

百城土地成交报告

(2022年6月)

易居研究院智库中心

2022年06月23日

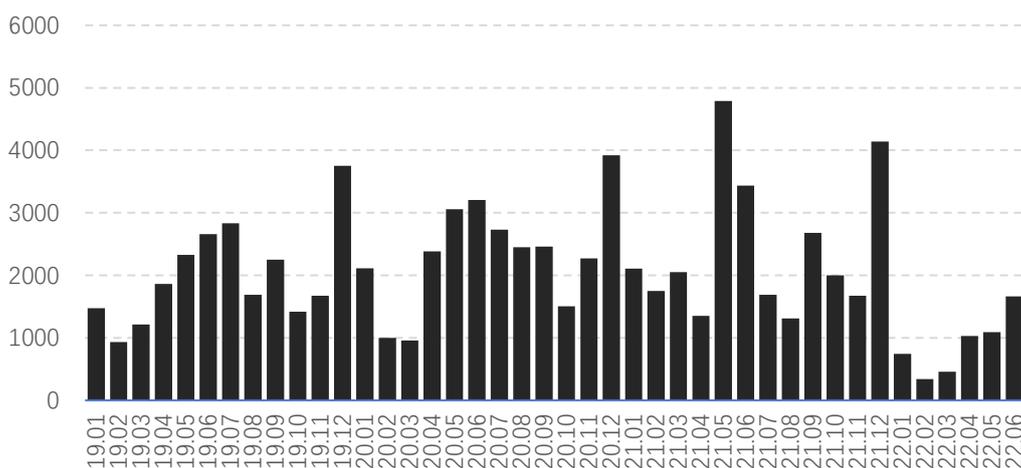
6月百城土地交易好于5月，但同比仍下降5成

一、成交规模

6月前20日，全国100个城市土地（含纯住宅、商住、商办用地）成交幅数为449幅，环比5月前20日增速为20%，同比去年6月前20日增速为-40%。同样的，成交建筑面积为2933万平方米，环比5月前20日增速为39%，同比去年6月前20日增速为-60%。成交金额为1661亿元，环比5月前20日增速为53%，同比去年6月前20日增速为-52%。

总体上看，6月前20日土地市场呈现弱复苏态势，但是否可以持续，则存在很大的不确定性。1) 从今年上半年各月前20日成交数据看，总体上呈现筑底复苏态势。尤其是6月份的数据拉升较快，这和6月份重点城市集中供地的安排有关，当然也和5月份以来房屋销售和房企融资环境改善有关。另外这也和一些城市推出了优质地块有关，即容易拉动土地交易总价。2) 此类复苏的总体规模依然是偏低位的，无论是土地成交幅数、成交建筑面积还是成交金额等指标，相比去年同期水平，普遍都下降了50%的水平，充分说明土地市场的疲软性和严峻性。

图1 全国百城每月前20日土地成交金额（亿元）



数据来源：CRIC、易居研究院智库中心

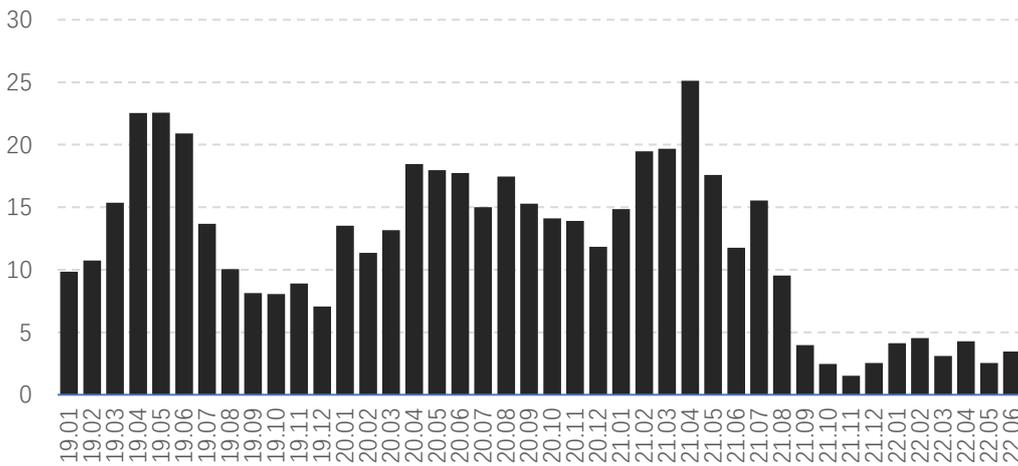
二、成交溢价

6月前20日，全国百城土地成交溢价率为3%。今年5月前20日该溢价率为

3%，这说明 6 月份变化不大。而去年 6 月前 20 日该溢价率为 12%，说明当前溢价率非常弱。总结来说，基于当前土地市场交易的疲软态势，溢价率总体也难以强势，且会持续处于历史低位。

另外观察本轮土地市场降温周期，可以看出，溢价率下滑或处于偏低位水平，则是始于去年 9 月份。2019 年 1 月-2021 年 8 月，全国百城土地溢价率总体上位于两位数水平，个别月份甚至超过 20% 的水平，如 2021 年 4 月。但很显然，去年 9 月份开始此类指标急速下滑，跌入到 5% 以下的区间。今年前 6 月的溢价率数据也有此类特征，显示出土地市场的极大疲软性。当然反过来也可以理解一种市场行为，即去年四季度开始，一些资金充裕的房企加快了囤地工作，获得了性价比较高的土地储备。

图 2 全国百城每月前 20 日土地成交溢价率 (%)



数据来源：CRIC、易居研究院智库中心

三、城市分类

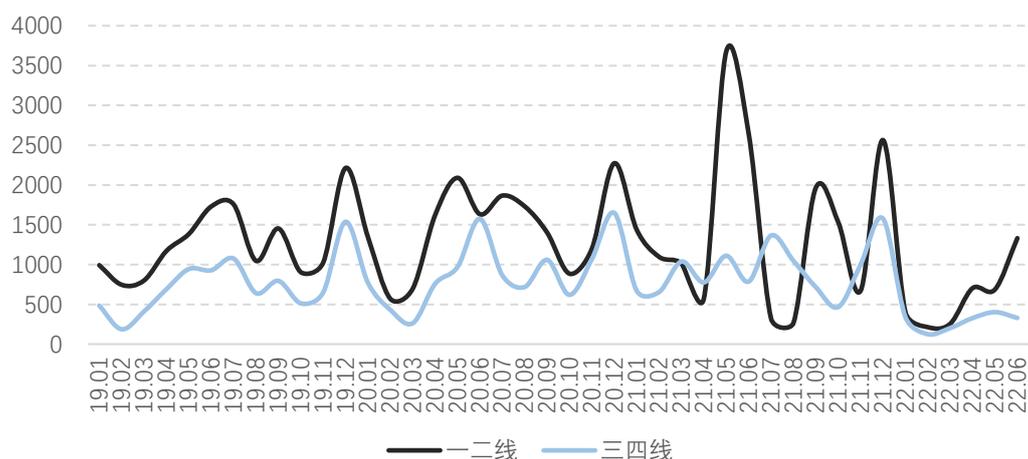
6 月前 20 日，37 个一二线城市土地成交幅数为 187 幅，环比 5 月前 20 日增速为 33%，同比去年 6 月前 20 日增速为-51%。同样的，成交建筑面积为 1579 万平方米，环比 5 月前 20 日增速为 69%，同比去年 6 月前 20 日增速为-67%。成交金额为 1331 亿元，环比 5 月前 20 日增速为 94%，同比去年 6 月前 20 日增速为-50%。

6 月前 20 日，64 个一二线城市土地成交幅数为 262 幅，环比 5 月前 20 日增速为 12%，同比去年 6 月前 20 日增速为-28%。同样的，成交建筑面积为 1354 万

平方米，环比5月前20日增速为14%，同比去年6月前20日增速为-48%。成交金额为329亿元，环比5月前20日增速为-18%，同比去年6月前20日增速为-58%。

横向对比看，一二线城市土地交易市场要略好于三四线城市，尤其是从今年5月份以来的交易数据可以看出。需要说明的是，此次纳入统计范围的三四线城市普遍为经济发达或区位优势明显的城市，这说明此类优质的三四线城市土地市场压力较大，更何况其他一些三四线城市。所以需要警惕的风险是，若三四线城市土地市场持续疲软，其势必会影响到土地财政等压力，进而对当地宏观经济带来冲击。换言之，要拉动土地市场，就需要在房屋销售市场方面做好工作。唯有销售市场活跃，土地交易市场才有提振的可能。

图3 城市分类中每月前20日土地成交金额（亿元）



数据来源：CRIC、易居研究院智库中心