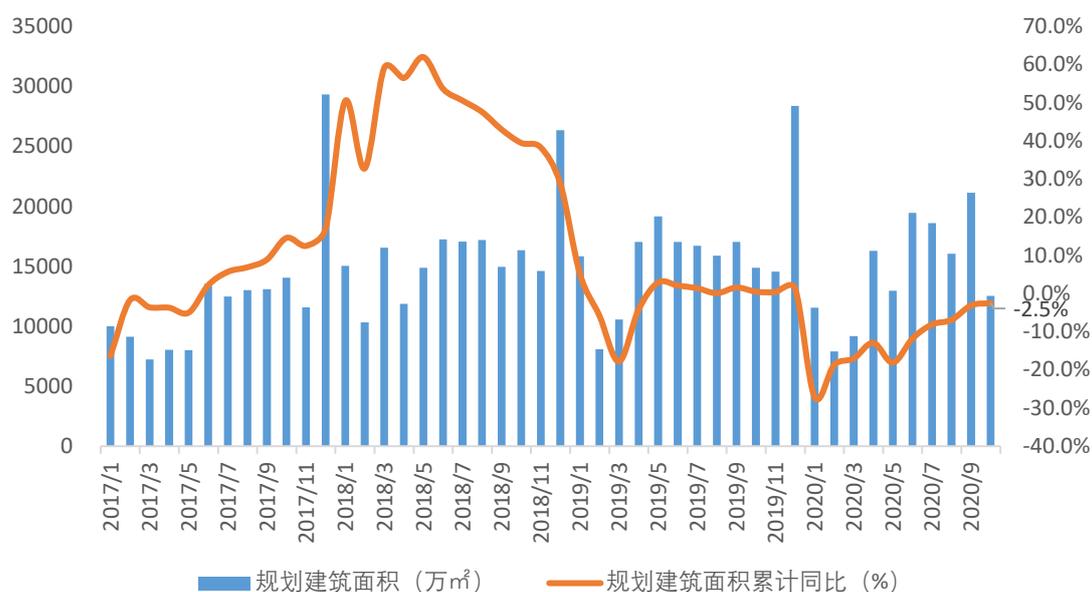


# 【全国土地市场月报】10 月全国成交量恢复至去年水平，粤港澳大湾区保持高热度

## 全国住宅用地成交面积恢复至去年同期水平，年底市场价格预期持续回落

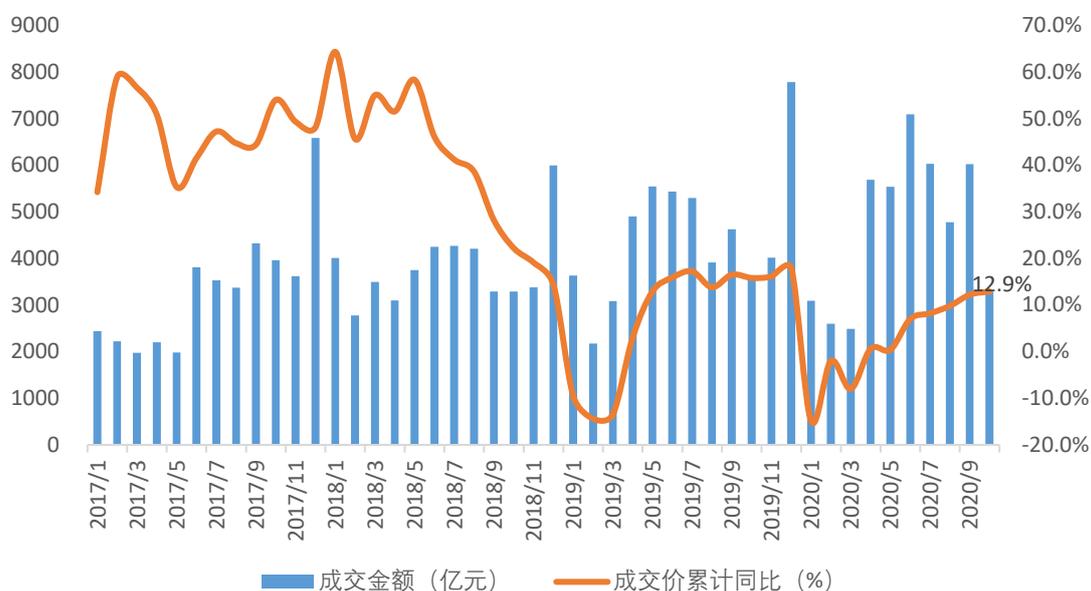
贝壳研究院统计整理数据显示，2020 年 10 月（截止 10 月 27 日），全国 351 城整体住宅用地累计成交金额达 4.6 万亿元，累计同比增长 12.9%。全国 351 城整体住宅用地累计成交规划建筑面积 14.6 亿 $m^2$ ，累计同比降幅收窄 0.6 个百分点至 2.5%。10 月 28 日至 10 月 31 日，计划出让 6734 万 $m^2$ 以上，如果顺利成交，据贝壳研究院测算，全国 351 城整体住宅用地成交规划建筑面积累计同将进入增长区间，增长幅度 0.1%，市场追平去年同期。从目前的各城市出让计划统计可知，11 月预计出让规划建筑面积 1.7 亿 $m^2$ 的住宅用地，如果全部成交，11 月的住宅用地规划建筑面积累计同比将增长 1.2%。

全国 351 城季度成交规划建筑面积及累计同比



数据来源：贝壳研究院整理

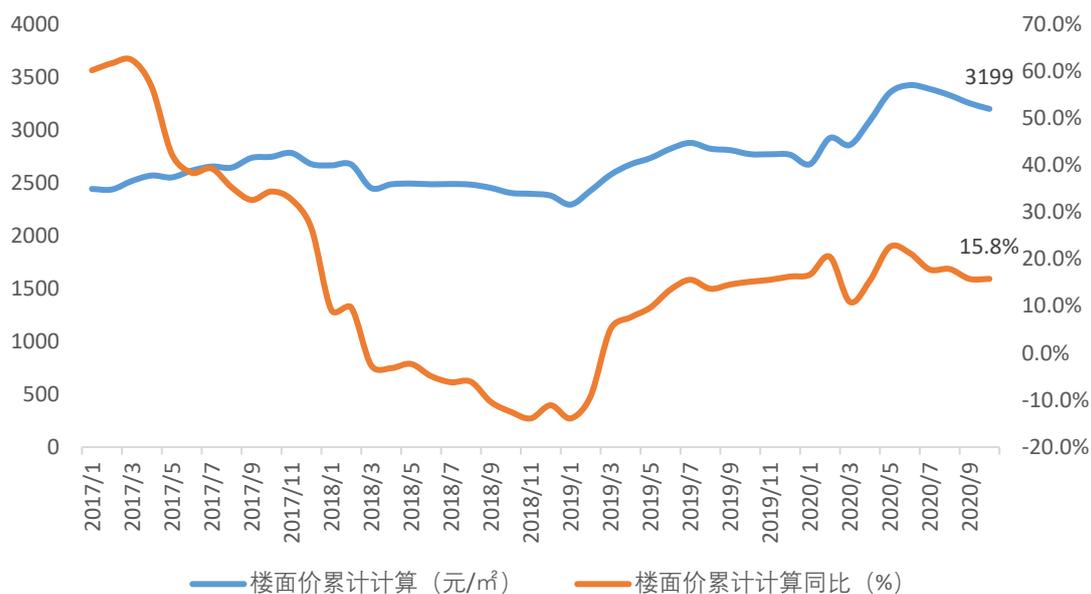
### 全国 351 城统计成交金额及累计同比



数据来源：贝壳研究院整理

2020年1-10月（截止10月27日），全国351城整体住宅用地累计成交楼面价同比增长15.8%，环比上月持平，各城市控制地价稳定，回调市场价格增长预期。预计在稳地价政策目标下，年内累计成交楼面价持续稳中有降。

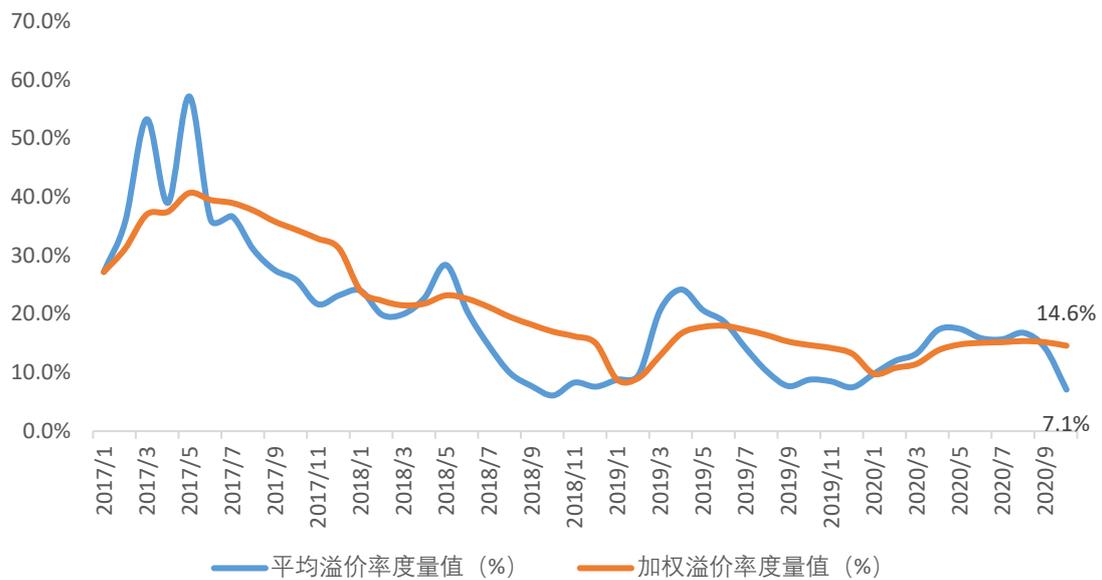
### 全国 351 城统计累计成交楼面价及累计同比



数据来源：贝壳研究院整理

2020年1-10月（截止10月27日），全国351城整体住宅用地累计成交溢价率从5月起开始稳定在15%的水平，基本与2019年同期持平，市场保持较好的活跃度。但10月起，随着多数城市调控，预期下调，单月溢价率控制到2020年全年最低值，调控威力在住宅用地市场得到体现。

全国351城统计月度溢价率及累计溢价率



数据来源：贝壳研究院整理

## 粤港澳、哈长城市群成交金额及规划建面累计同比增长显著，但粤港澳累计溢价率控制良好，加供应，稳地价执行到位

2020年1-10月，粤港澳、哈长城市群成交量累计同比表现突出，城市群住宅用地成交金额及规划建筑面积累计同比收窄之后，10月略有反弹。其中粤港澳大湾区成交金额累计同比、成交规划建筑面积累计同比均排在第一位，随着广州、东莞、佛山、深圳等城市加大供应，住宅用地市场热度较高。长江三角洲城市群住宅用地成交金额及规划建筑面积累计同比则保持稳定，其中住宅用地成交金额累计同比持续5个月保持20%以上增速，规划建筑面积累计同比持续4个月保持6%以上增速。另外，成渝城市群住宅用地成交金额累计

同比增速环比9月增加5个百分点。

全国各国家级城市群（共计173城）住宅用地成交金额累计同比近6个月对比

国家级城市群	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
粤港澳大湾区	89.1%	73.5%	71.2%	63.7%	66.5%	75.0%
哈长城市群	65.8%	103.8%	94.5%	107.0%	56.7%	64.8%
关中平原城市群	7.0%	23.5%	37.1%	35.8%	46.1%	48.6%
呼包鄂榆城市群	37.3%	-30.4%	22.6%	62.1%	29.7%	30.9%
长江三角洲城市群	14.4%	21.3%	24.4%	23.7%	21.6%	22.6%
成渝城市群	-4.0%	-5.6%	-9.4%	-8.0%	0.6%	5.6%
长江中游城市群	-16.3%	-3.8%	-3.4%	9.4%	9.2%	4.7%
兰西城市群	51.6%	-10.1%	5.5%	-3.3%	2.9%	-1.4%
京津冀城市群	-4.0%	-4.4%	-3.0%	0.5%	1.3%	-2.3%
北部湾城市群	-43.7%	-44.4%	-40.1%	-28.2%	-18.5%	-13.0%
中原城市群	-24.9%	-13.9%	-14.7%	-15.7%	-14.4%	-15.0%

数据来源：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累计同比近6个月对比

国家级城市群	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
粤港澳大湾区	51.6%	68.7%	71.8%	60.6%	67.9%	79.6%
兰西城市群	120.8%	85.5%	110.6%	85.1%	87.8%	73.7%
哈长城市群	32.2%	47.0%	50.7%	49.3%	31.8%	38.3%
关中平原城市群	-14.0%	-11.7%	-4.0%	2.2%	10.3%	12.4%

呼包鄂榆城市群	-6.5%	-37.3%	-5.1%	15.5%	<b>4.0%</b>	<b>8.4%</b>
长江三角洲城市群	3.5%	5.7%	<b>7.3%</b>	<b>6.6%</b>	<b>7.0%</b>	<b>6.5%</b>
长江中游城市群	-14.1%	-10.1%	-7.1%	-1.4%	-0.2%	-2.0%
成渝城市群	-25.1%	-20.3%	-16.8%	-16.4%	-6.6%	-4.0%
京津冀城市群	-35.9%	-16.4%	-16.2%	-17.3%	-15.7%	-14.6%
北部湾城市群	-49.5%	-47.0%	-37.8%	-28.8%	-19.6%	-20.5%
中原城市群	-29.7%	-22.4%	-22.8%	-23.4%	-22.4%	-23.3%

数据来源：贝壳研究院整理

截止 10 月 27 日，北部湾城市群成交楼面价累计同比增速持续上升，成渝城市群成交楼面价累计同比增速 10 月有所回升。呼包鄂榆、京津冀、长江中游城市群成交楼面价累计同比增速持续收窄。粤港澳大湾区成交楼面价累计同比进入下滑区间，稳地价政策落实相对到位。长江三角洲城市群与关中平原城市群成交楼面价累计同比增速则持续稳定，市场波澜不惊。

全国各国家级城市群（共计 173 城）住宅用地累计成交楼面价累计同比近 6 个月对比

国家级城市群	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
关中平原城市群	24.4%	39.9%	42.9%	<b>32.8%</b>	<b>32.4%</b>	<b>32.2%</b>
呼包鄂榆城市群	46.9%	11.1%	29.2%	<b>40.4%</b>	<b>24.7%</b>	<b>20.8%</b>
哈长城市群	25.5%	38.7%	29.1%	38.6%	18.9%	19.2%
长江三角洲城市群	10.5%	<b>14.7%</b>	<b>15.9%</b>	<b>16.1%</b>	<b>13.6%</b>	<b>15.1%</b>
京津冀城市群	49.8%	14.3%	15.7%	<b>21.5%</b>	<b>20.3%</b>	<b>14.4%</b>
中原城市群	6.8%	11.0%	10.5%	10.1%	10.3%	10.7%

成渝城市群	28.2%	18.5%	9.0%	10.1%	7.7%	10.0%
北部湾城市群	11.5%	5.0%	-3.6%	0.9%	1.4%	9.4%
长江中游城市群	-2.6%	6.9%	3.9%	11.0%	9.4%	6.8%
粤港澳大湾区	24.8%	2.9%	-0.4%	2.0%	-0.8%	-2.6%
兰西城市群	-31.3%	-51.6%	-49.9%	-47.8%	-45.2%	-43.2%

数据来源：贝壳研究院整理

截止 10 月 27 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较去年同期则增长 5.3 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仍然偏高。

全国各国家级城市群（共计 173 城）住宅用地累计成交溢价率近 6 个月对比

国家级城市群	2020/5	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
北部湾城市群	31.2%	29.7%	31.4%	28.2%	28.8%	26.5%
长江三角洲城市群	17.1%	18.6%	19.0%	19.8%	19.8%	19.6%
成渝城市群	15.5%	16.1%	15.9%	15.0%	14.5%	14.5%
粤港澳大湾区	18.3%	15.9%	14.7%	14.7%	14.5%	14.3%
长江中游城市群	11.1%	11.8%	13.0%	13.0%	13.2%	13.1%
关中平原城市群	12.6%	10.9%	9.7%	12.2%	13.0%	12.7%
中原城市群	11.5%	11.9%	13.0%	12.3%	12.2%	11.9%
京津冀城市群	13.5%	12.0%	12.4%	12.2%	11.6%	11.4%
呼包鄂榆城市群	6.4%	5.5%	5.4%	9.4%	9.2%	9.7%
哈长城市群	7.5%	7.4%	7.2%	7.1%	6.9%	6.5%
兰西城市群	3.2%	2.3%	3.5%	3.3%	3.5%	3.7%

数据来源：贝壳研究院整理

## 10月，宁波、广州、常州、上海成交金额排名前4位，单月成交金额突破百亿

10月，宁波、广州、常州、上海成交金额排名前4位，特别是广州多优质地块成交，累计成交面积同比增长103.5%，预计明年广州新房市场供应量将有所增长。另，南昌为带动新房市场，加大住宅用地供应面积，累计成交量同比亦达到122.6%，住宅用地市场供应翻倍。

全国351城10月成交金额排名TOP10

排名	城市	成交金额 (亿元)	规划建筑面 积 (万m <sup>2</sup> )	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	宁波市	142	156	38.9%	-7.9%	10.2
2	广州市	123	100	94.9%	<b>103.5%</b>	17.5
3	常州市	102	168	18.0%	-4.2%	6.3
4	上海市	101	113	75.6%	<b>28.5%</b>	7.2
5	苏州市	96	173	10.9%	<b>40.7%</b>	6.4
6	西安市	83	277	65.4%	<b>46.3%</b>	4.3
7	成都市	81	110	8.5%	-3.2%	7.3
8	淮安市	70	168	34.0%	2.0%	6.4
9	南昌市	68	229	77.9%	<b>122.6%</b>	6.2
10	南京市	67	93	28.2%	<b>25.6%</b>	13.5

数据来源：贝壳研究院整理

## 11月，深圳加大住宅用地供应力度，用地审批权下放释放利好信号，用地供应灵活性增强

11月，深圳计划推出住宅用地规划建筑面积与1-10月已成交面积基本持平，可见用地审批权下放深圳后，释放利好信息，深圳对于住宅市场预期以及信心回升，用地供应灵活性增强。其中11月23日，集中供应8宗地块，起始金额达294亿元，其中宝安区1宗地规划建面131万㎡，起始金额127亿元，该规模为2020年全国351城成交宅地中第三位，深圳住宅用地供应加大。

另外，成都都江堰市1宗住宅用地起始金额107亿，推出楼面价近10.0万元/㎡，值得关注。

全国351城11月计划出让起始金额排名TOP10

排名	城市	地块宗数 (宗)	成交金额 (亿元)	规划建筑面 积 (万㎡)	推出楼面价 (元/㎡)	单宗成交金额 均值 (亿元)
1	深圳市	9	351	237	14790	39.0
2	武汉市	9	178	158	11290	19.8
3	成都市	10	163	102	16018	16.3
4	广州市	6	139	120	11604	23.2
5	泰州市	83	128	701	1829	1.5
6	南通市	19	125	173	7234	6.6
7	扬州市	30	116	263	4395	3.9
8	临沂市	20	95	248	3821	4.7
9	厦门市	4	85	68	12387	21.2

10	珠海市	1	84	45	18607	84.1
----	-----	---	----	----	-------	------

数据来源：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