

易居月报系列

40城土地市场报告

**3月40城地市前期积压需求有所反弹，
但仍不改降温态势**

2020年04月02日

3 月 40 城地市前期积压需求有所反弹，但仍不改降温态势

核心观点：

- **土地市场需求有所回暖，但降温态势未变。**3 月份土地成交量环比增长明显，无土地成交及溢价率为 0 的城市数量减少，需求量有所复苏。但土地成交价、土地出让金、成交溢价率均在下行，表明 40 城地市降温态势未变。3 月份三线城市土地市场表现好于一二线城市，等待成交量恢复正常后才能体现真实情况，三线城市仍有较大降温空间。
- **土地成交溢价率处于历史低位，下行空间有限。**3 月，调控政策仍然以稳为主，多地优化人才落户、人才购房等政策，此外，广州、济南、海宁、宝鸡等涉及放松调控的政策均被撤回，表明“房住不炒”的定位没有改变。3 月土地溢价率继续小幅下降，但下降空间已经有限，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。

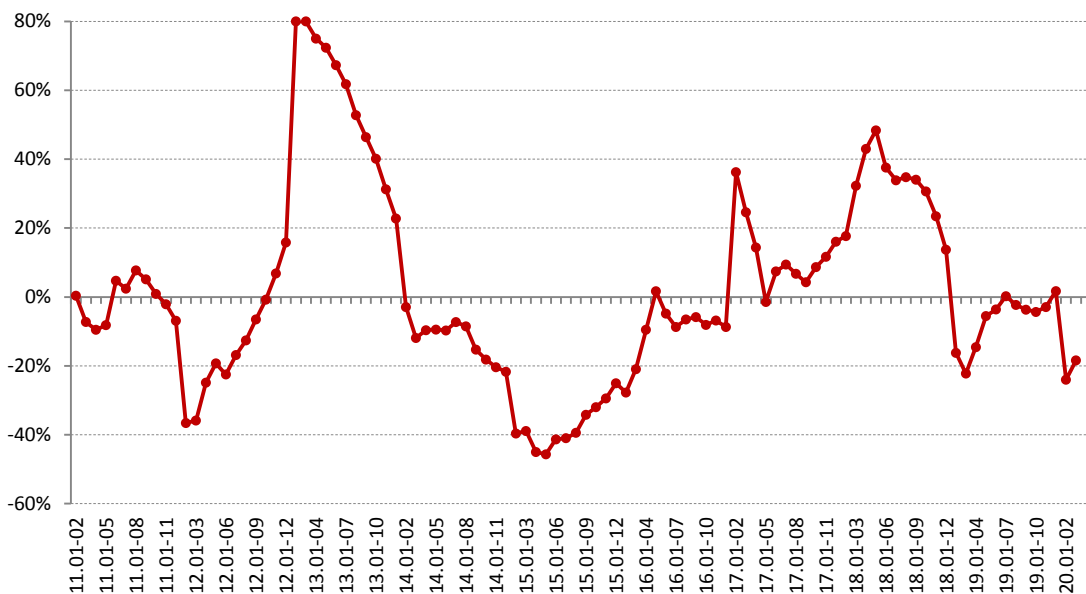
一、40 城整体：3 月需求有所反弹，但不改降温态势

1、土地成交建筑面积：1-3 月累计同比下降 18.4%

2020 年 3 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 2801.0 万平方米，环比增长 34.9%；同比下降 3.6%。本次新冠肺炎疫情事件对 2 月份土地市场造成了很大影响，3 月份随着疫情的好转，前期挤压的正常需求有所释放，使得环比有较大增长，但不改同比降温态势。

2020 年 1-3 月，40 个典型城市年初累计土地成交建筑面积 8623.0 万平方米同比下降 18.4%，降幅小幅收窄。回顾历史，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 1-3 月份增速仍为负值但有所收窄，符合此前预期，随着疫情影响的逐渐减小，一些正常拿地需求将继续释放，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



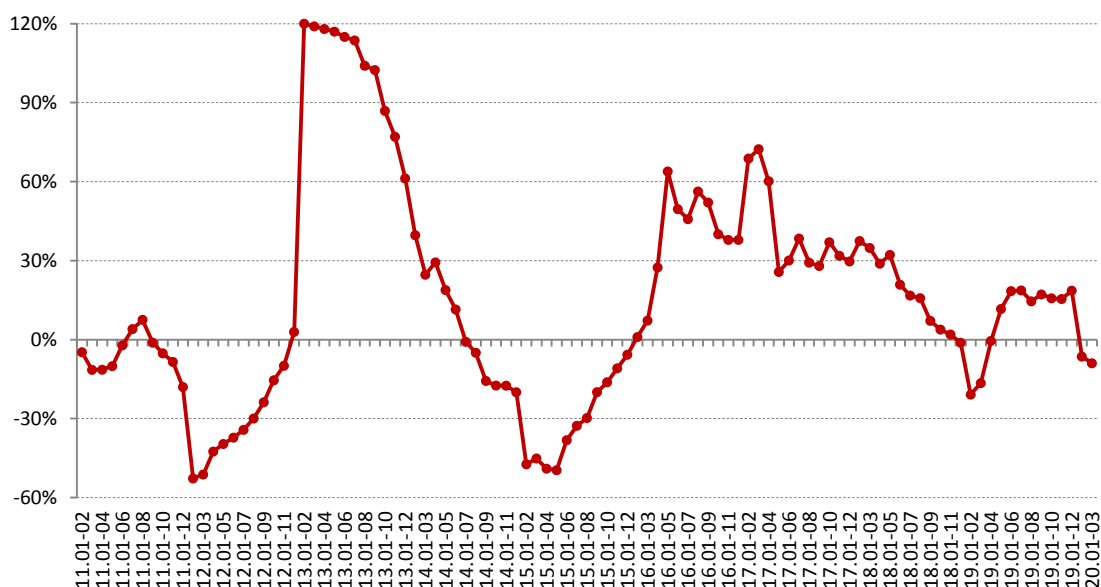
数据来源：CRIC、易居研究院

2、土地出让金收入： 1-3 月累计同比下降 9.0%

3 月，40 个典型城市土地出让金收入为 1376.2 亿元，环比下降 9.8%，同比下降 14.6%。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 1-3 月，40 个典型城市土地出让金累计收入 4701.3 亿元，同比下降 9%，降幅扩大。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1-3月,40城土地出让金排名前5的城市分别为北京、上海、杭州、广州和福州。这5个城市的土地出让金总额分别为671.9、643.7、485.3、255.8和206.0亿元,其中,上海同比增速达到79.4%,地市复苏明显。土地出让金排名靠后的是北海、大连、厦门和荆州等城市,金额不超过10个亿。

表1 2020年1-3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%	合肥	103.7	-34.1%	济南	38.3	-68.4%
上海	643.7	79.4%	宁波	87.2	15.7%	徐州	36.6	-52.1%
杭州	485.3	8.3%	长沙	84.3	32.4%	兰州	32.1	-15.0%
广州	255.8	0.2%	烟台	80.9	447.4%	洛阳	26.0	1.4%
福州	206.0	-35.3%	深圳	69.3	197.0%	岳阳	21.6	103.6%
重庆	200.5	-25.4%	佛山	60.2	-69.8%	昆明	21.4	-79.6%
成都	191.0	-14.0%	南昌	60.0	38.3%	扬州	21.2	-83.4%
西安	172.4	-29.6%	惠州	51.4	242.3%	桂林	10.5	-28.0%
苏州	153.1	-50.3%	东莞	50.5	587.1%	荆州	8.3	-58.3%
武汉	149.6	-29.8%	沈阳	46.8	-20.8%	厦门	7.2	-61.8%
青岛	135.1	-25.4%	廊坊	44.0	-23.5%	大连	6.0	-66.2%
长春	129.7	121.3%	无锡	41.8	-10.8%	北海	0.0	/
南京	111.9	-19.6%	金华	38.5	104.2%			
南宁	108.7	-32.2%	襄阳	38.4	42.0%			

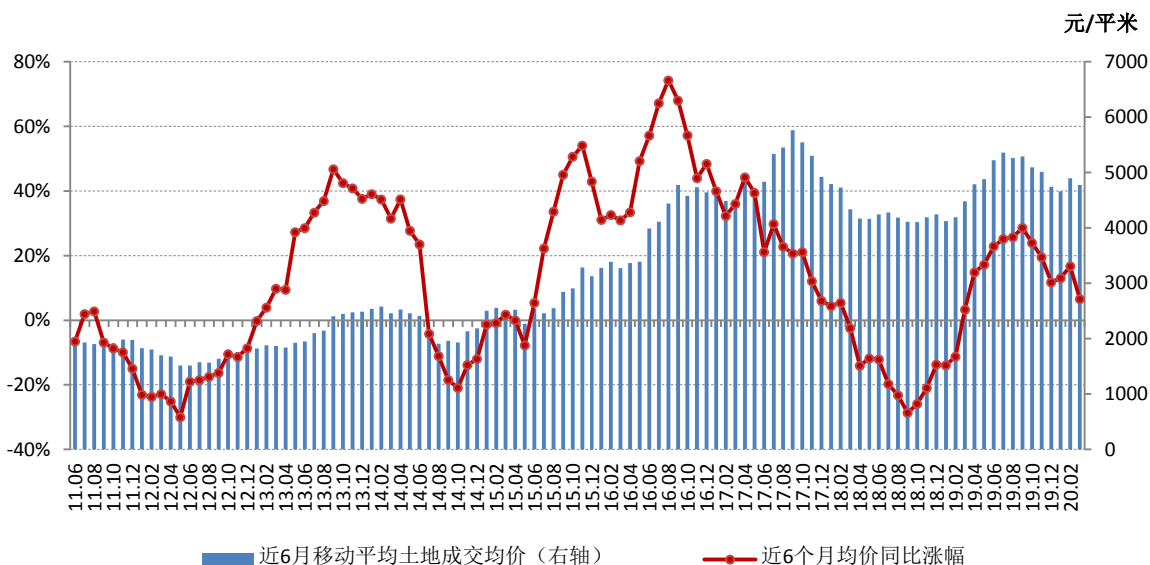
数据来源：CRIC、易居研究院

3、土地出让均价：环比下跌2.5%，同比上涨6.6%

3 月，40 个典型城市土地成交均价为 4773.2 元/平方米，环比下跌 2.5%，同比上涨 6.6%。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。

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：8.6%，处于历史最低水平附近

3 月，40 个典型城市土地成交溢价率为 8.6%，与 2 月相比微幅下降 0.8 个百分点，2019 年 12 月以来，土地溢价率基本保持平稳，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。

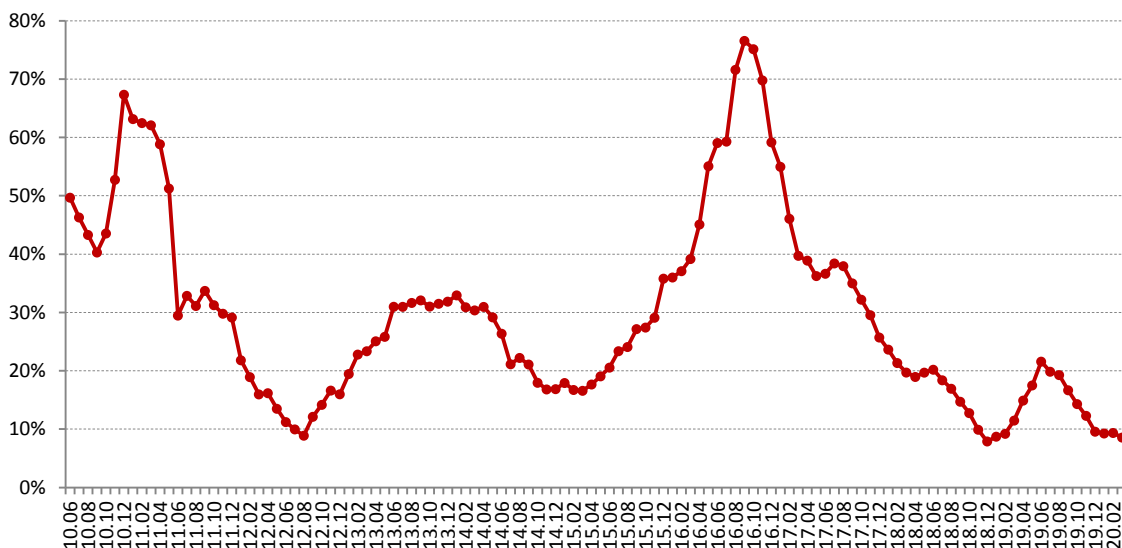
从历史数据看，土地成交溢价率可以反映市场的冷热程度。从图中最早的 2011 年 1 月开始，土地市场急速降温，土地成交溢价率进入下行通道并跌至历史低点，这是一个长期的调控升级的进程。此后，国家连续两次降息，刺激经济发展，土地成交溢价率才得以反弹，涨势一直持续到 2014 年年初。

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，国家降息降准、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，3 月份，40 城中土地成交溢价率排名前 5 的城市分别为东莞、洛阳、西安、沈阳和徐州，土地成交溢价率分别为 47%、45%、41%、38%和 37%。3 月份，溢价率为 0 的城市达到 10 城；无土地出让的城市为 4 城，城市数量均较 2 月份有所减少。

表 2 2020 年 3 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	47%	深圳	21%	惠州	4%	广州	0%
洛阳	45%	重庆	20%	岳阳	4%	福州	0%
西安	41%	成都	18%	武汉	3%	南京	0%

沈阳	38%	杭州	18%	廊坊	2%	长春	0%
徐州	37%	无锡	17%	济南	1%	长沙	0%
金华	33%	昆明	17%	大连	1%	兰州	0%
桂林	32%	南昌	16%	襄阳	0%	北京	/
合肥	27%	苏州	14%	青岛	0%	厦门	/
宁波	26%	佛山	12%	烟台	0%	扬州	/
南宁	21%	荆州	10%	上海	0%	北海	/

数据来源：CRIC、易居研究院

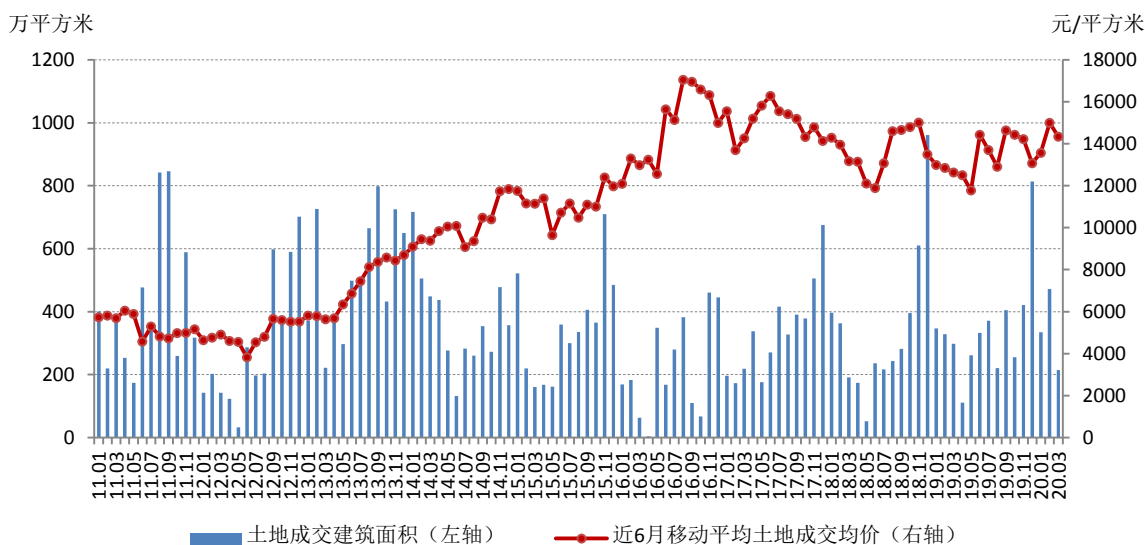
备注：表中溢价率为“/”的表示当月无土地成交。

二、城市分类：一二线城市降温，三线城市基本保持平稳

1、一线城市：量价齐跌

3月，4个一线城市土地成交建筑面积为214.3万平方米，环比下降54.5%，同比下降28.0%。6个月移动平均成交价为14341.9元/平方米，环比下跌4.4%，同比上涨13.5%。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，预计未来几个月仍将保持震荡走势。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



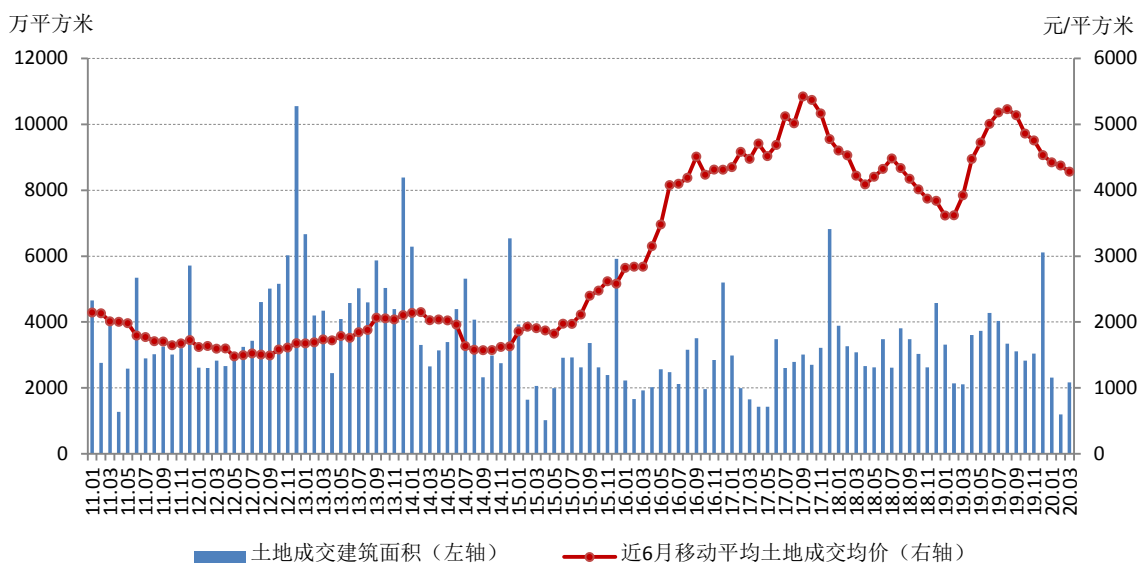
数据来源：CRIC、易居研究院

2、二线城市：量增价跌

3月，二线城市土地成交建筑面积为2172.0万平方米，环比增长81.8%，同比增长2.9%；成交均价为4280.5元/平方米，环比下跌2.1%，同比上涨9.2%。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

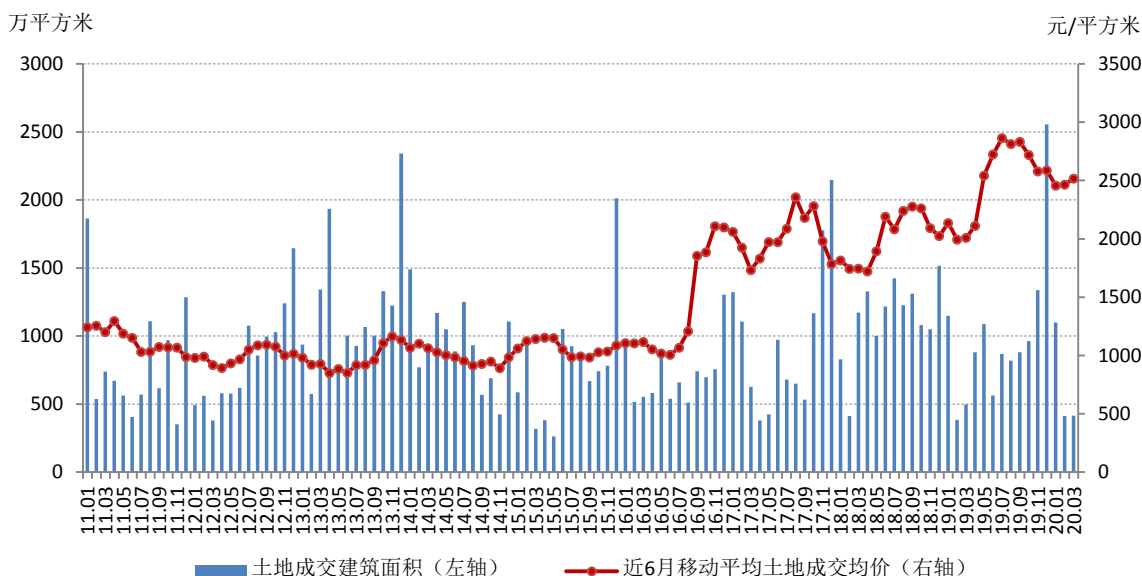
3、三线城市：量价基本保持平稳

3月，三线城市土地成交建筑面积为414.8万平方米，环比增长0.9%，几乎与2月份持平；同比下降16.5%。6个月移动平均成交价为2516.7元/平方米，环比上涨2.1%。三线城市样本较少，2月较多城市无土地成交，价格会有些失真，等成交量恢复后才能较好的反映真实价格。

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：政策保持定力，地市降温态势未变

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缴纳土地出让金、延缓开工等支持政策。3月，调控政策仍然以稳为主，多地优化人才落户、人才购房等政策，此外，广州、济南、海宁、宝鸡等涉及放松调控的政策均被撤回，表明“房住不炒”的定位没有改变。

3月份疫情影响减弱，40城成交量相比2月有明显增长，但并未改变同比下降趋势，同时地价、出让金和溢价率均有所下行，市场仍在降温中。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。