

易居月报系列

100 城居住用地成交报告

**前 2 月百城土地成交跌两成
3 月份地市开始活跃**

2020 年 03 月 26 日

前 2 月百城土地成交跌两成，3 月份地市开始活跃

核心观点：

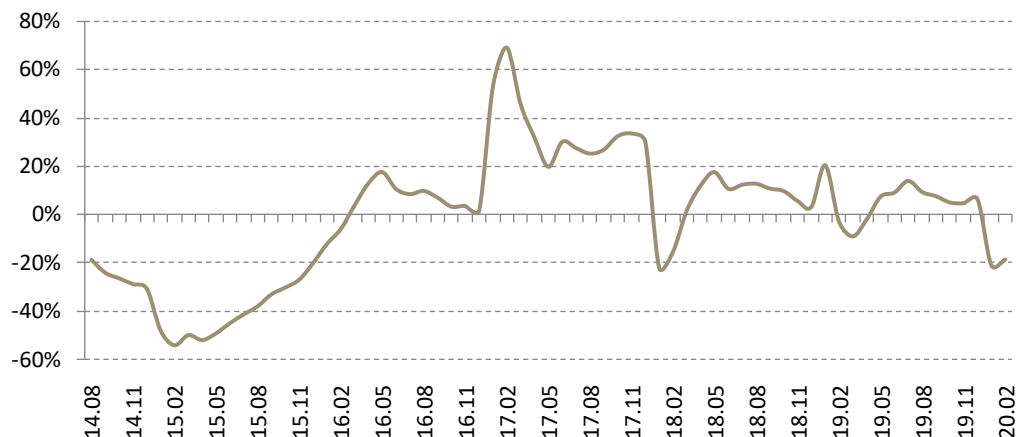
- **百城土地：前 2 月土地成交数据下跌两成，呈现降温态势。**总体上看，一线城市表现相对不错，而二线城市下跌较为明显，和土地推迟供应、暂停竞拍等有关，其很大程度上也影响了全国百城的土地交易走势。
- **市场预测：3 月份开始全国部分城市土拍市场开始活跃，交易市场略有升温。**类似土拍市场的小回暖，和地方政府重启土拍交易、房企近期融资改善等有关。但由于房屋交易市场还没有回暖，土地交易的走势也面临很多不确定性。

一、百城成交

1、成交量：交易市场关闭导致土拍降温

1-2 月份，全国 100 个城市居住用地成交面积为 6542 万平方米，同比减少 18.7%。受新冠肺炎疫情等影响，全国各地经济活动纷纷暂停，部分城市土拍市场也开始关闭，这使得土地交易受到影响，最终影响了前两月的交易规模和同比增速。不过相对房屋交易市场，土拍市场开放得相对更早。若对比前两月全国百城住宅交易面积 43.5% 的跌幅，土地交易的跌幅相对要小很多。另外，即便是在 2 月份，全国百城中，部分城市也依然出现了抢地的现象。

图 1 全国 100 城年初累计居住用地成交面积同比增速



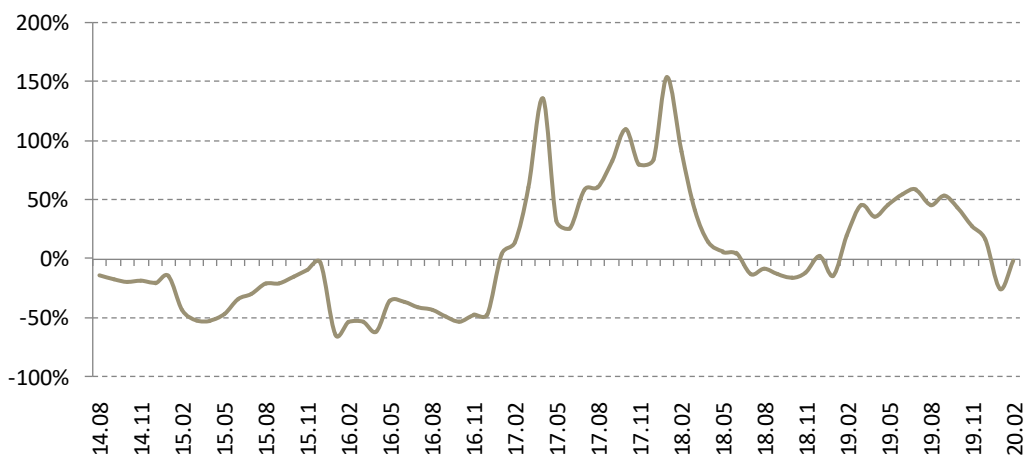
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：前两月总体持平

1-2 月份,4 个一线城市居住用地成交面积为 577 万平方米,同比减少 1.7%。从一线城市的土地市场表现看,前两月的同比表现较好,没有出现明显的降温。这和北京、上海等城市推出优质地块有关。尤其是北京土拍市场开放得较早,其推出了一些不限价的地块,客观上吸引了房企积极拍地。部分资金实力雄厚的房企,能够承受相对高的溢价率,进而补充一线城市的土地储备。

图 2 一线城市年初累计居住用地成交面积同比增速

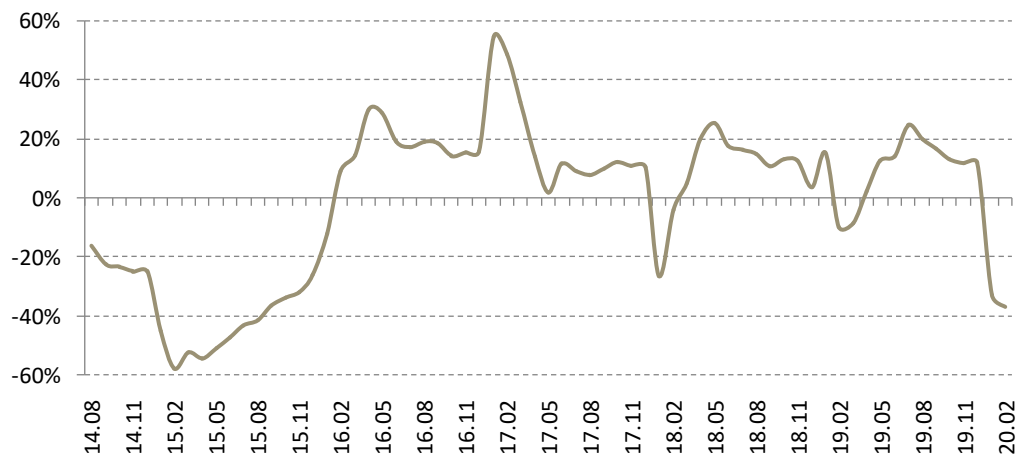


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

2、二线城市：跌幅较为明显

1-2 月份,32 个二线城市居住用地成交面积为 2893 万平方米,同比减少 37.1%。总体上看,二线城市呈现了断崖式下跌的现象,印证了土地市场降温的态势。受新冠肺炎疫情的影响,各地土地交易市场陆续关闭,原有的供地计划也被打乱。不过从 3 月份的土拍市场看,包括苏州、成都等城市土拍开始活跃,说明房企依然看好对此类城市的投资。

图 3 32 个二线城市年初累计居住用地成交面积同比增速

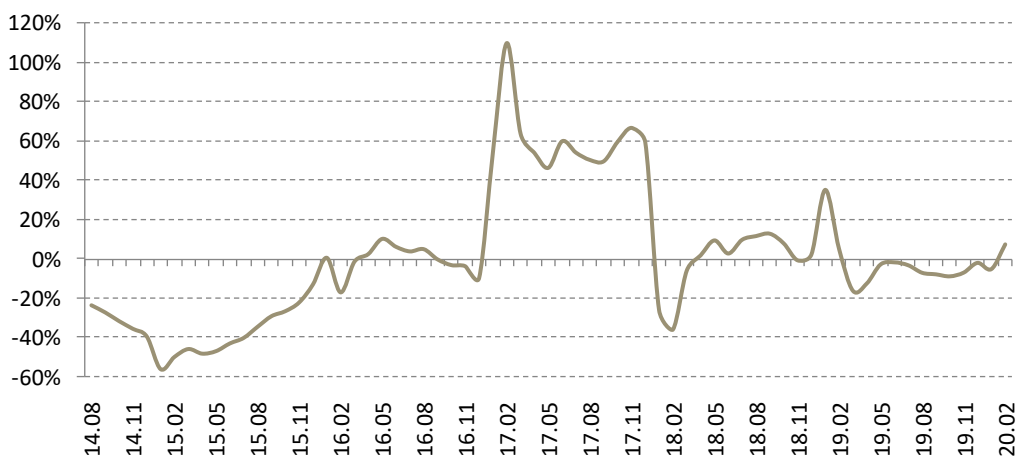


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：虽有上升但难言会持续

1-2 月份，64 个三四线城市居住用地成交面积为 3072 万平方米，同比增长 7.4%。相比一二线城市，三四线城市土地交易表现相对不错。但也需要看到，这和三四线城市土地交易市场没有完全关闭是有关的。后续最大的问题在于，如果三四线城市住宅的库存压力不减，那么房企拿地也会趋于保守。换言之，其年初累计居住用地成交同比增速曲线依然有下行的可能。

图 4 64 个三四线城市年初累计居住用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

从今年 1-2 月份的土地市场来看，确实呈现了降温的态势，其原因有很多。包括各地土地供应的暂停、土拍市场的关闭等，都客观上会限制土地的交易。另

外，2 月份房企的房屋销售数据非常糟糕，积极促销回笼资金是其经营的首要任务，相关拿地方面的动作自然会趋于保守。

不过我们认为，3 月份土地交易市场有反弹和小复苏的可能。此类土地交易市场的复苏，和很多因素有关。第一、近期房企融资的机会大增，资金面是有所改善的，这会影响房企的拿地。第二、各地土地供应的质量相对好，很多房企愿意拿地，其对于具体地块的开发前景是看好的。第三、各地政府在土地供应和交易上积极做好保障和服务，包括加大地块推介、调整优化地块开发要求等，这使得房企拿地的顾虑减少。当然，后续此类土拍市场是否可以持续回暖，关键要看房屋销售市场。若房屋销售市场短期内难以走出低谷，那么土拍市场也会面临各类阻力和压力。

附注：

1、本报告定义，居住用地包括住宅用地和服务设施用地。其中住宅用地包括住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地，而服务设施用地包括居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残、公用设施用地，不包括中小学用地。在数据采集中，我们将纯住宅用地和混合住宅用地等纳入其中，包括了租赁住宅用地和涉及住宅的综合用地，但不包括纯商业办公用地。本报告中居住用地交易面积是指建筑面积而非占地面积。

2、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。