

易居月报系列

2月40城土地成交环比量跌价小涨，地市延续降温态势，预计集中供地新政实施后热点城市土拍溢价率将下降

2021年3月1日

## 2 月 40 城土地成交环比量跌价小涨，地市延续降温态势， 预计集中供地新政实施后热点城市土拍溢价率将下降

### 核心观点：

- 2 月 40 城土地成交环比量跌价小涨，溢价率小幅下降，延续去年下半年以来的降温态势。从土地成交面积看，2 月环比下降 39%，同比增长 35%；从土地成交价格看，2 月环比小幅上涨 0.5%，同比小幅下跌 0.7%；从溢价率来看，2 月为 12.4%，环比下降 0.2 个百分点，同比上升 3.1 个百分点，地市延续了 2020 年下半年以来的降温态势。
- 1-2 月沪杭土地出让金领跑 40 城，西安徐州等城溢价率最高。1-2 月土地出让金排名靠前的城市，主要以一二线城市为主，其中上海和杭州遥遥领先其他城市。三四线城市中，徐州和金华的土地出让金最高。2 月西安溢价率最高，主要是一宗曲江新区的纯住宅用地溢价率高达 153.6%，楼板价创西安历史新高。2 月徐州多幅纯住宅用地和商住用地高溢价成交，部分地块溢价率甚至超过 100%，可见徐州地市仍然很热。1 月 40 城中溢价率最高的城市也是徐州（64%）和西安（61%），可见其今年以来土拍热度持续较高。
- 预计集中供地新政实施后热点城市土拍溢价率将下降。近日，有消息称自然资源部发文对 22 个重点城市的住宅土地出让方式提出新的监管要求，实施“两集中”，全年不超过 3 次集中发布出让公告及集中组织出让活动。这对房企的现金流管理能力提出了更高的要求，一定程度上将降低土拍竞争激烈程度和溢价率，土地市场周期性波动也将减弱。

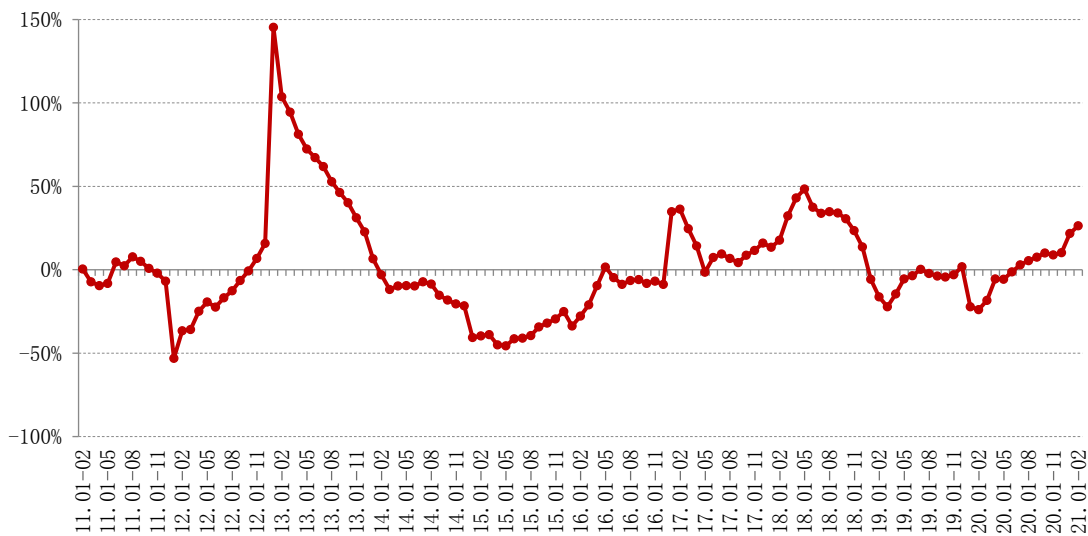
## 一、40 城整体：2 月环比量跌价小涨，溢价率小幅下降，延续去年下半年来的降温态势

### 1、土地成交建筑面积：2 月环比下降 39%，同比增长 35%

2021 年 2 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 2801 万平方米，环比下降 39%；同比大幅增长 35%。2 月 24 日，网传消息称 22 城将集中供地，1 年只能集中土拍 3 次，目前大部分城市还未公布具体的供地时间和计划，预计今后的土地成交将与供应密切相关。

2021 年 1-2 月，40 个典型城市年初累计土地成交建筑面积 7359 万平方米，同比增长 26%。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 月开始转正并持续提高，11 月以来增速小幅回落。进入 2021 年，由于去年同期受疫情影响基数较低，同比增速大幅提高。

图 1 40 城年初累计土地成交建筑面积同比增速



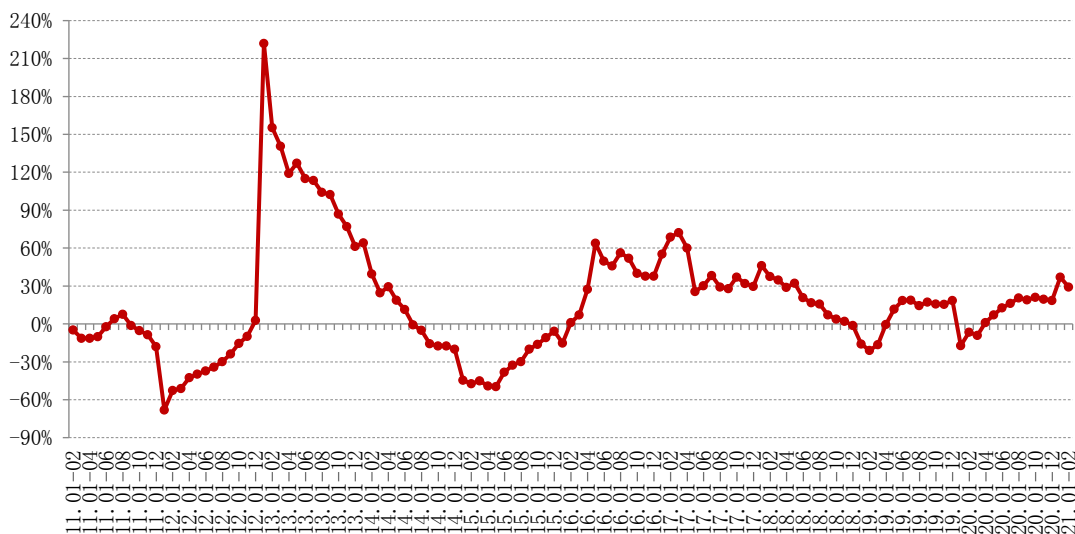
数据来源：CRIC、易居研究院

## 2、土地出让金收入：2 月环比下降 26%，同比增长 20%

2 月，40 个典型城市土地出让金收入为 1829 亿元，环比下降 26%，同比增长 20%。2021 年 1-2 月，40 个典型城市土地出让金累计收入 4293 亿元，同比增长 29%。

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，年初累计土地出让金同比增速持续收窄。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，土地出让金同比增速持续上行；随着调控政策的密集出台，下半年年初累计同比增速不再上行，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，三季度以来年初累计同比增速稳定在 15%-20%区间。因去年同期基数较低，2021 年前两月土地出让金同比增速明显提高。

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,2021 年 1-2 月,40 城土地出让金排名前 5 的城市分别为上海、杭州、广州、北京和成都,其土地出让金总额分别为 896、657、253、245 和 235 亿元。排名靠前的城市,主要以一二线城市为主,其中上海和杭州 1-2 月的土地出让金遥遥领先其他城市。三四线城市中,徐州和金华的土地出让金最高。

表 1 2021 年 1-2 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
上海	896	46%	青岛	74	35%	昆明	20	52%
杭州	657	85%	南宁	69	-18%	洛阳	20	45%
广州	253	68%	佛山	66	97%	济南	18	-34%
北京	245	-64%	武汉	64	50%	荆州	15	128%
成都	235	100%	岳阳	56	216%	襄阳	13	-67%
宁波	224	271%	合肥	43	335%	扬州	12	-42%
南京	197	95%	东莞	41	2196%	廊坊	12	39%
重庆	155	38%	无锡	40	/	兰州	12	-58%
长沙	153	111%	惠州	39	-20%	桂林	6	-44%
苏州	132	795%	深圳	35	28%	沈阳	6	226%
福州	122	-40%	长春	31	2%	厦门	4	-43%
徐州	99	270%	烟台	24	-65%	北海	0	/
西安	81	-43%	南昌	24	-53%			
金华	80	142%	大连	23	358%			

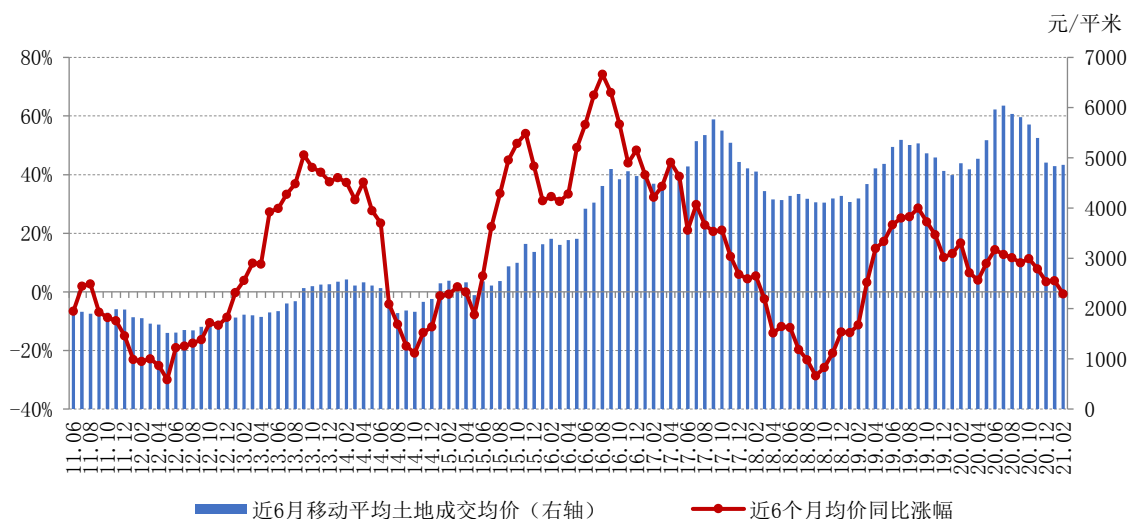
数据来源：CRIC、易居研究院

### 3、移动平均土地出让均价：2月环比小幅上涨0.5%，同比小幅下跌0.7%

2月，40个典型城市移动平均土地成交均价为4860元/平方米，环比上涨0.5%，同比小幅下跌0.7%。

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，7月首次突破6000元/平方米，8月以来40城土地成交均价重新进入下跌趋势。2021年前两月，40城土地成交均价基本与2020年末持平，地价保持了较为稳定的态势。

图3 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

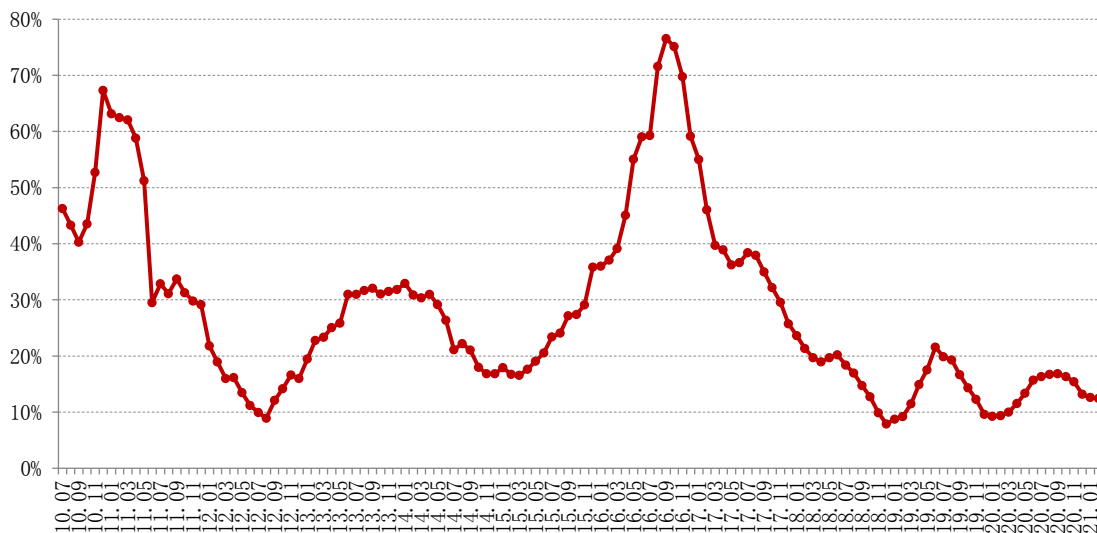
### 4、土地成交溢价率：2月为12.4%，环比小幅下降，同比小幅上升

2月，40个典型城市土地成交溢价率为12.4%，环比下降0.2个百分点，同比上升3.1个百分点，从溢价率来看，地市延续了2020年下半年以来的降温态势。

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；下半年随着政策的收紧，土地市场降温，溢价率持续下行。2020 年一季度，土地溢价率维持在 10% 左右的历史低位水平；二季度部分城市土拍火热，溢价率逐步上升；三季度多个热点城市政策收紧，溢价率小幅盘整；四季度以来溢价率持续下降。2021 年前两个月，40 城土地溢价率继续小幅下降，地市延续了去年四季度以来的降温态势。

图 4 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，2 月，40 城中土地成交溢价率排名前 5 的城市分别为西安、徐州、南宁、金华和宁波，土地成交溢价率分别为 153%、79%、73%、52%和 36%。2 月西安溢价率最高，主要是一宗曲江新区的纯住宅用地成交实际可售楼板价高达 24325 元/平方米，溢价率高达 153.6%，该地块楼板价创西安历史新高。2 月徐州多幅纯住宅用地和商住用地高溢价成交，部分地块溢价率甚至超过 100%，可见徐州地市仍然很热。2 月南宁仅有一宗江南区的商住用地成交，溢价率达到 73%。2 月，廊坊、兰州、深圳等 9 城的土地成交溢价率为 0，数量相比 1 月略有增加，可见部分城市地市仍处于降温中。

表 2 2021 年 2 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
西安	153%	桂林	25%	成都	9%	深圳	0%
徐州	79%	北京	23%	南昌	7%	大连	0%
南宁	73%	福州	22%	长沙	5%	青岛	0%
金华	52%	南京	20%	洛阳	4%	长春	0%
宁波	36%	佛山	19%	武汉	3%	昆明	0%
无锡	32%	襄阳	18%	荆州	3%	济南	0%
重庆	31%	广州	16%	岳阳	1%	烟台	0%
东莞	31%	苏州	11%	惠州	1%	厦门	/
扬州	28%	沈阳	11%	廊坊	0%	合肥	/
杭州	25%	上海	10%	兰州	0%	北海	/

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。

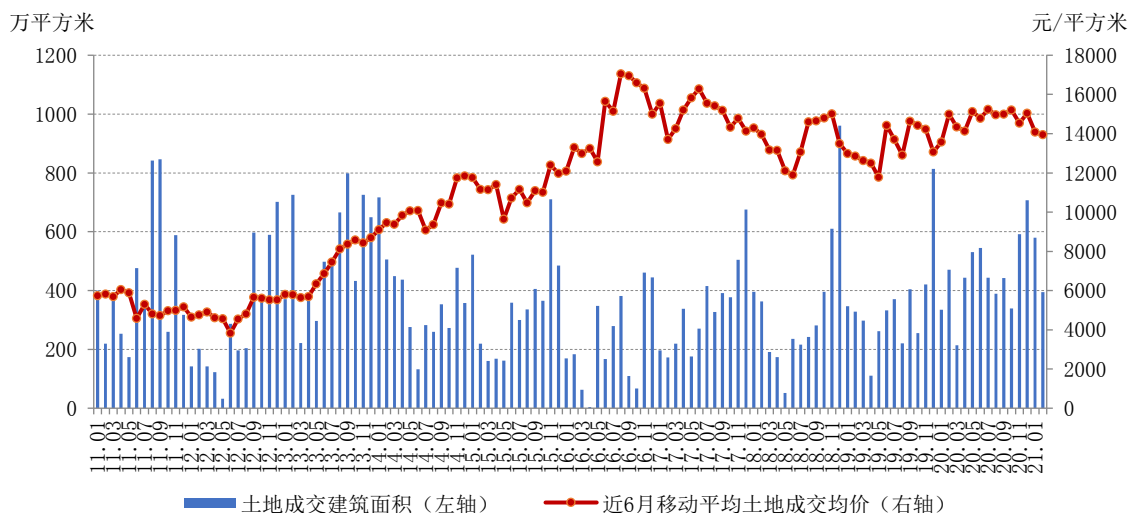
## 二、城市分类：2 月二线城市成交量同比增速最高，三线城市成交均价同比涨幅最高

1、一线城市：2 月土地成交量环比同比分别下降 32%和 16%，成交均价环比和同比分别下跌 0.9%和 6.9%

2 月，一线城市土地成交建筑面积为 395 万平方米，环比下降 32%，同比下降 16%。2 月，一线城市 6 个月移动平均成交均价为 13957 元/平方米，环比下跌 0.9%，同比下跌 6.9%。

回顾历史，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，地市已有较长时间的调整，有企稳回暖的需求，不过考虑到政府会严控房价地价，预计土地成交均价还是小幅震荡上升趋势为主。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，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 5 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

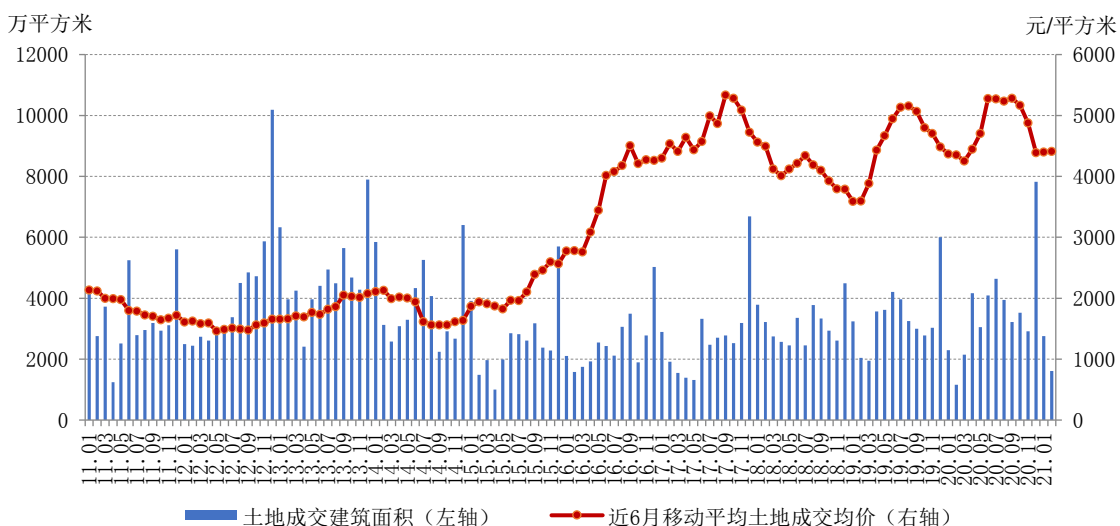
## 2、二线城市：2月土地成交量环比下降42%，同比增长39%，成交均价环比和同比分别小涨0.2%和1.4%

2月，二线城市土地成交建筑面积为1610万平方米，环比下降42%，同比增长39%。2月，二线城市6个月移动平均成交价为4409元/平方米，环比小幅上涨0.2%，同比小幅上涨1.4%。

回顾历史，二线城市土地均价自2017年9月达到5334元/平米的历史高点之后便进入了下行通道，此后震荡下跌至2019年2月。2019年3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；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年一季度。2020年二季度，杭州、南京、宁波、成都等热点城市地市火热，成交均价快速反弹；三季度，多个热点城市出台调控收紧的政策，地市逐渐降温，地价开始高位盘整；四季度，成交均价持续下降。2021年前两个月，成交均价与去年年底基本持平，仍延续了去年四季度的降温态势。

图6 二线城市月度土地成交建筑面积及价格





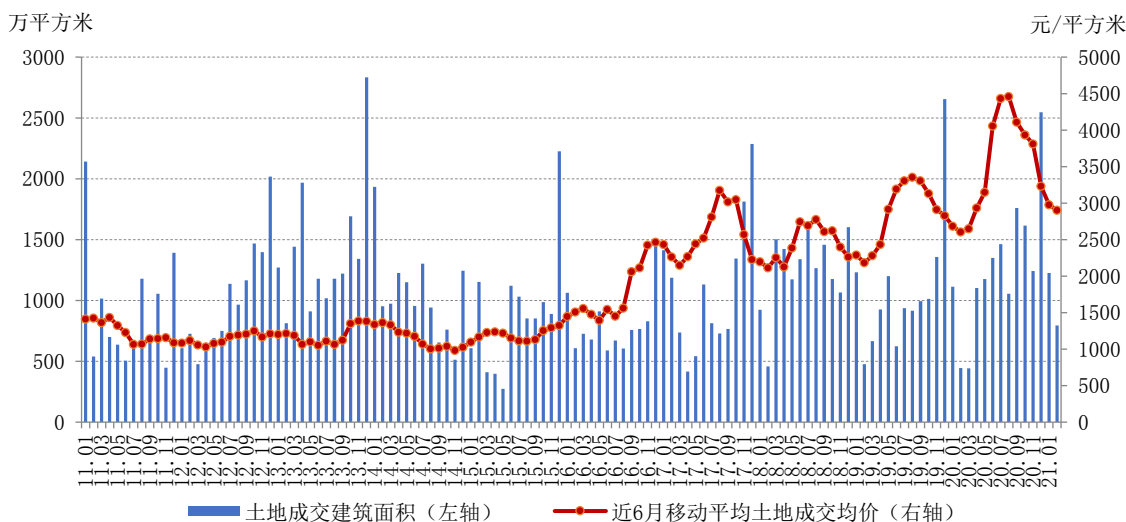
数据来源：CRIC、易居研究院

### 3、三线城市：2月土地成交量环比和同比分别增长65%和30%，成交均价环比下跌2.5%，同比上涨12%

2月，三线城市土地成交建筑面积为2021万平方米，环比增长65%，同比增长30%。2月，三线城市6个月移动平均成交价为2905元/平方米，环比下跌2.5%，同比上涨12%。

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。2020年二季度地价开始大幅上涨，6月份突破新高，7月和8月继续小幅上涨，9月份以来地价持续回落至今。相比一线和二线城市，2月三线城市地价同比涨幅最大，预计未来几个月仍有小幅回落空间。

图7 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、趋势研判：预计集中供地新政实施后热点城市土拍溢价率将下降

近日，有消息称自然资源部发文对 22 个重点城市的住宅土地出让方式提出新的监管要求，实施“两集中”，即集中发布出让公告，集中组织出让活动，全年不超过 3 批次集中统一发布公告及组织土地招拍挂。这对房企的现金流管理能力提出了更高的要求，一定程度上将降低土拍竞争激烈程度和溢价率，土地市场周期性波动也将减弱。

集中供地新规与房企融资“三道红线”、房地产贷款集中度管理一起，是我国房地产发展长效管理机制的重要组成部分，目的是为了落实中央稳地价、稳房价、稳预期的房地产调控要求。

**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；21 个二线城市：大连、苏州、福州、南京、青岛、杭州、长春、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；15 个三四线城市：佛山、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沈昕

邮 箱：shenxin@ehousechina.com

电 话：021-60868811

## 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。