



**土地市场月报：9 月土地成交建面  
同比-28% 增速较过去两月基本持  
平 结构上一二线因集中供地增速  
转正 三四线继续下行**



21年9月287城土地出让金5321亿元，同比-0.9%。结构上看，一二线重点40城/三四线247城土地出让金分别为3779亿元/1542亿元，同比分别+44.3%/-43.9%。

从量上看，

供应：287城土地供应建面22419万方，同比+4.7%；结构上一二线重点40城/三四线247城分别供应土地建面10440万方/11979万方，同比分别+81.4%/-23.5%；

成交：287城成交土地建面14561万方，同比-28.0%；结构上一二线重点40城/三四线247城分别成交土地建面6159万方/8402万方，同比分别+0.3%/-40.3%，成交同比增速回落较供应较快；

供销比（供应/销售）：较8月升至1.54；

从价上看，

全国287座样本城市供应土地楼面均价4300元（同比+100.8%），较上期有所上升，结构上一二线重点40城/三四线247城分别为7394元/1604元；住宅用地楼面均价7058元，较上期有所上升，9月第二批次集中供地一方面影响重点城市量的供应，另一方面也拉动价格同比增速上行；

溢价率：3.70%，较上期-5.56%，其中住宅用地溢价率为4.06%，较上期-3.84%。结构上一二线溢价率2.28%，三四线4.74%，三四线较上期-6.46%。

库存上看,

拿地未售 (287 城口径) 绝对库存小幅下降, 去化周期较上月基本持平, 即 64.6 (月);

开工未售 (统计局口径) 绝对库存有所回升, 去化周期升至 18.0 (月); 总体来看, 土地成交量降价升, 溢价率回落明显, 或主要由于集中供地多以底价成交拉低溢价率。

风险提示: 销售回款不及预期, 杠杆收紧超预期, 供地规模不及预期等。

预览已结束, 完整报告链接和二维码如下:

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_27772](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_27772)

