

易居月报系列

40城土地市场报告

**受疫情影响 40 城地市成交量明显下降，
一线城市企稳回暖**

2020 年 03 月 02 日

受疫情影响 40 城地市成交量明显下降，一线城市企稳回暖

报告摘要：

1. 一定程度上受新冠肺炎疫情影响，40 城土地市场有所降温。40 城成交面积同比明显下降，但地价有所上涨，这主要是因为一线城市有所回暖，且成交占比较大，二三线城市仍在降温中，随着疫情影响的弱化，二三线城市成交将有所回升，一线城市结构影响将减弱，因此并不能认定为地价开始反转。土地成交溢价率仍处于历史低位，虽预计短期仍将保持较低水平，但下降空间已经有限。
2. 城市间结构分化明显，一线城市地市表现强势。三类城市地市表现不同。一线城市量价齐升，其市场已有较长的调整时间，有企稳回暖的需求。二线城市降温最明显，量价齐跌。三线城市成交量同比小幅增长，地价环比基本持平，但未改变其市场逐渐降温的趋势。

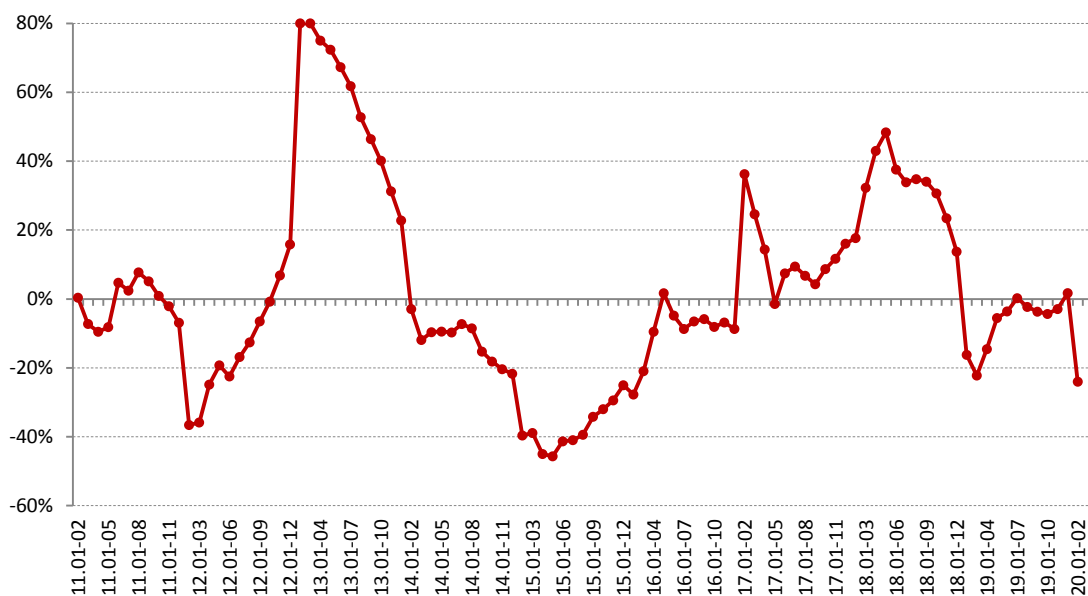
一、40 城整体：成交量下降，溢价率仍处于历史低位

1、土地成交建筑面积：1-2 月累计同比下降 24%

2020 年 2 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 2076.9 万平方米，环比大幅下降 44.5%；同比下降 27.1%。本次新冠肺炎疫情事件对土地市场造成了较大影响，部分土地出让计划推迟，房企受现金流压力影响拿地也相对谨慎。

2020 年 1-2 月，40 个典型城市年初累计土地成交建筑面积 5822.0 万平方米同比下降 24.0%，相比去年同期回落较大。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，随后涨幅震荡收窄在 0 轴附近。2020 年 1-2 月份增速下降符合此前预期，随着疫情影响的逐渐减小，这两个月被压抑的一些正常拿地需求将有所释放，但大概率难以和 2019 年上半年的小阳春相比，预计未来几个月同比增速仍将处于负区间，但可能不会快速下行。

图1 40城年初累计土地成交建筑面积同比增速



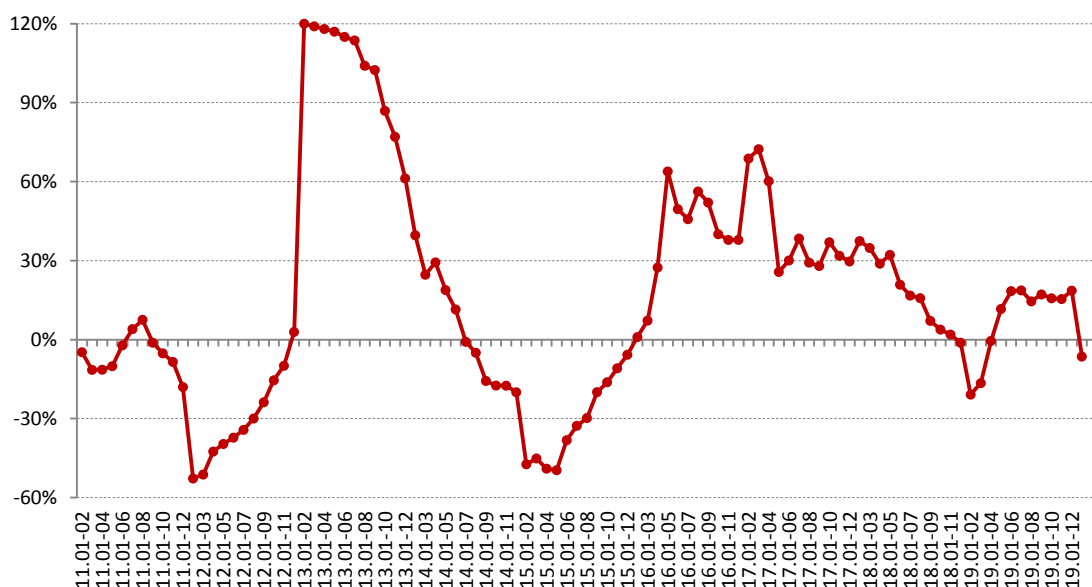
数据来源：CRIC、易居研究院

2、土地出让金收入： 1-2月累计同比下降6.4%

2月，40个典型城市土地出让金收入为1525.9亿元，环比下降15.2%，同比增加10.7%。回顾历史，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；随着调控政策的密集出台，下半年土地出让金同比增速开始小幅震荡下行。

2020年1-2月，40个典型城市土地出让金累计收入3325.1亿元，同比下降6.4%。2019年下半年，累计同比增速一直稳定在15%左右的水平，受疫情影响后明显下行。

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,2020年1-2月,40城土地出让金排名前5的城市分别为北京、上海、杭州、福州和广州。这5个城市的土地出让金总额分别为671.9、612.9、356.2、203.5和150.1亿元,其中,上海同比增速达到121%。土地出让金排名靠后的是北海、无锡、沈阳、东莞和大连等城市,金额不超过10个亿。

表1 2020年1-2月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
北京	671.9	15.1%	南昌	51.1	17.8%	洛阳	13.6	-28.4%
上海	612.9	121.0%	惠州	48.5	577.3%	昆明	13.3	-81.6%
杭州	356.2	30.2%	武汉	42.6	-74.9%	桂林	10.3	103.8%
福州	203.5	-12.2%	襄阳	38.0	43.9%	合肥	9.8	-42.4%
广州	150.1	6.4%	佛山	33.7	-67.8%	廊坊	8.4	-66.2%
西安	142.5	-16.3%	金华	33.2	1462.2%	厦门	7.2	440.3%
成都	117.5	-15.0%	长春	30.3	-30.1%	荆州	6.7	-66.5%
重庆	111.8	-4.4%	兰州	27.5	-17.1%	大连	5.1	-71.2%
南京	101.2	995.8%	深圳	27.3	17.0%	东莞	1.8	-71.0%
南宁	84.0	8.0%	徐州	26.8	-37.7%	沈阳	1.7	-95.1%
长沙	72.2	22.6%	济南	26.7	-63.9%	无锡	0.0	/
烟台	69.4	387.7%	扬州	21.2	-80.5%	北海	0.0	/
宁波	60.2	155.1%	岳阳	17.8	68.4%			
青岛	54.5	-66.5%	苏州	14.8	-95.2%			

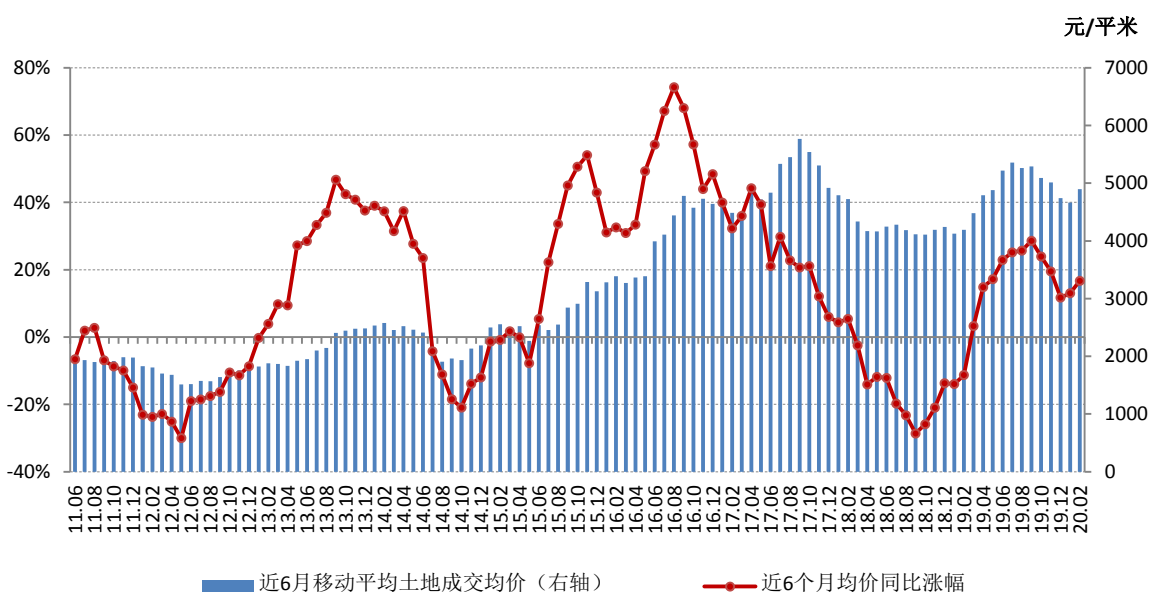
数据来源：CRIC、易居研究院

3、土地出让均价：受一线城市结构性影响，环比上涨5.0%

2月，40个典型城市土地成交均价为4894.1元/平方米，环比上涨5.0%，同比上涨16.7%。2月份土地均价有所上涨主要是因为一线城市有所回暖，且成交占比较大，二三线城市仍在降温中，随着疫情影响的弱化，二三线城市成交将有所回升，一线城市结构影响将减弱，因此并不能认定为地价开始反转。

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2019年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，小幅震荡后从10月份开始下跌。

图3 40城月度土地成交均价走势



数据来源：CRIC、易居研究院

4、土地成交溢价率：9.4%，仍处于历史最低水平附近

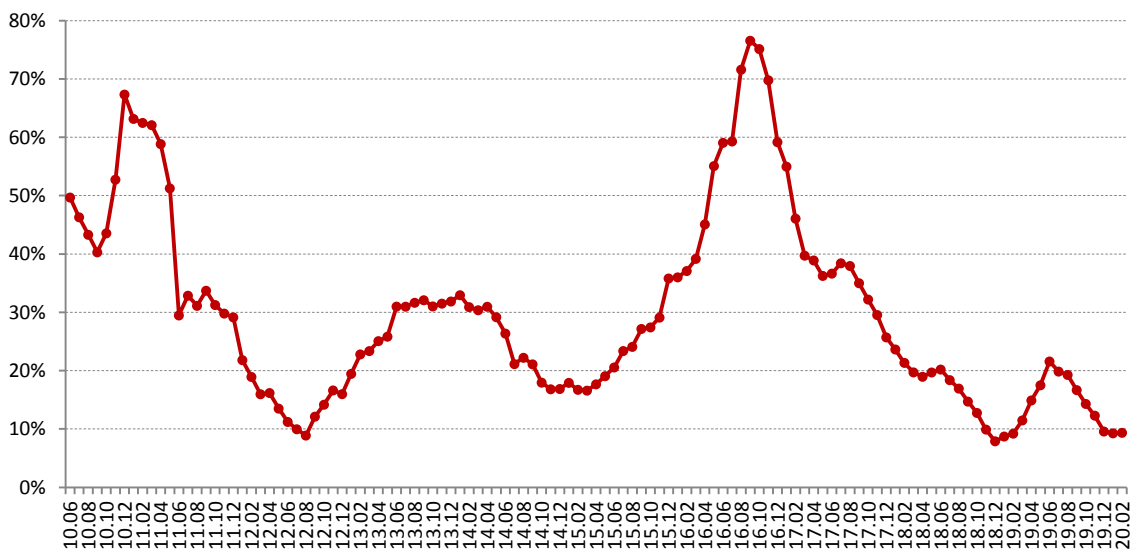
2月，40个典型城市土地成交溢价率为9.4%，与1月相比微幅上升0.1个百分点，2019年12月以来，土地溢价率基本保持不变，维持在2018年底的历史低位水平，预计未来几个月溢价率仍将保持较低水平。

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 年年初至年中，房地产市场低迷，土地成交溢价率再次由升转降。至 2014 年下半年开始，各地政府放松限购，央行降息降准，放松房贷、减税。2015 年下半年，全国房地产市场回暖，土地溢价率步入上行通道，并于 2016 年 9 月达到历史高点。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 年上半年，土地市场出现小阳春，部分热点城市土地市场成交火热，溢价率有所上升。进入下半年后，随着政策的收紧，土地市场开始降温，至 2019 年 12 月土地溢价率已经连续 6 个月下降，表明土拍继续降温，开发商高价拿地意愿不强。

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，2 月份，40 城中土地成交溢价率排名前 5 的城市分别为东莞、宁波、徐州、昆明和南宁，土地成交溢价率分别为 195%、73%、51%、40%和 40%。其中，东莞仅出让一宗零售商业用地，溢价率较高。2 月份，溢价率为 0 的城市达到 14 城；无土地出让的城市达到 10 城，受疫情影响较大。

表 2 2020 年 2 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
----	-----	----	-----	----	-----	----	-----

东莞	195%	福州	17%	广州	0%	大连	/
宁波	73%	金华	15%	深圳	0%	长春	/
徐州	51%	长沙	10%	苏州	0%	武汉	/
昆明	40%	重庆	3%	南京	0%	合肥	/
南宁	40%	惠州	3%	青岛	0%	济南	/
成都	31%	岳阳	1%	西安	0%	无锡	/
北京	27%	兰州	0%	厦门	0%	襄阳	/
佛山	21%	上海	0%	扬州	0%	荆州	/
沈阳	21%	烟台	0%	洛阳	0%	北海	/
杭州	17%	南昌	0%	桂林	0%	廊坊	/

数据来源：CRIC、易居研究院

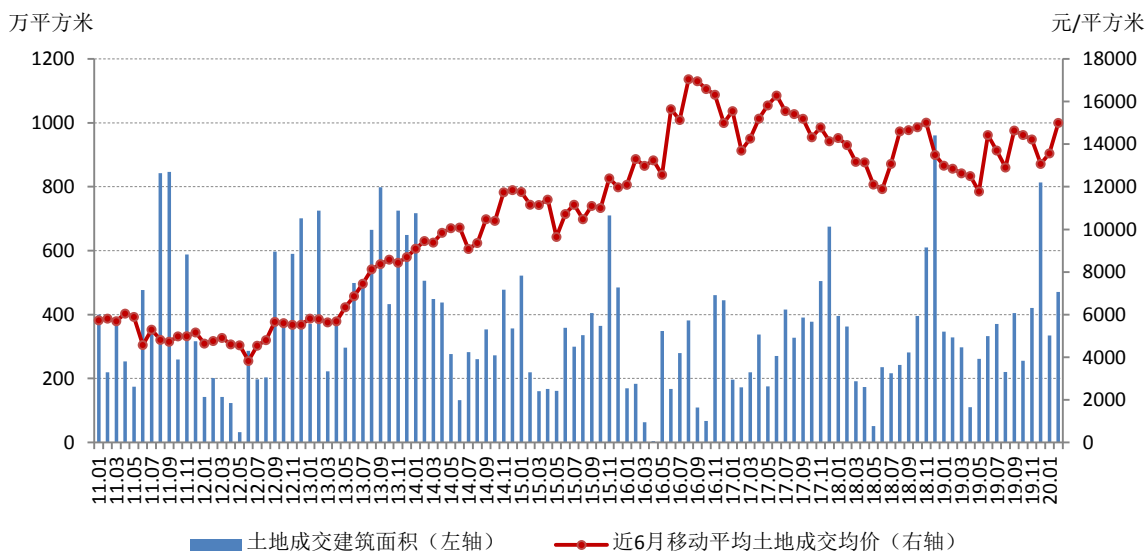
备注：表中溢价率为“/”的表示当月无土地成交。

二、城市分类：一线城市回暖，二三线城市继续降温

1、一线城市：量价齐升

2月，4个一线城市土地成交建筑面积为471.3万平方米，环比增长41%，同比增长43.5%。6个月移动平均成交价为14999.8元/平方米，环比上涨10.5%，同比上涨16.7%。2016年5月以来，一线城市的土地成交均价整体上一一直处于震荡趋势中，市场已有较长的调整时间，有企稳回暖的需求。此外，一线城市房地产调控政策严厉，土地出让面积相对有限，房企补库存需求相对较大，因此其土地成交量不仅取决于需求量，更多时候还受到供给量的较大影响。

图5 一线城市月度土地成交建筑面积及价格走势



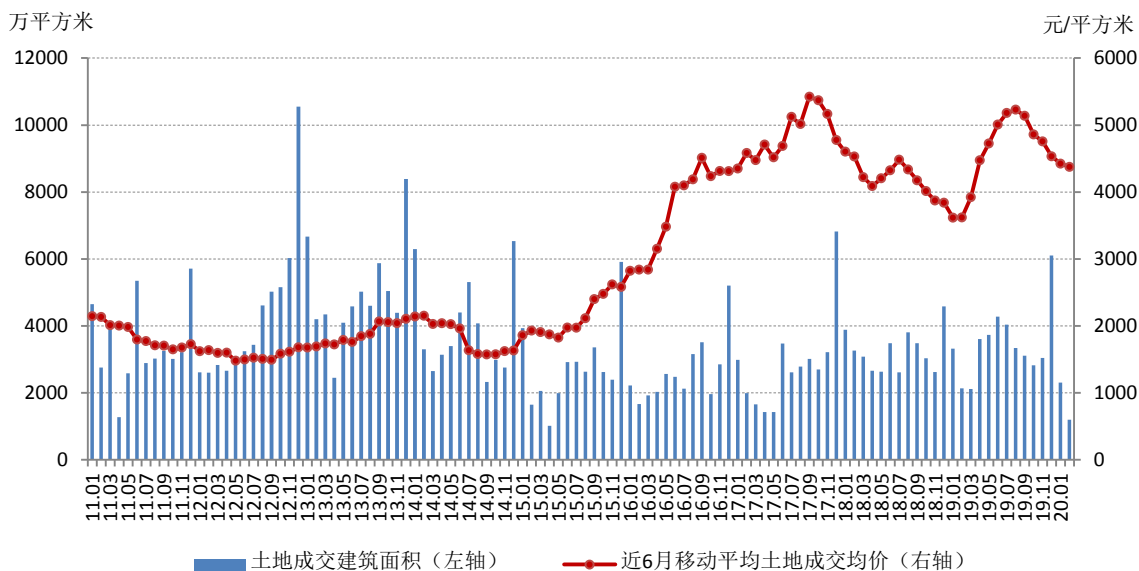
数据来源：CRIC、易居研究院

2、二线城市：量价齐跌

2月，二线城市土地成交建筑面积为1194.5万平方米，环比下降48.3%，同比下降44.1%；成交均价为4373.8元/平方米，环比下降1.1%，同比上涨20.9%。预计未来几个月地价仍将维持低位或缓慢下行。

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。进入下半年，政策快速收紧，成交量持续下降，地价涨幅也不断收窄，8月后形成明显的下跌趋势。

图6 二线城市月度土地成交建筑面积及价格走势



数据来源：CRIC、易居研究院

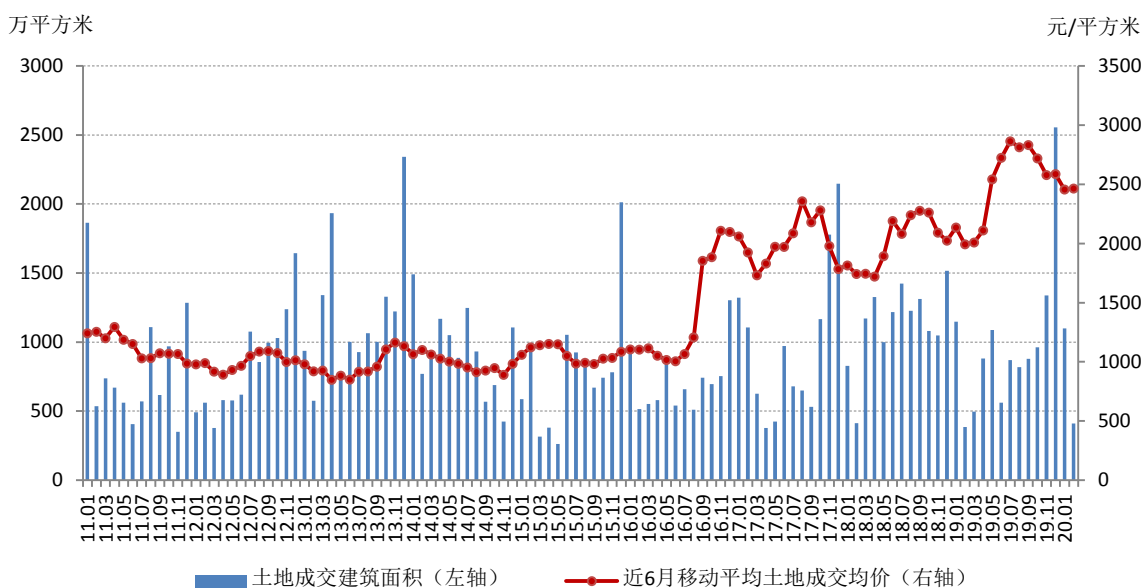
3、三线城市：成交量同比增长6.9%，地价环比上涨0.3%

2月，三线城市土地成交建筑面积为411.1万平方米，环比下降62.6%；同比增长6.9%。6个月移动平均成交价为2464.5元/平方米，环比微涨0.3%。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。

本轮三四线城市行情的重要推动力之一是棚改货币，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，预计大多数缺乏良好基本面配合的三线城市房地产市场将持续降温，未来几个月地价或将继续震荡下跌。

图 7 三线城市月度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：开年土地市场有所降温，但或有边际改善空间

2019 年 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。10 月，40 城土地市场量价齐跌，其中相对坚挺的二三线城市开始出现了较明显的降温态势。11 月，地价下跌，溢价率继续下行，土地市场降温趋势明显。12 月 12 日中央经济工作会议继续强调“房主不炒”；12 月 23 日全国住房和城乡建设会议再提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。

2020 年初，新冠肺炎疫情的爆发对房地产市场造成了较大影响，部分城市出台了延缓交纳土地出让金、延缓开工等支持政策。随着疫情的控制，其影响也

将逐步减弱，同时，前期房企的正常投资拿地需求也将有所复苏，但市场整体降温趋势未变，目前土地成交溢价率已处于历史低位，进一步下行的空间较小，预计未来几个月 40 城土地市场整体难以快速回暖，但有边际改善的空间。此外，不同城市差异也较大，二三线城市仍有降温的空间。

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。