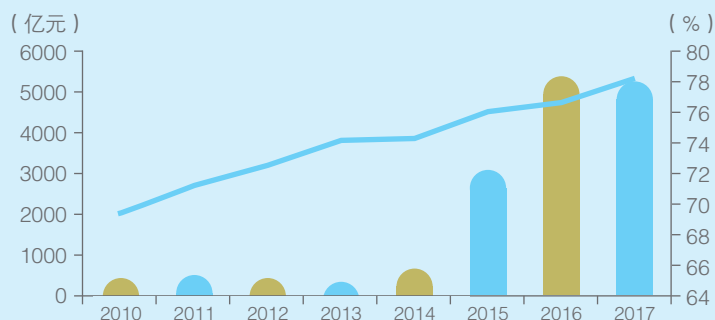


## 资金承压，房企拿地减少

一方面，供给端土拍政策不断收紧，供给结构优化调整；需求端购房调控力度空前，居民杠杆上升，供需两端齐发力使得依靠销售回款的房企资金来源面临上限。在融资环境不断趋紧，资金走向受到严格控制的市场大环境下，房企融资明显趋弱。另一方面，近年来房地产行业的资产负债率上升明显，2017年年底达78.18%，较2016年提升近2个百分点；同时，由于前两年大规模发债，地产行业应付债券数额自2016年以来持续暴增，偿债压力空前。资金多方承压，开发商拿地积极性被严重打压。

房地产行业偿债压力空前

● 应付债券 — 资产负债率（右轴）



## 大型房企前期囤地较多，近期拿地意愿降低

土地储备是把“双刃剑”，并非多多益善。一方面充足的土地储备，有利于满足房企未来项目开发，实现现金回流。但另一方面，过多的土地储备，会造成一定的资金占用。从土地储备规模来看，大型房企与小型房企分化明显。

土地储备规模前十名企业

公司简称	土地储备 (万平方米)
恒大地产	26878.9
碧桂园	22320
保利地产	13757.82
融创地产	13749
万科	12222
新城控股	6740
龙湖集团	5201.49
富力地产	5138
华润置地	4897.8
阳光城	3831.71

