

易居月报系列

**8月40城土地成交继续降温，多地延迟集中供地  
集中土拍规则全新升级**

2021年9月1日

## 8 月 40 城土地成交继续降温，多地延迟集中供地

### 集中土拍规则全新升级

#### 核心观点：

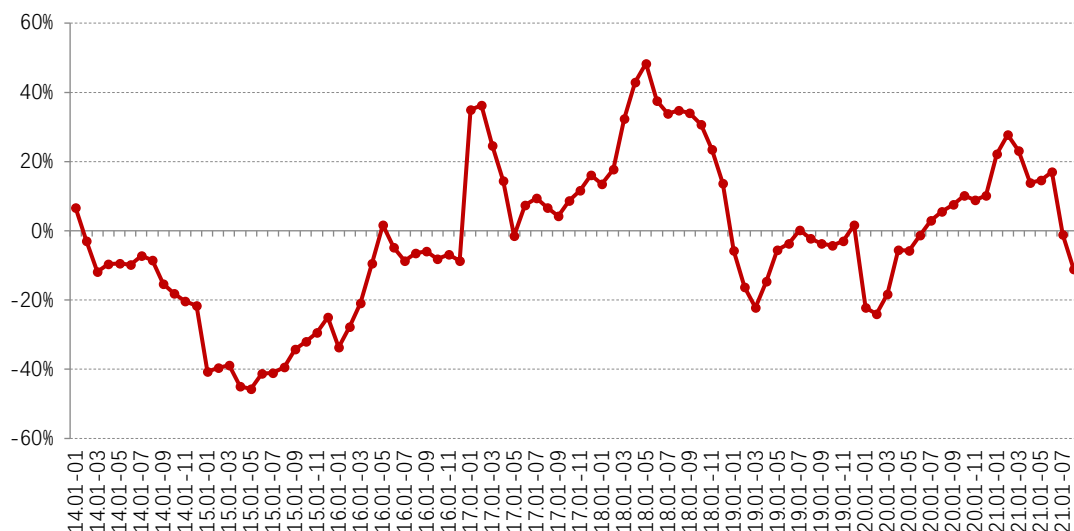
- 8 月 40 城土地成交面积持续下降，溢价率增速由正转负，土地市场继续“降温”。从土地成交面积看，8 月环比同比分别下降 15% 和 70%；从土地成交价格看，8 月环比下降 1.1%，同比增长 12%；从溢价率来看，8 月为 16.2%，环比和同比分别下降 1.1 个百分点和 0.5 个百分点。
- 1-8 月受第二批土地集中出让延期影响，40 城土地成交建筑面积同比下降 11.1%。2021 年 1-8 月，40 城土地成交建筑面积为 32884 万平方米，同比下降 11.1%。
- 1-8 月杭州上海土地出让金仍大幅领先其他城市。1-8 月 40 城土地出让金排名前 5 的城市分别为杭州、上海、广州、北京和南京，但这些城市土地出让金同比增速皆陆续下降，北京和上海更是出现了负增长的现象。土地出让金排名靠前的城市，主要以一二线城市为主，其中杭州和上海 1-8 月的土地出让金仍大幅领先其他城市。三四线城市中，佛山和无锡的土地出让金最高。
- 第二轮土拍规则全新升级，多地集中供地陆续返场。随着多地密集发布调整后的第二批集中供地挂牌出让公告，第二批集中供地陆续返场，本轮各地纷纷对土拍规则进行了升级，出台了保障金门槛升级、“竞品质”试点、禁“马甲”、现房销售、竞配建调整、溢价率上限下调等诸多新规，地价已进入全面管控的阶段。

#### 一、8 月土地成交面积持续下降，土地市场继续“降温”

2021 年 8 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 1618 万平方米，环比下降 15%，同比下降 70%。8 月土地成交面积继续下降，主要系 22 城中多地暂停或延期了第二次集中土拍，除已于 6 月完成第二批集中土拍的厦门和长春外，8 月整月只有无锡完成了第二批土地集中出让，其余 19 城中未有新的城市完成土地集中出让。

1-8 月，40 个典型城市年初累计土地成交建筑面积 32884 万平方米，同比下降 11.1%。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，7 月因无城市完成第二次集中土拍，增速由正转负，8 月第二次集中土拍 19 城再次缺席，降幅继续扩大。但多城在对土地出让规则进行了调整后，在接下来的两个月会陆续“返场”，预计 9 月土地市场将大幅升温。

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

## 二、8 月 40 城土地出让金收入环比增长 13%，同比下降 72%

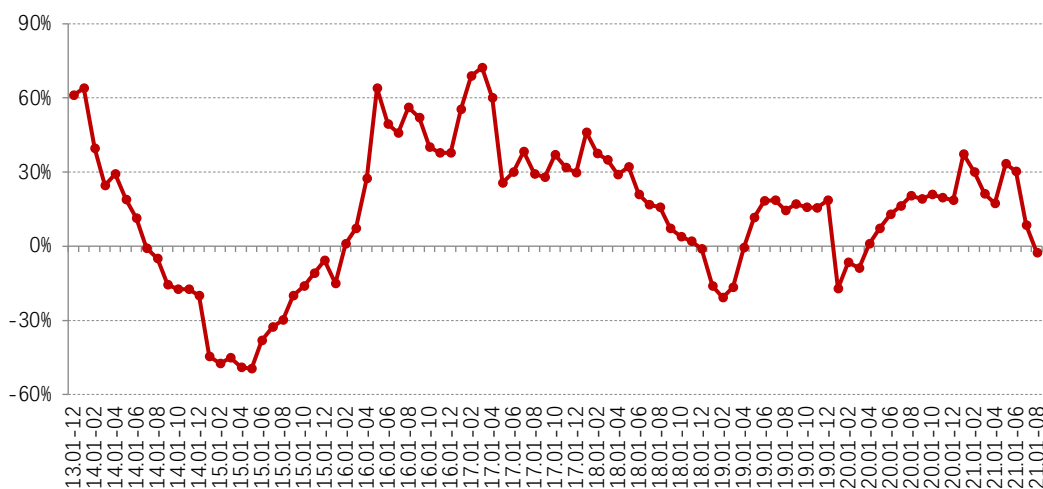
### 1、土地出让金收入：8 月环比增长 13%，同比下降 72%，1-8 月同比下降 2.7%

8 月，40 个典型城市土地出让金收入为 842 亿元，环比增长 13%，同比下降 72%。1-8 月，40 个典型城市土地出让金累计收入 21060 亿元，同比下降 2.7%。

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，7 月增速继续回来，8 月出现了负增长。

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

## 2、热点城市土地出让金收入继续走高，但增速下降，冷门城市依旧平淡

分城市来看，1-8 月 40 城土地出让金排名前 5 的城市分别为杭州、上海、广州、北京和南京，其土地出让金总额分别为 2021、1900、1363、1361 和 1228 亿元，但同比增速已经陆续下降，北京和上海更是出现了负增长的现象。排名靠前的城市，主要以一二线城市为主，其中杭州和上海 1-8 月的土地出让金仍大幅领先其他城市。三四线城市中，佛山和无锡的土地出让金最高，金华市主要受义乌楼市火爆影响，土地出让金较去年同期增长 204%。

表 1 2021 年 1-8 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 | 2021 | 3%   | 厦门 | 546 | 36%  | 南昌 | 173 | -48% |
| 上海 | 1900 | -6%  | 长春 | 530 | 32%  | 惠州 | 173 | -15% |
| 广州 | 1363 | 2%   | 金华 | 499 | 204% | 洛阳 | 147 | 55%  |
| 北京 | 1361 | -13% | 东莞 | 496 | -2%  | 岳阳 | 128 | 172% |
| 南京 | 1228 | 41%  | 合肥 | 493 | 11%  | 昆明 | 107 | -62% |
| 武汉 | 1026 | 5%   | 徐州 | 482 | 22%  | 烟台 | 91  | -49% |
| 重庆 | 1023 | 5%   | 福州 | 328 | -58% | 兰州 | 68  | -58% |

|    |     |      |    |     |      |    |    |      |
|----|-----|------|----|-----|------|----|----|------|
| 宁波 | 828 | -34% | 济南 | 327 | 54%  | 廊坊 | 64 | -49% |
| 成都 | 762 | -4%  | 青岛 | 267 | -50% | 襄阳 | 62 | -24% |
| 佛山 | 743 | -7%  | 南宁 | 245 | -12% | 荆州 | 47 | -18% |
| 西安 | 690 | -2%  | 深圳 | 228 | -40% | 桂林 | 16 | -69% |
| 苏州 | 687 | -17% | 沈阳 | 221 | -14% | 北海 | 13 | -19% |
| 长沙 | 683 | 33%  | 扬州 | 179 | 148% |    |    |      |
| 无锡 | 639 | 37%  | 大连 | 175 | 108% |    |    |      |

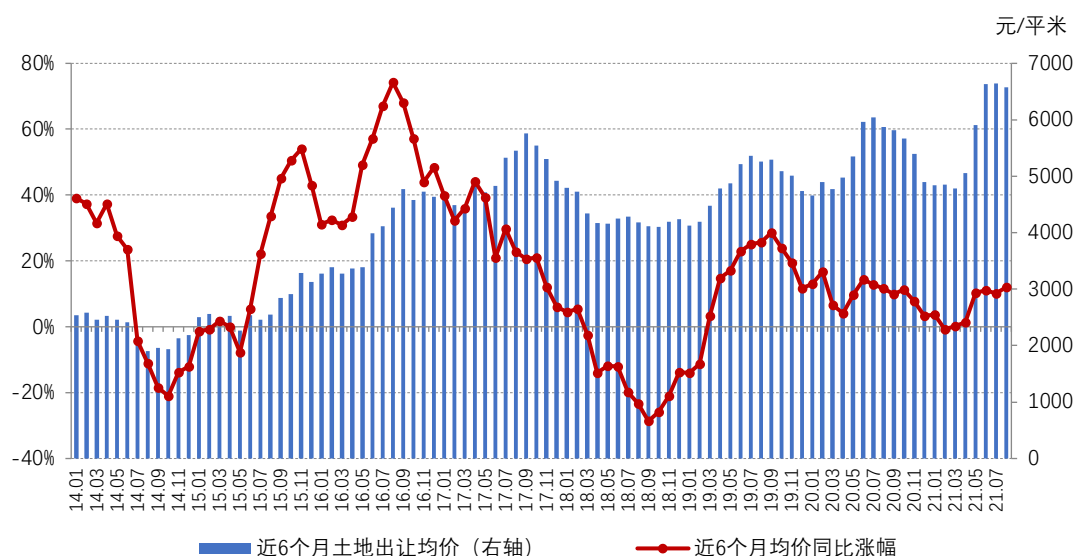
数据来源：CRIC、易居研究院

### 三、40 城土地成交价:8 月环比下降 1.1%，同比增长 12%

8 月，40 个典型城市移动平均土地成交均价为 6579 元/平方米，环比小幅下降 1.1%，同比增长 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，但因多地第二批集中土拍的延迟或中止，土地成交均价在之后的 3 个月于 6500 元/平方米附近持续波动。

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

## 四、40 城土地成交溢价率:8 月地市小幅降温

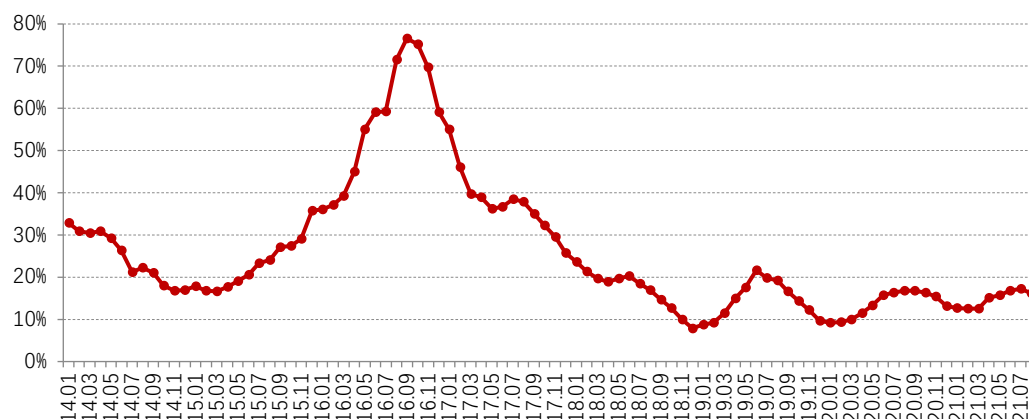
### 1、土地成交溢价率：8 月为 16.2%，环比同比均下降

8 月，40 个典型城市土地成交溢价率为 16.2%，环比和同比分别下降 1.1 个百分点和 0.5 个百分点，从溢价率来看，自今年 4 月份以来的土地市场的不断升温状态已经结束。

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。第一批集中土拍自 6 月落下帷幕，今年 7 月以来，多地暂缓或中止了第二批集中土拍，8 月土地成交溢价率小幅下降。

图 4 40 城月度土地成交溢价率



数据来源：CRIC、易居研究院

## 2、多城市 8 月控地价和溢价率效果显著，溢价率维持在低位水平

分城市来看，8 月 40 城中土地成交溢价率排名前 5 的城市分别为桂林、合肥、宁波、金华和东莞，土地成交溢价率分别为 168%、30%、18%、17%和 16%，其中桂林 8 月溢价率异动主要因当月只有两块地块成交，其中一块土地溢价率过高导致。需要看到的是，多地土拍溢价率已连续几个月为 0，土拍新规控地价和溢价率的效果非常明显。

表 2 2021 年 8 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 |
|----|------|----|-----|----|-----|----|-----|
| 桂林 | 168% | 杭州 | 4%  | 大连 | 0%  | 徐州 | 0%  |
| 合肥 | 30%  | 无锡 | 4%  | 广州 | 0%  | 烟台 | 0%  |
| 宁波 | 18%  | 青岛 | 3%  | 惠州 | 0%  | 扬州 | 0%  |
| 金华 | 17%  | 成都 | 2%  | 济南 | 0%  | 长春 | 0%  |
| 东莞 | 16%  | 岳阳 | 1%  | 昆明 | 0%  | 长沙 | 0%  |
| 佛山 | 14%  | 洛阳 | 0%  | 南京 | 0%  | 重庆 | 0%  |
| 南昌 | 13%  | 襄阳 | 0%  | 厦门 | 0%  | 北京 | /   |
| 荆州 | 10%  | 廊坊 | 0%  | 深圳 | 0%  | 福州 | /   |
| 上海 | 7%   | 兰州 | 0%  | 苏州 | 0%  | 武汉 | /   |
| 南宁 | 6%   | 沈阳 | 0%  | 西安 | 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。

## 五、土地集中出让制度

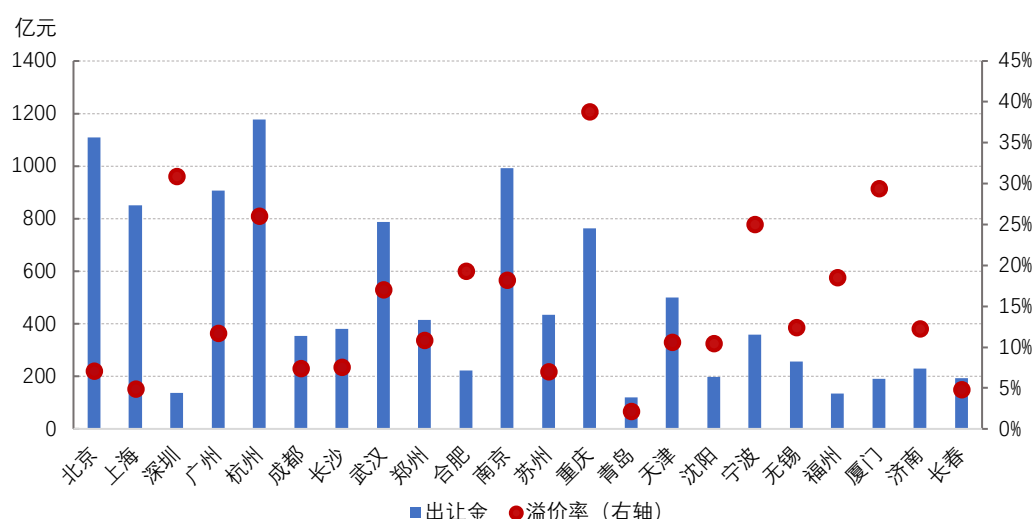
今年 2 月，自然资源开发利用司召开 2021 年住宅用地供应分类调控相关工作要点会议，对于实行住宅用地集中出让，指出各地要主动采取有效措施引导住宅用地市场理性竞争。住宅用地出让方案应当包括溢价率、竞价轮次和最高限价稳控预案，重点城市要合理安排招拍挂出让住宅用地的时序，22 个试点城市自 2021 年起执行住宅用地“两集中”出让政策，即集中发布出让公告、集中组织出让活动，全年将分 3 批次统一发布住宅用地招拍挂公告。

截至 6 月 30 日，首批住宅用地供应已全部完成，长效机制进一步完善。目前，正在实行集中供地政策的 22 个重点城市包括北京、上海、广州、深圳四个



一线城市和南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡 18 个二线城市。从目前 22 城“两集中”首批次出让结果来看，市场分化比较明显，热点城市地块竞争激烈程度并未下降，如重庆、深圳、厦门、杭州等城市溢价率相较于仍处于高位水平，但北京、上海等城市实行集中供地政策较为成功，溢价率维持在较低水平；冷门城市交易依旧平淡，如长春、青岛等城市溢价率明显低于其他城市，且不同城市间的冷热分化仍在加剧，供需两端共促高溢价。首批次集中供地供应量仍然偏少，多数城市出现土地供应紧俏现象，加之仅首批次能为今年房企业绩作出贡献，土地市场热度远超预期，首批次集中供地稳地价的初衷基本没有实现。

图 5 22 城首批集中供地成交情况



数据来源：CRIC、各地自规局、易居研究院

自第二批集中土拍开始以来，截至 8 月末，只有无锡、厦门和长春完成了第二批集中供地。受政策调整影响，大多数集中供地试点城市已相继推迟了第二批集中供地时间。集中供地延迟、土拍规则生变，或缘于自然资源部此前召开的一场闭门会议。根据报道，该会议对集中供地政策的主要意见包括拍地企业的资质，加强企业购地和融资监管，限定土地溢价率不超过 15%，不以竞配建等方式增加实际地价等等。

随着多地密集发布调整后的第二批集中供地挂牌出让公告，第二批集中供地陆续返场，本轮各地纷纷对土拍规则进行了升级，首批集中供地市场热度较高的城市，皆出台了保障金门槛升级、“竞品质”试点、禁“马甲、现房销售、竞配



建调整、溢价率上限下调等诸多新规。本轮调整意味着，楼市更加强调公共属性和民生属性，而不是市场化，此次规则调整将更好地起到短期内稳地价、稳房价、稳预期的作用，房价地价已进入全面管控的阶段。

表 3 第二批集中供地政策

| 城市 | 第二批集中供地规则变化（与第一轮相比）                                                                                                                                                                                                      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 北京 | 1、采用摇号确定竞得人、现场竞“现房销售面积”；<br>2、拿地企业开发建设过程中若有违法违规行为或企业原因出现群诉群访和负面舆情的将取消其竞买资格；<br>3、进一步加强精准调控，土地供应向保障性租赁住房倾斜；<br>4、整体溢价率控制在 10% 以内，单宗溢价率不高于 15%。                                                                            |
| 深圳 | 1、强化“房地联动”，进一步下调住房销售限价；<br>2、“地块溢价率上限统一由 45% 调整为 15%”，达到溢价率上限后即摇号，防止房企过度竞争；<br>3、新房销售限价在原限价基础上下调 3%-9.2% 不等，通过价格引导进一步稳定市场购房预期；<br>4、严格市场准入，控马甲，控竞买数量，严查购地资金来源；严格市场准入、优化竞价方式、强化“房地联动”。                                    |
| 广州 | 1、挂牌地价最高溢价率不超 15%，地价最高的海珠江泰路地块更将溢价率限死在 9%；<br>2、严禁房企使用“马甲”，即同一申请人只能进行一次交易申请（含联合申请）。且要求房企竞买宅地必须使用自有资金；<br>3、大部分土地最高限制楼面价，部分地块甚至明显低于此前成交的最高楼面价；<br>4、采用“限地价+竞自持+摇号”的拍卖方式。黄埔、南沙住宅地块全部采用“竞地价、限房价”模式，并添加出售给首次购房家庭的限制。         |
| 杭州 | 1、强调设置竞买准入条件、调整土地竞价规则、规范购地资金来源、严格企业信用监管等竞拍条件及规则；<br>2、调整后，虽涉及的出让地块并没有发生变化，但土地竞价的规则调整较大。其中，一般地块溢价率上限由 20% 调整为 15%；<br>3、“竞品质”试点地块的溢价率上限由 10% 调整为 5%；<br>4、明确同一集团成员企业不得同时报名竞买（或联合竞买）同一地块，除“竞品质”地块外，同一集团成员企业最多只能参与 5 宗地块竞买。 |
| 成都 | 采用“限房价、定品质、竞地价”的拍卖措施，而不再是以竞配建并自持固定体量租赁住房或续竞自持租赁住房面积比例方式进行拍卖，且竞买资金须为合规自有资金。对经审查资金来源不符合要求的，取消意向竞买人的竞买资格，依法收回国有建设用地使用权，已缴纳的宗地竞买保证金不予退还，且一年内不得参与土地招拍挂活动。                                                                     |
| 郑州 | 单宗住宅用地溢价率不超过 15%，采取“竞品质”不竞配建的方式，禁止“马甲”公司参与竞拍。                                                                                                                                                                            |

|    |                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 合肥 | 与今年第一批集中供地“价高者得+最高限价时转竞配建租赁住房+摇号”不同的是，本轮除包河区1宗和合肥经开区1宗地块拍卖方式为“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”外，剩余15宗地块拍卖方式均为“价高者得+竞装配率+摇号”，竞价达到最高限价时，转竞商品住宅的装配率，从30%开始竞拍，每次增幅5%，最高不超过60%。配建租赁住房比例固定。                                                       |
| 南京 | 1、实行“限房价、定品质、竞地价”的全新出让模式；<br>2、地块所建普通商品住宅（毛坯）销售均价不得超过核定价格（装修价格另行核定），最高销售单价不得超过售价均价的110%（装修价格另行核定）；<br>3、所建商品住宅项目须按照《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》；<br>4、竞拍的最高溢价率由之前的30%下调至15%，竞得土地后6个月内商品住宅不得上市，同一竞买人在同一批次报名地块不得超过总量30%。               |
| 苏州 | 1、除吴江区8宗地块外，吴中、相城、高新区、园区地块保证金比例全部上调至50%及以上；<br>2、参与竞买苏州市商住、住宅用地的竞买人、竞买人直接绝对控股的子公司不得参与同一商住或住宅地块竞买；<br>3、由同一自然人、法人或其他组织直接绝对控股的公司不得参与同一商住或住宅地块竞买。                                                                                  |
| 青岛 | 1、同一企业及其控股的各个公司不得参加同一宗地的竞买，购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资；<br>2、供地把控溢价，其中高新区的溢价率限制在15%以内，其他最高限价在土地拍卖前输入网上交易系统，达到限价后，转到线下竞高品质住宅建设环节；<br>3、竞买人提交的资质证明文件不符合要求，或同一企业及其控股的各个公司参加同一宗地的竞买，取消竞得人（暂定）资格，扣除5%竞买保证金作为违约金不予退还，竞买人3年内不得在青岛参与土地竞买。 |
| 天津 | 1、明确单宗住宅用地达到最高限价后，将采用摇号方式确定竞得人；<br>2、首次在出让条件中加入自持租赁建筑面积的“硬性”要求，并规定了对应的自持租赁住房套数，同时调整了61宗地块的最高限价，最高溢价率均不超过15%。                                                                                                                    |
| 福州 | 1、出让方式更改为“限地价、摇号”；<br>2、土拍报名禁带“马甲”；<br>3、宅地超过溢价15%直接摇号，加强房企购地审查，严禁商品房违规销售行为，不得价外加价、捆绑销售、炒作“学区房”。                                                                                                                                |
| 济南 | 1、同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗商品住宅用地的竞买；<br>2、执行溢价率15%的规定，如两家及以上竞买企业最终报价均达到最高限价，则采用现场抽签方式确定竞得人；<br>3、出让方式由“限地价，竞政府储备性公有房”调整为“限地价，抽签确定竞得人”。                                                                                             |
| 重庆 | 1、设置宗地最高限价，溢价率在6%—15%不等。其中有17宗配有租赁住房。按照竞买规则，在土地拍卖达到最高限价后将转为竞自持租赁住房方式；<br>2、部分地块根据实际情况和市场导向采取竞方案、竞品质等方式。                                                                                                                         |
| 沈阳 | 1、参与城市商品住宅用地竞买的企业须具有房地产开发资质，同一企业及其控股（参股）的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。<br>2、采取“限地价、竞更高更优建筑品质”模式，涉及的无偿代建内容取消，竞买人缴纳的购地资金来源均为自有资金。                                                                                                             |

数据来源：各地自规局、公开资料整理

**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 汤怀英

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。