

易居月报系列

## 40城土地市场报告

土地市场量价由涨转跌，7.30表态  
效果立竿见影

2019年09月02日

# 土地市场量价由涨转跌，7.30 表态效果立竿见影

## 报告摘要：

- 1、8 月，40 城整体土地成交面积环比下降 16.9%，移动平均土地成交均价环比下跌 1.8%，量价齐跌。7 月 30 日中央政治局会议提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”后，每逢经济下行时期便刺激房地产的预期被打破，随即土地市场出现了明显的降温。随着各类调控政策作用的进一步显现，未来几个月 40 城土地市场或将继续降温。
- 2、三类城市中，一线和三线城市土地市场量价齐跌；二线城市土地面积下降，地价微幅上涨 1%，但涨幅明显收窄，随着土地成交量的下降，预计地价也很快将跟随由涨转跌。具体城市上，杭州、苏州和武汉等热点城市土地溢价率低于 10%，“一城一策”的调控政策成效显著，土地市场降温明显。

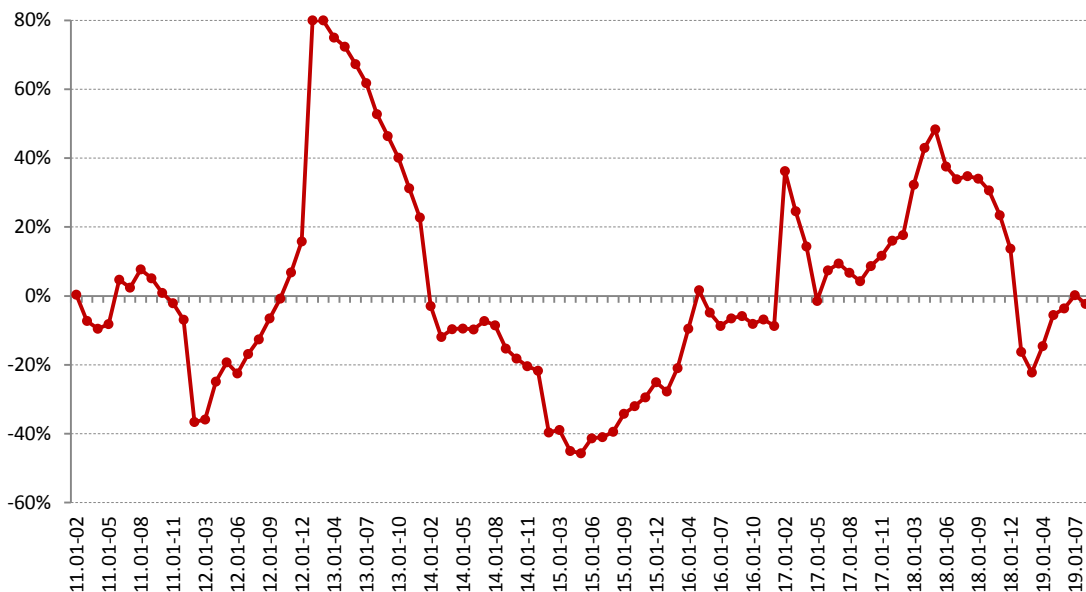
## 一、40 城整体：8 月土地市场量价齐跌

### 1、土地成交建筑面积：8 月环比下降 16.9%，1-8 月同比下降 2.3%

2019 年 8 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 4383.2 万平方米，环比下降 16.9%，为 3 月份以来首次环比下降，同比下降 17%。这说明，在 7 月 30 日中央政治局会议“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的定调后，土地市场降温明显，严厉的政策调控正在发挥作用，预计未来几个月将继续保持降温态势。

2019 年 1-8 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 35068.2 万平方米，同比下降 2.3%。从图 1 可知，年初累计土地成交建筑面积同比增幅于 2018 年 6 月开始持续回落，2019 年 2 月已经转负，3 月降幅扩大，随后降幅持续收窄。8 月份同比降幅结束收窄趋势，重新开始扩大，随着调控政策影响的进一步显现，未来几个月土地累计成交面积同比降幅或将继续扩大。

图 1 40 城年初累计土地成交建筑面积同比增速

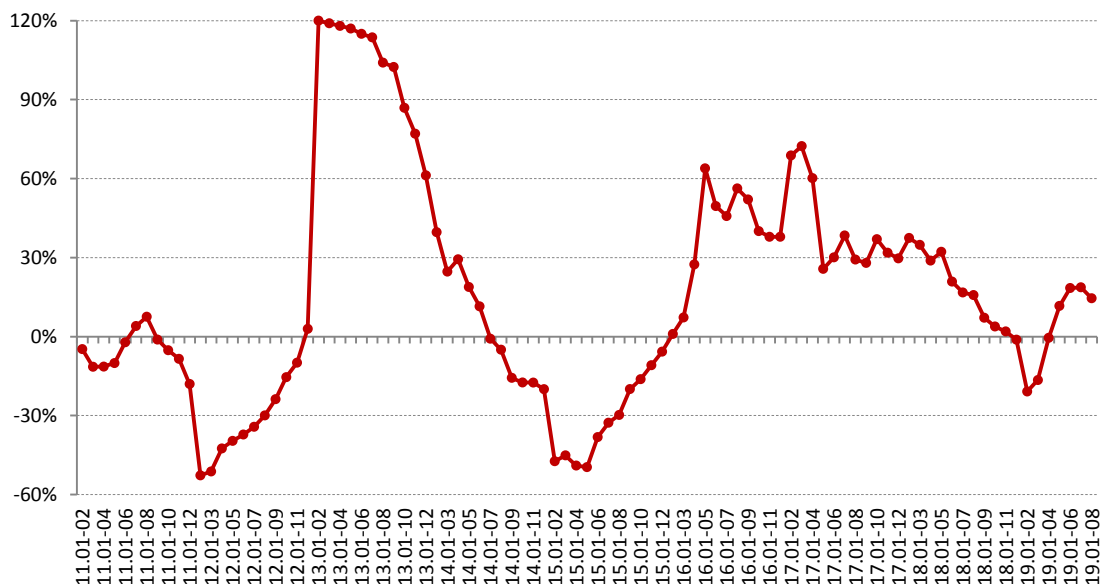


数据来源：CRIC、易居研究院

## 2、土地出让金收入：8月环比下降30.3%，1-8月累计同比增加14.5%

8月，40个典型城市土地出让金收入为1933.7亿元，环比下降30.3%，降幅明显扩大；同比下降11.2%，为4月份以来首次下降。2018年下半年，全国土地流拍现象增多，部分热点城市的土地市场呈现了明显的降温态势。2019年上半年，部分热点城市土地市场重新回暖，土地成交火热，土地出让金同比增长明显；随着下半年调控政策的密集出台，土地出让金已经连续两个月下降。2019年1-8月，40个典型城市土地出让金收入17967.7亿元，同比增加12.1%，增幅收窄9个百分点。

图2 40城年初累计土地出让金收入同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

分城市来看,2019年1-8月,40城土地出让金排名前5的城市分别为杭州、北京、南京、武汉、和上海,土地出让金总额分别为1802.7、1071.4、1047.1、943.7和883.1亿元。其中,上海和杭州分别同比下降20.8%和18.6%,南京和武汉增速均超过60%。

一线城市中,深圳土地供应面积最少。2019年1-8月深圳累计土地出让金同比大幅增长233.5%,这是因为6月份深圳集中出让了5宗土地,且溢价率较高。而2018年1-8月深圳土地出让很少,因此土地出让金同比增幅较大。

表1 2019年1-8月累计土地出让金与同比增速排名(单位:亿元)

城市	出让金	增速	城市	出让金	增速	城市	出让金	增速
杭州	1803	-19%	福州	540	25%	金华	196	-12%
北京	1071	24%	长沙	501	73%	大连	92	60%
南京	1047	72%	济南	482	-30%	兰州	52	177%
武汉	944	64%	西安	466	18%	廊坊	47	180%
上海	883	-21%	南宁	331	72%	烟台	132	-15%
广州	880	60%	沈阳	277	23%	洛阳	40	157%
重庆	877	-24%	无锡	267	9%	惠州	68	20%
宁波	857	85%	深圳	247	234%	北海	34	80%
成都	801	41%	厦门	201	-9%	荆州	107	-44%
昆明	784	139%	长春	197	45%	襄阳	147	-63%
苏州	783	15%	徐州	190	-41%	岳阳	158	-74%
合肥	698	86%	南昌	188	-41%	桂林	23	42%
青岛	599	35%	东莞	188	10%			
佛山	544	-27%	扬州	178	-14%			

数据来源：CRIC、易居研究院

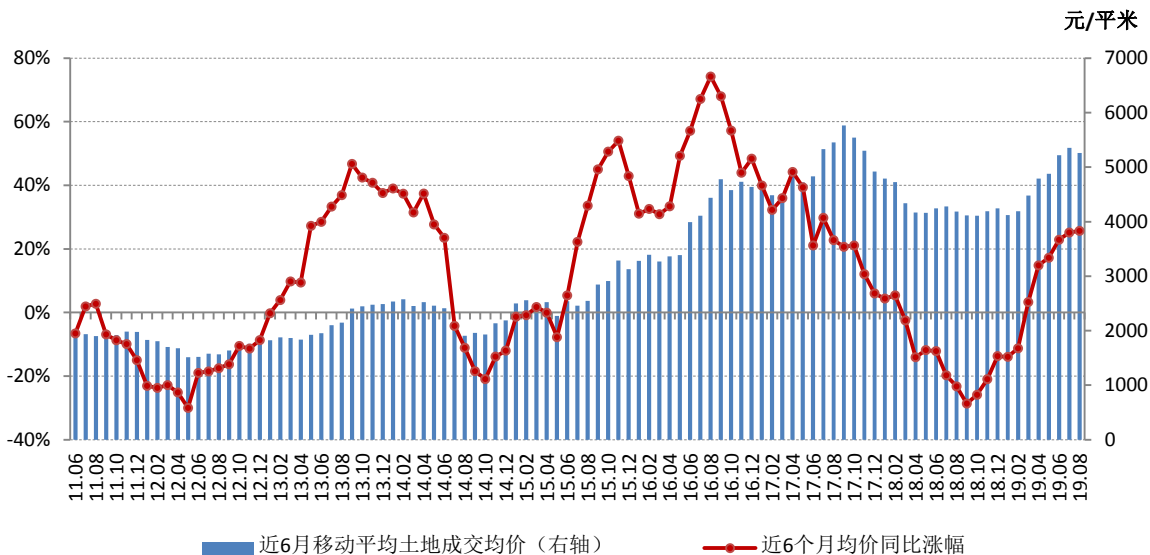
### 3、土地出让均价：8月环比下跌1.8%，同比上涨25.7%

8月,40个典型城市移动平均土地成交均价为5259.5元/平方米,环比下跌1.8%,为2月以来首次下跌。回顾历史,2018年4月份至2019年2月份40城土地成交均价稳定在4200元/平方米左右,而从3月份开始已经脱离了前期的稳定区间,价格持续上涨至7月份。

40城土地成交均价同比涨幅自2016年9月达到峰值之后便一路震荡下跌,2018年3月进入负区间,2018年9月为最低点,随后持续上行并于2019年3

月再次进入正区间。随着地价的环比下跌，同比涨幅相比7月份明显收窄，未来几个月或将回落。

图3 40城土地成交均价及同比涨幅



数据来源：CRIC、易居研究院

#### 4、土地成交溢价率：19.3%，连续两个月下降

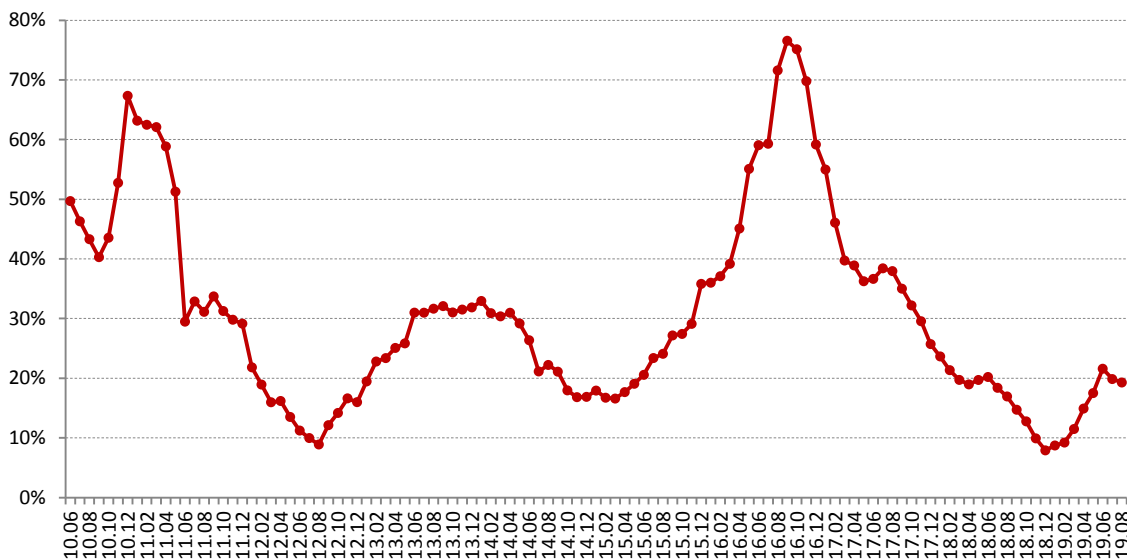
8月,40个典型城市土地成交溢价率为19.3%,相比7月下降0.6个百分点,已经连续两个月下降。

从历史数据看,土地成交溢价率可以反映市场的冷热程度。从图中最早的2011年1月开始,土地市场急速降温,土地成交溢价率进入下行通道并跌至历史低点,这是一个长期的调控升级的进程。此后,国家连续两次降息,刺激经济发展,土地成交溢价率才得以反弹,涨势一直持续到2014年年初。

2014年年初至2014年年中,房地产市场低迷,经济面临下滑风险,土地成交溢价率再次由升转降。至2014年三季度,央行降息,各地政府放松限购、限贷,全国房地产市场回暖,再次进入上升周期,土地溢价率也在2016年9月达到历史高点,全国地王频现。2016年9月,政策开始由松转紧,各类调控政策不断在热点城市蔓延,市场逐渐降温,土地成交溢价率也进入下行通道,下行趋势延续至2018年12月。

需要指出的是，2018 年土地溢价率的快速下滑，也与地方政府提高起拍价和热点城市限地价有关。2019 年 8 月份土地溢价率继续下降，表明土地市场降温，预计下半年溢价率仍将保持较低水平。

图 4 40 城月度土地成交溢价率走势



数据来源：CRIC、易居研究院

分城市来看，8 月份，40 城中土地成交溢价率排名前 5 的城市分别为洛阳、南昌、重庆、襄阳和南宁，土地成交溢价率分别为 97%、75%、66%、55%和 52%。上半年土地市场火热的热点城市如杭州、武汉、苏州等城市溢价率均很低，该类城市的政策调控措施取得显著成效。

表 2 2019 年 8 月 40 城土地成交溢价率排名

城市	溢价率	城市	溢价率	城市	溢价率	城市	溢价率
洛阳	97%	惠州	18%	西安	5%	合肥	1%
南昌	75%	徐州	16%	扬州	4%	北京	0%
重庆	66%	沈阳	13%	青岛	3%	大连	0%
襄阳	55%	福州	13%	兰州	3%	武汉	0%
南宁	52%	南京	10%	长沙	3%	昆明	0%
东莞	29%	成都	10%	烟台	3%	广州	0%
佛山	29%	金华	9%	上海	2%	桂林	0%
宁波	25%	苏州	9%	岳阳	1%	无锡	/
长春	20%	廊坊	8%	杭州	1%	北海	/
荆州	19%	济南	5%	厦门	1%	深圳	/

数据来源：CRIC、易居研究院

备注：表中溢价率为“/”的表示当月无土地成交。

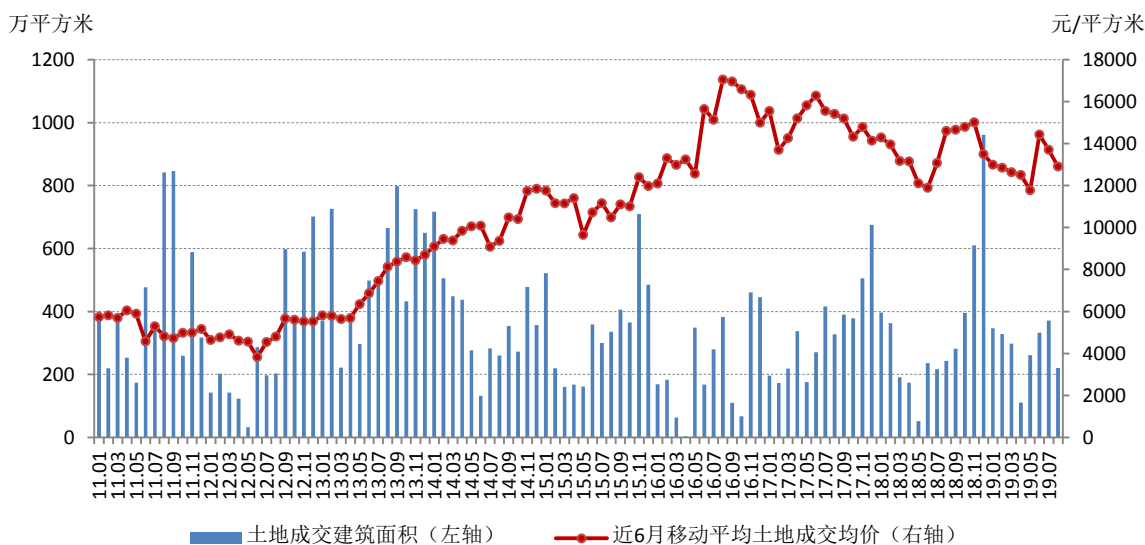
## 二、城市分类： 三类城市土地市场均明显降温

### 1、一线城市： 成交面积环比下降 40.5%，地价环比下跌 5.8%

8月，4个一线城市土地成交建筑面积为220.8万平方米，环比下降40.5%。6个月移动平均成交价为12905.7元/平方米，环比下跌5.8%。一线城市房地产调控政策严厉，市场调整时间较长，其土地成交面积主要取决于土地供应量的大小。

4个一线城市6个月移动平均土地成交均价为12905.7元/平方米，环比下跌5.8%，同比下跌11.6%。一线城市的土地成交均价自2017年6月左右开始震荡下跌，2018年6月份以来的反弹与土地出让结构有关。2019年6月一线城市地价上涨较明显，主要是深圳、北京和上海土拍较热，溢价率分别达到48%、17%和23%。8月份一线城市土地市场量价齐跌。

图5 一线城市土地成交建筑面积及价格走势



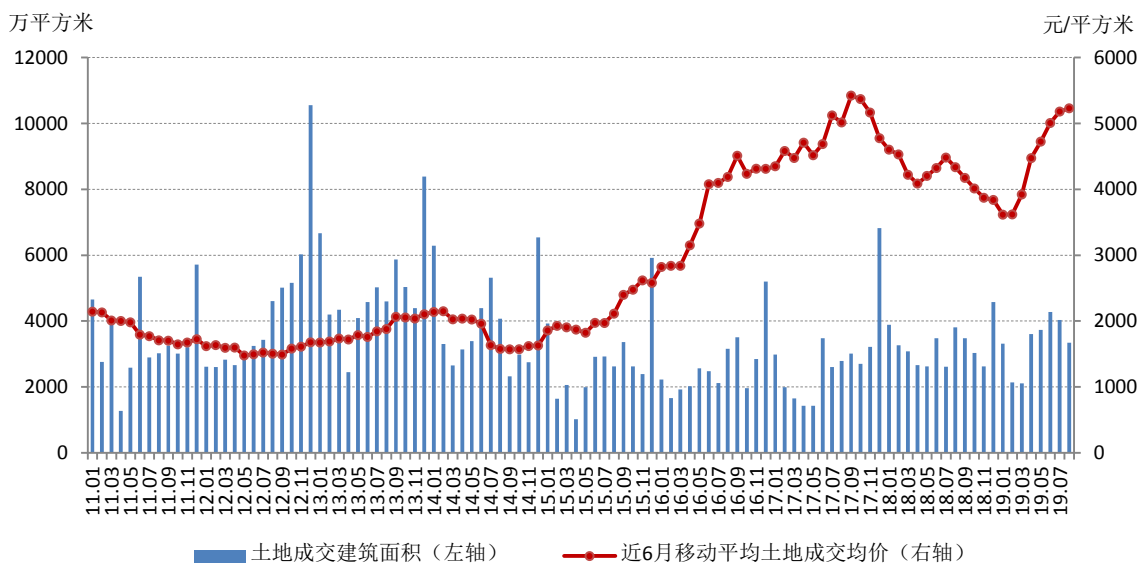
数据来源：CRIC、易居研究院

### 2、二线城市： 成交面积环比下降 17.1%，地价环比上涨 1.0%

8月，二线城市土地成交建筑面积为3342.8万平方米，环比下降17.1%；6个月移动平均成交价为5228.8元/平方米，环比上涨1%，涨幅继续收窄。当前二线城市地价已经接近2017年9月5421.9元/平方米的历史高点，预计未来几个月地价将由涨转跌。

回顾历史，土地均价自 2017 年 9 月达到 5825.6 元/平米的历史高点之后便进入了下行通道，2018 年 5 月份虽有所抬头，但仍处于下行通道，8 月份再次转跌，跌势延续至 2019 年 2 月份。2 月份后，二线城市地价上涨幅度较大，厦门、南京、杭州、成都、武汉和重庆等前期热点二线城市地价反弹较明显。主要原因一方面是因为第一季度发债融资量较多，房企资金面较为宽松；另一方面是因为开发商拿地预期的转变，即规避三四线城市，向一二线城市转移，同时一线城市供地量又比较少，热点二线城市成为主要的拿地对象。随着下半年政策的收紧，地价涨幅不断收窄，成交量下降。

图 6 二线城市土地成交建筑面积及价格走势



数据来源：CRIC、易居研究院

### 3、三线城市：成交面积环比下降 5.7%，地价环比下跌 1.8%

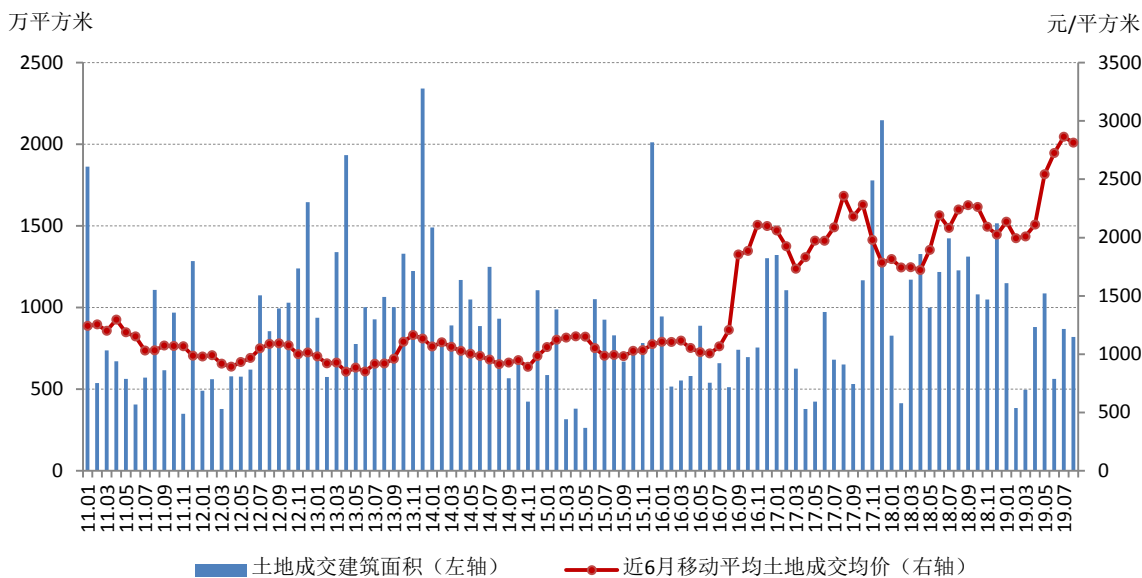
8 月，三线城市土地成交建筑面积为 819.6 万平方米，环比下降 5.7%；同比下降 33.2%。6 个月移动平均成交价为 2813.3 元/平方米，环比下跌 1.8%。2019 年上半年，三线城市土地成交面积整体明显小于 2018 年上半年，在成交量不足的情况下，地价难以持续上涨。4 月份以来，三线城市样本受结构性影响较大，样本内东莞、无锡和金华等较强的都市圈三线城市土地出让金占比较大，价格相对坚挺，而其他弱三线城市地价整体上是震荡下跌的。

4 月份财政部发布的《关于下达 2019 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算的通知》显示，对比 2018 年，37 个省市 2019 年棚改套数共计 285.3 万套，较 2018 年 588 万套的计划改造套数减少近 51%。一些过去库存量较大的



城市和部分三四线热点城市，目前的去库存任务已经基本完成。随着去库存及棚改政策的变化和购买力的透支，多数缺乏良好基本面配合的三线城市房地产市场未来几个月地价或将继续下跌。

图 7 三线城市土地成交建筑面积及价格走势



数据来源：CRIC、易居研究院

### 三、结论和趋势：未来几个月土地市场将继续降温

一季度，部分城市房地产市场出现了“小阳春”，4月19日中央政治局会议上再次提及“房住不炒”，同时住建部分别于4月和5月对10个房价涨幅较明显的城市进行了预警提示。此外，由于一季度房企融资较多，资金宽松，部分房企拿地比较激进，5月底多家房企被列入暂停公开市场发债业务名单，监管部门将收紧部分房企公开市场融资，包括债券及ABS产品，同时住建部针对“地王”现象点名部分开发商。7月初，部分信托公司接到银保监会的指导，收紧房地产信托业务；同时，国家发改委要求，房企发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务，进一步限制了房企资金来源。

7月30日中央政治局会议首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，每逢经济下行时期便刺激房地产的预期被打破。同时，央行就房地产占用信贷资源，消费贷、银行理财等资金违规进入房地产市场等问题进一步探讨解决。8月

初多家房企表示将减少拿地，8月份土地市场降温明显，随着调控政策作用的进一步显现，未来几个月土地市场或将继续降温。

附注 1：本报告所统计的土地为通过招牌挂方式成交的商品房用地，具体土地性质包括纯住宅、商住、商办及综合用地。

附注 2：40 个典型城市分类如下。4 个一线城市：北京、上海、广州、深圳；22 个二线城市：大连、苏州、福州、南京、青岛、杭州、长春、佛山、南宁、成都、南昌、武汉、长沙、重庆、西安、厦门、昆明、合肥、沈阳、宁波、兰州、济南；14 个三四线城市：扬州、东莞、岳阳、无锡、襄阳、荆州、金华、惠州、烟台、洛阳、桂林、徐州、北海、廊坊。

附注 3：土地成交均价为楼板价。土地成交均价及土地成交溢价率的计算，均取过去 6 个月此类指标的移动平均值。

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 王若辰

电话：021-60868916

邮箱：wangruochen@ehousechina.com

## 联系方式

地址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传真：021-60868811

网址：<http://www.yiju.org/>

### 免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。