

易居月报系列

100 城宅地成交报告

**三四线宅地交易率先降温
住房交易疲软开始影响地市**

2019 年 09 月 09 日

三四线宅地交易率先降温，住房交易疲软开始影响地市

报告摘要：

- 1、百城宅地：今年前 8 月全国百城宅地成交略有降温，这和三季度住宅交易市场降温、市场预期略偏悲观、企业资金面收紧等因素是有关的。
- 2、结构分类：三类城市中，一二线城市的宅地交易并没有明显降温，而三四线城市则呈现更为明显的降温态势。这和三四线城市重新面临库存压力是有关的。
- 3、市场预测：9 月份政策面总体从紧，房企销售和资金状况也不会那么快得到改观，所以预计购地增速曲线依然以降温为特征。反弹的空间应该寄希望降准的效应释放。

一、百城成交

1、成交量：销售降温倒逼购地增速曲线掉头向下

本报告定义，住宅用地包括招拍挂市场上公开交易的纯住宅用地和混合住宅用地，含租赁型住宅用地。将其简称为“宅地”，其交易面积为建筑面积。

2019 年 1-8 月份，重点监测的全国 100 个城市宅地成交面积为 39388 万平方米，同比增长 9.2%。该增速相比 1-7 月份 13.8% 的数值有明显的收窄。观察宅地的历史交易走势，可以看出，2016 年第四季度房地产政策开始收紧，滞后一个季度后即 2017 年第一季度，宅地市场基本面也发生了变化。从 2017 年开始，撇去部分交易结构干扰和季节性异动等因素，大趋势看，宅地交易市场以降温为主要特征。

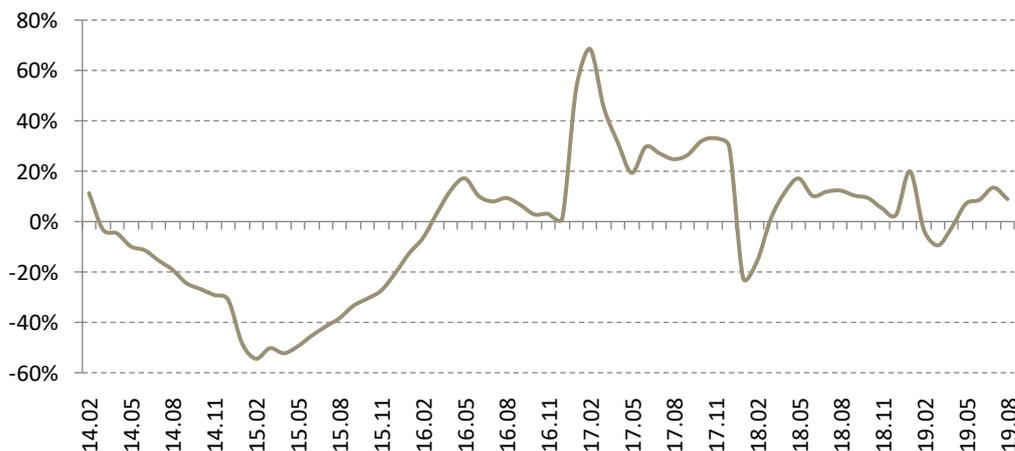
观察今年前 8 个月的交易情况，其呈现了三个鲜明的阶段：

(1) 第一阶段：今年一季度房企对于后市住宅销售预期持悲观态度，拿地方面并不积极，进而也导致了百城土地交易数据总体偏低迷，年初累计宅地成交面积同比增速曲线总体上位于零轴以下。

(2) 第二阶段：今年一季度的住房销售情况好于预期，既增加了房企拿地的资金实力，也极大刺激了房企拿地的热情。到了二季度百城土地交易数据开始反弹，即年初累计宅地成交面积同比增速曲线由负转正。

(3) 第三阶段：今年二季度中央对于部分城市地价过热现象给予了高度关注，政策基本面重新收紧，尤其是融资市场的收紧特征最为明显，这使得三季度房企购地更为理性，体现为年初累计宅地成交面积同比增速曲线掉头向下。

图 1 全国 100 城年初累计宅地成交面积同比增速



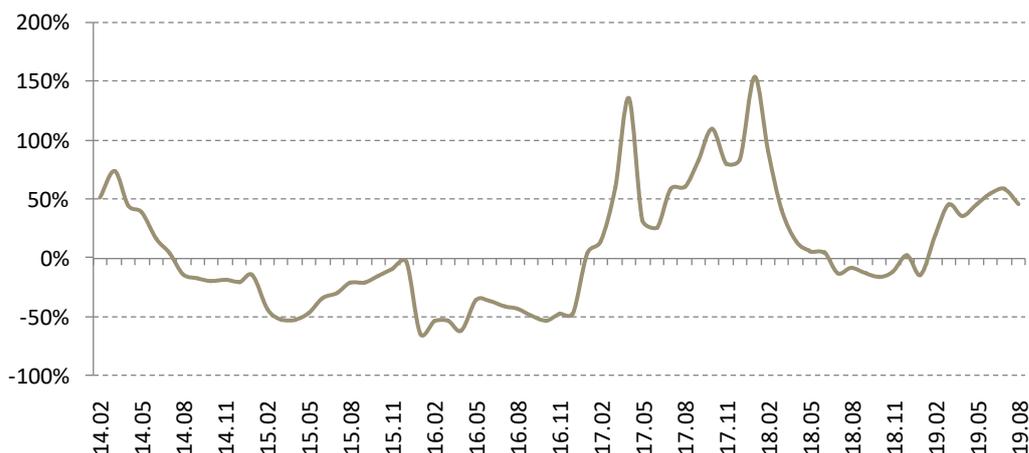
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：土地交易总体较为活跃

2019 年 1-8 月份，4 个一线城市宅地成交面积为 1867 万平方米，同比增长 45.7%。观察历史走势，可以看出，去年下半年一线城市宅地交易市场相对低迷，呈现了负增长的现象。而今年总体上以回暖为主要特征，这和一线城市近期密集供地有关，比如说深圳过去宅地供应力度一直比较弱，但今年 6 月份一次性供应了 69 万平方米宅地，这显然有助于此类城市补库存，同时也带动了一线城市宅地交易数据的上升。1-8 月份一线城市宅地成交同比增速曲线虽然略有下探，但绝对值依然是比较高的，即接近 50%。

图 2 4 个一线城市年初累计宅地成交面积同比增速

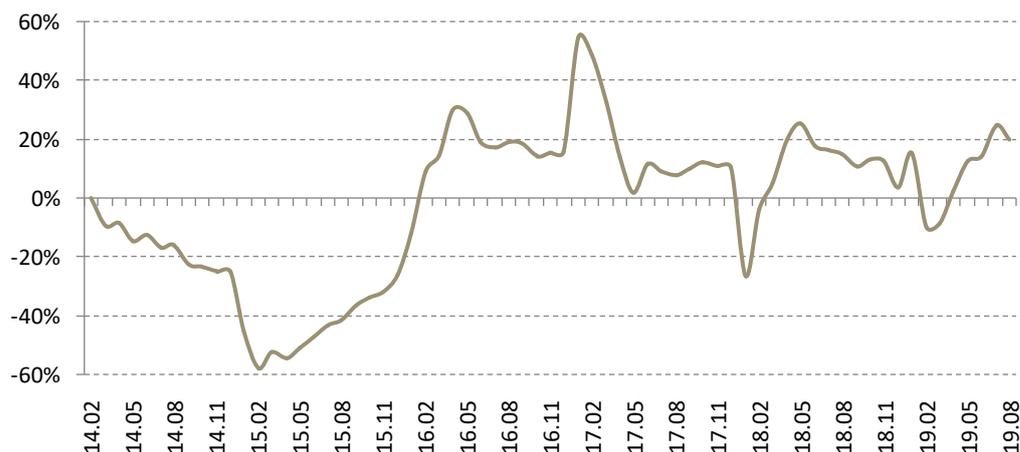


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

2、二线城市：人才落户等政策吸引房企拿地

2019年1-8月份，32个二线城市宅地成交面积为23033万平方米，同比增长20.1%。观察今年前8月二线城市宅地交易数据，可以看出，其年初累计成交同比增速曲线总体上位于历史高位。这和实际观察的情况是一致的，尤其是今年上半年各大省会城市频频打出人才落户、购房等优惠政策，使得二线城市未来的住房销售市场被看好，进而也刺激了房企的拿地、带动了二线城市宅地交易的活跃。

图3 32个二线城市年初累计宅地成交面积同比增速

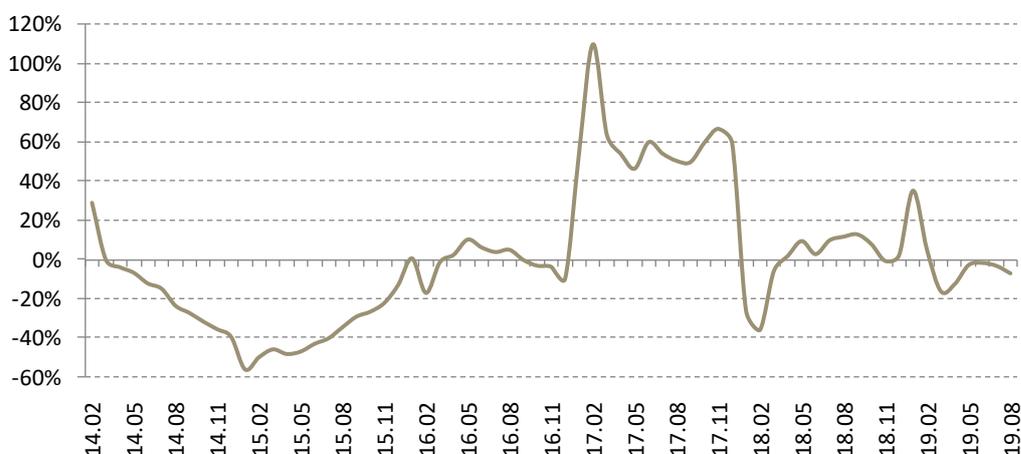


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：宅地市场率先降温

2019年1-9月份，64个三四线城市宅地成交面积为14488万平方米，同比下降7.1%。与一二线城市的走势略有差异，三四线城市宅地市场的降温特征较为明显，近两个月年初累计宅地成交面积同比降幅持续扩大，进一步体现了市场降温的特征。从原因上看，当前三四线城市住宅交易市场降温，重新面临去库存的压力，这会打击房企补充宅地的积极性；同时也影响了房企的资金回笼和继续购地。另外，从宏观面看，类似宅地交易市场的降温，也会影响地方政府的土地出让金收入。

图4 64个三四线城市年初累计宅地成交面积同比增速



数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

三、结论与趋势

从1-8月份全国百城宅地交易市场来看，受政策管控、市场预期等影响，相关购地增速曲线略有下行，充分体现了宅地交易市场降温的态势。而从结构上看，三四线城市的降温趋势更为明显，和此类城市当前重新面临库存积压的问题是相关的。

预计9月份宅地交易市场以降温为主要特征，尤其是考虑到房企当前资金压力开始增大，所以预计房企拿地会偏保守和趋于理性。当然，若要看转机，那么就需要看9月份央行“普降+定向降准”政策的效应。若是住宅交易活跃度有明显的上升，那么四季度房企认购宅地的积极性或会有所增加。

附注：

1、100个城市按一、二、三四线城市划分如下。4个一线城市：北京、上海、广州、深圳。32个二线城市：哈尔滨、长春、沈阳、大连、天津、石家庄、太原、济南、青岛、南京、苏州、杭州、宁波、合肥、南昌、福州、厦门、郑州、武汉、长沙、贵阳、南宁、海口、昆明、重庆、成都、西安、兰州、西宁、呼和浩特、银川、乌鲁木齐。64个三四线城市：丹东、秦皇岛、唐山、承德、廊坊、燕郊、香河、大厂、固安、保定、张家口、烟台、威海、日照、济宁、徐州、扬州、镇江、常州、无锡、江阴、昆山、南通、温州、嘉兴、嘉善、湖州、舟山、金华、淮南、蚌埠、安庆、芜湖、马鞍山、滁州、泉州、晋江、漳州、莆田、赣州、九江、景德镇、株洲、岳阳、常德、襄阳、荆门、宜昌、珠海、东莞、佛山、中山、肇庆、惠州、清远、韶关、茂名、湛江、北海、柳州、桂林、三亚、洛阳、包头。需要说明的是，燕郊是城镇的行政级别，但考虑到城市规模大，也将其纳入到三四线城市的范围中。

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

电 话：021-60868887

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。