

易居月报系列

100 城住宅用地成交报告

**粤港澳住宅用地最受宠
而长三角则明显降温**

2020 年 11 月 25 日

粤港澳住宅用地最受宠，而长三角则明显降温

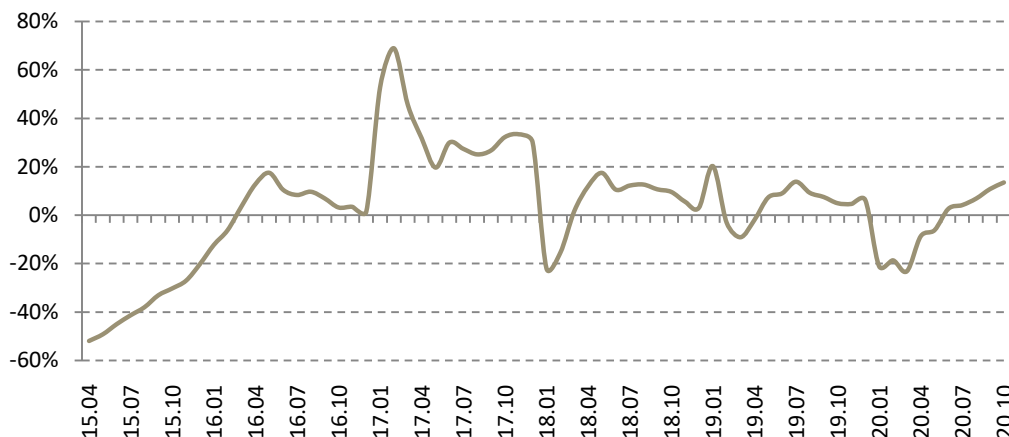
核心观点：

- **百城土地：**今年前 10 月粤港澳大湾区的地市交易较为强劲，而长三角则已经降温。从原因分析看，长三角是本轮地市调控最为严厉的城市群，尤其是各个地级市也在收紧购地政策，其都会使得地市交易行情降温。
- **市场预测：**后续地市交易不悲观，但要防范地价炒作等现象出现。虽然三道红线有约束，但是规模型的房企依然需要积极拿地，尤其是寻找低地价的省会城市和高成长性的地级市。在这过程中，要防范地价炒作的现象，因为其容易引起政策收紧等风险。

一、百城成交

1-10 月份，全国 100 个城市住宅用地成交面积为 55009 万平方米，同比增长 13.5%。百城年初累计土地成交面积同比增速曲线呈现 V 型走势，当前依然在上行期。若对比全国市场数据，可以看出，百城地市略强劲，这说明此类城市的基本面和投资机会更被房企看好，房企更愿意进行投资。另外，在今年商业零售市场受冲击、写字楼空置压力较大的背景下，房企会更加偏好住宅用地，这都容易使得住宅用地交易行情上行。

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

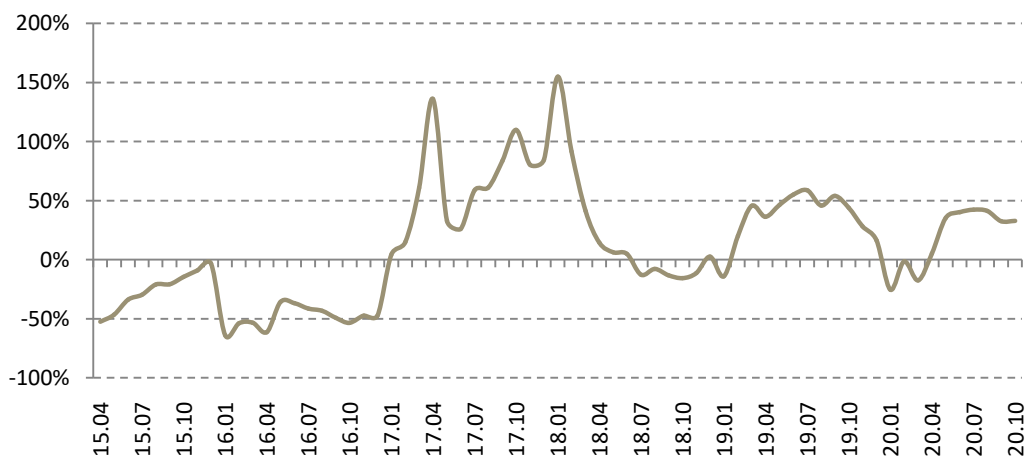
二、城市分类

1、一线城市：地方政府供地意识明显增强

1-10 月份，4 个一线城市住宅用地成交面积为 3258 万平方米，同比增长 32.7%。今年一线城市在供地节奏、鼓励房企拿地等方面有积极的表现，客观上使得一部分房企开始回归一线城市。另外一线城市今年豪宅市场销售不错，其都会使得房企继续看好未来高端市场的行情，进而会积极认购单价较高的住宅用地。

具体城市看，今年前 10 月深圳住宅用地成交面积同比增速达到了 250.6%，该增速超过了去年同期水平 83.2%，也明显超过了同类城市即广州（54.9%）、上海（20.2%）和北京（-1.6%）。这和深圳地方政府有意识增加住宅用地供应、缓解住房供不应求矛盾等心态有关。该供地思路还在延续，比如说 11 月 23 日，深圳共有 8 宗居住用地集中入市出让，总出让面积达到 73 万平方米，这都有助于活跃后续的土地交易市场。而从中长期看，此前深圳先行示范区改革方案中，明确了深圳农地转建设用地的更大权限，这都有助于增大住宅用地的供应空间，也利好相关房企的土地投资。

图 2 一线城市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

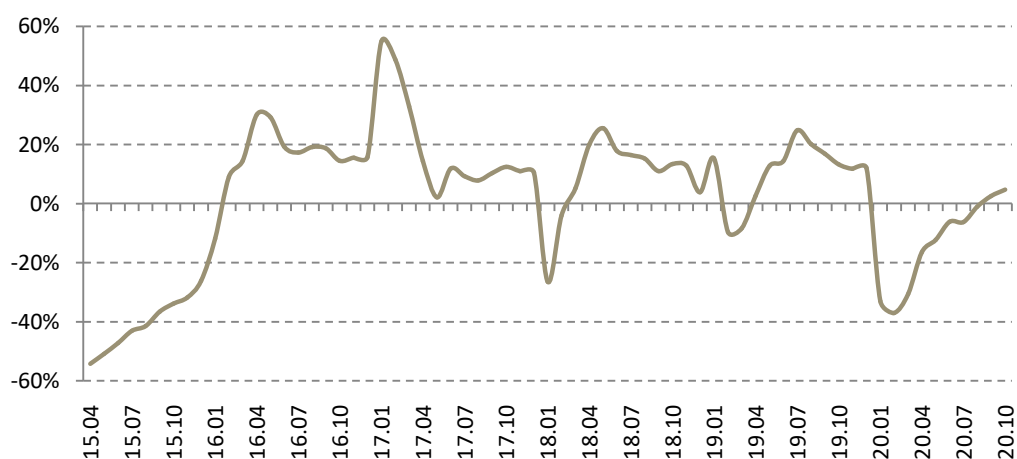
2、二线城市：部分非重点省会城市表现活跃

1-10 月份，32 个二线城市住宅用地成交面积为 29495 万平方米，同比增长 4.7%。从增速看，其明显低于一线城市，这和二线城市今年面临较多的政策管控有关。但是也需要看到，二线城市土地交易市场有韧劲，年初累计土地成交面积同比增速曲线在 9 月份首次转正，10 月份继续上行。即便是有政策管控，很多

房企依然重仓二线城市，尤其是近郊区有轨交规划的用地。类似购地心态下，二线城市地市本身不会大降温。

从具体城市看，包括长春、石家庄等城市地市较为活跃，此类城市都属于后发优势明显、楼板价普遍低于 5000 元/平方米的非重点城市。在三道红线约束和做大规模的目标下，房企会更加偏好到此类城市拿地。而对于重庆、成都等传统意义上房企偏好的城市，当前地价并不低，10 月份的楼板价均超过了万元的水平，其中重庆为 11713 元/平方米，而成都为 11294 元/平方米，类似购地成本自然也会影响房企的拿地积极性和成交行情。

图3 32个二线城市年初累计住宅用地成交面积同比增速



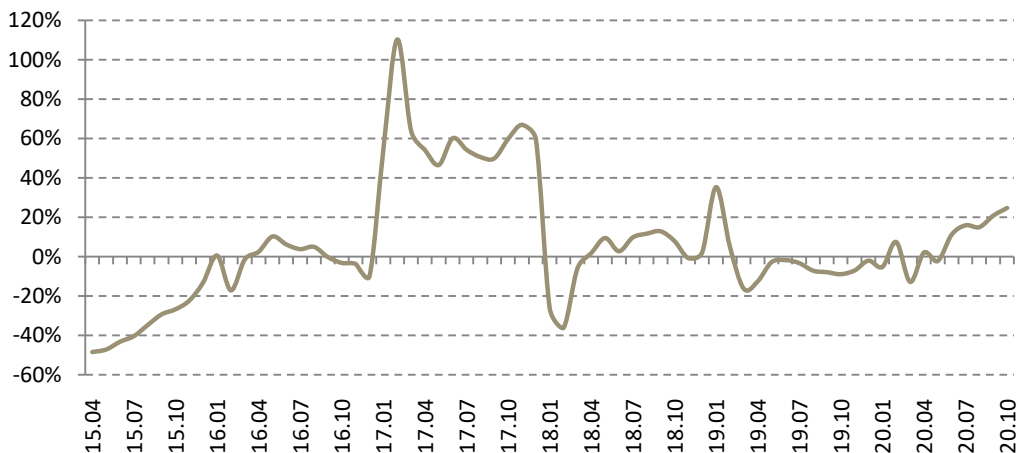
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：中部重点地级市行情较好

1-10 月份，64 个三四线城市住宅用地成交面积为 22257 万平方米，同比增长 24.7%。当前三四线城市地市总体还可以，当然也仅局限于重点地级市。而从地市周期看，2018 年和 2019 年是此类城市地市相对冷的阶段，今年地市交易行情上行也属于正常现象。

而从具体城市看，包括株洲、常德、襄阳等中部地级市的交易规模较大，说明受到了房企的青睐。此类城市潜在的购房需求较大，无论是刚需还是改善型需求，所以土地投资的前景依然较好。而地方政府供地节奏也较快，其都会吸引各大房企积极进入。当然，传统热门的地级市如徐州、无锡和温州等，表现依然较好，此类城市今年前 10 月住宅用地交易金额均超过 500 亿元，此类表现甚至要好于很多二线省会城市。

图4 64个三四线城市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

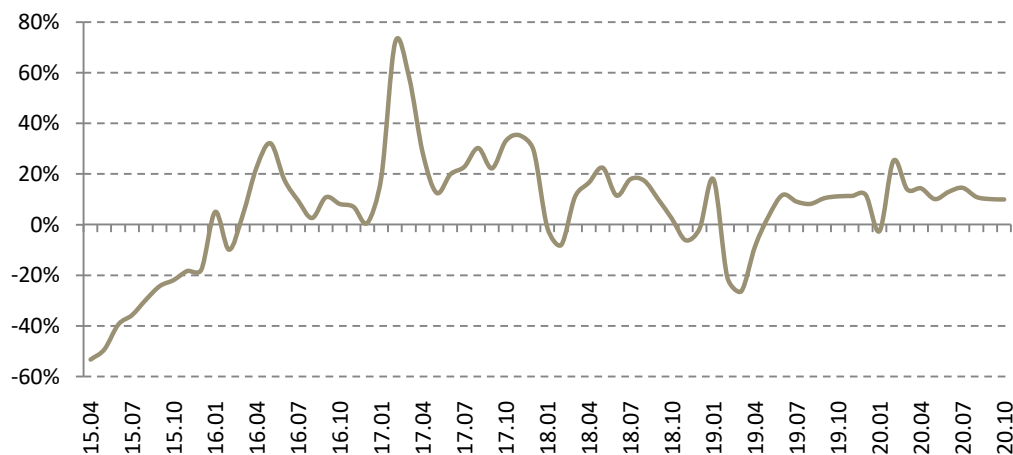
三、城市群分类

1、长三角：密集调控使得地市降温

1-10 月份，长三角 23 城住宅用地成交面积为 12087 万平方米，同比增长 10.0%。从年初累计土地成交面积同比增速曲线看，最近 3 个月明显下行，这和长三角购地政策的调控等有密切关系。尤其是叠加三道红线等约束，房企拿地会相对保守，这使得土地交易曲线难以强势反弹。

统计显示，截至 11 月 25 日，今年下半年长三角三省一市至少出台了 13 个购地相关政策。此类新政策对后续土地交易市场施加了新的管控。尤其是浙江省的相关地级市政策收紧力度更大，包括落实“限地价、竞配建”等措施，其都会制约房企拿地的动作，进而促进土地市场的降温。

图5 长三角23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

表 1 下半年长三角购地市场相关政策

时间	城市	文件名	政策核心内容
7月6日	宁波	《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	从严核定新出让地块商品住宅销售价格，调整住宅用地出让竞价规则，严格控制楼面地价
7月23日	南京	《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	加强土地市场调控。依据土地市场状况，加大住宅用地供应力度，合理有序安排上市，优先满足刚需，稳定市场预期。严格执行“限房价、竞地价”出让模式，提高土地市场准入条件，建立热点区域住宅用地报名单位资格筛查机制
8月18日	南京	《南京市国有建设用地使用权挂牌出让公告》	调整竞价成交方式。严格控制地价水平，明确住宅（商住）用地竞价达到土地出让最高限价时仍有竞价的，不再竞争人才房面积，改为通过现场摇号方式确定竞得人，所有接受最高限价的竞买人均可参加摇号，成交价为最高限价加一个加价幅度
8月19日	江苏	《省厅部署做好住宅用地供应分类调控工作》	落实分级指导监督和调控责任，明确房地产市场平稳健康发展城市主体责任，部重点加强对南京、无锡、苏州市住宅用地供应监测、评价和考核，省厅负责其他城市住宅用地供应的监控指导、督促检查、评价考核
8月30日	无锡	《市政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	加强土地市场管控。增加住宅用地供应，2020年度普通住宅用地出让面积比上年度增加不少于50公顷。建立房价、地价联动机制，有效管控土地价格，热点区域严格执行“限房价、竞地价”出让模式。严格落实开发企业购地使用自有资金规定，金融监管部门开展购地资金来源穿透式核查
9月11日	常州	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	土地供应方面，在年初公布计划规模的基础上进一步增加普通住宅用地的供应量，同时加快供地节奏，优化供应结构，并督促已供应住宅项目严格按照合同约定按时开工、竣工
9月11日	南京	《关于网上交易有关事宜的补充说明》	同一竞买人及同一集团成员企业在同一批出让公告中不得竞得（含联合竞得）两块及以上的住宅（商住）用地，也不得同时报名竞买（含联合竞买）同一幅住宅（商住）用地，其他用途的地块除外
10月9日	徐州	《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》	加强商品住房土地精准供应。科学控制土地供应规模、结构和时序，坚持“一区一策”精准调控，针对交易热点地区精准投放，加大住宅用地供应量，优先满足刚需，稳定市场预期
10月9日	绍兴	《关于进一步促进房地产市场平稳运行的通知》	进一步加强土地供应管控，建立房价、地价联动机制，加大土地供应力度，实行差别化供地。严格执行“限地价、竞配建”政策，严格控制溢价率和楼面地价
10月30日	衢州	《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》	推行限房价、限地价、竞配建的住宅用地出让方式。建立房价、地价联动机制，住宅用地采取“限房价+限地价+竞配建”的方式公开出让，地块设定最高限价，在最高限价内按照价高者得原则确定竞得入选人。当有两个或两个以上竞买人报价达到最高价时，转入竞报配建公租房或自持住房面积阶段，并以竞报配建住房面积最多者为竞得入选人
11月	台州	《关于促进房地产市	保持土地市场平稳。根据商品住房库存量和市场供求变化情况，

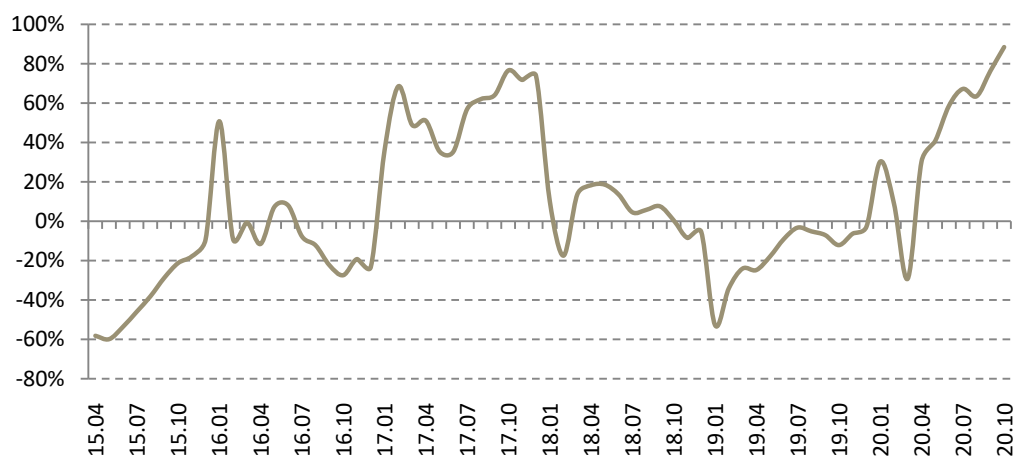
3日		《场平稳健康发展的通知》	优化住宅用地供应规模、布局和节奏，实行差别化供地，台州市区要加大土地做地力度。建立房价地价联动机制，严格执行商品住房预售价格备案制度，实行“限地价、竞自持（或配建）”土地出让方式，严格控制溢价率和楼面地价
11月4日	丽水	《关于进一步促进丽水市区新建商品房市场健康发展的通知》	加强信息宣传。加大房源、供地信息宣传发布，市自然资源局定期向社会公开住宅用地供应中期规划、住宅用地年度供应计划和三年滚动计划
11月6日	海盐	《关于进一步加强房地产市场管理的若干意见》	商服用房严禁以预留厨房间、排油烟管（井）道、燃气管道等方式为今后住人提供改造条件。除土地出让公告和出让合同中载明外，一律不得建设公寓式办公、酒店式办公等居住功能用房

资料来源：各地官方文件、易居研究院

2、粤港澳：地市交易增速创新高

1-10月份，粤港澳8城住宅用地成交面积为5410万平方米，同比增长88.4%。横向对比看，其明显要比长三角城市更为强劲。购地政策和环境的差异，是解释粤港澳和长三角两城市群地市走势差异的重要原因。虽然今年深圳和东莞收紧了房地产政策，但主要是针对购房市场，而针对购地市场的政策几乎没有。而长三角很多地级市都已经在收紧购地政策了。另外，粤港澳大湾区今年各类规划较多，尤其是深圳特区40周年带来了许多新机会，这也是吸引房企积极进入，进而带动地市行情上行的重要原因。

图6 粤港澳8城年初累计住宅用地成交面积同比增速



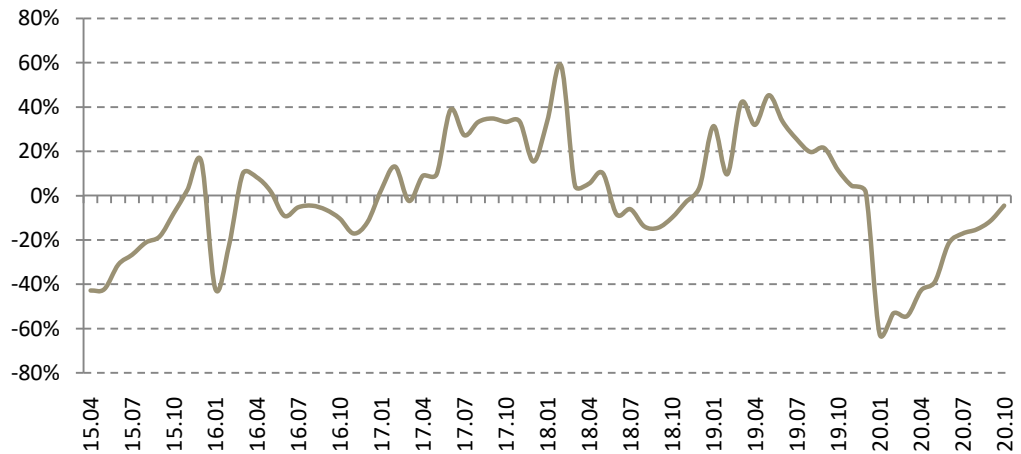
数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

3、京津冀：地市略疲软

1-10月份，京津冀13城住宅用地成交面积为4152万平方米，同比下跌4.5%。这也是三大城市群中地市交易唯一下跌的区域。从京津冀的土地市场看，今年确实比较疲软，抢地的现象并不多。以北京为例，虽然今年其在积极供地，而且取消了各类交易限制，但是交易行情并没有如预期的高。相对来说，包括石家庄、

唐山等城市的地市交易较好,其中石家庄前10月地市交易面积同比增速为68.4%,而唐山则为23.1%。剩下的部分城市交易并不好,比如廊坊地市就在降温,前10月跌幅为14.9%。

图7 京津冀13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

四、结论与趋势

当前百城住宅用地交易市场总体稳健,强于全国水平,说明房企对此类城市持认可态度。当然区域市场呈现了分化和差异,其中一线城市、粤港澳大湾区等地市行情最好,这和供地结构、房企预期、政策环境等有关。而从降温的区域看,长三角的降温较为明显。这也说明今年下半年地市管控政策积极有效,进而减少了房企炒地、抢地等现象。

到了年底房企购地的心态会有差异和更加复杂。部分房企若是提前完成了销售目标,那么依然会进入新一轮的购地扩张阶段。而对于其他房企来说,若销售压力和负债压力增大,那么拿地自然会趋于保守,尤其是一些已经获取地王项目的房企。当然地市的表现也明显受到政策的影响。若是部分城市购地资金合规、土地交易有秩序、地价相对稳定,那么政策收紧的概率将不大。此时地方政府的供地意愿也依然是比较强的,这会吸引房企积极拿地,进而使得地市交易行情升温。

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。