



易居专题研究系列

全国 50 城地价房价比偏离度排名

地价房价比与地价房价比偏离度的计算方法

50 城地价房价比

50 城地价房价比偏离度

50 城地市泡沫程度排行榜

50 城地价房价比偏离度为 16%，惠州和清远地市泡沫最大

报告摘要：

- 1、从地价房价比来看,2018 年一线城市为 49%,二线城市为 45%,都市圈三线城市为 32%,非都市圈三线城市为 16%。具体城市上,佛山、杭州、厦门地价房价比分别以 80%、67%、62%位居第一位、第二位和第三位。
- 2、从地价房价比增幅来看,2018 年 17 个城市增幅为正,33 个城市增幅为负,相比 2017 年比值下降的城市数量增加 7 城,土地市场持续降温。
- 3、从地价房价比偏离度来看,2018 年 50 城偏离度为 16%,同比大幅回落 24 个百分点。其中,一线城市、非都市圈三线城市处于合理区间;二线城市大幅降低;都市圈三线城市仍在高位。具体城市上,惠州、佛山、清远、大连、中山、成都和芜湖 7 城偏离度超过 100%,其中惠州和佛山超过 200%。
- 4、地市泡沫程度最大的城市是惠州、清远、大连和佛山,分别达到 187%,143%,127%和 115%,主要为珠三角都市圈二三线城市,地价透支严重。

一、地价房价比与地价房价比偏离度的计算方法

本报告内的地价房价比采用报告期内住宅用地成交单价占当期商品住宅成交单价的比值。我们认为用商品住宅土地计算的地价房价比能更好地反映市场热度。具体公式为：

$$X \text{ 年地价房价比} = \frac{X \text{ 年商品住宅土地成交楼面地价}}{X \text{ 年商品住宅成交价}} = \frac{\frac{X \text{ 年商品住宅土地成交总金额}}{X \text{ 年商品住宅土地成交总面积}}}{\frac{X \text{ 年商品住宅成交总金额}}{X \text{ 年商品住宅成交总面积}}}$$

其中商品住宅土地为报告期内土地招拍挂市场中成交的纯住宅用地。商品住宅为报告期内房地产交易中心已签约的住宅。另外,由于一线城市住宅土地中包含很多租赁用地以及保障房用地,拉低了住宅土地价格,因此在计算地价房价比时用商住土地数据和商品房数据进行了结构性调整。

考虑到各地地价绝对水平差异较大,本文将在地价房价比的基础上,计算出地价房价比偏离度,以此作为合理与否的判断标准。具体公式为：

$$\text{地价房价比偏离度} = \frac{\text{X 年地价房价比}}{\text{2010 年以来地价房价比中位数}} - 1$$

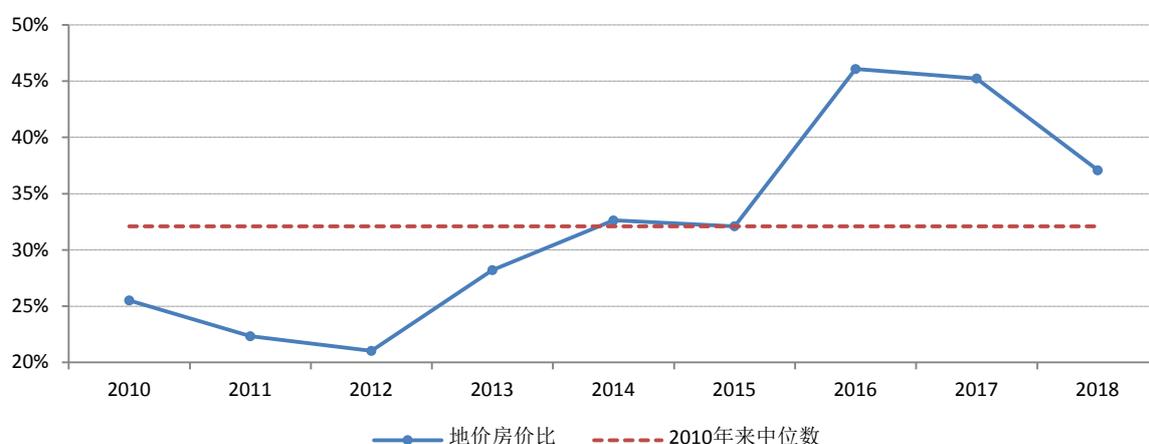
本文选取全国 50 个城市数据，包括 4 个一线城市：北京、上海、广州、深圳；23 个二线城市：苏州、福州、南京、青岛、杭州、南宁、成都、南昌、武汉、长沙、重庆、西安、厦门、兰州、合肥、宁波、贵阳、济南、大连、海口、天津、西宁和沈阳；23 个三线城市：北海、常州、东莞、佛山、惠州、江门、九江、洛阳、南通、清远、三亚、汕头、韶关、泰州、无锡、芜湖、徐州、烟台、宜昌、益阳、启东、镇江和中山。

二、50 城地价房价比

根据地价房价比计算公式，得出 2018 年全国 50 城地价房价比为 37%，较 2017 年回落 8 个百分点，但比 2010 年以来中位数 32% 高出 5 个百分点。

回顾历史，2010-2015 年间，地价房价比保持在 25%-33% 的区间内。除了 2012 年，该比值回落至 21%，主要由于房地产调控从紧导致成交下滑，再加上房地产企业有大量债务密集到期，导致房企资金链紧张，地市成交低迷。2016 年该比值大幅急升 14 个百分点至 46%，达到峰值。主要由于房地产市场销量连续 2 年增长，使得房企资金面较充裕且补库存意愿较强，而且实操中许多房企因高位拿地而套牢。2016 年开始，一线城市纷纷出台一系列限地价、房价的调控，土地、新房成交价格被严格控制，但二线及三四线城市的地市、房市仍交投活跃，地价房价比在 2017 年仅略有降低。2018 年全国土地市场进一步降温，该比值回落较大，向中位数靠近。

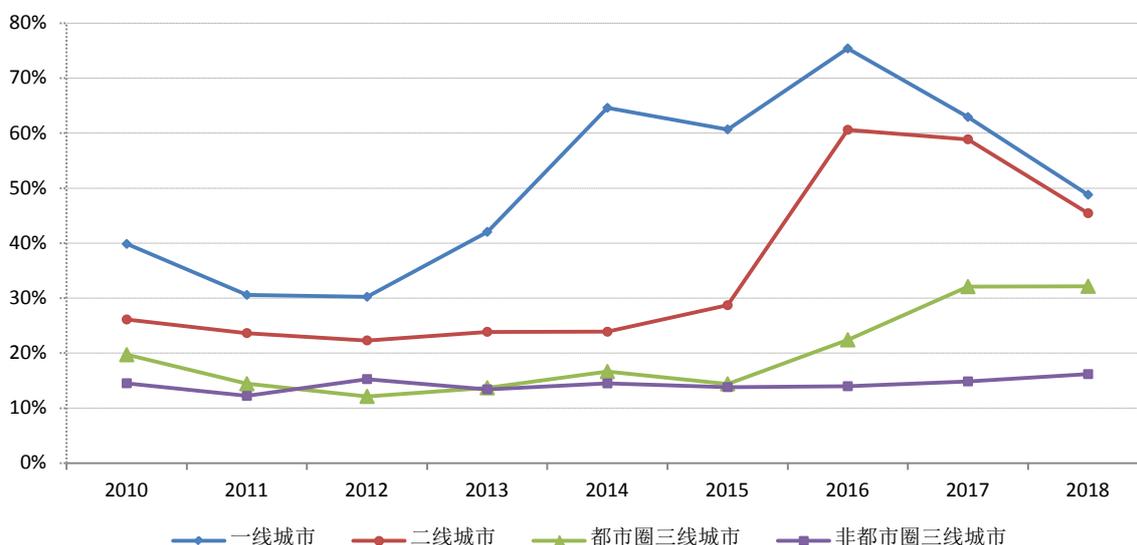
图 1 2010 年至 2018 年 50 城地价房价比走势



数据来源：CRIC、易居研究院

从各类城市地价房价比走势来看，一线城市该比值从 2013 年开始大幅上升，到 2016 年出现峰值，随后快速下降；二线城市该比值从 2015 年开始大幅提高，2016 年出现峰值，2018 年回落，都市圈三线城市该比值从 2015 年开始稳步提高，在 2017 年达到峰值，预计 2019 年将下降；非都市圈三线城市该比值比较稳定，2016 年后仅有小幅增长。这四类城市地价房价比的走势与该轮房地产上涨周期板块间的轮动情况基本吻合，即由一线城市向二线城市最后向三四线城市蔓延。在上涨周期中，地价快速抬升，且涨幅大于房价涨幅，因此占房价的比重迅速提高，并且进一步推动房价的上涨而形成正反馈。当地市泡沫很大，地价达到峰值后开始下跌时，地市降温速度一般超过房市降温速度。

图 2 2010 年至 2018 年四类城市地价房价比走势



数据来源：CRIC、易居研究院

进一步来看各城市 2018 年的地价房价比，佛山、杭州、厦门、北京、中山、成都、无锡、苏州 8 城地价房价比在 54% 以上，60% 以上的城市相比 2017 年减少 3 城，其中佛山、杭州、厦门分别以 80%、67%、62% 位居第一位、第二位和第三位。

佛山如果按照纯住宅土地数据进行计算，2018 年的地价房价比应为 125%，但 2018 年佛山只推出 1 块纯住宅用地，数据量少，统计上可能出现一定的随机现象。而 2017 年共推出 5 块纯住宅用地，建筑面积及成交金额分别为 35 万平方米和 3.6 亿元，数据准确度较高。因此为了更加准确地推算 2018 年佛山的地价房价比，我们对数据做了以下处理：首先计算佛山 2018 年的商住土地价格同比增幅，然后乘以 2017 年的纯住宅土

地价格,得到 2018 年的纯住宅土地价格,最后计算得到 2018 年佛山的地价房价比为 80%。需要指出的是,佛山的“双合同”现象严重,即《商品房买卖合同》和《装修合同》,实际购房款要高于原来的总购房款。

杭州的地价房价比 2012 年来基本一直处于 55%以上,2010 年中位数达到 58%,2018 年土地出让金 2393 亿,为全国第一,土地财政是政府的重要收入来源。2016 年和 2017 年该比值分别达到 96%和 82%,地价泡沫较明显,2018 年杭州地价房价比为 67%,相比 2017 年降低 15 个百分点。杭州在这轮房地产上涨周期中属于强二线城市中房价较晚上涨,同样较晚开始调整的城市,2018 年杭州土地市场降温明显,多幅土地流拍,土地溢价率大幅降低,预计 2019 年该比值会有小幅下降。

另外,还有天津、大连、广州、汕头、上海、武汉和合肥 7 城的地价房价比在 40%以上。其中天津(47%)、大连(47%)和广州(46%)在 45%以上。

剩余 35 个城市地价房价比在 40%以下,占样本城市总数 7 成。芜湖、南昌、宁波、济南、泰州、常州、惠州、福州、南京、东莞、启东和深圳 12 城比值在 30-40%区间内。南通、清远、贵阳、长沙、徐州、江门、西宁、镇江、重庆、洛阳、九江、宜昌和三亚 13 城比值在 20-30%区间内。剩下 10 城比值在 20%以下,其中沈阳(9%)、兰州(9%)、北海(9%)和烟台(6%)4 城比值最低,均在 10%以下。

表 1 2018 年 50 城地价房价比排名

佛山	80%	广州	46%	常州	36%	长沙	28%	海口	17%
杭州	67%	汕头	44%	惠州	35%	徐州	28%	青岛	17%
厦门	62%	上海	42%	福州	35%	江门	28%	西安	16%
北京	59%	武汉	41%	南京	35%	西宁	26%	南宁	15%
中山	58%	合肥	41%	东莞	34%	镇江	25%	韶关	15%
成都	57%	芜湖	38%	启东	32%	重庆	23%	益阳	14%
无锡	55%	南昌	38%	深圳	31%	洛阳	22%	沈阳	9%
苏州	54%	宁波	38%	南通	30%	九江	21%	兰州	9%
天津	47%	济南	37%	清远	30%	宜昌	21%	北海	9%
大连	46%	泰州	37%	贵阳	29%	三亚	20%	烟台	6%

数据来源:CRIC、易居研究院

从各地的地价房价比增幅来看,17 个城市比值上升,33 个城市比值下降,相比 2017 年比值下降城市增加 7 城,该比值下降的城市数量远多于上升城市。比值上升的城市中,芜湖、惠州、大连和徐州 4 城增幅最大,分别较 2017 年上升 20、17、16、11 个百分点,

除了大连为弱二线城市，剩余三城皆为三线城市。三线城市作为本轮房地产上涨周期中主要由去库存政策和棚改货币驱动的最后轮动的板块，2018 年部分城市仍表现强势，加上这些城市对地市的调控相对较温和，因此全年地价房价比增幅较大。但大部分三线城市地价主要由货币和地方土地财政驱动，无论从人口流入、城市发展以及货币驱动力的角度来看，其地价、房价在未来短期内都不具备可持续性，预计 2019 年三线城市地价和房价都将降温。

比值下降的城市中，成都（-38%）、南京（-24%）、东莞（-22%）、天津（-19%）、厦门（-18%）、无锡（-18%）、宜昌（-17%）、佛山（-16%）、济南（-16%）、杭州（-16%）10 城降幅较大。此类城市主要为二线城市，2016 年地价上涨快，在 2017 年如“限地价竞配建”、“限地价竞房价”、“限地价竞自持面积”等调控措施实施后，地价有所下降，但仍然处于较热状态，2018 年土地市场进一步降温，地价房价比下降。

表 2 2018 年 50 城地价房价比增幅排名

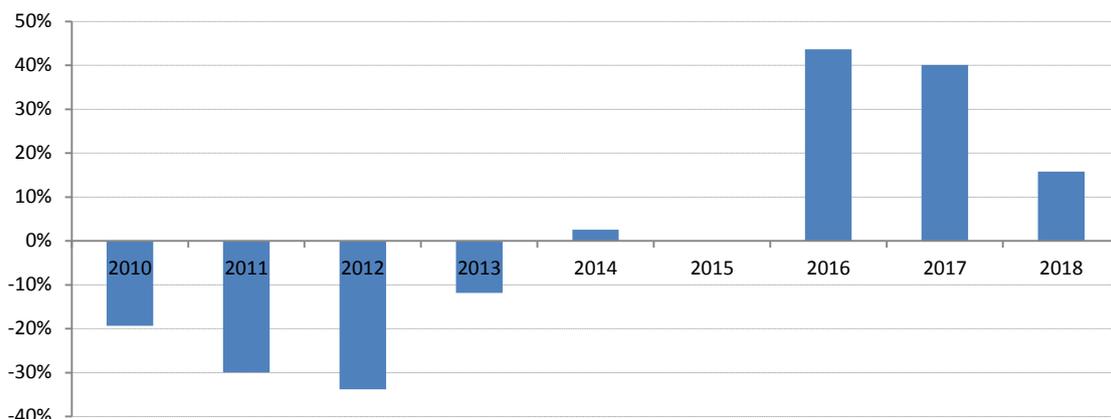
芜湖	20%	烟台	3%	宁波	-2%	兰州	-8%	杭州	-16%
惠州	17%	韶关	2%	江门	-2%	重庆	-9%	济南	-16%
大连	16%	沈阳	1%	南通	-3%	常州	-9%	佛山	-16%
徐州	11%	九江	1%	武汉	-4%	泰州	-11%	宜昌	-17%
启东	8%	上海	1%	中山	-4%	福州	-12%	无锡	-18%
清远	7%	汕头	0%	苏州	-5%	北京	-12%	厦门	-18%
洛阳	6%	西宁	0%	益阳	-6%	广州	-13%	天津	-19%
贵阳	6%	南宁	-1%	长沙	-7%	合肥	-13%	东莞	-22%
西安	5%	深圳	-1%	青岛	-7%	三亚	-14%	南京	-24%
南昌	4%	镇江	-1%	海口	-8%	北海	-14%	成都	-38%

数据来源：CRIC、易居研究院

三、50 城地价房价比偏离度

根据 2010 年以来 50 城地价房价比的中位数，可以算出历年地价房价比的偏离度。从走势来看，我们可以发现偏离度的走势与地价房价比的走势高度相关。偏离度计算的分母端为 2010 年来地价房价比中位数，因此当该比值大幅波动时，也对应着其偏离度的大幅波动。地价房价比偏离度在 2016 年达到 44% 的峰值后，随着土地市场的降温，逐步向 0 轴回归，市场趋于理性，2018 年 50 城地价房价比偏离度为 16%，同比大幅回落 24 个百分点，预计 2019 年将继续降低。

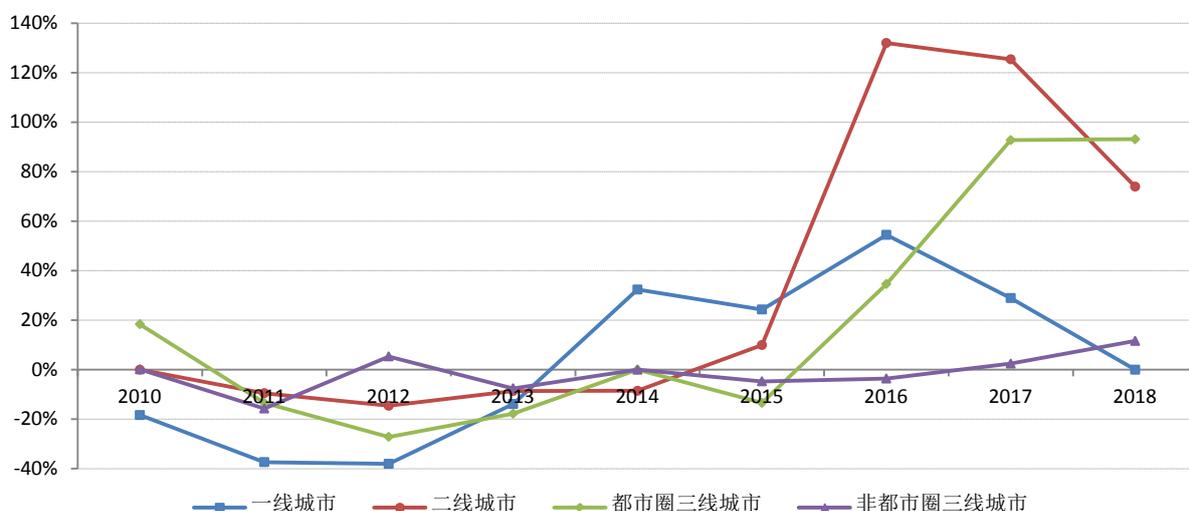
图 3 2010 年至 2018 年 50 城地价房价比偏离度



数据来源：CRIC、易居研究院

从四种城市类别的偏离度来看，一线城市偏离度以 3 至 4 年为周期围绕 0 轴波动，正负偏离度峰值均在 40%左右，预计未来两三年偏离度将负向偏离，地价房价比继续降低；二线城市在本轮上涨周期中偏离度最大，远高于一线城市，2016 年和 2017 年均超过 130%，说明二线城市地价的大幅上涨对房价上涨做出了重要贡献。本轮房地产上涨周期中，二线城市土地价格明显透支，大幅偏离合理范围，地市泡沫很大，2018 年其偏离度回落至 74%，预计 2019 年将进一步回落；都市圈三线城市 2017 年和 2018 年偏离度超过 90%，严重过高，目前地市仍然过热，急需调控地价，近日多个省市下调棚改目标，棚改对房地产市场的影响进一步减弱，预计 2019 年偏离度开始回落；非都市圈三线城市偏离度长期稳定在 0 轴附近，处于合理状态。

图 4 2010 年至 2018 年四类城市地价房价比偏离度走势

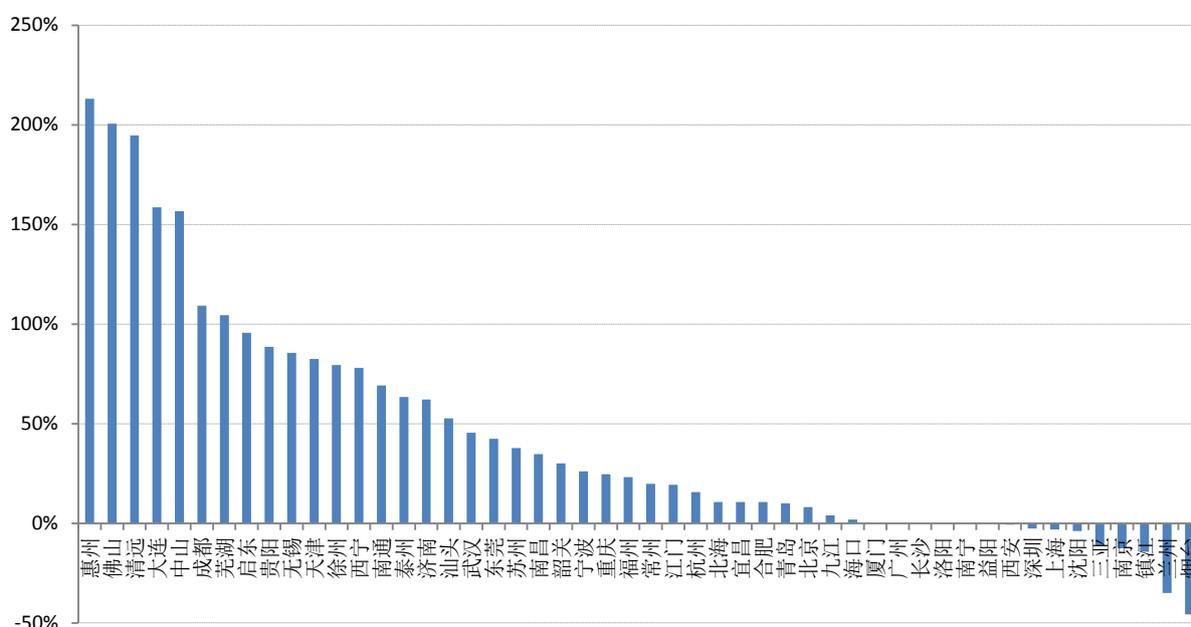


数据来源：CRIC、易居研究院

从各城市的地价房价比偏离度来看，惠州、佛山、清远、大连、中山、成都、芜湖 7 城偏离度超过 100%，其中惠州和佛山为第一位和第二位，分别达到 213%和 201%。另外，启东（96%）、贵阳（89%）、无锡（86%）和天津（82%）4 城偏离度都超过 80%。此类城市皆属于二线和都市圈三线城市，偏离度严重过高。

50 城中有 2 城地价房价偏离度超过 -15%，分别是烟台（-46%）和兰州（-35%），主要是因为这两城的地价房价比中位数基数较低，从历史走势来看，其地价房价比仍在较合理范围内波动。

图 5 2018 年 50 城地价房价比偏离度



数据来源：CRIC、易居研究院

表 3 2018 年 50 城地价房价比偏离度排名

惠州	213%	天津	82%	南昌	35%	合肥	11%	厦门	0%
佛山	201%	徐州	80%	韶关	30%	青岛	10%	西安	-1%
清远	195%	西宁	78%	宁波	26%	北京	8%	深圳	-3%
大连	159%	南通	69%	重庆	25%	九江	4%	上海	-3%
中山	157%	泰州	63%	福州	23%	海口	2%	沈阳	-4%
成都	109%	济南	62%	常州	20%	洛阳	0%	三亚	-11%
芜湖	104%	汕头	53%	江门	19%	南宁	0%	南京	-13%
启东	96%	武汉	46%	杭州	16%	益阳	0%	镇江	-14%

贵阳	89%	东莞	42%	北海	11%	长沙	0%	兰州	-35%
无锡	86%	苏州	38%	宜昌	11%	广州	0%	烟台	-46%

数据来源：CRIC、易居研究院

为了更直观的体现偏离度的变化情况，我们计算了 2018 年的偏离度同比增幅，以及 2018 年偏离度同比增幅相比 2017 年同比增幅的变化。2018 年超六成的城市偏离度同比增幅为负，说明全国大部分城市地价房价比开始向中位数回归，土地市场降温。其中惠州和芜湖偏离度增幅最大，分别达到了 149%和 104%；成都和北海偏离度降幅最大，分别达到-139%和-186%。当偏离度同比增幅和增幅变化均为正值时，说明城市地价房价比加速上升，如惠州、芜湖等城市；当偏离度同比增幅和增幅变化均为负值时，说明城市地价房价比加速下降，如东莞、成都等城市；当偏离度同比增幅为正而增幅变化为负值时，说明城市地价房价比增速收窄，地市升温态势减缓，如清远、启东和汕头，这类城市属于三四线城市，在本轮周期中较晚上涨，较迟降温；当偏离度同比增幅为负而增幅变化为正值时，说明城市地价房价比降速收窄，地市降温态势减缓，如苏州、厦门和合肥等城市，这类城市属于在本轮上涨周期内二线城市中最早上涨，较早降温的城市。

表 4 2018 年 50 城地价房价比偏离度同比增幅及增幅变化排名

城市	偏离度同比增幅	增幅变化百分点	城市	偏离度同比增幅	增幅变化百分点
惠州	149%	104	北京	-22%	-51
芜湖	104%	67	长沙	-24%	74
大连	87%	21	杭州	-27%	-3
徐州	71%	31	广州	-28%	-37
清远	69%	-25	厦门	-29%	26
启东	52%	-21	常州	-31%	-182
贵阳	35%	50	中山	-19%	-88
烟台	29%	136	合肥	-35%	56
西安	29%	141	福州	-41%	-4
洛阳	25%	77	益阳	-44%	-101
韶关	18%	2	海口	-47%	-51
南昌	13%	27	泰州	-47%	-137
沈阳	11%	85	重庆	-48%	-121
九江	3%	0	青岛	-49%	-120
西宁	2%	-75	佛山	-61%	-108
汕头	1%	-27	无锡	-61%	38
上海	1%	49	南京	-62%	9
深圳	-3%	31	三亚	-62%	-88

镇江	-4%	45	兰州	-63%	-91
南宁	-5%	33	济南	-69%	-139
宁波	-8%	59	天津	-75%	-49
江门	-10%	-58	宜昌	-89%	-200
苏州	-13%	54	东莞	-95%	-331
武汉	-13%	-12	成都	-139%	-418
南通	-17%	29	北海	-186%	-373

数据来源：CRIC、易居研究院

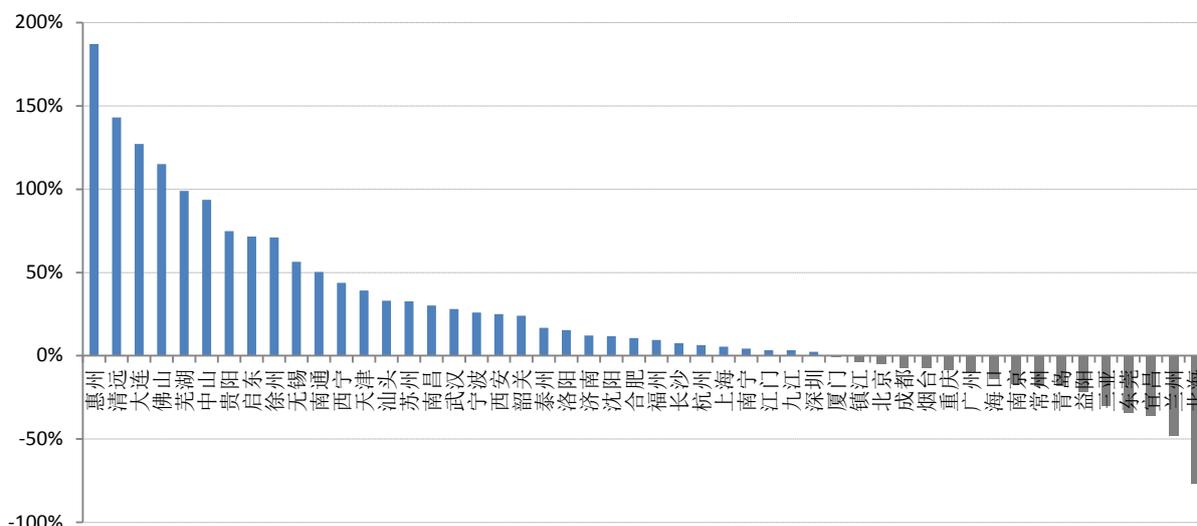
四、2018 年全国 50 城地市泡沫程度排行榜

为了更全面地体现城市的地市泡沫程度，我们分别给当期地价房价比的偏离程度（地价房价比偏离度）、当期偏离度变化（偏离度同比增幅）以及偏离度趋势变化（偏离度同比增幅的变化）三个指标 70%、15%、15%的权重，然后对各城市的三个指标的原始数据进行标准化处理后打分，得到 50 城的地市泡沫程度排行榜。

结果显示，全国 50 个典型城市中，共有 33 个城市得分为正，呈现不同程度的地市泡沫状况；另外有 17 个城市得分为负，暂时没有地市泡沫，土地市场遇冷。

地市泡沫程度最大的城市是惠州、清远、大连和佛山，分别为 187%，143%，127%和 115%，此外，芜湖和中山也达到了 90%以上。以上城市主要集中在珠三角都市圈，地价透支严重，房企在拿地时应该谨慎决策。北海（-76%）、兰州（-48%）、宜昌（-36%）等城市地市较冷，该类城市属于中西部弱二三线城市，2018 年地市降温较大。

图 6 2018 年 50 城地市泡沫程度



数据来源：CRIC、易居研究院；

表 5 2018 年 50 城地市泡沫程度排行榜

惠州	187%	南通	50%	泰州	17%	江门	3%	海口	-13%
清远	143%	西宁	44%	洛阳	15%	九江	3%	南京	-17%
大连	127%	天津	39%	济南	12%	深圳	2%	常州	-18%
佛山	115%	汕头	33%	沈阳	12%	厦门	-1%	青岛	-18%
芜湖	99%	苏州	33%	合肥	11%	镇江	-4%	益阳	-22%
中山	94%	南昌	30%	福州	9%	北京	-5%	三亚	-30%
贵阳	75%	武汉	28%	长沙	7%	成都	-7%	东莞	-34%
启东	72%	宁波	26%	杭州	6%	烟台	-7%	宜昌	-36%
徐州	71%	西安	25%	上海	5%	重庆	-8%	兰州	-48%
无锡	56%	韶关	24%	南宁	4%	广州	-10%	北海	-76%

数据来源：CRIC、易居研究院

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 王若辰

邮 箱：wangruochen@ehousechina.com

电 话：021-60868916

