

易居月报系列

上半年 40 城土地成交建筑面积创 2015 年以来同期新高，杭州上海土地出让金大幅领先其他城市

2021 年 7 月 2 日

上半年 40 城土地成交建筑面积创 2015 年以来同期新高， 杭州上海土地出让金大幅领先其他城市

核心观点：

- 6 月 40 城土地成交环比量价齐升，溢价率小幅上升，地市继续小幅升温。从土地成交面积看，6 月环比同比分别增长 26%和 17%；从土地成交价格看，6 月环比同比分别上涨 13%和 12%；从溢价率来看，6 月为 16.9%，环比同比均小幅上升 1.2 个百分点，地市继续小幅升温。
- 上半年 40 城土地成交建筑面积同比增长 15%，创 2015 年以来同期新高。2021 年上半年，40 城土地成交建筑面积为 28910 万平方米，近十年来仅次于 2013 年和 2014 年，创 2015 年以来同期新高，40 城土地出让金则较 2015 年上半年增长了近 3 倍。
- 上半年杭州上海土地出让金大幅领先其他城市。上半年 40 城土地出让金排名前 5 的城市分别为杭州、上海、北京、广州和南京，其土地出让金总额分别为 1988、1877、1361、1278 和 1226 亿元。排名靠前的城市，主要以一二线城市为主，其中杭州和上海上半年的土地出让金大幅领先其他城市。三四线城市中，佛山和徐州的土地出让金最高。

一、40 城整体：6 月环比量价齐升，溢价率小幅上升，地市继续小幅升温

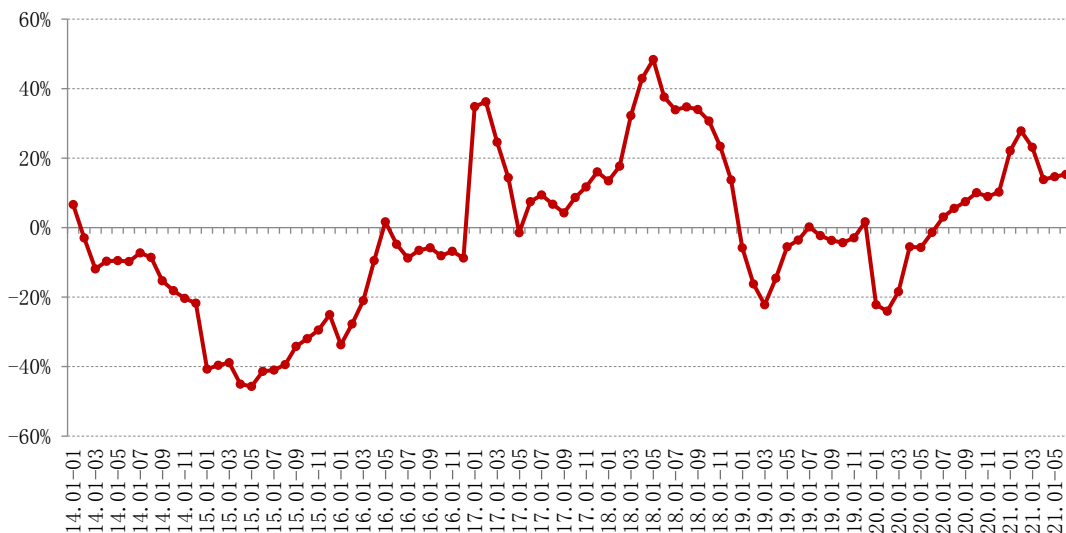
1、土地成交建筑面积：6 月环比增长 26%，同比增长 17%，上半年创 2015 年以来同期新高

2021 年 6 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 7024 万平方米，环比增长 26%，同比增长 17%。6 月合肥、长沙、郑州、成都、上海、武汉、徐州等城市完成首批集中出让，厦门、长春完成第二批集中出让。

上半年，40 个典型城市年初累计土地成交建筑面积 28910 万平方米，同比增长 15%。回顾历史，年初累计土地成交建筑面积同比增速于 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。进入 2021 年，由于去年同期受疫情影响基数较低，1-2 月同比增速大幅提高，3 月和 4 月增速回落，5 月份以来随着大中城市集中土拍的陆续进行，增速再次小幅上行。

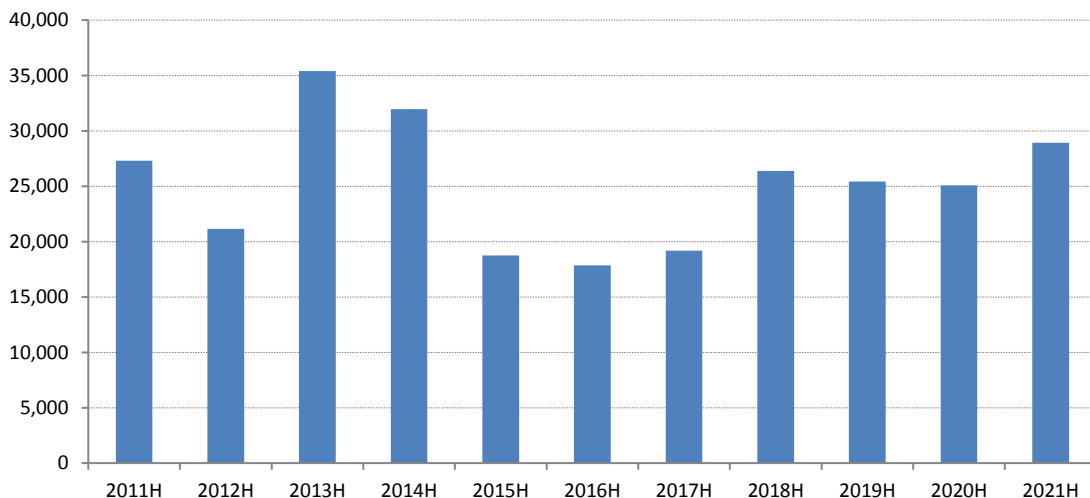
图 1 40 城年初累计土地成交建筑面积同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

2021 年上半年，40 城土地成交建筑面积为 28910 万平方米，近十年来仅次于 2013 年和 2014 年，创 2015 年以来同期新高。

图 2 40 城历年上半年成交建筑面积



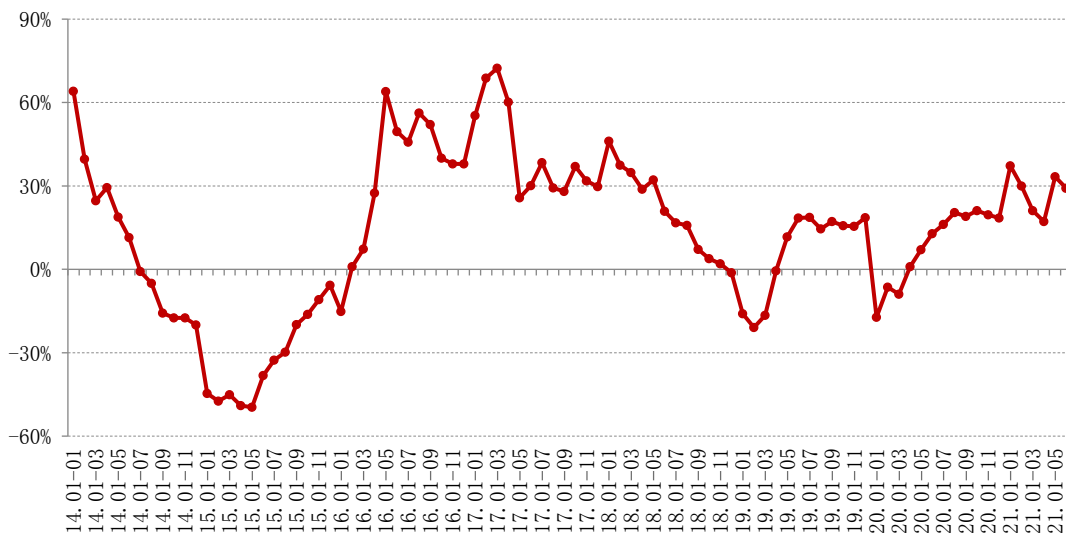
数据来源：CRIC、易居研究院

2、土地出让金收入：6 月环比下降 18%，同比增长 18%，上半年同比增长 29%

6 月，40 个典型城市土地出让金收入为 4616 亿元，环比下降 18%，同比增长 18%。上半年，40 个典型城市土地出让金累计收入 19326 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，下半年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 1 月土地出让金同比增速大幅提高，2-4 月持续回落，5 月年初累计同比增速大幅提高，6 月再次小幅回落。

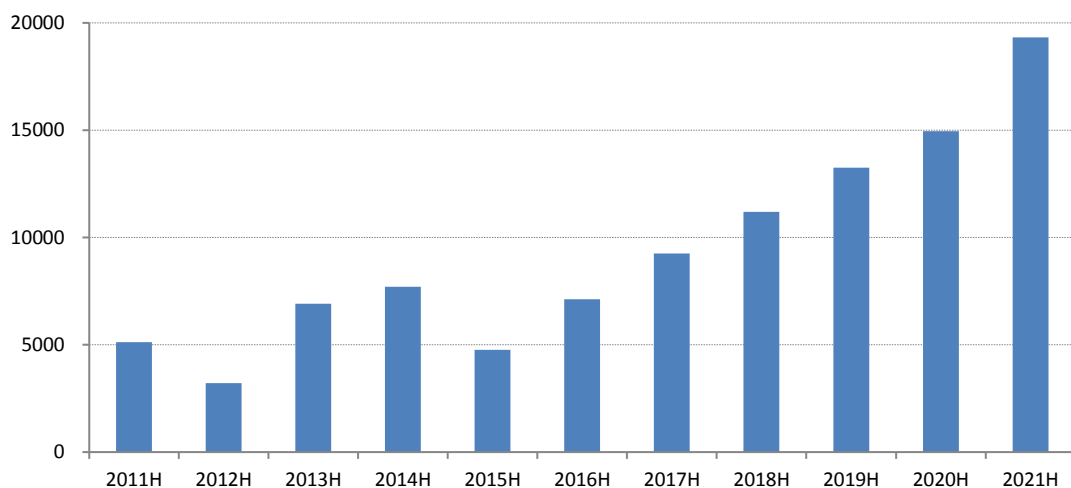
图 3 40 城年初累计土地出让金收入同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

2021 年上半年，40 城土地出让金为 19326 亿元，得益于本轮楼市行情的韧性，2016 年以来土地出让金逐年稳步增长，2021 年上半年 40 城土地出让金较 2015 年上半年增长了近 3 倍。

图 440 城历年上半年土地出让金



分城市来看，上半年 40 城土地出让金排名前 5 的城市分别为杭州、上海、北京、广州和南京，其土地出让金总额分别为 1988、1877、1361、1278 和 1226 亿元。排名靠前的城市，主要以一二线城市为主，其中杭州和上海上半年的土地出让金大幅领先其他城市。三四线城市中，佛山和徐州的土地出让金最高。

表 1 2021 年 1-6 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	1988	16%	西安	517	19%	扬州	119	238%
上海	1877	54%	徐州	464	161%	南昌	105	-54%
北京	1361	19%	金华	445	250%	昆明	95	-22%
广州	1278	25%	合肥	424	39%	岳阳	94	136%
南京	1226	221%	无锡	375	-6%	大连	93	160%
武汉	1026	71%	济南	323	160%	烟台	73	-44%
重庆	999	35%	福州	319	-55%	兰州	61	-17%
宁波	811	32%	东莞	272	-33%	廊坊	44	-58%
成都	735	18%	青岛	241	-43%	荆州	42	20%
苏州	682	24%	南宁	239	16%	襄阳	38	-48%
长沙	652	113%	沈阳	215	50%	桂林	14	-62%
佛山	558	10%	深圳	173	-54%	北海	8	-9%
厦门	540	98%	洛阳	140	218%			
长春	520	67%	惠州	140	-12%			

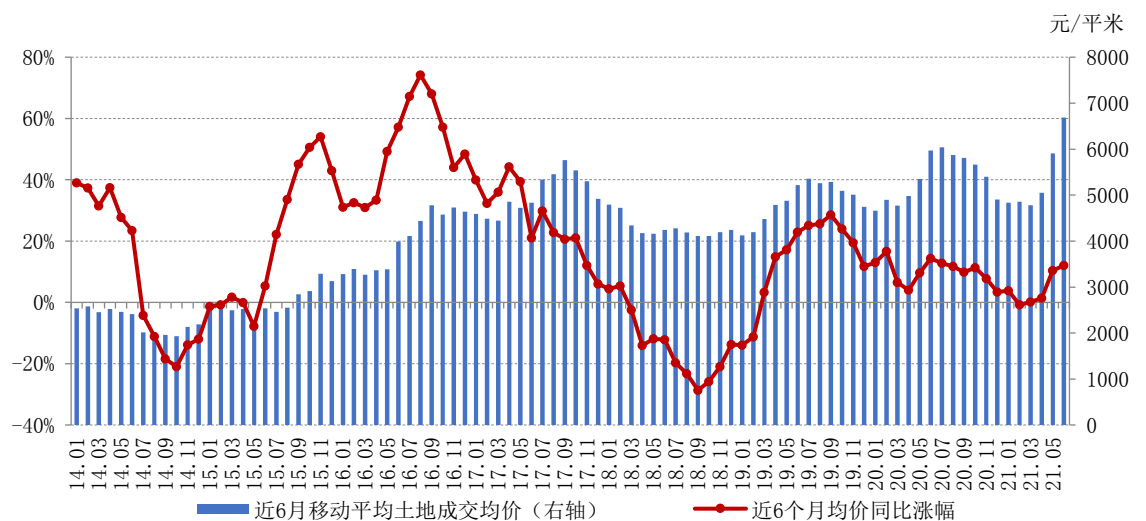
数据来源：CRIC、易居研究院

3、移动平均土地出让均价：6 月环比上涨 13%，同比上涨 12%

6 月，40 个典型城市移动平均土地成交均价为 6685 元/平方米，环比上涨 13%，同比上涨 12%。

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 年一季度，40 城土地成交均价仍延续小幅震荡下跌趋势，4 月以来随着 22 个大中城市陆续首批集中出让，成交均价持续上涨。

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：6 月为 16.9%，环比同比均小幅上升

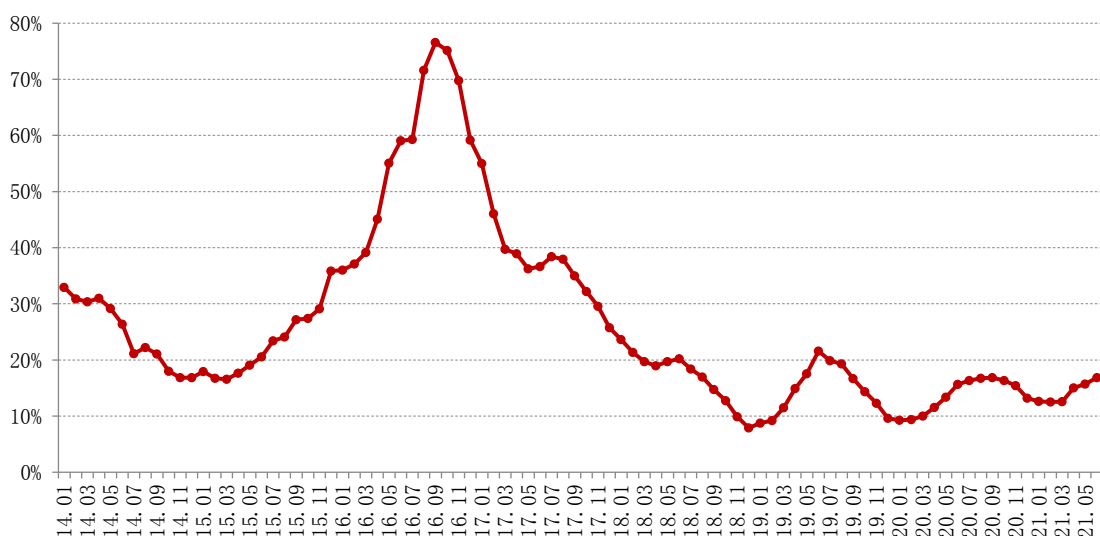
6 月，40 个典型城市土地成交溢价率为 16.9%，环比同比均小幅上升 1.2 个百分点，从溢价率来看，4 月份以来土地市场有所回暖。

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；四季度溢价率持续下降。

2021 年一季度，40 城土地溢价率在 12%-13%之前小幅盘整。4 月份以来随着热点城市陆续集中土拍，40 城土地成交溢价率持续小幅上升。

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，6 月 40 城中土地成交溢价率排名前 5 的城市分别为东莞、南昌、荆州、扬州和惠州，土地成交溢价率分别为 61%、55%、39%、33%和 31%。6 月东莞仅有二宗面积较小的商住地块出让，其中一宗规划建面仅 1851 平方米的地块溢价率达到 237%。6 月南昌新建区望城镇 4 宗商住用地成交溢价率较高，主要是起拍价和毛坯限价的价差较大，房企竞争比较激烈。需要看到的是，上海土拍新规控地价和溢价率的效果非常明显，溢价率明显小于徐州、厦门、合肥、武汉、成都等 6 月集中土拍的城市。

表 2 2021 年 6 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	61%	合肥	24%	廊坊	1%	昆明	0%
南昌	55%	佛山	21%	南京	1%	济南	0%
荆州	39%	金华	21%	长春	0%	襄阳	0%

扬州	33%	武汉	19%	岳阳	0%	烟台	0%
惠州	31%	宁波	17%	青岛	0%	桂林	0%
徐州	29%	成都	14%	兰州	0%	北京	/
南宁	28%	长沙	7%	北海	0%	深圳	/
厦门	25%	苏州	7%	广州	0%	福州	/
重庆	25%	上海	6%	大连	0%	沈阳	/
西安	24%	洛阳	5%	杭州	0%	无锡	/

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。

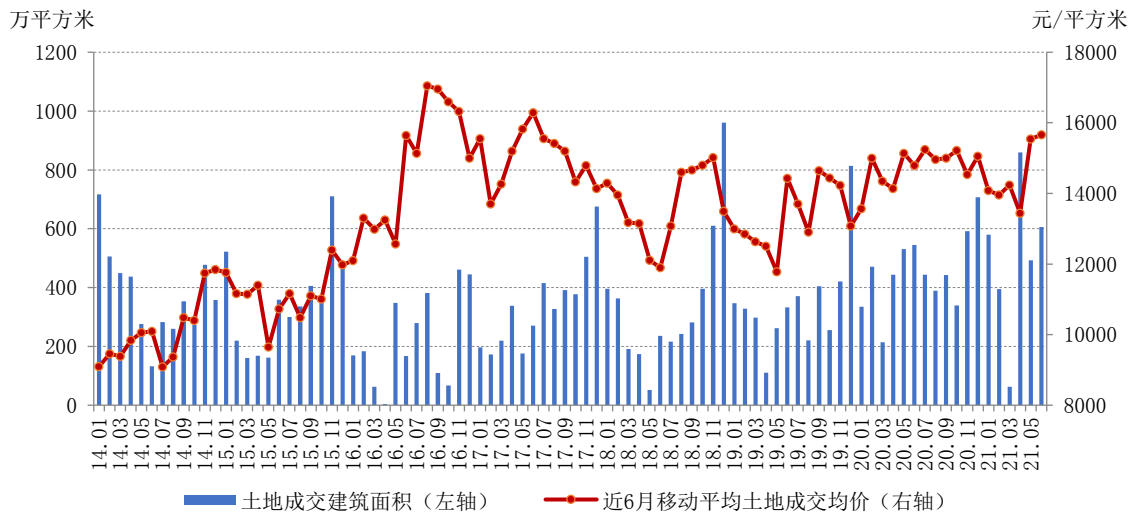
二、城市分类：上半年一二三线城市土地成交建面相比 2020 年和 2019 年同期均增长

1、一线城市：6 月土地成交量环比同比分别增长 23%和 11%，成交均价环比和同比分别上涨 0.7%和 6%；上半年土地成交量同比增长 18%，相比 2019 年同期增长 79%

6 月，一线城市土地成交建筑面积为 606 万平方米，环比增长 23%，同比增长 11%。上半年，一线城市土地成交建筑面积为 2995 万平方米，同比增长 18%。6 月，一线城市 6 个月移动平均成交价为 15661 元/平方米，环比小幅上涨 0.7%，同比上涨 6%。6 月上海完成首批集中出让，31 宗涉及普通商品住宅的经营性地块总建面 394 万平方米，成交总金额约 774 亿元。此前 4 月和 5 月广州、北京和深圳已完成首批集中出让，其中广州共成交 42 宗，土地出让金 906 亿元；北京共出让 30 宗地块，土地出让金 1110 亿元；深圳首批集中出让 6 宗地块，土地出让金 138 亿元。

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。不过目前一线城市的土拍规则均严格限制了地价的上限，预计土地成交均价还是小幅震荡趋势为主。

图 7 一线城市月度土地成交建筑面积及价格



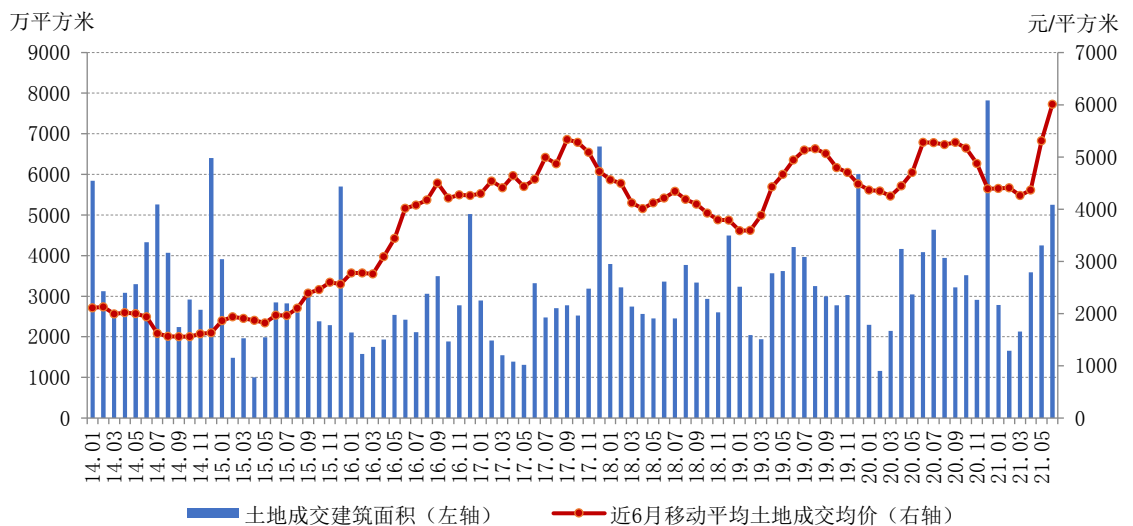
数据来源：CRIC、易居研究院

2、二线城市：6月土地成交量环比同比分别增长24%和28%，成交均价环比同比分别上涨13%和14%；上半年土地成交量同比增长16%，相比2019年同期增长6%

6月，二线城市土地成交建筑面积为5248万平方米，环比增长24%，同比增长28%。上半年，二线城市土地成交建筑面积为19657万平方米，同比增长16%。6月，二线城市6个月移动平均成交价为6009元/平方米，环比上涨13%，同比上涨14%。

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，成交均价持续下跌。2021年1-4月，成交均价在去年年底位置附近小幅震荡，随着热点二线城市陆续集中土拍，5月和6月成交均价上涨。

图8 二线城市月度土地成交建筑面积及价格



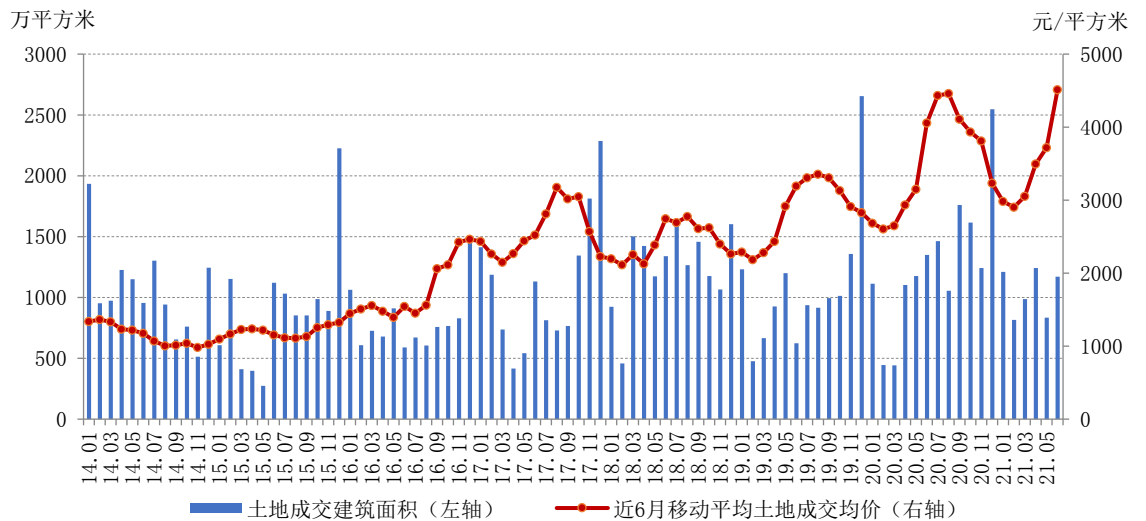
数据来源：CRIC、易居研究院

3、三线城市：6月土地成交量环比增长41%，同比下降13%，成交均价环比同比分别上涨21%和11%；上半年土地成交量同比增长11%，相比2019年同期增长22%

6月，三线城市土地成交建筑面积为1171万平方米，环比增长41%，同比下降13%。上半年，三线城市土地成交建筑面积为6258万平方米，同比增长11%。6月，三线城市6个月移动平均成交价为4513元/平方米，环比上涨21%，同比上涨11%。

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2021年2月。3月以来部分长三角和大湾区的三四线城市地市持续火热，三线城市土地成交均价持续上涨。这里主要有两点原因，一是中型房企在一二线城市集中供地制度下拿到地的概率下降，为了保证规模加大在热点三四线城市的拿地力度；二是一二线城市大部分都实施严格的限价政策，导致房企净利润率很低，而三四线城市大部分限价较为宽松，房企有机会获得较高的利润率。这导致了部分三四线城市的土拍竞争异常激烈，激烈程度甚至超过一二线城市。

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、趋势研判：预计下半年整体地市仍较相对平稳，市场分化延续

从 22 城首批集中供地情况来看，市场分化比较明显，重庆、杭州、南京、合肥等城市土拍竞争激烈，青岛、长春、沈阳等部分北方城市土拍遇冷，预计后续的土拍中这种情况还会延续。此外，北京和上海土拍新规控地价和溢价率的效果非常明显，首批集中供地平均溢价率均为 6% 左右，对其他地市较热的城市有借鉴意义。

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。上半年房地产市场调控密集，信贷整体呈收紧趋势，预计随着调控的深入，下半年热点城市房价涨幅将收窄，部分城市楼市降温将传导至地市。土拍政策方面，截止目前已有南京、无锡、苏州、南昌、东莞 5 个城市相继出台相关政策，限制房企多个“马甲”抢地，预计第二批集中土拍部分城市热度将有所下降，预计下半年 40 城土地市场整体仍将保持平稳态势。

附注 1：本报告所统计的土地为通过挂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。