

日前，南通发布楼市新政，从调整用地出让方式、加强金融监控，增加宅地供应，调整房贷额度等方面规范房地产市场。至此，近期住建部约谈5城市的楼市调控措施悉数出台。

4月8日，住建部约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通5城市政府负责人，要求各城市紧盯新情况新问题，及时采取针对性措施，坚决遏制投机炒房，确保房地产市场平稳运行，并将东莞、南通纳入监测重点城市名单。

地方楼市升温被认为是住建部约谈5城市的原因。21世纪经济报道记者借助中指数据，梳理2016年到2021年1季度5城市土地成交楼面价、土地溢价率、商品住宅成交均价和成交套数，尝试解答5城楼市升温的背后逻辑。

4.8住建部约谈5城市2016-2021Q1房地产成交数据变化

类别	时间	广州	合肥	宁波	东莞	南通
土地成交 楼面价 (万元/平)	2021Q1	1.80	0.63	0.85	1.45	0.52
	2020	1.33	0.53	0.91	1.05	0.54
	2019	1.26	0.63	0.60	0.96	0.35
	2018	1.15	0.60	0.46	1.02	0.36
	2017	1.25	0.68	0.50	0.98	0.32
	2016	0.99	0.87	0.65	0.77	0.20
	整体涨幅	82.19%	-28.15%	30.15%	88.91%	164.31%
土地溢价 率	2021Q1	12.93%	24.08%	33.78%	35.29%	22.20%
	2020	8.66%	22.20%	27.20%	28.46%	22.10%
	2019	7.00%	53.42%	22.53%	26.44%	18.82%
	2018	4.02%	68.96%	17.01%	17.81%	16.27%
	2017	12.18%	134.68%	55.93%	29.52%	26.43%
	2016	51.64%	227.51%	40.34%	267.46%	51.12%
商品住宅 成交均价 (万元/平)	2021Q1	3.23	1.64	2.11	2.84	1.54
	2020	3.03	1.68	1.84	2.42	1.79
	2019	2.72	1.47	1.69	2.01	1.69
	2018	2.08	1.16	1.97	1.79	1.26
	2017	1.65	1.08	1.79	1.65	1.07
	2016	1.66	1.07	1.39	1.38	0.92
	整体涨幅	94.11%	53.10%	52.05%	106.38%	68.25%
商品住宅 成交套数 (万套)	2021Q1	3.42	2.26	3.36	1.20	1.71
	2020	10.92	7.59	13.73	6.46	3.93
	2019	8.85	6.40	13.50	4.86	2.57
	2018	9.14	12.33	5.85	4.47	2.85
	2017	9.00	4.11	5.63	5.03	2.85
	2016	12.84	9.12	6.14	7.83	3.78

数据来源：中指数据

备注：南通 2020.1-2 住宅数据缺失，宁波2019年前统计数据为市区数据，后为全市数据

3城市地价涨幅超80%

2016年到2021年1季度，广州土地成交楼面价从0.99万元/平上涨到1.80万元/平；同期南通土地成交楼面价从0.20万元/平上涨到0.52万元/平。

与绝对数值相比，地价涨幅更能反映市场情况。2016年到2021年1季度，5城市成交楼面价全部上涨，其中南通涨幅最大，达164.31%，其次是东莞和广州，分别为88.91%和82.19%。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受21世纪经济报道记者采访时表示，南通地价上涨，主要受长三角一体化利好影响。

2020年11月，上海市发改委副主任、长三角区域合作办公室常务副主任阮青在发言中表示，上海将全力支持南通建设上海“北大门”，共同构筑长江经济带江海联动发展新优势。

2016年到2021年1季度，合肥是5城市中唯一土地成交楼面价总体下跌的城市，从0.87万元/平下降到0.63万元/平，跌幅27.59%。

安徽建筑大学教授李国昌告诉21世纪经济报道记者，合肥成交楼面价的降低，主要受新出让土地位置影响。“现在核心区地块越来越少，新出让地块大都在偏远的地方。”另外，李国昌指出，政府控房价，也在控地价。

2019年8月28日，合肥发布公告，调整商品住宅用地定价方式。根据周边新房均价和二手房成交价确定新出让地块起拍价和最高限价。其后合肥土地溢价率下降明显，但由于市场热度较高，2020年至今合肥整体土地溢价率仍超20%。

李宇嘉指出，这几年热点城市楼面价持续上涨，一方面是房地产市场回升，房价上涨预期增强，倒逼地价上涨；另一方面政府区域开发能力增强，如出台新片区规划，开发新轨道交通系统等，也会激励开发商拿地，利好土地出让。

5城市房价涨幅均超50%

从5城市商品住宅成交均价来看，2016年到2021年1季度，5城市房价全部上涨，涨幅均超50%，其中东莞房价涨幅最大，达106.38%；其次是广州，上涨94.11%；合肥和宁波涨幅靠后，但也分别达53.10%和52.05%。

李宇嘉认为，东莞房价上涨是其区位优势明显、土地供求关系紧张、经济持续发展、城市规划和城市建设不断推进、人口持续流入等多种因素综合作用的结果。

在地理位置方面，东莞紧邻深圳和广州，承接两大一线城市的外溢购房人群，需求旺盛。2019年东莞常住人口846.45万人，户籍人口251.06万人，户籍人口占比29.66%；在土地供求方面，东莞国土开发强度逼近50%，新增土地少，供求关系紧张；在经济发展方面，东莞作为新一线城市，2020年地区生产总值达9650.19亿元，同比上涨1.1%，2020年东莞高新技术产业291家，是2015年的7.5倍；在城市规划和城市建设方面，东莞六大片区建设稳步实施，加快建设中心城区、松山湖和滨海湾新区“三位一体”核心区，利好不断。

2016年到2021年1季度，广州房价上涨94.11%。李宇嘉认为，在经济发展、城市规划和城市建设、人口流入等方面，广州房价上涨与东莞存在相似性。除此之外，广州人才政策相对宽松，落户门槛相对较低，也带来旺盛的购房需求。今年4月广州连续出台两个调控文件，直指借“人才”之名炒房，新政推出后，人才购房的社保缴纳年限从6个月延长到12个月，限售年限从2年延长到3年。

2016年到2021年1季度，合肥房价上涨53.1%，仅有东莞一半涨幅。李国昌认为，这主要是受合肥供求关系和经济发展的影响。合肥作为省会城市，经济相对发达，每年有大量人口流入，购房需求旺盛。以2020年为例，合肥GDP为10045.72亿元，居安徽首位，在安徽GDP中占比25.97%。

从商品住宅成交套数来看，除宁波楼市提前启动外，其余4城2020年新房成交量均呈一定比例增长。

李宇嘉指出，2018年到2020年上半年，包括广州、东莞、合肥、宁波、南通在内，珠三角和长三角热点城市的房地产市场整体处于平稳或回调阶段，2020年下半年开始新一轮上涨。他指出，这轮行情是在货币政策宽松、人才政策宽松、城市外围落户门槛降低、疫情后为房地产纾困、政府为刺激经济出让优质土地等大背景下出现的。

李宇嘉说：“疫情之后，房价出现上涨，一方面开发商敏锐地看到新一轮楼市行情的到来，开始追逐优质土地；另一方面房价上涨也刺激购房者踊跃入市，相互作用就形成了一个循环上涨的趋势。”

