

易居月报系列

## 40城土地市场报告

地价连续 8 个月同比下跌  
年初累计土地出让金连续 2 个月同比下降

2018 年 12 月 04 日

# 地价连续 8 个月同比下跌

## 年初累计土地出让金连续 2 个月同比下降

### 报告摘要：

- 1、11 月，40 个典型城市土地成交建筑面积环比增长 6.5%，年初累计土地出让金收入同比下降 1.8%，连续两个月同比下降。土地出让均价连续 8 个月同比下跌，土地成交溢价率持续下降，再创 2012 年以来新低，多项指标增速有所回落。
- 2、11 月，全国土地市场成交面积整体平稳：一线城市土地成交建筑面积环比增长 79.1%，同比增长 20.8%。；二线城市土地成交建筑面积环比下降 7%，同比下降 10%；三线城市土地成交建筑面积环比增长 20.5%，同比下降 38.7%。
- 3、1-11 月，40 个典型城市累计土地成交面积同比增速小幅回落，累计土地出让金收入同比降幅小幅扩大，成交均价连续 8 个月同比下跌，土地成交溢价率再创新低，整个市场呈现降温态势。预计短期内调控政策不会放松，随着房企的资金压力逐渐加剧，全国的土地市场仍会逐渐降温。

## 一、40 城整体： 多项指标增速有所回落

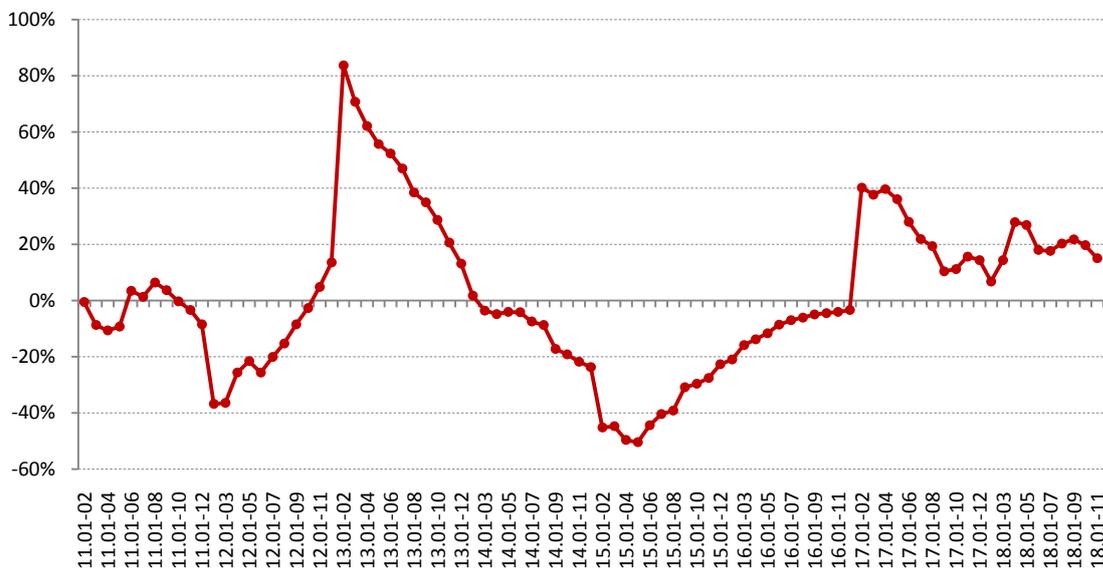
### 1、土地成交建筑面积：1-11 月累计同比增长 15%

2018 年 11 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 4142 万平方米，环比增长 6.5%，同比下降 16.5%。

2018 年 1-11 月，40 个典型城市年初累计土地成交建筑面积 44323 万平方米同比增长 15%。从曲线看，目前已经保持了连续 21 个月的正增长态势，但 6 月份以来的增速明显有所放缓，显露出降温趋势。

参考历史规律，考虑到调控政策短期内不会放松、各地市场的逐渐降温和房企资金压力加剧，房企购地节奏将有所放缓，全年 40 城土地成交建筑面积会略增，但幅度不会太大。

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： 1-11 月累计同比下降 1.8%，连续两个月同比下降

11 月，40 个典型城市土地出让金收入为 1982.3 亿元，环比增长 33.6%，同比下降 12.1%。随着房企的资金压力逐渐加剧，土地购置方面也会更加理性，下半年以来全国土地流拍现象增多，部分热点城市的土地市场也呈现了明显的降温态势。预计随着土地市场的降温，土地出让金收入的同比增速将逐渐步入下行通道。

2018 年 1-11 月，40 个典型城市土地出让金累计收入 20001 亿元，同比下降 1.8%，连续两个月同比下降。从 40 城年初累计土地出让金收入同比增速走势来看，基本与 40 城年初累计土地成交面积一致，6 月份以来下跌趋势较为明显，10 月份同比转负，是 2016 年初以来首次。

图 2 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，2018 年 1-11 月，40 城年初累计土地出让金排名前 5 的城市分别为杭州、上海、北京、重庆和武汉，累计土地出让金总额分别为 2350.2、1603.6、1430.6、1084.6 和 957.7 亿元，这说明这几个城市土地市场成交相对活跃。杭州土地市场今年上半年持续火爆，5 月出让的百井坊地块以 107 亿的总价成为近期的全国地王，该地块楼面价为 5.5 万元/平方米，刷新了杭州的历史新高。不过三季度以来杭州土拍却不断遇冷，虽然杭州土地出让金依然是全国最高，但从近几个月土拍来看，溢价率已较之前大幅降低，部分地块地价相比同区域前期地块跌二三成，房企拿地趋于理性，土地市场降温态势明显。11 月 26 日，北京 13 宗地块集中出让，单日成交额超 316 亿，刷新历史纪录。部分城市由于全年指标完成率偏低，开始加速供地。

表 1 2018 年 1-11 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	2350.2	19.7%	合肥	509.7	-31.2%	长春	177.3	13.7%
上海	1603.6	19.0%	福州	489.8	35.6%	烟台	168.2	226.8%
北京	1430.6	-44.4%	长沙	483.7	157.9%	荆州	162.2	79.1%
重庆	1084.6	-6.4%	宁波	455.0	-11.4%	惠州	157.8	8.7%
武汉	957.7	-7.3%	南昌	369.0	-33.7%	襄阳	154.9	138.1%

佛山	830.9	1.4%	徐州	363.3	-16.2%	金华	135.3	20.7%
广州	811.6	-6.6%	无锡	345.8	-6.9%	大连	105.0	-6.9%
苏州	801.5	-13.1%	深圳	344.1	71.4%	廊坊	69.7	-49.6%
南京	738.7	-48.1%	厦门	325.0	-11.0%	兰州	65.5	-11.5%
成都	726.5	-26.1%	沈阳	292.5	79.9%	北海	65.3	412.7%
济南	663.4	4.6%	扬州	263.6	1.5%	洛阳	45.9	36.2%
青岛	610.4	100.9%	东莞	241.1	76.5%	桂林	24.8	-24.0%
西安	602.2	102.4%	南宁	217.0	-16.0%			
昆明	558.7	40.1%	岳阳	199.2	164.2%			

数据来源：CRIC、易居研究院

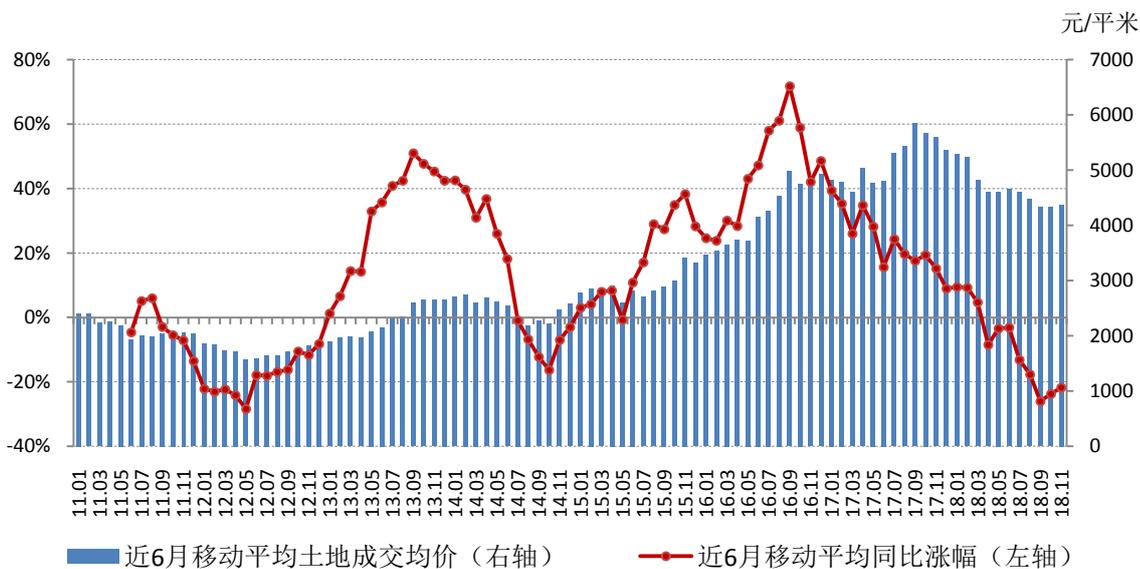
### 3、土地出让均价：连续 8 个月同比下跌

11 月，40 个典型城市土地成交均价为 4374 元/平方米，环比上涨 1.2%，同比下跌 21.8%。造成该现象的原因在于，一是整个土地市场降温明显，很多城市出现土地流拍的现象；二是三线城市成交比重增加，成交结构的变化拉低了成交均价。

40 城土地成交均价涨幅自 2016 年 9 月达到峰值之后便一路震荡下跌，预计这 40 个城市全年保持同比下跌态势。另外，预计 2018 年全年全国土地成交均价仍将保持正增长，但增速相比 2017 年将有所回落。

需要指出的是本报告内的 40 城土地成交均价为楼板价。

图3 40城月度土地成交均价走势



数据来源：CRIC、易居研究院

#### 4、土地成交溢价率：同比下降 19.2 个百分点

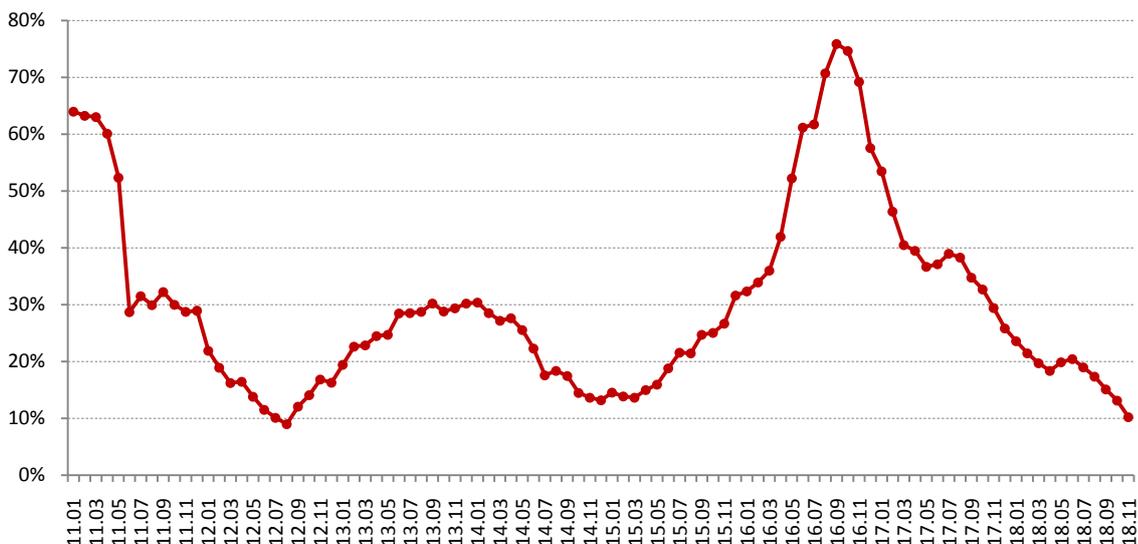
11月，40个典型城市土地成交溢价率 10.2%，与10月相比下降 2.9 个百分点，与去年同期相比下降 19.2 个百分点。

从历史数据看，土地成交溢价率可以反映市场的冷热程度。从图中最早的 2011 年 1 月开始，土地市场急速降温，土地成交溢价率进入下行通道并跌至历史低点，这是一个长期的调控升级的进程。此后，国家连续两次降息，刺激经济发展，土地成交溢价率才得以反弹，涨势一直持续到 2014 年年初。

2014 年年初至 2014 年年中，房地产市场低迷，经济面临下滑风险，土地成交溢价率再次由涨转跌。至 2014 年三季度，央行降息，各地政府放松限购、限贷，全国房地产市场回暖再次进入上升周期，土地溢价率也在 2016 年 9 月达到历史高点，全国地王频现。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，下行趋势延续至今。

需要指出的是，过去一年土地溢价率快速下滑，也与地方政府提高起拍价和热点城市限地价有关。11 月 40 城土地成交溢价率已下滑至历史低点附近，按过去短周期规律来看，预计未来几个月溢价率下滑趋势将趋缓。

图 4 40 城月度土地成交溢价率走势



数据来源：CRIC、易居研究院

分城市来看,11 月份,40 城中土地成交溢价率排名前 5 的城市分别为东莞、南宁、合肥、荆州和廊坊,土地成交溢价率分别为 169%、90.6%、40.6%、40.4% 和 37.8%,这几个城市基本上都是弱二线城市和三线城市,反映了本轮周期运行至今三线城市成交相对活跃的特点。需要说明的是,东莞 11 月仅有一宗 409 平的金融用地通过挂牌转让方式出让,其溢价率较高,而 11 月份唯一的一宗商住用地则终止出让。11 月份,上海、大连、厦门等 8 个城市的溢价率为 0%,主要是这些城市基本都为此前的热点城市,调控较为严厉。

表 3 2018 年 11 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
东莞	169%	深圳	10.8%	广州	2.4%	上海	0%
南宁	90.6%	重庆	10.4%	惠州	2.1%	大连	0%
合肥	40.6%	杭州	9.6%	南昌	1.9%	福州	0%
荆州	40.4%	长春	6.8%	南京	1.7%	佛山	0%
廊坊	37.8%	徐州	6.6%	昆明	1.5%	厦门	0%
北海	31.3%	武汉	5.7%	扬州	1.5%	济南	0%
兰州	26.4%	长沙	5.2%	岳阳	1.2%	无锡	0%
西安	12.8%	宁波	4.7%	苏州	0.8%	洛阳	0%

北京	12.6%	沈阳	4.2%	成都	0.2%	金华	/
烟台	11.5%	襄阳	3.4%	青岛	0.1%	桂林	/

数据来源：CRIC、易居研究院

备注：表中溢价率为“/”的表示本月无通过招拍挂方式成交的商品房用地。

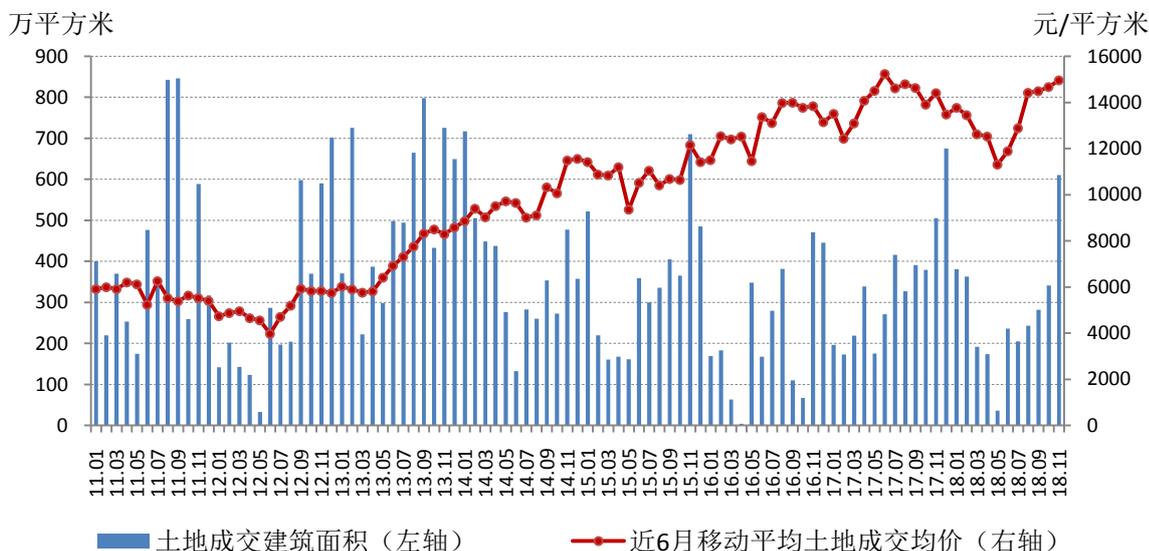
## 二、城市分类：一二线平稳，三线初现降温

### 1、一线城市：成交面积同比增长 20.8%

11月,4个一线城市土地成交建筑面积为610.2万平方米,环比增长79.1%,同比增长20.8%。其中,北京土地成交建筑面积204.1万平方米,环比增长373%,11月26日,北京13宗地块集中出让,单日成交额超316亿,刷新历史纪录。

4个一线城市土地成交均价为14961元/平方米,环比上涨2%,同比上涨3.8%。一线城市的土地成交均价自2017年6月左右开始震荡下跌,今年6月份以来有所反弹与土地出让结构有关,溢价率持续维持在10%以下的低位。土地成交建筑面积自2017年年末以来也维持在2011年以来的较低位水平。11月成交面积较高,与2014年以来历年年底一线城市土地市场均有翘尾现象有关。考虑到一线城市调控政策短期内不会放松,预计2019年一线城市的土地成交面积及均价仍有下降空间。

图5 一线城市月度土地成交建筑面积及价格走势

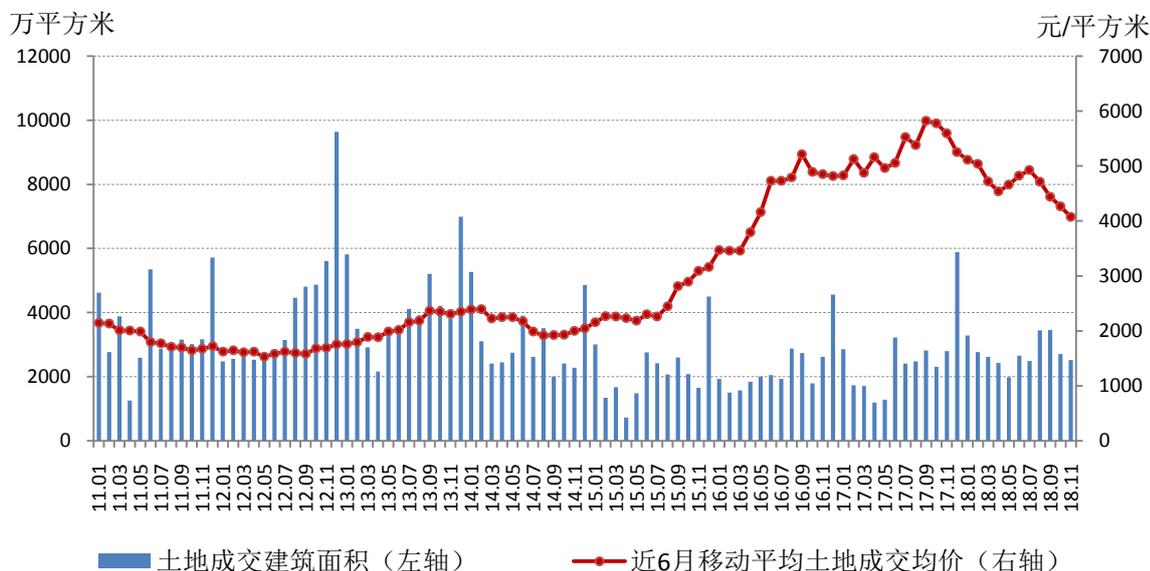


数据来源：CRIC、易居研究院

## 2、二线城市：量价齐跌

11月，二线城市土地成交建筑面积为2516万平方米，环比下降7%，同比下降10%；成交均价为4078元/平方米，环比下跌4.4%，同比下跌27.2%。二线城市的土地成交面积自2017年12月以来开始震荡下跌。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月份虽有所抬头，但仍处于下行通道，8月份再次转跌，跌势延续至今，创2016年6月以来新低。预计到年底二线城市的土地成交均价和成交面积将继续降温。

图6 二线城市月度土地成交建筑面积及价格走势



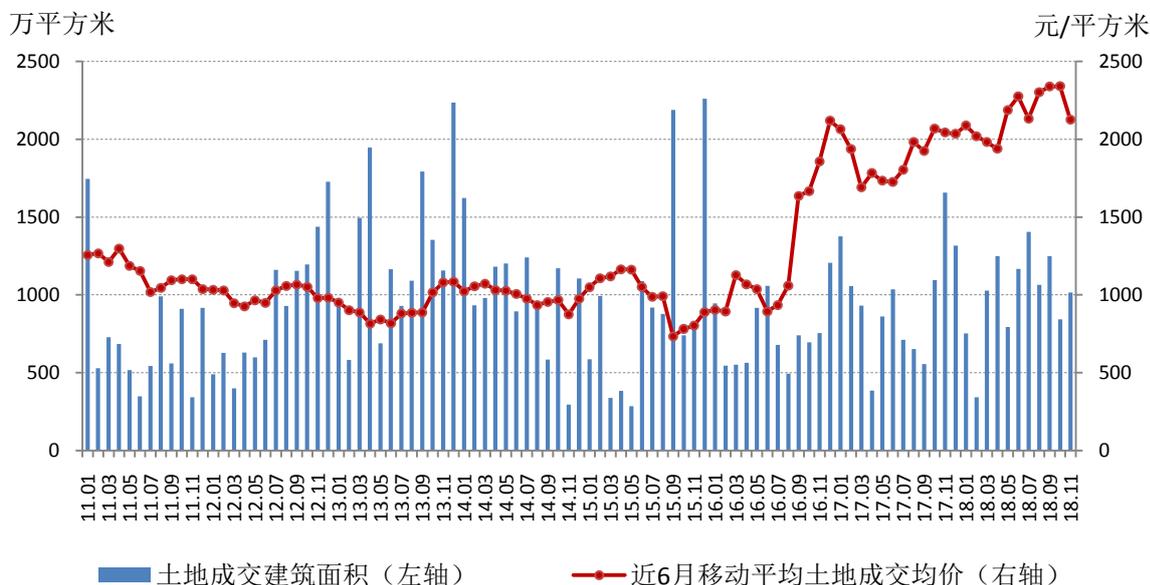
数据来源：CRIC、易居研究院

## 3、三线城市：成交均价环比下跌 9.2%

11月，三线城市土地成交建筑面积为1016万平方米，环比增长20.5%，同比下降38.7%；成交均价为2126元/平方米，环比下跌9.2%，同比上涨4%，成交均价环比转跌。值得注意的是，10月8日，国务院常务会议部署推进棚户区改造工作，明确提出要调整完善棚改货币化安置政策，商品房库存不足、房价上涨压力大的市县，要尽快取消货币化安置优惠政策。此前8月底呼和浩特提出明确把“稳地价、稳房价、稳预期”作为调控总体目标，全面停止去库存调控措施。一些过去库存量较大的城市和部分三四线热点城市，目前的去库存任务已经基本完成。在因城施策背景下，或将有更多城市跟进退出去库存政策。目前三线城市

土地市场余温尚在，但是随着政策的变化和购买力的透支，预计到明年三线城市的土地成交均价和成交面积将呈现降温态势。

图 7 三线城市月度土地成交建筑面积及价格走势



数据来源：CRIC、易居研究院

### 三、结论和趋势：地市整体降温趋势不变

2018年11月，40个典型城市土地成交建筑面积与10月相比增长6.5%，土地出让金环比增长33.6%。1-11月，40城累计土地成交面积同比增速小幅回落，累计土地出让金收入同比降幅小幅扩大。40城土地成交均价也连续8个月同比下跌，土地成交溢价率持续下降，再创2012年以来新低，整个市场呈现降温态势。

分城市来看，一线城市正在执行严厉的调控措施，在部分城市总供地量和核心位置地块供地量增加的情况下，成交面积和成交均价有所上涨，但总体溢价率维持在较低水平。部分热点二线城市也在继续执行较为严厉的调控措施，二线城市土地市场整体表现出量价齐跌的态势。三线城市的土地成交面积环比出现增长，成交均价则环比转跌，有所降温。

7月31日召开的中央政治局会议指出坚决遏制房价上涨。下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。下半年住

建部频繁约谈房价涨幅过快的城市，预计部分热点城市调控政策还有升级的空间。同时，银保监会会议指出进一步完善差别化房地产信贷政策，坚决遏制房地产泡沫化。10月8日，国务院常务会议部署推进棚户区改造工作，明确提出要调整完善棚改货币化安置政策，商品房库存不足、房价上涨压力大的市县，要尽快取消货币化安置优惠政策。

10月29日，针对未来房价走势，新华社发表署名文章表示，根据7月31日中央政治局会议中所强调的“下决心解决好房地产市场问题”“坚决遏制房价上涨”的调控精神，决不会允许房地产调控半途而废、前功尽弃。预计短期内调控政策不会放松，随着房企的资金压力逐渐加剧和对市场预期的转变，全国的土地市场仍会逐渐降温。

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 沈昕

电话：021-60868898

邮箱：shenxin@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。