

易居月报系列

11月40城地市继续降温，成交量价和溢价率均下降，全年稳地价目标即将实现

2020年12月01日

11 月 40 城地市继续降温，成交量和溢价率均下降， 全年稳地价目标即将实现

核心观点：

- 11 月 40 城地市继续降温：成交量、成交均价、出让金和溢价率均下降。11 月，40 城土地成交建筑面积环比下降 13%，土地出让金已经连续 5 个月环比下降；成交均价延续下跌趋势；溢价率连续 2 个月下降。7 月多地调控政策升级以来，8 月土地市场已经出现短期拐点，9 月份以来，又有多个热点城市出台了调控或进一步加强管理的新规，40 城土地市场继续降温。短期来看，调控政策和货币政策均不会放松，预计未来几个月地市仍将稳中有降。
- 11 月一线城市地价平稳，成交量大增；二线城市和三线城市量价齐跌。11 月一线城市土地成交建筑面积大增，主要是深圳多幅地块集中出让。今年一线城市虽然成交面积增长较多，但价格并未明显上涨，整体地市并未过热。11 月，二线城市和三线城市土地市场均出现量价齐跌，说明下半年以来多地以稳地价、稳房价、稳预期为目标的调控政策效果明显。

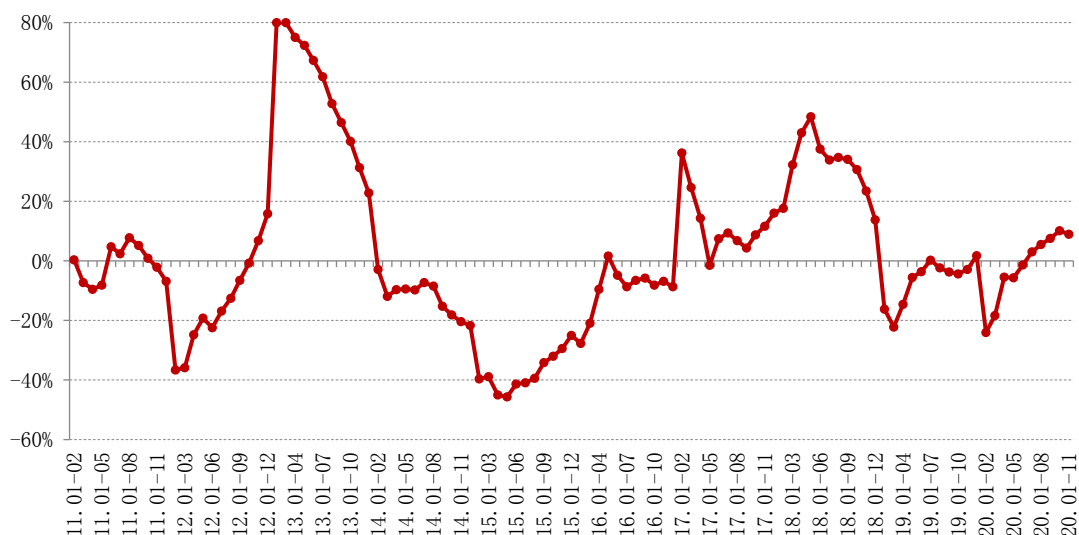
一、40 城整体：成交量、成交均价、出让金、溢价率环比均下降

1、土地成交建筑面积：11 月环比下降 13%

2020 年 11 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 4743 万平方米，环比下降 13%；同比小幅下降 1%。往年来看，年末地方政府会加快土地出让的进度，尤其是一些土地出让完成率较低的城市，预计 12 月份 40 城土地成交面积将有较明显增长。

2020 年 1-11 月，40 个典型城市年初累计土地成交建筑面积 52632 平方米，同比增长 9%。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 月开始转正并持续提高，11 月增速小幅回落。

图 1 40 城年初累计土地成交建筑面积同比增速



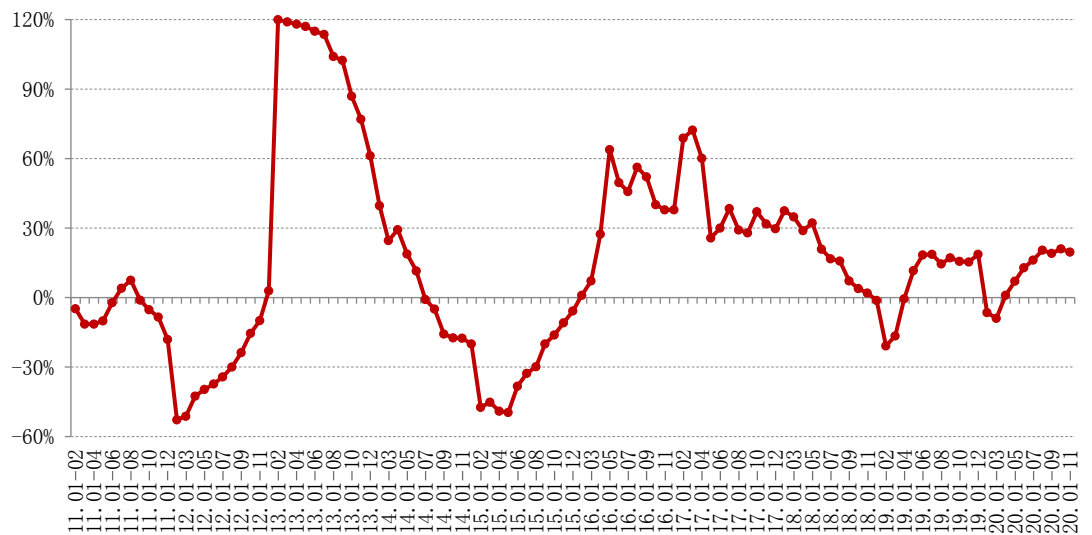
数据来源：CRIC、易居研究院

2、土地出让金收入：土地出让金连续5个月环比下降

11月，40个典型城市土地出让金收入为2396亿元，环比下降0.6%，同比增长5.7%，7月份以来已连续5个月环比下降。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；二季度房企拿地需求爆发，出让金大幅回升；三季度以来，多地调控加码，出让金持续下降。

2020年1-11月，40个典型城市土地出让金累计收入29148亿元，同比增长19.6%。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，8月以来同比增速一直稳定在20%左右。

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

分城市来看,2020年1-11月,40城土地出让金排名前5的城市分别为上海、杭州、广州、北京和宁波,其土地出让金总额分别为2498、2275、2109、1663和1552亿元。排名靠前的城市中,除一线城市外,主要为长三角和大湾区的核心城市,以及部分中西部省会城市。

表1 2020年1-11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	2498	66%	长沙	771	20%	沈阳	282	-24%
杭州	2275	-5%	青岛	731	-14%	烟台	238	56%
广州	2109	78%	东莞	651	81%	兰州	189	25%
北京	1663	16%	无锡	640	68%	廊坊	166	24%
宁波	1552	41%	合肥	578	-26%	洛阳	164	40%
重庆	1303	9%	厦门	568	78%	扬州	159	-30%
南京	1238	-8%	长春	544	46%	大连	154	-9%
武汉	1189	-13%	徐州	533	54%	襄阳	133	23%
成都	1146	15%	南昌	514	86%	荆州	110	2%
西安	1055	73%	南宁	454	14%	桂林	64	26%
佛山	1044	64%	昆明	439	-53%	岳阳	63	-30%
苏州	1002	-13%	惠州	410	105%	北海	35	-51%
福州	900	34%	济南	394	-25%			
深圳	879	100%	金华	312	65%			

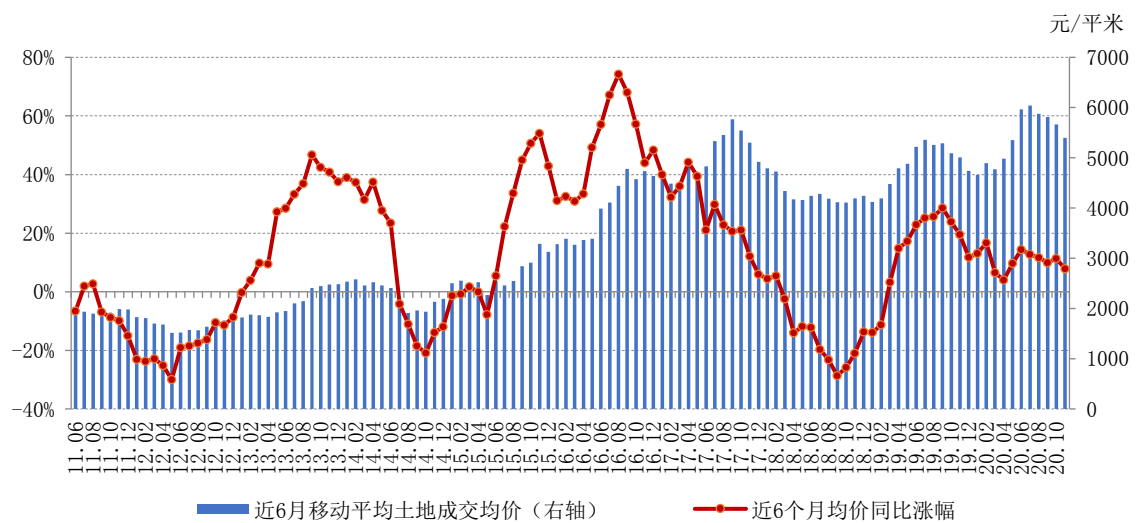
数据来源：CRIC、易居研究院

3、移动平均土地出让均价：环比下跌4.7%，同比上涨7.8%

11月，40个典型城市移动平均土地成交均价为5400元/平方米，环比下跌4.7%，同比上涨7.8%，预计短期内地价仍有调整空间。

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，7月首次突破6000元/平方米，8月以来40城土地成交均价重新进入下跌趋势。

图3 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

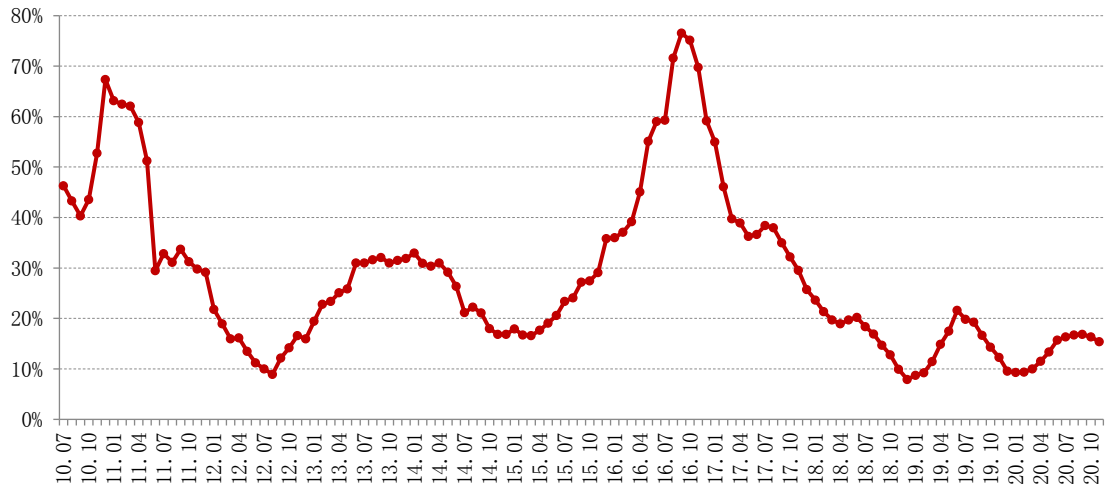
4、土地成交溢价率：15.4%，连续两个月下降

11月，40个典型城市土地成交溢价率为15.4%，相比10月下降0.9个百分点。2020年一季度，土地溢价率维持在10%左右的历史低位水平；二季度部分城市土拍火热，溢价率逐步上升；三季度以来多地政策收紧，溢价率不再上升，近两个月略有下降。

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，溢价率持续下行。

图 4 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，11 月，40 城中土地成交溢价率排名前 5 的城市分别为西安、昆明、福州、合肥和金华，土地成交溢价率分别为 100%、67%、50%、35%和 34%。11 月西安溢价率高达 100%，主要是全月只出让了 2 宗地块，其中一宗鄂邑区低密度纯住宅用地的溢价率高达 151%，另一宗商办用地则无溢价出让。11 月，溢价率为 0 的城市为 9 城，比 10 月多 2 城，可以看出 40 城整体仍处于降温趋势中。

表 2 2020 年 11 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
西安	100%	惠州	21%	长沙	8%	兰州	0%
昆明	65%	深圳	21%	重庆	7%	烟台	0%
福州	50%	武汉	19%	南昌	7%	青岛	0%
合肥	35%	沈阳	18%	扬州	5%	北京	0%
金华	34%	徐州	17%	襄阳	5%	大连	0%
南宁	32%	佛山	17%	桂林	3%	济南	0%
荆州	31%	杭州	17%	厦门	3%	洛阳	0%
长春	27%	成都	16%	岳阳	2%	苏州	-
宁波	26%	无锡	10%	上海	1%	东莞	-
南京	21%	广州	8%	廊坊	1%	北海	-

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：二三线城市地市开始走弱

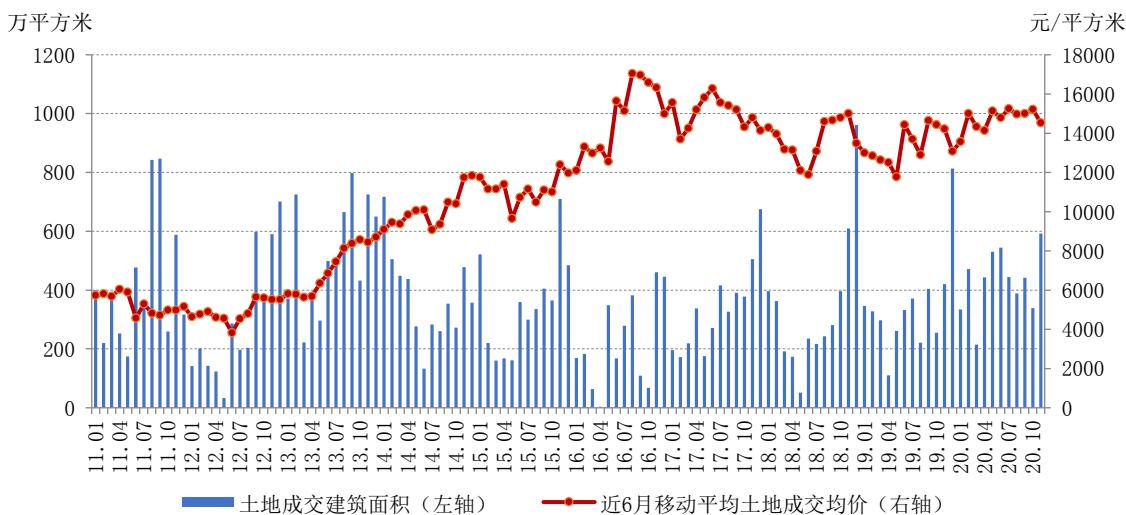
1、一线城市：成交量环比大增，地价小幅下跌

11月，一线城市土地成交建筑面积为592万平方米，环比大幅增长75%，同比增长41%。一线城市成交面积环比大增，主要是深圳11月土地成交建筑面积高达246万平方米，远超今年其他月份。11月23日，深圳市集中出让8宗居住用地，分别位于宝安区、光明区、龙华区、坪山区，总建筑面积224.08万平，单日揽金339.81亿元。1-11月，一线城市累计成交建筑面积为4745万平方米，同比增长42%。

11月，一线城市6个月移动平均成交均价为14538元/平方米，环比下跌4.5%，同比上涨2.2%。可以看到，今年一线城市虽然成交面积大增，但价格并未明显上涨，整体地市并未过热。

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5 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

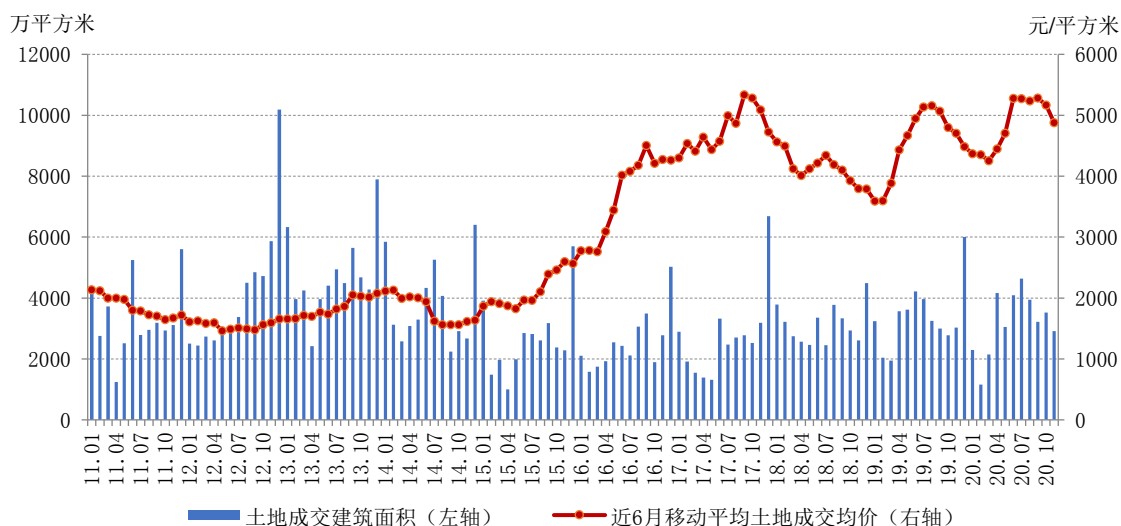
2、二线城市：量价齐跌

11月，二线城市土地成交建筑面积为2909万平方米，环比下降17%，同比下降4%。1-11月，二线城市土地成交建筑面积为35126万平方米，同比增长1.5%，涨幅略有收窄。11月，6个月移动平均成交价为4878元/平方米，环比下跌5.6%，同比上涨3.7%。

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，此后震荡下跌至2019年2月。2019年3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。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年一季度。

2020年二季度，杭州、南京、宁波、成都等热点城市地市火热，成交均价快速反弹。三季度，多个热点城市出台调控收紧的政策，地市逐渐降温，地价开始高位盘整。进入四季度，成交均价已经开始从高位回落，政策收紧下，预计未来几个月二线城市地价可能将继续下跌。

图6 二线城市月度土地成交建筑面积及价格



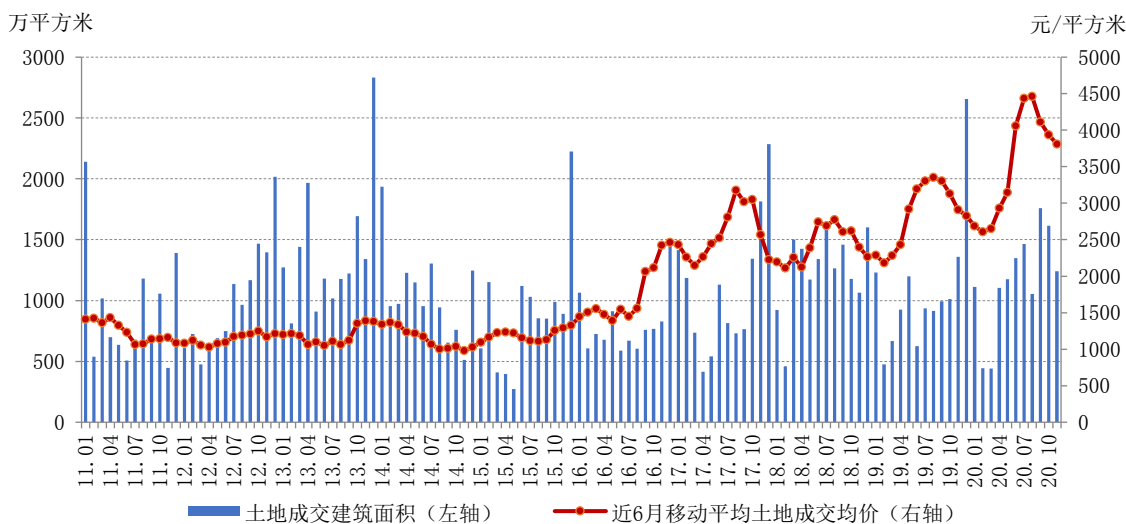
数据来源：CRIC、易居研究院

3、三线城市：量价齐跌

11月，三线城市土地成交建筑面积为1242万平方米，环比下降23%，同比下降9%。1-11月，土地成交建筑面积为12761万平方米，同比增长24%。6个月移动平均成交价为3809元/平方米，环比下跌3%，同比上涨31%。

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。2020 年二季度地价开始大幅上涨，6 月份突破新高，7 月和 8 月继续小幅上涨，9 月份以来地价开始持续回落，未来几个月或仍有回落空间。

图 7 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。9、10 月，多个热点城市出台了调控或进一步加强管理的新规。近日，央行发布《中国货币政策执行报告（2020 年第三季度）》，报告提出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。

8 月份 40 城土地市场已经出现短期拐点，9 月份以来继续小幅降温，稳地价目标已经实现。短期来看，调控政策和货币政策均不会放松，预计未来几个月地市仍将稳中有降。

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；21 个二线城市：大连、苏州、福州、南京、青岛、杭州、长春、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；15 个三四线城市：佛山、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沈昕

邮 箱：shenxin@ehousechina.com

电 话：021-60868811

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。