

易居月报系列

3月三线城市土地成交量价齐升，金华、西安、东莞等城地市较热，西安主动加入集中供地行列，预计地市将逐渐降温

2021年4月1日

3月三线城市土地成交量价齐升，金华、西安、东莞等城市地市较热

西安主动加入集中供地行列，预计地市将逐渐降温

核心观点：

- 3月40城土地成交环比量增价小跌，溢价率与上月持平，地市延续平稳态势。从土地成交面积看，3月环比增长6%，同比增长8%；从土地成交价格看，3月环比下跌1.2%，同比小幅上涨0.5%；从溢价率来看，3月为12.5%，环比持平，同比上升2.5个百分点，地市延续平稳态势。
- 3月三线城市土地市场量价齐升，地市较热。3月，三线城市土地成交建筑面积环比增长6.5%，同比大幅增长97%。3月，三线城市6个月移动平均成交价环比上涨6%，同比上涨16%。3月部分长三角和大湾区的三四线城市地市持续火热，比如金华多宗地块溢价率超过100%，东莞则有多宗地块刷新区域地价新高。这里有两点原因，一是3月22城基本都还未落地集中供地政策，导致房企在一二线城市拿地机会较少，部分房企将资金投向三四线城市，导致土拍竞争激烈；二是部分资金实力不是很雄厚的房企担心，在一二线城市集中供地制度下拿到地的概率下降，为了保证规模加大了在热点三四线城市的拿地力度。

一、40城整体：3月环比量增价小跌，溢价率与上月持平，地市延续平稳态势

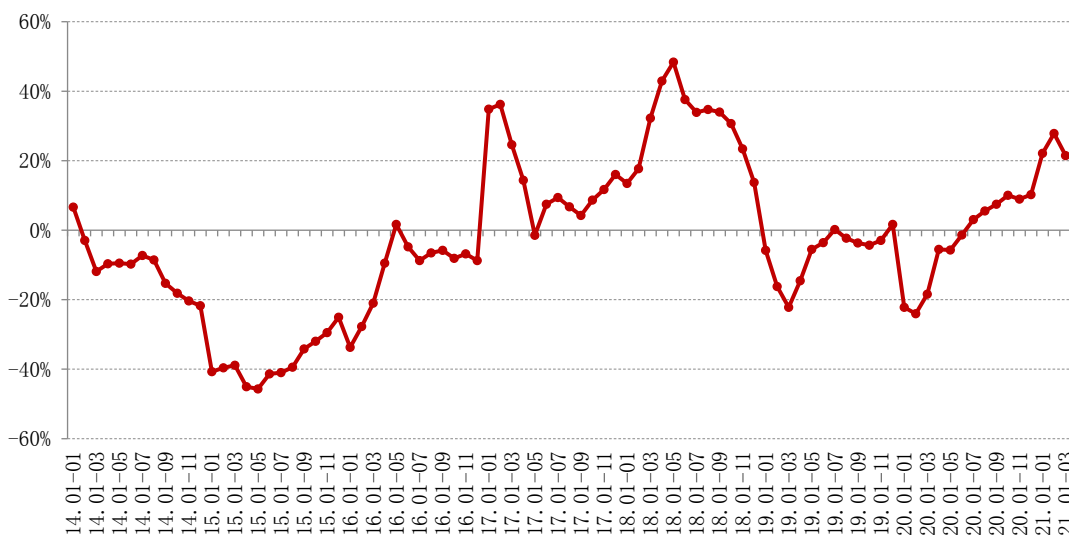
1、土地成交建筑面积：3月环比增长6%，同比增长8%

2021年3月，40个典型城市土地成交建筑面积3035万平方米，环比增长6%，同比增长8%。3月22城中的大部分城市还未实施集中竞价，因此40城土地成交建筑面积环同比增速均不高。随着近日广州、南京、北京等城市陆续披露集中供地计划，预计4月40城土地成交建筑面积将增长。

2021年一季度，40个典型城市年初累计土地成交建筑面积10475万平方米，同比增长22%。回顾历史，年初累计土地成交建筑面积同比增速于2018年6月开始持续回落，2019年2月转负，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月以来增速小幅回落。进入2021年，由于去年同期受疫情影响基数较低，1-2月同比增速大幅提高，3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



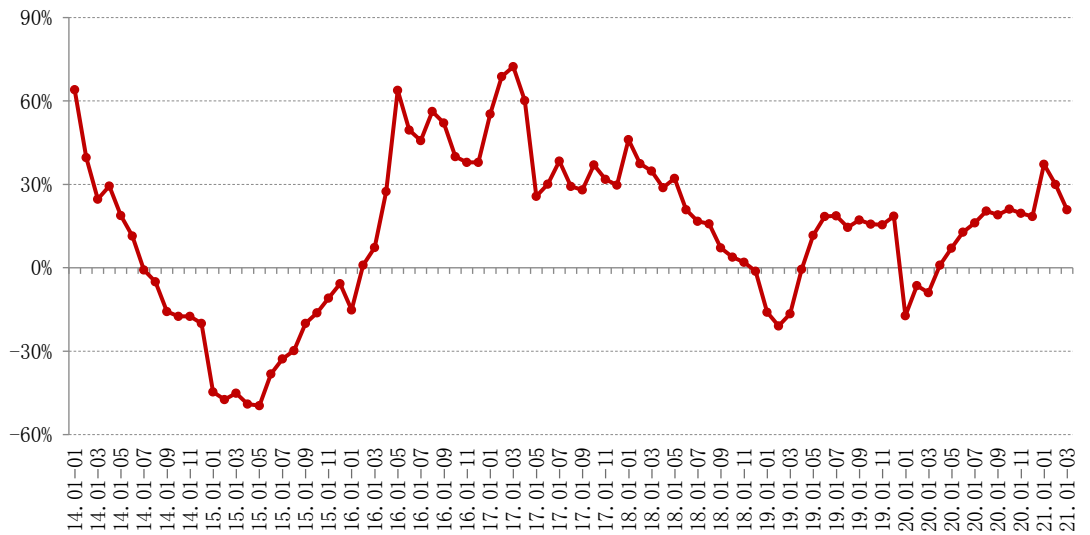
数据来源：CRIC、易居研究院

2、土地出让金收入：3月环比下降26%，同比小幅下降1%

3月，40个典型城市土地出让金收入为1362亿元，环比下降26%，同比小幅下降1%。2021年一季度，40个典型城市土地出让金累计收入5683亿元，同比增长32%。

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，年初累计土地出让金同比增速持续收窄。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，土地出让金同比增速持续上行；随着调控政策的密集出台，下半年年初累计同比增速不再上行，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，三季度以来年初累计同比增速稳定在15%-20%区间。因去年同期基数较低，2021年1月土地出让金同比增速大幅提高，2月份以来年初累计同比增速逐渐回落。

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,2021 年一季度,40 城土地出让金排名前 5 的城市分别为上海、杭州、宁波、广州和成都,其土地出让金总额分别为 897、726、336、325 和 281 亿元。排名靠前的城市,主要以一二线城市为主,其中上海和杭州一季度的土地出让金遥遥领先其他城市。三四线城市中,东莞和金华的土地出让金最高。

表 1 2021 年一季度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 | 897 | 39% | 金华 | 129 | 234% | 洛阳 | 37 | 42% |
| 杭州 | 726 | 50% | 南宁 | 123 | 13% | 深圳 | 35 | -50% |
| 宁波 | 336 | 285% | 无锡 | 119 | 184% | 昆明 | 24 | 13% |
| 广州 | 325 | 27% | 合肥 | 115 | 11% | 襄阳 | 21 | -45% |
| 成都 | 281 | 47% | 徐州 | 109 | 198% | 扬州 | 19 | -11% |
| 北京 | 245 | -64% | 佛山 | 104 | 73% | 兰州 | 17 | -46% |
| 武汉 | 216 | 45% | 青岛 | 89 | -34% | 沈阳 | 17 | -65% |
| 西安 | 205 | 19% | 惠州 | 75 | 46% | 荆州 | 16 | 88% |
| 南京 | 204 | 82% | 岳阳 | 71 | 230% | 廊坊 | 15 | -65% |
| 苏州 | 199 | 30% | 济南 | 57 | 49% | 桂林 | 11 | 1% |
| 重庆 | 190 | -5% | 长春 | 52 | -60% | 厦门 | 6 | -19% |
| 长沙 | 178 | 111% | 烟台 | 51 | -37% | 北海 | 0 | / |
| 东莞 | 151 | 199% | 大连 | 47 | 677% | | | |
| 福州 | 131 | -36% | 南昌 | 42 | -29% | | | |

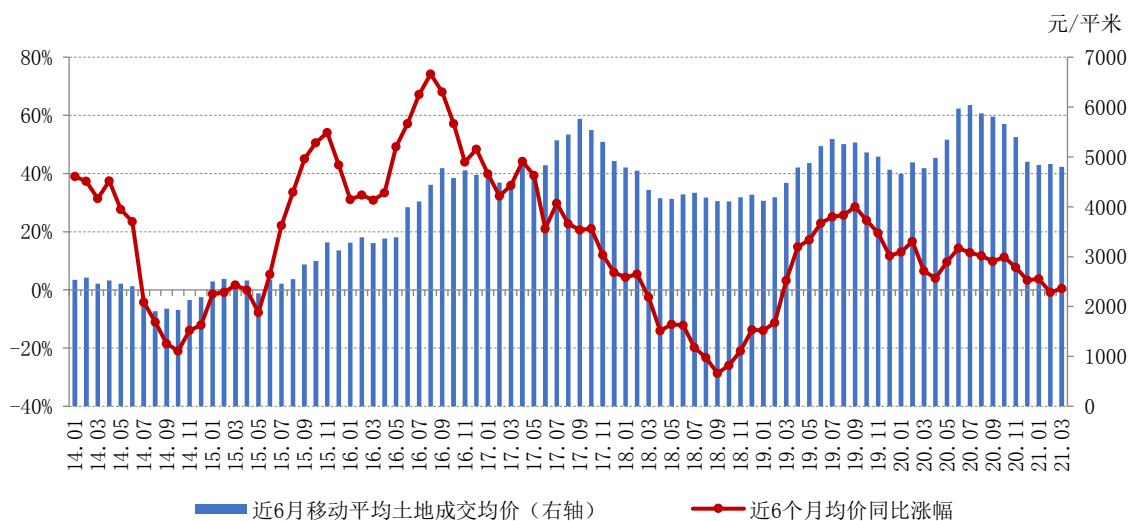
数据来源：CRIC、易居研究院

3、移动平均土地出让均价：3 月环比下跌 1.2%，同比小幅上涨 0.5%

3 月，40 个典型城市移动平均土地成交均价为 4799 元/平方米，环比下跌 1.2%，同比小幅上涨 0.5%。

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。2021 年以来，40 城土地成交均价仍为小幅震荡下跌趋势，在年初以来多地调控收紧的情况下，地价保持了较为稳定的态势。

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：3 月为 12.5%，环比持平，同比小幅上升

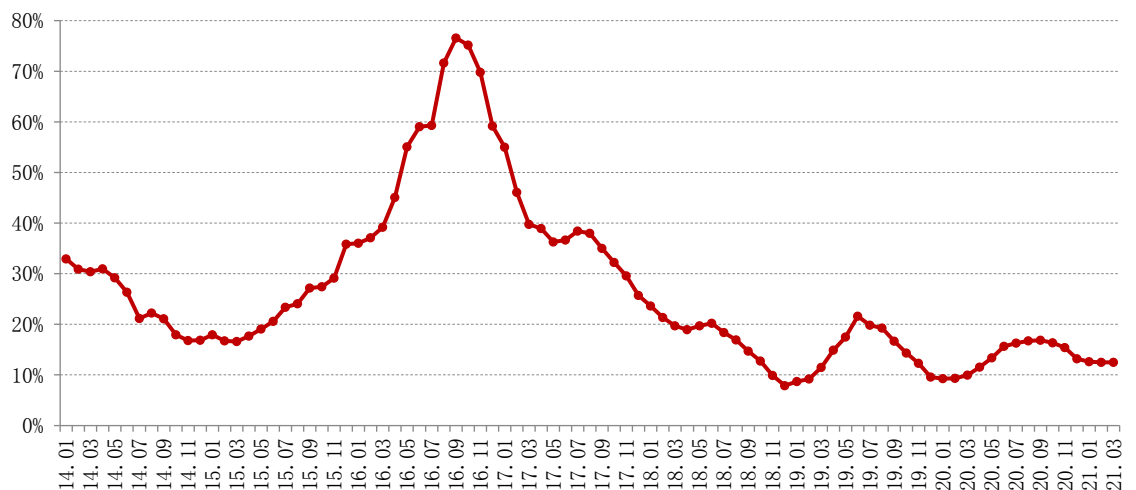
3 月，40 个典型城市土地成交溢价率为 12.5%，环比持平，同比上升 2.5 个百分点，从溢价率来看，地市延续了 2020 年下半年以来的降温态势。

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；下半年随着政策的收紧，土地市场降温，溢价率持续下行。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；三季度多个热点城市政策收紧，溢价率小幅盘整；四季度以来溢价率持续下降。

2021 年 1 月，40 城土地溢价率继续小幅下降，2 月和 3 月基本与 1 月持平，虽然高于 2019 年初和 2020 年初水平，但明显低于去年二三季度，地市仍延续了去年四季度以来的降温态势。

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，3 月，40 城中土地成交溢价率排名前 5 的城市分别为金华、西安、东莞、宁波和福州，土地成交溢价率分别为 99%、81%、36%、30%和 27%。3 月金华溢价率最高，主要是下属的永康市、东阳市和浦江县等出让了几宗溢价率超过 100%的地块，年初以来浙江省内三四线城市地市持续火热。3 月西安 6 宗商住地块溢价率超过 100%，可见地市火热异常，3 月 30 日西安发布调控新政，主动加入集中供地城市行列。3 月东莞多宗地块高溢价成交，刷新多个区域地价新高。3 月，大连、广州、青岛、重庆等 13 城的土地成交溢价率为 0，数量相比 2 月明显增加，可见部分城市地市仍处于降温中。

表 2 2021 年 3 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 |
|----|-----|----|-----|----|-----|----|-----|
|----|-----|----|-----|----|-----|----|-----|

| | | | | | | | |
|----|-----|----|-----|----|----|----|----|
| 金华 | 99% | 扬州 | 20% | 济南 | 3% | 青岛 | 0% |
| 西安 | 81% | 荆州 | 19% | 武汉 | 2% | 长春 | 0% |
| 东莞 | 36% | 无锡 | 17% | 兰州 | 1% | 重庆 | 0% |
| 宁波 | 30% | 成都 | 15% | 岳阳 | 1% | 厦门 | 0% |
| 福州 | 27% | 襄阳 | 13% | 廊坊 | 0% | 昆明 | 0% |
| 合肥 | 27% | 苏州 | 13% | 大连 | 0% | 沈阳 | 0% |
| 惠州 | 26% | 洛阳 | 12% | 烟台 | 0% | 桂林 | 0% |
| 南宁 | 25% | 长沙 | 9% | 徐州 | 0% | 北京 | / |
| 南昌 | 21% | 南京 | 5% | 上海 | 0% | 深圳 | / |
| 佛山 | 20% | 杭州 | 5% | 广州 | 0% | 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。

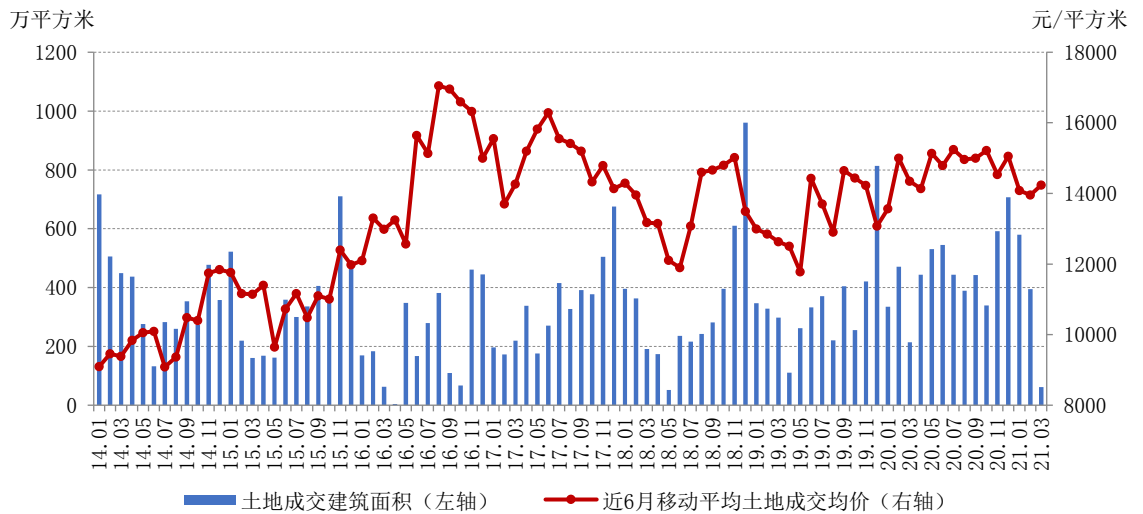
二、城市分类：3月三线城市土地市场量价齐升，地市较热

1、一线城市：3月土地成交量环比同比分别大幅下降84%和71%，成交均价环比和同比分别下跌0.9%和6.9%

3月，一线城市土地成交建筑面积为62万平方米，环比大幅下降84%，同比大幅下降71%。3月一线城市中广州有四宗地块成交，上海仅有一宗地下空间商办地块成交，北京和深圳均无地块出让。3月，一线城市6个月移动平均成交均价为14240元/平方米，环比上涨2%，同比小幅下跌0.7%。

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，地市已有较长时间的调整，有企稳回暖的需求，不过考虑到政府会严控房价地价，预计土地成交均价还是小幅震荡上升趋势为主。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，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。随着近日广州和北京陆续公布集中供地信息，上海深圳预计也将跟进，预计4月一线城市土地成交建筑面积将有所增长。

图5 一线城市月度土地成交建筑面积及价格



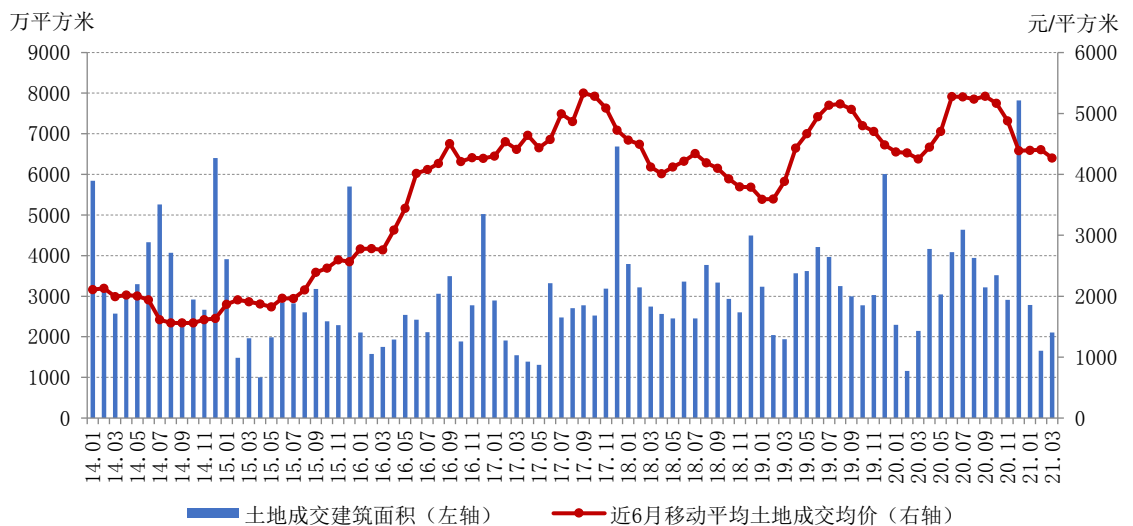
数据来源：CRIC、易居研究院

2、二线城市：3月土地成交量环比增长27%，同比下降2%，成交均价环比下降3.1%，同比小涨0.4%

3月，二线城市土地成交建筑面积为2104万平方米，环比增长27%，同比小幅下降2%。3月，二线城市6个月移动平均成交价为4269元/平方米，环比下跌3.1%，同比小幅上涨0.4%。3月均价环比下跌，主要与大部分强二线城市均属于集中供地的22城，除这些城市以外的二线城市成交占比较高，拉低了均价。

回顾历史，二线城市土地均价自2017年9月达到5334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；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；四季度，成交均价持续下跌。2021年前两个月，成交均价与去年年底基本持平，3月小幅下跌，后续随着22城集中供应与集中土拍，预计成交均价将会小幅上涨。

图6 二线城市月度土地成交建筑面积及价格



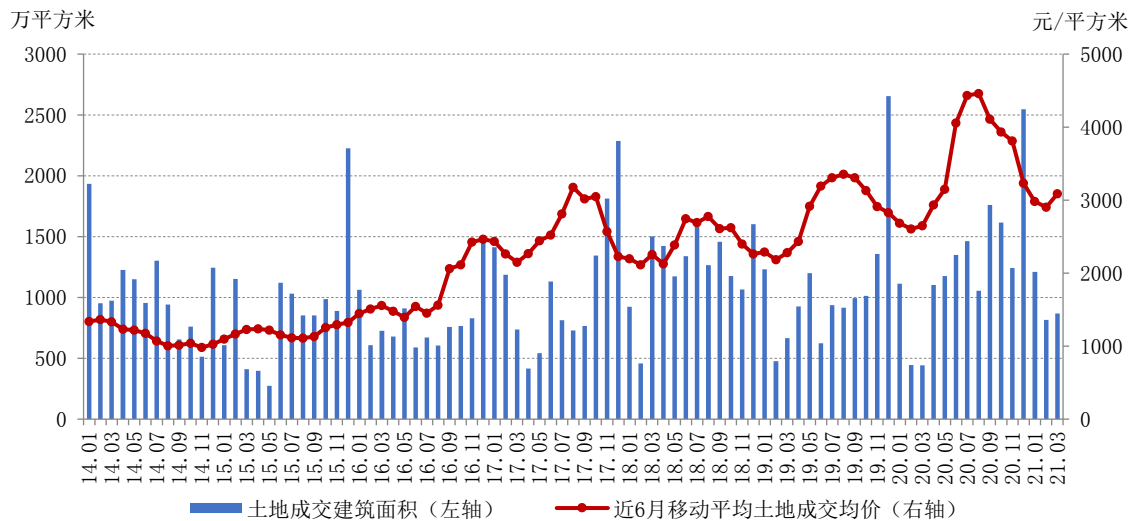
数据来源：CRIC、易居研究院

3、三线城市：3月土地成交量环比和同比分别增长6.5%和97%，成交均价环比和同比分别上涨6%和16%

3月，三线城市土地成交建筑面积为869.3万平方米，环比增长6.5%，同比大幅增长97%。3月，三线城市6个月移动平均成交价为3085元/平方米，环比上涨6%，同比上涨16%。

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月份以来地价持续回落至2021年2月。3月部分长三角和大湾区的三四线城市地市持续火热，三线城市土地成交均价重新上涨。这里有两点原因，一是3月22城基本都还未落地集中供地政策，导致房企在一二线城市拿地机会较少，部分房企将资金投向三四线城市，导致土拍竞争激烈；二是部分资金实力不是很雄厚的房企担心，在一二线城市集中供地制度下拿到地的概率下降，为了保证规模加大在热点三四线城市的拿地力度。

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、趋势研判：集中供地陆续落地，多地土拍政策收紧，预计地市还将继续降温

3月中下旬以来，22城中已有长春、杭州、南京、广州、苏州、北京、济南等城市陆续发布集中供地和集中竞拍信息，西安则主动加入集中供地行列。4月1日，北京住建委等部门发布消息，首批集中供应的项目中，首次引入房屋销售价格引导机制，将上市房价这一政策工具，由过去预售环节引导前置到土地出让环节。此次政策是对双集中供地政策的一个重大补充，是后续地方政府供地和房企拿地所需要积极关注的。

集中供地新规与房企融资“三道红线”、房地产贷款集中度管理一起，是我国房地产发展长效管理机制的重要组成部分，目的是为了落实中央稳地价、稳房价、稳预期的房地产调控要求。集中供地新规对房企的现金流管理能力提出了更高的要求，目前成都和西安已经出规定禁止超“三道红线”的房企参与土拍，其他城市也有跟进的可能，这一定程度上将降低热点城市的土拍竞争激烈程度和溢价率，土地市场的周期性波动也将减弱。

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；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。