

易居月报系列

100 城居住用地价格报告

**地价涨幅略有扩大
相关城市要积极稳地价**

2020 年 06 月 28 日

地价涨幅略有扩大，相关城市要积极稳地价

核心观点：

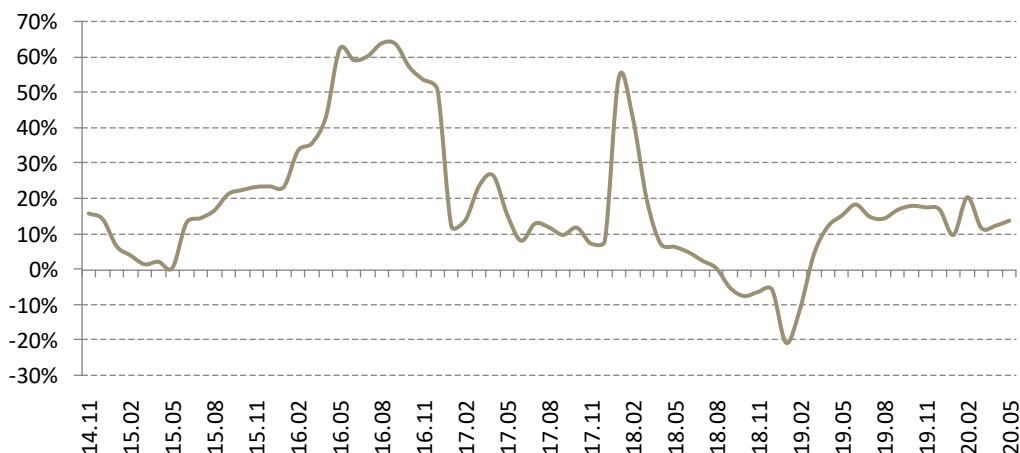
- **百城地价：**今年前 5 月百城地价同比涨幅扩大，和优质地块入市、房企购地积极性增加等有关。从房企角度看，一季度拿地工作受干扰，二季度自然会积极拿地，房企拿地动作较为一致，导致地价容易上涨。
- **市场预测：**当前拿地的预期在进一步修复，客观上容易使得地价涨易跌难。另外需要注意的是，部分城市近期部分地块成交溢价率较高，从稳地价的角度看，后续需要积极管控。

一、百城地价

1、成交价格：价格涨幅曲线略反弹

1-5 月份，全国 100 个城市居住用地价格为 6213 元/平方米，同比上涨 13.8%。相比前 4 月 12.3% 的涨幅略有扩大。总体上看，地价本身并不冷。实际上二季度各地优质土地供应比较多，而房企在一季度拿地受干扰的情况下，二季度纷纷进入土拍市场。客观上会使得抢地现象出现，土拍溢价率上升，最终导致地价涨幅扩大。

图 1 全国 100 城年初累计居住用地价格同比涨幅



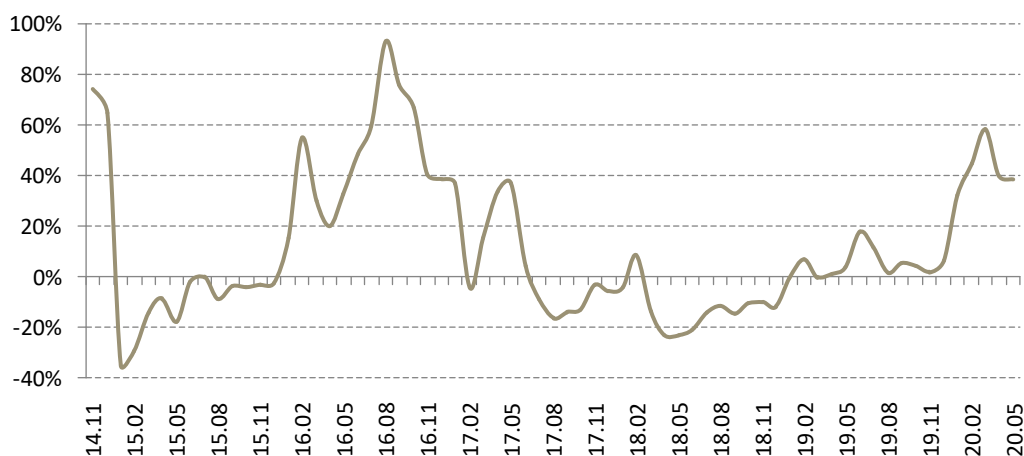
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：地价涨幅回落，但仍偏高

1-5 月份,4 个一线城市居住用地价格为 18499 元/平方米,同比上涨 38.6%。无论从地价的绝对数值还是价格涨幅看,其实都略偏高。今年一线城市供地环境明显宽松,部分房企也调整了投资策略,开始回归一线城市拍地,客观上都会使得地价容易上涨。

图 2 一线城市年初累计居住用地价格同比涨幅

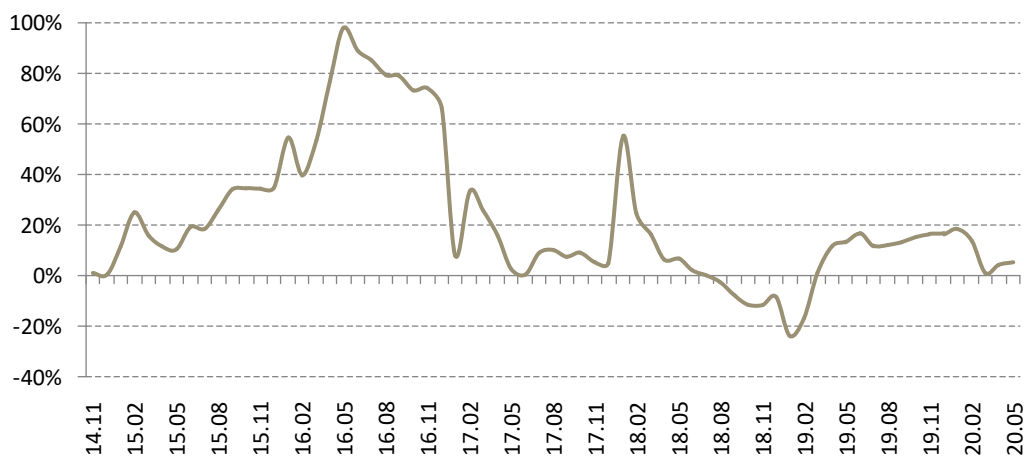


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

2、二线城市：涨势温和

1-5 月份,32 个二线城市居住用地价格为 6217 元/平方米,同比上涨 5.6%。总体上看,二线城市的地价涨势相对温和。不过真实情况或在于,二线城市这几年城市扩张比较快,郊区供地或新城供地增加,类似土地交易容易使得地价绝对水平偏低,进而限制了涨幅。同时去年二线城市地价涨幅略偏大,也容易牵制今年的地价涨幅。

图 3 32 个二线城市年初累计居住用地价格同比涨幅

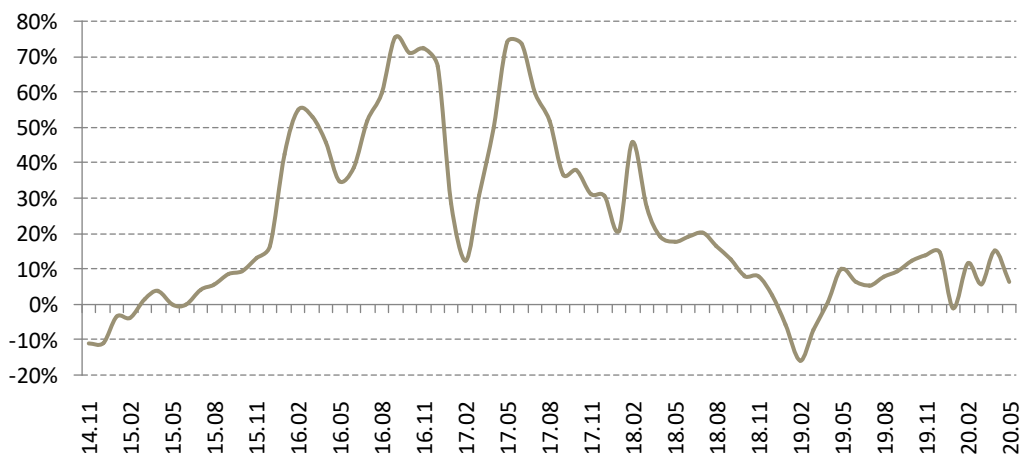


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：涨幅收窄

1-5 月份,64 个三四线城市居住用地价格为 4076 元/平方米,同比上涨 6.3%。观察三四线城市的地价,总体上涨幅难以大幅度扩大。对比 2016-2017 年地价高涨的阶段,当前地价涨幅属于偏温和的。近期楼市和地市交易也没有完全复苏,客观上都会限制房企拿地和地价上涨态势。

图 4 64 个三四线城市年初累计居住用地价格同比涨幅



数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

三、结论与趋势

从 1-5 月份全国百城居住用地的价格数据看,涨幅超过了 10%,且略有扩大。这说明地价本身依然有一定的热度。实际上今年一季度房企拿地计划受干扰,二季度会积极拿地。房企拿地行动较为一致,容易推高地价。另外,二季度金融等

外部环境趋于宽松，房企顾虑减少。其拿地积极性会提高，也能够承受更高溢价的土地成本。

6 月份预计土地交易依然会继续回暖，购地市场信心在逐渐恢复，这也会使得地价本身有可能继续上涨。另外需要注意的是，近期全国部分城市出现了一些溢价率超过 50% 的土地，存在一定的风险。各地也依然要在“稳地价”方面做好工作。

附注：

1、本报告定义，居住用地包括住宅用地和服务设施用地。其中住宅用地包括住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地，而服务设施用地包括居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残、公用设施用地，不包括中小学用地。在数据采集中，我们将纯住宅用地和混合住宅用地等纳入其中，包括了租赁住宅用地和涉及住宅的综合用地，但不包括纯商业办公用地。本报告中居住用地交易面积是指建筑面积而非占地面积。

2、100 个城市按一、二、三四线城市划分如下。4 个一线城市：北京、上海、广州、深圳。32 个二线城市：哈尔滨、长春、沈阳、大连、天津、石家庄、太原、济南、青岛、南京、苏州、杭州、宁波、合肥、南昌、福州、厦门、郑州、武汉、长沙、贵阳、南宁、海口、昆明、重庆、成都、西安、兰州、西宁、呼和浩特、银川、乌鲁木齐。64 个三四线城市：丹东、秦皇岛、唐山、承德、廊坊、燕郊、香河、大厂、固安、保定、张家口、烟台、威海、日照、济宁、徐州、扬州、镇江、常州、无锡、江阴、昆山、南通、温州、嘉兴、嘉善、湖州、舟山、金华、淮南、蚌埠、安庆、芜湖、马鞍山、滁州、泉州、晋江、漳州、莆田、赣州、九江、景德镇、株洲、岳阳、常德、襄阳、荆门、宜昌、珠海、东莞、佛山、中山、肇庆、惠州、清远、韶关、茂名、湛江、北海、柳州、桂林、三亚、洛阳、包头。需要说明的是，燕郊是城镇的行政级别，但考虑到城市规模大，也将其纳入到三四线城市的范围中。

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

电 话：021-60868887

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。