

易居月报系列

100 城居住用地成交报告

**武汉地市走出疫情阴影
前 8 月交易已超去年同期**

2020 年 09 月 10 日

武汉地市走出疫情阴影，前 8 月交易已超去年同期

核心观点：

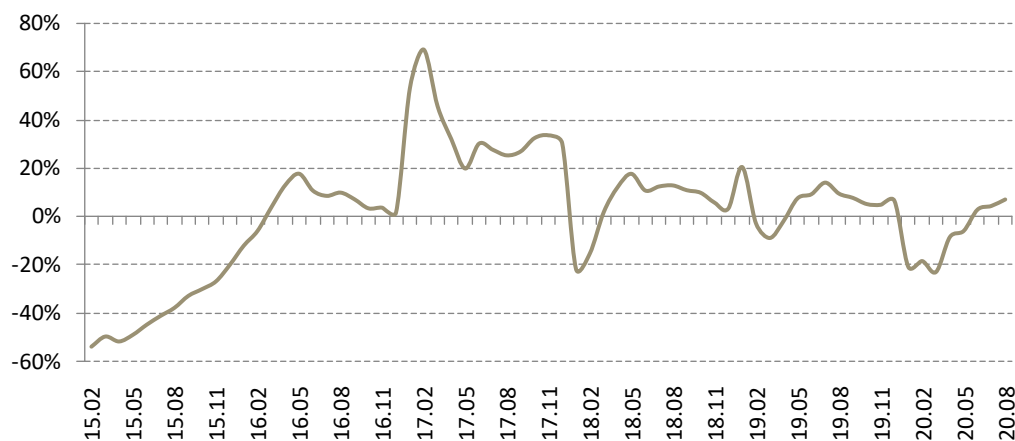
- **百城土地：**今年前 8 月地市交易好于去年同期，增速达到 7%，说明地市逐渐走出了疫情的阴影，呈现积极的复苏态势。随着抗疫表彰大会的召开，后续外部社会经济环境将进一步改善，其有助于促进土地交易市场的健康发展。
- **市场预测：**地市回暖的态势有望延续，但是也需要防范各类新情况和新风险。尤其是“三道红线、四档管理”下，部分房企拿地或会比较谨慎，其都有可能影响到相关城市的土地交易。

一、百城成交

1-8 月份，全国 100 个城市居住用地成交面积为 42083 万平方米，同比增长 6.8%。年初累计土地成交面积同比增速曲线呈现 V 型走势，6-8 月份更是呈现了正增长的态势，充分说明地市交易走出了疫情的阴影，步入小复苏的通道之中。

随着 9 月 8 日全国抗击新冠肺炎疫情表彰大会的召开，社会经济环境将进一步趋于改善，其对于土地交易市场的活跃也有积极的支撑作用。虽然近期房地产市场面临“三道红线、四档管理”的约束，但本身和地市复苏趋势并不矛盾。各地政府供地意愿依然是积极的，只要拿地资金合规、企业负债水平把控到位，依然可以积极参与拿地。地市交易大环境依然向好，后续几个月预计地市交易将继续活跃。

图 1 全国 100 城年初累计居住用地成交面积同比增速



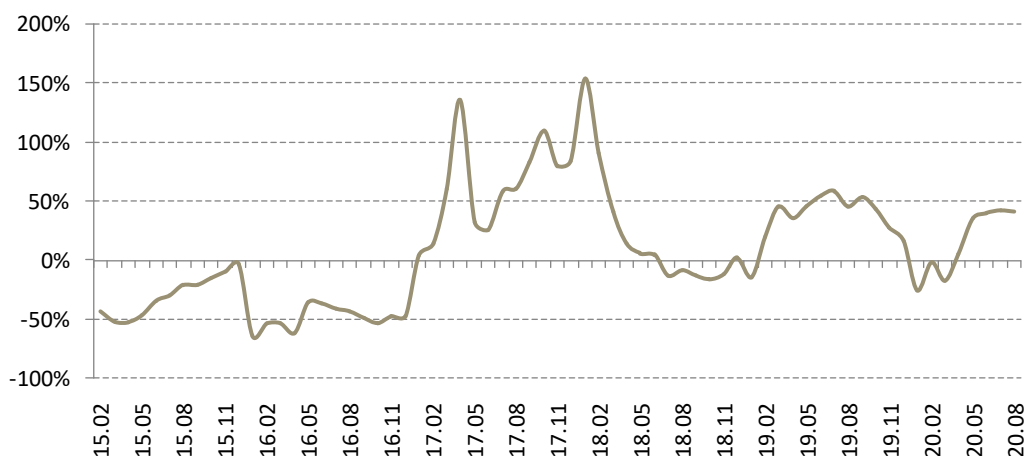
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

二、城市分类

1、一线城市：从略偏热阶段开始趋稳

1-8 月份,4 个一线城市居住用地成交面积为 2636 万平方米,同比增长 41.2%。今年上半年一线城市地市明显升温,这和供地节奏较快有关,各类房企也纷纷回归一线城市拿地。而到了下半年,土地交易市场开始趋稳,年初累计成交面积同比增速曲线不再过快上行。此前 7 月 24 日国务院房地产工作座谈会上,4 个一线城市均有参会,从“稳地价、稳房价、稳预期”的角度看,下半年一线城市供地节奏或会放缓,其客观上都会影响土地市场的相关交易。

图 2 一线城市年初累计居住用地成交面积同比增速



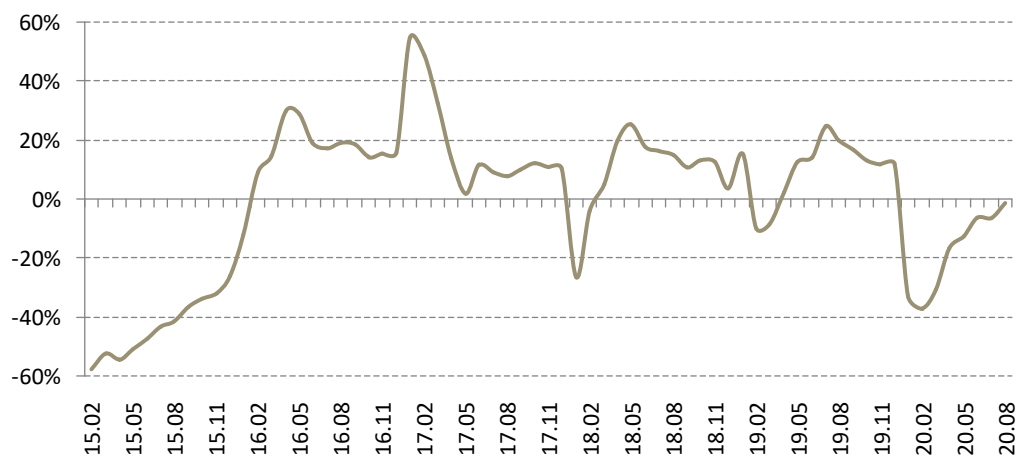
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

2、二线城市：正逐渐走出负增长区间

1-8 月份，32 个二线城市居住用地成交面积为 22794 万平方米，同比减少 1.0%。二线城市的地市交易总体向好，当前年初累计成交面积同比增速曲线不断上行，已经接近零轴水平。二线城市依然是各类房企投资拿地的主战场，后续地市回暖的可能性依然是比较大的。

在二线城市中，武汉市场的表现值得肯定。在今年前 7 个月中，武汉年初累计土地成交面积同比增速均为负值，即前 7 月该指标分别为-68%、-72%、-14%、-59%、-46%、-36%和-21%，其显然受到了疫情较大的冲击和干扰，地市交易明显弱于去年同期。但是 8 月份出现了积极的信号，今年 1-8 月份武汉土地成交面积同比增速为 14%，意味着武汉地市交易已经超过了去年同期水平。若是从单月来看，8 月份武汉居住用地成交 552 万平方米，这是 2019 年 5 月份以来土地市场交易规模最大的一个月。武汉地市由负转正，说明地市有韧劲。其正走出疫情的阴影，市场总体向好，成为武汉稳投资的重要支撑。武汉强则全国强，其对于全国土地市场具有鼓舞作用。

图 3 32 个二线城市年初累计居住用地成交面积同比增速

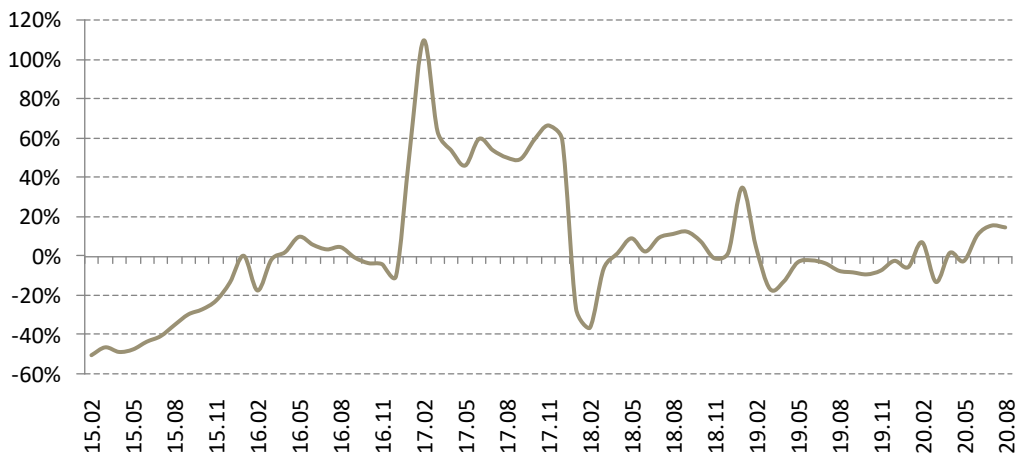


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：保持略高的增速

1-8 月份，64 个三四线城市居住用地成交面积为 16653 万平方米，同比增长 14.9%。总体上看，最近两个月，三四线城市年初累计居住用地成交面积同比增速曲线位于相对高的水平。尤其是对比 2019 年以来的行情，应该认为，当前三四线城市供地节奏也是比较快的，其吸引了一些资金实力较好的房企进入。当然，此类地市本身也面临很多问题，包括三四线城市的住宅市场并没有完全复苏，这都会对后续地市的走势带来很多不确定性的因素。

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，中山、湛江和丹东等城市的交易行情较好，同比增速明显超过了 200% 的水平。另外从城市分布来看，在入选成交面积增速前 10 的名单中，普遍都是三大都市圈的相关城市，包括中山、韶关、东莞、深圳、承德、马鞍山等，这和此类城市基本面较好、投资潜力大等有关。

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，1-8 月份增速最快的 10 城中，有 8 个城市是三四线城市。土地出让金收入高，客观上有助于稳定地方财政，对于相关城市稳增长等也有积极的作用。

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 |
| 中山 | 1173% | 韶关 | 957% |
| 湛江 | 964% | 湛江 | 605% |
| 丹东 | 277% | 中山 | 480% |
| 韶关 | 272% | 丹东 | 357% |
| 东莞 | 236% | 淮南 | 287% |
| 哈尔滨 | 220% | 哈尔滨 | 174% |
| 南昌 | 217% | 东莞 | 154% |

| | | | |
|-----|------|----|------|
| 深圳 | 211% | 襄阳 | 139% |
| 承德 | 167% | 烟台 | 138% |
| 马鞍山 | 151% | 上海 | 137% |

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 8 月全国百城居住用地成交市场来看，保持了 V 型走势，体现了地市复苏的动力和韧劲。从城市结构上看，二线城市逐渐复苏，即将走出负增长区间，包括武汉等城市的表现更是值得肯定。地市总体上处于回暖的通道，说明疫情带来的冲击正在减弱。各地土地市场营商环境总体在改善，其有助于促进地市的平稳健康发展。

当前社会经济大环境不断向好，其有助于支持地市的进一步回暖。若是后续金九银十的成色比较足，那么房企拿地的积极性依然会比较强，其都有可能支持土地市场的进一步复苏。当然，对于一些地价过热的城市，后续供地节奏或会放缓，相关地市的表现或略偏弱。

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。