

易居月报系列

40城土地市场报告

9月40城土拍溢价率三连降，房企
购地积极性大降

2019年09月30日

9 月 40 城土拍溢价率三连降，房企购地积极性大降

报告摘要：

- 1、9 月，40 城土地成交面积环比增长 1.3%，移动平均土地成交均价环比上涨 0.6%，量价微升。40 城土地成交溢价率继续下降，表明土拍持续降温，开发商高价拿地意愿不强，预计下半年溢价率仍将保持较低水平。当前政策调控方针并未发生转变，预计未来几个月 40 城土地市场仍将继续降温。
- 2、9 月，一线和三线城市土地市场量价齐升，而二线城市则量价齐跌。房企在一线城市补库存需求相对较大，其土地成交面积主要取决于土地供应量的大小，9 月一线城市土地成交量大增主要是因为 8 月土地供应量的明显增长。具体城市上，西安、苏州和武汉等热点二线城市土地溢价率低于 10%， “一城一策” 的调控政策成效显著，土地市场降温明显。

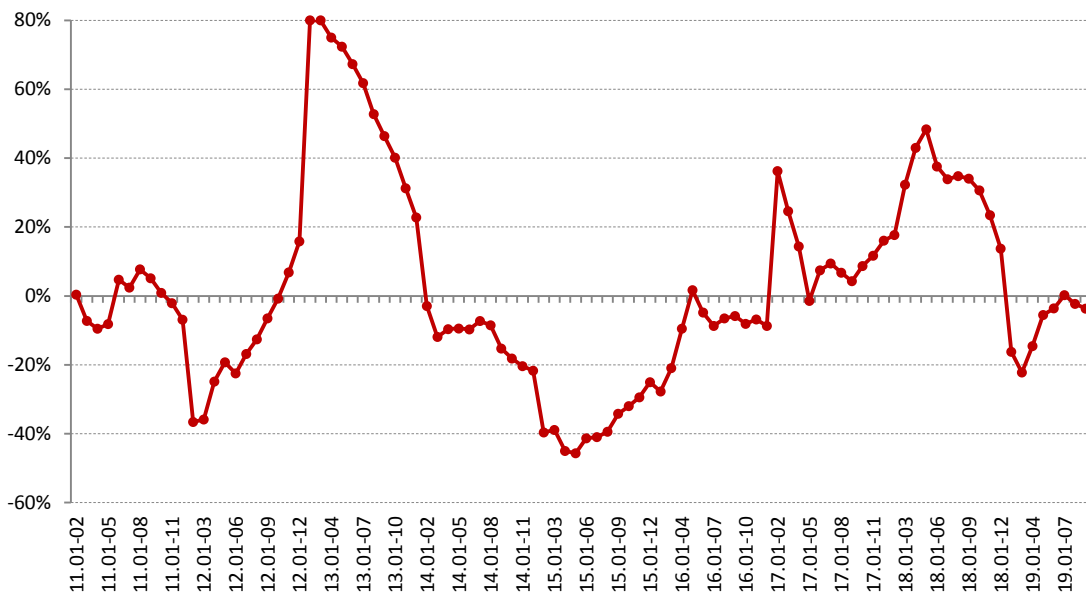
一、40 城整体：9 月量价微升，溢价率继续下降

1、土地成交建筑面积：9 月环比增长 1.3%，1-9 月同比下降 3.7%

2019 年 9 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 4441.2 万平方米，环比增长 1.3%，同比下降 12.5%。7.30 政策后，8 月份土地市场降温明显，9 月土地成交面积略微增长，但尚未改变降温态势。

2019 年 1-9 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 39459.9 万平方米，同比下降 3.7%，降幅扩大。从图 1 可知，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，3 月降幅扩大，随后降幅持续收窄。8 月份同比降幅结束收窄趋势，重新开始扩大，随着调控政策影响的进一步显现，未来几个月土地累计成交面积同比降幅或将继续扩大。

图 1 40 城年初累计土地成交建筑面积同比增速

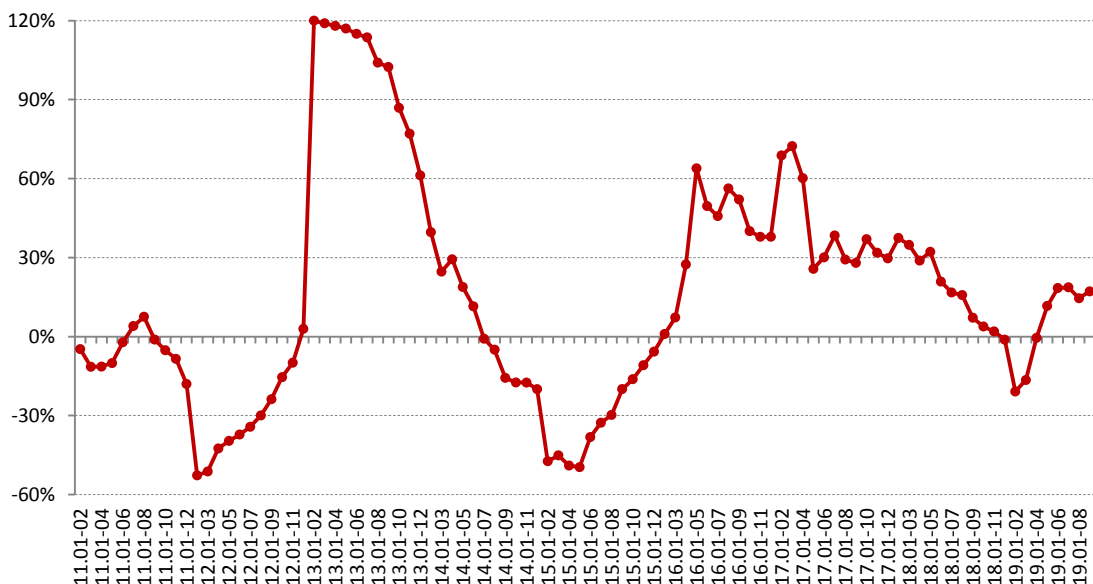


数据来源：CRIC、易居研究院

2、土地出让金收入：9月环比下降29.8%，1-9月累计同比增加17.2%

9月，40个典型城市土地出让金收入为2509.3亿元，环比增长29.8%，同比增长42.1%，相比8月增长明显，重新回到较高水平。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；随着下半年调控政策的密集出台，8月土地出让金下降明显，但9月重新增长。2019年1-9月，40个典型城市土地出让金收入20447.4亿元，同比增加17.2%，增幅扩大2.7个百分点，但未超过7月份的高点。

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,2019年1-9月,40城土地出让金排名前5的城市分别为杭州、上海、北京、武汉、和南京,土地出让金总额分别为2168.9、1227.2、1198.2、1141.1和1099.9亿元。其中,杭州和上海分别同比下降3%和3.6%,降幅明显收窄;南京和武汉增速均超过60%。

一线城市中,深圳土地供应面积最少。2019年1-9月深圳累计土地出让金同比大幅增长222.6%,这是因为6月份深圳集中出让了5宗土地,且溢价率较高。而2018年1-9月深圳土地出让很少,因此土地出让金同比增幅较大。

表1 2019年1-9月累计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
杭州	2168.9	-3.0%	佛山	603.8	-23.8%	金华	180.4	-12.3%
上海	1227.2	-3.6%	长沙	569.3	36.7%	大连	165.7	60.1%
北京	1198.2	31.5%	西安	536.5	20.2%	兰州	147.1	170.6%
武汉	1141.1	60.8%	济南	486.5	-40.3%	廊坊	132.3	164.8%
南京	1099.9	64.0%	南宁	351.8	65.3%	烟台	122.2	-21.7%
苏州	997.8	41.2%	长春	326.4	112.4%	洛阳	109.9	167.6%
广州	991.1	75.1%	沈阳	311.0	24.3%	惠州	92.3	-29.1%
宁波	967.0	93.8%	无锡	295.2	-10.4%	岳阳	71.6	-58.9%
重庆	941.7	-26.0%	深圳	293.8	222.6%	荆州	70.5	-50.1%
成都	836.7	29.1%	东莞	243.9	38.9%	北海	68.2	30.6%
昆明	798.5	114.2%	徐州	223.8	-33.3%	襄阳	57.1	-62.3%
合肥	704.5	52.2%	扬州	222.4	1.2%	桂林	36.2	48.0%
青岛	632.4	34.7%	南昌	207.3	-36.2%			
福州	611.4	26.8%	厦门	206.1	-36.2%			

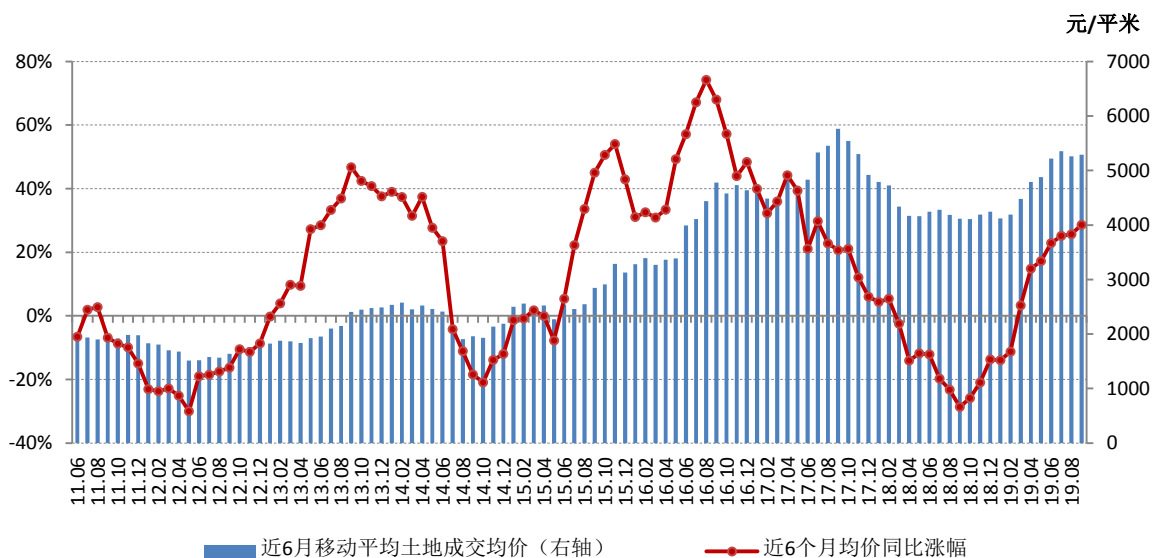
数据来源：CRIC、易居研究院

3、土地出让均价：9月环比上涨0.6%，同比上涨28.6%

9月,40个典型城市移动平均土地成交均价为5290.7元/平方米,环比微幅上涨0.6%。回顾历史,2018年4月份至2019年2月份40城土地成交均价稳定在4200元/平方米左右,而从3月份开始已经脱离了前期的稳定区间,价格持续上涨至7月份,8月份有所下跌,9月份虽略有上涨,但尚未改变降温的趋势。

40城土地成交均价同比涨幅自2016年9月达到峰值之后便一路震荡下跌,2018年3月进入负区间,2018年9月为最低点,随后持续上行并于2019年3月再次进入正区间,9月仍处于涨幅扩大的趋势中。

图 3 40 城土地成交均价及同比涨幅



数据来源：CRIC、易居研究院

4、土地成交溢价率：16.9%，连续 3 个月下降

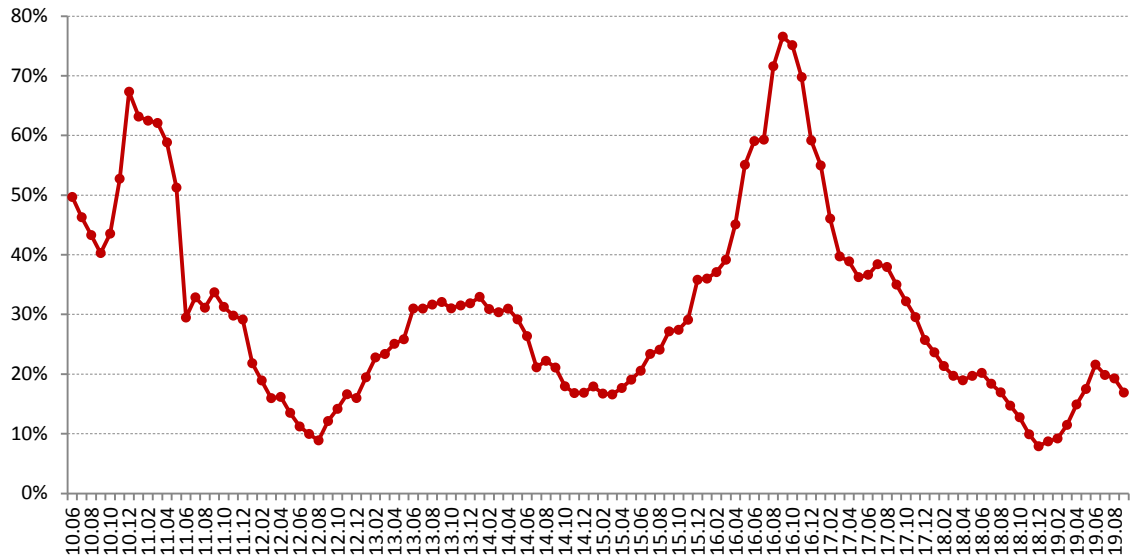
9 月，40 个典型城市土地成交溢价率为 16.9%，相比 8 月下降 2.4 个百分点，已经连续 3 个月下降。

从历史数据看，土地成交溢价率可以反映市场的冷热程度。从图中最早的 2011 年 1 月开始，土地市场急速降温，土地成交溢价率进入下行通道并跌至历史低点，这是一个长期的调控升级的进程。此后，国家连续两次降息，刺激经济发展，土地成交溢价率才得以反弹，涨势一直持续到 2014 年年初。

2014 年年初至 2014 年年中，房地产市场低迷，经济面临下滑风险，土地成交溢价率再次由升转降。至 2014 年三季度，央行降息，各地政府放松限购、限贷，全国房地产市场回暖，再次进入上升周期，土地溢价率也在 2016 年 9 月达到历史高点，全国地王频现。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 9 月份土地溢价率继续下降，表明土拍继续降温，开发商高价拿地意愿不强，预计下半年溢价率仍将保持较低水平。

图 4 40 城月度土地成交溢价率走势



数据来源：CRIC、易居研究院

分城市来看，9月份，40城中土地成交溢价率排名前5的城市分别为扬州、重庆、洛阳、南昌和金华，土地成交溢价率分别为41%、38%、37%、29%和27%。上半年土地市场火热的热点二线城市如西安、武汉、苏州等城市溢价率均较低，该类城市的政策调控措施取得显著成效。

表2 2019年8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
扬州	41%	岳阳	14%	武汉	6%	上海	1%
重庆	38%	杭州	12%	广州	5%	桂林	0%
洛阳	37%	福州	12%	襄阳	5%	长春	0%
南昌	29%	东莞	12%	佛山	4%	深圳	0%
金华	27%	合肥	11%	沈阳	4%	大连	0%
厦门	25%	宁波	10%	烟台	3%	青岛	0%
南京	23%	成都	10%	长沙	3%	济南	0%
北京	16%	南宁	9%	苏州	1%	北海	0%
徐州	15%	无锡	8%	惠州	1%	兰州	0%
荆州	15%	西安	7%	廊坊	1%	昆明	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。

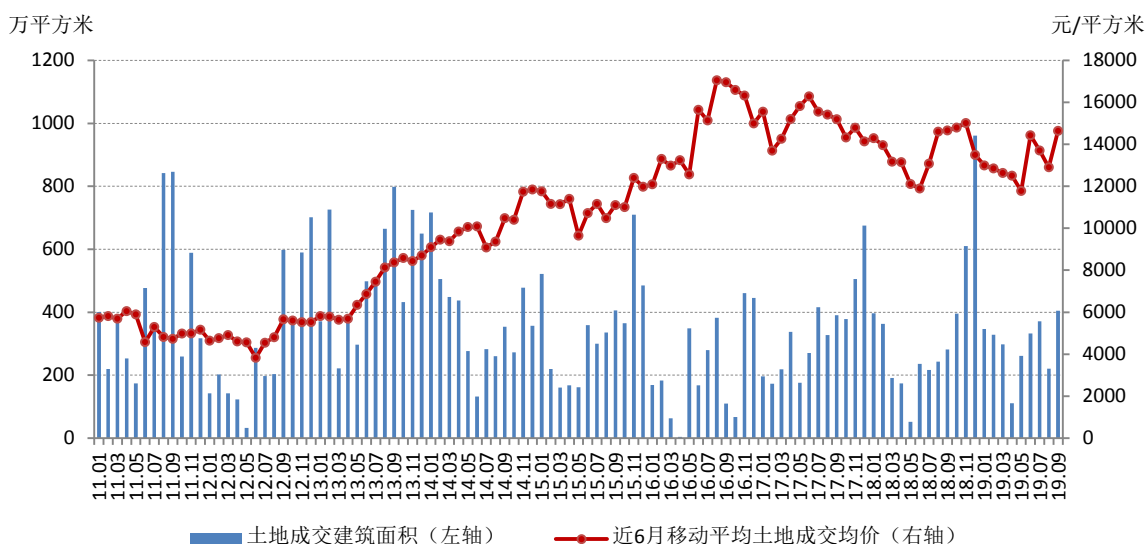
二、城市分类： 一、三线城市量价齐升，二线城市量价齐跌

1、一线城市： 成交面积环比增长83.1%，地价环比上涨13.4%

9月，4个一线城市土地成交建筑面积为404万平方米，环比增长83.1%。6个月移动平均成交价为14640.6元/平方米，环比上涨13.4%，同比下跌0.1%。一线城市房地产调控政策严厉，市场调整时间较长，房企补库存需求相对较大，其土地成交面积主要取决于土地供应量的大小。8月，一线城市土地供应量大幅增长，成交数据通常滞后一个月，因此9月土地成交量也大幅增长。

一线城市的土地成交均价自2017年6月左右开始震荡下跌，2018年6月份以来的反弹与土地出让结构有关。2019年6月一线城市地价上涨较明显，主要是深圳、北京和上海土拍较热，溢价率分别达到48%、17%和23%。9月份一线城市土地市场量价回升。

图5 一线城市土地成交建筑面积及价格走势



数据来源：CRIC、易居研究院

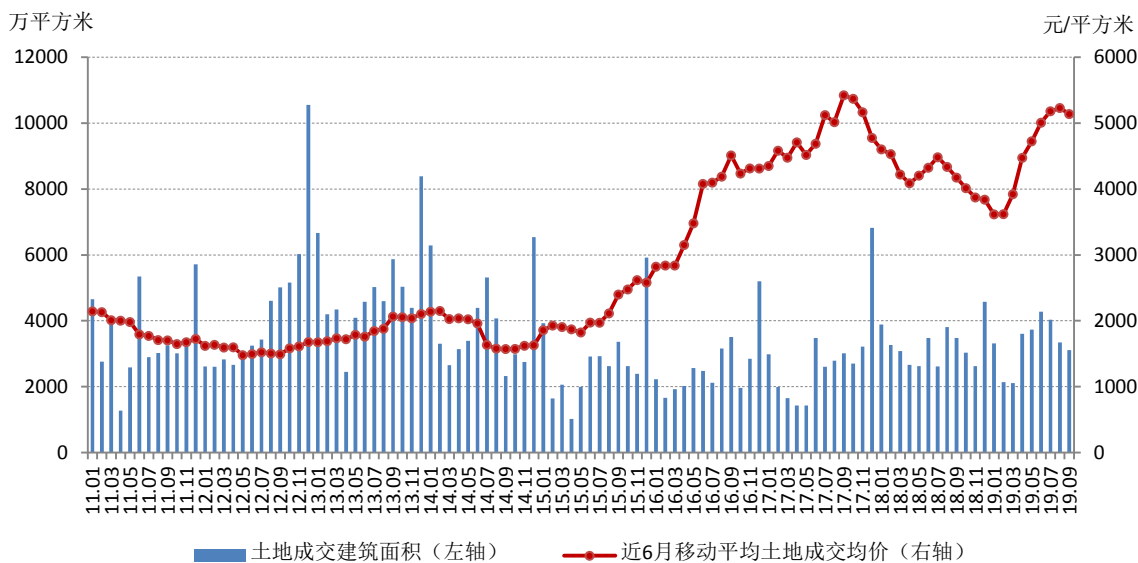
2、二线城市：成交面积环比下降7.0%，地价环比下跌1.8%[◎]

9月，二线城市土地成交建筑面积为3108.0万平方米，环比下降7.0%；6个月移动平均成交价为5137.1元/平方米，环比下跌1.8%，已由涨转跌。当前二线城市地价接近2017年9月5421.9元/平方米的历史高点，预计未来几个月地价将继续下跌。

回顾历史，土地均价自2017年9月达到5825.6元/平米的历史高点之后便进入了下行通道，2018年5月份虽有所抬头，但仍处于下行通道，8月份再次转跌，跌势延续至2019年2月份。2月份后，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。主要原因一方面是因为第一季度发债融资量较多，房企资金面较为宽松；另一方面是因为开发商拿地预期的转变，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，9月涨幅转负。

图 6 二线城市土地成交建筑面积及价格走势



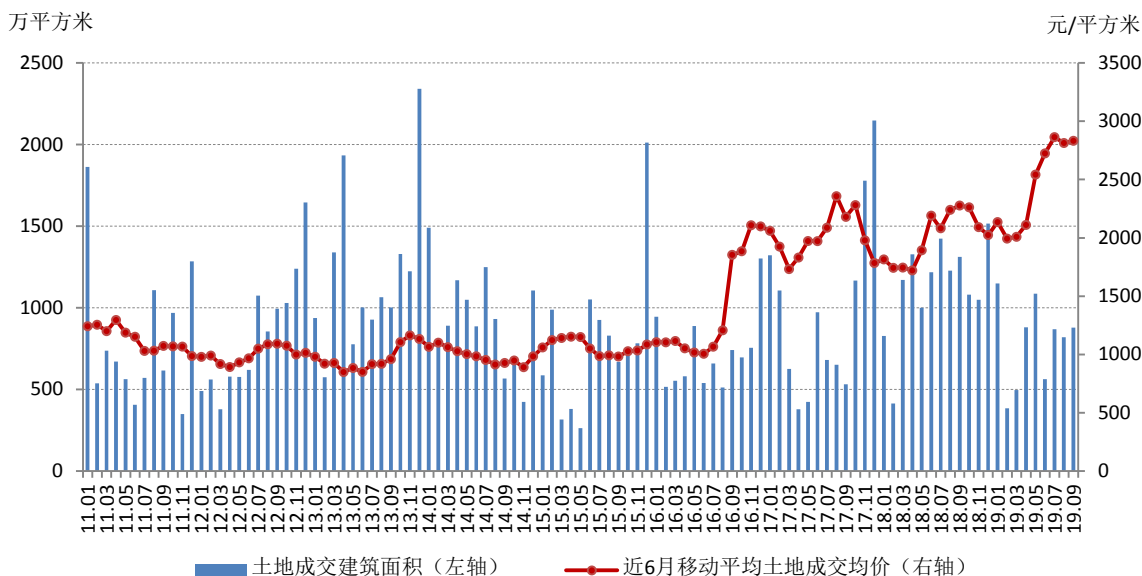
数据来源：CRIC、易居研究院

3、三线城市：成交面积环比增长 7.3%，地价环比上涨 0.7%

9 月，三线城市土地成交建筑面积为 879.3 万平方米，环比增长 7.3%；同比下降 32.9%。6 个月移动平均成交价为 2832.0 元/平方米，环比上涨 0.7%。2019 年上半年，三线城市土地成交面积整体明显小于 2018 年上半年，在成交量不足的情况下，地价难以持续上涨。4 月份以来，三线城市样本受结构性影响较大，样本内东莞、无锡和金华等较强的都市圈三线城市土地出让金占比较大，价格相对坚挺，而其他弱三线城市地价整体上是震荡下跌的。

4 月份财政部发布的《关于下达 2019 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算的通知》显示，对比 2018 年，37 个省市 2019 年棚改套数共计 285.3 万套，较 2018 年 588 万套的计划改造套数减少近 51%。一些过去库存量较大的城市和部分三四线热点城市，目前的去库存任务已经基本完成。随着去库存及棚改政策的变化和购买力的透支，多数缺乏良好基本面配合的三线城市房地产市场未来几个月地价或将继续下跌。

图 7 三线城市土地成交建筑面积及价格走势



数据来源：CRIC、易居研究院

三、结论和趋势：地市降温趋势尚未改变

一季度，部分城市房地产市场出现了“小阳春”，4 月 19 日中央政治局会议上再次提及“房住不炒”，同时住建部分别于 4 月和 5 月对 10 个房价涨幅较明显的城市进行了预警提示。此外，由于一季度房企融资较多，资金宽松，部分房企拿地比较激进，5 月底多家房企被列入暂停公开市场发债业务名单，监管部门将收紧部分房企公开市场融资，包括债券及 ABS 产品，同时住建部针对“地王”现象点名部分开发商。7 月初，部分信托公司接到银保监会的指导，收紧房地产信托业务；同时，国家发改委要求，房企发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务，进一步限制了房企资金来源。

7 月 30 日中央政治局会议首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，每逢经济下行时期便刺激房地产的预期被打破。同时，央行就房地产占用信贷资源，消费贷、银行理财等资金违规进入房地产市场等问题进一步探讨解决，8 月土地市场降温明显。

9 月，40 城土地量价略有回升，但土地成交溢价率继续下降，表明开发商拿地竞拍意愿不强。随着调控政策作用的进一步显现，预计未来几个月土地市场降温态势仍将持续。

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@ehousechina.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。