

易居月报系列

100 城居住用地价格报告

7 个二线城市地价涨幅超 20%
其中银川地价最热

2020 年 08 月 26 日

7 个二线城市地价涨幅超 20%，其中银川地价最热

核心观点：

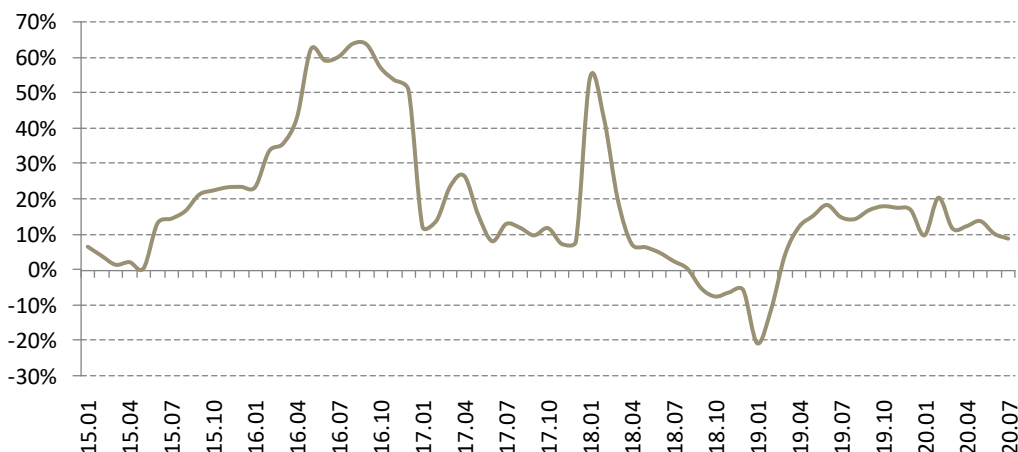
- **百城地价：**今年前 7 月全国百城地价上涨 9%，地价泡沫在减少。不过从具体城市排序看，依然有一些地价上涨过快的城市，比如银川是二线城市中地价涨幅最大的。
- **市场预测：**稳地价工作需要常抓不懈，在地价交易活跃的同时，各地需要对异常地块有较好的监测。地价若是做到稳定，那么稳定房价就会更加容易，这也是长效发展机制的重要体现。

一、百城地价

1、成交价格：前 7 月涨幅为 8.8%

1-7 月份，全国 100 个城市居住用地价格为 6088 元/平方米，同比上涨 8.8%。今年前 7 月地价总体上呈现涨幅收窄态势。但需要看到，在今年疫情特殊时期，地价本身没有下跌，各地也出现了较多的高溢价地块。所以虽然地价在降温，但稳地价工作依然需要坚持，尤其是要防范各类违规资金炒地的现象。

图 1 全国 100 城年初累计居住用地价格同比涨幅



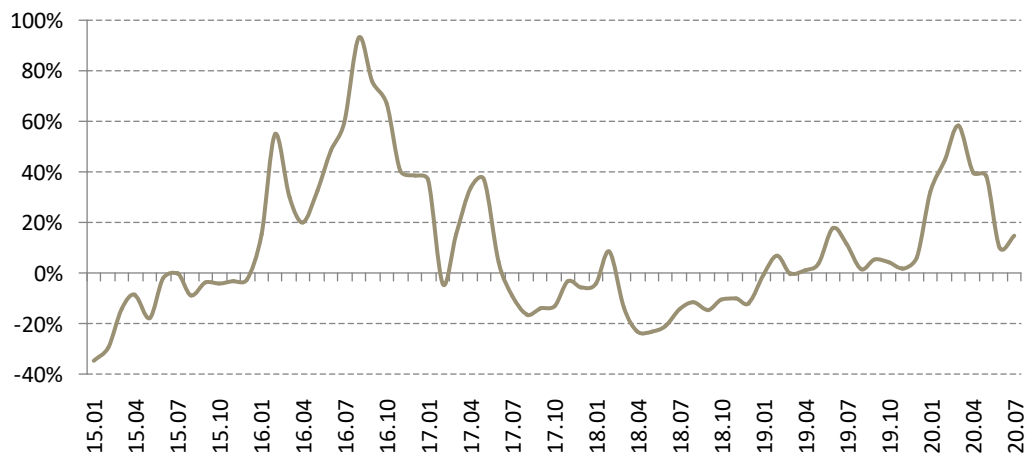
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：京沪涨幅较大

1-7 月份,4 个一线城市居住用地价格为 17065 元/平方米,同比上涨 15.1%。从地价走势看,今年前 7 月总体上呈现倒 U 型走势。而从具体城市看,上海和北京的地价上涨过快,其涨幅分别为 39%和 38%,这和京沪两地购地政策放松等有很大关联。从稳定地价、稳定预期等角度出发,这两个城市后续也需要规范土地交易市场,尤其是要对房企提示高价拿地的相关风险。

图 2 一线城市年初累计居住用地价格同比涨幅

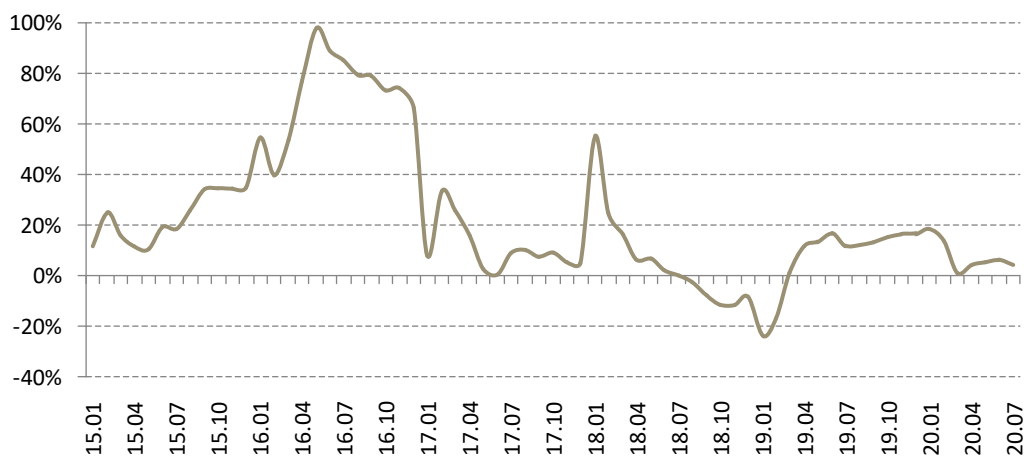


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

2、二线城市：地价风险可控

1-7 月份,32 个二线城市居住用地价格为 6176 元/平方米,同比上涨 4.5%。总体上看,二线城市今年地价风险可控。尤其是 3 月份开始,年初累计地价同比涨幅控制在 5%左右的水平,这是值得肯定的。但是城市之间的分化也比较明显。至少有 7 个城市地价涨幅是超过 20%的,包括银川、昆明、厦门、西安、成都、长春和呼和浩特,类似城市需要积极防范地价过热风险。

图 3 32 个二线城市年初累计居住用地价格同比涨幅

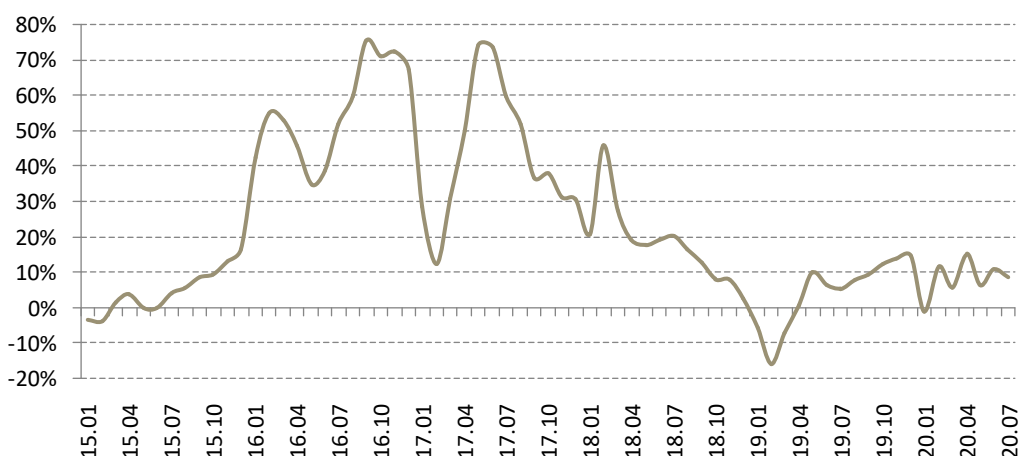


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：处于波动状态

1-7 月份,64 个三四线城市居住用地价格为 4220 元/平方米,同比上涨 8.6%。今年前 7 月三四线城市地价涨幅总体处于波动状况。应该说,当前地价涨幅略大于二线城市,说明部分三四线城市也出现了抢地的现象。相对来说,由于地价的绝对水平明显低于二线城市,部分房企从控制购地成本角度出发,会加大对重点三四线城市的拿地,进而带动地价的上升。今年前 7 月,一些经济基本面较好的三四线城市,如洛阳、徐州、佛山等,其地价涨幅都较高,同比涨幅均超过了 20%的水平。

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,以更好判断地价冷热程度,也为下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。所以在实际过程中,评价地价冷热需要综合其它因素。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,地价上涨最快的城市为银川,涨幅为 81%。实际上从近期国家统计局的数据也可以看出,银川楼市明显升温,部分月份房价涨幅甚至排名第一。另外,包括昆明、西安、成都、呼和浩特等城市地价涨幅也比较大。所以后续对于此类西部重点城市,需要积极稳地价。

在全国 64 个三四线城市中,淮南、唐山、洛阳等城市的地价上涨幅度较大。需要说明的是,三四线城市的土地交易绝对量要小于二线城市,所以地价本身也容易出现波动。但是类似涨幅至少说明了一点,一些经济相对较好的东中部地级市,也是要防范地价上涨过快的风险,这对于后续稳定房价等是有积极作用的。

表 1 100 城年初累计地价涨幅同比排序

一二线涨幅前 10 名		三四线涨幅前 10 名	
城市	涨幅	城市	涨幅
银川	81%	淮南	181%
昆明	53%	唐山	123%
上海	39%	洛阳	64%
北京	38%	大厂	62%
厦门	37%	丹东	53%
西安	34%	秦皇岛	45%
成都	28%	晋江	44%
长春	26%	徐州	43%
呼和浩特	21%	嘉兴	37%
南京	19%	清远	37%

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

从今年前 7 月全国百城居住用地的价格数据看,总体上呈现降温的态势。地价涨幅控制在个位数水平,地价泡沫在减少。但是也需要看到,经济基本面较好的城市地价涨幅总体较大。若从区域市场来看,部分西部二线城市和东中部三四线城市的地价涨幅较大,这是后续稳地价需要重点关注的内容。

稳地价工作需要常抓不懈。今年 7 月 24 日国务院房地产工作座谈会、8 月 20 日央行住建部的房企座谈会，都提到了长效机制建立的问题。地价稳则房价稳，后续依然需要规范各地土地交易行为。近期江苏省土地监管部门起了非常好的表率作用。8 月 19 日，江苏省自然资源厅发布《省厅部署做好住宅用地供应分类调控工作》，明确了强化城市主体调控责任、强化异常地块管控的思路。此类政策值得全国其他城市学习，以进一步促进地价的稳定。

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。