

易居月报系列

## 40城土地市场报告

**4月40城土地成交量环比大增，前期积压需求释放明显，但难以持续火热**

2020年04月30日

# 4 月 40 城土地成交量环比大增，前期积压需求释放明显，但或难以持续火热

## 核心观点：

- 土地市场各项指标均回暖，一季度积压的需求明显释放，但或难以持续火热。4 月份土地成交量、出让金均明显增长，地价有所上涨，成交溢价率也在逐步小幅抬升，反映了一季度受疫情影响导致需求被积压后释放，土地市场回暖的态势。但当积压的需求释放完毕后，未来几个月进入正常的拿地节奏，在预期房地产市场整体降温趋势的背景下，土地市场持续火热的可能性不大，至少难以和 2019 年上半年的小阳春相比。5 月 22 日将召开两会，届时对于经济以及房地产市场的定调将成为今年下半年市场走向的关键影响因素。具体来看，二线城市地市复苏更加明显，不仅成交量大增，地价上涨也相对明显；土地成交量溢价率排名居前的城市中大多数为一线和强二线城市，可以反映当前开发商在这些区域拿地更为激进一些，也是在当前形势下更好的选择。

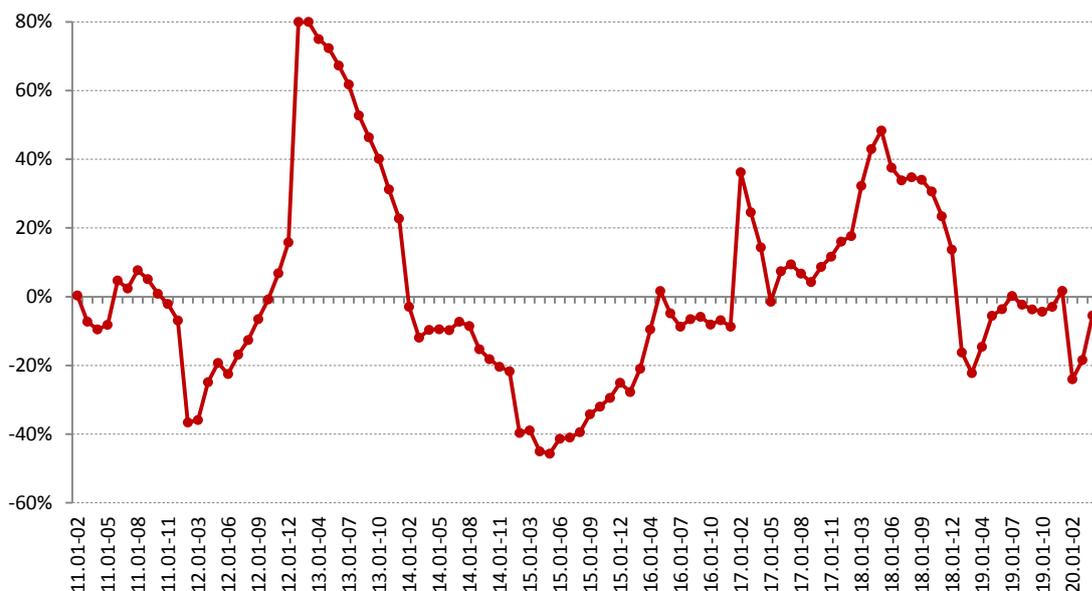
## 一、40 城整体：前期积压需求释放，量价齐升

### 1、土地成交建筑面积：1-4 月累计同比下降 5.5%

2020 年 4 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 5711.9 万平方米，环比增长 103.9%；同比增长 24.2%。本次新冠肺炎疫情事件一季度土地市场造成了很大影响，4 月份疫情已经基本控制，前期挤压的正常需求有所释放，成交量增长明显。

2020 年 1-4 月，40 个典型城市年初累计土地成交建筑面积 14334.8 万平方米同比下降 5.5%，降幅明显收窄。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，4 月疫情已经基本可控，前期积压的拿地需求释放，但未来几个月可能回落，且难以和 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。

图 1 40 城年初累计土地成交建筑面积同比增速



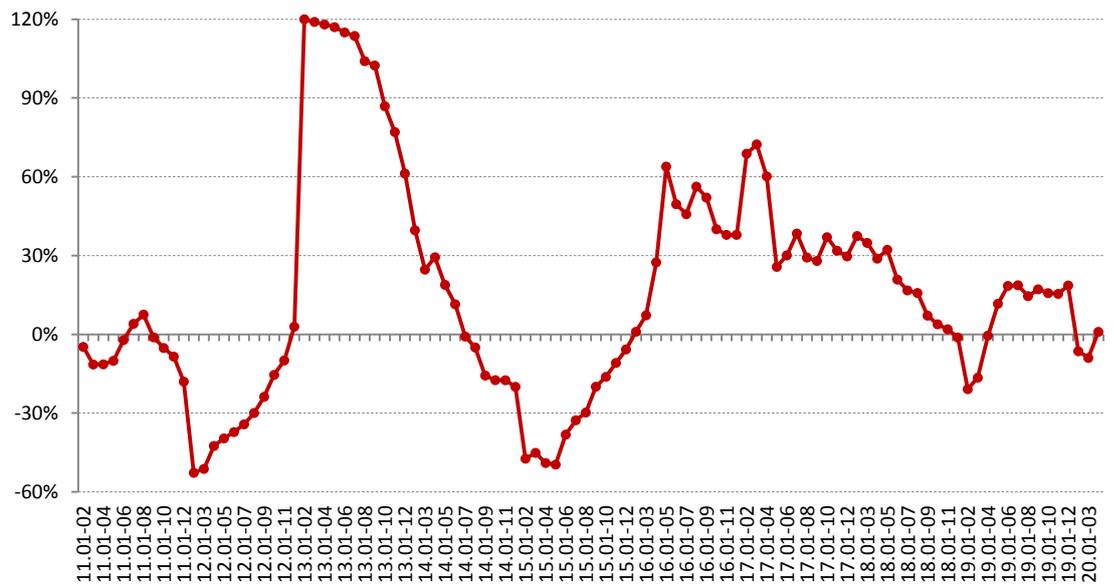
数据来源：CRIC、易居研究院

## 2、土地出让金收入： 1-4 月累计同比增长 1%

4 月，40 个典型城市土地出让金收入为 3043.5 亿元，环比增长 121.2%，同比增长 21.4%。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 年一季度受疫情影响，出让金有所减少。

2020 年 1-4 月，40 个典型城市土地出让金累计收入 7744.7 亿元，同比增长 1%，由负转正。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，4 月份同比转正，其中相当一部分为一季度积压的需求，随着未来几个月需求回归正常，同比增速可能仍将转负。

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1-4月,40城土地出让金排名前5的城市分别为北京、杭州、上海、广州和福州。这5个城市的土地出让金总额分别为848.7、837.9、786.4、490.9和382.5亿元,其中,上海、北京和广州同比增速分别达到90.2%、42.9%和31.3%,表明一线城市地市复苏明显。土地出让金排名靠后的是大连、北海和荆州,金额不超过15个亿。

表1 2020年1-4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	848.7	42.9%	宁波	166.5	-18.0%	徐州	68.2	-36.9%
杭州	837.9	1.4%	武汉	165.7	-74.3%	兰州	60.2	55.2%
上海	786.4	90.2%	厦门	159.8	69.4%	金华	58.2	-20.1%
广州	490.9	31.3%	长春	150.0	91.7%	廊坊	50.5	-36.0%
福州	382.5	4.4%	南宁	128.7	-27.6%	无锡	41.8	-58.2%
成都	364.0	32.9%	南昌	123.9	61.4%	洛阳	35.8	23.2%
苏州	362.7	-27.1%	东莞	114.4	340.7%	岳阳	34.2	147.9%
西安	291.6	-2.3%	沈阳	93.9	49.6%	扬州	23.0	-83.0%
重庆	287.7	-9.3%	深圳	86.4	270.4%	桂林	18.0	-11.3%
佛山	286.4	16.0%	烟台	82.5	111.8%	荆州	12.8	-49.1%
青岛	264.6	13.4%	昆明	82.1	-48.1%	北海	8.6	-56.2%
长沙	192.9	42.8%	惠州	76.3	200.9%	大连	6.2	-92.9%
南京	177.6	-18.6%	济南	75.4	-40.8%			
合肥	176.3	-52.6%	襄阳	71.5	78.9%			

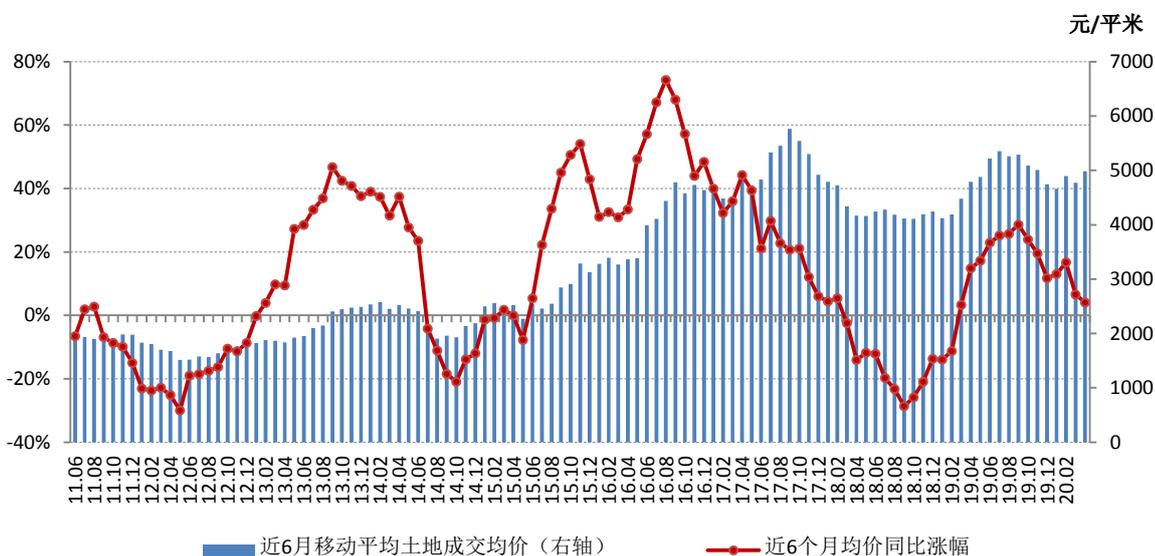
数据来源：CRIC、易居研究院

### 3、土地出让均价：环比上涨 4.4%，同比上涨 4.0%

4 月，40 个典型城市土地成交均价为 4982.2 元/平方米，环比上涨 4.4%，由负转正；同比上涨 4.0%，不改涨幅继续收窄的趋势。4 月份 40 城地价上涨主要由于二线城市地价上涨比较明显。

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：11.5%，逐渐上升

4 月，40 个典型城市土地成交溢价率为 11.5%，与 3 月相比小幅上升 1.5 个百分点，2020 年 1 月以来，土地溢价率维持在 2018 年底的历史低位水平，但已经逐渐小幅抬升，预计未来几个月或仍有一定的上升空间。

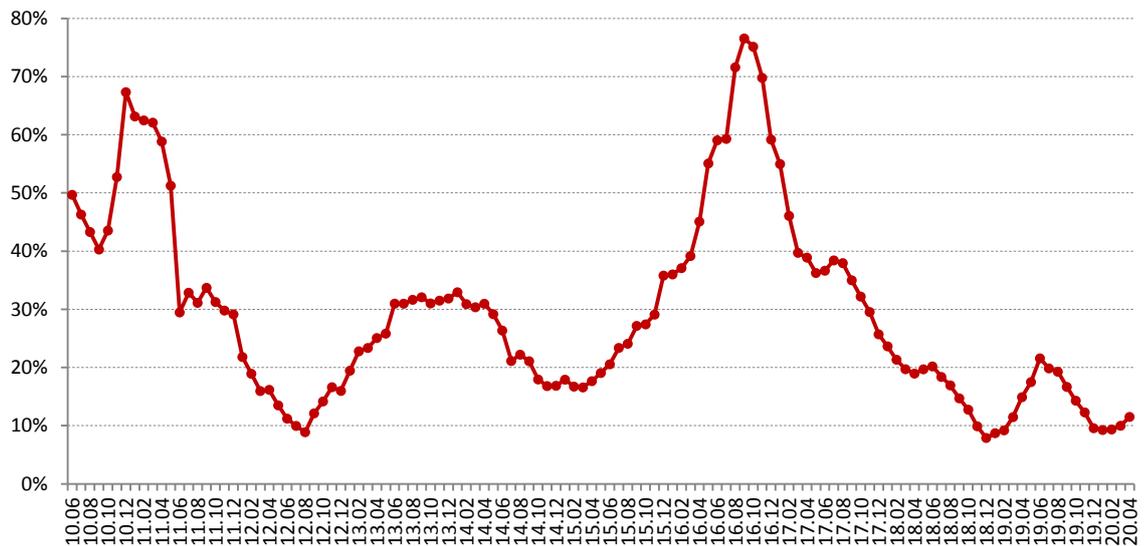
从历史数据看，土地成交溢价率可以反映市场的冷热程度。从图中最早的 2011 年 1 月开始，土地市场急速降温，土地成交溢价率进入下行通道并跌至历史低点，这是一个长期的调控升级的进程。此后，国家连续两次降息，刺激经济发展，土地成交溢价率才得以反弹，涨势一直持续到 2014 年年初。

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，4 月份，40 城中土地成交溢价率排名前 5 的城市分别为合肥、宁波、南宁、深圳和厦门，土地成交溢价率分别为 125%、42%、38%、38%和 34%，合肥土地溢价率很高主要由于其中有一块地溢价率过高，属于异动，其他成交土地溢价率约在 15%-20%之间。4 月份，溢价率为 0 的城市为 10 城，环比持平；仅无锡 1 城无土地出让。

土地成交量溢价率排名居前的城市中大多数为一线和强二线城市，可以反映当前开发商在这些区域拿地更为激进一些，也是在当前风险与机会并存的形势下更好的选择。

表 2 2020 年 4 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
合肥	125%	徐州	29%	苏州	7%	兰州	0%
宁波	42%	北海	27%	北京	6%	烟台	0%
南宁	38%	南昌	25%	西安	5%	岳阳	0%
深圳	38%	杭州	23%	广州	5%	青岛	0%
厦门	34%	金华	21%	上海	4%	大连	0%
南京	33%	成都	19%	洛阳	3%	扬州	0%
襄阳	32%	武汉	15%	沈阳	2%	惠州	0%
福州	31%	东莞	15%	廊坊	2%	桂林	0%
佛山	30%	重庆	13%	济南	1%	长春	0%
昆明	29%	长沙	11%	荆州	0%	无锡	/

数据来源：CRIC、易居研究院

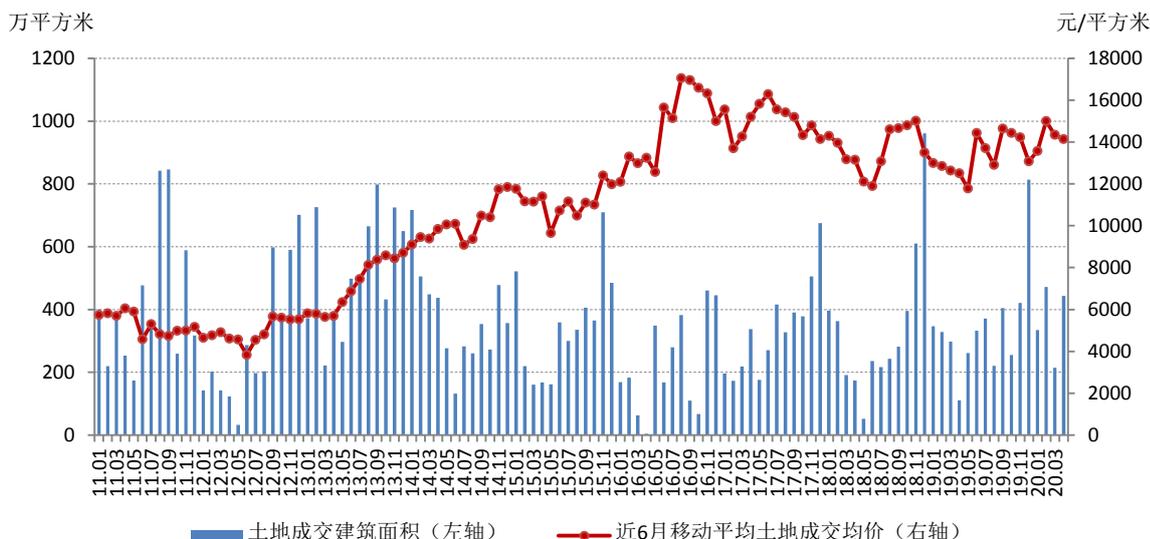
备注：表中溢价率为“/”的表示当月无土地成交。

## 二、城市分类：二线城市量价齐升，一和三线城市成交量明显反弹

### 1、一线城市：成交量增长明显

4月,4个一线城市土地成交建筑面积为443.4万平方米,环比增长106.9%,同比增长301.9%。6个月移动平均成交价为14138.1元/平方米,环比下跌1.4%,同比上涨13.1%。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



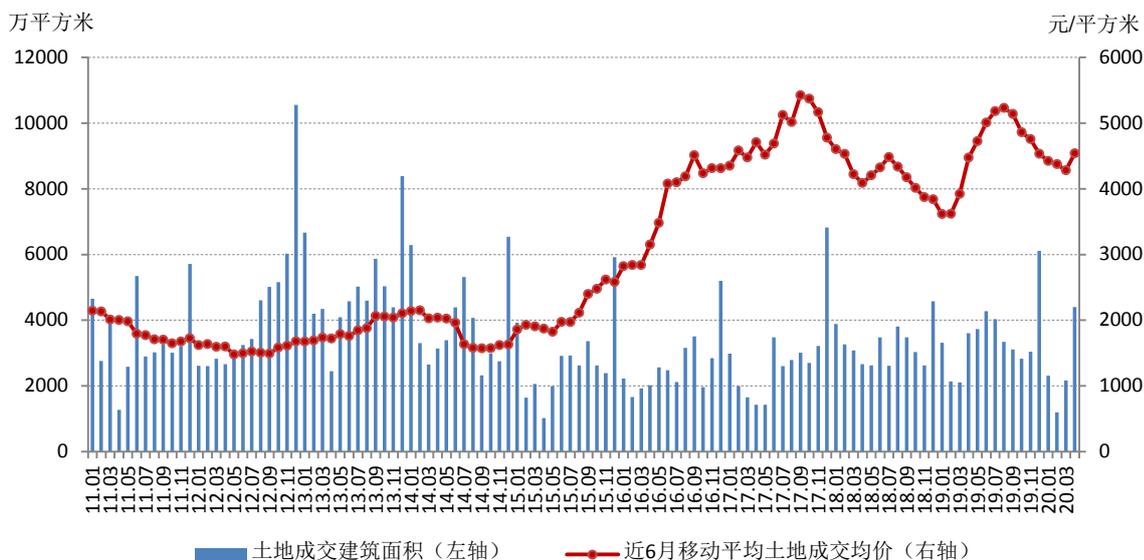
数据来源：CRIC、易居研究院

## 2、二线城市：量价齐升

4月，二线城市土地成交建筑面积为4398.4万平方米，环比增长102.5%，同比增长21.9%；成交均价为4538.4元/平方米，环比上涨6.0%，为2019年9月以来首次上涨；同比上涨1.5%，涨幅继续收窄。

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

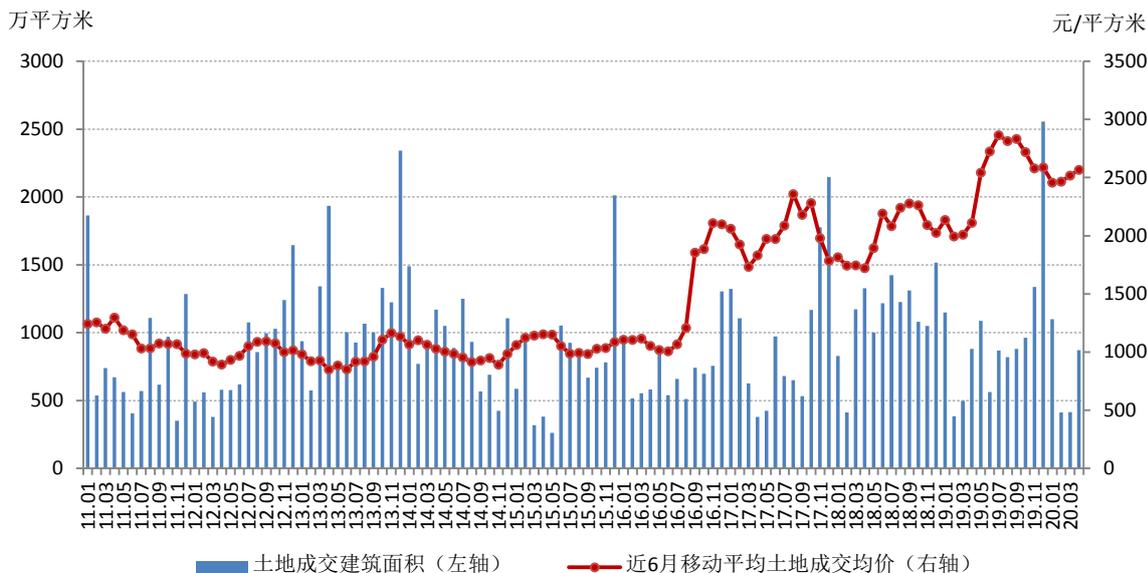
### 3、三线城市：成交量环比增长明显

4月，三线城市土地成交建筑面积为870.1万平方米，环比增长109.8%，同比下降1.2%。6个月移动平均成交价为2566.1元/平方米，环比上涨2.0%。

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化，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： 一季度积压需求明显释放， 但市场难以持续火热

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“房住不炒”；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。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、青岛等城市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。4月17日，中央政治局会议重申了“房住不炒”的定位。

4月份，国内疫情基本已处于控制之中，40城成交量增长明显，地价和溢价率也有所上升，主要是因为一季度积压的需求释放，但当积压的需求释放完毕后，未来几个月进入正常的拿地节奏，在预期房地产市场整体降温趋势的背景下，土地市场持续火热的可能性不大，至少难以和2019年上半年的小阳春相比。5月22日将召开两会，届时对于经济以及房地产市场的定调将成为今年下半年市场走向的关键影响因素。

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。