

百城土地成交报告

(2022年6月)

易居研究院智库中心

2022年07月05日

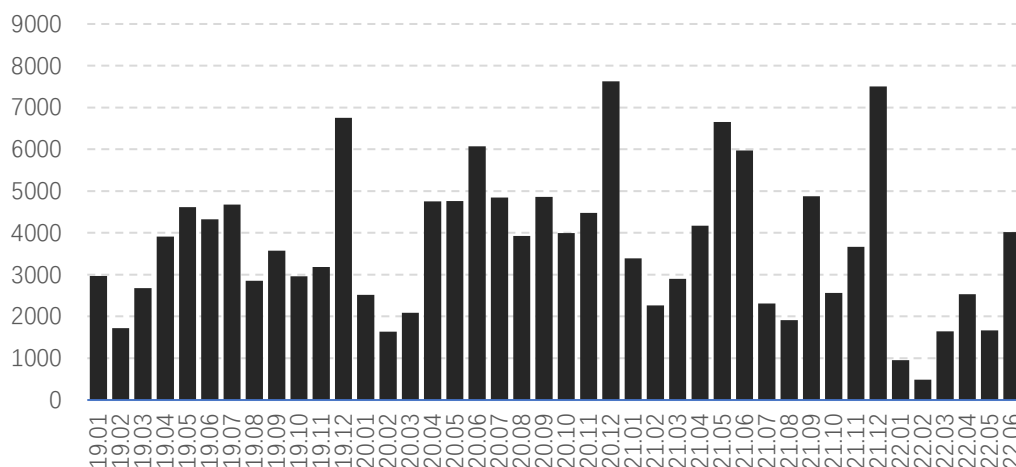
地市半年考，百城交易规模缩水五成

一、成交规模

6月份，全国100个城市土地（含纯住宅、商住、商办用地）成交幅数为959幅，环比5月增速为63%，同比去年6月增速为-28%。同样的，成交建筑面积为7001万平方米，环比5月增速为104%，同比去年6月增速为-43%。成交金额为4015亿元，环比5月增速为141%，同比去年6月增速为-33%。

观察今年上半年全国百城土地交易行情，其总体沿着“陷入低谷-小幅复苏”的路径演变，这也充分说明，随着各地购房购地政策的逐渐宽松，土地市场有走出底部的基础和空间。但也要注意，1) 6月份出现交易小高峰和集中供地下的交易行情有关，数据容易拉升。但即便如此，6月份的同比交易数据也是偏弱的。2) 从房企拿地意愿和拿地结构看，依然是有压力的，即拿地意愿还是不强，尤其是民企。此类风险和问题的提示，要求我们清醒认识到土地市场面临的较大压力。

图1 全国百城月度土地成交金额（亿元）



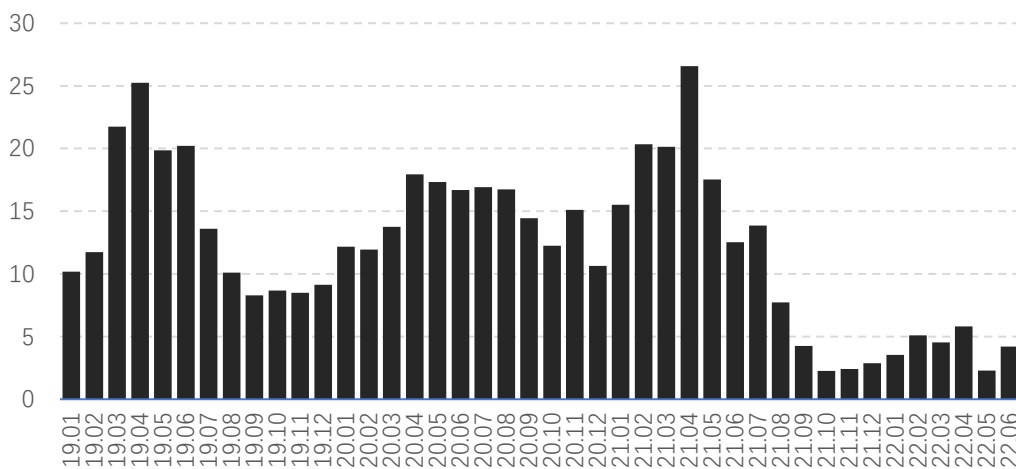
数据来源：CRIC、易居研究院智库中心

二、成交溢价

6月份，全国百城土地成交溢价率为4%。相比5月份2%的溢价率略有抬升，这和6月份优质地块的密集推出等有关。而对比去年6月份13%的溢价率数据，则说明当前溢价率水平是比较低的，也说明土地市场的热度是不高的。

土地溢价率的走向，很大程度上代表了土地市场的周期变化。从溢价率指标的角度看，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%水平，如2021年4月，这说明土地市场的热度较高。而去年9月份，土地溢价率首次跌入5%的水平，土地市场开始降温。今年上半年，土地溢价率也总体在5%的水平波动，进一步说明土地市场偏冷。当然，对于一些资金状况不错的房企，其今年上半年依然积极拿地，进而完成了性价比较高的土地储备。

图2 全国百城月度土地成交溢价率 (%)



数据来源：CRIC、易居研究院智库中心

三、城市分类

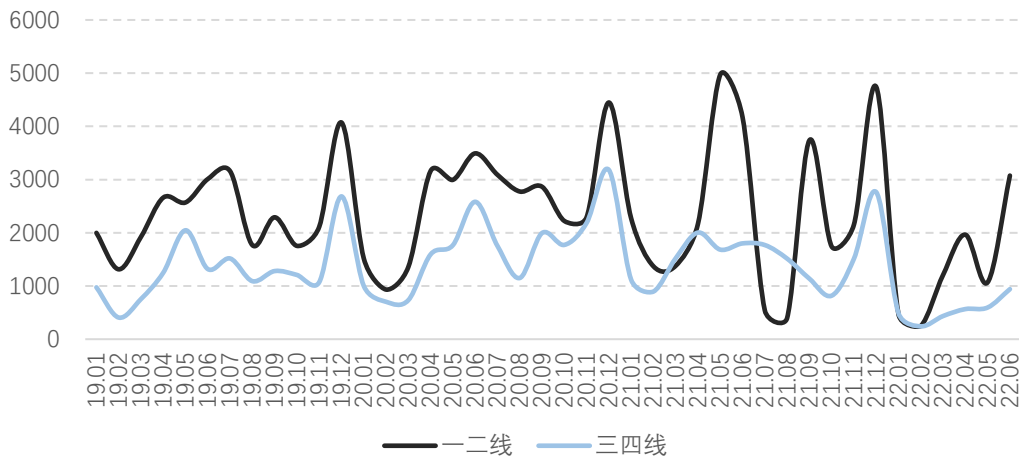
6月份，37个一二线城市土地成交幅数为449幅，环比5月增速为104%，同比去年6月增速为-27%。同样的，成交建筑面积为3913万平方米，环比5月增速为176%，同比去年6月增速为-47%。成交金额为3075亿元，环比5月增速为188%，同比去年6月增速为-26%。

6月份，63个三四线城市土地成交幅数为510幅，环比5月增速为38%，同比去年6月增速为-29%。同样的，成交建筑面积为3088万平方米，环比5月增速为54%，同比去年6月增速为-36%。成交金额为941亿元，环比5月增速为58%，同比去年6月增速为-48%。

横向对比看，一二线城市土地交易市场明显好于三四线城市，尤其是从今年3月份以来的交易走势可以看出。这说明，全国百城土地市场的拉动，更主要是

得益于全国一二线重点城市的拉动，而三四线城市表现较为一般。而且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，换句话说，其他一些三四线城市土地市场的压力或更大。据此说明，要充分认识到三四线城市土地市场下行的压力，也要求后续刺激此类城市的土地市场。

图3 城市分类中月度土地成交金额（亿元）



数据来源：CRIC、易居研究院智库中心

四、半年度分析

1、市场交易

本部分对今年上半年百城土地交易行情进行总结。数据显示，今年上半年全国百城土地成交金额为 11300 亿元，相比去年下半年下降了 50%，相比去年上半年下降了 55%。换句话说，土地市场的交易规模缩水严重，充分体现了土地市场面临的较大压力。各地需要继续优化购地规则，以不断降低房企的拿地门槛，鼓励土地交易市场的活跃。从实际过程看，随着房屋销售市场的逐步复苏、房企到位资金状况的改善，预计下半年百城土地市场会有活跃的基础和空间。

表1 全国百城季度及半年度土地成交金额（亿元）

	100个城市	37个一二线城市	63个三四线城市
1、二季度成交金额	8210	6108	2102
环比增速	166%	217%	81%
同比增速	-51%	-46%	-62%
2、上半年成交金额	11300	8034	3266
环比增速	-50%	-40%	-66%
同比增速	-55%	-51%	-64%

2、城市情况

本部分对今年上半年百城土地交易进行具体城市的分析，以更好明确哪些城市土地市场相对活跃。根据一二线城市分类，我们各选取土地交易金额 TOP10 的城市，并分析了其同比增速。对于一二线城市而言，杭州成为今年上半年土地交易规模最大的城市，但相比去年其交易额下降了 26%。相对来说，合肥和深圳两个城市的土地交易市场表现较好，其同比增速达到了 37%和 36%。而对于三四线城市来说，土地交易规模较大的城市普遍是长三角的城市，不过此类城市也都面临了较大程度的同比下降，如盐城今年上半年土地交易规模相比去年同期下降了 80%。

表 2 上半年城市分类中土地成交规模排序及同比增速（亿元）

一二线城市			三四线城市		
交易金额前 10	金额	同比增速	交易金额前 10	金额	同比增速
杭州	1,426	-26%	东莞	217	-20%
上海	1,078	-17%	金华	182	-59%
宁波	625	-22%	南通	151	-52%
合肥	579	37%	台州	146	-47%
苏州	522	-12%	温州	143	-79%
成都	466	-37%	绍兴	121	-77%
西安	395	-25%	无锡	117	-69%
厦门	361	-33%	湖州	109	-38%
广州	277	-70%	盐城	99	-80%
深圳	236	36%	常州	95	-48%

数据来源：CRIC、易居研究院智库中心