

易居月报系列

## 40城土地市场报告

6月40城地价创新高，二三线城市量价齐升

2020年07月01日

## 6 月 40 城地价创新高，二三线城市量价齐升

### 核心观点：

- **40 城地市量价齐升，地价创新高，土地成交溢价率稳步上升。**6 月 40 城土地成交面积继续增长，累计成交面积同比即将转正，地市成交仍较活跃，也与 5 月土地供应量较大有关。移动平均地价已经创历史新高，下半年或有所回落，但震荡向上的趋势不变。土地出让金同比涨幅继续扩大，溢价率继续稳步上升。疫情对经济造成了较大的影响，地方政府财政收入也受到较大影响，土地出让金作为财政收入的重要组成部分，是今年支持财政的重要工具，地方政府有较强的土地出让动力，土地供应量的增加也有助于缓解城市的住宅供需关系，达到“稳”市场的目标。
- **一线城市地市保持平稳，二三线城市地市量价齐升。**一线城市成交量微增，地价略有回落，基本保持平稳；二三线城市量价齐升明显，其中二线城市移动平均地价已经接近历史高点，三线城市地价已经创历史新高。具体城市上，土地溢价率排名靠前的城市以弱二线和三线城市居多；土地出让金第一名为杭州，与第二名上海差距快速拉大，土地出让动力较大，杭州人口流入量大，增大供应量有助于缓解供求关系，稳定市场。

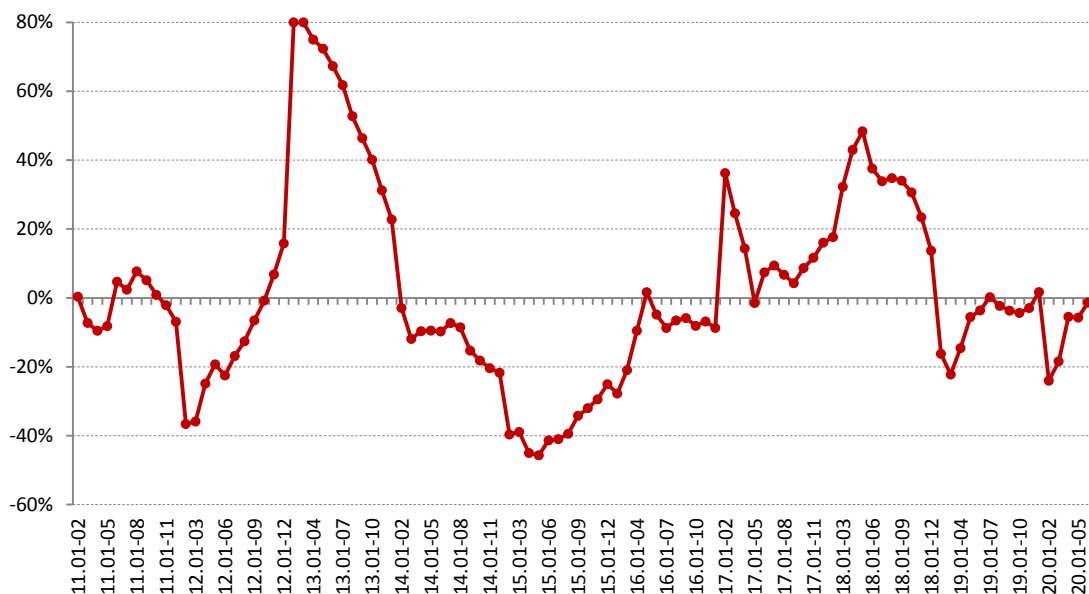
### 一、40 城整体：量价齐升，地价创新高

#### 1、土地成交建筑面积：6 月成交建筑面积环比增长 26%

2020 年 6 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 5982.3 万平方米，环比增长 25.8%；同比增长 15.8%。5 月受土地供应量下降的影响，成交量较低，6 月土地市场成交回暖，地市成交仍较活跃，也与 5 月土地供应量较大有关（成交量一般滞后供应量 1 个月左右）。

2020 年 1-6 月，40 个典型城市年初累计土地成交建筑面积 25071 万平方米，同比下降 1.3%，涨幅继续收窄。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，随后涨幅震荡收窄至 0 轴附近。2020 年 1-2 月后，增速虽为负值但持续收窄，下半年或将转正。

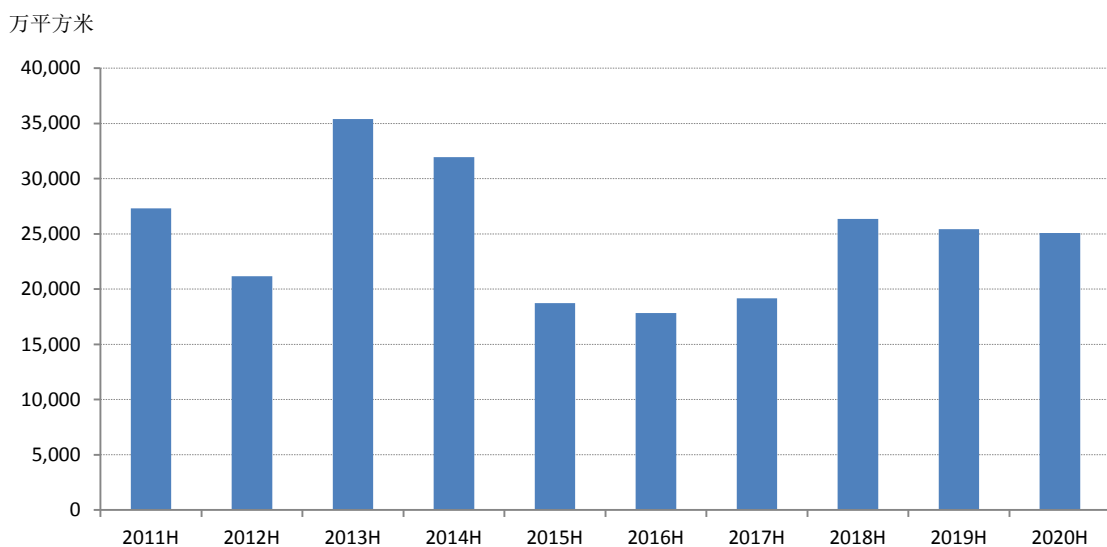
图 1 40 城年初累计土地成交建筑面积同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

2020 年上半年，40 城土地成交建筑面积为 25071 万平方米，基本和 2019 年上半年持平，相比 2018 年小幅下降，相比 2013 和 2014 年小牛市总量较低。

图 2 40 城历年上半年成交建筑面积



数据来源：CRIC、易居研究院

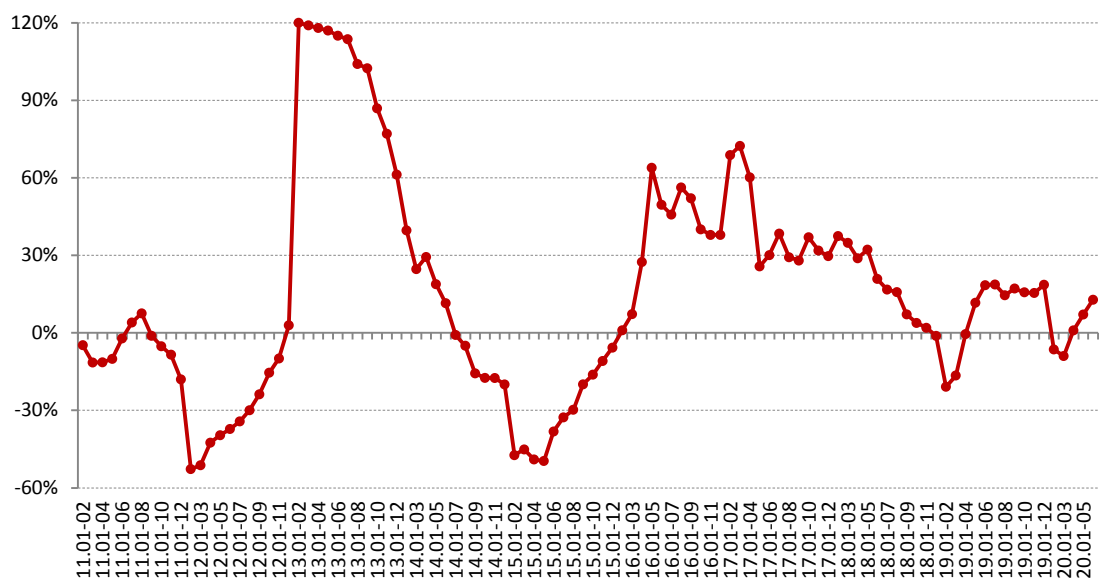
## 2、土地出让金收入：1-6 月累计同比增长 12.8%

6 月，40 个典型城市土地出让金收入为 3923.3 亿元，环比增长 19.2%，同比增长 32.8%。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，但从 4 月开始出让金大幅回升。

2020 年 1-6 月，40 个典型城市土地出让金累计收入 14958.8 亿元，同比增长 12.8%，增幅有所扩大。2019 年下半年，年初累计同比增速一直稳定在 15% 左右的水平。受疫情影响，2020 年一季度明显下行；疫情受控后，4 月开始同比转正，其中相当一部分为一季度积压的需求。

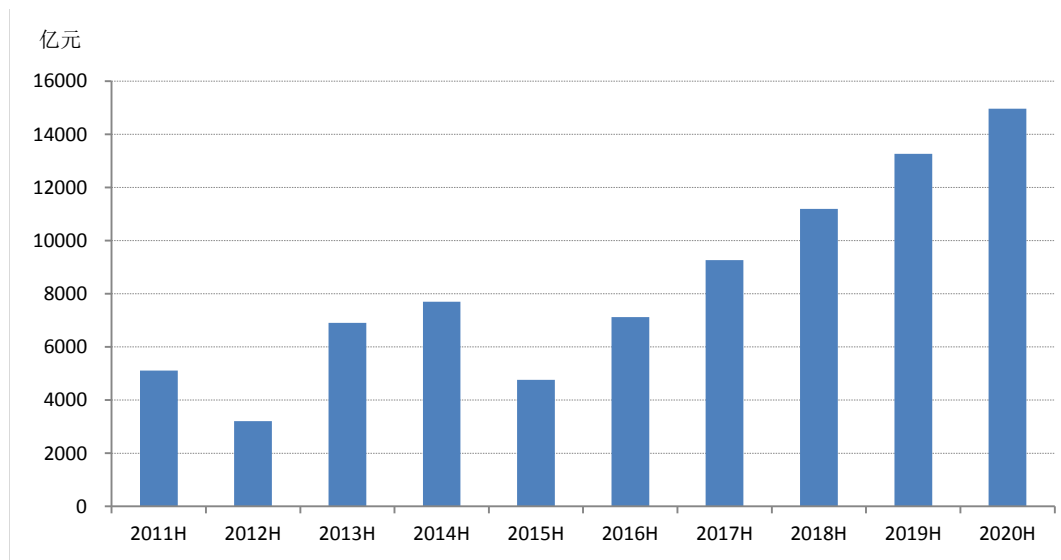
图 3 40 城年初累计土地出让金收入同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

2020 年上半年，40 城土地出让金为 14958.8 亿元，得益于本轮牛市的韧性，2015 年以来，出让金稳步增长，预计在未来“稳”的市场背景下，土地出让金有望继续保持稳步增长。

图 4 40 城历年上半年土地出让金



数据来源：CRIC、易居研究院

分城市来看,2020 年 1-6 月,40 城土地出让金排名前 5 的城市分别为杭州、上海、北京、广州和重庆,其土地出让金总额分别为 1713、1215、1142、1022 和 741 亿元,其中,上海和广州同比增速达到 93%和 32%。另外,深圳同比增速达到 375%,表明一线城市地市复苏明显。第一名杭州有较强的土地出让动力,其土地出让金与第二名上海差距进一步拉大,杭州人口流入量大,增大供应量有助于缓解供求关系,稳定市场。

表 1 2020 年 1-6 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
杭州	1713.4	23.1%	无锡	399.0	84.4%	济南	124.4	-66.6%
上海	1215.3	92.6%	南京	382.2	-30.7%	昆明	121.0	-67.0%
北京	1141.6	25.4%	深圳	374.6	51.6%	廊坊	104.3	-4.9%
广州	1021.8	62.1%	长春	312.0	129.9%	兰州	73.9	-35.5%
重庆	741.2	-4.0%	长沙	306.7	47.0%	襄阳	72.7	48.6%
福州	711.9	49.7%	合肥	304.9	-50.2%	洛阳	44.1	-27.4%
成都	622.1	24.6%	厦门	272.6	62.1%	岳阳	39.7	15.8%
宁波	613.7	-5.1%	南昌	231.4	70.0%	大连	35.9	-66.7%
武汉	598.7	-35.1%	南宁	206.0	-24.8%	桂林	35.7	58.6%
苏州	549.3	1.8%	徐州	177.8	41.0%	扬州	35.2	-78.5%
佛山	506.2	28.8%	惠州	158.2	224.4%	荆州	34.9	-19.6%
西安	436.1	29.2%	沈阳	143.0	7.0%	北海	8.9	-78.9%
青岛	423.2	-3.7%	烟台	131.1	100.9%			
东莞	407.0	238.7%	金华	127.3	-9.2%			

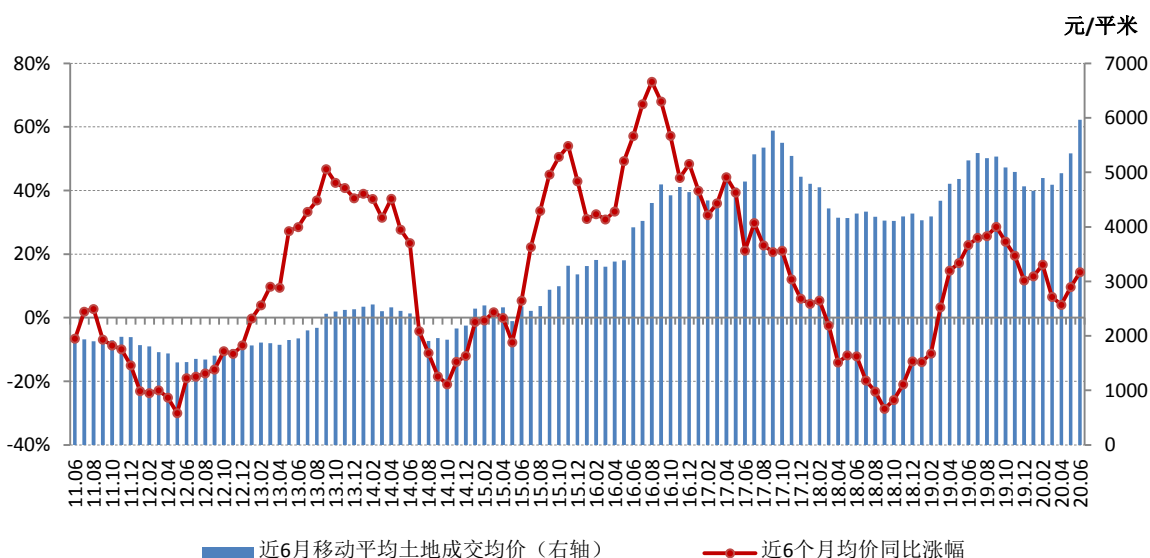
数据来源：CRIC、易居研究院

### 3、移动平均土地出让均价：环比上涨 11.5%，同比上涨 14.3%

6 月，40 个典型城市移动平均土地成交均价为 5966.6 元/平方米，环比上涨 11.5%，同比上涨 14.3%，涨幅均继续扩大，目前 40 城移动平均土地出让均价已经突破历史新高，下半年或有所回落，但震荡向上的趋势不变。

回顾历史，2018 年 4 月至 2019 年 2 月 40 城土地成交均价稳定在 4200 元/平方米左右，而从 2019 年 3 月开始已经脱离了前期的稳定区间，价格持续上涨至 7 月，小幅震荡后从 10 月开始下跌，2020 年 1 月地价见底后开始回升。

图 5 40 城月度土地成交均价和同比涨幅



数据来源：CRIC、易居研究院

### 4、土地成交溢价率：15.7%，稳步上升

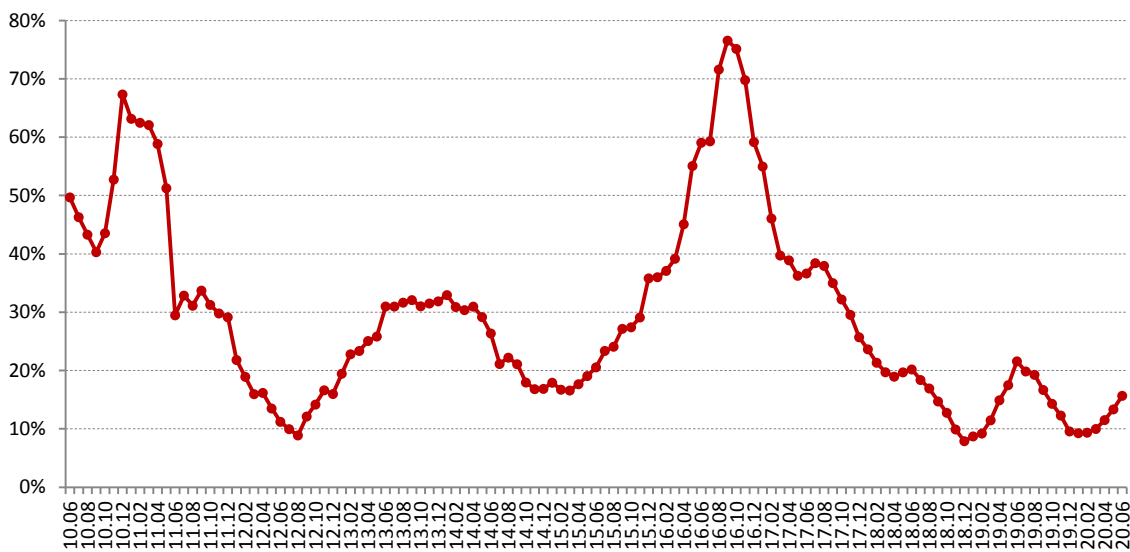
6 月，40 个典型城市土地成交溢价率为 15.7%，与 5 月相比上升 2.3 个百分点。2020 年 1 月以来，土地溢价率维持在 2018 年底的历史低位水平，但已经逐渐小幅抬升，未来上行空间大于下降空间，土地市场保持一定热度。

从历史数据看，土地成交溢价率可以反映市场的冷热程度。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，表明土拍降温，开发商高价拿地意愿不强。

图 6 40 城月度土地成交溢价率



数据来源：CRIC、易居研究院

分城市来看，6 月，40 城中土地成交溢价率排名前 5 的城市分别为徐州、佛山、南宁、北海和福州，土地成交溢价率分别为 61%、43%、40%、35%和 31%。6 月，溢价率为 0 的城市为 7 城。溢价率排名靠前的以弱二线和三线城市居多。

表 2 2020 年 6 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
徐州	61%	洛阳	22%	惠州	13%	廊坊	1%
佛山	43%	杭州	22%	合肥	13%	岳阳	1%
南宁	40%	南京	20%	武汉	10%	兰州	0%
北海	35%	重庆	19%	苏州	8%	荆州	0%
福州	31%	沈阳	19%	长沙	7%	广州	0%
东莞	30%	成都	19%	长春	7%	青岛	0%
南昌	30%	上海	16%	济南	5%	烟台	0%
宁波	28%	厦门	16%	昆明	5%	北京	0%
扬州	24%	金华	16%	深圳	5%	大连	0%

无锡	22%	西安	15%	襄阳	5%	桂林	0%
----	-----	----	-----	----	----	----	----

数据来源：CRIC、易居研究院

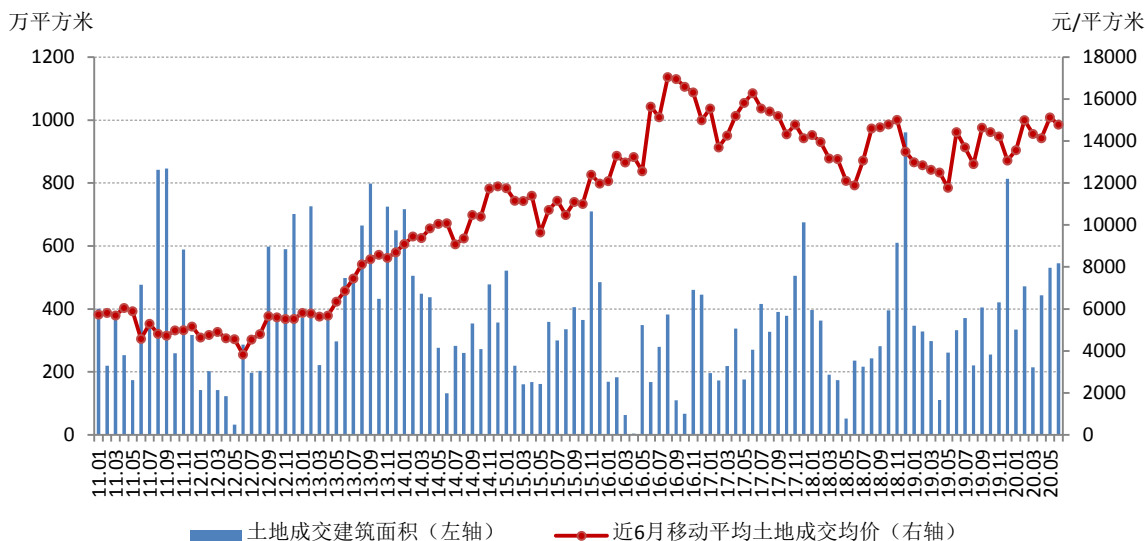
备注：表中溢价率为“/”的表示当月无土地成交。

## 二、城市分类： 二三线城市量价齐升，一线城市保持平稳

### 1、一线城市：成交量微增，地价略有回落

6月，4个一线城市土地成交建筑面积为544.8万平方米，环比增长2.7%，同比增长64%。6个月移动平均成交价为14786.3元/平方米，环比下跌2.3%，同比上涨2.5%。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，市场已有较长时间的调整，有企稳回暖的需求，预计未来几个月将保持震荡向上的走势。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7 一线城市月度土地成交建筑面积及价格



数据来源：CRIC、易居研究院

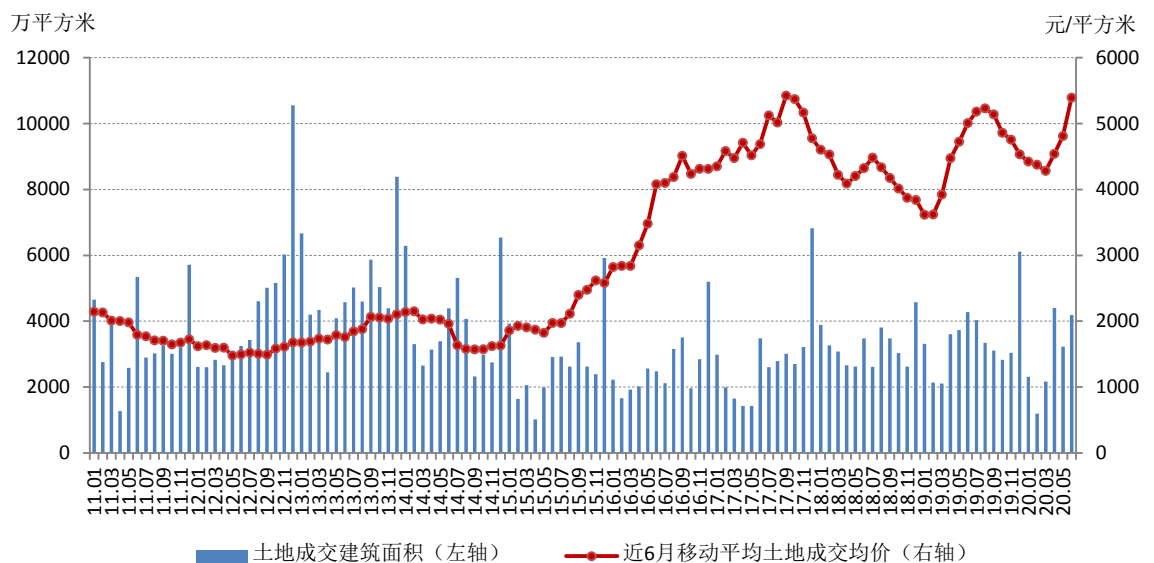
### 2、二线城市：量价齐升



6 月，二线城市土地成交建筑面积为 4190.0 万平方米，环比增长 26.9%，同比下降 1.9%；成交均价为 5391.3 元/平方米，已经接近 2017 年 9 月的高点，环比上涨 12.1%，已经连续 3 个月上涨，同比上涨 7.7%。

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 月虽有所抬头，但仍处于下行通道，8 月再次转跌，跌势延续至 2019 年 2 月。2019 年 2 月后，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；另一方面是开发商拿地行为的转变，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 2019 年下半年，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，一直持续到 2020 年 3 月。

图 8 二线城市月度土地成交建筑面积及价格



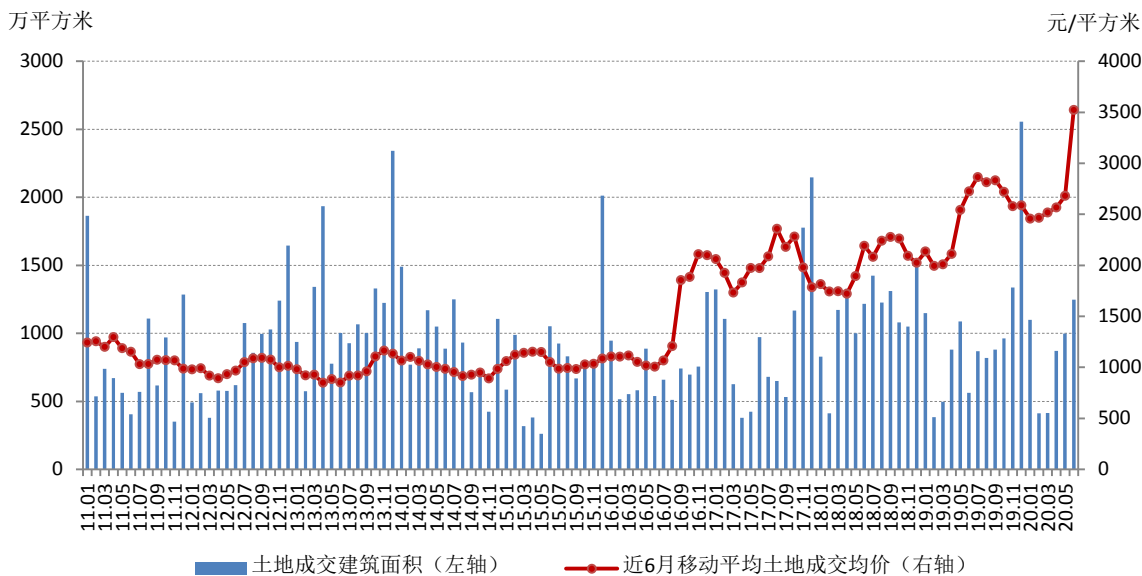
数据来源：CRIC、易居研究院

### 3、三线城市：量价齐升

6 月，三线城市土地成交建筑面积为 1247.5 万平方米，环比增长 24.9%，同比上升 121.9%。6 个月移动平均成交价为 3521.9 元/平方米，环比上涨 31.4%，同比上涨 29.3%。三线城市地价明显跳升，和 6 月的移动平均成交面积明显下降有较大关系（2019 年 12 月成交面积异动过大）。

2016 年以来，样本中的三线城市（其中，长三角、珠三角和京津冀城市群三线城市占 5 成）地价，呈现波动较大的震荡向上走势，6 月份已经突破新高。

图 9 三线城市月度土地成交建筑面积及价格



数据来源：CRIC、易居研究院

### 三、结论和趋势： 地市热度延续， 财政需求较大

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、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。5 月 22 日两会召开，政府工作报告对于房地产市场的定调仍为“房住不炒”、“因城施策”，政策并未超预期。货币政策方面，全国房贷利率仅稳中微降，房地产信贷也未放松，未来地市仍以平稳为主。

疫情对经济造成了较大的影响，地方政府财政收入也受到较大影响，土地出让金作为财政收入的重要组成部分，是今年支持财政的重要工具，地方政府有较强的土地出让动力，土地供应量的增加也有助于缓解城市的供需关系，达到“稳”市场的目标。

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。