

易居月报系列

10月40城土地成交溢价率创去年3月以来新低
第二批土拍遇冷，第三批仍不乐观

2021年11月01日

10 月 40 城土地成交溢价率创去年 3 月以来新低

第二批土拍遇冷，第三批仍不乐观

核心观点：

- 流拍率走高，1-10 月土地成交面积同比降幅继续扩大。截至 10 月末，22 城中仅有郑州和宁波未完成第二批集中土拍，但受房企融资困难和土拍规则升级影响，本轮土拍流拍率增加，1-10 月土地成交面积同比下降 14.0%，降幅较上期扩大了 3.5 个百分点。
- 10 月地市继续降温，40 城土地成交溢价率创去年 3 月以来新低。受“溢价率不超过 15%”的政策和楼市降温影响，10 月 40 城土地成交溢价率为 9.7%，是去年 3 月以来的最低值。
- 10 月第二批集中土拍延续降温行情，第三批土拍或会放低门槛。10 月土拍情况延续了 9 月降温态势。已宣布第三批土拍时间的城市中，南京和苏州纷纷降低了土拍门槛。可以看出，流拍率较高和供地计划完成率不高的城市将会放低竞拍门槛，减少供地规模。

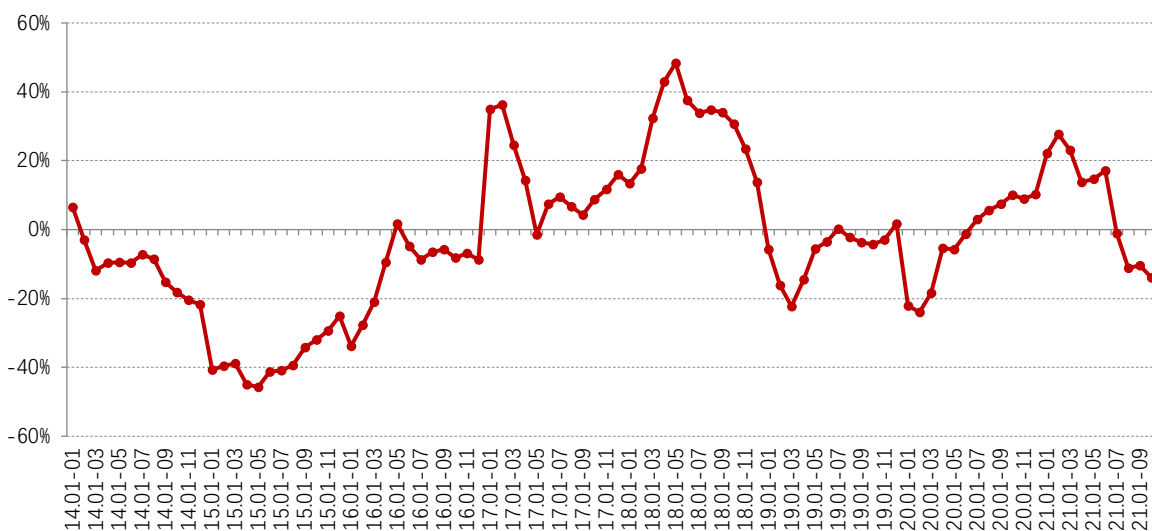
一、流拍率走高，1-10 月土地成交面积同比降幅继续扩大

2021 年 10 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 3212 万平方米，环比、同比分别下降 37.0%和 41.3%。10 月土地成交面积环比大幅下降，主要系 22 个主要城市中仅有北京、上海、杭州等 5 城完成集中土拍。截至 10 月末，22 城中仅有郑州和宁波未完成第二批集中土拍。

1-10 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 41199 万平方米，同比下降 14.0%。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，降幅扩大，

9-10 月大部分城在对土地出让规则调整后，陆续完成了第二次集中土拍，但受房企融资困难和土拍规则升级影响，流拍率走高，降幅继续扩大。

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

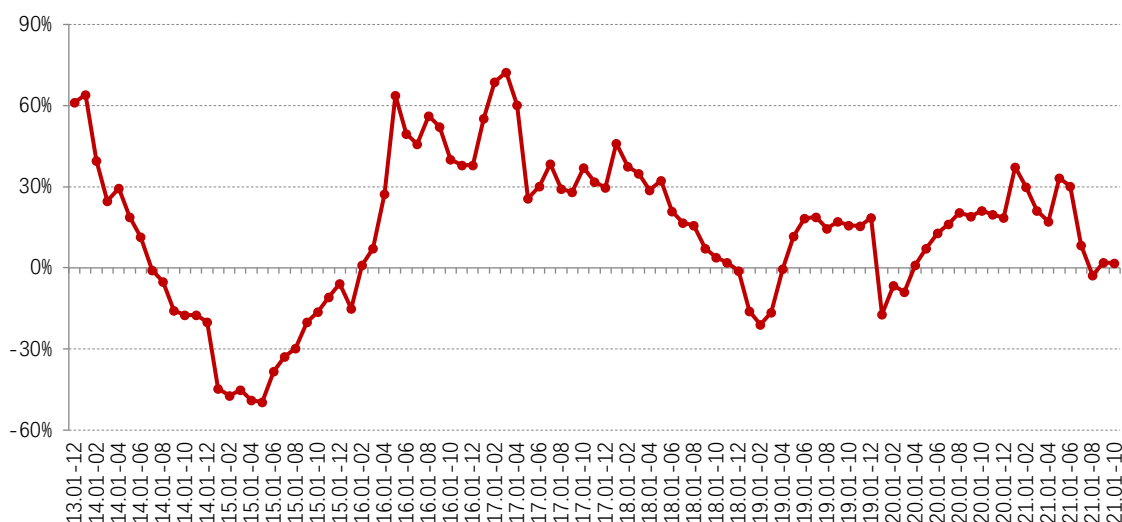
二、10 月 40 城土地出让金收入环比大幅下降，一二线城市土地出让金仍领先

1、10 月 40 城土地出让金收入环比下降 35.9%

10 月 40 个典型城市土地出让金收入为 2413 亿元，环比下降 35.9%，同比增长 0.1%。1-10 月，40 个典型城市土地出让金累计收入 27240.3 亿元，同比增长 1.8%。

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 月增速持续回落，5 月增速提高，6-8 月增速回落，9-10 月因 22 城已基本完成第二批集中土拍，增速小幅回升。

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、一二线城市土地出让金仍大幅领先

分城市来看，1-10月40城土地出让金排名前5的城市分别为上海、杭州、北京、广州和南京，其土地出让金总额分别为2483、2280、1980、1942和1741亿元。排名靠前的城市，主要以一二线城市为主，其中上海、北京因10月完成了第二批集中土拍，土拍出让金领先其他城市。三四线城市中，佛山和无锡的土地出让金最高。

表1 2021年1-10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	2483	6%	深圳	681	53%	大连	190	25%
杭州	2280	2%	无锡	639	8%	惠州	187	-44%
北京	1980	20%	东莞	600	-8%	洛阳	159	4%
广州	1942	4%	金华	556	133%	岳阳	146	149%
南京	1741	46%	青岛	552	-19%	昆明	125	-68%
武汉	1374	33%	厦门	551	15%	烟台	112	-48%
成都	1286	33%	长春	532	5%	兰州	75	-57%
重庆	1240	8%	徐州	520	8%	廊坊	69	-51%
苏州	970	-3%	济南	458	20%	襄阳	69	-39%
西安	953	-9%	福州	405	-55%	荆州	53	-48%
宁波	883	-42%	沈阳	361	38%	桂林	18	-71%
长沙	832	17%	南宁	272	-32%	北海	16	-53%
佛山	809	-17%	扬州	235	66%			
合肥	695	30%	南昌	193	-56%			

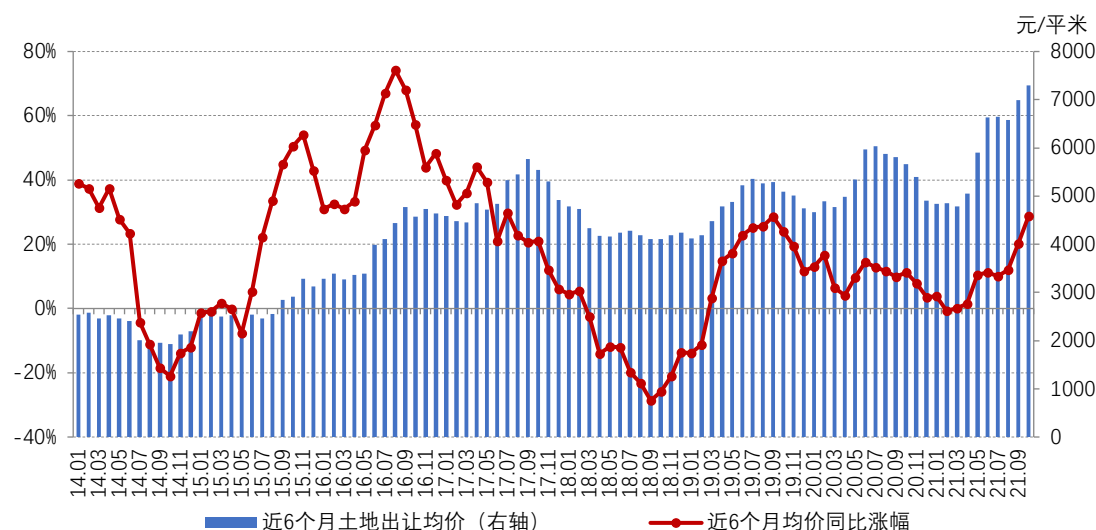
数据来源：CRIC、易居研究院

三、10 月 40 城土地成交价涨幅继续扩大

10 月，40 个典型城市移动平均土地成交均价为 7297 元/平方米，环比、同比分别增长 4.4% 和 28.8%。

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 6-8 月因 22 个典型城市中多城市第二批集中土拍延迟或中止，土地成交均价于 6500 元/平方米附近持续波动，9-10 月第二批集中土拍基本收官，且部分郊区地块流拍，土地成交均价因结构性因素继续上涨。

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、10 月地市继续降温，40 城土地成交溢价率创去年 3 月以来新低

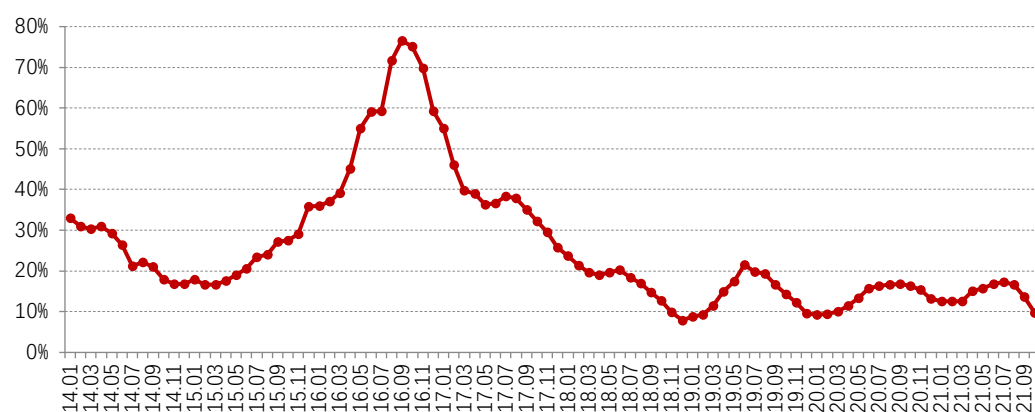
1、10 月 40 城土地成交溢价率为 9.7%，环比、同比降幅继续扩大

10 月，40 个典型城市土地成交溢价率为 9.7%，环比和同比分别下降 3.9 个百分点和 6.6 个百分点，是去年 3 月以来的最低值。

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 城土地溢价率为 12%-13%。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，9-10 月，受“溢价率不超过 15%”的政策和楼市降温影响，土地成交溢价率大幅下降。

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 10 月控地价效果显著，溢价率维持在低位

分城市来看，9月40城中土地成交溢价率排名前5的城市分别为荆州、合肥、西安、兰州和杭州，土地成交溢价率分别为20%、13%、7%、5%和5%。需要看到的是，厦门、武汉、长沙、重庆等多个一、二线城市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显著。

五、土地集中出让动态，第三批土拍将会放低门槛

10月土拍情况延续了9月降温态势，多个城市加大了租赁用地和保障性用地的供应量，国企、央企再次成为拿地主角。

第二批集中土拍尚未落下帷幕，多地已经宣布了第三批的供地计划。已宣布第三批土拍时间的城市中，南京降低了对联合开发的限制、企业拿地资质也由一级或二级降至三级。苏州取消了土地的市场指导价，同时保证金比率全部下调至30%，首次付款比例下调至50%，房企资金要求明显放宽。

可以看出，考虑到当前房企面临较大的资金困难，或许第三轮集中土拍为避免大比例的土地流拍再现，流拍率较高和供地计划完成率不高的城市将会放低竞拍门槛，减少供地规模。

但截至10月末，房地产市场并未出现明显转暖信号，房企频频暴雷，部分房企经营困难，销售量大幅下降。预计在接下来的两个月中，楼市将会继续延续之前的低迷态势，房企资金仍然困难，拿地会继续偏向保守，第三批集中供地仍不乐观。

表2 10月第二批宅地集中供应情况

城市	批次	成交建面 (万 m ²)	成交总价 (亿元)	成交楼板价 (元/m ²)	成交宗数 (宗)	溢价率	流拍率
北京	第二批	162	513	31623	17	4.1%	0.0%
	第一批	345	1110	32172	30	6.4%	0.0%
上海	第二批	408	538	13184	41	3.4%	0.0%
	第一批	586	852	14551	55	4.9%	0.0%
杭州	第二批	174	257	14795	14	4.6%	0.0%
	第一批	748	1160	15505	56	26.0%	0.0%
长沙	第二批	209	88	4223	10	0.0%	23.1%
	第一批	800	381	4765	33	7.5%	8.3%
武汉	第二批	519	327	6306	32	0.3%	8.6%
	第一批	957	778	8126	49	17.3%	0.0%

数据来源：CRIC、易居研究院

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：tanghuaiying@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。