

易居月报系列

100 城住宅用地成交报告

**2020 年百城地市成交增 14%
都市圈城市群机会被看好**

2021 年 01 月 04 日

2020 年百城地市成交增 14%，都市圈城市群机会被看好

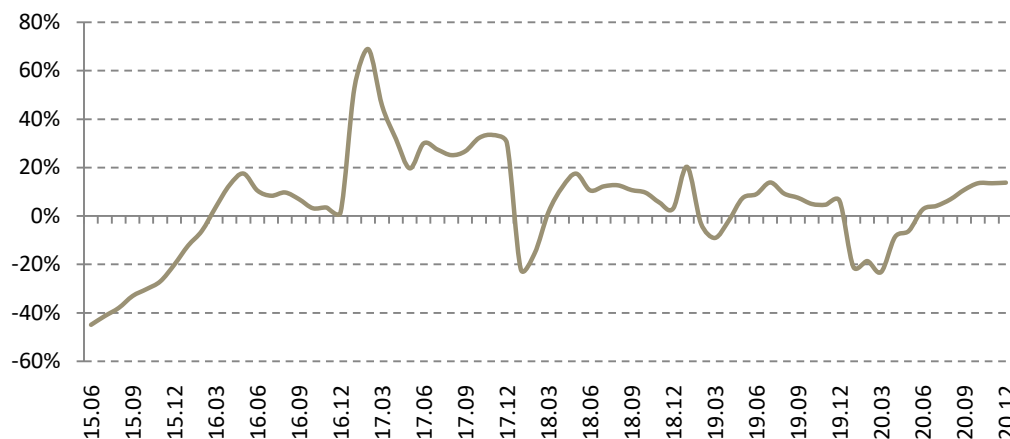
核心观点：

- **百城土地：**2020 年全国百城地市交易较为强劲，冲出了疫情的阴影，其能够保持正增长，说明地市依然有吸引力。从结构上看，一线城市地市表现不错，类似供地有助于增加后续的房源，也是解决大城市住房问题的重要举措。
- **市场预测：**后续地市交易要防范各类新的压力，尤其是在外部金融环境和政府供地计划变动的情况下。以近期出台的央行贷款集中度管理政策为例，其若是收紧，客观上也会影响房企资金状况，进而影响拿地和开发计划。

一、百城成交

2020 年，全国 100 个城市住宅用地成交面积为 70866 万平方米，同比增长 13.7%。观察 2020 年全年年初累计土地成交面积同比增速曲线，其呈现了 V 型走势。2020 年一季度疫情冲击下，土地交易市场迅速降温，跌幅较为明显。二季度开始，随着开复工节奏的加快和房企拿地工作的重启，该曲线有所抬升。到了 6 月份该曲线已经走出了负增长区间。三季度虽然继续上行，但受三道红线的影 响，已经有所放缓。而四季度该曲线进一步趋缓。不过由于增速为两位数，依然要认为 2020 年全国百城地市走出了疫情的阴影，体现了土地交易市场的韧劲和活力。

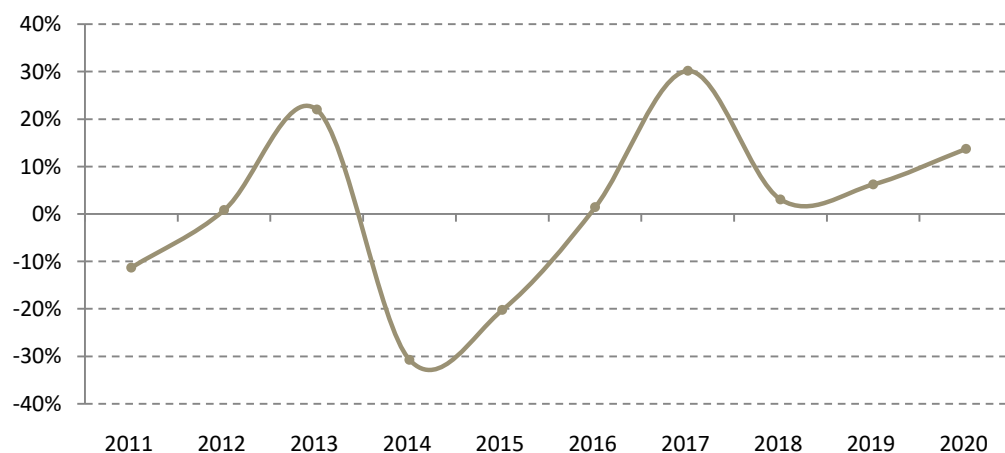
图 1 全国 100 城年初累计住宅用地成交面积同比增速



数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

观察 2011-2020 年 10 年期间的土地交易。数据显示，2013 和 2017 年全国百城土地交易的增速较高，体现了房企看好土地投资市场的倾向。而 2018 年全国百城地市明显较冷，全年增速仅为 3.1%。这一年，三四线城市明显降温，一二线城市也没有明显复苏，所以都会牵制土地交易市场的规模。而 2019 年开始全国百城地市开始复苏，这也和部分城市库存绝对规模偏小、房企补库存意愿增强等有关。2020 年虽然受到疫情冲击，但地市交易同比增速相对偏高，为近 10 年第三高的水平。

图 2 全国 100 城年度住宅用地成交面积同比增速



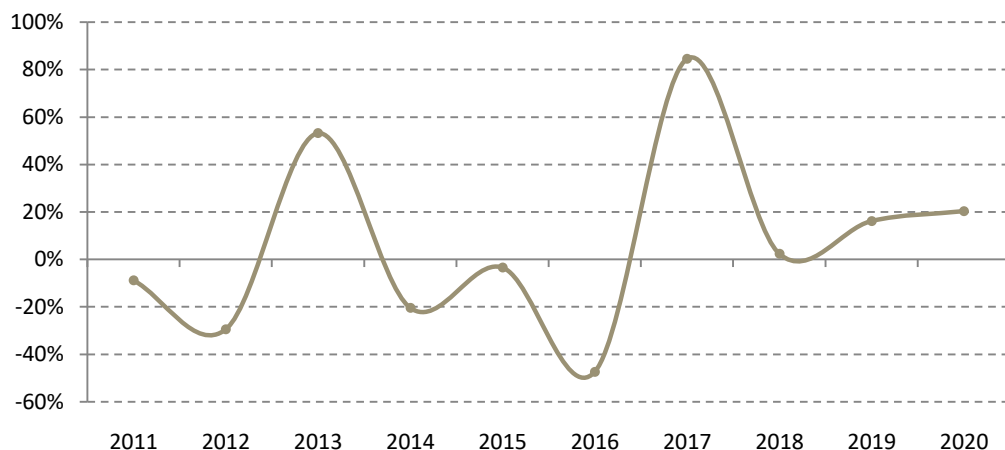
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：供求两端均比较活跃

2020 年，4 个一线城市住宅用地成交面积为 4167 万平方米，同比增长 20.4%。2020 年一线城市土地交易市场总体不错，无论是从供给端还是需求端看，都呈现较高的活跃度。从供给端看，地方政府积极优化供地环境，也推出了很多约束性少、性价比高的地块，自然容易吸引房企拿地。而从需求端看，很多大型房企和央企都回归一线城市，说明看好一线城市的房屋销售市场。而此类用地同比增速较高，客观上也使得 2021 年一线城市房源供给相对会充足，有助于解决大城市的住房问题。

图 3 一线城市年度住宅用地成交面积同比增速

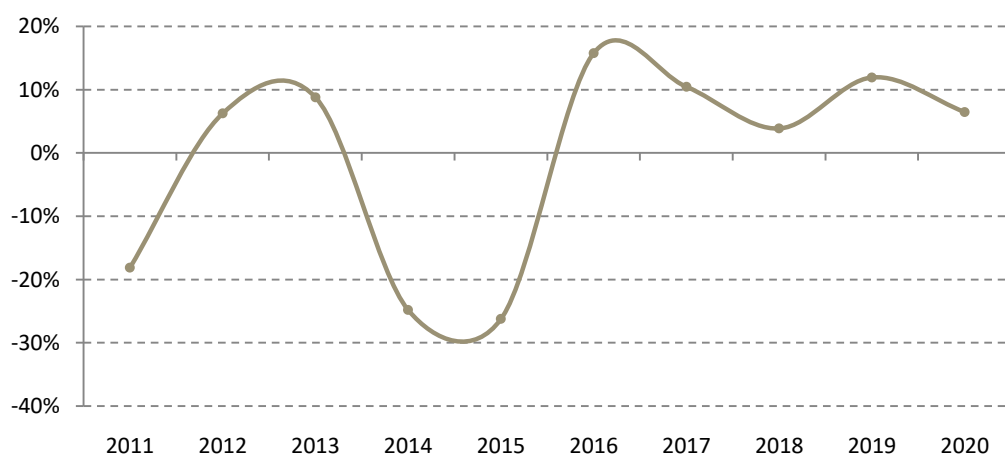


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

2、二线城市：近5年同比增速均为正

2020年,32个二线城市住宅用地成交面积为36885万平方米,同比增长6.5%。从全年增速看,其明显低于一线城市。这有几个原因。从市场数据看,二线城市已经保持了5年同比增速为正的态势,即基数比较高,自然会限制2020年的同比增速。从政策面看,二线城市的购地政策依然从紧,比如南京等城市土地约束依然较多,这会限制部分地块的交易。后续都市圈和城市群的发展依然是大方向,此类二线城市土地市场依然会呈现稳中向上的态势。

图4 32个二线城市年度住宅用地成交面积同比增速



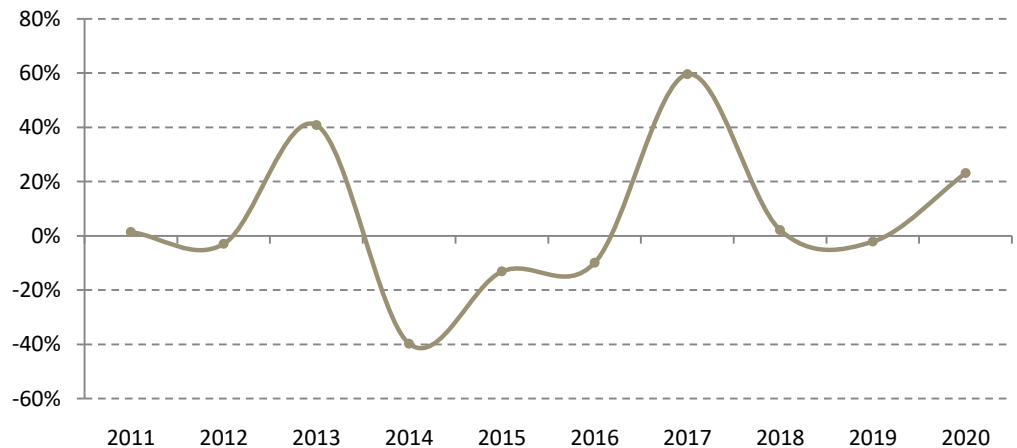
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：增速虽高但有降温压力

2020年,64个三四线城市住宅用地成交面积为29814万平方米,同比增长23.2%。观察历史数据,三四线城市在2018和2019年地市交易增速是比较低的,

这和其房屋交易市场较冷有一定的关系。2020年地市交易增速比较高。除了基数的原因外，很重要的一点是，此类三四线城市属于经济基本面不错的城市，其地块总价相对可控，也是很多规模房企补库存的重要区域。当然，从后续看，确实需要警惕地市降温等风险，毕竟房屋交易市场并没有明显复苏。

图5 64个三四线城市年度住宅用地成交面积同比增速



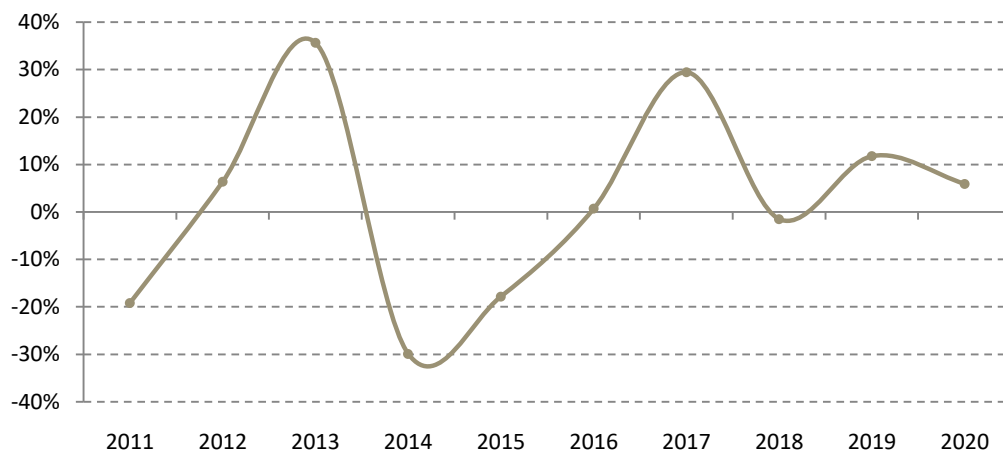
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

三、城市群分类

1、长三角：成 2020 年地市调控最密集区域

2020年，长三角23城住宅用地成交面积为14671万平方米，同比增长5.9%。观察历史数据，长三角地市交易同比增速并不太高。但2020年长三角地市并不冷，其甚至成为全国地市调控最密集的区域。统计显示，2020年长三角三省一市至少出台了13个购地收紧相关政策，尤其以浙江省为重要代表。当然，随着后续长三角一体化建设节奏的加快，预计相关城市和区域依然会有一波交易行情。

图6 长三角23城年度住宅用地成交面积同比增速

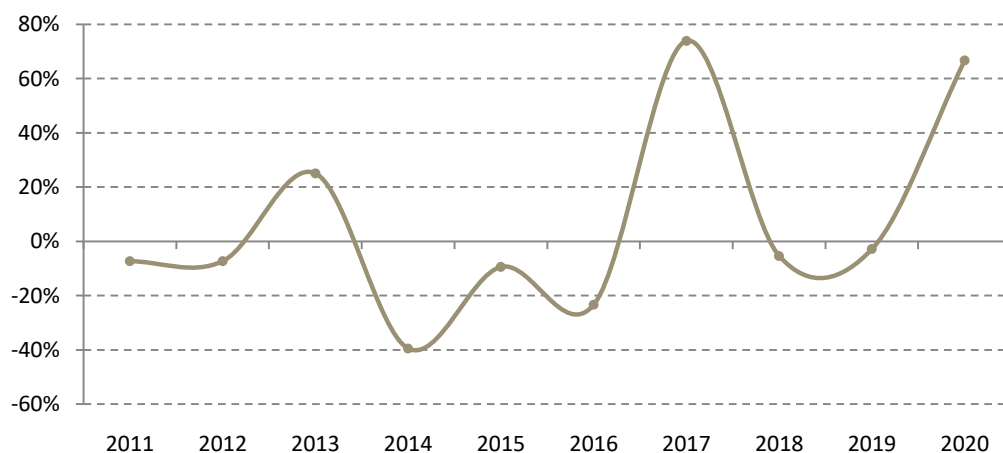


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

2、粤港澳：增速明显较高

2020 年，粤港澳 8 城住宅用地成交面积为 7119 万平方米，同比增长 66.7%。横向对比看，其明显要比长三角城市的增速要高。而纵向对比看，该增速为近 10 年的第二高水平。从粤港澳的土地市场看，2018 和 2019 年地市增速为负，所以基数比较小，这可以解释其 2020 年增速较高的原因。另外很关键的是，2020 年是深圳特区 40 周年，各类利好政策也会引起房企积极拿地，进而带动粤港澳大湾区相关城市地市交易的活跃。

图 7 粤港澳 8 城年度住宅用地成交面积同比增速



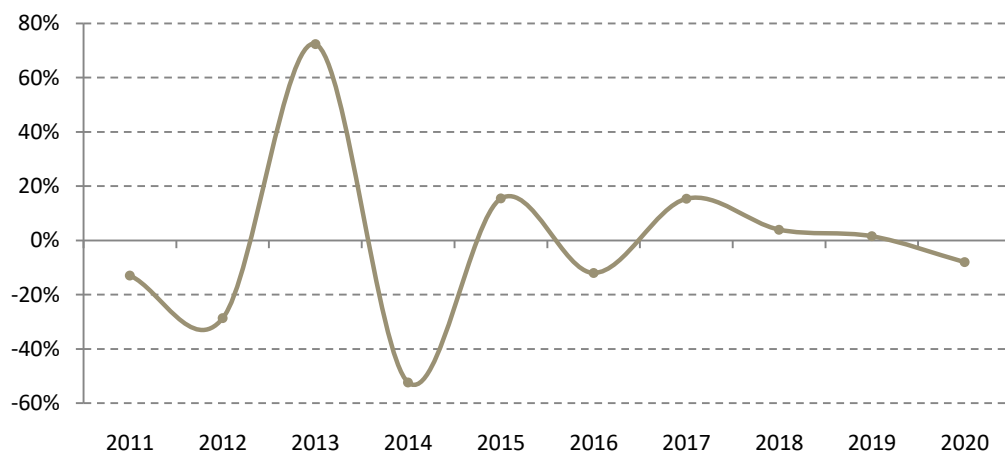
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

3、京津冀：地市确实显露疲态

2020 年，京津冀 13 城住宅用地成交面积为 5132 万平方米，同比下跌 8.0%。观察最近 10 年京津冀土地交易市场数据，可以看出，2018 年开始京津冀土地市

场确实呈现增速放缓态势，显露出疲态。而 2020 年甚至出现了负增长的现象。实际上对于北京等个别城市，2020 年地市交易总体还不错。但是环京部分地级市和县城等，在楼市交易热度降温的情况下，地市表现确实一般。

图 8 京津冀 13 城年度住宅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

四、结论与趋势

2020 年全国百城住宅用地交易市场虽有坎坷，但终究走出了疫情的阴影，土地交易同比增速达到了两位数，体现了此类城市土地市场的投资价值和吸引力。此类土地交易行情，客观上有助于补充库存，为 2021 年房源供给创造更好的条件。尤其是对于一些大城市而言，地市活跃有助于解决大城市的住房问题。

市场预测方面，必须清醒看到 2021 年住宅用地交易面临的诸多压力。压力一在于，外部金融环境有收紧的可能，尤其是在三道红线政策、央行房贷集中度管理政策下，房企资金压力或增大，这会限制其拿地。压力二在于，各地政府通过大规模供地来“稳财政”，多少面临风险，而供地节奏若是放缓，客观上也会限制地市的交易。当然，对于融入几大都市圈和城市群的相关城市和区域，预计地市交易行情并不会太差，这是 2021 年住宅用地交易值得重点关注的。

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。为便于理解和阅读，本报告将居住用地交易面积等同于住宅用地交易面积，同时其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。

3、三大城市群分类如下。

根据《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，其规划范围包括上海市、江苏省、浙江省、安徽省全域（面积35.8万平方公里）。以上海市，江苏省南京、无锡、常州、苏州、南通、扬州、镇江、盐城、泰州，浙江省杭州、宁波、温州、湖州、嘉兴、绍兴、金华、舟山、台州，安徽省合肥、芜湖、马鞍山、铜陵、安庆、滁州、池州、宣城27个城市为中心区（面积22.5万平方公里）。本报告纳入样本的城市为上海、南京、苏州、杭州、宁波、合肥、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、安庆、芜湖、马鞍山和滁州等 23 个城市。

根据《粤港澳大湾区发展规划纲要》，粤港澳大湾区包括香港特别行政区、澳门特别行政区和广东省广州市、深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、东莞市、中山市、江门市、肇庆市（简称珠三角九市），总面积 5.6 万平方公里。本报告纳入样本的城市为广州、深圳、珠海、东莞、佛山、中山、肇庆和惠州等 8 个城市。

根据《京津冀协同发展规划纲要》，京津冀协同发展包括北京、天津、石家庄、保定、廊坊、唐山、秦皇岛、沧州、张家口、承德等城市。本报告纳入样本的城市为北京、天津、石家庄、秦皇岛、唐山、承德、廊坊、燕郊、香河、大厂、固安、保定和张家口等 13 个城市。

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。