

易居月报系列

100 城居住用地成交报告

**停工令将影响土地入市
居住用地交易面临阻力**

2020 年 02 月 03 日

停工令将影响土地入市，居住用地交易面临阻力

报告摘要：

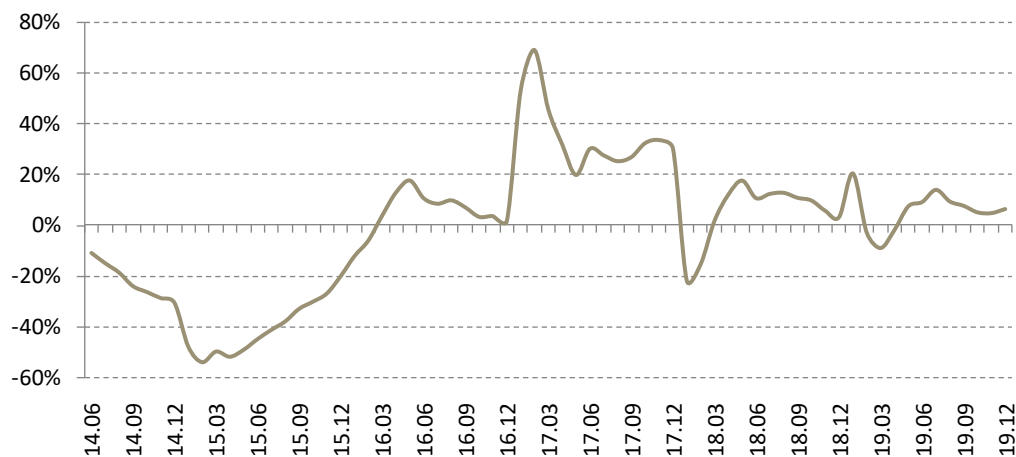
- 1、百城土地：2019 年全年，全国百城居住用地成交建筑面积同比增长 6%，该增速相比 2018 年略有扩大。
- 2、城市分类：二线城市已经保持了连续四年土地交易数据增速为正的现象，这充分说明房企总体上看好对二线城市的投资，尤其是居住用地的投资。
- 3、市场预测：新冠肺炎事件自然会对购地市场产生冲击，包括武汉和苏州等土地供应计划显然会被打乱，其他城市也需要警惕类似风险。

一、百城成交

1、成交量：全年增长 6%

2019 年全年，全国 100 个城市居住用地成交面积为 62309 万平方米，同比增长 6.2%。观察 2019 年年初累计居住用地成交面积同比增速曲线，可以看出，全年形成了三个阶段，其中 1-7 月份为升温阶段，8-11 月份为降温阶段，而 12 月份继续回暖。总结来看，全年居住用地交易市场的波动，和住宅库存面、土地市场政策、房企资金面、房企经营目标等都有较为密切的关系。

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

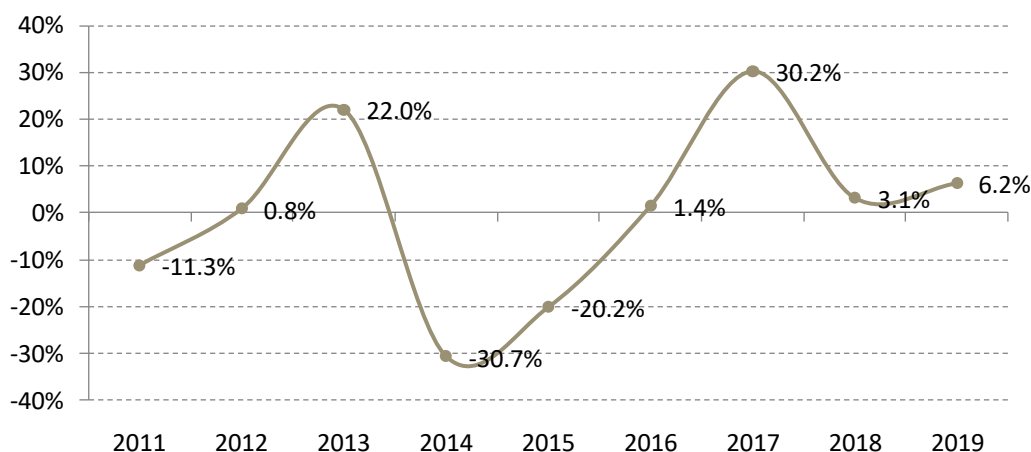
观察近 9 年数据，可以看出，中国百城居住用地市场呈现了三轮比较明显的周期特征。我们以“从降温到升温”为分析主线，分析各轮周期的土地市场特征。

第一轮：2011-2013 年。其中 2011-2012 年受限购等政策的影响，销售市场疲软，同时库存压力增大，这显然影响了居住用地的交易，相应的居住用地成交面积年度增速分别为-11.3%和 0.8%。而到了 2013 年住宅交易市场回暖，刺激了居住用地的交易，增速明显反弹，为 22.0%。

第二轮：2014-2017 年。2014 年住宅库存压力较大，去库存前景不明朗，相关城市供地和房企拿地都表现得很保守。受此影响，居住用地成交面积年度增速创历史新低，为-30.7%。2015 年购地情绪有所改善，跌幅有所收窄，为 20.2%。到了 2016 年受益于销售市场的继续回暖，居住用地交易市场开始由负转正，增速为 1.4%。2017 年地市明显升温，增速创下近 9 年最高水平，为 30.2%。

第三轮：2018-2019 年。2018 年楼市政策面继续收紧，同时三四线城市楼市也开始降温，进而拖累了居住用地的交易，全年增速收窄至 3.1%。2019 年一二线城市土地交易市场略显强势，拉升了这条曲线，全年增速扩大至 6.2%。2020 年是否会延续这个趋势，至少从目前来看，面临很多阻力和不确定性。

图 2 近 9 年全国 100 城居住用地成交面积年度增速



数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

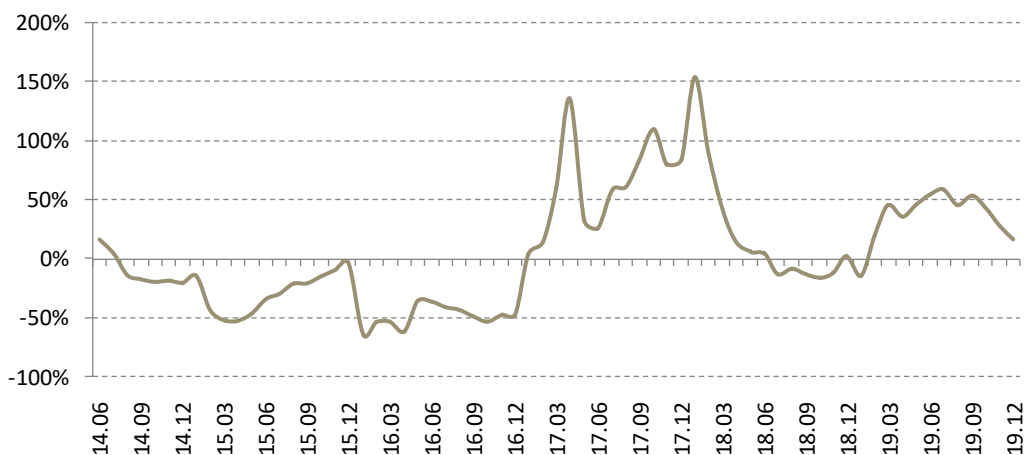
二、城市分类

1、一线城市：相比 2018 年有所升温

2019 年全年，4 个一线城市居住用地成交面积为 3462 万平方米，同比增长 16.2%。观察 2019 年年初累计居住用地成交面积同比增速曲线，可以看出，一线城市土地交易呈现倒 U 型，说明交易市场先升温后降温。

城市结构所带来的影响不容忽视，比如说 2019 年 5 月，深圳宝安区、龙华区、坪山区和光明区同一时间在土地房产交易中心挂牌出让 5 幅居住用地，这也是自 2018 年 12 月以来，深圳首次集中大规模出让居住用地。深圳土地交易自然容易拉升一线城市的土地交易规模。而到了下半年，随着政策面的继续收紧，尤其是一线城市积极落实“稳地价、稳房价、稳预期”的政策导向，土地交易市场逐渐进入降温通道。

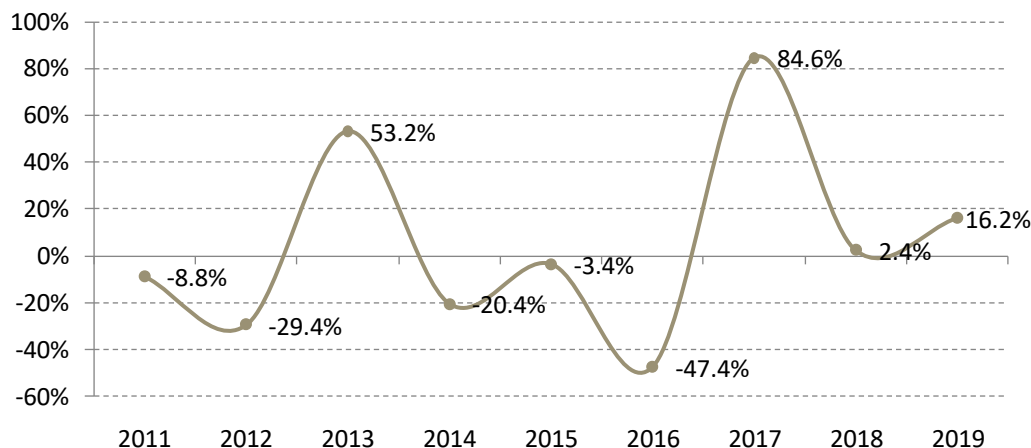
图 3 一线城市年初累计居住用地成交面积同比增速



数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

观察近 9 年数据，可以看出，一线城市和全国百城类似，呈现了相似的市场周期。其中 2016 年地市最冷，跌幅为 47.4%，而 2017 年地市最热，为 84.6%。观察 2019 年的增速，其相比 2018 年的水平明显扩大，但对比历史高位水平，增速水平总体适中。从实际的土地交易情况看，一线城市虽然土地溢价率已明显降温，但购地总价不低，客观上也会限制部分房企进入。

图 4 近 9 年一线城市居住用地成交面积年度增速

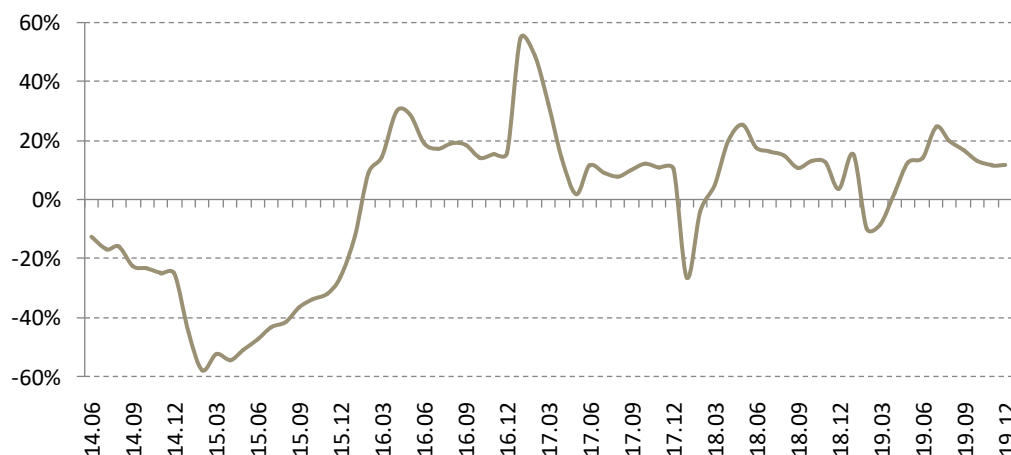


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

2、二线城市：近四年购地增速均为正

2019 年全年，32 个二线城市居住用地成交面积为 34645 万平方米，同比增长 11.9%。观察 2019 年年初累计居住用地成交面积同比增速曲线，总体上全年呈现倒 U 型走势，其和一线城市类似。2019 年前 5 月，二线城市土地交易市场较热，进而倒逼各类管控出现。比如说在 2019 年 6 月，杭州挂牌了 9 幅居住用地，在每幅地块的出让条件中，不仅“限地价”，而且设定了“限销售均价、限最高单价、限精装价”等要求。严苛的土地交易政策也使得房企拿地更为谨慎，土地市场进而出现降温。

图 5 32 个二线城市年初累计居住用地成交面积同比增速

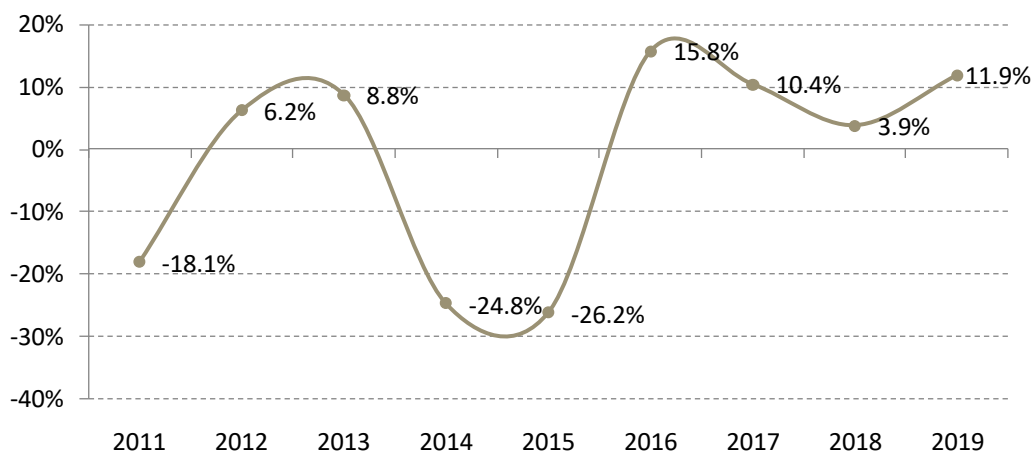


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

观察近 9 年数据，可以看出，二线城市居住用地虽然也经历了类似全国的周期走势，但有其特殊之处。2016-2019 年四年期间，二线城市居住用地交易面积

同比增速持续为正，从房企的角度看，这也说明其持续看好二线城市的投资机会和拿地机会。尤其是在三四线城市棚改红利减弱的情况下，很多房企重回二线城市，包括轨交建设、新区建设等区域，住宅潜在需求很大，居住用地交易自然也比较活跃。

图 6 近 9 年 32 个二线城市居住用地成交面积年度增速

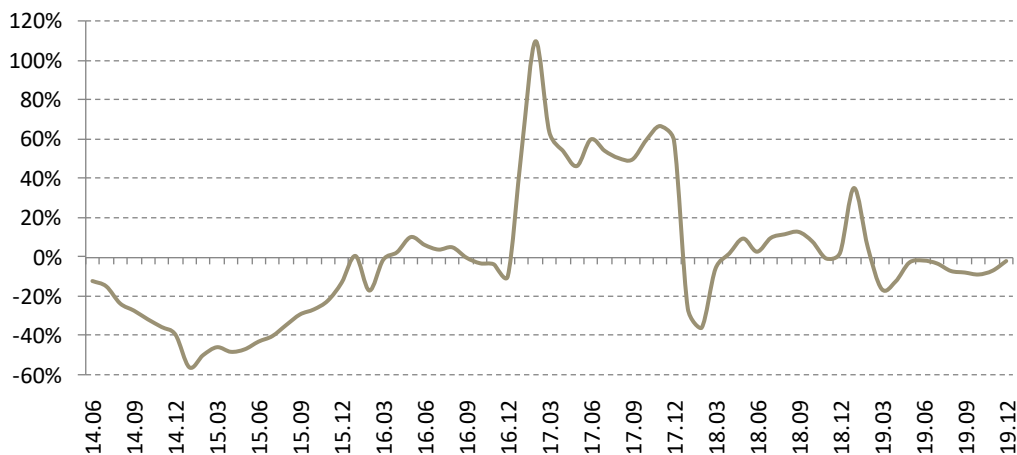


数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

3、三四线城市：购地市场明显降温

2019 年全年，64 个三四线城市居住用地成交面积为 24203 万平方米，同比下降 2.1%。虽然全年三四线城市居住用地交易曲线也呈现倒 U 型，但是此类曲线是位于零轴以下的，意味着其交易行情要弱于一二线城市。从原因上看，三四线城市重现库存压力，政府供地和房企拿地自然会比较保守。另外也要看到，城市之间是有分化的，比如说洛阳、珠海等重点三四线城市，全年居住用地交易面积有明显的增长，全年增速分别达到 196%和 179%。

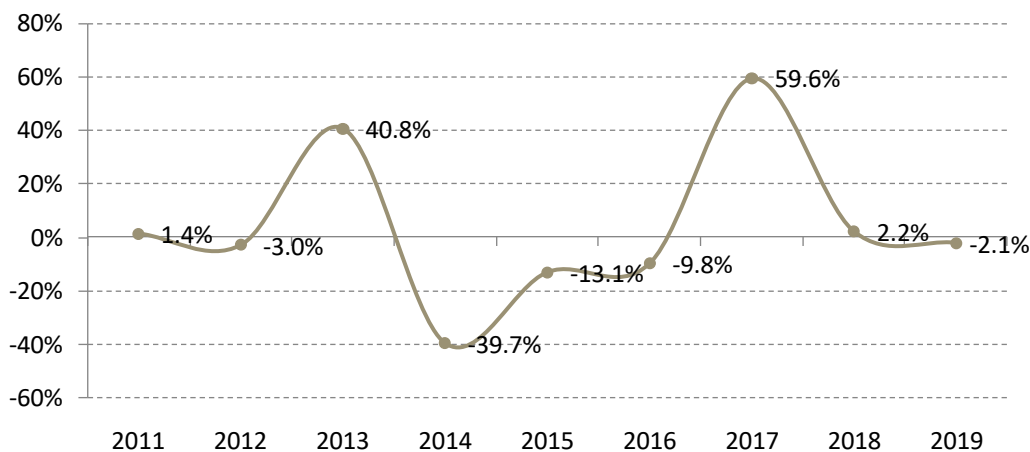
图 7 64 个三四线城市年初累计居住用地成交面积同比增速



数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

观察近 9 年数据，可以看出 2017 年后三四线城市的居住用地交易市场明显降温。在 2017 年此类增速创下了近 9 年的最高水平，为 59.6%，其和当年住宅交易市场火爆的现象是密切关联的。而到了 2018 年市场快速降温，增速收窄至 2.2%。到了 2019 年继续降温，甚至出现全年负增长的现象。2020 年若是住宅库存压力不减，那么居住用地市场要走出降温通道将是有难度的。

图 8 近 9 年 64 个三四线城市居住用地成交面积年度增速



数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

三、结论与趋势

1、停工令分析：武汉苏州等压力较大

2020 年第一季度受新型冠状病毒肺炎事件的影响，全国各地陆续关闭了售楼处和延迟了开工时间。“停售令”和“停工令”的发布，也使得当前房地产交易市场关闭，其自然会对土地交易市场产生影响。从影响机制上看，“停售令”影响了房企的项目销售和去库存，导致资金回笼机制被破坏，进而也没有能力和动机去购地。而“停工令”会打乱房企的投资计划，2020 年的土地投资计划也需要重新调整。当然类似风险也和疫情等有密切的关系。从区域结构上看，包括湖北、浙江、广东、河南等疫情相对严重的区域，相关管控会更严，土地交易市场放开的时间点会推迟，客观上此类城市的居住用地交易市场会面临更大的冲击。

本部分对 2020 年 1 月中国百城居住用地的供应情况进行分析。从土地供应的规律和具体情况看，1 月份供应的土地往往会在 2 月份完成交易。换句话说，受新冠肺炎事件的冲击和 2 月份严厉管控，2020 年 1 月份的土地供应明显会受到影响。即便有部分土地在 1 月份已经成交，其在 2 月份也难以进行开工或展开相关工作。

统计显示，2020 年 1 月份全国 100 个城市中，至少有 45 个城市有明确供地计划，即有土地公开挂牌等情况，此类城市后续需要防范新冠肺炎事件对土地市场的冲击。另外从城市结构上看，二线城市的供地规模较大，占比也比较高，比如在统计的 32 个二线城市中，有 19 个城市有明确的供地计划。而部分三四线城市因为 1 月份的重心在于刺激返乡置业需求，所以土地供应节奏较慢、规模也不大，但土地市场的负面效应会在 2 月份暴露出来。

从具体城市来看，2020 年 1 月，武汉和苏州居住用地供应规模较大，分别为 358 万平方米和 189 万平方米。武汉此次预计管控时间将长于全国其他城市，所以土地市场面临的冲击也会更大。而苏州是此次新冠肺炎事件后首个出台延迟复工政策的城市，类似土地供应和交易计划自然也会受到干扰。在统计表中，徐州成为居住用地供应规模最大的三四线城市，其面临的风险也需要警惕。虽然本统计表中的徐州城市口径是包括相关县城的，但即便剔除县城数据，直接以市辖区口径进行统计，徐州在 2020 年 1 月居住用地供应规模也达到了 103 万平方米，依然属于供地规模较大的城市，相关风险需要防范。

表 1 2020 年 1 月全国 100 城居住用地供应规模排名（万平方米）

供应规模 1-10 位		供应规模 11-20 位	
城市	建筑面积	城市	建筑面积

武汉	358	沈阳	75
苏州	189	合肥	70
福州	129	安庆	68
徐州	121	郑州	65
太原	117	惠州	61
青岛	103	西安	60
上海	101	廊坊	55
重庆	99	常州	54
杭州	95	湛江	50
南宁	85	长沙	45

数据来源：各地土地交易中心、CRIC、易居研究院

2、2020 年预判：回暖面临阻力

从土地市场的周期角度看，2019 年中国百城居住用地交易市场正逐渐走出 2018 年的降温通道，有微小复苏的可能。但因为 2020 年 1 月份新冠肺炎事件，相关逻辑、分析和判断需要做调整。至少从目前来看，“停售令”和“停工令”会导致房企资金面压力增大，土地投资、交易和开工等会明显受到影响。土地市场是否有调整，关键看 2020 年第一季度的疫情控制情况和宏观经济政策，以及房企的销售情况和投资意愿。目前基本上可以判断，2020 年第一季度，居住用地交易市场会比较冷清。而第二季度是否回暖，很大程度上取决于房企的资金状况。若是资金状况没有明显改善，那么居住用地交易市场的回暖会明显滞后于住宅销售市场。

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。