

易居月报系列

100 城居住用地价格报告

**14 城出台稳地价新政  
四季度地价将趋稳**

2020 年 10 月 13 日

## 14 城出台稳地价新政，四季度地价将趋稳

### 核心观点：

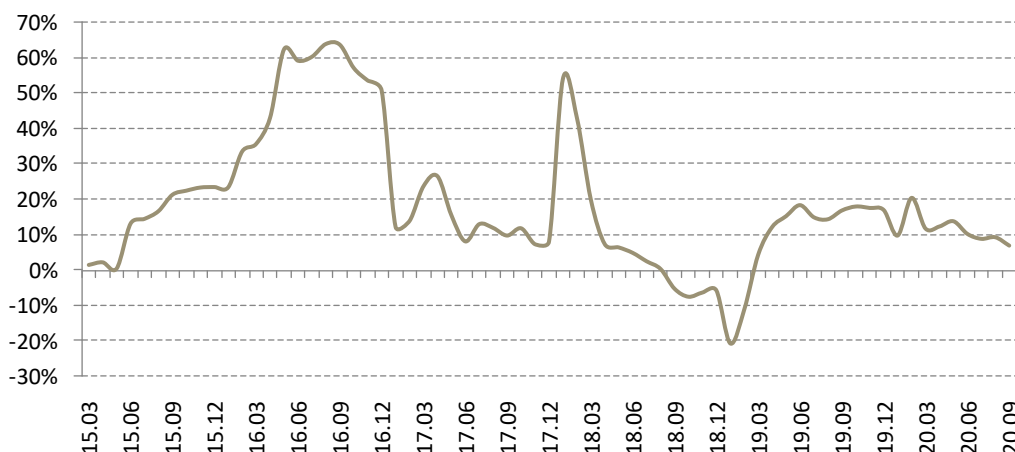
- **百城地价：**今年前三季度全国百城地价涨幅为 7%，继续位于个位数水平。地价涨幅总体可控，从前三季度数据看，总体上呈现了降温的态势，这也有助于后续各地稳房价工作的开展。
- **市场预测：**当前全国至少有 14 个城市出台了稳地价新政，其有助于四季度地价的进一步稳定，也容易产生标杆效应。鉴于各地依然强调稳地价、稳房价和稳预期的内容，以及“三道红线”正开始发挥效力，预计今年四季度地价将进一步稳定。

## 一、百城地价

### 1、成交价格：前三季度涨幅持续收窄

1-9 月份，全国 100 个城市居住用地价格为 5937 元/平方米，同比上涨 6.9%。对比历史数据，当前全国百城地价涨势总体处于趋稳态势，尤其是 3 月份开始，年初累计居住用地价格同比涨幅曲线以持续收窄为特点。此前 2 月份，该指标甚至超过了 20% 的水平，属于异动，而随着房企拿地工作的陆续到位以及各地政策的调控，地价涨势总体降温，当前涨幅约为 7% 的水平，总体上风险可控，也有助于进一步稳定土地市场的预期。

图 1 全国 100 城年初累计居住用地价格同比涨幅



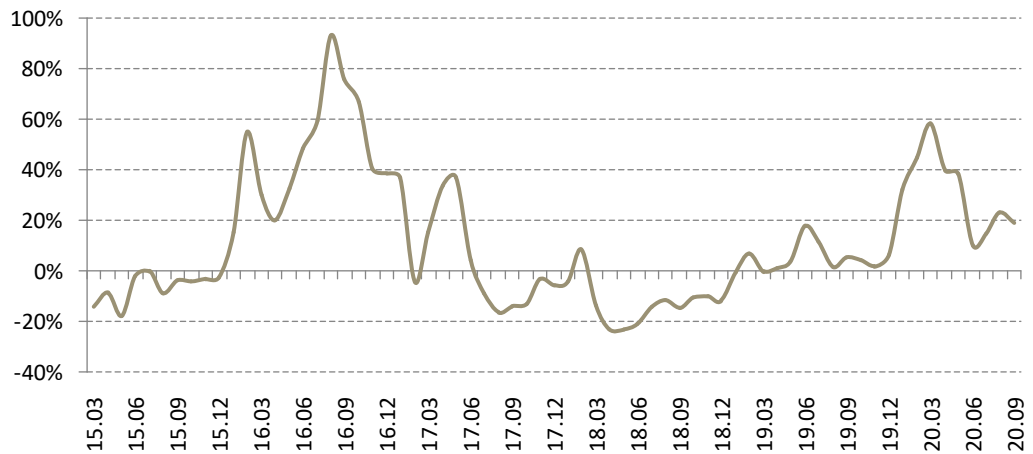
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

## 二、城市分类

### 1、一线城市：涨幅略偏高

1-9 月份,4 个一线城市居住用地价格为 17268 元/平方米,同比上涨 19.0%。从地价走势看,今年前三季度,一线城市地价走势大体呈现 M 型。虽然 1-9 月份数据相比 1-8 月份有所收窄,但是涨幅的绝对数值依然偏大,所以后续也需要积极稳定地价。

图 2 一线城市年初累计居住用地价格同比涨幅

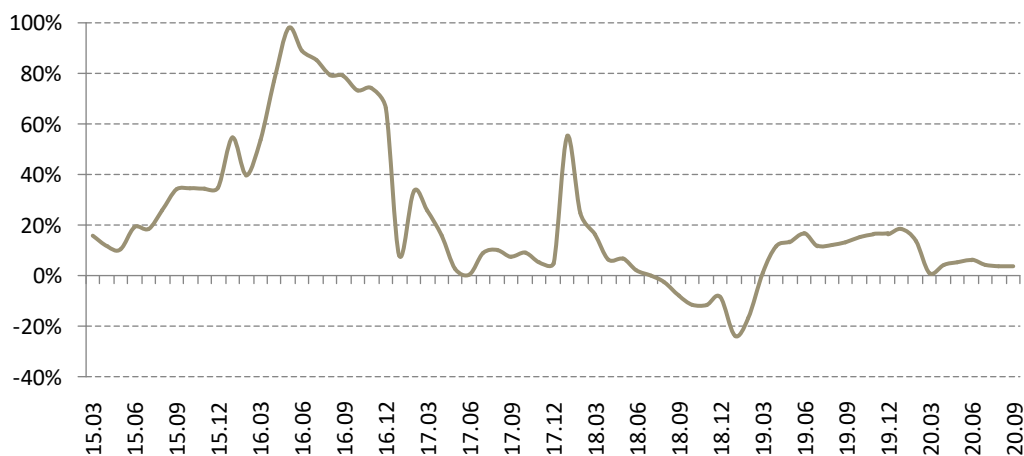


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

### 2、二线城市：8 城出台了稳地价政策

1-9 月份,32 个二线城市居住用地价格为 6062 元/平方米,同比上涨 3.6%。二线城市地价走势总体较为平稳,二季度开始其涨幅总体不大,即均低于 7%的水平。二线城市成为本轮稳地价最为积极的城市,尤其是三季度开始,宁波、南京、杭州、沈阳、成都、长春、长沙和银川等城市纷纷出台政策,有助于地价的稳定和预期的稳定。此类政策对于后续其他二线城市的土地市场也有积极的影响。

图 3 32 个二线城市年初累计居住用地价格同比涨幅

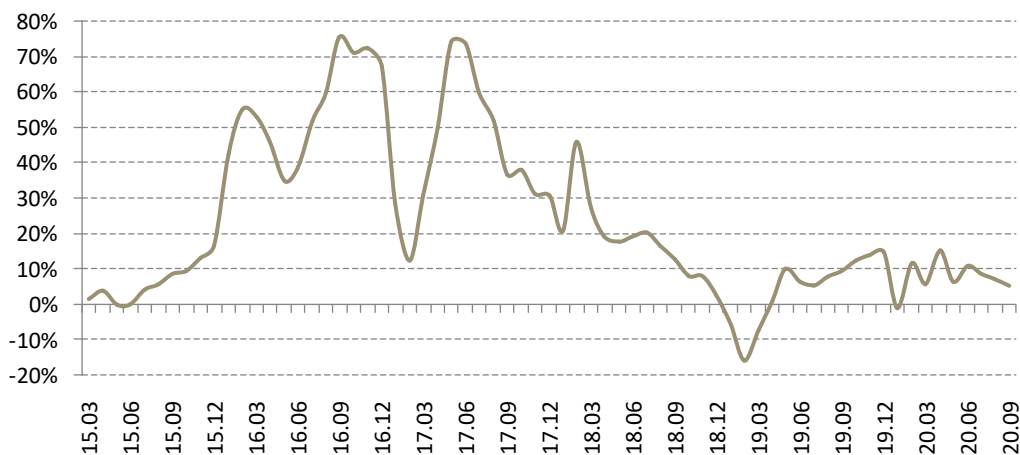


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

### 3、三四线城市：震荡式下行

1-9 月份,64 个三四线城市居住用地价格为 4061 元/平方米,同比上涨 5.2%。最近三个月,三四线城市年初累计地价同比涨幅曲线呈现持续下行态势。从大周期看,三四线城市地价已经没有了 2016-2017 年的疯狂状态。但是一些东部热点城市近期地价依然有炒作。十一长假后,包括徐州和绍兴出台了稳地价的政策,也说明地价过热依然会被管控。这也使得此类重点三四线城市后续地价有进一步趋稳的可能。

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银川，涨幅为 210%。实际上近期银川确实很受外部关注，无论是购房市场还是购地市场都呈现升温的态势。银川在十一假期前已经出台了房地产新政即“银八条”，预计后续地价也将进一步趋稳。而在全中国 64 个三四线城市中，韶关、淮南和唐山的地价上涨幅度较大。除此之外，包括大厂、秦皇岛、洛阳、桂林、江阴、滁州和常州的地价涨幅较大，均超过了 30% 的水平，这也是后续需要积极关注的内容。

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
银川	210%	韶关	163%
海口	192%	淮南	134%
上海	41%	唐山	117%
西安	35%	大厂	62%
呼和浩特	33%	秦皇岛	60%
厦门	31%	洛阳	39%
北京	30%	桂林	36%
沈阳	20%	江阴	36%
广州	18%	滁州	34%
长春	17%	常州	31%

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

### 1、稳地价政策：14 城出台新政

落实房住不炒的精神，坚持“稳地价、稳房价和稳预期”，是今年房地产调控工作的关键点。相比此前调控更注重购房市场，今年下半年对于土地市场的调控也明显增加。统计显示，全国至少有 14 个城市出台了稳地价的政策，包括宁波、南京、东莞、无锡、杭州、沈阳、常州、成都、长春、长沙、唐山、银川、徐州和绍兴等。此类政策涉及到竞拍规则调整、落实限地价导向、加大住宅用地

供应、严管企业拿地资金等。此类政策都有助于土地价格的稳定和市场预期的稳定。类似政策对于全国其他城市也有积极的借鉴意义。另外需要说明的是，部分城市虽然近期没有明确发文，但是在实际的土地交易中，也依然落实了此前既有的稳地价政策。比如说，10月13日，深圳集中出让4宗居住用地，这4宗居住用地都是“限价地”，这都说明稳地价工作正在全国各大城市有条不紊地推进。

表 2 2020 年下半年 14 城稳地价新政

时间	城市	发文部门	文件名称	核心内容
7月6日	宁波	宁波市资规、住建、人民银行、银保监四部门	关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知	从严核定新出让地块商品住宅销售价格，调整住宅用地出让竞价规则，严格控制楼面地价
7月23日	南京	南京市住房保障和房产局	关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知	严格执行“限房价、竞地价”出让模式，提高土地市场准入条件，建立热点区域住宅用地报名单位资格筛查机制
7月25日	东莞	东莞市住房和城乡建设局	关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知	协同推进稳地价稳房价稳预期，优化住宅用地差别化限价出让方式。试点建设“三限房”，在房价较高的热点区域选取符合两规、条件成熟、配套完善的地块，建设“限地价、限房价、限购人群”的住房项目
8月30日	无锡	无锡市政府办公室	关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知	建立房价、地价联动机制，有效管控土地价格，热点区域严格执行“限房价、竞地价”出让模式。严格落实开发企业购地使用自有资金规定，金融监管部门开展购地资金来源穿透式核查
9月4日	杭州	杭州市住房保障和房产管理局	关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知	加大住宅用地供应力度，优化供应结构，继续推行住宅用地“限房价、竞地价”出让方式
9月6日	沈阳	沈阳市房产局	关于进一步促进我市房地产市场稳定健康发展的通知	严格住房用地出让溢价率管控。采取“限房价、竞地价”、“限地价、竞配建、竞自持”等方式出让住房用地。房地产开发企业竞配建、竞自持部分不计入商品住房开发建设成本
9月12日	常州	常州市政府	关于进一步促进常州市房地产市场平稳健康发展的通知	进一步增加普通住宅用地的供应量，建立地价与房价联动机制，提高净地整理效率，加快供地节奏，优化供应结构
9月14日	成都	成都市人民政府办公厅	关于保持我市房地产市场平稳健康发展的通知	建立房价地价联动机制，有效调控土地价格，引导市场主体理性拿地
9月23日	长春	长春市人民政府办公厅	关于落实城市主体责任进一步加强房地产市场调控的通知	部分区域采取“限房价、竞地价”“限自持、竞地价”方式出让住宅用地
9月25日	长沙	长沙市自然资源和规划局	长沙市商住经营性用地出让限地价/溢价竞自持租赁住房实施细则(试行)	对于需建设租赁住房的商住经营性用地，须采取“限地价/溢价+竞自持面积+摇号”方式组织网上挂牌出让
9月28日	唐山	唐山市人民政府办公室	关于加强房地产市场调控工作的通知	根据房地产市场运行形势，在市中心区建立房价地价联动机制，实行“限房价、竞地价”的土地出让政策，实施比例不低于供地面积的50%，对于“限房价、竞地价”出让方式供应的地块，将已确定的房屋销售价格写入土地出让合同

9 月 29 日	银川	银川市人民政府办公室	关于促进房地产市场平稳健康发展的通知	根据需要，在主城区重点区域实行“限房价、竞地价”联动土地出让政策，对于“限房价、竞地价”出让方式供应的地块，将已确定的房屋销售价格写入土地出让合同
10 月 9 日	徐州	徐州市住房和城乡建设局	关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知	坚持“一区一策”精准调控，针对交易热点地区精准投放，加大住宅用地供应量
10 月 9 日	绍兴	绍兴市房地产市场持续健康发展协调小组办公室	关于进一步促进房地产市场平稳运行的通知	严格执行“限地价、竞配建”政策，严格控制溢价率和楼面地价

资料来源：各地官方文件、易居研究院

## 2、四季度展望：继续降温

从今年前三季度全国百城居住用地价格走势看，总体上呈现了涨势趋缓的态势。在今年二季度，全国百城土地交易较为火爆，这和部分房企积极补土储的心态有关。而到了第三季度，房企拿地心态相对平和，这也使得地价走势相对温和。当然一些热点二三线城市，其土地市场面临较多炒作，所以也成为近期地市管控的重点。

稳地价需要常抓不懈，地价稳定了，房价调控才会更加容易。当前全国 14 个城市出台了稳地价新政，形成了非常好的标杆效应。叠加“三道红线”的政策效应，预计四季度房企拿地会更趋理性，地价涨势也容易降温和趋于平稳。当然，需要防范的一点是，若是部分房企销售业绩完成不错，不排除四季度依然会抢地，此时也还是需要防范地价炒作的风险。

### 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、大

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。