

易居月报系列

100 城居住用地成交报告

**地市交易呈 V 型走势
10 个三四线城市最活跃**

2020 年 08 月 26 日

地市交易呈 V 型走势，10 个三四线城市最活跃

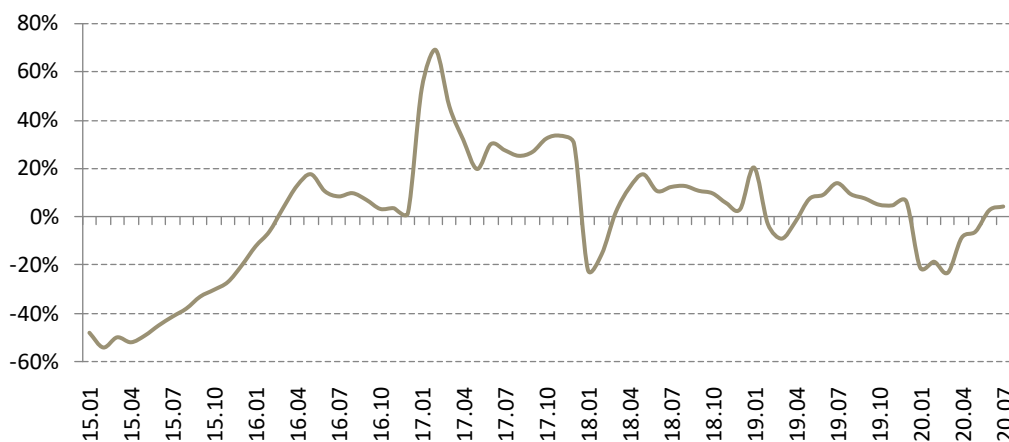
核心观点：

- **百城土地：**1-7 月份地市交易好于去年同期，增速达到了 4%，侧面说明房企的投资拿地预期较好。尤其是三四线城市前 7 月的表现较好，其说明各地供地节奏在加快，同时创造了较好的购地市场环境。
- **市场预测：**从供应角度看，地市依然有回暖的可能，但是其也和不同房企的拿地心态有关。尤其是 8 月 20 日房企座谈会后，融资政策趋严，部分房企拿地方面或偏保守，其会影响相关城市的地市交易。

一、百城成交

1-7 月份，全国 100 个城市居住用地成交面积为 36638 万平方米，同比增长 4.2%。年初累计土地成交面积同比增速曲线呈现了 V 型走势，其中前 5 月呈现了负增长态势，而到了 6 月份首次转正，7 月份继续保持交易活跃态势。全国百城地市交易总体活跃，也说明房企看好此类城市的土地投资，所以会积极拿地。此类土地交易，客观上有力地支持了明后年各地新房的供应。

图 1 全国 100 城年初累计居住用地成交面积同比增速



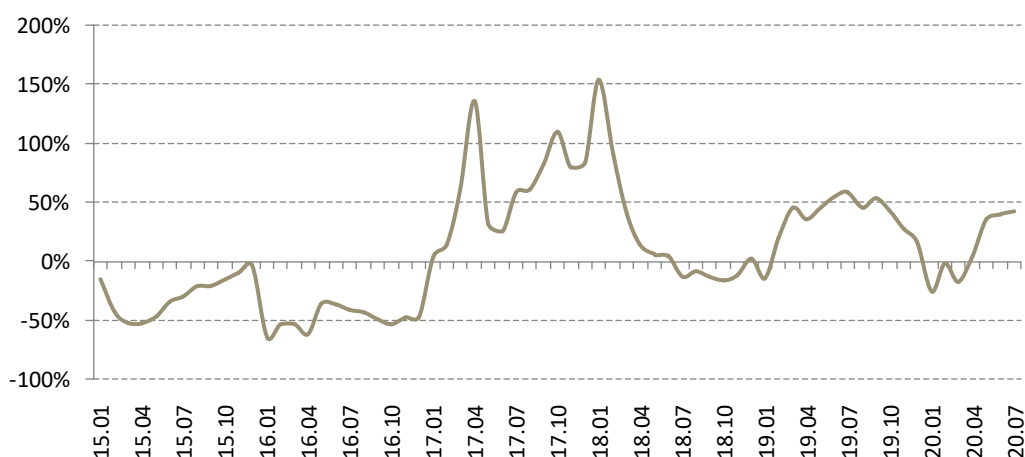
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：地市较为活跃

1-7 月份,4 个一线城市居住用地成交面积为 2383 万平方米,同比增长 42.3%。一线城市地市较为活跃,从增速来看,差不多相比去年同期增加了一半的规模,这和地方政府积极供地、创造更好的拿地环境等有关,这也是今年部分房企回归一线城市重新拿地的重要原因。一线城市本身住房供应略偏紧,所以土地交易的活跃,有助于缓解明后年住房市场的供求矛盾。

图 2 一线城市年初累计居住用地成交面积同比增速

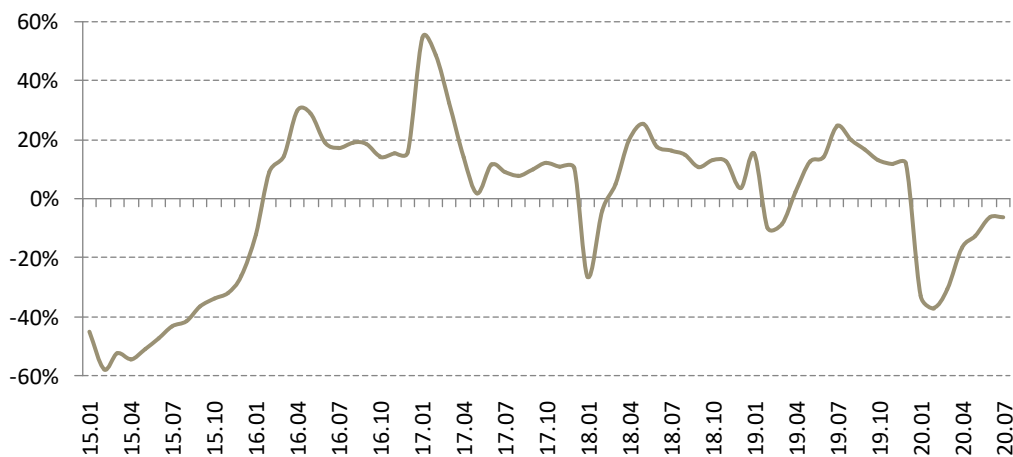


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

2、二线城市：依然有小跌

1-7 月份,32 个二线城市居住用地成交面积为 19326 万平方米,同比减少 6.3%。总体上看,二线城市土地交易市场也逐渐复苏和回暖,但始终没有走出负增长区间。这有两个原因。第一、去年二线城市地市总体活跃,客观上会使得今年同比转正面临一定的阻力。第二、今年上半年二线城市楼市较为活跃,但随之政策收紧,客观上会影响 7 月份的地市交易,最终影响 1-7 月份的地市走势。

图 3 32 个二线城市年初累计居住用地成交面积同比增速

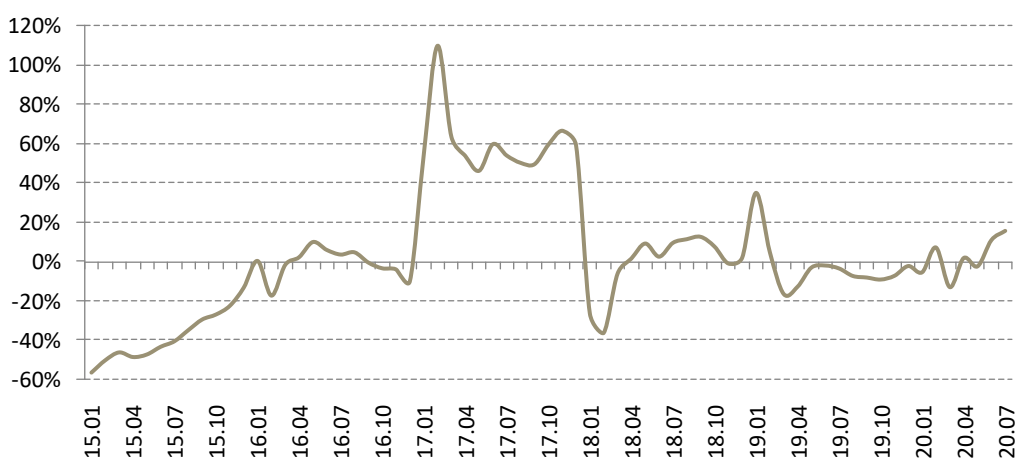


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：增速曲线上行

1-7 月份，64 个三四线城市居住用地成交面积为 14929 万平方米，同比增长 15.9%。观察此类城市年初累计居住用地成交面积同比增速曲线，略有上行态势。这或有两个原因。第一、三四线城市或面临一定的土地财政困境，因此供地量会增加，客观上使得土地交易强于去年同期水平。第二、今年地价本身没有下跌，部分城市溢价率也较高，对于部分房企来说，会选择重点三四线城市拿地以降低购地成本，其客观上会推动此类城市地市的活跃。当然也依然需要注意，三四线城市楼市交易并没有出现火爆的情况，所以其也容易对后续地市走势形成影响。

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、中山、东莞和深圳等城市的交易行情较好，同比增速均超过了 200% 的水平。实际上受粤港澳大湾区等规划影响，此类城市潜在的用地需求大增，地方政府供地节奏明显加快。此类土地交易活跃值得肯定。尤其是对于深圳来说，地市交易较为活跃，前 7 个月增速为 211%，有助于为明后年增加更多的住房供应，进而缓解供求矛盾。

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，1-7 月份增速最快的 10 城均为三四线城市，分别为韶关、中山和淮南等城市。此类城市属于经济活力相对好的城市，供地节奏快、购地政策较为宽松，容易吸引房企进入拿地。在今年各地财政压力较大的情况下，地市交易也创造了较为丰厚的土地出让金收入。

表 1 100 城年初累计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	1708%	韶关	1087%
中山	1343%	中山	524%
东莞	269%	淮南	287%
深圳	211%	张家口	180%
南通	192%	南通	171%
南昌	185%	丹东	167%
哈尔滨	164%	东莞	162%
马鞍山	151%	芜湖	140%
芜湖	149%	大厂	132%
张家口	145%	惠州	129%

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

从今年前 7 月全国百城居住用地成交市场来看，总体上呈现了 V 型走势，体现了地市回暖有较强的动力。实际上这也说明一点，在稳投资等经济发展目标下，各地短期内对于地市交易是有依赖的，供地节奏自然会加快。对于房企来说，市场预期也在逐渐改善，至少二季度开始预期明显转好，所以拿地积极性也是比较高的。

考虑到宏观经济和地方财政的压力，各地供地节奏依然会加快，购地市场的各类障碍也会减少，所以客观上地市交易依然有活跃的条件。当然地市最终是否活跃，也和房企的拿地心态、市场预期等有关。需要注意的是，今年 8 月 20 日央行和住建部召开了房企座谈会，对于房企的融资、负债等提出了新的监管要求。所以这也使得部分房企需要规范融资和资金运用。一些融资过激、负债过高的房企，拿地节奏自然会放缓。而对于一些上半年销售不错、资金面总体健康的房企，拿地积极性依然会比较高。不同房企的拿地策略，最终也会影响相关城市的地市走势。

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。