

大数据视角看上半年全国土地市场供求真实状况

国家信息中心信息化和产业发展部 高聚辉

【摘要】

2019年上半年，全国土地市场整体保持低速增长，土地供应面积增长5.2%，成交面积增长2.2%。

分用地类型，工业仓储用地成交面积最大，占比超过五成。住宅用地成交价款最高，占比超过八成。

分区域看，华东地区始终是土地市场的主力，土地成交面积和价款分别占全国的38.6%和47.2%。

土地地块面积区间呈“W型”分布，5000平方米以下、10000~20000平方米和50000平方米以上的地块宗数相对较多，宗数累计占比超过六成。

土地成交平均地价呈“U型”分布，四成以上地块土地单价在400元以内，以工业和仓储用地为主，还有近四成地块成交单价在1000元以上，其中主要以住宅用地和商办用地为主。

住宅用地平均每宗地块面积达3.27万平方米，成交价款达2.07亿元，明显高于整体用地价格水平，呈现出明显的规模化开发特点。

上半年35个大中城市土地成交面积增长8.9%，成交价款增长33.4%，快于全国整体水平。

二线城市土地成交价款占比最高，超过五成，三线城市土地成交面积占比最高，超过三成。二三四线城市土地成交面积和成交价款累计占比均超八成。

TOP50城市门槛值继续提升，达145亿元。TOP50城市土地成交价款累计达20705亿元，占全国的67.2%。

下半年，预计在政策及预期的共同引导下，房地产市场将保持低幅增长，部分先行指标会出现小幅下跌，市场分化态势持续。土地市场降温，土地溢价率回落，土地成交结构将向二三线城市集中，土地价格涨幅将放缓。

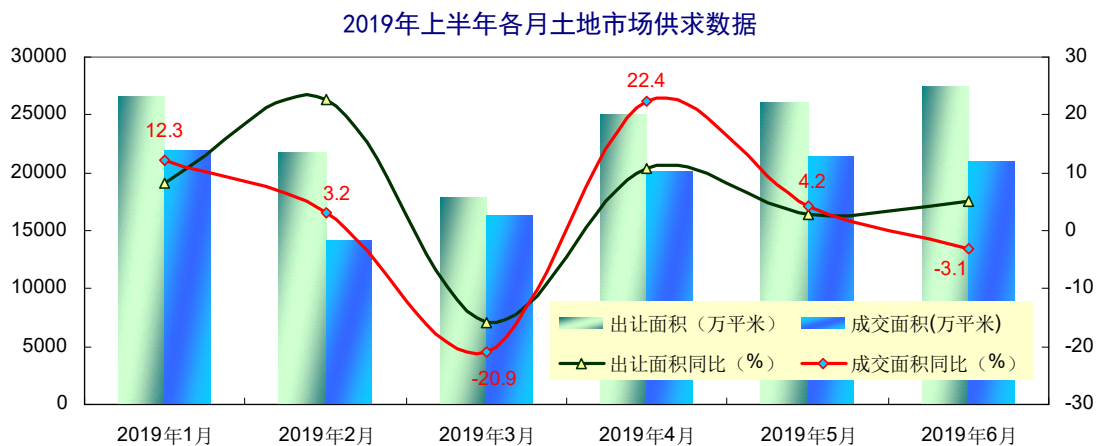
【正文】

2019年上半年，全国土地市场供求均保持低速增长，土地成交价款增速由负转正，土地成交溢价率有所上升。从上半年各月走势来看，一季度土地成交较为低迷，成交面积和价款同比均出现负增长，二季度明显好转，土地成交价款保持较快增长。

一、土地市场整体保持低速增长

从整体数据来看，上半年全国共通过招拍挂供应土地 45378 宗，占地面积为 14.46 万公顷，同比增长 5.2%；成交土地 35509 宗，面积为 11.47 万公顷，同比增长 2.2%，均保持低速增长。

分月度看，1 月份土地成交宗数和面积相对较高，成交 7259 宗地块，成交面积为 2.19 万公顷。2、3 月份受春节因素影响，成交宗数和面积均保持低位，分别成交 1.42 公顷和 1.63 公顷。4 月份，土地成交明显加速，成交土地面积达 2.0 万公顷，同比增长 22.4%。随着 4 月下旬中央政治局会议判断一季度经济好于预期，宏观调控要保持定力，房地产重提“房住不炒”后，5 月份，土地成交开始放缓，至 6 月份，土地成交面积出现小幅下降，跌幅为 3.1%。

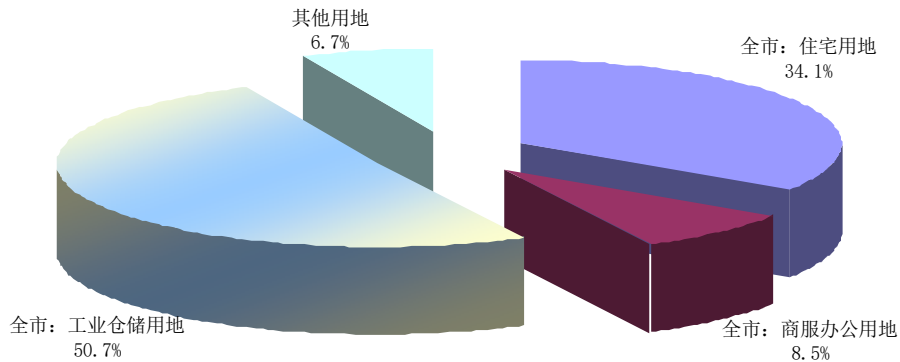


数据来源：国信宏观经济与房地产数据库。

分土地用途看，工业仓储用地成交面积最大，占全部成交土地的 50.7%；住宅用地成交价款最高，占全部土地成交价款的 80.4%。具体看，住宅用地供应 16185 宗，占地面积为 5.04 万公顷，成交 11983 宗，成交面积为 3.91 万公顷，成交价款为 24767 亿元，增长 18.5%。

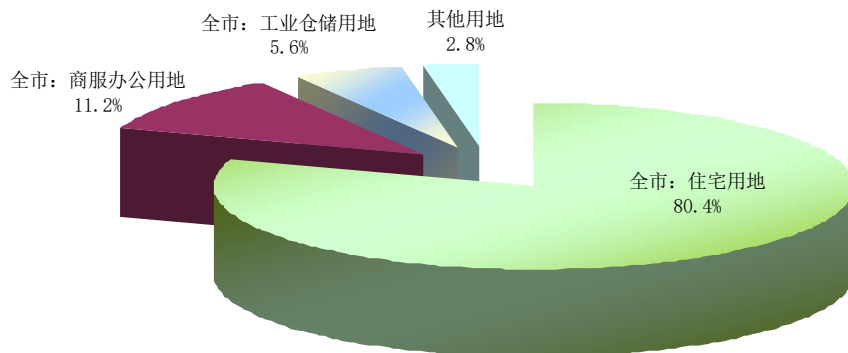
商服办公用地供应 6762 宗，1.3 万公顷，成交 5125 宗，0.97 万公顷，成交价款为 3458 亿元，下降 20.2%；工业仓储用地为 18111 宗，7.08 万公顷，成交 15237 宗，5.82 万公顷，成交价款为 1731 亿元，增长 12.2%。

2019年上半年按土地用途分的成交结构（面积占比）



数据来源：国信宏观经济与房地产数据库

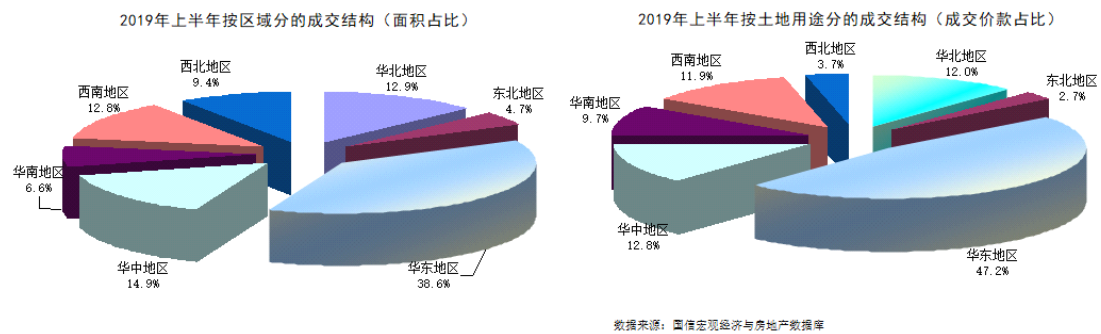
2019年上半年按土地用途分的成交结构（成交价款占比）



数据来源：国信宏观经济与房地产数据库

分区域看，华东地区始终是土地市场的主力，土地成交 13820 宗，面积为 4.43 万公顷，成交土地价款为 14561 亿元，分别占全国土地成交面积和价款的 38.6%和 47.2%；其次是华中地区，华北地区、西南地区，成交土地面积分别为 1.71、1.49、1.47 万公顷，成交土

地价款分别为 3941、3706、3655 亿元。

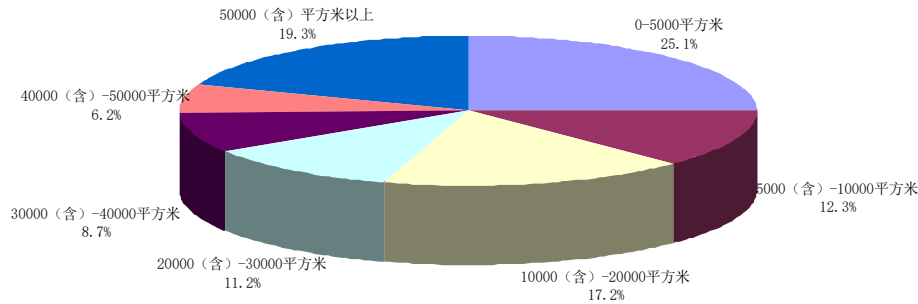


二、土地地块大数据特征分析

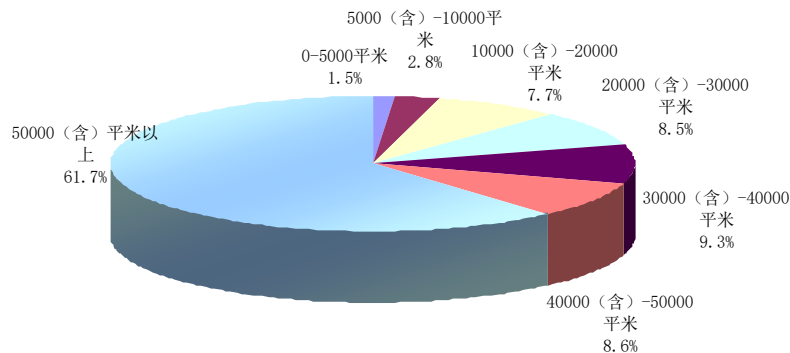
通过对 2019 年上半年成交的 35509 宗地块的分析，发现：单宗地块面积呈明显的“W 型”分布，5000 平方米以下、10000~20000 平方米和 50000 平方米以上的地块宗数相对较多；土地地面均价呈“U 型”分布，四成以上的地块地面单价在 400 元以内，主要是工业和仓储用地，还有近四成地块成交单价在 1000 元以上，其中主要以住宅用地和商办用地为主；住宅用地的单宗地块成交价款明显高于整体平均水平，呈现出明显的规模化开发特点。

从成交地块平均单地面积来看，上半年成交地块平均每宗地块面积为 32303 平方米。分区间看，5000 平方米以下的宗地宗数最多，占全部成交地块的四分之一；其次是 50000 平方米以上的宗地，有 6854 宗，占全部成交地块的 19.3%；地块面积在 30000~40000 和 40000~50000 之间的地块相对较少，宗数占比均不到 10%。从不同地块面积区间的地块面积占比情况来看，50000 万以上地块所占面积比重最高，为 61.7%，其次是 30000~40000 平米之间的地块，面积占比为 9.3%。

按宗地面积区间分的地块宗数及占比情况



按宗地面积区间分的地块面积占比情况



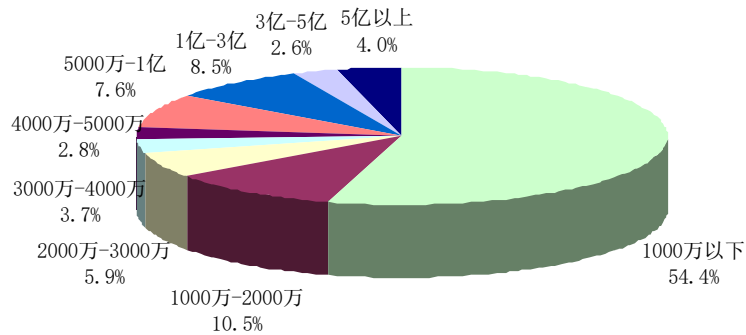
按成交地块的地面单价来看，呈典型的“U型”分布，四成以上地块单价在400元以内，还有近四成地块单价在1000元以上，不到两成地块成交均价在400元~1000元之间。21.6%的成交地块地面单价在200元~400元之间，19.9%的地块成交单价在200元以内，二者合计占41.5%。

具体到住宅用地，29.4%的地块成交地面单价在5000元以上，29%的地块在2000元-5000元之间，还在22.9%的地块成交单价在1000元-2000元之间，三者合计占住宅用地的81.3%。

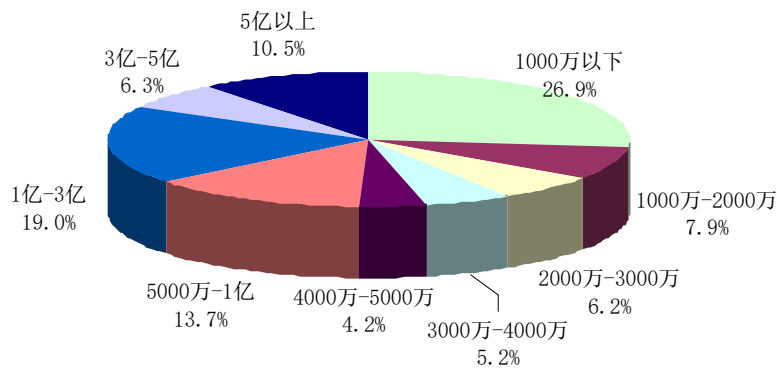
按平均每宗地块的成交价款来看，上半年平均单宗地块的成交价款为8680万元/宗，其中住宅类用地的平均成交单价为2.07亿元/宗，明显高于整体水平。分区间看，有54.4%的地块成交价款在1000

万以内，其次是 1000 万-2000 万之间的地块，宗数占比为 10.5%，再次是 1 亿-3 亿的地块，占比为 8.5%。从住宅用地的成交价款情况来看，则呈现出有所不同的分布特点，成交价款在 1000 万以下的地块宗数仍然占比最高，但仅为 26.9%，1-3 亿之间的地块宗数占比排名第二，占 19%，随后是 5000 万-1 亿和 5 亿以上的地块，分别占 13.7% 和 10.5%。

按宗地总价款区间分的全部地块宗数及占比情况



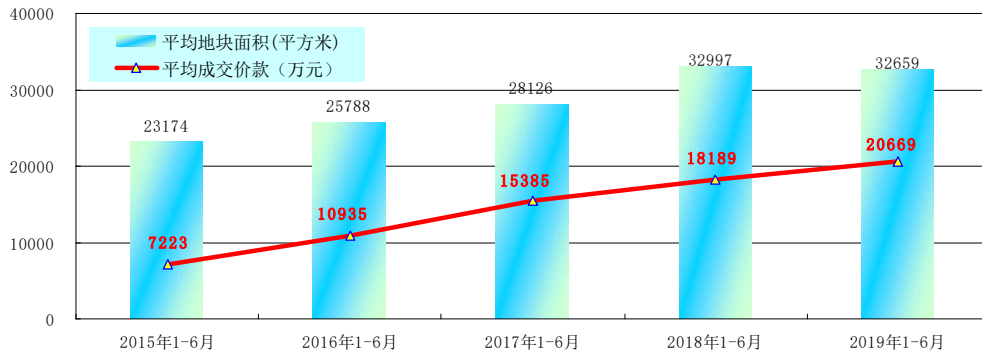
按宗地总价款区间分的住宅用地宗数及占比情况



对比最近 5 年上半年住宅用地的成交数据发现，住宅用地的平均单宗地块面积和价款都呈明显的上升趋势，面积由单宗地块 2.32 万平方米提高到 3.27 万平方米，平均成交价款由 7223 万元提高到 20669 万元，地价上升态势明显。住宅用地呈现出明显的规模化开发的特点，

这对房地产企业的资金实力和融资能力要求越来越高，这也是近年来房地产企业联合拿地和合作开发不断增多的重要原因。

2015-2019年上半年住宅用地平均面积与价款



数据来源：国信宏观经济与房地产数据库。

三、重点城市土地成交数据分析

(一) 35 个大中城市：土地成交面积增 8.9%，成交价款增 33.4%

上半年，35 个大中城市¹共出让土地 6521 宗，占地面积为 2.88 万公顷，成交土地宗数为 5592 宗，成交面积为 2.45 万公顷，同比增长 8.9%，成交土地价款为 15020 亿元，同比增长 33.4%。

其中，大连、哈尔滨、长沙 3 市的土地成交面积增长最快，均超过 100%，贵阳、昆明、天津、武汉、兰州也保持较快增长，增幅在 50%以上。有 14 个城市土地成交面积出现负增长，其中乌鲁木齐、呼和浩特、深圳土地成交面积下降较为明显，降幅均超过 50%。从土地成交价款看，30 个城市土地成交价款均保持增长，其中有 8 个城市增速超过 100%，分别是贵阳、太原、哈尔滨、深圳、大连、兰州、西宁、南宁，其中有 5 个城市属于西部地区。

¹ 全市范围，含各城市下辖的县和县级市，下同。

从各城市溢价率²来看，溢价率相对较高的城市有合肥、成都、南昌、海口、深圳等，均为省会城市或一线城市，表明部分城市的地价和房价上涨压力仍然偏大。

（二）二线城市土地成交价款占比超过五成，二三四线城市土地成交面积和成交价款均超八成

分城市等级看，上半年一线城市共成交土地 276 宗，成交面积为 1533 万平方米，成交价款为 2610 亿元。二线城市成交 8848 宗，33700 万平方米，成交价款为 15600 亿元，土地价款在各类城市占比最高，占 50.6%。三线城市成交 12317 宗，成交面积为 37577 万平方米，成交价款为 7685 亿元，三线城市成交面积在各类城市中占比最高，占 32.9%。

上半年分城市等级土地成交数据及占比情况

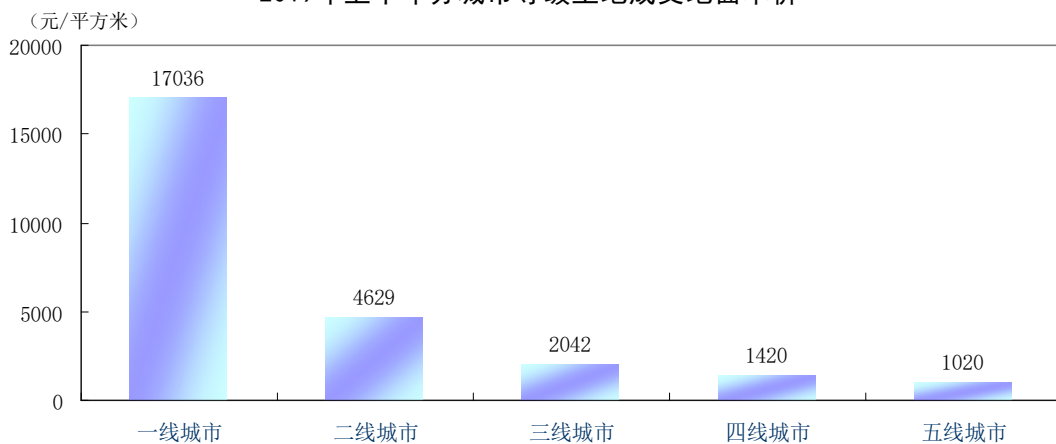
城市级别	成交宗数	成交面积	面积占比	成交价款	价款占比	单价
	(宗)	(万平方米)	(%)	(亿元)	(%)	(元/平米)
一线城市(4个)	276	1533	1.3	2611	8.5	17036
二线城市(38个)	8848	33700	29.3	15600	50.6	4629
三线城市(86个)	12317	37700	32.8	7698	25.0	2042
四线城市(93个)	7907	24700	21.5	3506	11.4	1420
五线城市(75个)	3008	8370	7.3	854	2.8	1020
其他	3153	8798	7.7	524	1.7	596

数据来源:国信宏观经济与房地产数据库。一线城市包括北上广深 4 个城市，二线城市指城市 GDP 规模在 5000 亿以上的 38 个城市，三线城市指城市 GDP 规模在 2000 亿~5000 亿之间的 86 个城市，四线城市指城市 GDP 规模在 1000 亿~2000 亿的 93 个城市，五线城市指城市 GDP 规模在 1000 亿元以下的 75 个城市，其他是指盟、自治州、自治地区、森工总局、农垦总局、新疆生产建设兵团等地区。

² 由于部分地块出让起始价缺失，溢价率计算仅以有出让起始价的地块为准，下同。

从不同等级城市的土地成交单价来看，地价明显随着城市级别的下降而下降，体现出典型的土地级差地租的特征。一线城市土地成交平均地价最高，为 17036 元/平方米，二线城市次之，平均地价为 4629 元/平方米，五线城市最低，平均地价仅为 1020 元/平方米。

2019年上半年分城市等级土地成交地面单价



数据来源：国信宏观经济与房地产数据库。

（三）TOP50 城市门槛值持续提升，土地成交价款占比接近七成

2019 年上半年，土地成交价款前 50 位城市的门槛值继续提高，由上年同期的 130 亿元提升至 145 亿元。其中 TOP20 城市的门槛值提升更加明显，由 380 亿元提升到 395 亿元。

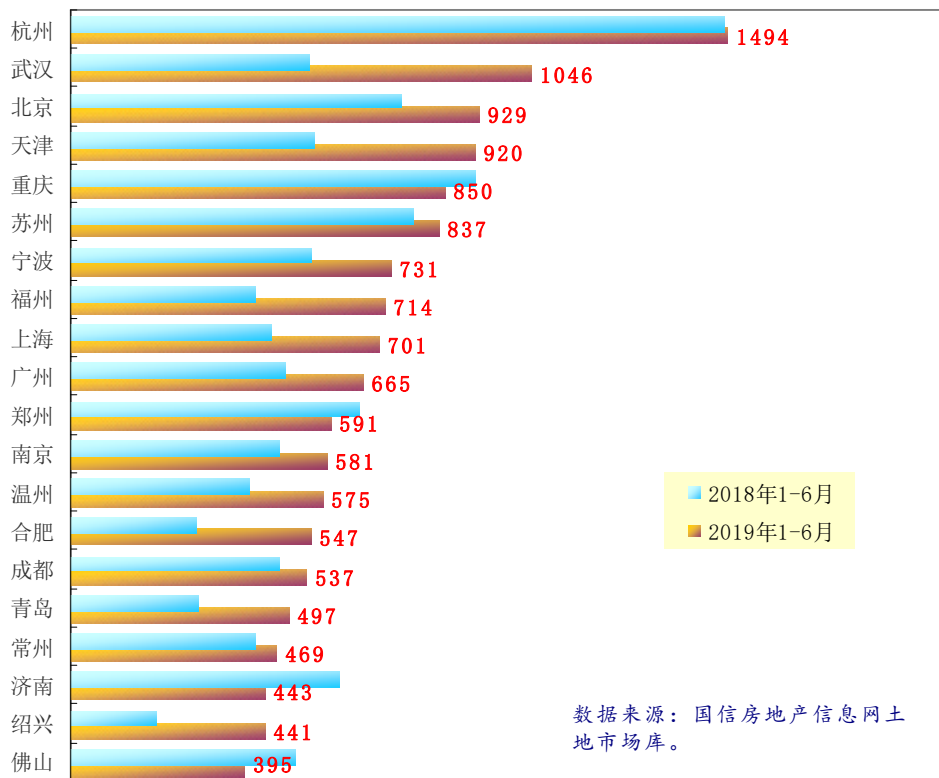
从 TOP50 位城市土地成交价款的累计值看，达 20705 亿元，占全国土地成交总价款的比重为 67.2%；其中，前 20 位城市成交价款达 13962 亿元，占全国土地成交总价款的比重为 45.3%。杭州继续以 1494 亿元的成交价款蝉联城市排名第一位，武汉异军突起，由上年同期的第 9 位前进 7 位，占据榜眼的位置，北京则由上年同期的第 4 位再进 1 位，占据第 3 名。

从 TOP50 城市的土地溢价率来看，宜宾、合肥、南昌、深圳、成都、常州、东莞、沈阳等 8 城市的溢价率水平相对较高，均超过 30%。长春、上海、潍坊、青岛等 4 城市溢价率相对较低，均在 5% 以内。

下表是 2019 年上半年城市土地成交价款前 20 位的城市，其中武汉、天津、福州、上海、合肥、青岛、绍兴等 7 城市土地成交价款增长较快，增速超过 50%。重庆、郑州、济南、佛山等 4 个城市出现负增长，其中济南、佛山降速较为明显，跌幅超过 20 个百分点。

2019年1-6月土地成交价款排名前20位城市

单位：亿元



从 TOP20 城市的区域分布来看，有 15 个城市属于东部地区，3 个（合肥、郑州、武汉）属于中部地区，2 个（成都、重庆）属于西部地区。从城市级别看，京津沪渝 4 个直辖市全部上榜，9 个经济大

省的省会城市上榜，5 个计划单列市中的深圳、宁波和青岛 3 个城市上榜，大连和厦门以不到 180 亿的土地成交价款分别位列城市第 38 位和 39 位。在 TOP20 城市中，还有 5 个一般性地级城市，分别是苏州、温州、常州、绍兴、佛山，主要集中于江苏、浙江和广东 3 省。

四、下半年土地市场预判

随着中央政治局会议在 7 月底强调，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”，预计未来房地产调控将更加注重稳发展与防风险的平衡。房地产政策以逆周期调节和维稳为主，市场期待货币政策注水的预期落空。近期，央行、银保监会都加大了对房地产融资及有关信贷产品的监管力度，严禁消费贷、银行理财、信托等各类资金违规进入房地产领域，预计后期房地产投资与销售均会受到影响。

展望 2019 年下半年，预计在政策及预期的共同引导下，房地产市场保持低速增长，部分先行指标甚至会出现下跌，市场分化态势持续。具体到土地市场，预计土地市场在下半年会出现降温，土地溢价率也将有所回落，土地成交结构将向二三线城市集中，土地价格涨幅将放缓。

说明：本报告由国家信息中心信息化和产业发展部和国信房地产信息网研究撰写，报告版权归本单位所有。

文中全国及分区域土地成交数据及地块信息来源于国家信息中心

宏观经济与房地产数据库，土地成交汇总数据范围为所有通过招拍挂方式出让的土地地块，由于数据收集的全面性以及数据处理流程的复杂性等原因，数据内容与实际情况可能会有一定出入，后期部分数据会进行二次调整，数据分析结果仅供研究参考使用。