

易居月报系列

100 城居住用地成交报告

**9 个地级市卖地最积极
有效缓解地方财政压力**

2020 年 07 月 28 日

9 个地级市卖地最积极，有效缓解地方财政压力

核心观点：

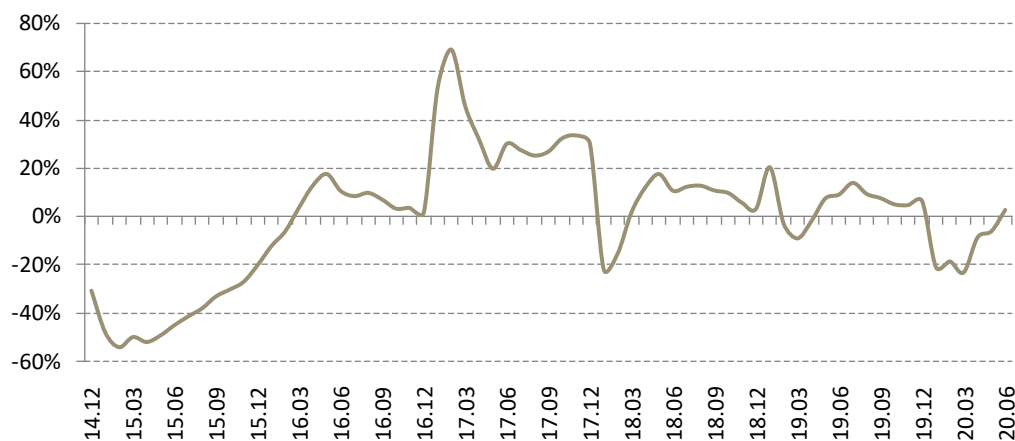
- **百城土地：**上半年地市交易好于去年同期，也好于预期。尤其是一线城市具有很好的示范效应。在当前营商环境改善、政府积极供地、房企投资预期转好的情况下，各类重点城市地市交易容易升温，尤其是要关注部分地市过热的地级市。
- **市场预测：**下半年地市总体会继续回暖，但需要关注很多新情况，对于房企投资口而言更是如此。包括下半年土地市场营商环境的变化、土地财政压力和状况的变化、土地市场融资领域的政策管控等，其都会对各房企投资拿地带来影响。

一、百城成交

2020 年上半年，全国 100 个城市居住用地成交面积为 29217 万平方米，同比增长 2.6%。今年受疫情影响，一季度土地交易行情非常弱，这和土地交易工作停滞或暂缓等有关。到了二季度土地交易市场放开，房企为加快完成年度土地储备工作，积极拿地，带动了土地交易市场的活跃。上半年地市交易规模超过去年同期，说明地市在企稳，成为房地产市场率先复苏的指标。

另外一个衡量地市冷热程度的指标是土地出让金。统计数据显示，今年上半年全国百城居住用地土地出让金收入为 18045 亿元，同比增长 13.1%。其说明今年上半年全国百城卖地收入较好。在各地宏观经济较为疲软的情况下，此类地市交易有效地促进了地方财政的稳定，防范了各地固定资产投资失速的风险。

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

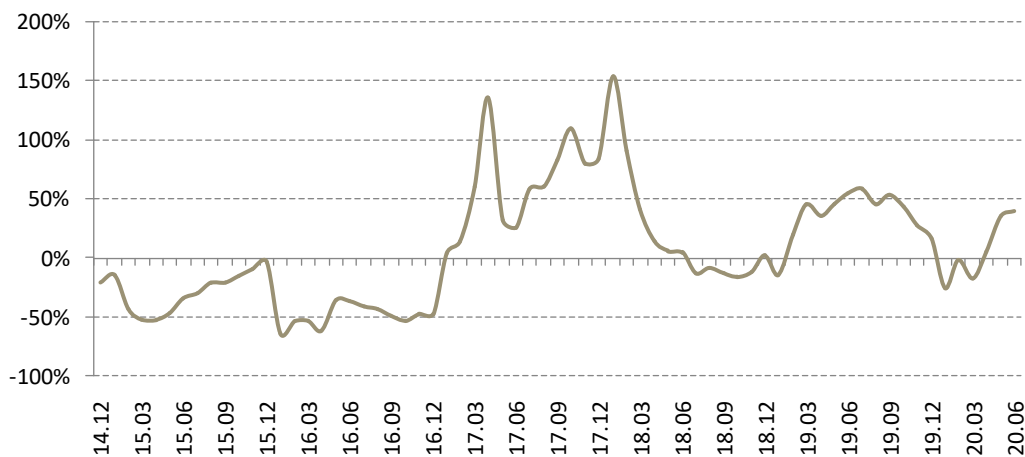
二、城市分类

1、一线城市：营商环境明显改善

上半年,4个一线城市居住用地成交面积为1982万平方米,同比增长40.2%。上半年一线城市土地交易总体不错,说明地方政府供地意愿较为强烈。上半年疫情冲击下,一线城市也面临房地产开发投资失速等风险,从稳投资等角度看,需要给予土地市场更多支持。尤其是深圳市场今年上半年地市交易较为活跃,同比增速超过200%,在支持年度用地供应计划完成的同时,确保了当地财政收入的稳健。

横向对比看,一线城市地市交易增速明显较高,即明显高于二线和三四线城市。除了土地市场固有的周期性外,很大原因在于一线城市今年上半年积极改善了地市营商环境。第一、一线城市上半年积极落实“六稳”工作精神,供地节奏加快、居住用地供应占比增加,吸引了各类房企积极拿地。第二、土地项目开发的约束明显减少,很多地块取消了“限地价限房价”的约束,部分也取消了配建租赁住房的要求。甚至在预售许可证发放方面,相关门槛和要求在降低,房企土地投资的压力和顾虑在减少,进而愿意拿地。从实际过程看,土地市场出现了一些新情况,一些央企或大型民企重回一线城市,体现了土地投资预期在转好,其对全国其他城市也形成了较为明显的示范效应。

图 2 一线城市年初累计居住用地成交面积同比增速



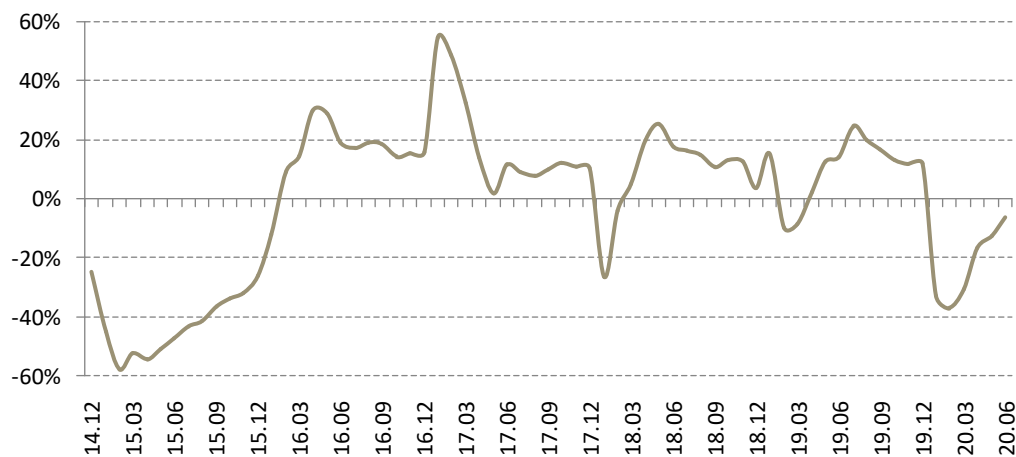
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

2、二线城市：有反弹，但未走出负区间

上半年,32个二线城市居住用地成交面积为15329万平方米,同比减少6.2%。总体上看,二线城市土地交易市场也逐渐复苏和回暖。目前虽然还是处于负增长区间,但预计下半年供地节奏依然会加快,其有助于带动土地市场的进一步升温。而从房企的拿地投资心态看,二线城市尤其是省会城市依然是拿地的重心,所以不必担心上半年地市交易为负的风险。

从具体城市看,包括昆明、海口、大连、济南等城市地市交易较冷。此类城市地市表现不好有很多原因。其中对于昆明来说,过去两年土地市场较好,存在过热现象,当前进入消化期,进而使得地市相对平静。对于海口来说,地市一直面临被打压的风险,尤其是在“去房地产化”的情况下更是如此。对于大连和济南来说,楼市表现较为一般,地市上升的动力相对较弱。当然,若是后续各地经济复苏节奏快,地市回暖的可能性也依然存在。尤其是一些地价成本相对可控的省会城市,依然会成为房企下半年补充土地储备的重要区域。

图3 32个二线城市年初累计居住用地成交面积同比增速



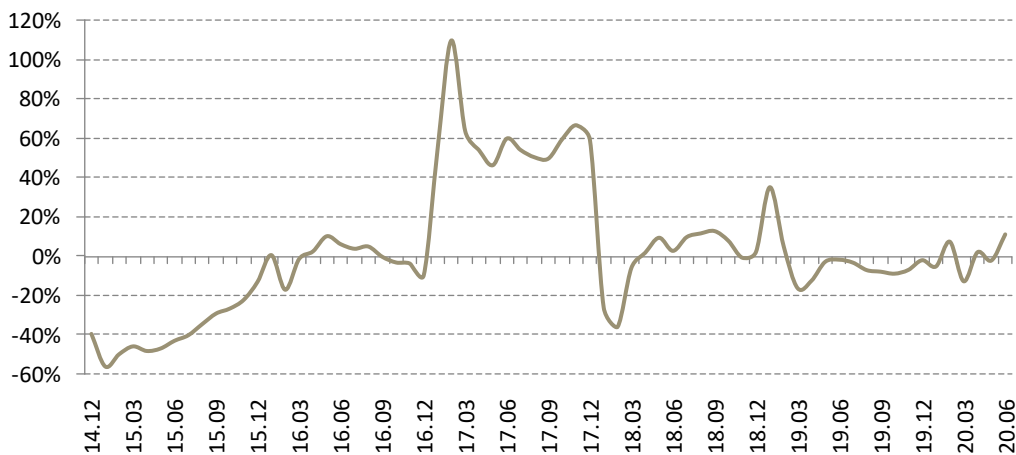
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：上行态势有很多不确定性

上半年，64 个三四线城市居住用地成交面积为 11906 万平方米，同比增长 11.7%。观察上半年此类城市年初累计居住用地成交面积同比增速曲线，略有升温态势。这和各地政府积极供地有关。同时此类城市普遍都是经济活力较好的三四线城市，所以部分房企也依然会积极拿地。

但是也需要看到，从历史数据看，2018 年开始，三四线城市的地市没有出现过于火爆的情况，其和 2017 年的火爆场面明显是有差异的。这说明在棚改货币化政策褪色的情况下，房企拿地会更加理性，至少不会过激、冒进地去拿地。类似逻辑在当前也是适用的。三四线城市楼市没有完全复苏，地市上行也面临很多压力。这是研究下半年地市走向所需要注意的内容。

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、城市排行

本部分针对土地成交面积、土地成交总价即土地出让金两个指标进行城市排序分析。从全国百城居住用地成交面积的情况看，韶关、南通、东莞三个城市的交易行情较好，这有几个重要原因。第一、地方政府供地节奏在加快，尤其是对于此类城市来说，过去两年房价上涨过快，从缓解房价上涨压力的角度看，土地供应必然需要增加，以满足更多的用地需求。第二、此类城市都位于三大都市圈内，属于投资价值较高的城市，自然容易受各类房企的青睐。

土地出让金的指标和地方财政的关系较为密切。从全国百城居住用地出让金收入排序看，今年上半年增速最快的 9 个城市均为三四线城市或地级市，分别为南通、韶关、张家口、东莞、丹东、烟台、淮南、承德和襄阳。此类城市上半年土地出让金收入增速较快，均超过了 100% 的水平。出现此类情况并非偶然，其客观反映了三四线城市的压力。在疫情冲击下，今年上半年各类三四线城市复工复产节奏相对慢，财政收入面临一定压力。加大土地推介、积极供应土地，有助于在活跃地市的同时，促进地方财政收入的稳健，有助于保增长。基于上半年特殊的社会经济背景，此类卖地动作并无不妥。但也要看到，随着下半年各地经济的逐渐恢复，地方政府应适当减少对土地交易的依赖，应该努力为各实体经济创造优良营商环境，真正促进地方经济稳定发展。

表 1 100 城上半年居住用地成交面积和土地出让金增速

成交面积增速前 10 名		土地出让金增速前 10 名	
城市	增速	城市	增速
韶关	947%	南通	1414%
南通	620%	韶关	653%
东莞	383%	张家口	250%
南昌	280%	东莞	243%
张家口	212%	丹东	242%
深圳	202%	烟台	221%
承德	182%	淮南	210%
哈尔滨	165%	承德	154%
泉州	158%	襄阳	127%
襄阳	145%	长春	126%

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

四、结论与趋势

从今年上半年全国百城居住用地成交市场来看，总体上呈现了“低谷反弹、逐渐回暖、由负转正、好于预期”的态势。地市回暖有很多原因，其中值得一提的一个原因是，地方政府正加大供地节奏，积极创造优良营商环境，不断减少了房企拿地投资成本。此类因素下，地市回暖好于预期，也好于住宅交易市场，成为上半年稳定房地产市场的一股重要力量。

下半年预计地市回暖依然值得期待，但也要注意一些新风险和新情况。第一、包括“711 银保监会讲话”和“724 国务院房地产工作座谈会”，都明确了下半年房地产政策从紧的导向。尤其是对于土地市场来说，上半年不排除有部分高杠杆或违规资金进入，其成为下半年重点监管的内容。第二、部分城市对卖地收入过于依赖，下半年在固定资产投资企稳的大背景下，城市发展方式会转变，其会对土地交易市场形成一定的影响。对于下半年房企投资口来说，需要注意此类新情况，以真正规避风险和做好土储工作。

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。