

易居月报系列

## 40城土地市场报告

2019年40城卖地金额同比增长  
19%，土地溢价率仍处低位

2019年01月02日

# 2019 年 40 城卖地金额同比增长 19%，土地溢价率仍处低位

## 报告摘要：

- 1、12 月，40 城移动平均土地成交均价继续明显下跌，同时土地成交溢价率已经连降 6 个月至个位数，表明土地市场降温态势明显。土地成交量明显增大主要是因为年底异动，不具备参考意义。随着房地产市场的进一步降温，未来几个月地市或将继续降温。12 月，一、二线城市地价下跌明显，三线城市地价微涨，主要原因是样本内强三线城市占比较大，整体韧性目前仍强于一、二线城市，但尚未改变震荡下跌的趋势。
- 2、2018 年 40 城土地市场降温明显，基数较低，因此 2019 年土地成交建筑面积和溢价率略有回升，成交均价则较明显回升。2019 年上半年部分地区出现小阳春，地市火热，但下半年，尤其是四季度以来土地市场明显降温，预计这一趋势大概率将在未来几个月延续，地价仍然有调整的空间。

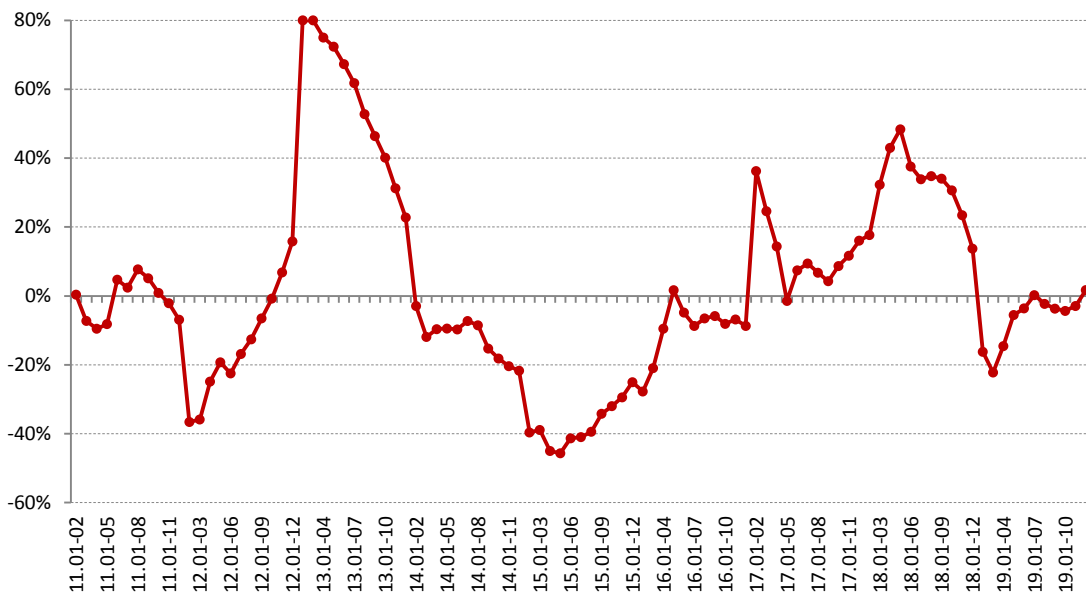
## 一、40 城整体： 全年土地成交均价较明显回升，成交面积与溢价率微升

### 1、土地成交建筑面积：2019 全年累计同比增长 1.7%

2019 年 12 月，40 个典型城市土地成交建筑面积 9476.1 万平方米，环比增长 97.3%，属于年底异动；同比增长 34.3%，增幅扩大。

2019 年全年，40 个典型城市土地成交建筑面积 57783.5 万平方米，同比增长 1.7%，由负转正。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，随后涨幅震荡收窄，目前处于 0 轴附近。历史上 1-2 月份建筑面积同比增速通常变化较大，按照当前的土地市场降温趋势，2020 年一季度同比下降的概率较大。

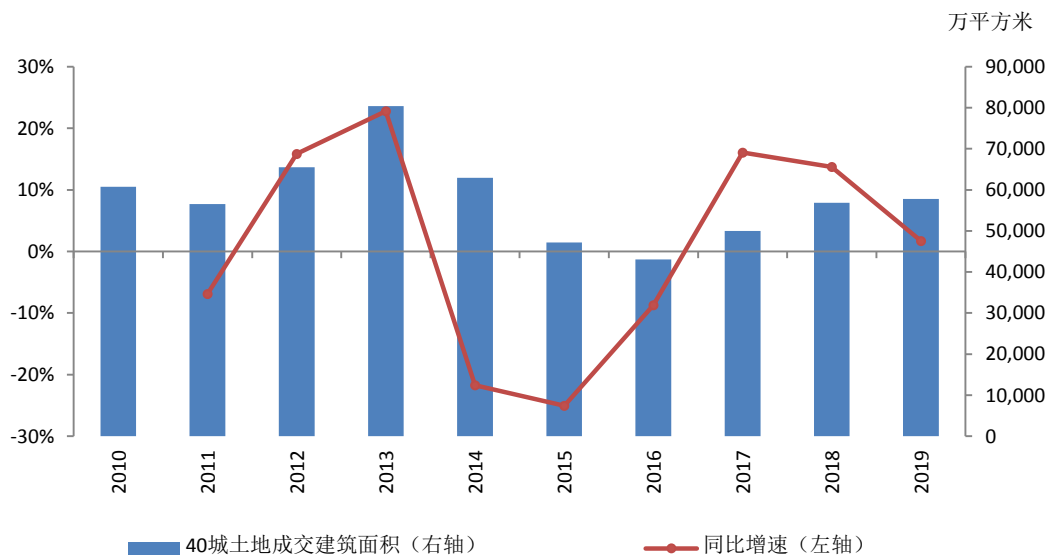
图 1 40 城年初累计土地成交建筑面积同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

年度走势来看，2011年在“限购、限贷”等政策影响下，40城土地市场降温。2012年40城土地市场开始回暖。2013年再度繁荣。2014年40城土地成交建筑面积大幅下滑。2015年继续大幅下滑。2016年跌幅收窄，开始回温。随着三四线城市和部分热点二线城市房屋销售的持续火热，2017年40城土地成交建筑面积出现较大幅度的增长。2018年上半年，三四线城市和部分二线城市房屋销售持续火热，开发商拿地热情高涨，下半年土地市场有所降温，底价成交和流拍现象也逐渐增多。2019年上半年部分城市出现小阳春，地市成交火热，但下半年政策收紧后市场明显降温，全年土地成交面积仅微增1.7%。

图2 2010年以来40城土地成交建筑面积与增速



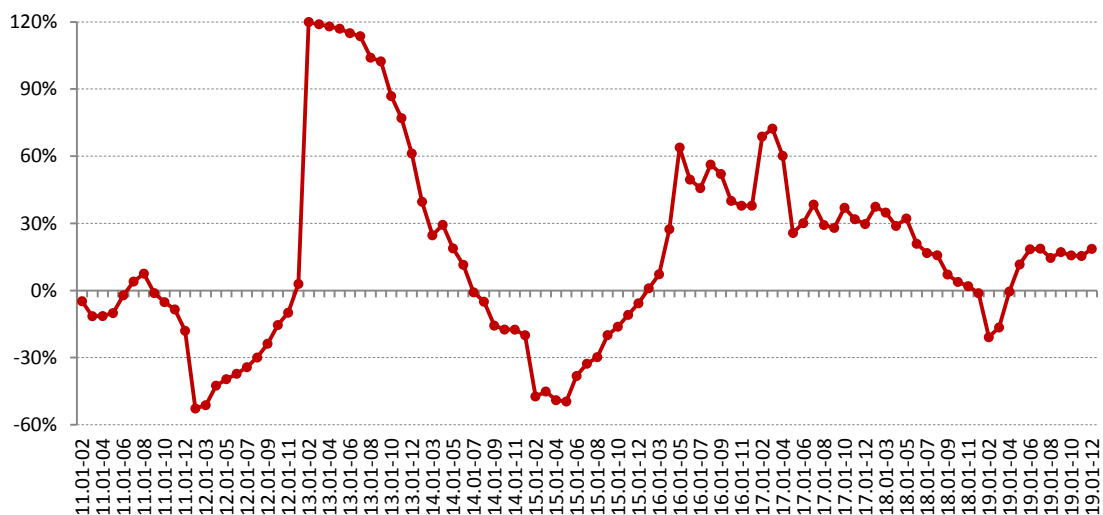
数据来源：CRIC、易居研究院

## 2、土地出让金收入：2019 年全年同比增长 18.6%

12 月，40 个典型城市土地出让金收入为 4244.9 亿元，环比增长 87.3%，属于年底异动；同比增长 40.9%，相比去年 12 月增长较明显。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。

2019 年全年，40 个典型城市土地出让金收入 28609.1 亿元，同比增长 18.6%，增速扩大 3.2 个百分点，2019 年总体土地出让金收入相比 2018 年增长较明显。

图 3 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 年全年，40 城土地出让金排名前 5 的城市分别为杭州、上海、广州、北京和南京。这 5 个城市的土地出让金总额分别为 2646.4、1794.2、1694.6、1672.1 和 1626.8 亿元。其中，南京土地出让金同比增速较大，达到了 79.8%；杭州土地出让金最多，并且远超过第二名上海，说明土地出让收入对地方政府财政收入贡献度很大。

2019年，50城中10个城市土地出让金超千亿，其中，洛阳、长春、宁波等城市出让金同比增速很高，分别达到了173.3%、105.2%和97.4%，主要是因为这几个城市2019年房地产市场较火热，土地市场供求两旺。

表1 2019年全年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	2646.4	10.6%	长沙	752.9	42.3%	金华	224.5	5.5%
上海	1794.2	-3.0%	佛山	698.4	-19.9%	烟台	215.2	-15.7%
广州	1694.6	19.2%	西安	693.5	3.2%	惠州	205.3	27.4%
北京	1672.1	-0.3%	济南	622.9	-32.1%	大连	174.9	40.2%
南京	1626.8	79.8%	深圳	507.1	32.6%	兰州	156.1	89.9%
武汉	1556.0	19.7%	南宁	479.4	46.1%	廊坊	154.5	50.2%
重庆	1388.7	-10.0%	无锡	474.4	36.4%	洛阳	154.5	173.3%
成都	1328.7	29.9%	厦门	471.1	26.5%	襄阳	135.6	-20.9%
宁波	1225.7	97.4%	长春	450.4	105.2%	荆州	132.8	-29.1%
苏州	1206.7	43.3%	徐州	437.9	-1.5%	岳阳	98.7	-53.8%
昆明	973.8	62.3%	东莞	417.9	60.4%	北海	83.7	26.1%
青岛	963.9	42.6%	沈阳	395.9	20.0%	桂林	65.2	42.9%
合肥	849.2	31.4%	扬州	362.5	13.7%			
福州	804.3	47.7%	南昌	312.9	-22.1%			

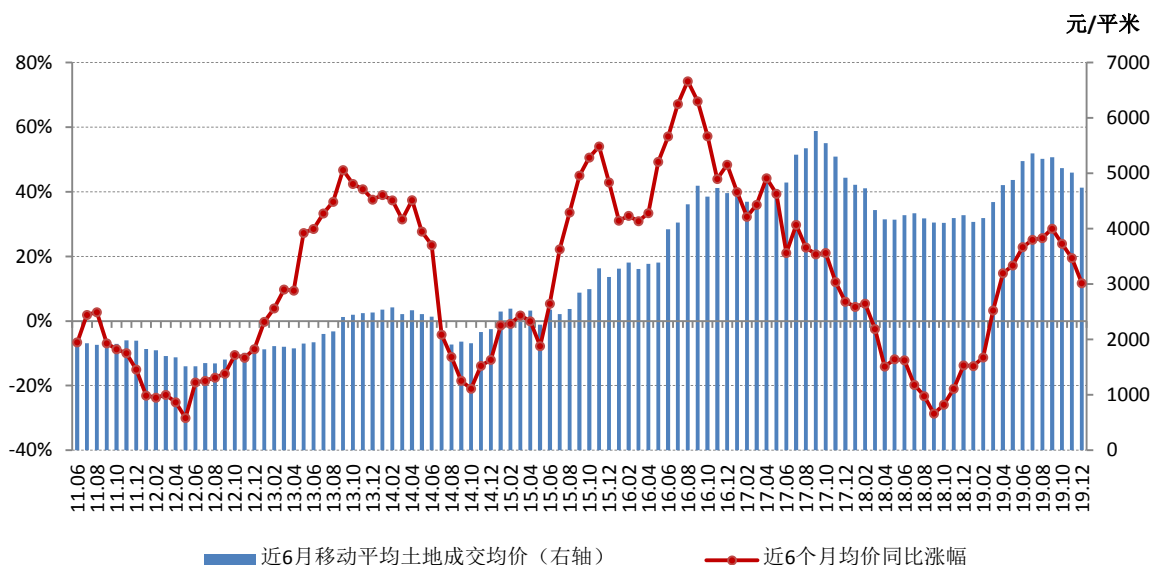
数据来源：CRIC、易居研究院

### 3、土地出让均价：2018年同比上涨16.6%

12月，40个典型城市移动平均土地成交均价为4741.5元/平方米，环比下跌5.4%，跌幅扩大；同比上涨11.7%，涨幅继续收窄。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2019年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，小幅震荡后从10月份开始下跌。

回顾历史，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。10月份同比涨幅开始收窄，随着地市的进一步降温，预计未来几个月将继续收窄。

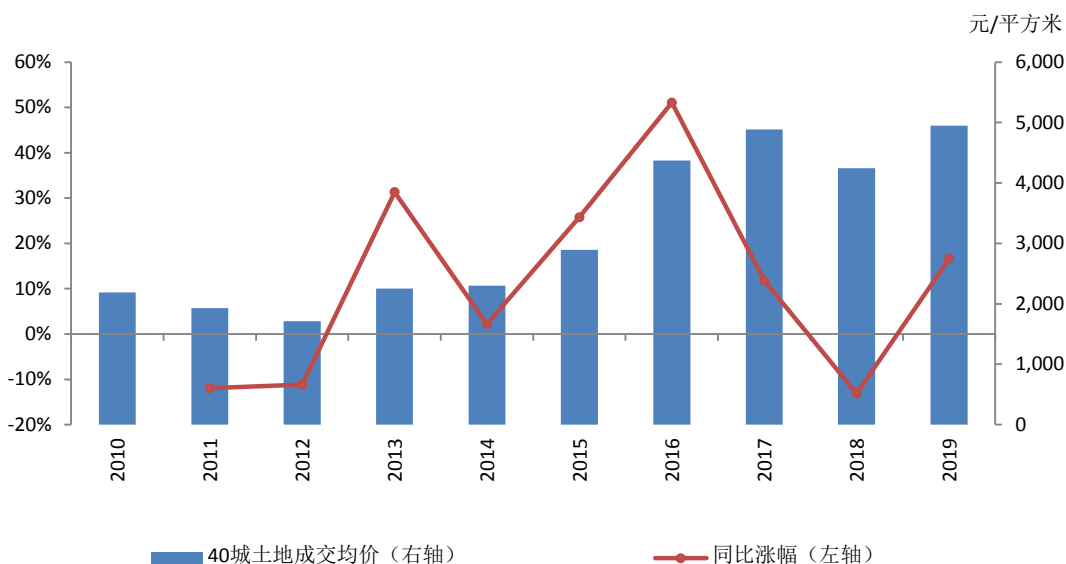
图4 40城土地成交均价及同比涨幅



数据来源：CRIC、易居研究院

年度走势来看，2011 年和 2012 年，在国家楼市调控背景下，市场转冷，土地成交均价下跌。2013 年，部分城市楼市持续升温，开发商拿地热情高涨，导致成交均价大幅反弹。2014 年，土地成交均价继续小幅上涨。2015 年，一线城市和部分二线城市成交回暖，土地成交均价也出现较大幅度的上涨。2016 年，由于一线及部分热点二线城市市场火爆，地王数量史无前例之多，面粉贵过面包的地块数量很多，导致地价大幅上涨。2016 年下半年，部分热点城市相继出台相应的土地市场政策，控制地价增长，2017 年 40 城土地成交均价同比涨幅有所回落。2018 年，尤其是下半年，多地土地流拍频现，低溢价甚至底价成交成为常态，地价创 2011 年以来最大跌幅。2019 年，上半年部分城市土地市场较热，地价上涨较快，接近前期高点；下半年地市降温，特别是四季度以来地价明显下跌，但全年来看，地价仍同比上涨 16.6%。

图 5 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：9.6%，连续6个月下降

12月，40个典型城市土地成交溢价率为9.6%，相比11月下降2.7个百分点，已经连续6个月下降。

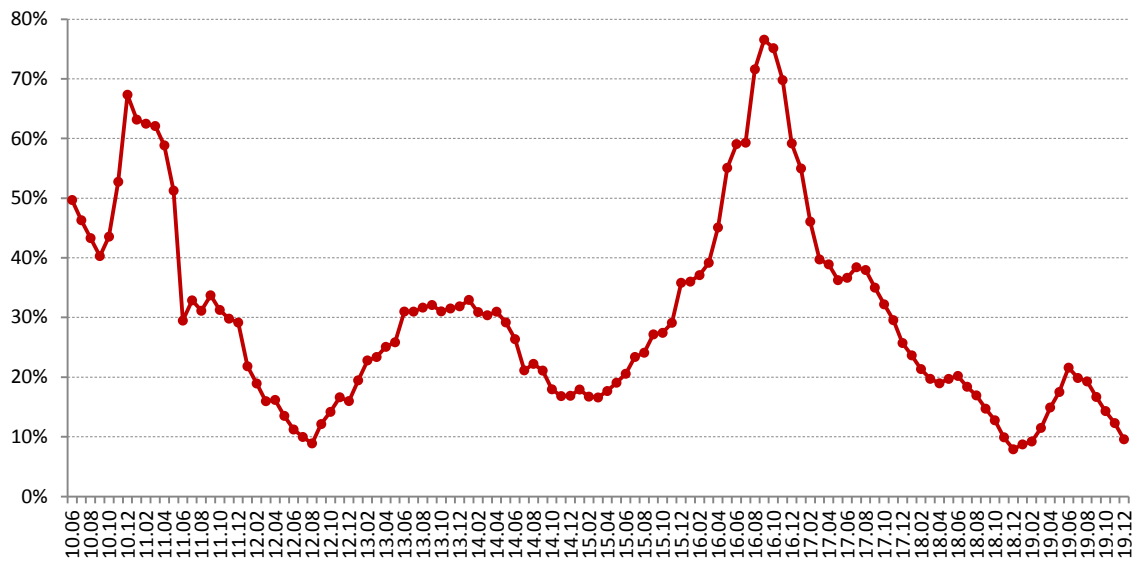
从历史数据看，土地成交溢价率可以反映市场的冷热程度。从图中最早的2011年1月开始，土地市场急速降温，土地成交溢价率进入下行通道并跌至历史低点，这是一个长期的调控升级的进程。2012年，国家连续两次降息，刺激经济发展，土地成交溢价率才得以反弹，涨势一直持续到2014年年初。

2014年年初至年中，房地产市场低迷，土地成交溢价率再次由升转降。至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，至2019年12月土地溢价率已经连续6个月下降，表明土拍继续降温，开发商高价拿地意愿不强，预计未来几个月溢价率仍将保持较低水平。



图 6 40 城月度土地成交溢价率走势

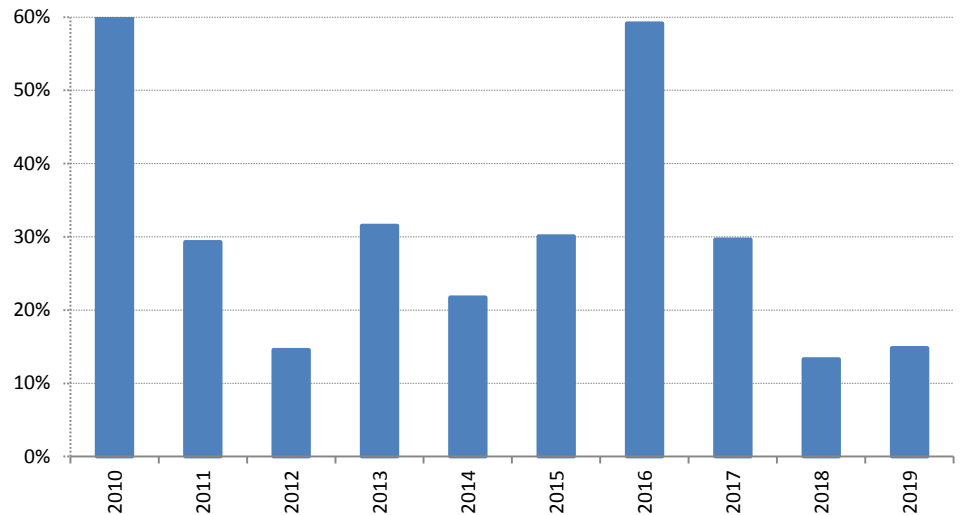


数据来源：CRIC、易居研究院

年度数据来看，2011 年和 2012 年，在国家楼市调控背景下，市场转冷，40 城土地成交溢价率均下跌。2013 年，部分城市楼市持续升温，开发商拿地热情高涨，导致 40 城土地成交溢价率反弹。2014 年，土地成交溢价率再次下行。2015 年，一线城市和部分二线城市成交回暖，土地成交溢价率重新上涨。2016 年，由于一线及部分热点二线城市市场火爆，地王数量史无前例之多，面粉贵过面包的地块数量很多，导致土地成交溢价率大幅上涨。2016 年下半年，部分热点城市相继出台相应的土地市场政策，控制地价增长，2017 年 40 城土地成交溢价率有所回落。2018 年，尤其是下半年，多地土地流拍频现，低溢价甚至底价成交成为常态，创 2010 年以来新低。2019 年，上半年部分城市出现小阳春，地市成交火热，但下半年政策收紧后市场明显降温，溢价率为 14.8%，略高于 2018 年。

图 7 2010 年以来 40 城土地成交溢价率





数据来源：CRIC、易居研究院

分城市来看,12月份,40城中土地成交溢价率排名前5的城市分别为南宁、襄阳、昆明、西安和深圳,土地成交溢价率分别为75%、70%、42%、40%和21%。溢价率小于15%的城市占比达到75%。一线城市中,仅深圳溢价率相对较高,为21%,这和深圳调整豪宅税政策以来,市场预期发生一定转变有较大关系。广州仅1%,北京和上海均为0。

表2 2019年12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
南宁	75%	合肥	15%	武汉	8%	桂林	1%
襄阳	70%	南昌	15%	惠州	6%	兰州	0%
昆明	42%	金华	15%	长春	6%	上海	0%
西安	40%	宁波	14%	重庆	5%	北京	0%
深圳	21%	东莞	12%	青岛	5%	大连	0%
洛阳	20%	佛山	11%	烟台	3%	长沙	0%
扬州	20%	成都	11%	济南	2%	沈阳	0%
福州	19%	荆州	10%	岳阳	2%	无锡	0%
杭州	19%	南京	9%	廊坊	1%	徐州	0%
厦门	18%	苏州	8%	广州	1%	北海	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。

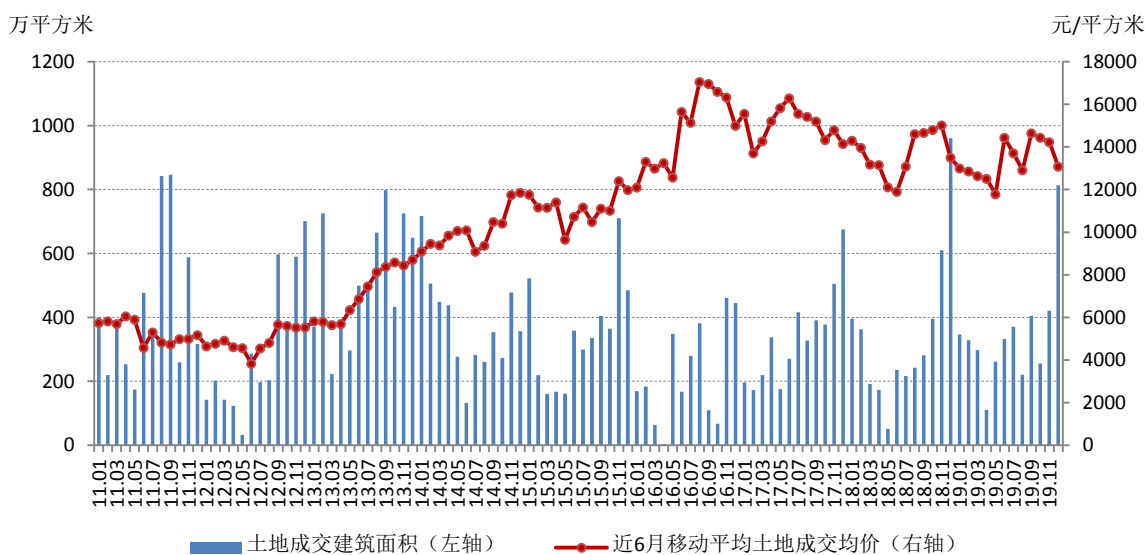
## 二、城市分类： 全年一线城市量价微升，二线城市量价齐升，三线城市量缩价涨

### 1、一线城市： 成交面积同比下降 15.4%，地价环比下跌 8.1%

12月,4个一线城市土地成交建筑面积为813.2万平方米,同比下降15.4%;6个月移动平均成交价为13074.1元/平方米,环比下跌8.1%,同比下跌3.1%。整体来看,一线城市土地成交量和价格相比去年均有所回落。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。

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。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%。

图8 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

年度走势来看,2011年在“限购、限贷”等政策影响下,一线城市土地市场量价齐跌。2012年一线城市土地成交建筑面积继续下降,成交均价则微幅上涨。2013年土地成交量价均大涨。2014年土地成交建筑面积大幅下降,成交均价则继续大涨。2015年土地成交建筑面积继续小幅下降,成交均价则小幅上涨。2016年土地成交建筑面积大幅下降,成交均价大幅上涨。2017年土地成交建筑面积大幅增长,成交均价小幅下跌。2018年,土地成交面积同比微增,地价下跌明显。2019年,一线城市土地成交面积同比微增1.0%,地价同比上涨5.2%。

图9 2010年以来一线城市土地成交建筑面积及价格走势



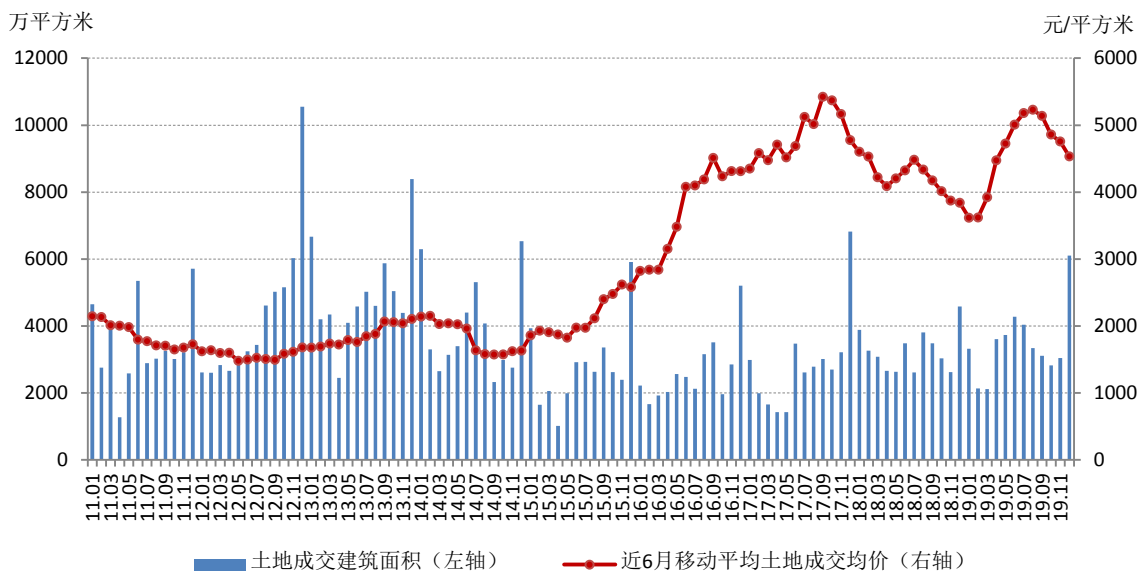
数据来源：CRIC、易居研究院

## 2、二线城市：成交面积同比增长 33.4%，地价环比下跌 4.7%<sup>◎</sup>

12月，二线城市土地成交建筑面积为6107.8万平方米，同比增长33.4%；6个月移动平均成交价为4531.7元/平方米，环比下跌4.7%，已经连续4个月下跌。9月，二线城市地价接近2017年9月5421.9元/平方米的历史高点，10月初步确立反转趋势，11月开始继续下跌，随着地市的降温，未来地价或进一步震荡下跌。

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，8月后形成明显的下跌趋势。

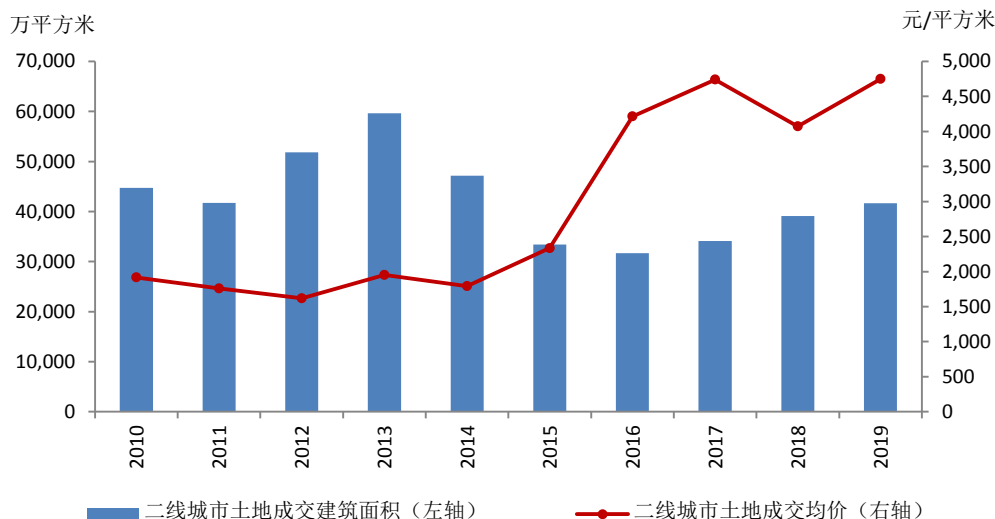
图 10 二线城市土地成交建筑面积及价格走势



数据来源：CRIC、易居研究院

年度走势来看，2011 年在“限购、限贷”等政策影响下，二线城市土地市场量价均小幅下降。2012 年二线城市土地成交建筑面积增长，成交均价则继续小幅下跌。2013 年土地成交量价均小幅增长。2014 年土地成交建筑面积下降，成交均价小幅下跌。2015 年土地成交建筑面积继续下降，成交均价则小幅上涨。2016 年土地成交建筑面积微幅下降，成交均价大幅上涨。随着部分热点二线城市房屋销售的持续火热，2017 年土地成交建筑面积小幅增长，成交均价继续小幅上涨。2018 年，土地成交面积同比明显增长，但成交均价同比下跌也较明显。2019 年，二线城市土地成交面积继续同比增长 6.4%，涨幅收窄，成交均价反弹 16.6%。

图 11 2010 年以来二线城市土地成交建筑面积及价格走势



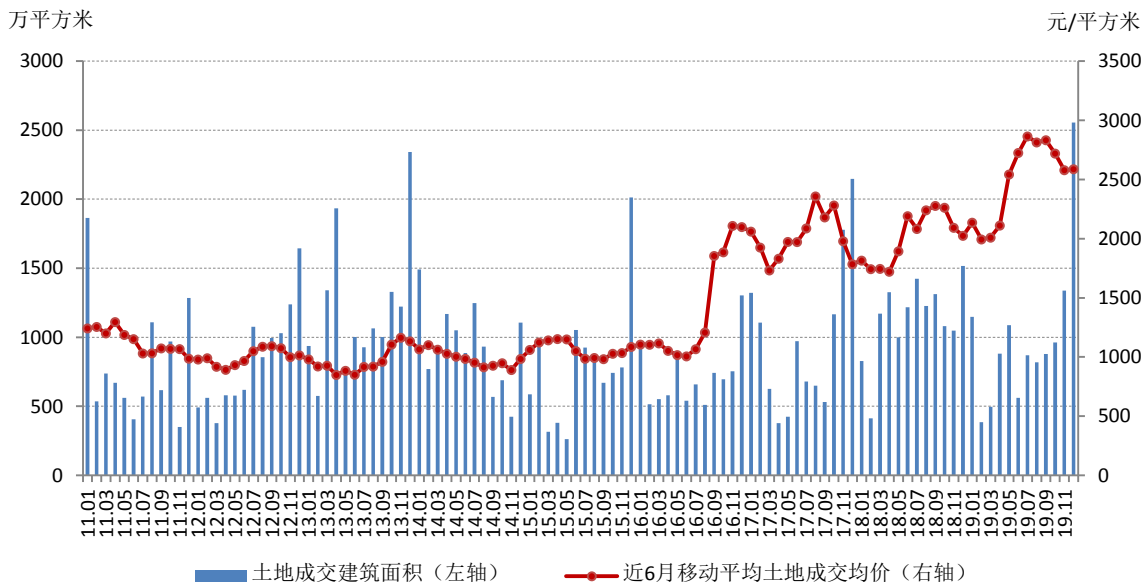
数据来源: CRIC、易居研究院

### 3、三线城市: 成交面积同比增长 68.5%, 地价环比微涨 0.3%

12月,三线城市土地成交建筑面积为2555.0万平方米,同比增长68.5%。6个月移动平均成交价为2586.8元/平方米,环比微涨0.3%。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。

本轮三四线城市行情的重要推动力之一是棚改货币,2019年1-11月,全国棚改开工315万套,相比2018年大幅减少,预计2020年也不会明显增加。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,预计大多数缺乏良好基本面配合的三线城市房地产市场将持续降温,未来几个月地价或将继续震荡下跌。

图 12 三线城市土地成交建筑面积及价格走势

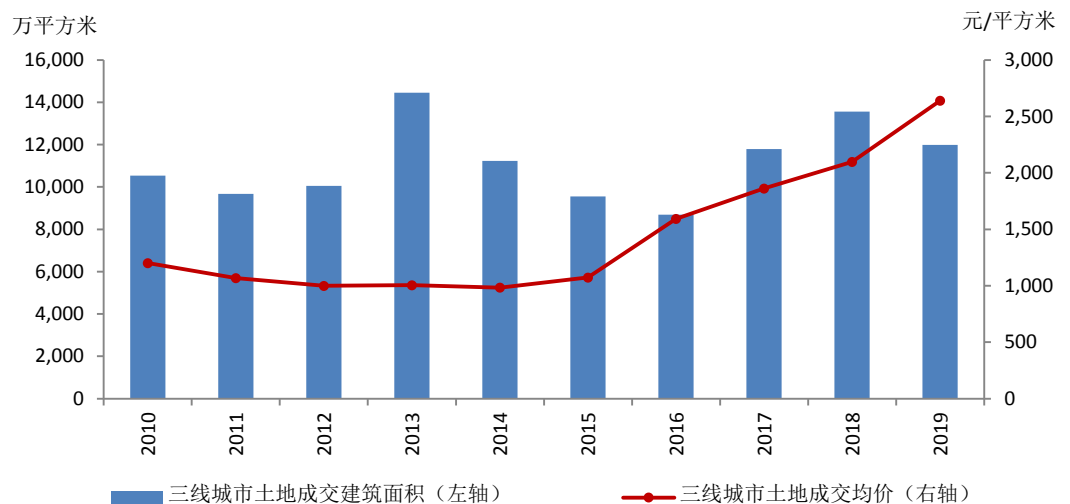


数据来源: CRIC、易居研究院

年度走势来看,2011年三线城市土地市场量价齐跌。2012年三线城市土地成交建筑面积小幅增长,成交均价则继续小幅下跌。2013年土地成交建筑面积增长,成交均价基本持平。2014年土地成交建筑面积下降,成交均价小幅下跌。2015年土地成交建筑面积继续下降,成交均价则小幅上涨。2016年土地成交建

筑面积继续小幅下降,成交均价涨幅较大。随着三四线城市房屋销售的持续火热,2017年三线城市土地市场量价齐升。2018年,土地成交面积同比继续增长,成交均价也同比上涨,量价齐升。2019年,三线城市土地成交面积同比下降11.7%,而土地均价继续同比上涨25.8%。

图 13 2010 年以来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：预计 2020 年 40 城地市将继续降温

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。10月,40城土地市场量价齐跌,其中相对坚挺的二三线城市开始出现了较明显的降温态势。11月,地价下跌,溢价率继续下行,土地市场降温趋势明显。12月12日中央经济工作会议继续强调“房主不炒”;12月23日全国住房和城乡建设会议再提“不将房地产作为短

期刺激经济的手段”。12月份土地成交量大增为年底异动。截至2019年，40城土地成交面积已经连增三年，但增速回落，按照市场规律，2020年地市或将继续降温；地价由于目前溢价率已经处于较低水平，2020年出现大跌的可能性较小。

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。