

易居月报系列

## 40城土地市场报告

三季度 40 城土地成交均价同比下跌  
31%，一二线降温，三线较火热

2018年10月09日

# 三季度 40 城土地成交均价同比下跌 31%

## 一二线降温，三线较火热

### 报告摘要：

- 1、9月，40个典型城市土地成交建筑面积环比微幅上涨，年初累计土地出让金收入同比增幅收窄，土地成交均价连续6个月同比下跌，土地成交溢价率创40个月新低，多项指标增幅有所收窄。
- 2、2018年前三季度，40个典型城市年初累计土地成交建筑面积同比增长21.2%，三季度土地成交均价同比下跌31%。
- 3、9月，全国土地市场成交面积整体平稳：一线城市成交面积环比增长14.2%，同比下降29.1%；二线城市环比下跌4%，同比增长17.2%；三线城市土地成交面积环比上涨15.3%，同比上涨120.9%。
- 4、2018年三季度，40个典型城市土地市场呈现量升价跌态势。40城年初累计土地成交建筑面积同比增幅有所放缓，显露出降温趋势；40城年初累计土地出让金同比增幅连续收窄；40城土地成交均价同比增幅连续震荡下跌，溢价率也持续下跌。总体来说40城土地市场维持了降温趋势。在调控趋严的背景下，房企的资金压力将逐渐加剧，预计全国的土地市场仍会逐渐降温。

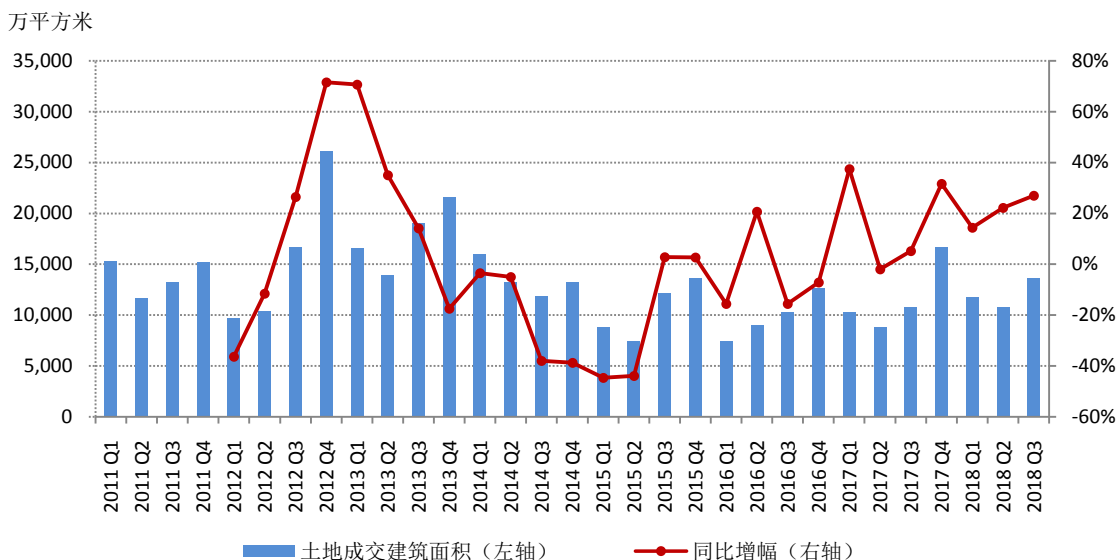
## 一、40城整体：多项指标增幅有所收窄

### 1、土地成交建筑面积：前三季度累计同比增长21%

2018年9月，40个典型城市土地成交建筑面积4811.3万平方米，环比增长1.3%，同比增长27.7%。

2018年前三季度，40个典型城市年初累计土地成交建筑面积36117.4万平方米，环比增长15.4%，同比2017年前三季度增长21.2%。

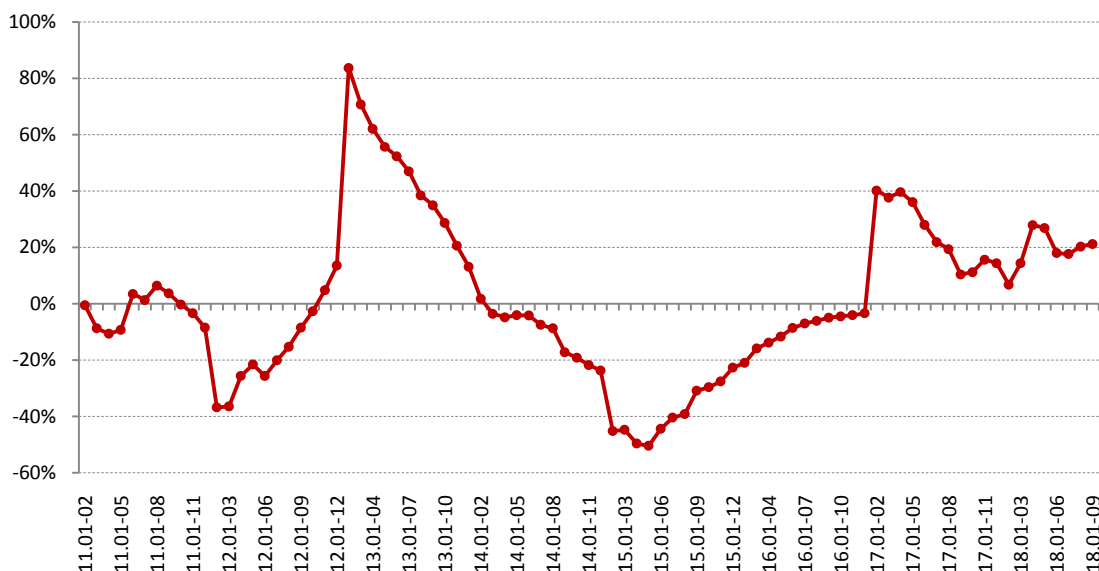
图1 40城季度土地成交建筑面积走势



数据来源：CRIC、易居研究院

从年初累计土地成交建筑面积同比增幅的曲线来看，目前已经保持了连续 19 个月的正增长态势，但 6 月份以来的增幅明显有所放缓，显露出降温趋势。参考历史规律，考虑到调控政策的持续收紧、各地市场的逐渐降温和房企资金趋于紧张，房企购地节奏将有所放缓，全年 40 城土地成交建筑面积会略涨，但幅度不会太大。

图 2 40 城年初累计土地成交建筑面积同比增幅



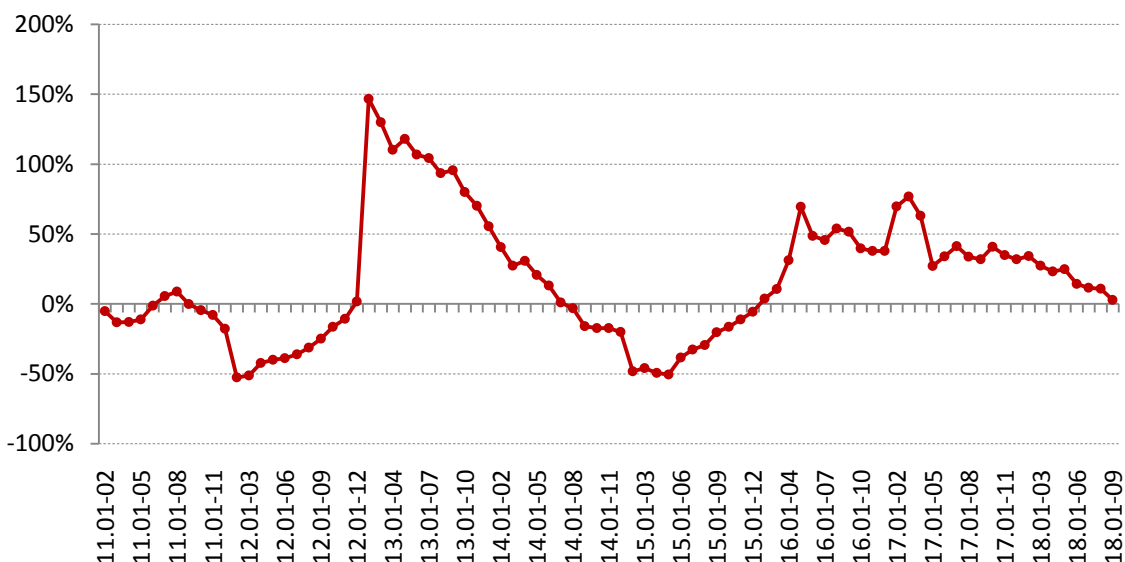
数据来源：CRIC、易居研究院

**2、土地出让金收入： 前三季度累计同比增长 2.9%，增幅持续收窄**

9 月，40 个典型城市土地出让金收入为 1740.5 亿元，环比减少 15.9%，同比减少 36.3%。随着金融环境的收紧，房企的资金压力逐渐加剧，购地方面也会更加理性，近期全国土地流拍现象增多，部分热点城市的土地市场也呈现了明显的降温态势。预计随着土地市场的降温，土地出让金收入的同比增幅将逐渐步入下行通道。

2018 年 1-9 月，40 个典型城市土地出让金累计收入 16519 亿元，同比增长 2.9%。从 40 城年初累计土地出让金收入同比增幅走势来看，基本与 40 城年初累计土地成交面积一致，6 月份以来收窄趋势明显。与 2017 年、2016 年、2015 年及 2014 年同期相比分别上涨 2.9%、35.8%、105.8%及 64.1%。从这个角度看，土地出让金规模依然超出了历史同期水平。

图 3 40 城年初累计土地出让金收入同比增幅



数据来源：CRIC、易居研究院

表 1 2018 年 1-9 月 40 城土地出让金及同期比较 (单位：亿元)

	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月	2016 年 1-9 月	2015 年 1-9 月	2014 年 1-9 月
土地出让金收入	16518.6	16060	12165.5	8028.1	10063.5
2018 年 1-9 月同比历年同期增幅	/	2.9%	35.8%	105.8%	64.1%

数据来源：CRIC、易居研究院

分城市来看，2018年1-9月，40城年初累计土地出让金排名前5的城市分别为杭州、上海、重庆、北京和佛山，累计土地出让金总额分别为2238.3、1242.8、952.7、869.9和792.2亿元，这说明今年以来这几个城市土地市场较为火热。杭州土地市场今年上半年持续火爆，5月出让的百井坊地块以107亿的总价成为近期的全国地王，该地块楼面价为5.5万元/平方米，刷新了杭州的历史新高。不过三季度以来杭州土拍却不断遇冷，虽然杭州土地出让金依然是全国最高，但从近期几场土拍来看，溢价率已较之前大幅降低，部分地块地价相比同区域前期地块跌二三成，房企拿地趋于理性，土地市场降温态势明显。

表2 2018年1-9月土地出让金与同比增幅排名 (单位: 亿元)

城市	出让金	增幅	城市	出让金	增幅	城市	出让金	增幅
杭州	2238.3	29.0%	合肥	441.9	-34.1%	襄阳	151.3	176.7%
上海	1242.8	24.7%	宁波	416.7	10.4%	荆州	133.2	100.5%
重庆	952.7	-12.5%	长沙	416.5	160.4%	惠州	130.1	13.8%
北京	869.9	-52.5%	昆明	360.3	49.4%	金华	129.8	54.5%
佛山	792.2	15.6%	无锡	329.3	16.9%	烟台	127.5	410.7%
苏州	707.3	21.7%	徐州	327.3	-0.4%	大连	103.5	101.3%
武汉	706.2	-23.2%	厦门	323.1	-11.6%	深圳	91.1	-45.9%
南京	657.1	-46.1%	南昌	317.4	-38.4%	兰州	54.4	-24.5%
济南	647.4	11.3%	沈阳	235.3	139.0%	北海	47.6	336.3%
成都	644.1	-8.3%	扬州	213.0	6.7%	廊坊	46.5	-55.7%
广州	565.9	-12.6%	东莞	175.6	318.8%	韶关	43.8	454.4%
青岛	469.5	139.4%	岳阳	172.9	275.7%	桂林	18.1	-42.5%
福州	452.5	117.0%	南宁	165.5	15.2%			
西安	447.5	64.4%	长春	153.6	13.4%			

数据来源：CRIC、易居研究院

### 3、土地成交均价：三季度同比下跌 31%

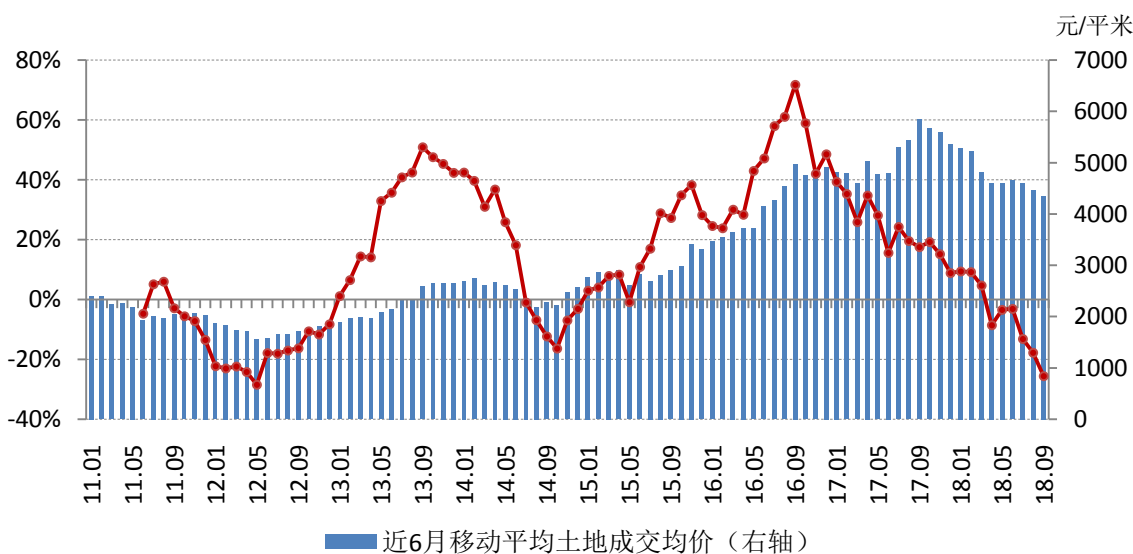
9月，40个典型城市土地成交均价为4354元/平方米，环比下跌2.6%，同比下跌25.6%。造成该现象的原因在于，一是整个土地市场降温明显，甚至多个

热点城市出现土地流拍的现象；二是三线城市成交比重增加，成交结构的变化拉低了成交均价。

40 城土地成交均价增幅自 2016 年 9 月达到峰值之后便一路震荡下跌，预计这 40 个城市全年保持同比下跌态势。另外，预计 2018 年全年全国土地成交均价仍将保持正增长，但增幅相比 2017 年将有所回落。

需要指出的是本报告内的 40 城土地成交均价为楼板价。

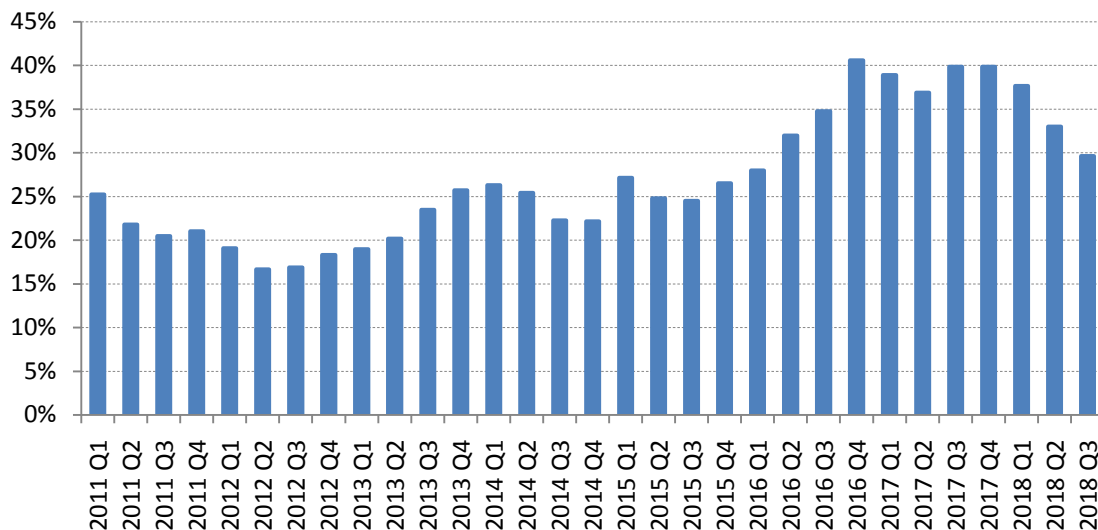
图 4 40 城月度土地成交均价走势



数据来源：CRIC、易居研究院

地价房价比可以更真实的反映土地市场与房产交易市场的关系。2015 年，随着部分城市楼市的回暖，土地市场也变得活跃起来，40 城地价房价比曲线也进入上行通道。2016 年，部分城市地价暴涨，地王频出，40 城地价房价比也在 2016 年的三季度和四季度达到了阶段性高点。此后土地市场开始逐渐降温，期间出现了小幅波动。截至 2018 年三季度，地价房价比已经连续下行四个季度。这主要是因为房价依然保持了一定的上涨动能，而地价则开始出现下滑，此消彼长导致了地价房价比的下行，预计四季度地价房价比将继续回落至 27% 左右。

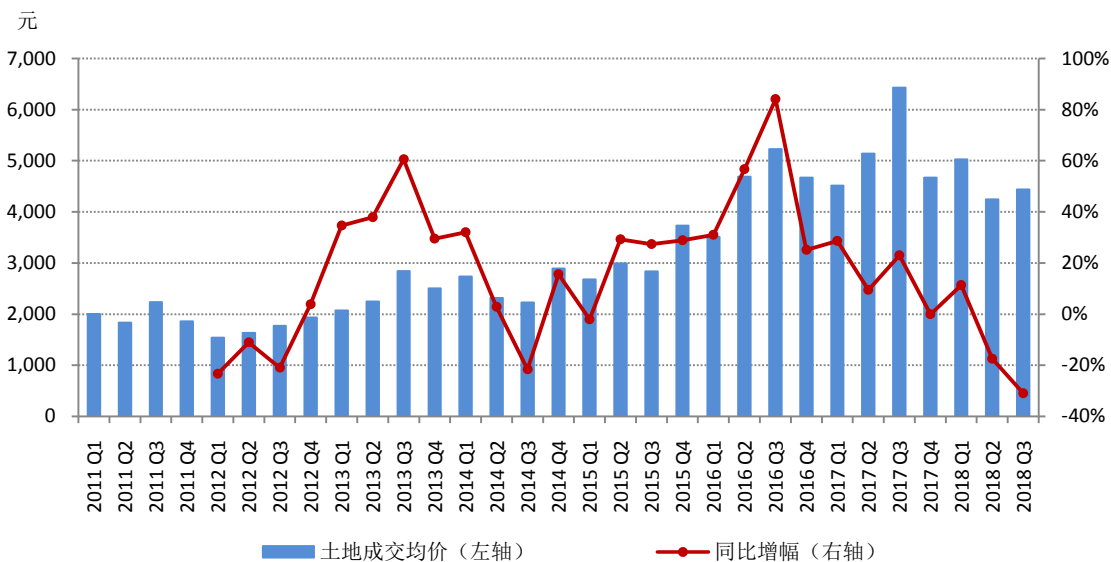
图 5 40 城季度地价房价比走势



数据来源：CRIC、各地房产网、易居研究院

从季度数据来看，2018年第三季度，40个典型城市的土地成交均价为4440元/平方米，环比2018年二季度上涨4.6%，同比2017年三季度下跌31%，同比增幅震荡下行趋势较为明显。

图6 40城季度土地成交均价走势



数据来源：CRIC、易居研究院

#### 4、土地成交溢价率：创40个月新低

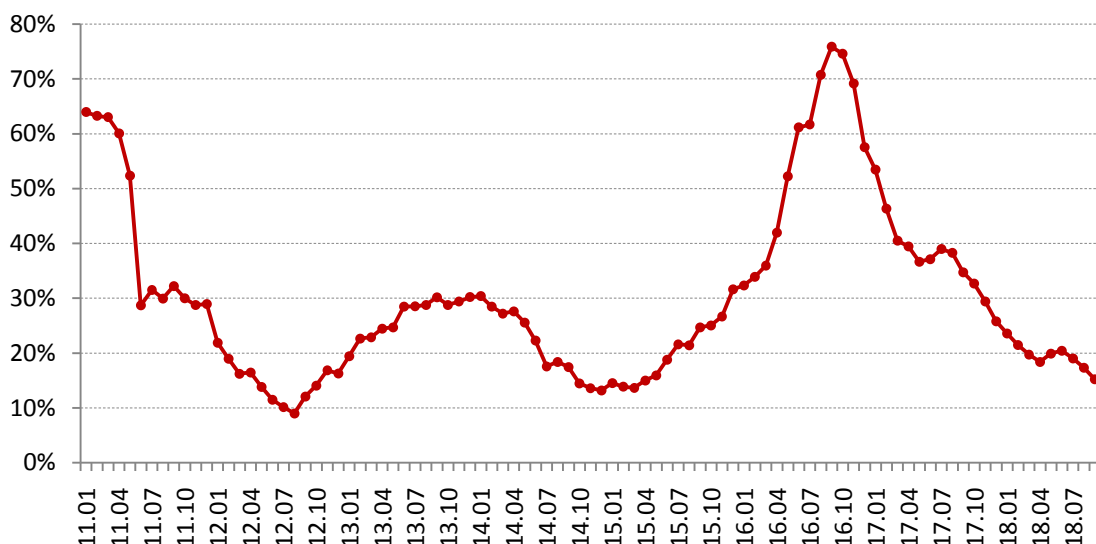
9月,40个典型城市土地成交溢价率 15.2%,与8月相比下降 2.1个百分点,与去年同期相比下降 19.5个百分点。

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涨转跌。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,下行趋势延续至今,目前已创下自2015年6月以来40个月的新低。

需要指出的是,过去一年土地溢价率快速下滑,也与地方政府提高起拍价和热点城市限地价有关。预计未来几个月40城土地成交溢价率将会继续下滑,按过去短周期规律来看,溢价率将会下滑至10%附近再企稳。

图7 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的城市分别为合肥、北海、宁波、襄阳和长春,土地成交溢价率分别为72%、43%、33%、32%和30%。



这几个城市基本上都是弱二线城市和三线城市，反映了本轮周期运行至今三线城市较为火热的特点。9月份，上海、苏州、广州、大连等9个城市的溢价率为0%，主要是由于多地政府出台了土地限价令，规定溢价率过高可终止买卖，这些城市基本都为此前的热点城市，调控较为严厉。

表3 2018年9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
合肥	72.2%	惠州	11.9%	杭州	2.5%	徐州	0.2%
北海	42.7%	烟台	10.3%	重庆	2.5%	上海	0.0%
宁波	33.0%	沈阳	9.5%	长沙	2.3%	广州	0.0%
襄阳	31.6%	佛山	8.1%	成都	2.0%	大连	0.0%
长春	30.0%	福州	7.8%	岳阳	1.8%	苏州	0.0%
兰州	28.7%	南宁	7.8%	廊坊	0.6%	扬州	0.0%
北京	25.3%	南昌	7.3%	南京	0.3%	无锡	0.0%
荆州	25.1%	昆明	6.9%	青岛	0.2%	金华	0.0%
深圳	18.9%	西安	5.8%	济南	0.2%	洛阳	0.0%
厦门	13.5%	武汉	2.6%	东莞	0.2%	桂林	0.0%

数据来源：CRIC、易居研究院

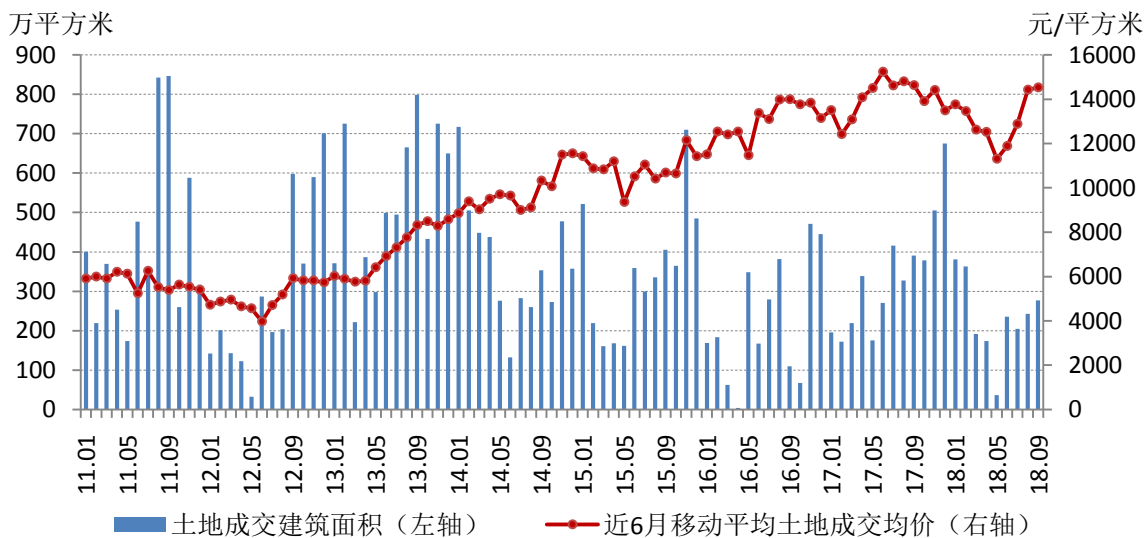
备注：表中溢价率为“/”的表示本月无通过招拍挂方式成交的商品房用地。

## 二、城市分类：一二线平稳，三线依然火热

### 1、一线城市：成交面积环比小幅上涨

9月，4个一线城市土地成交建筑面积为277.3万平方米，环比增长14.2%，同比下降29.1%；成交均价为14530元/平方米，环比上涨0.7%，同比下降0.6%。一线城市的土地成交均价自2017年6月左右开始震荡下跌，今年6月份以来有所反弹与土地出让结构有关，溢价率持续维持在10%以下的低位。土地成交建筑面积自2017年年末以来也维持在2011年以来的较低位水平，预计到年底一线城市的土地成交面积及均价仍有下降空间。

图 8 一线城市月度土地成交建筑面积及价格走势

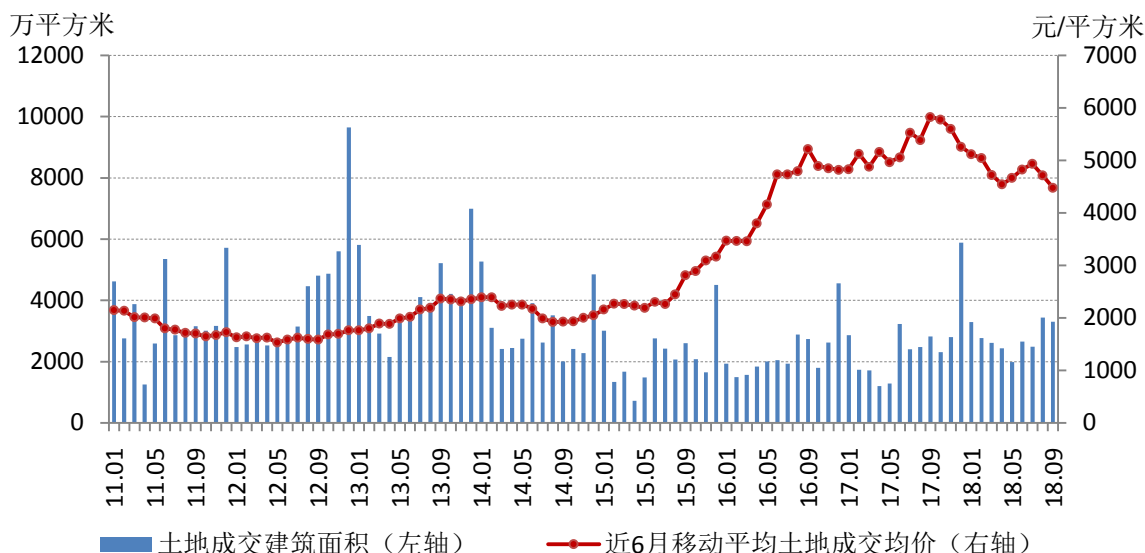


数据来源：CRIC、易居研究院

## 2、二线城市：成交均价震荡下跌

9 月，二线城市土地成交建筑面积为 3307 万平方米，环比下跌 4%，同比增长 17.2%；成交均价为 4477 元/平方米，环比下降 5%，同比下降 23.1%。二线城市的土地成交面积自 2017 年 12 月以来开始震荡下跌，8 月增长较多主要是由于重庆、武汉、南昌等中西部二线城市成交面积增幅较大，和供地节奏有关，9 月环比小幅下跌。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，5 月份虽有所抬头，但仍处于下行通道，8 月份再次转跌，9 月继续下跌，创 2016 年 6 月以来新低。预计到年底二线城市的土地成交均价和成交面积将逐渐降温。

图 9 二线城市月度土地成交建筑面积及价格走势

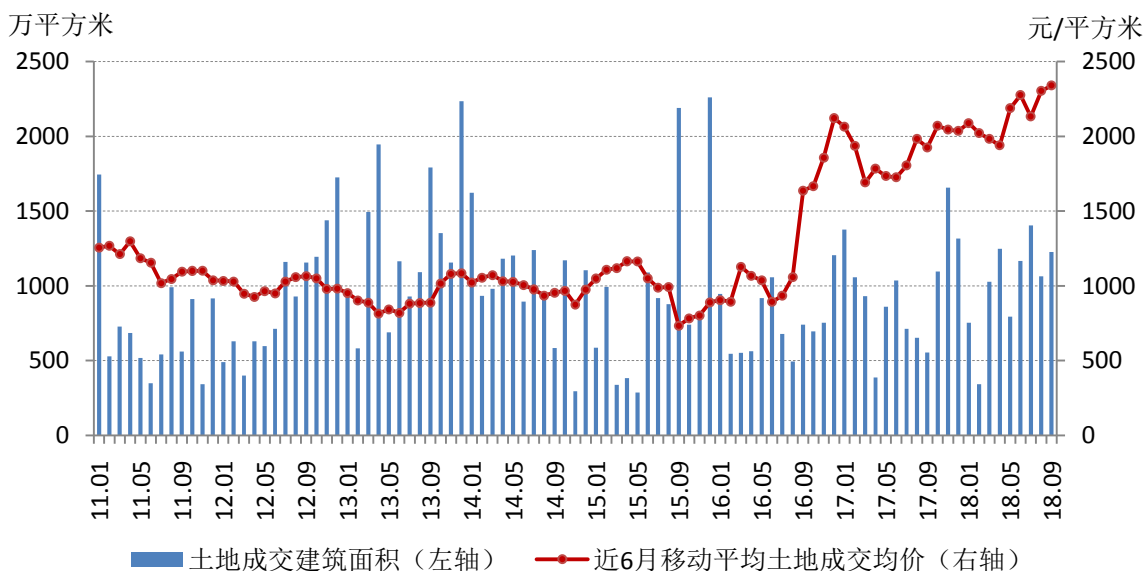


数据来源：CRIC、易居研究院

### 3、三线城市：成交均价创新高

9月，三线城市土地成交建筑面积为1227万平方米，环比上涨15.3%，同比上涨120.9%；成交均价为2339元/平方米，环比上涨1.6%，同比上涨21.5%，创历史新高，三线城市土地市场依然较为火热。值得注意的是，10月8日晚间，国务院常务会议部署推进棚户区改造工作，明确提出要调整完善棚改货币化安置政策，商品房库存不足、房价上涨压力大的市县，要尽快取消货币化安置优惠政策。此前8月底呼和浩特提出明确把“稳地价、稳房价、稳预期”作为调控总体目标，全面停止去库存调控措施。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。在因城施策背景下，或将有更多城市跟进退出去库存政策。目前三线城市土地市场余温尚在，但是随着政策的变化和购买力的透支，预计到明年三线城市的土地成交均价和成交面积将呈现降温态势。

图 10 三线城市月度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：地市整体降温趋势不变

2018年三季度，40个典型城市土地市场呈现量升价跌态势。40城年初累计土地成交建筑面积同比增幅有所放缓，显露出降温趋势；40城年初累计土地出让金同比增幅连续收窄；40城土地成交均价同比增幅连续震荡下跌，溢价率也持续下跌。总体来说40城土地市场维持了降温趋势。

分城市来看，目前一线城市及部分热点的二线城市均出台了较为严厉的调控措施，在部分城市供地量增加的情况下，成交面积有所上涨，但总体成交均价和溢价率维持在较低水平。三线城市的土地成交面积同比增幅较高，成交均价创新高，依然较为火热。

7月31日召开的中央政治局会议指出坚决遏制房价上涨。下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。下半年住建部频繁约谈房价涨幅过快的城市，预计部分热点城市调控政策还有升级的空间。同时，银保监会会议指出进一步完善差别化房地产信贷政策，坚决遏制房地产泡沫化。10月8日晚间，国务院常务会议部署推进棚户区改造工作，明确提出要调整完善棚改货币化安置政策，商品房库存不足、房价上涨压力大的市县，要尽快取消货币化安置优惠政策。10月7日，央行宣布定向降准1%，央行表示，降准释放的约7500亿元增量资金，主要是为了增加金融机构支持小微企业、民营企业 and 创新型企业的资金来源，在房地产调控不放松的情况下，降准对房企资金

压力的缓解作用有限。在调控趋严的背景下，房企的资金压力将逐渐加剧，预计全国的土地市场仍会逐渐降温。

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

电话：021-60868898

邮箱：shenxin@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。