

行业透视 | 六成典型城市土地出让金已同比回正，杭、京、沪位列三甲

研究员 / 马千里、邱娟

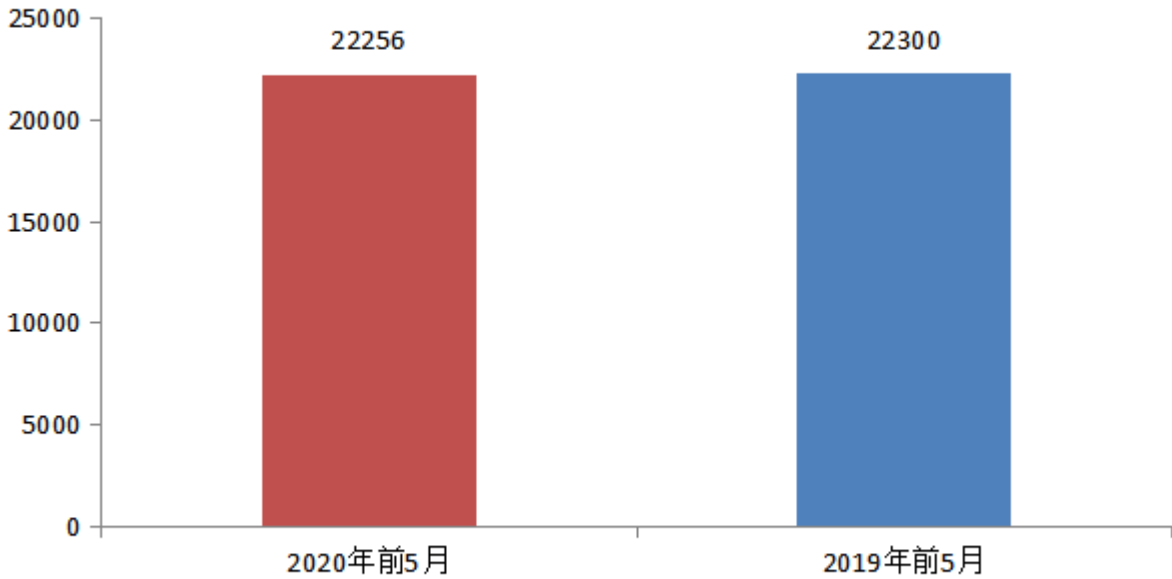
受疫情的影响，2 月份多城市中止或延后土地出让，土地市场规模一度跌至谷底；但随着疫情控制趋于稳定，3 月份大部分城市都恢复了土地供应，市场逐渐步入正轨。在 2020 年即将过半的当下，土地成交规模较去年同期有何变化？哪些城市规模即将、或已经超越去年同期？2020 年全年哪些城市的土地出让金规模将创下新高？

01

成交总量：疫情影响逐渐消弭，前 5 月土地成交总金额与去年同期持平

2020 年已经过去 5 个多月，疫情对于房地产市场尤其是**土地市场的影响逐渐消退**。这一点从 CRIC 监测数据就可以得到验证：1-5 月全国土地成交总金额高达 22256 亿元，仅比 2019 年同期少 44 亿元，**总体基本持平**。

图：2019、2020 年 1-5 月全国土地总成交金额对比（亿元）



数据来源：CRIC 整理

02

城市分布：杭、京、沪位列总额榜三甲，优质宅地集中出让将南京地市推向高峰

分城市来，2019 年土地出让金榜首城市**杭州在今年前 5 月成功卫冕**，出让金总额高达 1195 亿元，与 2019 年同期相比，增加了 10%，参考杭州今年的宅地供地计划量较 2019 年有 15%的涨幅来看，2020 年杭州的土地出让金大概率还会有 10%-15%的增量空间。

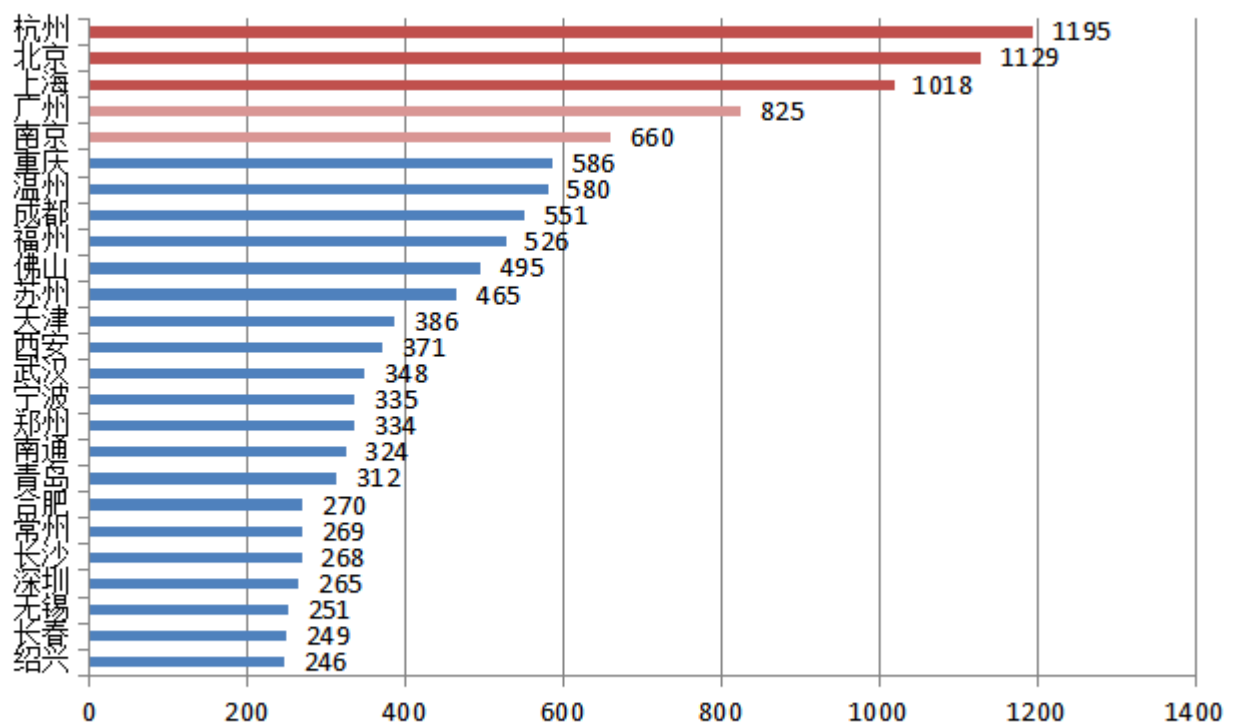
金额榜第二位城市为北京，为稳定房地产市场，**北京今年供应了多宗优质不限价宅地**，典型如丰台分钟寺三宗地，两宗楼板价已经超 7 万元/平方米，引发了一波土地成交小高峰，前 5 月北京土地出让金总额达 1129 亿元，仅次于杭州，较去年前 5 月上涨了 63%。

紧跟其后的是上海，前 5 月土地出让金也超过千亿，较去年同期增加 78%，在疫情对房地产造成的恐慌情绪还比较严重的 2 月，香港置地一举拿下的徐汇滨江综合体项目，总成交价格就高达 310.5 亿元，该价格比 2016 年招商华侨城联合体在深圳获取的新会展商业用地高出 0.5 亿，成为截至目前的内地第一总价地王，之后**上海的土地供应逐渐恢复，不乏**

中心城区稀缺优质宅地，譬如近三年来首次出让宅地的虹口区嘉兴路街道 HK271-01 地块，起始楼面价就达 63155 元/平方米。

前 5 月土地出让总金额处于 500-1000 亿的城市有 6 个，涉及广州、南京、重庆、温州、成都和福州，除重庆同比微降 3% 之外，其余城市土地出让金总额均呈上涨之势；尤其是南京和广州涨幅尤为突出，增长率分别为 157% 和 93%。以 2020 年宅地供应计划突破近 5 年新高的南京为例，虽然前 5 月宅地成交量仅 195 公顷，占到全年宅地供应计划的 22%，但由于出让地块区位好、配套价，譬如建邺区河西板块、江心洲等成交了多幅宅地，楼板价突破 4 万元/平方米，在多宗高价地的带动之下，南京土地出让金涨势迅猛。

图：2020 年前 5 月城市土地出让金总额榜 TOP25（亿元）



数据来源：CRIC 整理

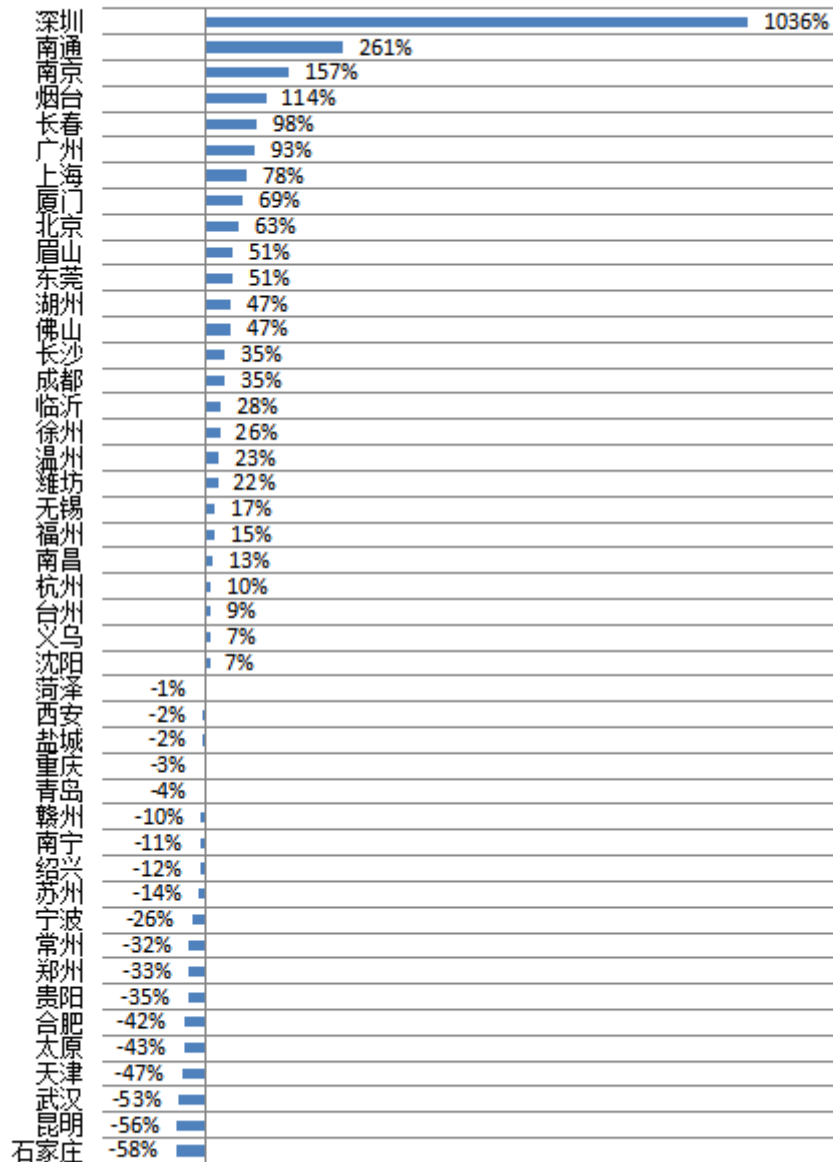
03

同比变化：六成超百亿城市成交金额已经回正，长三角地区依然最受青睐

为了探究疫情对于各城市土地市场的负面影响是否延续，下面我们聚焦到成交规模超过百亿的 45 个重点城市，就 1-5 月土地出让金总和与 2019 年同期变化来看，其中近六成城市已经回正，较所有城市的这一比重高出近 10 个百分点，总的来看，重点一二线城市土地回暖情况优于其余城市，市场恢

复速度更快。其中，**同比增幅最突出的是深圳**，前5月深圳成交了14宗地，总成交金额高达265亿元，增幅高达1036%，**比重之所以如此之高是由于深圳供地节奏的不均衡造成的**，去年前5月深圳土地出让金总额仅23亿元，但6月24日一天的出让金总额就高达223.84亿元；参照深圳2019年全年土地出让金713亿元来看，**深圳前5月出让金并不突出，占比仅有37%**。值得注意的是，虽然出让规模并不突出，但土地质量却有明显提升，在寸土寸金的前海板块也有纯宅地供应，最终被龙光以116亿元、配建4.08万平方米人才住房竞得；其次是南通，前5月供应可谓井喷，在崇川、通州供应多宗高单价优质宅地，总成交金额高达324亿元，较2019年同期增长了261%。除深圳、南通以外，南京、烟台、长春、广州、上海、厦门、北京、东莞、湖州、佛山、长沙、成都等城市土地成交规模扩张更较为显著，增幅均在30%以上。与此同时，**也有部分城市土地出让金规模大幅缩减**，典型如石家庄、昆明、武汉、天津、合肥、贵阳、郑州、常州等城市，降幅均在30%以上；以身处疫情重灾区的**武汉为例，土地市场受到的影响比较严重**，在很长时间内都暂停土地出让，直到3月31日土地出让才恢复，前5月土地出让金总额仅有348亿元，与去年同期相比下滑53%。值得注意的是，**长三角依然是备受房企青睐的区域**，45个百亿规模以上的城市长三角就占据16席，但较去年市场变动来看，表现不一：既有大涨（南通、南京、上海、湖州），也有大跌（合肥、常州），还有波动相对较小的宁波、苏州、绍兴、盐城、台州、杭州、无锡、温州、徐州等城市。此外，一直以来土地市场热度高涨的**苏州一反常态**，前5月土地出让金总额同比下降了14%，这是由于前5月成交的地块多位于吴江、吴中，土地成交均价相对便宜，尽管土地成交建面较2019年同期增加了54%，土地出让金额依旧同比下滑。

图：2020 年前 5 月成交规模超百亿城市土地出让金同比变化



数据来源：CRIC 整理

04

供地节奏：大部分城市供地计划完成度不高，深圳前 5 月宅地供应仅 7%

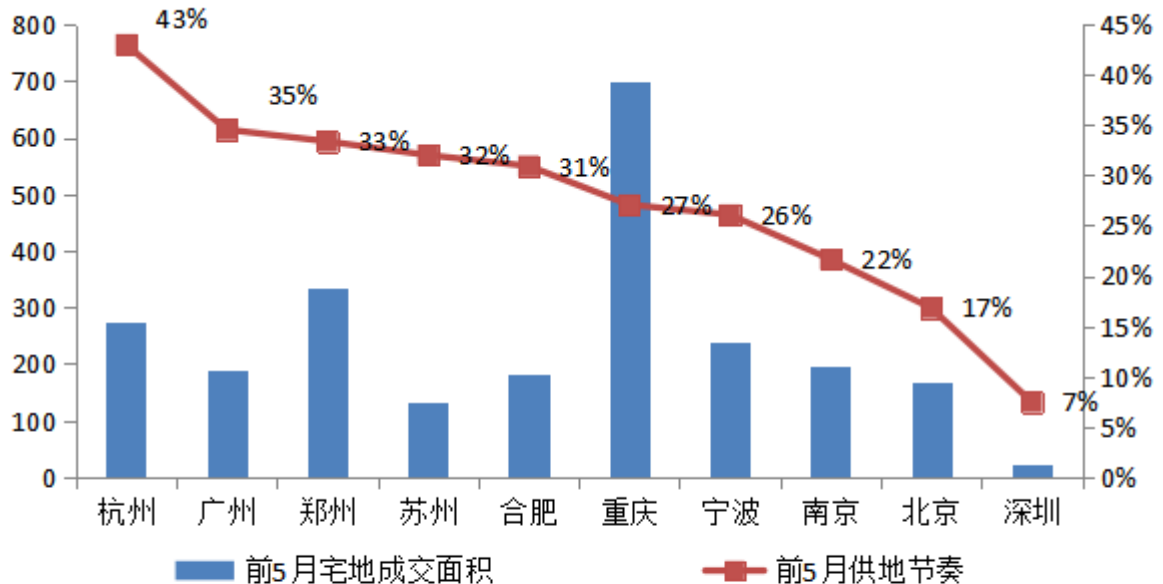
虽然大部分重点城市土地出让金出现了同比上涨，但是联系供地计划规模来看，目前大部分城市供地节奏依旧偏缓。这主要还是受疫情的影响，绝大多数城市一度在 2 月中止或延后供地，直到疫情得到较好控制的 3 月，各城市供地才逐渐恢复，再叠加传统春节假期对土地市场的影响，在重点城市积极的年度供地计划指标下，使得大部分城市供地节奏偏缓。

CRIC 监测数据显示，前 5 月十大典型城市中供地节奏最快的是杭州，宅地成交量占其全年宅地供应比重达到 43%；杭州之外的其余城市均不足（含）35%，低于往年一般水平。尤其是深圳，前 5

月宅地成交量仅有 22 公顷，仅占今年宅地计划供应量的 7%，供应节奏明显滞后，相信下半年深圳的供地将保持较快的节奏。

当然除深圳以外，近两个月优质地块频出、土地市场热度高涨的北京、南京、宁波等城市前 5 月整体的供应节奏也较缓慢，宅地成交量占其全年含宅地供地计划的比重均不足 30%。以商品住宅用地供地计划突破近 5 年新高的南京为例，前 5 月宅地成交量为 195 公顷，占到全年宅地供应计划的 22%，预计后续还有大量的土地将入市。

图：2020 年前 5 月十大典型城市宅地成交量及其占全年宅地供应计划比重（公顷）



注：在计算供地节奏时，杭州未考虑棚改安置用地。深圳供地计划中，公共居住用地占比约占六成

数据来源：CRIC

05

小结：稳经济目标下多城增加土地供应，京、深、宁等城市将迎来更多拿地机会

考虑到当前出口遭受了较大压力，居民消费需求也日渐减弱，投资逐渐成为稳定国民经济的主要抓手。为了稳经济、稳就业，一大波扩大有效投资稳定经济发展的举措正在路上，上海日前就出台了《上海市扩大有效投资稳定经济发展若干政策措施》，其中就包含增加年度土地供应量等措施，透露出政府想利用增加土地供应来达到扩大投资的目的，具有较强的信号意义，相信会有更多城市跟进。

再加上本年上半年大部分城市的供地节奏较为缓慢，为完成全年土地供应计划，接下来的土地供应节奏还会进一步加快，尤其是深圳、北京、南京等仍有较多供地指标等待释放的城市，相信下半年还会有更多拿地机会出现。

