

易居月报系列

100 城居住用地成交报告

**百城地市逐渐回暖
房企拿地动作较积极**

2020 年 06 月 28 日

百城地市逐渐回暖，房企拿地动作较积极

核心观点：

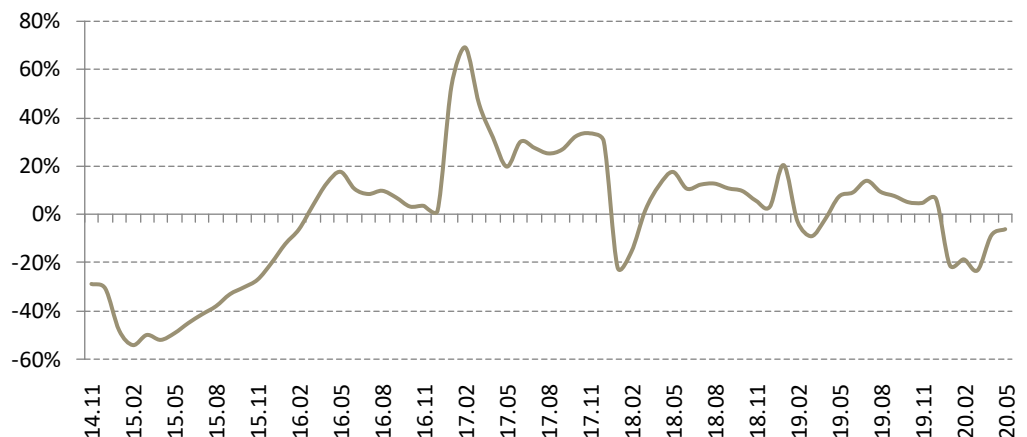
- **百城土地：**前 5 月居住用地交易规模下跌 6.2%，跌幅收窄，地市逐渐回暖。本轮地市交易周期中，一线城市扮演了领头羊的角色，而二线城市也有望后续从低谷中逐渐反弹。
- **市场预测：**二季度成为房企补充土地储备的重要窗口期，拿地意愿总体不断增强。当前拿地外部环境总体趋于宽松，客观上有助于带动土地交易市场的进一步回暖。

一、百城成交

1、成交量：跌幅进一步收窄

1-5 月份，全国 100 个城市居住用地成交面积为 21365 万平方米，同比减少 6.2%。该数值相比前 4 月 8.7% 的跌幅进一步收窄。二季度全国各地地方政府密集供地，房企也积极谋划新一轮土储工作，进而都容易带动相关城市土地交易市场的活跃。另外今年 5 月份住宅销售行情好于预期，客观上也会强化房企拿地的姿态，其或使得 6 月份居住用地交易也比较活跃。在此类判断下，预计全国百城年初累计居住用地成交同比增速曲线会继续上行。

图 1 全国 100 城年初累计居住用地成交面积同比增速



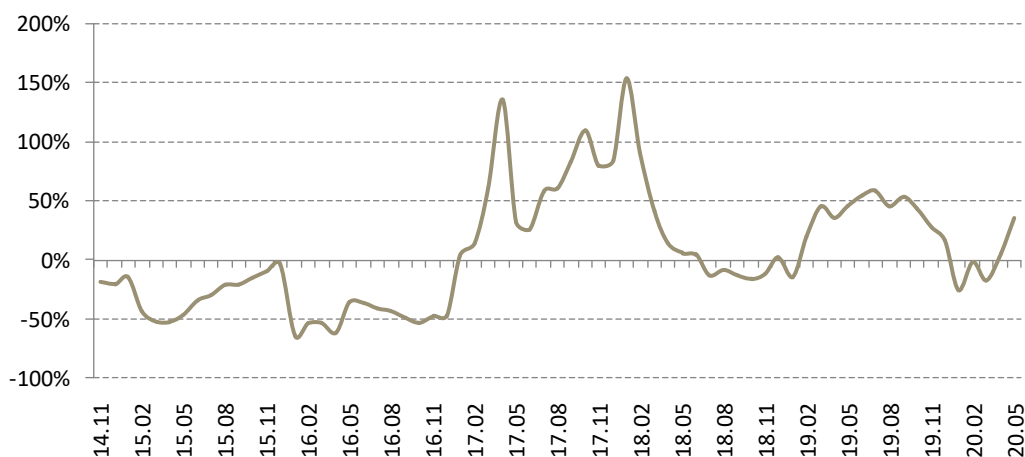
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：交易较为活跃

1-5 月份,4 个一线城市居住用地成交面积为 1479 万平方米,同比增长 35.3%。一线城市的土地交易总体不错,这和地方政府供地意愿明显增强、土地交易约束减少等因素有关。横向对比看,一线城市土地交易市场要先于二、三四线城市而复苏。此类城市地市表现,对于其他城市是有很强的示范效应的。

图 2 一线城市年初累计居住用地成交面积同比增速

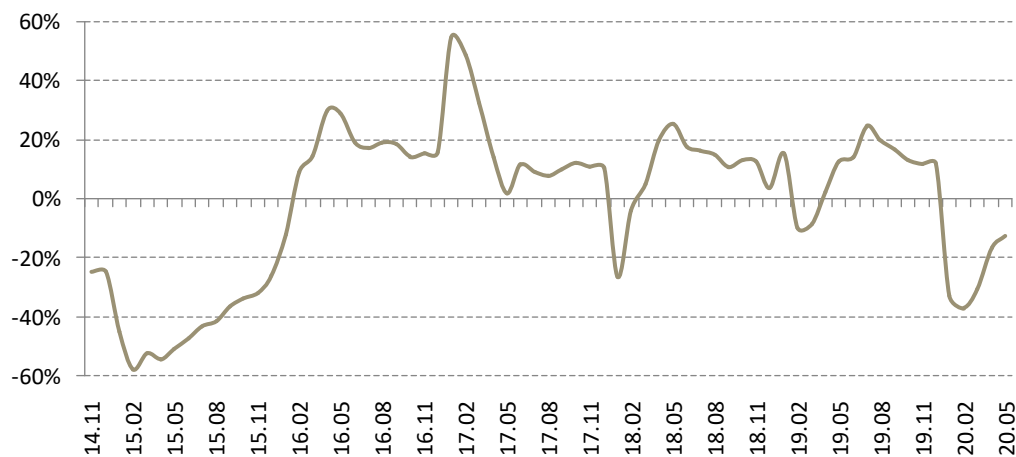


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

2、二线城市：有反弹，但未走出负区间

1-5 月份,32 个二线城市居住用地成交面积为 11359 万平方米,同比减少 12.4%。总体上看,二线城市土地交易市场也逐渐复苏和回暖。不过也需要看到,对比去年同期水平,其今年表现依然还是偏弱的。后续预计地方政府供地节奏依然会加快,尤其是环都市圈概念下的各类居住用地会积极供应,其会吸引相关房企拿地,进而利好地市进一步回暖。

图 3 32 个二线城市年初累计居住用地成交面积同比增速

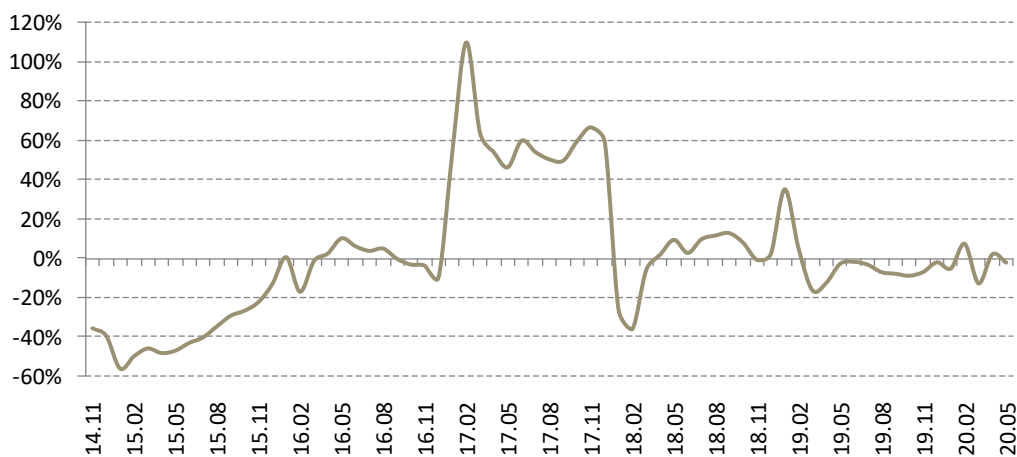


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：和去年同期总体持平

1-5 月份，64 个三四线城市居住用地成交面积为 8527 万平方米，同比减少 2.2%。从此类城市年初累计居住用地成交面积同比增速曲线看，近期均围绕零轴上下波动。实际上从 2018 年开始，三四线城市的地市就比较冷。若销售市场难以大反弹，那么其本身也会牵制地市的回暖。

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 1-5 月份全国百城居住用地成交市场来看，总体上呈现了继续回暖的态势。当前拿地的外部环境在积极改善，房企的投资拿地信心也逐渐增强。尤其是优质地块供应比较多，客观上这都有助于相关城市土地交易市场走出低谷。

今年一季度房企拿地的节奏明显被打乱了。二季度是各大房企积极补充土地储备的重要窗口期。房企拿地心态较为一致，客观上也带动了土地交易市场的活跃。若后续住宅销售市场有望进一步回暖，那么预计房企拿地积极性会继续提高，进而有助于带动相关城市地市的进一步回暖。

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。