

易居月报系列

100 城居住用地价格报告

**百城地价涨幅走出偏热区间
前 8 月控制在个位数水平**

2020 年 09 月 17 日

百城地价涨幅走出偏热区间，前 8 月控制在个位数水平

核心观点：

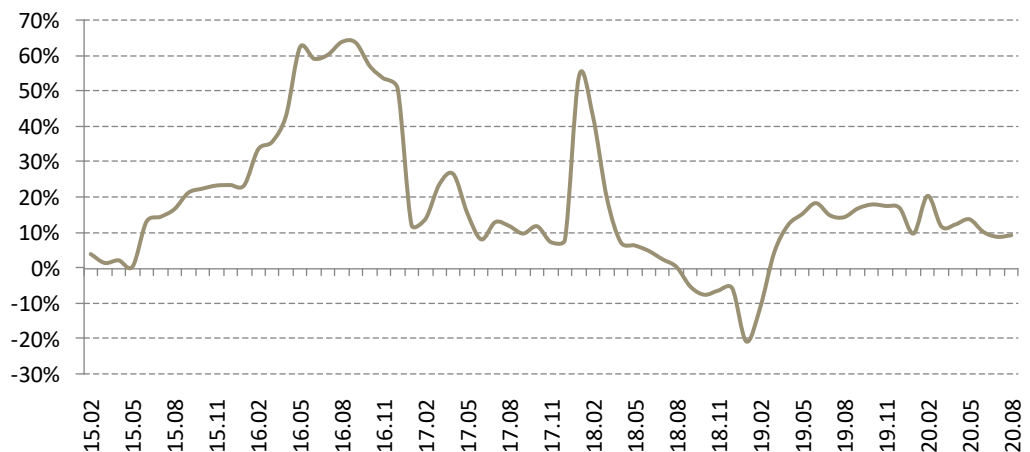
- **百城地价：**今年前 8 月全国百城地价涨幅为 9%，位于个位数水平。地价涨幅总体可控，至少要比第二季度的地价走势更显温和，而近期各地的政策调控，也容易影响各地土地交易和地价走势。
- **市场预测：**传统金九银十阶段到来，住宅销售市场若表现不错，客观上就会影响后续的土地交易和地价走势。稳地价工作是房地产三稳目标的最基础工作，后续地价方面依然需要积极管控，尤其是要防范违规资金进入。

一、百城地价

1、成交价格：前 8 月涨幅为 9.3%

1-8 月份，全国 100 个城市居住用地价格为 6060 元/平方米，同比上涨 9.3%。虽然相比前 7 月数据，这一涨幅略有反弹。但是对比历史数据，包括今年上半年数据，百城地价涨幅相对并不高，这说明地价涨势总体可控。尤其是 8 月份各地房地产政策收紧后，土地交易的限价现象增多，这使得价格涨幅不会过大，能够控制在个位数水平。如果我们以 10% 的涨幅划分偏热和温和区间，那么当前百城地价的涨幅已经走出了偏热区间，而步入到温和区间。

图 1 全国 100 城年初累计居住用地价格同比涨幅



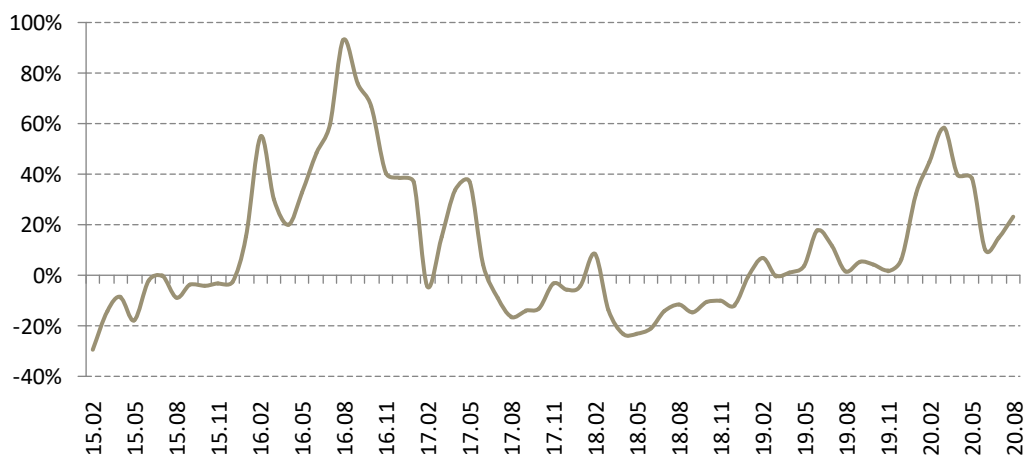
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：近期略有反弹

1-8 月份,4 个一线城市居住用地价格为 17714 元/平方米,同比上涨 23.2%。从地价走势看,今年前 7 月总体上呈现了倒 U 型走势,但 8 月份该曲线有所反弹,且幅度较大。这说明此类城市后续需要积极管控地价。对于一线城市来说,当前房价控制总体得当,但是地价涨幅确实略偏大,这是房地产市场的问题所在,也是后续调控可以重点关注的地方。

图 2 一线城市年初累计居住用地价格同比涨幅

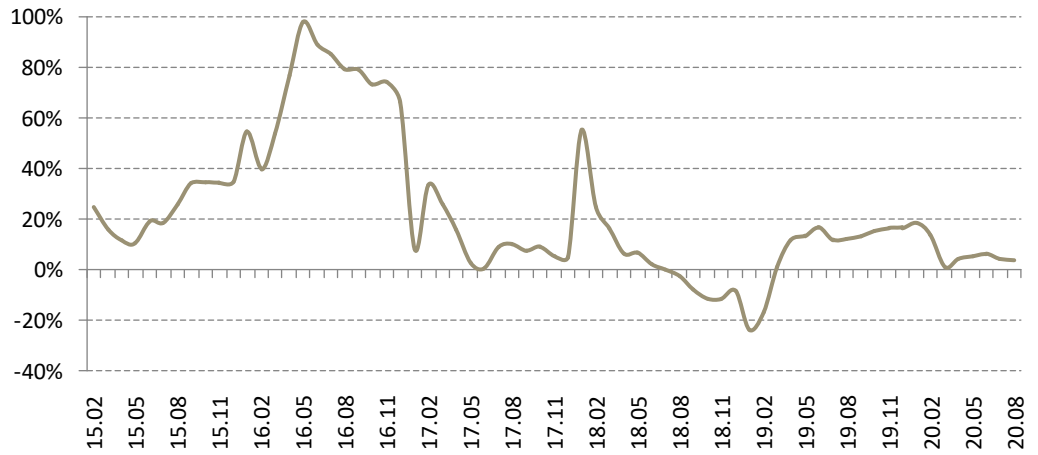


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

2、二线城市：地价涨幅最小

1-8 月份,32 个二线城市居住用地价格为 6088 元/平方米,同比上涨 3.8%。二线城市今年地价风险总体可控,其涨幅既小于历史上的多数月份水平,也小于一线城市和二线城市。尤其是 8 月份二线城市政策升级,客观上使得高溢价拿地现象在减少,这有助于促进地价的稳定。地价稳定,对于后续此类城市的房价稳定也是有积极作用的。

图 3 32 个二线城市年初累计居住用地价格同比涨幅

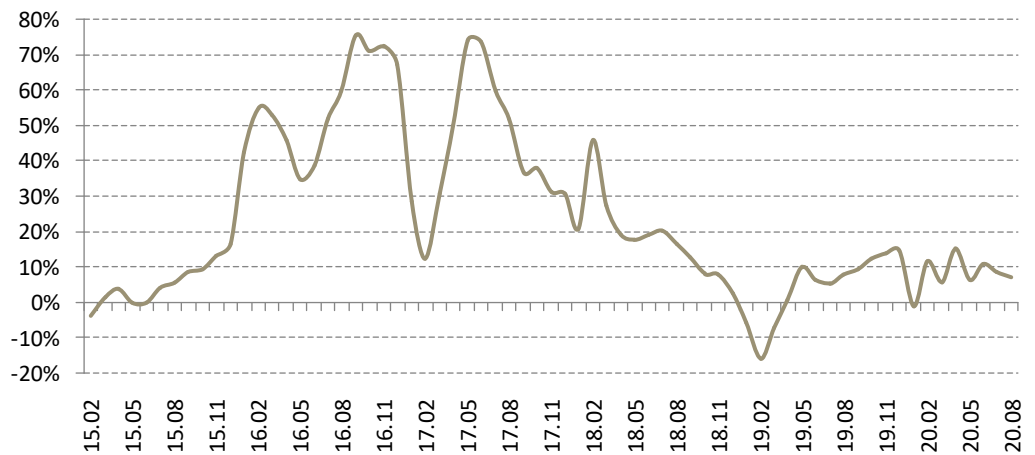


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：近期总体收窄

1-8 月份,64 个三四线城市居住用地价格为 4177 元/平方米,同比上涨 7.2%。最近两个月,三四线城市年初累计地价同比涨幅曲线呈现下行态势。这说明受房地产交易市场等影响,地价强势的可能性不大。不过在实际过程中,部分三四线城市依然存在房企抢地的现象,此类城市也依然要防范地价反弹的风险。

图 4 64 个三四线城市年初累计居住用地价格同比涨幅



数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

三、城市排序

本部分对全国 100 个城市地价涨幅数据进行排序,以更好判断地价冷热程度,也为后续稳地价工作的考核形成更为丰富的材料。需要说明的是,一个城市地价水平往往会受具体地块的干扰,进而也影响了对稳地价工作的评估。所以在实际

过程中，评价地价冷热需要综合其它因素。为更好进行横向对比，本部分将 36 个一二线城市和 64 个三四线城市进行分别排序。

在全国 36 个一二线城市中，地价上涨最快的城市为海口，涨幅为 180%。这两点原因。第一、海南自由贸易港的建设下，房企投资热度继续上升，相关地块依然受追捧。第二、从海口这两年的土地交易市场来看，土地交易绝对规模相对小，所以单幅地块的交易容易影响价格走势。除去海口后，在此类二线城市中，银川的地价上涨态势较为明显，今年 1-8 月份涨幅为 162%。近期银川房价涨幅过大，地方政府对购房市场积极进行了管控。而后续若是土地市场过热，也建议其积极进行管控。

同时，在全国 64 个三四线城市中，韶关、淮南和唐山的地价上涨幅度较大。此类城市都属于相对优质的三四线城市，房企拿地积极性高，容易抬高相关的地价。当前此类三四线城市的地价管控政策相对少，后续要防范出现过热的现象。

表 1 100 城年初累计地价涨幅同比排序

| 一二线涨幅前 10 名 | | 三四线涨幅前 10 名 | |
|-------------|------|-------------|------|
| 城市 | 涨幅 | 城市 | 涨幅 |
| 海口 | 180% | 韶关 | 184% |
| 银川 | 162% | 淮南 | 181% |
| 上海 | 56% | 唐山 | 100% |
| 北京 | 35% | 大厂 | 62% |
| 厦门 | 28% | 徐州 | 47% |
| 长春 | 25% | 秦皇岛 | 45% |
| 西安 | 23% | 滁州 | 41% |
| 天津 | 23% | 洛阳 | 39% |
| 呼和浩特 | 22% | 扬州 | 37% |
| 昆明 | 21% | 桂林 | 35% |

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

四、结论与趋势

从今年前 8 月全国百城居住用地价格走势看，涨幅控制在个位数水平，总体上体现了地价风险可控的导向。今年二季度各个房企为了补货，纷纷拿地，客观上使得地价容易反弹和升温。而当前购地工作步入有序通道，抢地现象减少，加之近期重点城市收紧政策，以及“三道红线”的约束，客观上会使得土地交易市场受影响，地价也相对平稳。

传统金九银十阶段已经开启，房地产交易市场若可以保持活跃，那么也会影响后续房企的投资心态和投资策略。尤其是若后续住宅市场的去库存效果较好，那么房企补土地储备的积极性会增加。一些优质城市的优质地块，依然会有争夺现象，此时对地价的管控也依然是有必要的。

附注：

1、本报告定义，居住用地包括住宅用地和服务设施用地。其中住宅用地包括住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地，而服务设施用地包括居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残、公用设施用地，不包括中小学用地。在数据采集中，我们将纯住宅用地和混合住宅用地等纳入其中，包括了租赁住宅用地和涉及住宅的综合用地，但不包括纯商业办公用地。本报告中居住用地交易面积是指建筑面积而非占地面积。

2、100 个城市按一、二、三四线城市划分如下。4 个一线城市：北京、上海、广州、深圳。32 个二线城市：哈尔滨、长春、沈阳、大连、天津、石家庄、太原、济南、青岛、南京、苏州、杭州、宁波、合肥、南昌、福州、厦门、郑州、武汉、长沙、贵阳、南宁、海口、昆明、重庆、成都、西安、兰州、西宁、呼和浩特、银川、乌鲁木齐。64 个三四线城市：丹东、秦皇岛、唐山、承德、廊坊、燕郊、香河、大厂、固安、保定、张家口、烟台、威海、日照、济宁、徐州、扬州、镇江、常州、无锡、江阴、昆山、南通、温州、嘉兴、嘉善、湖州、舟山、金华、淮南、蚌埠、安庆、芜湖、马鞍山、滁州、泉州、晋江、漳州、莆田、赣州、九江、景德镇、株洲、岳阳、常德、襄阳、荆门、宜昌、珠海、东莞、佛山、中山、肇庆、惠州、清远、韶关、茂名、湛江、北海、柳州、桂林、三亚、洛阳、包头。需要说明的是，燕郊是城镇的行政级别，但考虑到城市规模大，也将其纳入到三四线城市的范围中。

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

电 话：021-60868887

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。