

易居月报系列

40城土地市场报告

2018年40城土地出让金同比下降1.2%
土地成交溢价率创2010年以来新低

2019年01月04日

2018 年 40 城土地出让金同比下降 1.2% 土地成交溢价率创 2010 年以来新低

报告摘要：

- 1、2018 年 12 月，部分城市由于全年指标完成率偏低，开始加速供地，40 个典型城市土地成交建筑面积与 11 月相比增长 64.1%；土地出让金环比增长 49.7%；土地成交均价环比上涨 1.3%，同比下跌 13.7%；土地成交溢价率 7.8%，创 2010 年以来新低。
- 2、2018 年，40 城土地成交建筑面积同比增长 13.7%，土地出让金收入同比下降 1.2%，40 城土地成交均价同比下跌 13.1%，土地成交溢价率持续下降，创 2010 年以来新低，整个市场呈现降温态势。预计短期内国家层面的调控政策不会放松，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。
- 3、2018 年，全国土地市场整体表现平稳：一线城市土地购置面积同比微幅增长 1.4%，成交均价同比下跌 12.9%；二线城市土地购置面积同比增长 14.7%，成交均价同比下跌 14.1%；三线城市土地购置面积同比增长 14.9%，成交均价同比上涨 12.7%。

一、40 城整体：多项指标增速有所回落

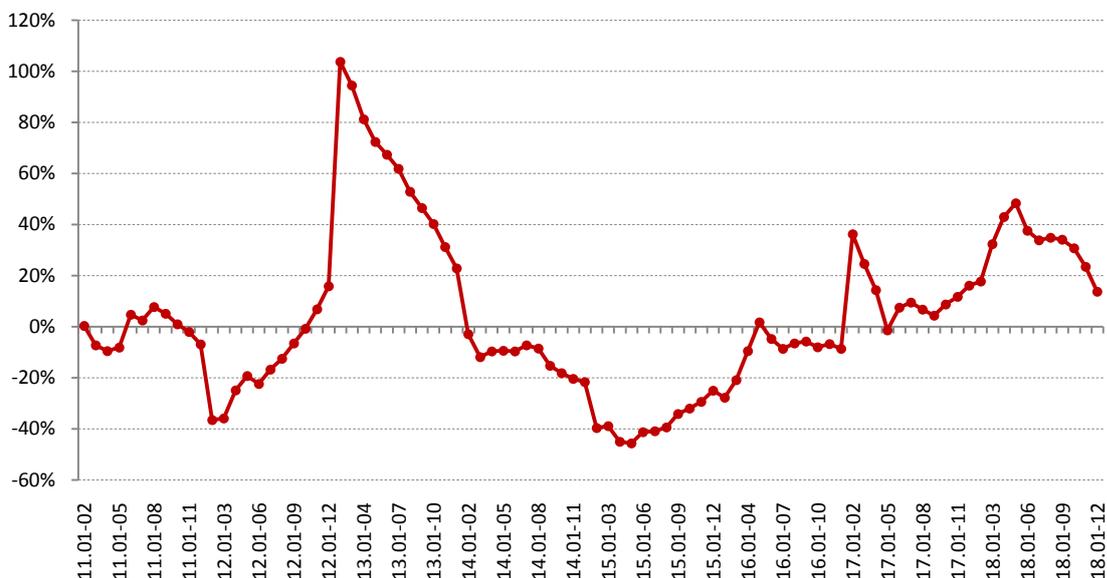
1、土地成交建筑面积：2018 年同比增长 14.1%

2018 年 12 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 7026 万平方米，环比增长 64.1%，同比下降 27.2%。

2018 年全年，40 个典型城市年初累计土地成交建筑面积 56789 万平方米，同比增长 14.1%。从曲线看，目前依然保持 2017 年初以来的正增长态势，但 10 月份以来同比增速快速回落，降温趋势明显。

参考历史规律，考虑到调控政策短期内不会放松，各地房市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，2019 年一季度 40 城土地成交建筑面积同比增速将继续回落，进入负区间。

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

年度走势来看，2011 年在“限购、限贷”等政策影响下，40 城土地市场降温。2012 年 40 城土地市场开始回暖。2013 年再度繁荣。2014 年 40 城土地成交建筑面积大幅下滑。2015 年继续大幅下滑。2016 年跌幅收窄，开始回温。随着三四线城市和部分热点二线城市房屋销售的持续火热，2017 年 40 城土地成交建筑面积出现较大幅度的增长。2018 年上半年，三四线城市和部分二线城市房屋销售持续火热，开发商拿地热情高涨，下半年以来土地市场有所降温，底价成交和流拍现象也逐渐增多，全年土地购置面积同比增长 14.1%。

图 2 2010 年以来 40 城土地成交建筑面积与增速



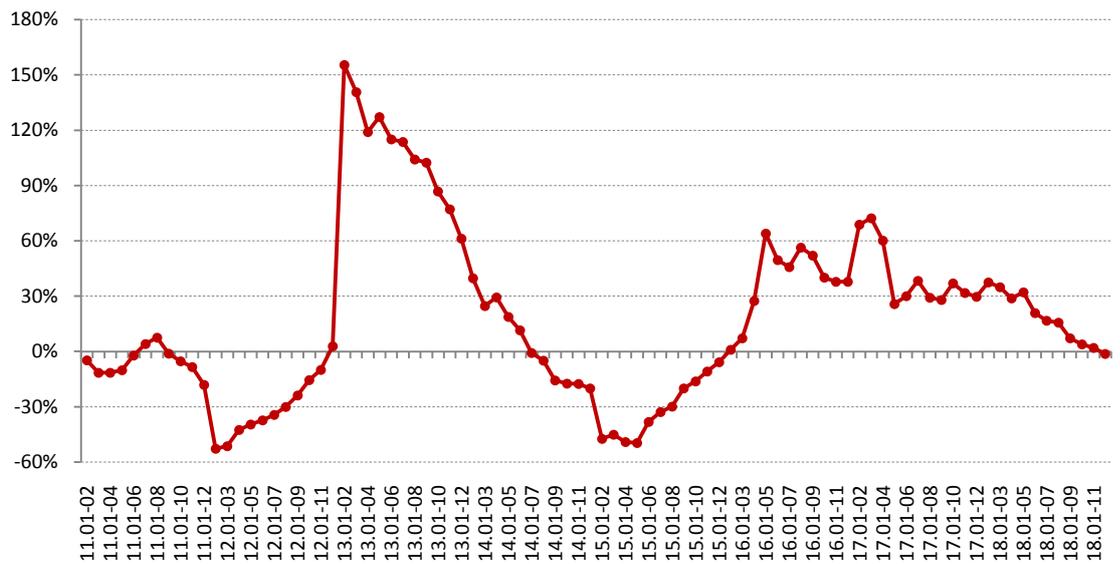
数据来源：CRIC、易居研究院

2、土地出让金收入： 2018 年同比下降 1.2%

2018 年 12 月，40 个典型城市土地出让金收入为 3006 亿元，环比增长 49.7%，同比下降 18.9%。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，2018 年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出明显的降温态势。

2018 年全年，40 个典型城市土地出让金收入为 24113 亿元，同比下降 1.2%。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 月份以来下跌趋势明显。预计 2019 年一季度，随着土地市场的降温，土地出让金收入的同比降幅将继续扩大。

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

分城市来看，2018 年全年，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、重庆和广州，累计土地出让金总额分别为 2393.4、1850.5、1677.9、1542.4 和 1422.2 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 2018 年上半年持续火爆，5 月出让的百井坊地块以 107 亿的总价成为年内 5 月前的全国地王，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。临近年底，部分城市由于全年指标完成率偏低，开始加速供地。比如，12 月，广州加大推地力度，共出让 23 宗商住、商务用地，总成交金额 610.6 亿。

表 1 2018 年全年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	2393.4	10.2%	宁波	621.0	8.6%	长春	219.6	11.4%
上海	1850.5	28.5%	昆明	600.0	26.7%	岳阳	213.6	160.6%
北京	1677.9	-39.2%	福州	544.6	14.8%	金华	212.8	85.0%
重庆	1542.4	5.3%	长沙	529.1	117.0%	荆州	187.2	56.0%
广州	1422.2	26.6%	徐州	444.7	-8.1%	襄阳	164.4	78.4%
武汉	1299.6	-17.7%	南昌	401.9	-13.9%	惠州	161.1	20.9%
成都	1022.7	-16.4%	深圳	382.5	-46.7%	大连	124.8	1.7%
济南	917.2	-11.8%	厦门	372.4	-10.0%	廊坊	102.9	-34.4%
南京	904.8	-46.1%	无锡	347.9	-11.6%	兰州	82.2	-5.6%
佛山	871.4	-3.3%	沈阳	330.0	31.2%	北海	66.4	385.9%
苏州	842.0	-8.7%	南宁	328.2	0.4%	洛阳	56.5	38.8%
青岛	675.9	61.5%	扬州	318.8	22.6%	桂林	45.6	61.6%
西安	671.9	92.5%	东莞	260.5	37.4%			
合肥	646.3	-18.9%	烟台	255.4	206.9%			

数据来源: CRIC、易居研究院

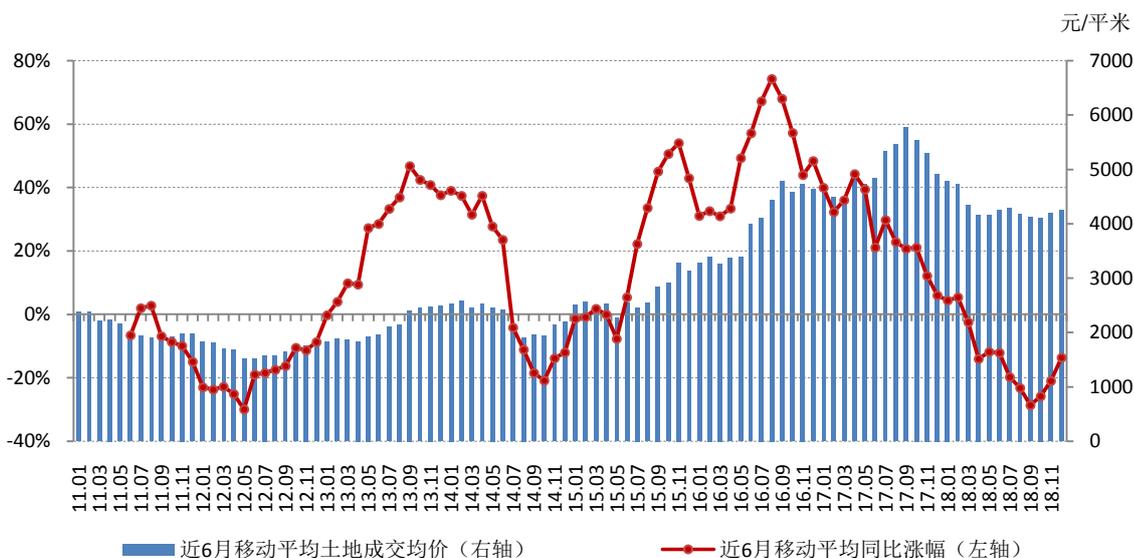
3、土地出让均价: 2018 年同比下跌 13.1%

12 月, 40 个典型城市土地成交均价为 4246 元/平方米, 环比上涨 1.3%, 同比下跌 13.7%。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回落, 2018 年 3 月进入负区间, 10 月份以来由于一线城市土地成交建筑面积有所增长, 成交结构变化导致 40 城地价同比跌幅有所收窄。预计 2019 年一季度 40 城地价将继续保持同比下跌。

需要指出的是本报告内的 40 城土地成交均价为楼板价。

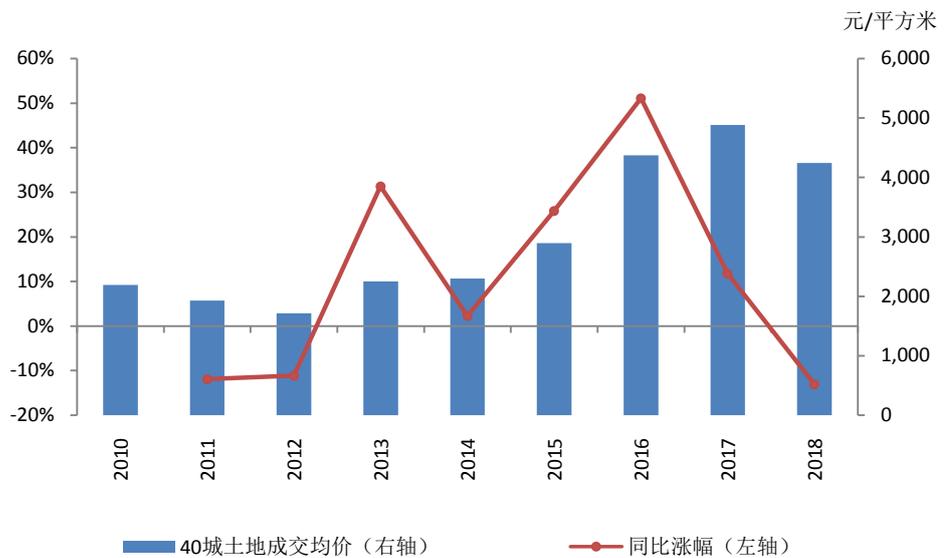
图 4 40 城月度土地成交均价走势



数据来源：CRIC、易居研究院

年度走势来看，2011 年和 2012 年，在国家楼市调控背景下，市场转冷，土地成交均价下跌。2013 年，部分城市楼市持续升温，开发商拿地热情高涨，导致成交均价大幅反弹。2014 年，土地成交均价继续小幅上涨。2015 年，一线城市和部分二线城市成交回暖，土地成交均价也出现较大幅度的上涨。2016 年，由于一线及部分热点二线城市市场火爆，地王数量史无前例之多，面粉贵过面包的地块数量很多，导致地价大幅上涨。2016 年下半年，部分热点城市相继出台相应的土地市场政策，控制地价增长，2017 年 40 城土地成交均价同比涨幅有所回落。进入 2018 年，尤其是三季度以来，多地土地流拍频现，低溢价甚至底价成交成为常态，全年 40 城土地成交均价同比下跌 13.1%，创 2011 年以来最大跌幅。

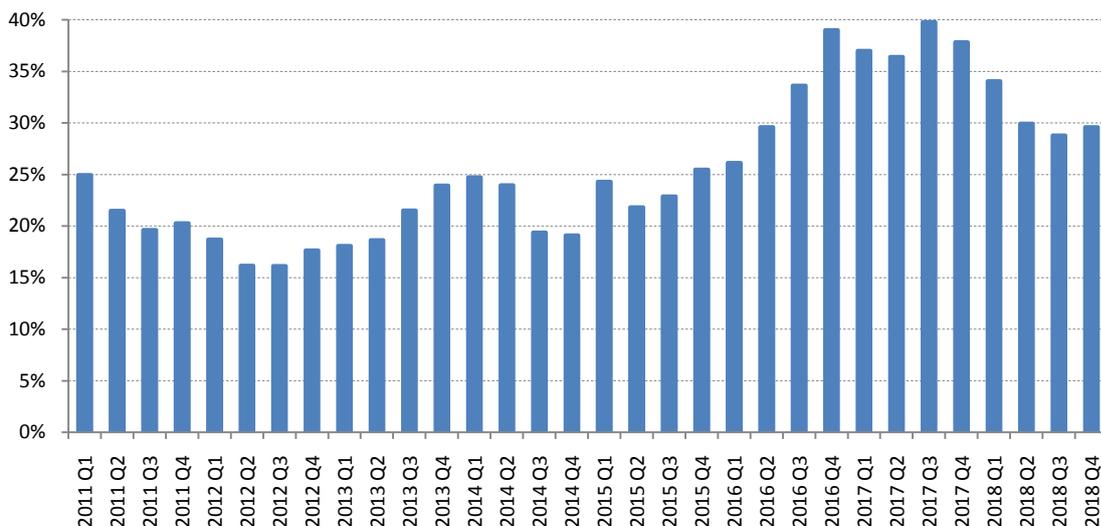
图 5 2010 年以来 40 城土地成交均价与涨幅



数据来源：CRIC、易居研究院

地价房价比可以更真实的反映土地市场与房产交易市场的关系。2015 年，随着部分城市楼市的回暖，土地市场也变得活跃起来，40 城地价房价比曲线也进入上行通道。2016 年，部分城市地价暴涨，地王频出，40 城地价房价比进一步快速上升。2017 年前两个季度，地价房价比有所回落，三季度再次上升，并创出阶段新高。此后土地市场开始逐渐降温，截至 2018 年三季度，地价房价比已经连续下行四个季度，四季度迎来小幅反弹，依然不改下行趋势。这主要是因为房价依然保持了一定的上涨动能，而地价则开始出现下滑，此消彼长下导致了地价房价比的下行。预计 2019 年一季度地价房价比将继续回落。

图 6 40 城季度地价房价比走势



数据来源：CRIC、各地房产网、易居研究院

4、土地成交溢价率：创 2010 年以来新低

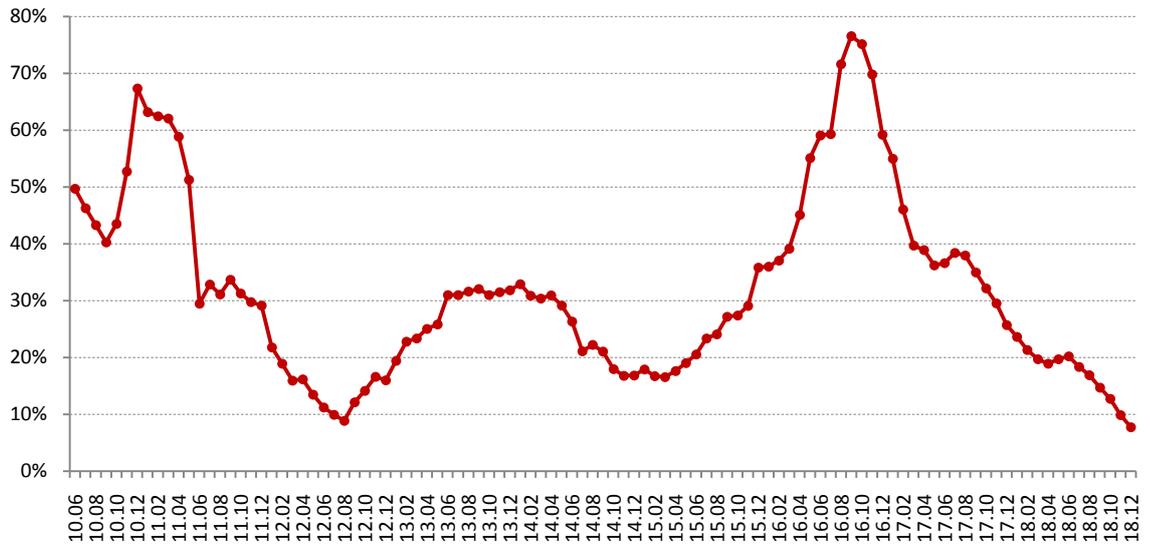
12 月，40 个典型城市土地成交溢价率 7.8%，与 11 月相比下降 2.1 个百分点，与去年同期相比下降 17.9 个百分点。

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，土地成交溢价率再次由涨转跌。2014 年底 2015 年初，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，土地溢价率也进入上行通道，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。12 月 40 城土地成交溢价率已创 2010 年以来的历史新低，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。

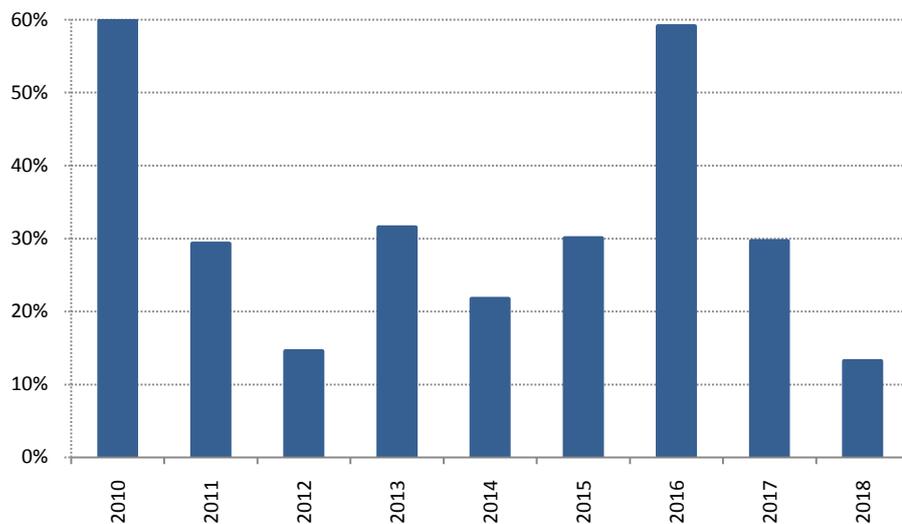
图 7 40 城月度土地成交溢价率走势



数据来源：CRIC、易居研究院

年度数据来看，2011 年和 2012 年，在国家楼市调控背景下，市场转冷，40 城土地成交溢价率均下跌。2013 年，部分城市楼市持续升温，开发商拿地热情高涨，导致 40 城土地成交溢价率反弹。2014 年，土地成交溢价率再次下行。2015 年，一线城市和部分二线城市成交回暖，土地成交溢价率重新上涨。2016 年，由于一线及部分热点二线城市市场火爆，地王数量史无前例之多，面粉贵过面包的地块数量很多，导致土地成交溢价率大幅上涨。2016 年下半年，部分热点城市相继出台相应的土地市场政策，控制地价增长，2017 年 40 城土地成交溢价率有所回落。2018 年，尤其是三季度以来，多地土地流拍频现，低溢价甚至底价成交成为常态，全年 40 城土地成交溢价率跌至 13.2%，创 2010 年以来新低。

图 8 2010 年以来 40 城土地成交溢价率



数据来源：CRIC、易居研究院

分城市来看,2018年,40城中土地成交溢价率排名前5的城市分别为合肥、襄阳、洛阳、北海和佛山,土地成交溢价率分别为64.2%、61.2%、51.8%、50%和31.8%,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到当前阶段,启动较晚的三线城市成交相对活跃的特点。40城中土地成交溢价率排名后5的城市分别为上海、青岛、济南、武汉和广州,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 2 2018 年 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
合肥	64.2%	长春	24.5%	廊坊	11.7%	桂林	7.1%
襄阳	61.2%	宁波	22.5%	惠州	11.3%	南京	6.1%
洛阳	51.8%	南宁	19.0%	扬州	10.9%	深圳	6.1%
北海	50.0%	兰州	18.8%	苏州	10.9%	无锡	5.5%
佛山	31.8%	徐州	18.2%	成都	10.6%	烟台	5.2%
荆州	29.0%	东莞	16.9%	大连	10.6%	广州	3.3%
沈阳	28.2%	北京	16.7%	福州	10.4%	武汉	3.0%
杭州	27.7%	西安	16.7%	重庆	9.6%	济南	3.0%
岳阳	27.0%	长沙	12.7%	厦门	8.7%	青岛	1.9%
金华	24.6%	南昌	11.8%	昆明	8.3%	上海	0.9%

数据来源：CRIC、易居研究院

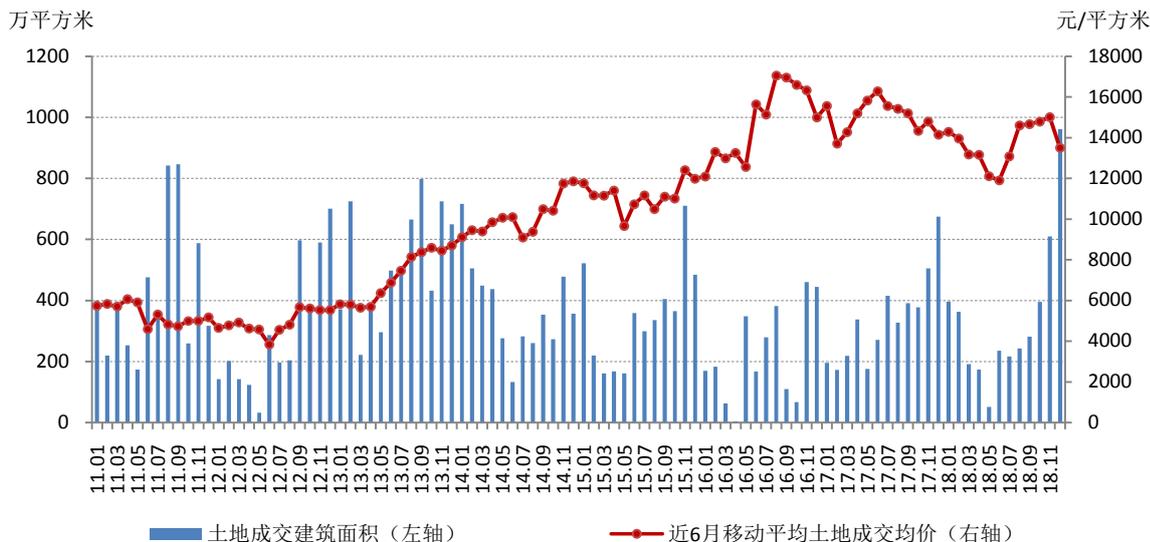
二、城市分类：2018 全年一二线稳中有降，三线火热

1、一线城市：成交均价连续两年下跌

12 月，4 个一线城市土地成交建筑面积为 961 万平方米，环比增长 57.5%，同比增长 42.4%。其中，广州共出让 23 宗商住、商务用地，土地成交建筑面积 648.8 万平方米，环比增长 257.1%。

4 个一线城市土地成交均价为 13495 元/平方米，环比下跌 10.1%，同比下跌 4.6%。一线城市的土地成交均价自 2017 年 6 月左右开始震荡下跌，2018 年 7 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 月和 12 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 9 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

年度走势来看，2011年在“限购、限贷”等政策影响下，一线城市土地市场量价齐跌。2012年一线城市土地成交建筑面积继续下降，成交均价则微幅上涨。2013年土地成交量价均大涨。2014年土地成交建筑面积大幅下降，成交均价则继续大涨。2015年土地成交建筑面积继续小幅下降，成交均价则小幅上涨。2016年土地成交建筑面积大幅下降，成交均价大幅上涨。2017年土地成交建筑面积大幅增长，成交均价小幅下跌。2018年全年，一线城市土地购置面积同比微幅增长1.4%，成交均价同比下跌12.9%。

图10 2010年以来一线城市土地成交建筑面积及价格走势

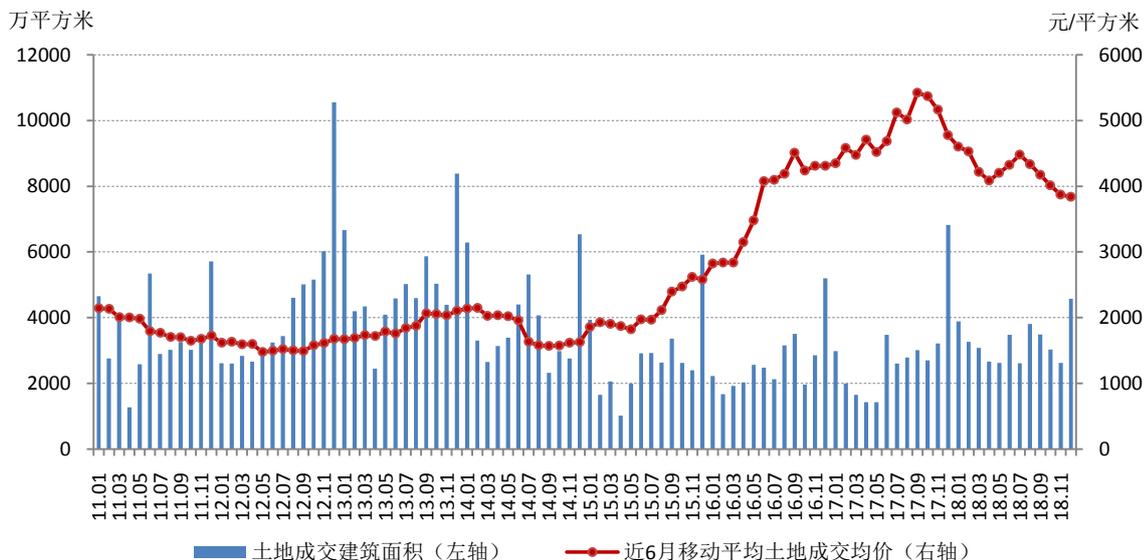


数据来源: CRIC、易居研究院

2、二线城市：2018 年量升价跌

12月，二线城市土地成交建筑面积为4579万平方米，环比增长74.7%，同比下降32.9%；成交均价为3839元/平方米，环比下跌0.8%，同比下跌19.6%。二线城市的土地成交面积自2017年10月以来开始震荡下跌。土地成交均价自2017年9月达到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2019年一季度，二线城市的土地成交面积和成交均价将继续降温。

图 11 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

年度走势来看，2011 年在“限购、限贷”等政策影响下，二线城市土地市场量价均小幅下降。2012 年二线城市土地成交建筑面积增长，成交均价则继续小幅下跌。2013 年土地成交量价均小幅增长。2014 年土地成交建筑面积下降，成交均价小幅下跌。2015 年土地成交建筑面积继续下降，成交均价则小幅上涨。2016 年土地成交建筑面积微幅下降，成交均价大幅上涨。随着部分热点二线城市房屋销售的持续火热，2017 年土地成交建筑面积小幅增长，成交均价继续小幅上涨。2018 年全年，二线城市土地购置面积同比增长 14.7%，成交均价同比下跌 14.1%。

图 12 2010 年以来二线城市土地成交建筑面积及价格走势

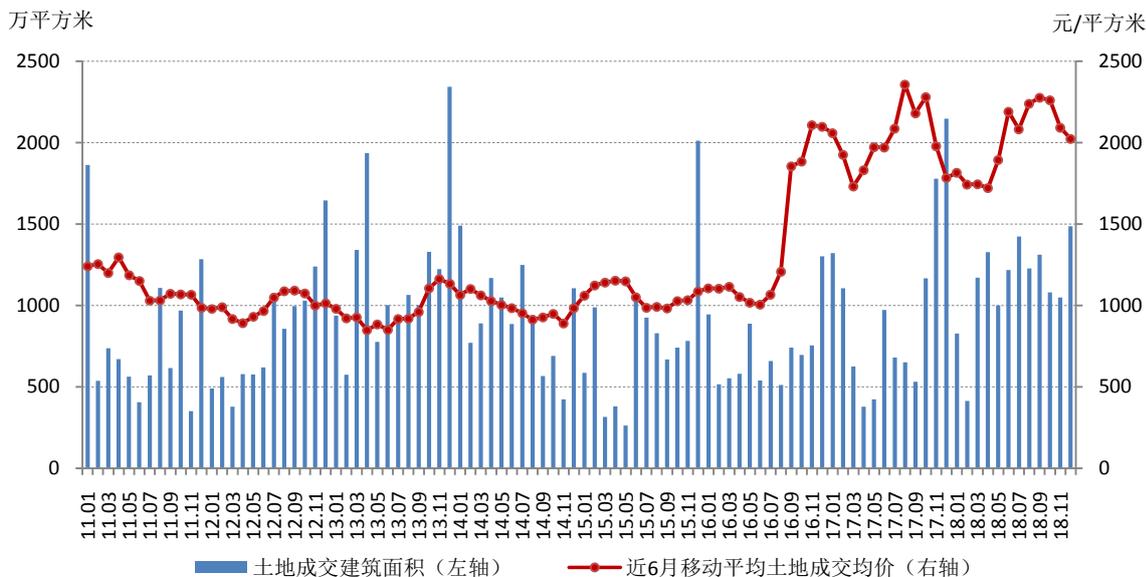


数据来源：CRIC、易居研究院

3、三线城市：2018 年量价齐升

12 月，三线城市土地成交建筑面积为 1486.2 万平方米，环比增长 41.7%，同比下降 30.8%；成交均价为 2023 元/平方米，环比下跌 3.3%，同比上涨 13.4%。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。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。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 2019 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 13 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

年度走势来看，2011年三线城市土地市场量价齐跌。2012年三线城市土地成交建筑面积小幅增长，成交均价则继续小幅下跌。2013年土地成交建筑面积增长，成交均价基本持平。2014年土地成交建筑面积下降，成交均价小幅下跌。2015年土地成交建筑面积继续下降，成交均价则小幅上涨。2016年土地成交建筑面积继续小幅下降，成交均价涨幅较大。随着三四线城市房屋销售的持续火热，2017年三线城市土地市场量价齐升。2018年全年，三线城市土地购置面积同比增长14.9%，成交均价同比上涨12.7%，继续量价齐升。

图14 2010年以来三线城市土地成交建筑面积及价格走势



三、结论和趋势：地市整体降温趋势不变

2018年12月,部分城市由于全年指标完成率偏低,开始加速供地,40个典型城市土地成交建筑面积与11月相比增长64.1%,土地出让金环比增长49.7%。2018年,40城土地成交建筑面积同比增长13.7%,土地出让金收入同比下降1.2%,40城土地成交均价同比下跌13.1%,土地成交溢价率持续下降,创2010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,近几个月来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,二线城市土地市场下半年来整体表现出量价齐跌的态势。三线城市的土地成交面积基本平稳,成交均价则连续两个月下跌,有所降温。

2018年12月21日闭幕的中央经济工作会议指出,要构建房地产市场健康发展长效机制,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策、分类指导,夯实城市政府主体责任,完善住房市场体系和住房保障体系。12月24日,在全国住房和城乡建设工作会议上,住建部对2019年楼市调控明确提出“稳地价、稳房价、稳预期”的目标,并强调坚持“房住不炒”的定位不变。近期人民日报发表文章,指出楼市稳字当头,不走靠房地产拉动经济的老路。预计短期内国家层面的调控政策不会放松,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继续降温。

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。