

易居月报系列

40城土地市场报告

7月40城地价创新高，未来几个月或有所降温

2020年08月03日

7 月 40 城地价创新高，未来几个月或有所降温

核心观点：

- 7 月地市仍然保持较高热度，但成交量、地价和溢价率的向上动能已明显减弱，未来几个月或降温。40 城地市成交量、地价和溢价率仍有所上行，但幅度明显收窄。7 月以来，上半年房地产市场表现较热的城市如东莞、宁波、杭州、深圳等均进一步收紧了房地产调控政策，7 月 30 日中央政治局会议再次表明“房住不炒”的定位。无论是考虑政策层面还是市场自身规律，未来几个月地市都将降温。
- 一线城市保持平稳，三线城市地市最热。一线城市成交量下降，地价微涨，基本保持平稳；二线城市量增价平；三线城市二季度以来地价涨幅最大，土地溢价率也较高，但 7 月成交量已经停止增长，地价涨幅也明显收窄。具体城市上，溢价率为 0 的城市为 4 城，其中 3 城位于山东，可见山东土地市场仍处于较冷状态。

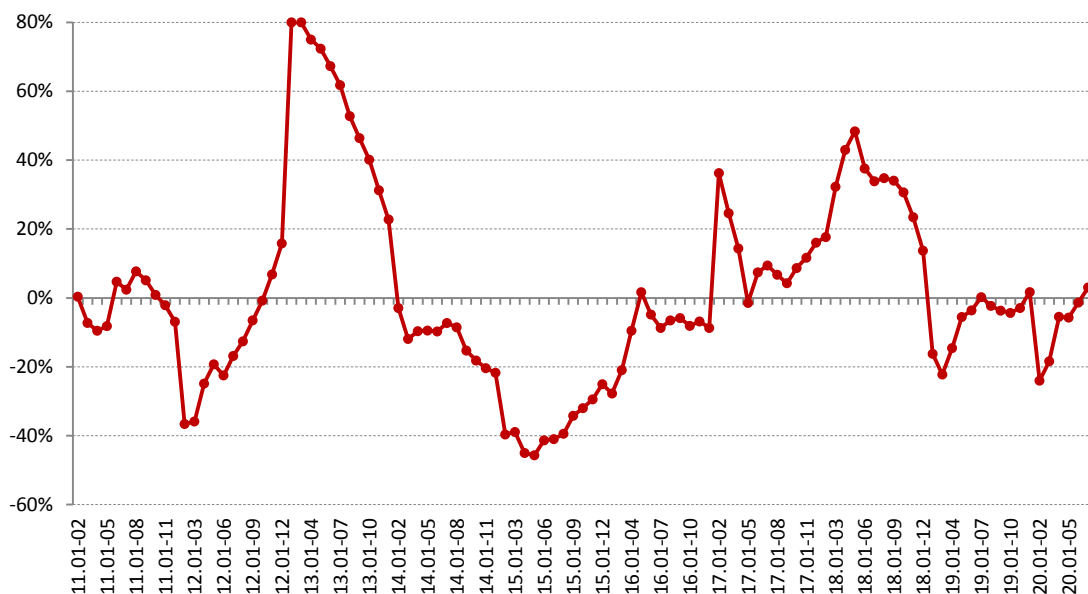
一、40 城整体：量、价和溢价率的上行动能明显减弱

1、土地成交建筑面积：7 月成交建筑面积环比增长 9%

2020 年 7 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 6540 万平方米，环比增长 9%；同比增长 24%。6 月土地市场成交明显回暖，7 月延续回暖态势，但成交量增幅已经明显收窄。随着多个城市调控政策的收紧，未来几个月成交量或将回落。

2020 年 1-7 月，40 个典型城市年初累计土地成交建筑面积 31611 万平方米，同比增长 3%，今年来首次由负转正，但下半年持续上行的动力不大，预计仍将在 0 轴附近震荡。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，7 月已经转正。

图 1 40 城年初累计土地成交建筑面积同比增速



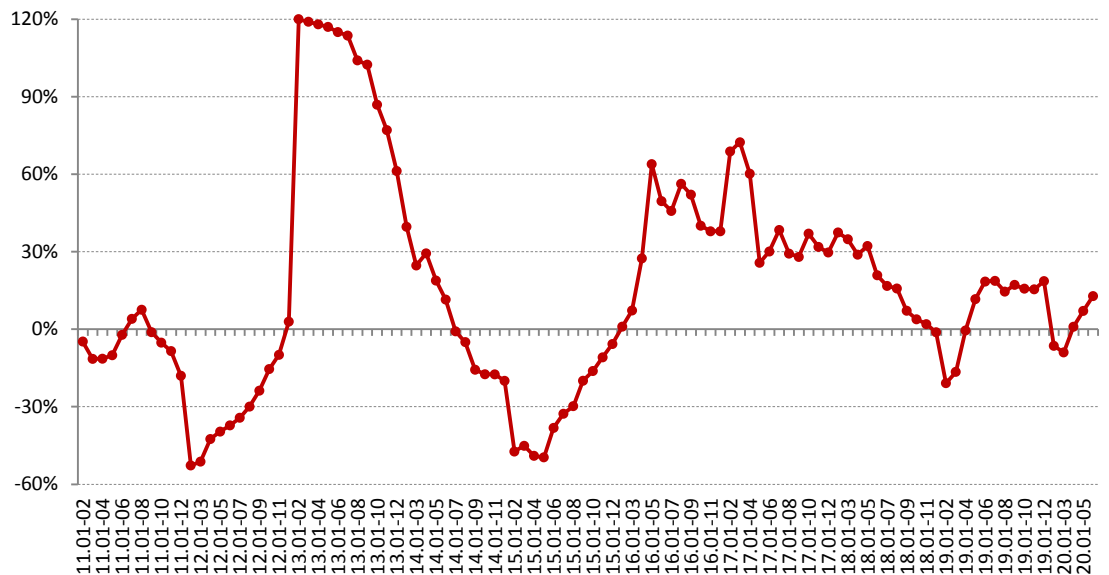
数据来源：CRIC、易居研究院

2、土地出让金收入：1-7月累计同比增长16%

7月，40个典型城市土地出让金收入为3674亿元，环比下降6%，同比增长33%。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，但二季度出让金大幅回升。

2020年1-7月，40个典型城市土地出让金累计收入18633亿元，同比增长16%，增幅继续扩大。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

分城市来看,2020 年 1-7 月,40 城土地出让金排名前 5 的城市分别为杭州、上海、北京、广州和宁波,其土地出让金总额分别为 1947、1645、1311、1214 和 872 亿元,其中,上海、北京和广州土地出让金同比增速分别达到 107%、31%、49%,表明一线城市地市复苏明显。排名靠前的城市中,除一线城市外,主要为浙江和江苏的核心城市,以及部分中部省会城市。

表 1 2020 年 1-7 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	1947	19%	无锡	467	74%	烟台	148	51%
上海	1645	107%	东莞	443	167%	金华	148	-7%
北京	1311	31%	长沙	397	0%	济南	141	-68%
广州	1214	49%	深圳	377	53%	廊坊	125	-4%
宁波	872	9%	长春	377	98%	洛阳	87	33%
南京	858	6%	合肥	347	-49%	大连	83	-24%
重庆	845	6%	厦门	292	73%	襄阳	75	52%
苏州	737	2%	徐州	268	84%	扬州	70	-59%
武汉	726	-22%	南宁	262	-18%	荆州	48	-1%
福州	712	39%	沈阳	257	17%	桂林	47	75%
佛山	695	61%	南昌	237	49%	岳阳	46	17%
成都	667	-2%	昆明	223	-67%	北海	16	-74%
西安	579	53%	惠州	184	212%			
青岛	502	-2%	兰州	157	24%			

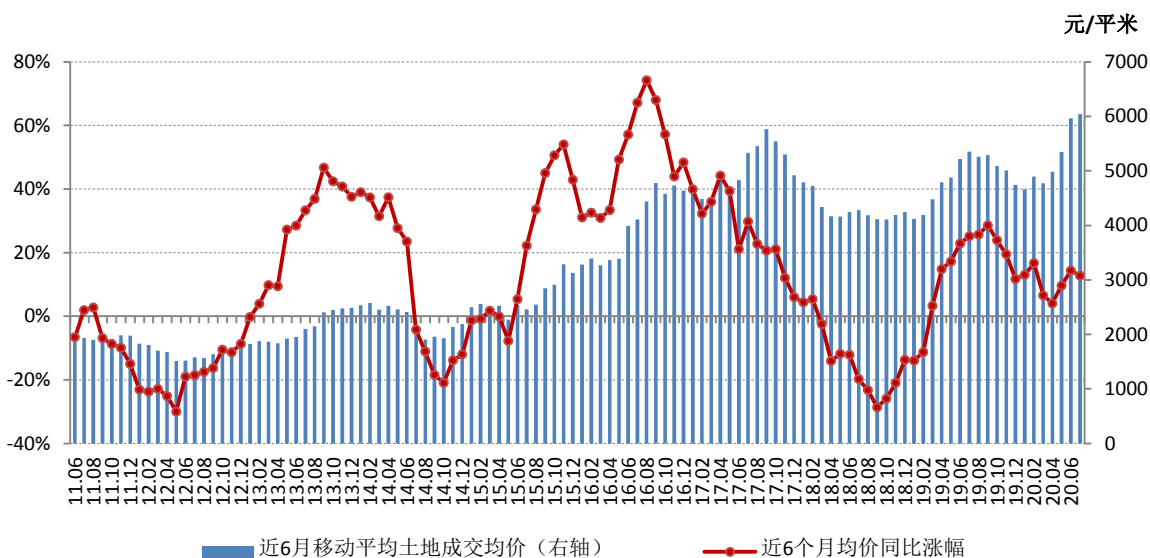
数据来源：CRIC、易居研究院

3、移动平均土地出让均价：环比上涨 1.2%，同比上涨 13%

7 月，40 个典型城市移动平均土地成交均价为 6041 元/平方米，再创历史新高，环比上涨 1.2%，涨幅明显收窄，同比上涨 13%，预计未来几个月地价将出现短期盘整或小跌，但不改震荡上行的中长期趋势。

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：16.3%，小幅上升

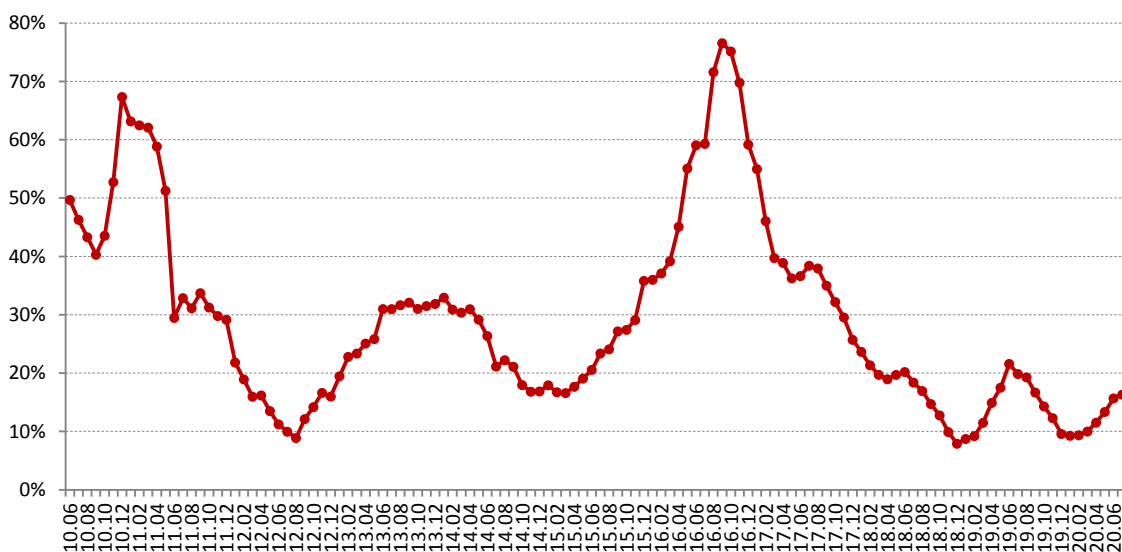
7 月，40 个典型城市土地成交溢价率为 16.3%，与 6 月相比上升 0.6 个百分点，增幅明显减小。2020 年 1 月以来，土地溢价率维持在 2018 年底的历史低位水平，但处于逐步抬升的趋势中，7 月份溢价率上升已经趋于平缓，随着三季度土地市场降温，短期溢价率继续上行的空间不大。

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，7 月，40 城中土地成交溢价率排名前 5 的城市分别为南宁、扬州、金华、襄阳和东莞，土地成交溢价率分别为 53%、42%、49%、38%和 36%。7 月，溢价率为 0 的城市为 4 城，其中 3 城位于山东，可见山东土地市场仍处于较冷状态。福州无土地出让。排名靠前的城市主要是三线城市。

表 2 2020 年 7 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
南宁	53%	杭州	25%	济南	13%	兰州	2%
扬州	52%	上海	23%	合肥	13%	南昌	2%
金华	49%	宁波	23%	长沙	13%	深圳	1%
襄阳	38%	西安	22%	昆明	11%	广州	1%
东莞	36%	厦门	21%	重庆	11%	岳阳	1%
徐州	35%	成都	20%	苏州	11%	北海	0%
无锡	28%	惠州	18%	南京	9%	大连	0%
桂林	27%	沈阳	16%	长春	7%	烟台	0%
北京	25%	荆州	16%	洛阳	5%	青岛	0%

武汉	25%	佛山	15%	廊坊	2%	福州	/
----	-----	----	-----	----	----	----	---

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。

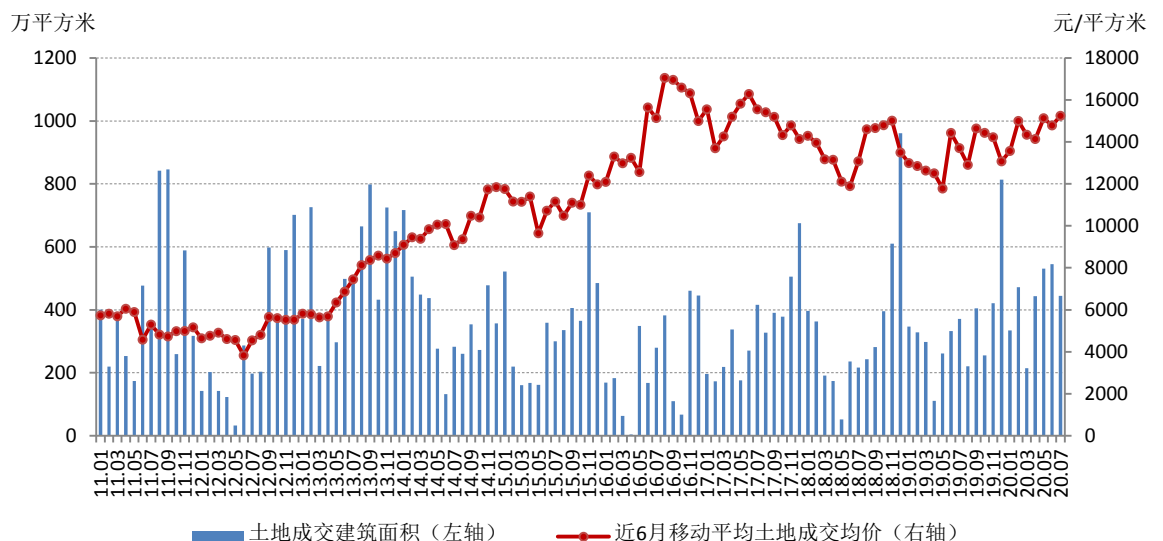
二、城市分类： 一线平稳， 二三线短期拐点来临

1、一线城市：量跌价涨

1-7 月，一线城市累计成交建筑面积为 2982 万平方米，同比增长 46%。相比 2019 年，2020 年前 7 个月，一线城市市场复苏比较明显。

7 月，6 个月移动平均成交价为 15245 元/平方米，环比上涨 3%，同比上涨 11%。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



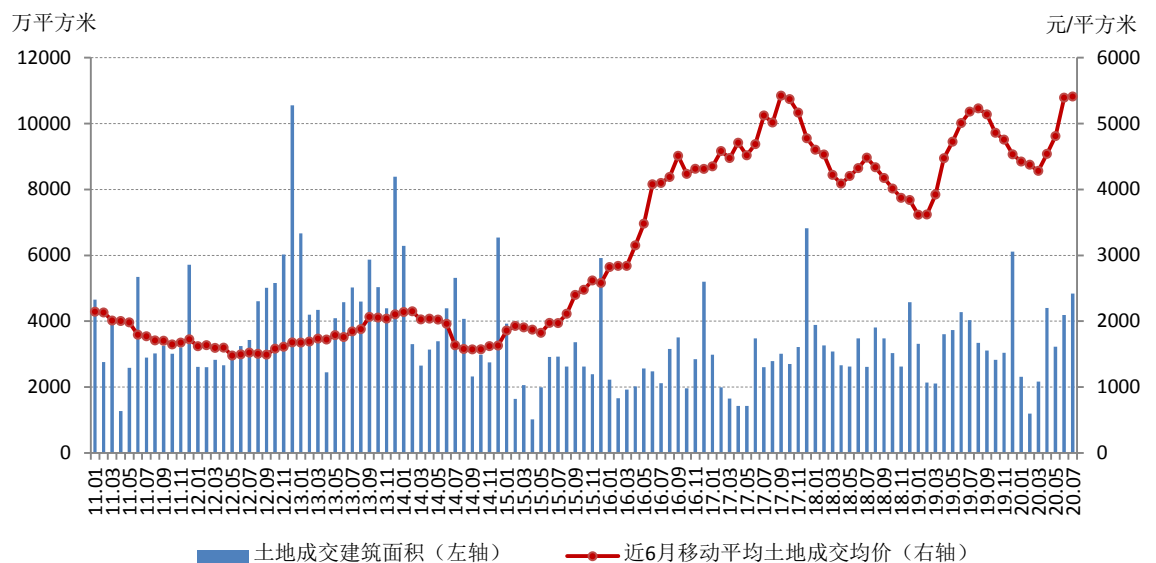
数据来源：CRIC、易居研究院

2、二线城市：量增价平

1-7 月，二线城市土地成交建筑面积为 22333 万平方米，同比下降 4%；7 月，6 个月移动平均成交价为 5409 元/平方米，已经接近 2017 年 9 月的高点，环比上涨 0.3%，已经连续 3 个月上涨，但涨幅明显收窄，同比上涨 4%。

回顾历史，土地均价自 2017 年 9 月达到 5826 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

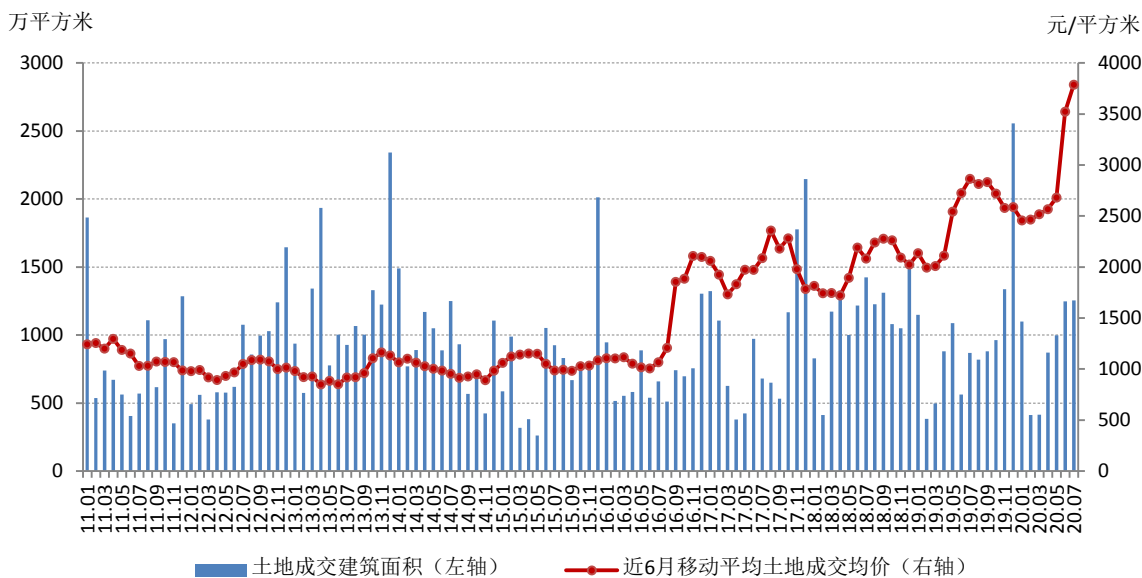


数据来源：CRIC、易居研究院

3、三线城市：量平价涨

1-7 月，三线城市土地成交建筑面积为 6296 万平方米，同比增长 16%。7 月，6 个月移动平均成交价为 3786 元/平方米，环比上涨 8%，同比上涨 32%。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，7 月份再次小幅上涨，但预计未来几个月成交量不足，地价或将回落。

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： 未来几个月地市将降温

7 月以来，上半年房地产市场表现较热的城市如东莞、宁波、杭州、深圳等均进一步收紧了房地产调控政策，政策继续保持一致性。7 月 24 日，国务院召开房地产座谈会，部署下一阶段房地产重点工作，北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等 10 个城市代表参加，重点强调了“房住不炒”、“稳地价、稳房价、稳预期”等。7 月 30 日中央政治局会议再次表明“房住不炒”的定位。

二季度 40 城土地市场较热，7 月份热度仍有所延续，但量价向上的动能已经明显减弱，随着调控政策的收紧，未来几个月 40 城地市量价将有所回落。

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@e-housechina.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。