

易居月报系列

40城土地市场报告

9月40城地市小幅降温，土地出让金连
降3个月，“金九”缺席

2020年09月30日

9 月 40 城地市小幅降温，土地出让金连降 3 个月，“金九”缺席

核心观点：

- 40 城地市成交量基本平稳，地价小幅下跌，土地出让金连降 3 个月，成交溢价率升幅继续收窄，总体呈小幅降温态势。9 月，多个热点城市出台调控或进一步加强管理的新规。在“三条红线”的影响下，预计未来几月 40 城地市将继续稳中有降，长期来看土地市场更加平稳，周期性波动减弱。
- 一线城市继续保持平稳，二线城市地价继续在高位盘整但成交量持续下降，三线城市量增价跌。具体城市上，溢价率为 0 的城市为 7 城，增加 2 城，和 8 月集中在东北地区不同，9 月溢价率为 0 的城市主要为一二线城市，侧面反映了一二线城市地市降温的苗头。

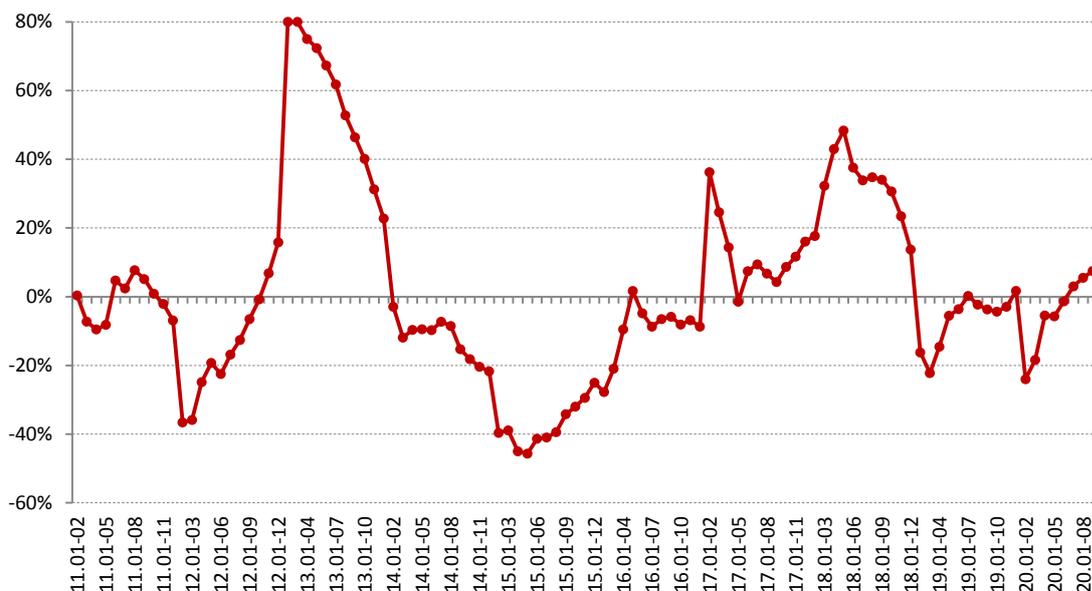
一、40 城整体：量稳价跌，土地出让金继续下降

1、土地成交建筑面积：9 月成交建筑面积环比增长 0.6%

2020 年 9 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 5418 万平方米，环比增长 0.6%；同比增长 23%。8 月成交量环比明显下降，但相比去年同期仍维持较高水平，9 月成交量环比略微增长，预计未来几个月成交量仍将保持这一相对较低水平或继续有所下降。

2020 年 1-9 月，40 个典型城市年初累计土地成交建筑面积 42415 平方米，同比增长 8%。回顾历史，年初累计土地成交建筑面积同比增幅于 2018 年 6 月开始持续回落，2019 年 2 月已经转负，随后涨幅震荡收窄至 0 轴附近。2020 年 1-2 月后，增速虽为负值但持续收窄，7 月开始转正。

图 1 40 城年初累计土地成交建筑面积同比增速



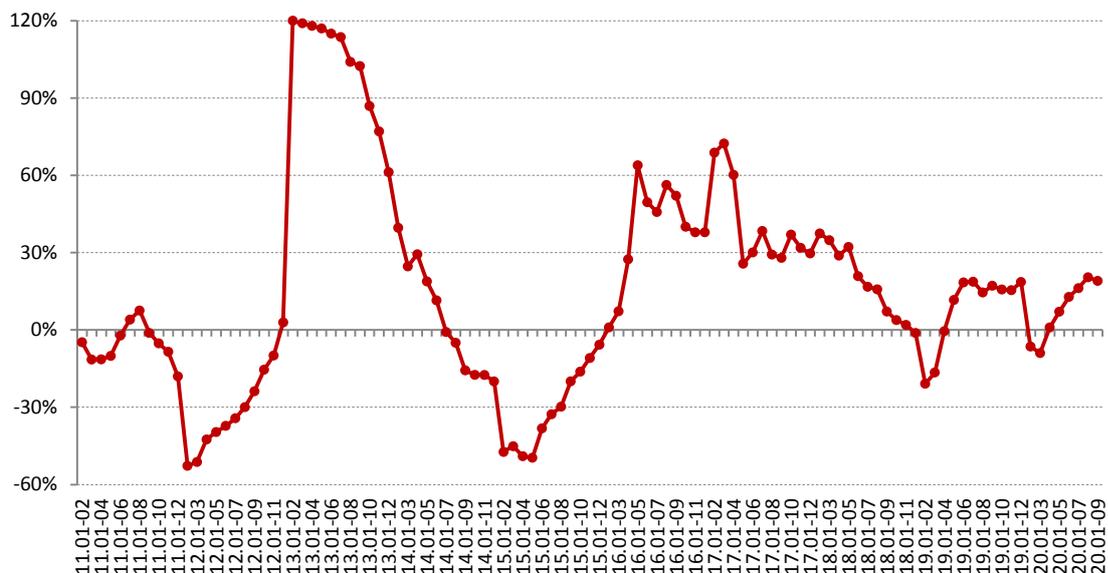
数据来源：CRIC、易居研究院

2、土地出让金收入：1-9 月累计同比增长 19%

9 月，40 个典型城市土地出让金收入为 2702 亿元，环比下降 10%，同比增长 9%，已经连续 3 个月下降。回顾历史，2018 年下半年，全国土地流拍现象增多，部分热点城市的土地市场呈现了明显的降温态势。2019 年上半年，部分热点城市土地市场重新回暖，土地成交火热，土地出让金同比增长明显；随着调控政策的密集出台，下半年土地出让金同比增速开始小幅震荡下行。2020 年一季度受疫情影响，出让金有所减少；二季度拿地需求爆发，出让金大幅回升；进入三季度，出让金开始下降。

2020 年 1-9 月，40 个典型城市土地出让金累计收入 24340 亿元，同比增长 19%，增幅为年内首次收窄。2019 年下半年，年初累计同比增速一直稳定在 15% 左右的水平。受疫情影响，2020 年一季度明显下行；疫情受控后，4 月开始同比转正，其中相当一部分为一季度积压的需求。

图 2 40 城年初累计土地出让金收入同比增速

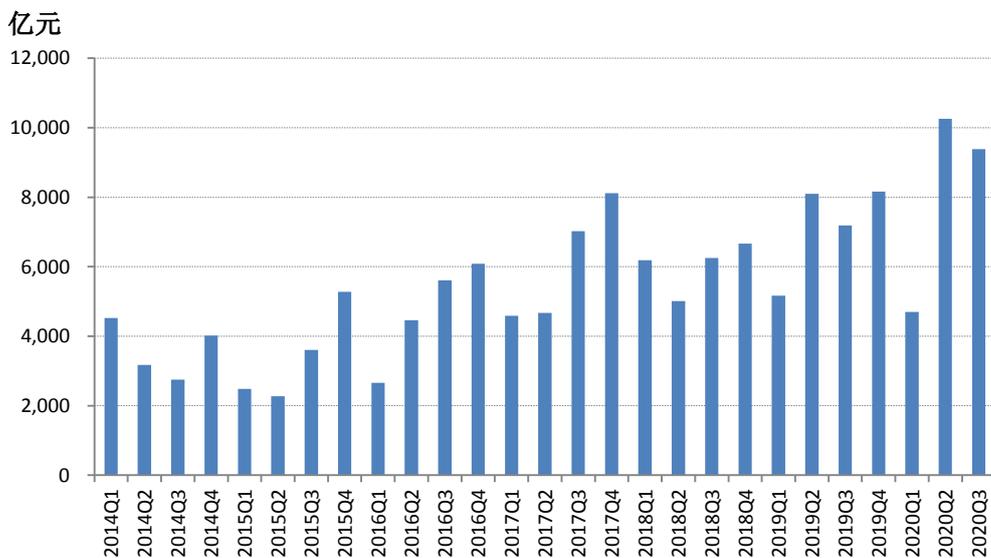


数据来源：CRIC、易居研究院

2020年3季度,40城土地出让金为9381亿元,环比下降9%,同比增长31%,表明3季度40城土地市场整体有所降温。土地出让金受通货膨胀影响,整体趋势是不断增长的,2020年1季度受疫情影响收入较低,2季度需求爆发后环比增长达到了118.2%。

观察历史可以发现,3、4季度通常为全年土地出让金收入相对较高的时候。而今年由于2季度卖地过猛,进入下半年又遭遇政策收紧,3季度出让金有所下降,4季度明显增长的可能性也不大。

图3 40城季度土地出让金收入



数据来源：CRIC、易居研究院

分城市来看,2020 年 1-9 月,40 城土地出让金排名前 5 的城市分别为上海、杭州、北京、广州和宁波,其土地出让金总额分别为 2146、2126、1651、1647 和 1374 亿元。排名靠前的城市中,除一线城市外,主要为浙江和江苏的核心城市,以及部分中部省会城市。

表 1 2020 年 1-9 月土地出让金与同比增速排名 (单位:亿元)

城市	出让金	增速	城市	出让金	增速	城市	出让金	增速
上海	2146	75%	青岛	626	-1%	烟台	199	63%
杭州	2126	-2%	东莞	591	142%	金华	184	2%
北京	1651	38%	合肥	503	-29%	兰州	172	17%
广州	1647	66%	无锡	502	70%	大连	146	-12%
宁波	1374	42%	厦门	470	128%	廊坊	134	1%
南京	1097	0%	徐州	451	101%	扬州	123	-45%
重庆	1087	15%	长春	429	31%	洛阳	99	-10%
武汉	1001	-12%	深圳	388	32%	襄阳	97	70%
苏州	936	-6%	南昌	360	74%	荆州	80	14%
佛山	894	48%	南宁	318	-10%	岳阳	57	-20%
西安	880	64%	济南	306	-37%	桂林	52	45%
成都	877	5%	惠州	301	226%	北海	16	-76%
福州	813	33%	昆明	298	-63%			
长沙	653	15%	沈阳	257	-17%			

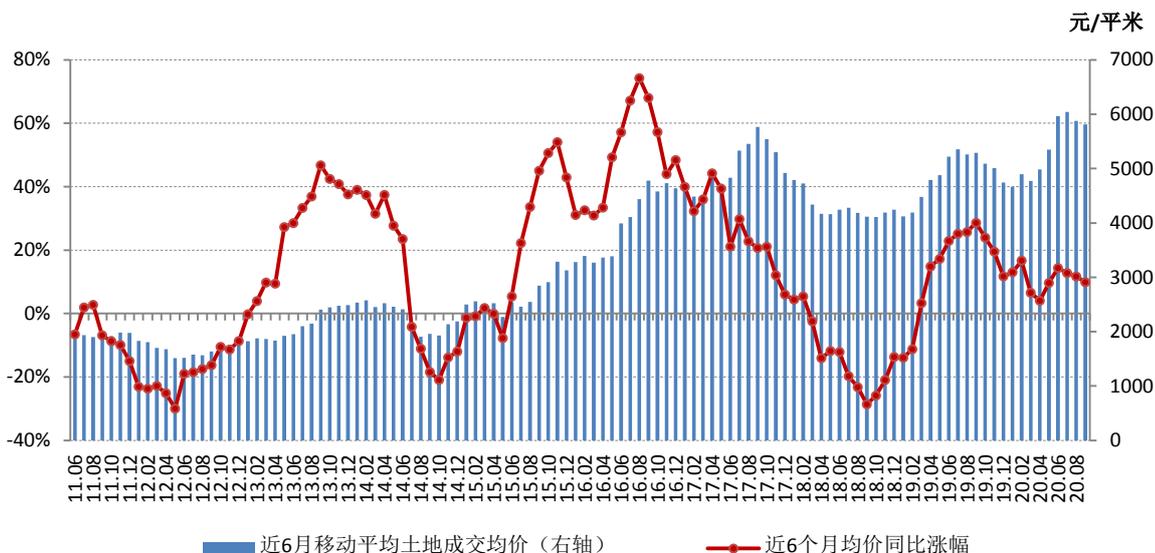
数据来源:CRIC、易居研究院

3、移动平均土地出让均价:环比下跌 1.1%,同比上涨 9.9%

9 月,40 个典型城市移动平均土地成交均价为 5811 元/平方米,环比下跌 1.1%,同比上涨 9.9%,预计未来几个月地价将继续调整,但不改震荡上行的中长期趋势。

回顾历史,2018 年 4 月至 2019 年 2 月 40 城土地成交均价稳定在 4200 元/平方米左右,而从 2019 年 3 月开始已经脱离了前期的稳定区间,价格持续上涨至 7 月,小幅震荡后从 10 月开始下跌,2020 年 1 月地价见底后开始回升。

图 4 40 城月度土地成交均价和同比涨幅



数据来源：CRIC、易居研究院

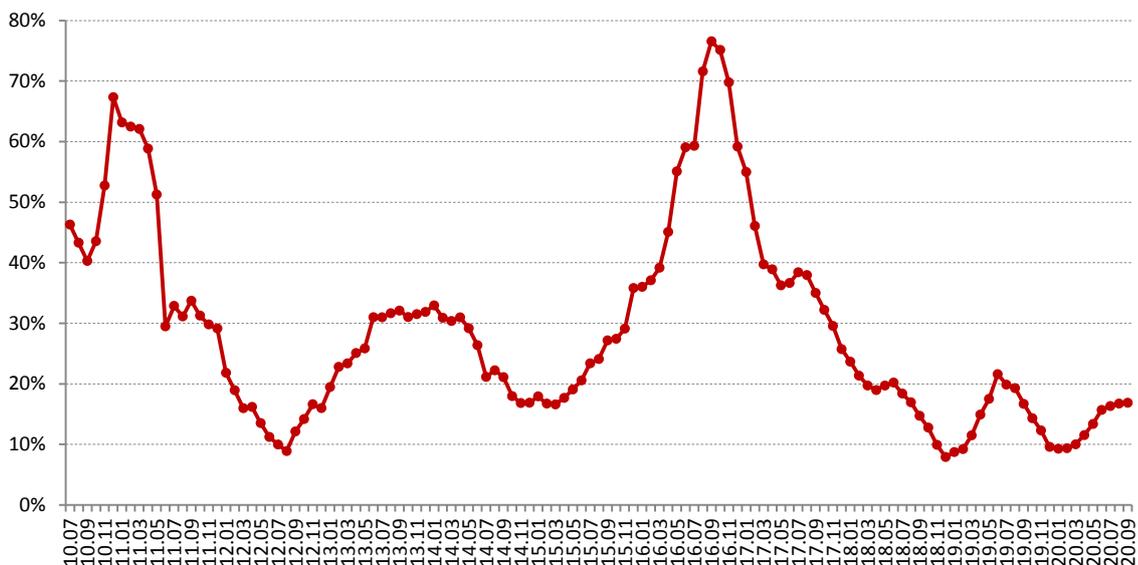
4、土地成交溢价率：16.9%，微幅扩大

9月，40个典型城市土地成交溢价率为16.9%，与8月相比上升0.2个百分点，但升幅收窄。2020年1月以来，土地溢价率维持在2018年底的历史低位水平，但处于逐步抬升的趋势中，目前溢价率升幅收窄，在政策收紧下，预计未来几个月将基本保持平稳或有所下降。

从历史数据看，土地成交溢价率可以反映市场的冷热程度。2014年下半年开始，各地政府放松限购，央行降息降准，放松房贷、减税。2015年下半年，全国房地产市场回暖，土地溢价率步入上行通道，并于2016年9月达到历史高点。2016年9月，政策开始由松转紧，各类调控政策不断在热点城市蔓延，市场逐渐降温，土地成交溢价率也进入下行通道，下行趋势延续至2018年12月。需要指出的是，2018年土地溢价率的快速下滑，也与地方政府提高起拍价和热点城市限地价有关。

2019年上半年，土地市场出现小阳春，部分热点城市土地市场成交火热，溢价率有所上升。进入下半年后，随着政策的收紧，土地市场开始降温，至2019年12月土地溢价率连续6个月下降，表明土拍降温，开发商高价拿地意愿不强。

图5 40城月度土地成交溢价率



数据来源：CRIC、易居研究院

分城市来看，9月，40城中土地成交溢价率排名前5的城市分别为北海、南宁、荆州、西安和金华，土地成交溢价率分别为534%、64%、63%、59%和45%，其中北海只出让了一块土地，起拍价低，溢价率比较高。9月，溢价率为0的城市为7城，增加2城，和8月集中在东北地区不同，9月溢价率为0的城市主要为一二线城市，侧面反映了一二线城市地市降温的苗头。

表2 2020年9月40城土地成交溢价率排名

城市	溢价率	城市	溢价率	城市	溢价率	城市	溢价率
北海	534%	扬州	24%	惠州	12%	昆明	2%
南宁	64%	南昌	24%	徐州	11%	廊坊	2%
荆州	63%	厦门	21%	南京	10%	烟台	1%
西安	59%	长沙	21%	重庆	7%	青岛	0%
金华	45%	洛阳	20%	上海	6%	兰州	0%
宁波	33%	杭州	20%	广州	5%	北京	0%
佛山	31%	合肥	19%	济南	4%	深圳	0%
福州	26%	成都	17%	岳阳	3%	武汉	0%
无锡	25%	大连	16%	长春	3%	沈阳	0%
东莞	24%	苏州	14%	襄阳	2%	桂林	0%

数据来源：CRIC、易居研究院

备注：表中溢价率为“/”的表示当月无土地成交。

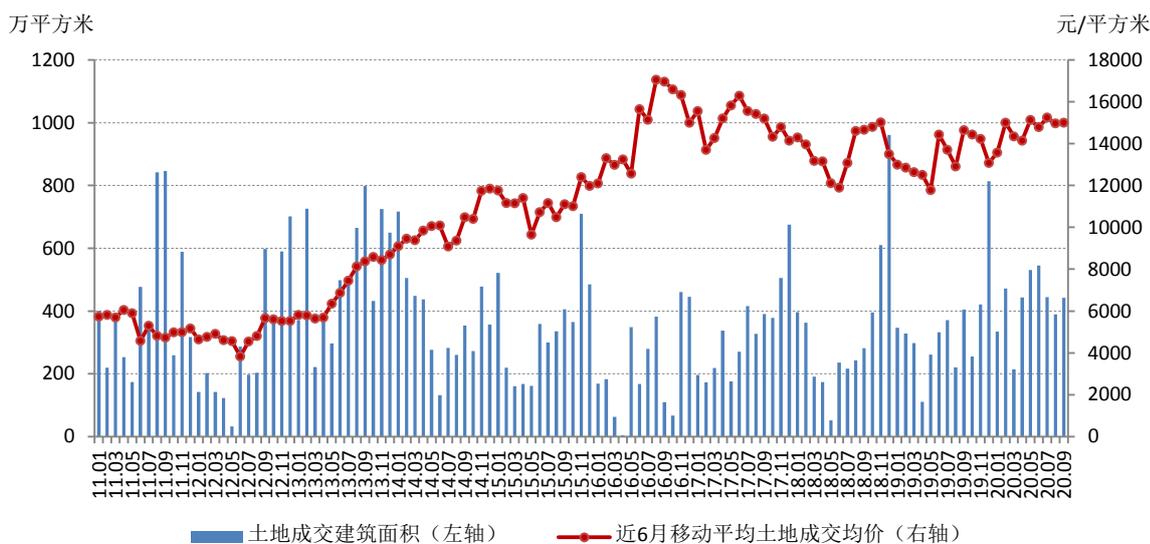
二、城市分类：三类城市表现分化

1、一线城市：量升价稳

9月，一线城市土地成交建筑面积为443万平方米，环比增长14%，同比增长10%。1-9月，累计成交建筑面积为3814万平方米，同比增长43%。相比2019年，2020年一线城市市场复苏比较明显。9月，6个月移动平均成交价为14998元/平方米，环比上涨0.2%，同比上涨2.4%。

回顾历史，2016年5月以来，一线城市的土地成交均价整体上一一直处于震荡趋势中，市场已有较长时间的调整，有企稳回暖的需求，预计未来几个月将保持震荡向上的走势。此外，一线城市房地产调控政策严厉，土地出让面积相对有限，房企补库存需求相对较大，因此其土地成交量不仅取决于需求量，更多时候还受到供给量的较大影响。

图6 一线城市月度土地成交建筑面积及价格



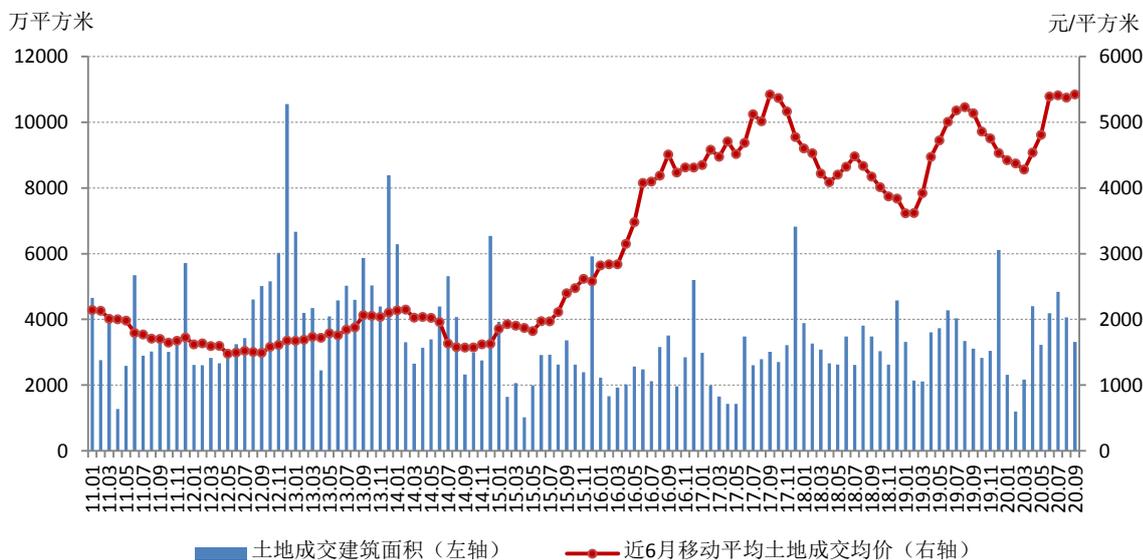
数据来源：CRIC、易居研究院

2、二线城市：量缩价平

9月，二线城市土地成交建筑面积为3313万平方米，环比下降19%，同比增长7%。1-9月，土地成交建筑面积为29712万平方米，同比增长0.2%，年内首次转正。9月，6个月移动平均成交价为5423元/平方米，环比上涨1%，同比上涨6%，目前成交价已经在高位盘整4个月，在量缩和政策收紧的背景下，比较难持续，未来几个月仍有一定下降空间。

回顾历史，土地均价自 2017 年 9 月达到 5826 元/平米的历史高点之后便进入了下行通道，2018 年 5 月虽有所抬头，但仍处于下行通道，8 月再次转跌，跌势延续至 2019 年 2 月。2019 年 2 月后，二线城市地价上涨幅度较大，厦门、南京、杭州、成都、武汉和重庆等前期热点二线城市地价反弹较明显。主要原因，一方面是第一季度发债融资量较多，房企资金面较为宽松；另一方面是开发商拿地行为的转变，即规避三四线城市，向一二线城市转移，同时一线城市供地量又比较少，热点二线城市成为主要的拿地对象。进入 2019 年下半年，政策快速收紧，成交量持续下降，地价涨幅也不断收窄，8 月后形成明显的下跌趋势，一直持续到 2020 年 3 月，随后快速反弹。

图 7 二线城市月度土地成交建筑面积及价格

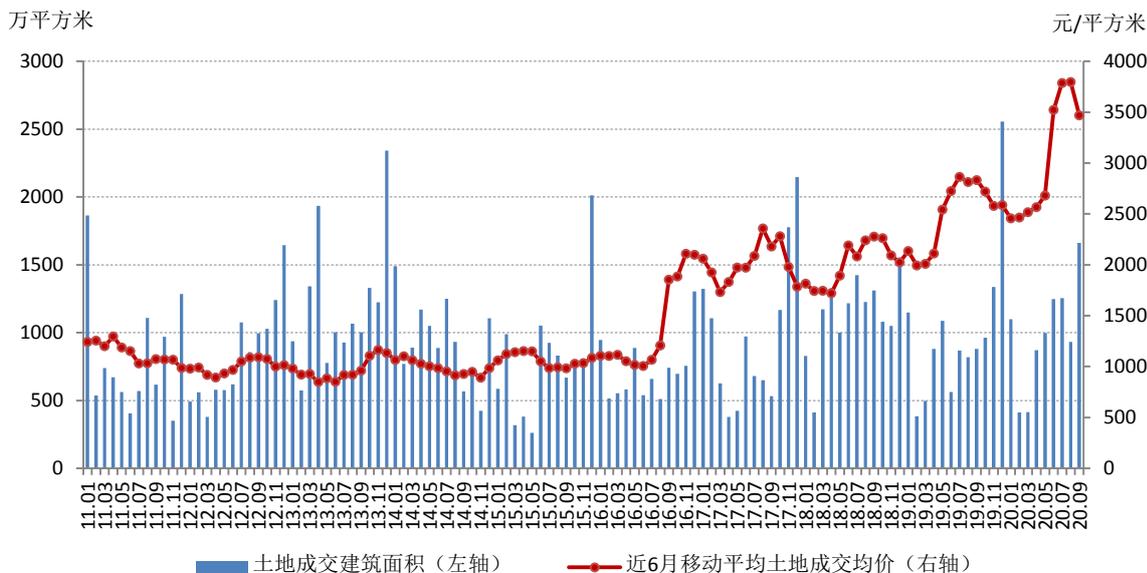


数据来源：CRIC、易居研究院

3、三线城市：量增价跌

9 月，三线城市土地成交建筑面积为 1662 万平方米，环比增长 80%，同比增长 90%。1-9 月，土地成交建筑面积为 8890 万平方米，同比增长 25%。6 个月移动平均成交价为 3468 元/平方米，环比下跌 9%，同比上涨 23%。2016 年以来，样本中的三线城市（其中，长三角、珠三角和京津冀城市群三线城市占 5 成）地价，呈现波动较大的震荡向上走势，6 月份已经突破新高，7 月份再次小幅上涨，在第三季度的大幅脉冲后，9 月份地价已经回落，未来几个月或仍有回落的空间。

图 8 三线城市月度土地成交建筑面积及价格



数据来源：CRIC、易居研究院

三、结论和趋势： 未来几个月地市将稳中有降

8月20日，住房和城乡建设部和中国人民银行召开重点房地产企业座谈会，部分房地产企业负责人参加会议，会议主要强调了“房住不炒”，同时本次会议形成了“重点房地产企业资金监测和融资管理规则”。“三条红线”限制了房企激进融资拿地的能力，会使得土地市场更加平稳。8月26日，住建部召集了沈阳、长春、成都、银川、唐山、常州等六个城市政府及所在省（自治区）住房和城乡建设厅负责人召开房地产工作会商会，这几个城市多为近年来房价涨幅靠前的城市。9月，多个热点城市出台了调控或进一步加强管理的新规。

8月份土地市场已经出现短期拐点，9月份继续小幅降温，预计未来几个月仍将稳中有降。长期来看，“三条红线”融资管理规则有助于保证土地市场更加平稳，周期性波动减弱。

附注 1：本报告所统计的土地为通过招牌挂方式成交的商品房用地，具体土地性质包括纯住宅、商住、商办及综合用地。

附注 2：40 个典型城市分类如下。4 个一线城市：北京、上海、广州、深圳；22 个二线城市：大连、苏州、福州、南京、青岛、杭州、长春、佛山、南宁、

成都、南昌、武汉、长沙、重庆、西安、厦门、昆明、合肥、沈阳、宁波、兰州、济南；14 个三四线城市：扬州、东莞、岳阳、无锡、襄阳、荆州、金华、惠州、烟台、洛阳、桂林、徐州、北海、廊坊。

附注 3：土地成交均价为楼板价。土地成交均价及土地成交溢价率的计算，均取过去 6 个月此类指标的移动平均值。

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 王若辰

电话：021-60868916

邮箱：wangruochen@e-housechina.com

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。