

易居月报系列

100 城住宅用地价格报告

**三四线地价也有炒作
地价风险亦需预警**

2021 年 03 月 30 日

三四线地价也有炒作，地价风险亦需预警

核心观点：

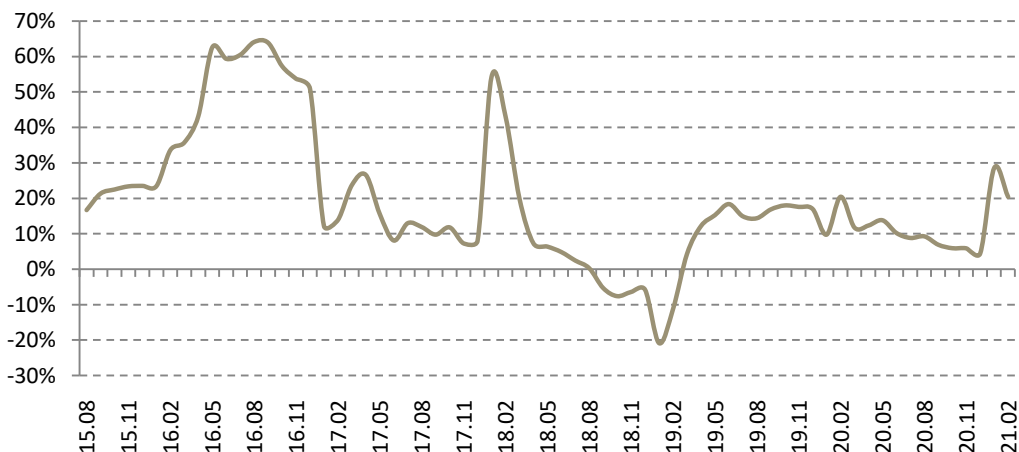
- **百城地价：**今年前两月全国百城地价涨幅为两位数，出现了地价涨幅过快、地价水平过高的现象，需要防范相关风险。当然一线城市地价管控总体到位，其有助于大城市住房问题的更好解决，值得学习。
- **市场预测：**地价管控依然需要把控，要密切监测地价走势，及时预警风险和化解风险，真正促进稳地价稳房价稳预期的工作推进。尤其是部分三四线城市，近期也出现了炒作现象，需要提前监测和预警，防范地价过热和预期不稳。

一、百城地价

1、成交价格：地价创新高

1-2 月份，全国 100 个城市住宅用地价格为 7058 元/平方米，同比上涨 20.4%。从地价绝对值来看，创下了历史新高。虽然这或和前两月供地结构等有关（如更多是优质地块），但若对比 2020 年全年 5642 元/平方米的水平，可以看出地价拉升确实也较快。当前全国各地都在纷纷建立“房价地价联动机制”，从这个角度看，对于地价过高或上涨过快的现象，需要密切监测和及时干预，真正做到稳地价、稳房价和稳预期。

图 1 全国 100 城年初累计住宅用地价格同比涨幅



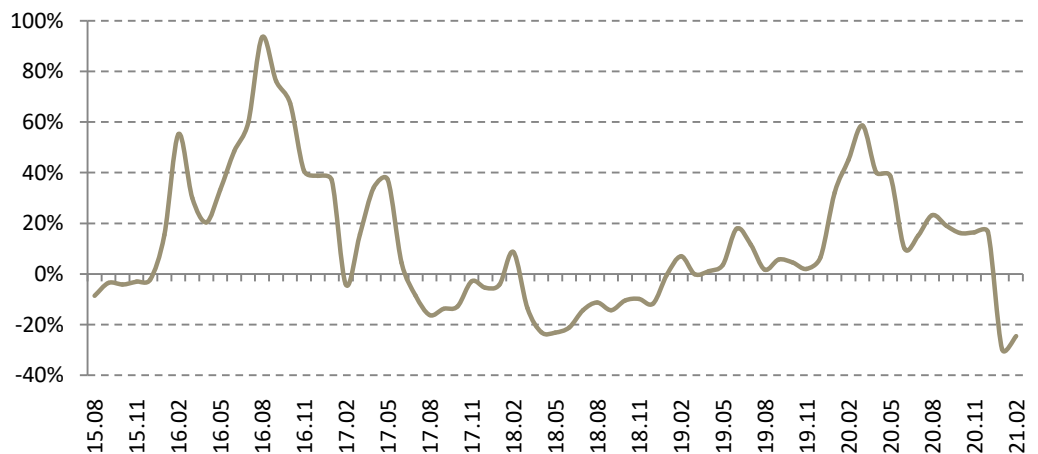
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：地价管控较严厉

1-2 月份,4 个一线城市住宅用地价格为 17011 元/平方米,同比下跌 24.6%。一线城市房地产政策总体较为严厉,土地市场也是如此,地价下跌和管控较为严厉有很大的关系。比如说 2 月份上海相关部门约谈了部分高价拿地的房企,明确要求地块竞得企业做好充分的思想准备、合理调整预期。地价积极管控,叠加供地节奏的加快,其都有助于一线城市住房问题的解决和预期的稳定。

图 2 一线城市年初累计住宅用地价格同比涨幅

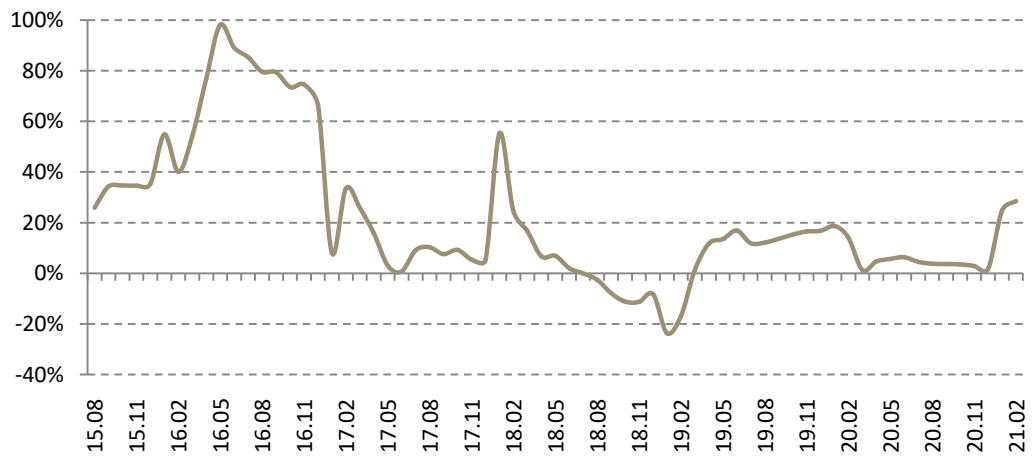


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

2、二线城市：地价涨幅依然较大

1-2 月份,32 个二线城市住宅用地价格为 7071 元/平方米,同比上涨 28.6%。当前二线城市地价涨幅总体偏大,既和土地交易结构因素有关,也和房企继续看好二线城市的投资有关。当然,近期包括杭州、成都、西安等城市被督导,也说明监管部门依然关注此类城市的房地产市场运行情况。土地市场若不稳定,那么本身就会影响后续房价的稳定。所以后续依然需要对二线城市地价进行管控,真正促进房地产市场的平稳健康发展。

图 3 32 个二线城市年初累计住宅用地价格同比涨幅

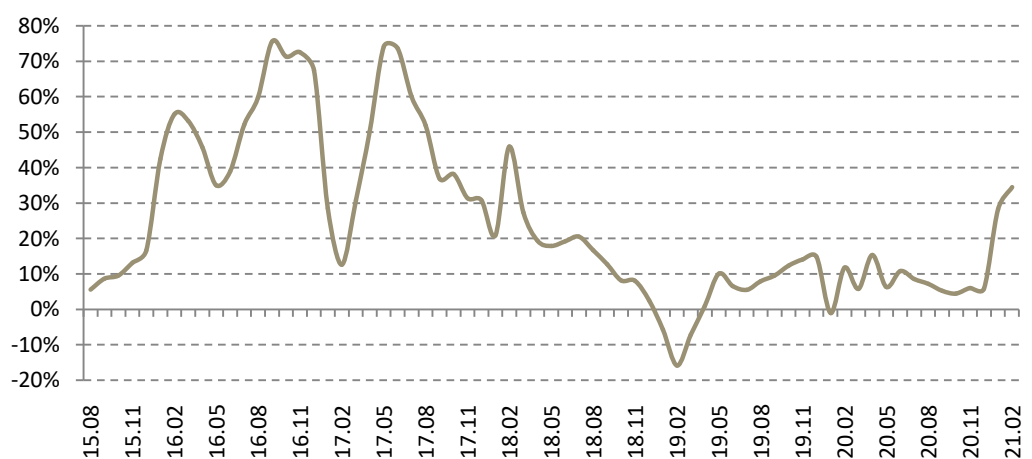


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：近 36 个月涨幅最大

1-2 月份,64 个三四线城市居住用地价格为 4128 元/平方米,同比上涨 34.4%。横向对比看,三四线城市地价涨幅明显要大于一二线城市。而从历史数据看,三四线城市当前年初累计地价同比涨幅为最近 36 个月的最大值。这是需要注意的风险。尤其是在双集中供地制度下,一些二线城市拿地的不确定性或增加,此时房企从地价成本控制和拿地机会等角度出发,或会加快进入部分重点三四线城市,进而推高地价。虽然这两年三四线城市地市炒作的声音少了,但鉴于后续宏观经济复苏和三四线楼市复苏的可能,提前预警三四线城市的地价风险也很重要。

图 4 64 个三四线城市年初累计住宅用地价格同比涨幅



数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

三、结论与趋势

对于当前全国百城地价来说,依然呈现上涨的态势,这是需要注意的风险点。尤其是从房价地价的联动机制角度看,高地价和涨幅过快的地价,都需要面临管控。在今年特殊的宏观经济大背景下,要继续防范炒地资金进入各地市场,真正确保地价的稳定。只有这样,才能真正做到稳地价、稳房价和稳预期。

今年房地产政策管控依然从紧,各地依然要把土地价格的稳定作为一项重点工作来抓。第一、随着各地供地节奏的加快和供地规模的增加,抢地的压力会减少,客观上有助于地价的稳定。第二、各地近期也都在严查违规资金进入土地市场的现象,资金入口管控得当,地价稳定就有基础。第三、各地购房政策继续从紧,客观上也会使得房企理性拿地,真正做到地价的稳定。

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。为便于理解和阅读,本报告将居住用地交易面积等同于住宅用地交易面积,同时其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。

3、三大城市群分类如下。

根据《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，其规划范围包括上海市、江苏省、浙江省、安徽省全域（面积 35.8 万平方公里）。以上海市，江苏省南京、无锡、常州、苏州、南通、扬州、镇江、盐城、泰州，浙江省杭州、宁波、温州、湖州、嘉兴、绍兴、金华、舟山、台州，安徽省合肥、芜湖、马鞍山、铜陵、安庆、滁州、池州、宣城 27 个城市为中心区（面积 22.5 万平方公里）。本报告纳入样本的城市为上海、南京、苏州、杭州、宁波、合肥、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、安庆、芜湖、马鞍山和滁州等 23 个城市。

根据《粤港澳大湾区发展规划纲要》，粤港澳大湾区包括香港特别行政区、澳门特别行政区和广东省广州市、深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、东莞市、中山市、江门市、肇庆市（简称珠三角九市），总面积 5.6 万平方公里。本报告纳入样本的城市为广州、深圳、珠海、东莞、佛山、中山、肇庆和惠州等 8 个城市。

根据《京津冀协同发展规划纲要》，京津冀协同发展包括北京、天津、石家庄、保定、廊坊、唐山、秦皇岛、沧州、张家口、承德等城市。本报告纳入样本的城市为北京、天津、石家庄、秦皇岛、唐山、承德、廊坊、燕郊、香河、大厂、固安、保定和张家口等 13 个城市。

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。