

土地市场 | 季报

成交量追平去年 长三角稳定高热度

2020/09/28



预计全国住宅用地成交量年内追平去年，规模超 5.6 万亿

贝壳研究院统计整理数据显示，2020 年三季度（截止 9 月 24 日），全国 351 城整体住宅用地累计成交金额突破 4 万亿元，成交金额累计同比增长 10.0%。全国 351 城整体住宅用地累计成交规划建筑面积 12.5 亿㎡，累计同比降幅收窄 6.2 个百分点至 5.6%。9 月 25 日至 9 月 30 日，计划出让 8000 万㎡以上，如果顺利成交，据贝壳研究院测算，全国 351 城整体住宅用地成交规划建筑面积累计同比降幅将达到 3.3%。预计 2020 年全年土地市场成交规划建面或将与去年持平（2019 年全年成交规划建面达 19.5 亿㎡），且 2019 年全年成交金额仅突破 5 万亿元，随着调控潮的到来，预计 2020 年全年土地市场成交金额同样与去年持平。

全国 351 城季度成交规划建筑面积及累计同比



数据来源：CREIS，贝壳研究院整理

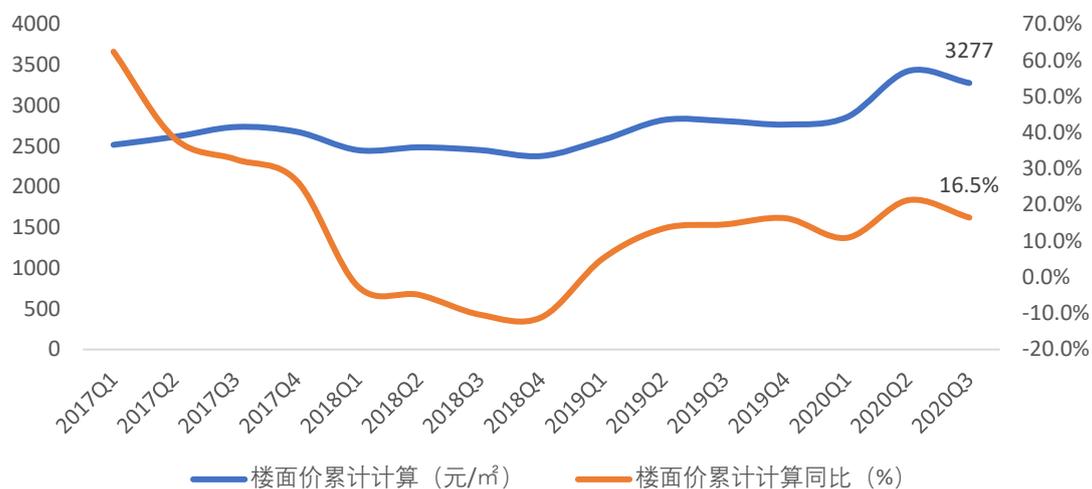
全国 351 城统计成交金额及累计同比



数据来源：CREIS，贝壳研究院整理

2020年三季度(截止9月24日),全国351城整体住宅用地累计成交楼面价同比增长16.5%,但三季度受供应结构影响,住宅用地累计成交楼面价环比下滑4.3%,核心城市优质地块出让比重减少,回调市场价格增长预期。同时,住宅用地累计成交楼面价同比增速幅度环比上季度收窄4.8个百分点,预计在稳地价政策目标下,年内累计成交楼面价稳中有降。

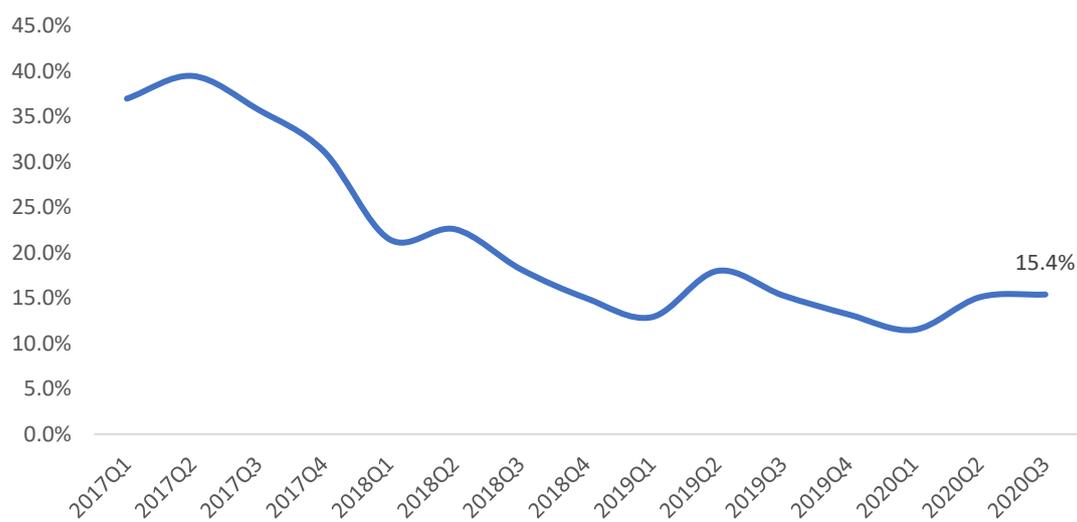
全国351城统计累计成交楼面价及累计同比



数据来源: CREIS, 贝壳研究院整理

2020年三季度(截止9月24日),全国351城整体住宅用地累计成交溢价率从二季度开始稳定在15%的水平,高于2019年同期两个百分点,市场保持较好的活跃度。但随着南京等城市土拍政策的收紧,预计第4季度累计溢价率平稳或略有下滑。

全国351城统计累计溢价率



数据来源: CREIS, 贝壳研究院整理

粤港澳、长三角和哈长城市群成交金额同比增长显著，关中平原城市群市场热度快速上升

2020年前三季度，长三角、粤港澳、哈长城市群成交量累计同比表现突出。其中长三角城市群成交金额累计同比连续三个季度稳定在20%-30%，三季度成交规划建筑面积累计同比为增长7.4%，从长期来看，长三角城市群增速稳定；粤港澳大湾区交建面和金额均增长近六成，市场恢复速度较快，但成交金额三季度环比二季度增幅回落14.2个百分点，但成交金额累计同比仍增长近六成，土地市场热度略有降温；长三角地区韧性十足，疫情以来成交规划建面与成交金额一直保持高增长；哈长城市群2020年上半年市场发力，下半年起成交面积及金额增速回落明显，哈长城市群中哈尔滨因为新区规划发展，腾出大量住宅用地空间因此提升明显，而长春前三季度新房市场成交面积累计同比虽保持两成以上降幅，且调控政策针对房价，整体市场预期降低。

另外，兰西城市群由于兰州、白银等城市住宅用地大量供应，推动住宅市场成交面积大幅提升，但截止三季度，累计成交金额同比小幅增长3.1%。

全国各国家级城市群（共计173城）住宅用地成交金额及累计同比对比

国家级城市群	成交金额（亿元）			成交金额累计同比（%）		
	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q1	2020Q2	2020Q3
长三角城市群	2919	6961	5576	28.4%	21.3%	22.8%
长江中游城市群	631	1455	1413	-5.8%	-3.8%	5.0%
粤港澳大湾区	453	2030	1057	0.6%	73.5%	59.3%
京津冀城市群	1050	1273	928	-20.7%	-4.4%	2.6%
中原城市群	583	1083	855	-27.6%	-13.9%	-16.4%
成渝城市群	538	1273	729	-26.5%	-5.6%	-5.8%
关中平原城市群	186	308	372	-31.0%	23.5%	32.2%
哈长城市群	197	333	240	186.8%	103.8%	59.9%
北部湾城市群	125	127	204	-48.1%	-44.4%	-22.5%
呼包鄂榆城市群	30	35	99	-3.0%	-30.4%	26.6%
兰西城市群	42	100	60	0.0%	-10.1%	3.1%

数据来源：CREIS，贝壳研究院整理

全国各国家级城市群（共计173城）住宅用地成交规划建筑面积及累计同比对比

国家级城市群	规划建筑面积（万㎡）			规划建筑面积累计同比（%）		
	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q1	2020Q2	2020Q3
长江三角洲城市群	5331	9407	8221	15.8%	5.7%	7.4%
长江中游城市群	3138	5329	5804	-7.9%	-10.1%	-3.2%
中原城市群	4139	6299	5506	-25.6%	-22.4%	-24.0%
成渝城市群	1779	3653	2920	-38.2%	-20.3%	-13.8%
关中平原城市群	964	1421	1895	-29.3%	-11.7%	3.5%
粤港澳大湾区	583	2392	1638	-17.9%	68.7%	63.7%
京津冀城市群	1430	2572	1560	-41.5%	-16.4%	-17.5%
哈长城市群	863	1419	1316	113.7%	47.0%	32.5%

北部湾城市群	697	754	1083	-42.2%	-47.0%	-23.6%
兰西城市群	459	934	727	78.8%	85.5%	85.1%
呼包鄂榆城市群	148	141	360	-19.0%	-37.3%	-2.3%

数据来源：CREIS，贝壳研究院整理

截止9月24日，11个国家级城市群中，5个城市群三季度累计成交楼面价同比增速下滑，其中粤港澳大湾区累计成交楼面价同比由增长转为下滑。整体看，土地市场楼面价在三季度逐渐回调，楼面价涨幅过快城市减少。

全国各国家级城市群（共计173城）住宅用地累计成交楼面价及累计同比对比

国家级城市群	累计成交楼面价（元/㎡）			累计成交楼面价同比（%）		
	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q1	2020Q2	2020Q3
粤港澳大湾区	7781	8347	7674	22.5%	2.9%	-2.7%
长江三角洲城市群	5476	6704	6732	11.0%	14.7%	14.3%
京津冀城市群	7347	5807	5846	35.5%	14.3%	24.4%
成渝城市群	3022	3332	3040	18.9%	18.5%	9.3%
呼包鄂榆城市群	2027	2236	2524	19.7%	11.1%	29.6%
长江中游城市群	2010	2463	2452	2.3%	6.9%	8.6%
哈长城市群	2277	2321	2139	34.2%	38.7%	20.7%
关中平原城市群	1931	2072	2025	-2.4%	39.9%	27.7%
北部湾城市群	1791	1737	1800	-10.2%	5.0%	1.4%
中原城市群	1409	1597	1582	-2.7%	11.0%	10.0%
兰西城市群	926	1025	955	-44.1%	-51.6%	-44.3%

数据来源：CREIS，贝壳研究院整理

截止9月24日，对比去年同期，成渝城市群、粤港澳大湾区住宅用地累计溢价率控制良好，减少4-5个百分点；而关中平原城市群累计溢价率则增长4个百分点，市场活跃度不断提升。总体看北部湾及长三角城市群溢价率偏高。

全国各国家级城市群（共计173城）住宅用地累计成交溢价率对比

国家级城市群	2019Q	2019Q	2019Q	2019Q	2020Q	2020Q	2020Q
	1	2	3	4	1	2	3
北部湾城市群	26.2%	33.3%	32.2%	26.4%	30.2%	29.7%	30.1%
长三角城市群	17.2%	23.3%	19.1%	16.3%	12.3%	18.6%	19.8%
成渝城市群	14.1%	21.6%	19.5%	16.0%	12.3%	16.1%	15.1%
粤港澳大湾区	14.9%	25.5%	19.9%	13.9%	18.2%	15.9%	14.9%
长江中游城市群	10.8%	13.4%	12.6%	11.5%	8.6%	11.8%	13.1%
关中平原城市群	8.3%	8.0%	7.9%	10.0%	10.0%	10.9%	11.9%
京津冀城市群	7.2%	10.6%	9.7%	8.5%	15.0%	12.0%	11.9%
中原城市群	12.6%	13.2%	12.1%	11.2%	8.2%	11.9%	11.8%
呼包鄂榆城市群	29.5%	24.4%	20.7%	14.4%	12.6%	5.5%	9.4%
哈长城市群	0.3%	9.5%	5.9%	6.4%	5.8%	7.4%	7.1%
兰西城市群	0.1%	3.5%	4.1%	3.6%	-0.2%	2.3%	3.1%

数据来源：国家发改委，CREIS，贝壳研究院整理

截止三季度，杭州、上海、北京累计成交金额分列前三甲

截止三季度，杭州、上海、北京排名全国累计成交金额前三甲，特别是北京多宗不限价以及位置较好地块成交。杭州 2018-2019 年全年，以及截止三季度均为全国住宅用地累计成交金额最高城市。上海 2020 年加快住宅用地供应，排名较去年同期上升 5 个名次，更有北外滩等区域优质地块出让，市场加速恢复。

全国 351 城前三季度成交金额排名 TOP10

排名	城市	成交金额 (亿元)	规划建筑面 积 (万㎡)	成交金额累 计同比 (%)	规划建筑面 积累计同比 (%)	单宗成交 金额均值 (亿元)
1	杭州市	1977	1425	8.3%	12.4%	14.1
2	上海市	1911	1192	93.5%	33.5%	16.2
3	北京市	1583	519	49.6%	12.5%	35.2
4	苏州市	1414	1624	15.2%	46.7%	8.4
5	南京市	1341	1158	27.7%	16.3%	15.2
6	宁波市	1302	1459	39.2%	-2.8%	9.4
7	广州市	1128	889	64.2%	67.9%	23.0
8	武汉市	1049	1761	-3.8%	-1.3%	16.4
9	重庆市	983	2904	3.3%	6.4%	3.9
10	佛山市	854	976	62.3%	34.3%	13.6

数据来源：CREIS，贝壳研究院整理

附则

根据国家发改委发布的各国家级城市群规划以及国务院对各规划的批复,以及各规划中涉及城市汇总后,基本分为京津冀城市群、长江三角洲城市群、粤港澳大湾区、成渝城市群、长江中游城市群、中原城市群、关中平原城市群、哈长城市群、北部湾城市群、呼包鄂榆城市群、兰西城市群。根据城市群特点,贝壳研究院将国家级城市群根据战略及地域特征分为战略区域、中部区域、边远区域等三大类。具体划分如下:

国家级城市群分类图

区域分类	城市群	重点城市	城市计数(座)
战略区域	京津冀城市群	北京、天津、保定等	10座
	长江三角洲城市群	上海、南京、杭州等	36座
	粤港澳大湾区	广州、深圳、东莞等	9座
	成渝城市群	重庆、成都、南充等	16座
中部区域	长江中游城市群	武汉、长沙、南昌等	28座
	中原城市群	郑州、阜阳、邯郸等	28座
	关中平原城市群	西安、咸阳、天水等	11座
边远区域	哈长城市群	长春、吉林、哈尔滨等	11座
	北部湾城市群	南宁、海口、玉林等	11座
	呼包鄂榆城市群	呼和浩特、鄂尔多斯等	4座
	兰西城市群	兰州、西宁、白银等	9座

数据来源: 国家发改委, 贝壳研究院整理