

易居月报系列

## 100 城居住用地价格报告

**成都昆明等地价过热  
房企下半年购地需慎重**

2020 年 07 月 29 日

## 成都昆明等地价过热，房企下半年购地需慎重

### 核心观点：

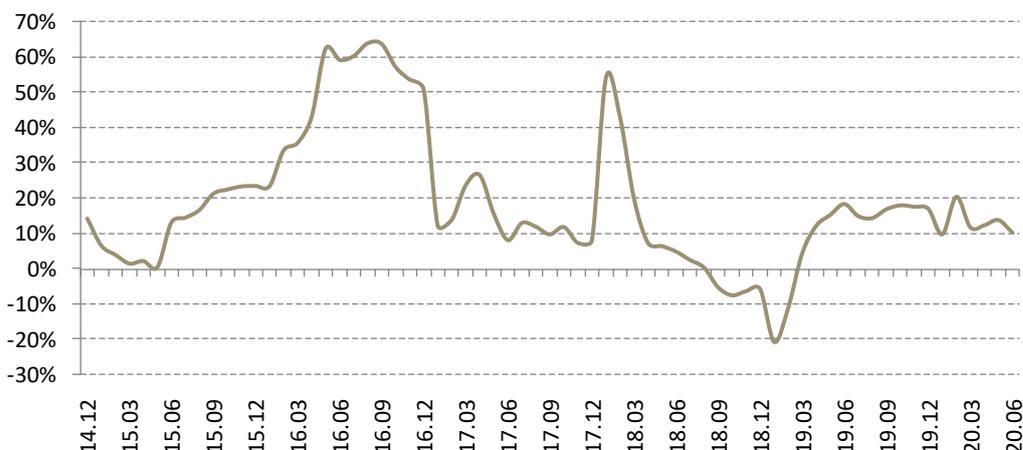
- 百城地价：上半年全国百城地价上涨为 10%，说明地价本身并不冷。从城市排序可以看出，一二线城市中，成都昆明银川等地价过热，后续需要积极调控以稳定预期。
- 市场预测：下半年土地市场也会面临管控，尤其是上半年地价过热的城市。对于房企来说，在下半年土地储备工作中，要防范地价过热城市政策收紧所带来的风险。

## 一、百城地价

### 1、成交价格：上半年涨幅为 10%

2020 年上半年，全国 100 个城市居住用地价格为 6176 元/平方米，同比上涨 10.2%。上半年地价总体上呈现“涨幅收窄、但依然为两位数”的特征。从土地市场实际观察的情况看，各重点城市抢地情况还是比较明显的，出现了比较多的高溢价地块。地价上涨，一方面反映了房企依然看好重点城市的投资机会，但另一方面也产生了很多风险。房企需要防范地价过热城市政策收紧的风险。

图 1 全国 100 城年初累计居住用地价格同比涨幅



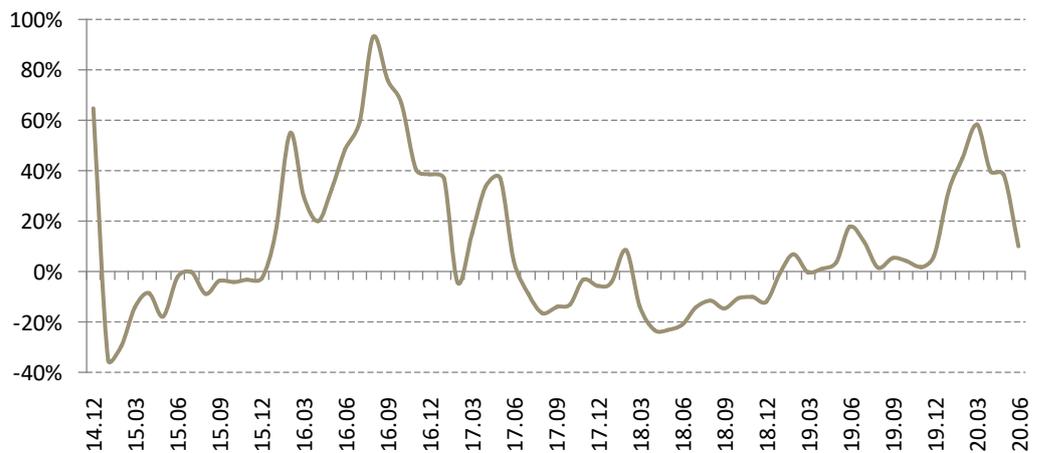
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

## 二、城市分类

### 1、一线城市：涨幅回落，但京沪涨幅较大

上半年，4 个一线城市居住用地价格为 16671 元/平方米，同比上涨 10.1%。从地价走势看，今年上半年呈现了倒 U 型走势。从具体城市看，北京和上海的地价涨幅较大。这两个城市今年土地供应节奏加快，且不乏各类优质地块，吸引了各大房企积极进入。这客观上会拉动地价的上涨。从稳定预期的角度看，这两个城市后续需要在稳地价等方面做更细的工作。

图 2 一线城市年初累计居住用地价格同比涨幅

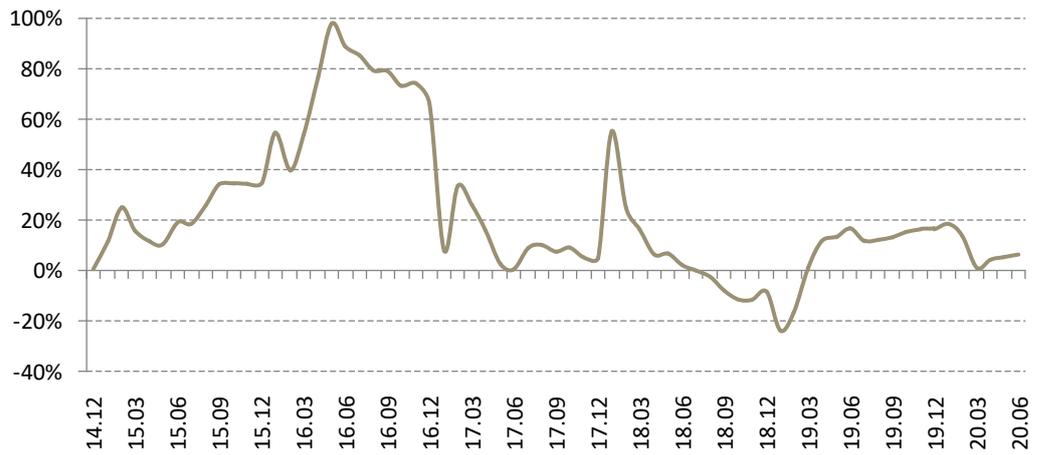


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

### 2、二线城市：涨势相对温和

上半年，32 个二线城市居住用地价格为 6304 元/平方米，同比上涨 6.3%。总体上看，上半年二线城市地价呈现 U 型走势，说明地价先降温后升温。此类涨幅总体上是可控的。当然需要防范各类新的风险。因为从房企拿地的心态看，依然会看好此类二线城市的土地市场，后续地价有可能会继续上升。稳地价的政策依然需要落实，相关房企也要防范土地市场管控所带来的风险。

图 3 32 个二线城市年初累计居住用地价格同比涨幅

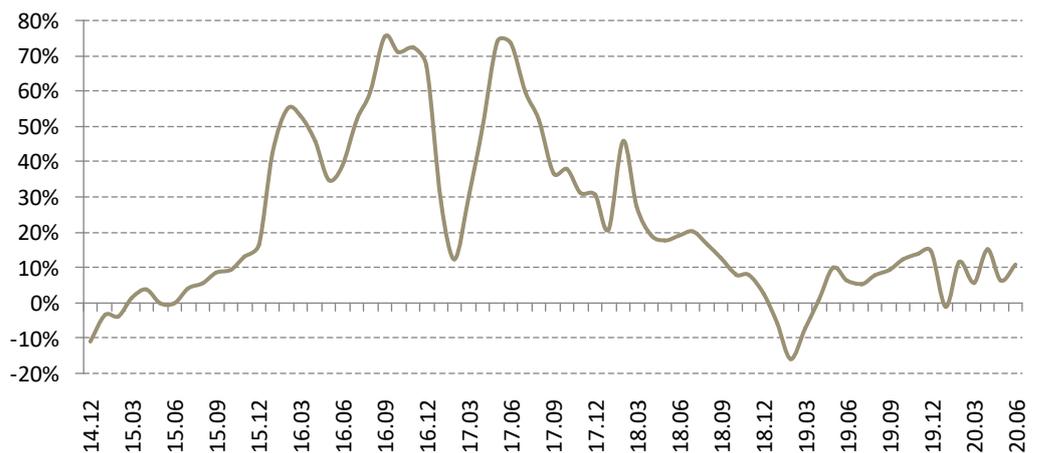


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

### 3、三四线城市：地价面临小波动

上半年,64个三四线城市居住用地价格为4265元/平方米,同比上涨10.8%。观察三四线城市的地价,总体上当前涨幅处于小范围的波动之中,其说明两点。第一、地价上涨的动力是比较欠缺的,尤其是在三四线楼市没有明显反弹的情况下更是如此。第二、地价本身难以下跌,很多房企在一二线土地投资压力大的时候,会选择部分重点三四线城市进行投资,此类城市经济基本面不错、地价成本可控,具有比较好的投资优势。

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、城市排序

本部分对全国 100 个城市地价涨幅数据进行排序,以更好判断上半年地市冷热程度,也为上半年稳地价工作的考核形成更为丰富的材料。需要说明的是,一个城市地价水平往往会受具体地块的干扰,进而也影响了对稳地价工作的评估。所以在此次排序中,优先考虑了土地月度交易较为活跃的城市,剔除了交易比较零星的城市。另外,一二线和三四线城市有很多差异,为更好进行横向对比,本部分将 36 个一二线城市和 64 个三四线城市进行分别排序。

在全国 36 个一二线城市中,成都、昆明和银川等地价上涨比较快,其上半年同比涨幅分别为 61%、59%和 57%。这三个城市都属于西部重点城市,地价成本可控,很容易吸引房企积极进入。尤其是成都市场,其今年上半年楼市交易较为火爆,供地节奏也比较快,刺激了各类房企积极进入,进而使得地价涨幅比较大。

在全国 64 个三四线城市中,唐山、南通和江阴等地价上涨比较快,其上半年同比涨幅分别为 203%、110%和 84%。此类城市属于经济条件较好的强三四线城市,土地投资前景被看好。其中唐山今年上半年楼市交易总体不错、房价上涨力度大,客观上刺激了房企积极拿地。而对于南通和江阴来说,随着沪苏通高铁的建设和开通,区位优势正不断改善,吸引了房企积极进入,进而也推高了地价的上涨。

表 1 100 城上半年地价涨幅同比排序

一二线涨幅前 10 名		三四线涨幅前 10 名	
城市	涨幅	城市	涨幅
成都	61%	唐山	203%
昆明	59%	南通	110%
银川	57%	江阴	84%
北京	48%	洛阳	63%
厦门	40%	清远	60%
长春	36%	烟台	55%
西安	35%	包头	46%
上海	23%	扬州	42%
武汉	19%	晋江	42%
太原	18%	嘉兴	38%

数据来源:各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

#### 四、结论与趋势

从今年上半年全国百城居住用地的价格数据看，地价本身依然有热度，这也客观上要求积极稳地价。在上半年土地交易逐渐活跃的情况下，地价容易拉升，尤其是一些优质地块的高溢价情况比较明显。这其中也不排除有部分高杠杆资金进入，进而推高了地价。

下半年房地产调控的基调是明确的，即要时刻绷紧房地产调控这根弦。“稳地价、稳房价、稳预期”的工作思路不变，客观上要求后续调控工作常抓不懈。从土地市场的稳定发展角度看，地价上涨过快城市势必需要积极管控，尤其是要严查违规资金进入购地市场。相关房企在下半年的购地过程中，需要谨慎看待地价上涨过快的城市，要防范政策出台所带来的风险。

#### 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。在数据采集时，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。