

所属行业 **房地产**  
发布时间 **2021年1月14日**

## 行业研究

# 年度盘点系列之土地市场：2020 土地供应与成交同步提升，二线城市表现较弱

### 核心观点：

2020 年土地成交量高于 2019 年，但二线城市土地市场表现较弱，一线和强三线城市表现相对较好。一方面房企投资一线城市既能彰显企业开发实力，又能降低企业开发风险；另一方面房企资金有限，拿地审慎的情况下企业更愿意去综合实力强而地价又低于一二线城市的强三线城市。另外，根据土地供应、成交、流拍的前 20 城市，位于中西部、环渤海以及西南的城市流拍量相对较多，侧面反映出以长三角、珠三角为核心的城市市场表现更好。

### 供应篇

2020 年全国 200 城土地供应同比增长，原因有三：第一，土地出让为政府财政收入的主要来源；第二，城市供地计划量较往年增加；第三，政府财政收入压力大。

### 成交篇

二线城市拉低了土地市场整体的成交增速。融资收紧情况下，2020 年土地市场热度较 2019 年增强有限，主要表现为溢价率未有明显提升。预计未来伴随城市圈分化加剧，房企投资将聚焦以长三角为主的核心城市群。

### 相关研究：

累计销售面积恢复至 2019 年同期，10 月土地购置面积同比下降 5.6% (2020 年 1-10 月)   月读数据【第 38 期】	20201116
2020 年 11 月地产月报   房企销售端积极发力，加快资金回笼，预计年底土地成交量上行【第 29 期】	20201206
2020 四季度策略报告——房住不炒下行业空间仍在，锚定资源是未来竞争关键	20201026

### 研究员

于小雨

rain\_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

姜晓刚

18516525402 (微信号)

jiangxiaogang@ehconsulting.com.cn

陈颖

15295771258

chenying@ehconsulting.com.cn

## 流拍篇

2020 年全国土地流拍表现主要有两大特点：第一，三四线城市流拍量同比减少，但流拍量最高；第二，流拍量较高的城市多位于环渤海及中西部，长三角珠三角区域流拍量较少。

## 前言

2020年,全国房地产市场供应量、成交量较2019年皆有增长,流拍量减少,成交均价上涨,平均溢价率上行。由于各能级城市存在结构性差异,我们将全国200个样本城市分能级来分析土地市场表现,最后我们发现,2020年土地市场中,二线城市表现较弱,一线及三四线城市表现较好,并且整体上呈现城市圈分化,近长三角珠三角经济圈的城市,土地市场表现要好于其他区域同能级城市。接下来我们将土地市场分为供应篇、成交篇及流拍篇三个篇幅,针对各个篇幅土地市场情况进行进一步分析。

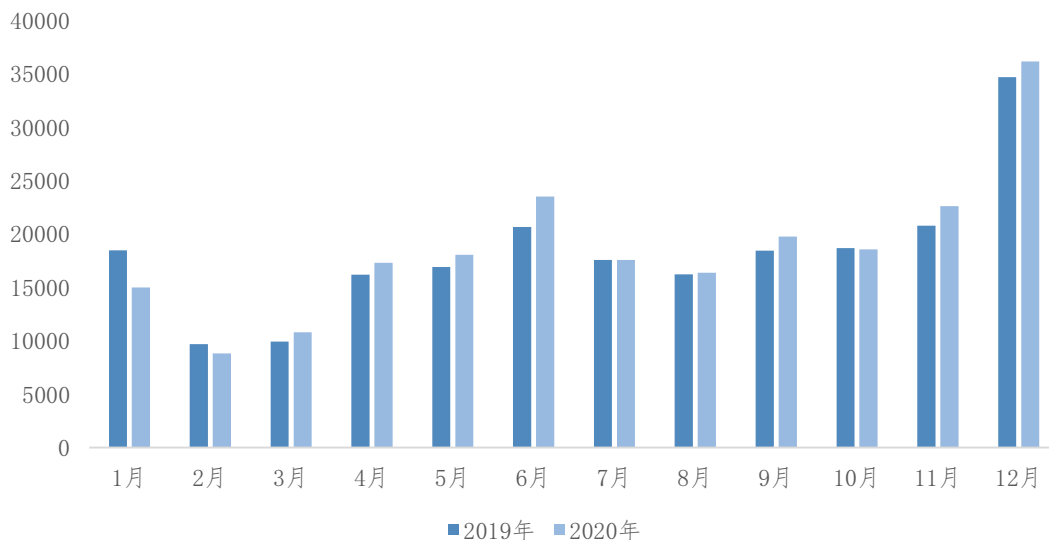
## 供应篇

### 一、缓解政府财政压力,2020土地供应同比增长

2020年全国200城土地供应建筑面积总量为22.4亿平米,较2019年同比增加2.9%。其中,只有1月和2月土地供应低于2019年同期,同比分别减少18.8%和9.1%,主要原因是受新冠疫情影响,政府着力于疫情防护,导致供应力度减弱。

我们认为影响城市供地的最直接因素是政府当年的供地计划,2019年多城市发布2020年城市土地供应计划,相比往年均有增长,例如重庆增加13.8%至2580.0万平米、南昌增加23.9%至417.3万平米、合肥增加4.1%至590万平米。间接因素包括两方面:第一,往年的成交表现。政府在准备当年土地供应的规模时,会根据前一年的成交表现,调整当年的供地量;第二,政府财政收入情况。如果政府财政收入不佳,赤字较为严重,一般会选择增加土地供应来缓解财务收支压力。

图表:2019年和2020年各月土地市场供应情况(万平米)



数据来源:亿翰智库

## 二、一线和三四线城市供应增加，但二线城市供应减少

分能级来看，2020年，一线和三四线城市土地供应同比增加，分别为20.1%和3.9%，但是二线城市土地供应量同比减少1.3%。

### 1、一线：上海土地供应数量领先，但广州供应规模最大

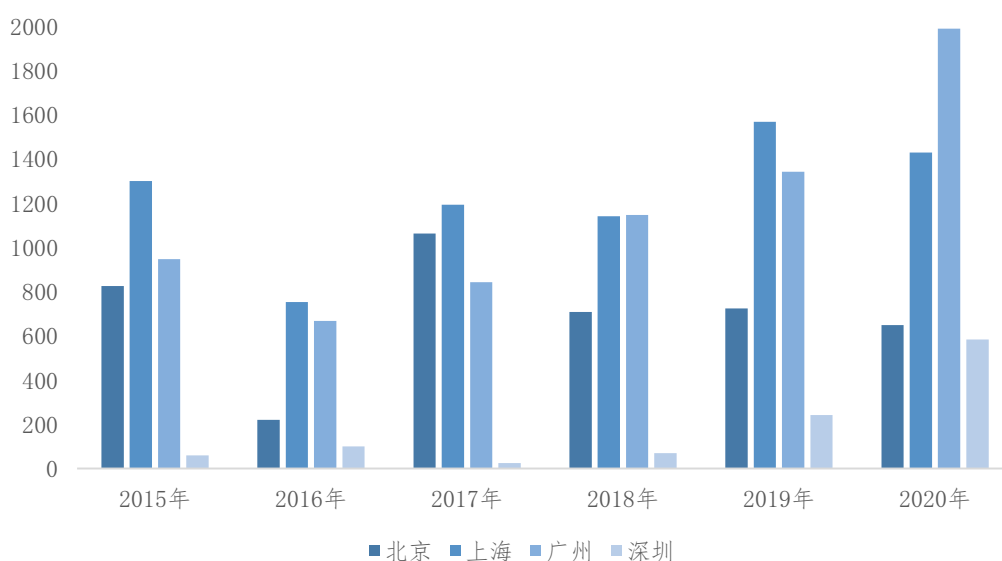
2020年，一线城市土地供应量同比增加20.1%。具体来看，一线城市中，广州供应面积最多，为1988.2万平方米，其次是上海1428.7万平方米，北京和深圳供应建筑面积分别为648.2万平方米和583.5万平方米，仅有广州和深圳土地供应从2016年起实现持续增长。从土地供应宗数来看，2020年上海土地供应数量达到154宗，远高于北京、广州和深圳，但与2019年相比，土地供应数量反而减少27宗。我们认为，一线城市土地供应变动主要原因是城市区域面积普遍较小，土地资源有限，对土地开发的利用率的高要求限制了土地的出让，但是例如深圳出台盘活存量用地相关政策的出台，预计存在越来越多的存量土地被盘活，从而有利于增加城市土地供应。

图表：2020年一线城市土地供应明细

城市	土地宗数 (宗)	建设用地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	推出楼面均价 (元/m <sup>2</sup> )
北京	53	320.7	648.2	26042.7
上海	154	738.1	1428.7	15640.2
广州	109	618.3	1988.2	11791.6
深圳	34	172.8	583.5	11809.3

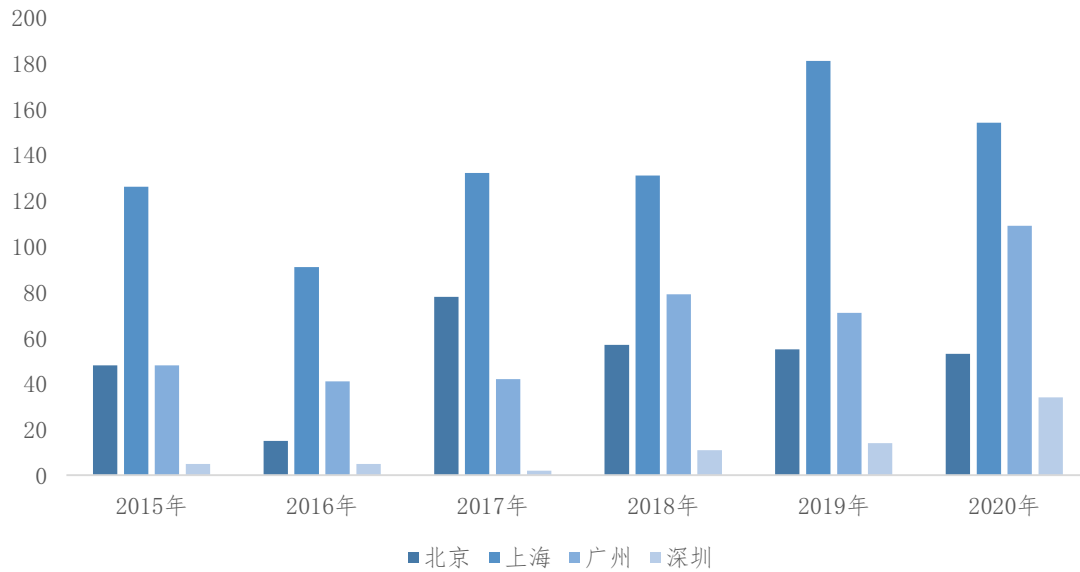
数据来源：亿翰智库

图表：2015年-2020年一线城市土地供应建筑面积情况（万平方米）



数据来源：亿翰智库

图表：2015年-2020年一线城市土地供应宗数情况（宗）



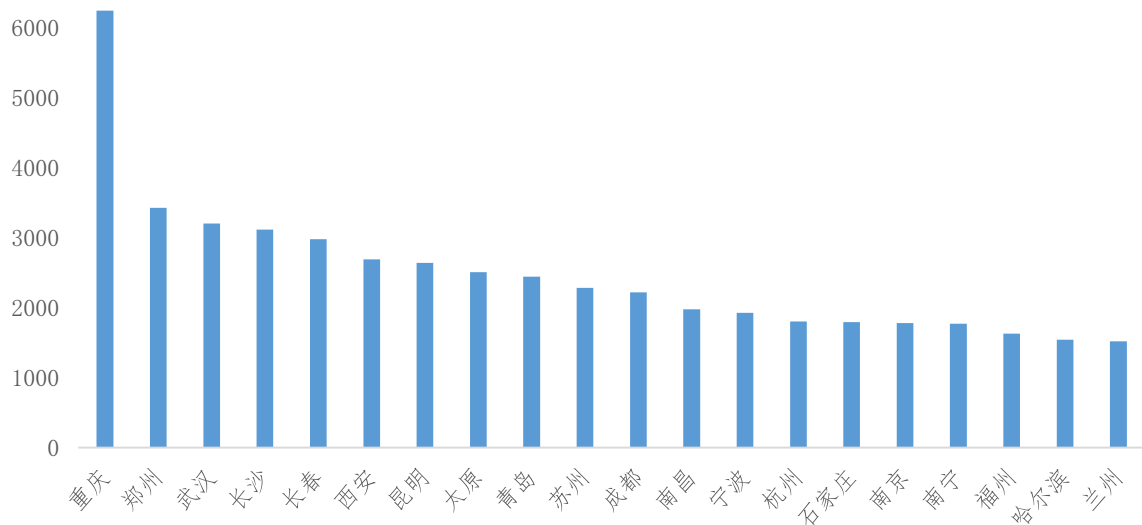
数据来源：亿翰智库

## 2、二线：中部城市供应普遍较高，重庆土地供应远超其他城市

2020年，二线城市土地供应同比减少1.3%，是唯一供应量下降的能级城市。根据土地供应前20的城市来看，重庆的土地供应量最高，为6241.1万平方米，同比增长2.3%，其次是郑州的3425.7万平方米和武汉的3198.5万平方米，同比分别下降31.2%和3.7%。

我们发现，土地供应最多的20个城市主要位于中西部，例如武汉、西安和重庆等等。我们认为主要有三个原因：第一，受疫情影响，政策财政支出增加而收入减少，对全年的收入增长预期升高，从而加大土地供应，缓解财政收入压力；第二，抗疫行动使政府大量发行专项债，以及往年城投债的增长使政府的隐性债务相对较高，从而对土地出让收入的依赖性较高，从而加大土地供应；第三，推动城镇化建设。2020年政府放开人口落户限制旨在加快城镇化建设，中西部二线城市正处于经济高速增长中，土地供应增加有利于完善产业建设，吸引人口流入。

图表：2020 年二线土地供应前 20 城市情况



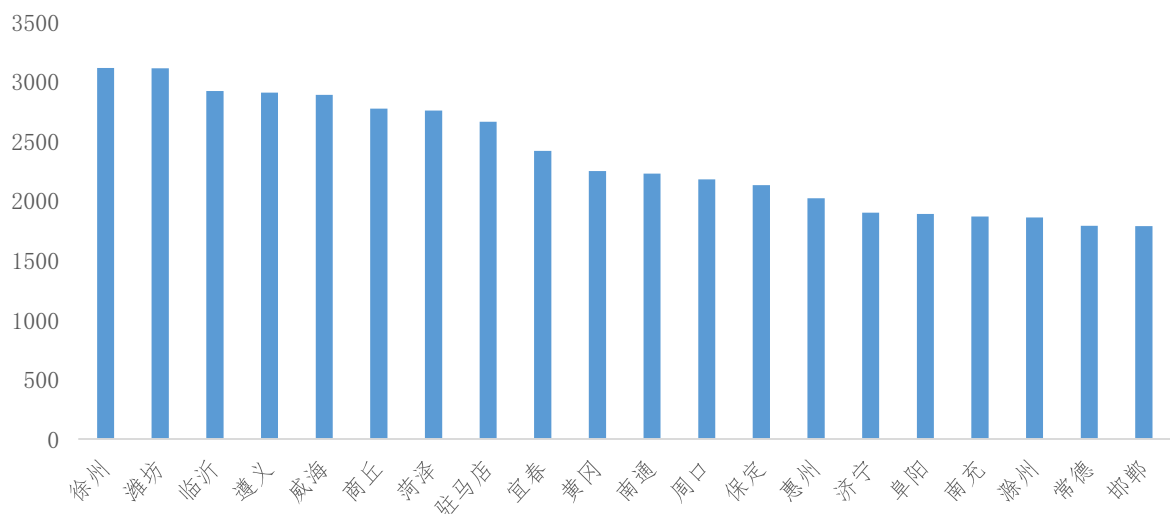
数据来源：亿翰智库

### 3、三四线：环渤海与中西部土地供应多，徐州和潍坊超 3000 万平米

2020 年，三四线城市土地供应同比增加 3.9%。其中，徐州土地供应量达到 3313.8 万平米，其次是潍坊的 3112.0 万平米以及临沂的 2921.0 万平米。

与二线城市相似，土地供应最多的 20 个三四线城市多数分布在中西部和环渤海，主要原因是土地出让收入依赖性较高。其中以潍坊为例，2019 年地方公共财政预算收入 571.1 亿元，而土地出让金就高达 409.4 亿元，充分说明城市对土地出让收入的高依赖性。也有城市土地供应较高是市场表现较好，例如作为苏北地区交通要地的徐州。

图表：2020 年三四线土地供应前 20 城市



数据来源：亿翰智库

总的来说,2020年土地供应同比上升有三个原因:第一,在调控政策影响下,虽然房地产行业对城市经济增长的影响逐渐减弱,但是土地出让仍是政府收入的重要来源;第二,城市供地计划较往年量增加,比如2020年初,重庆计划供应住宅2580.0万平方米,较2019年计划供应量2266.7万平方米同比增加了13.8%;武汉2020年初计划供应住宅1514.1万平方米,较2019年的1011.0万平方米同比增加49.8%;第三,政府财政收入压力大。例如武汉受疫情影响较大,前期政府集中精力抗疫,财政收支压力增加,因此提高土地供应量以缓解政府财政收入压力。

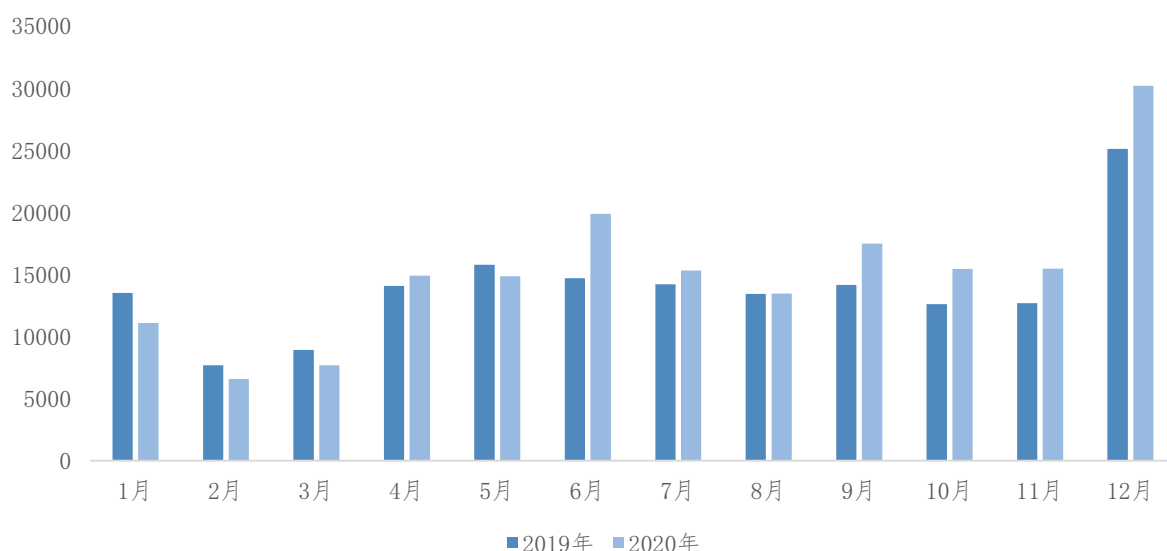
## 成交篇

### 一、疫情和三道红线双重影响下,土地成交量仍上行

土地成交方面,2020年全国200城土地成交量达18.2亿平米,较2019年的16.7亿平米同比增加9.3%,其中,上半年的1月、2月和3月受疫情影响,土地成交量同比分别减少18.0%、14.6%以及13.8%。从4月起,土地市场逐渐恢复,成交规模逐渐接近2019年同期,并在6月达到上半年的成交顶峰。

下半年,尽管有三道红线传言,多数月份土地成交仍高于2019年同期,主要是随着住宅市场恢复、房企项目推盘以及顺利去化带来销售回款的增长,使土地成交增加。然而三道红线的影响已经存在,房企融资带来的资金流入预期减少,导致房企拿地更多的依靠公司项目销售情况决定,实行以销定投的投资拿地策略,这也是12月土地成交低于2019年同期的原因之一。

图表:2019年和2020年全国200城各月土地成交情况(万平米)



数据来源:亿翰智库

## 二、一线土地成交增长幅度最快，二线与往年基本持平

分能级来看，一线城市土地成交建筑面积增幅最高，较 2019 年同比增加 26.9%；二线城市土地成交建筑面积相比 2019 年基本持平，同比增加 1.7%；三四线城市同比增加 12.0%。我们认为影响土地成交的因素除了土地供应外，最主要的原因就是开发商的购地意愿。

### 1、广州和深圳成交大幅增长，带动一线城市土地成交量高企

2020 年，一线城市土地成交建筑面积较 2019 年同比增加 26.9%，广州成交面积最多，为 1536.1 万平方米，上海、北京和深圳成交建筑面积分别为 1490.6 万平方米、602.9 万平方米以及 537.1 万平方米，一线城市土地成交的增长主要是广州和深圳的土地成交金额有较高的幅度的增长所致。

从土地成交宗数来看，上海土地成交宗数最多，达到 156 宗，北京、广州和深圳分别为 48 宗、85 宗和 31 宗，整体来看，上海土地供应相比 2019 年减少，导致成交地块数量下降，但是成交面积基本与 2019 年持平，并未出现明显下行，土地市场整体较为火热。

我们认为，一线城市土地成交量增长有两个原因：第一，2020 年一线城市土地供应同比增加 20.1%，供应增加带动成交增长。2020 年随着资金的收紧，房企投资逐渐聚焦在长三角和珠三角两个核心城市群，以往重视深耕的企业同样积极外拓，这些企业外拓重视高能级城市，既能展现公司扩张的决心，又能彰显充足的现金流。第二，一线城市土地价值高，需求旺盛。一线城市居民购买能力强，而土地资源又有限，供需不均衡导致土地价值更高，在行业热度下行的情况下，房企投资一线能保证项目顺利去化，同时提高土地避险能力。

图表：2019 年-2020 年一线城市土地成交宗数与建筑面积情况

城市	宗数（宗）		建筑面积（万平方米）	
	2019 年	2020 年	2019 年	2020 年
北京	50	48	641.9	602.9
上海	173	156	1435.9	1490.6
广州	55	85	1075.7	1536.1
深圳	11	31	131.2	537.1

数据来源：亿翰智库

### 2、土地成交更加聚焦核心二线城市

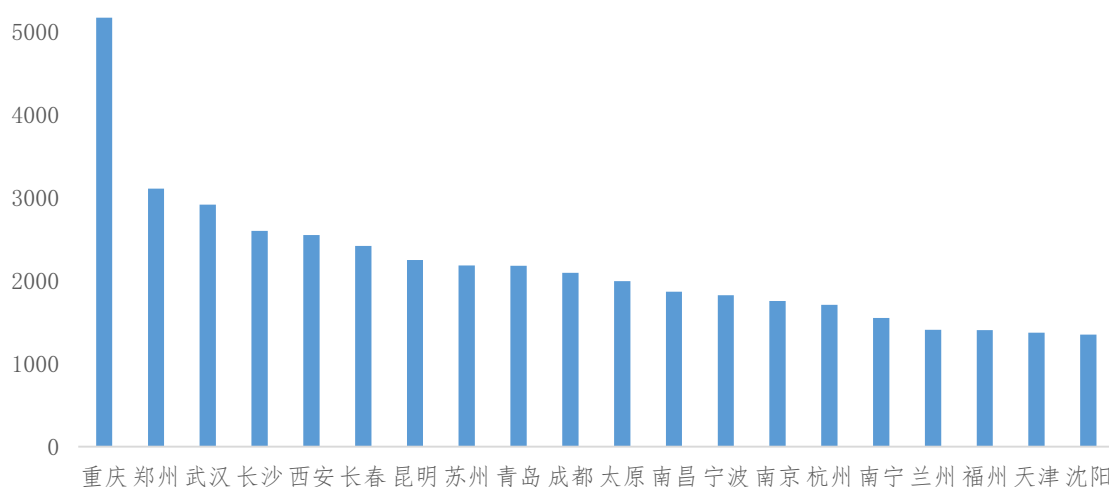
2020 年，二线城市土地成交量同比增加 1.7%，基本与 2019 年持平；其中，重庆成交面积最多，并且领先其他城市超 2000 万平方米，成交总建筑面积为 5160.9 万平方米，其次是郑州的 3104.5 万平方米以及武汉的 2910.7 万平方米。与 2019 年相比，郑州和昆明成交建筑面积降幅较大，其中郑州从 2019 年的 4369.8 万平方米同比下降 29.0%至 2020 年的 3104.5 万平方米，昆明从 2019 年的 3038.8 万平方米同比减少 26.1%至 2020 年的 2246.2 万平方米，结合住宅成交



情况来看, 2019 年来郑州和昆明住宅成交量逐年减少, 从而导致企业在这类城市拿地积极性降低, 最终使郑州和昆明土地成交量明显下降。

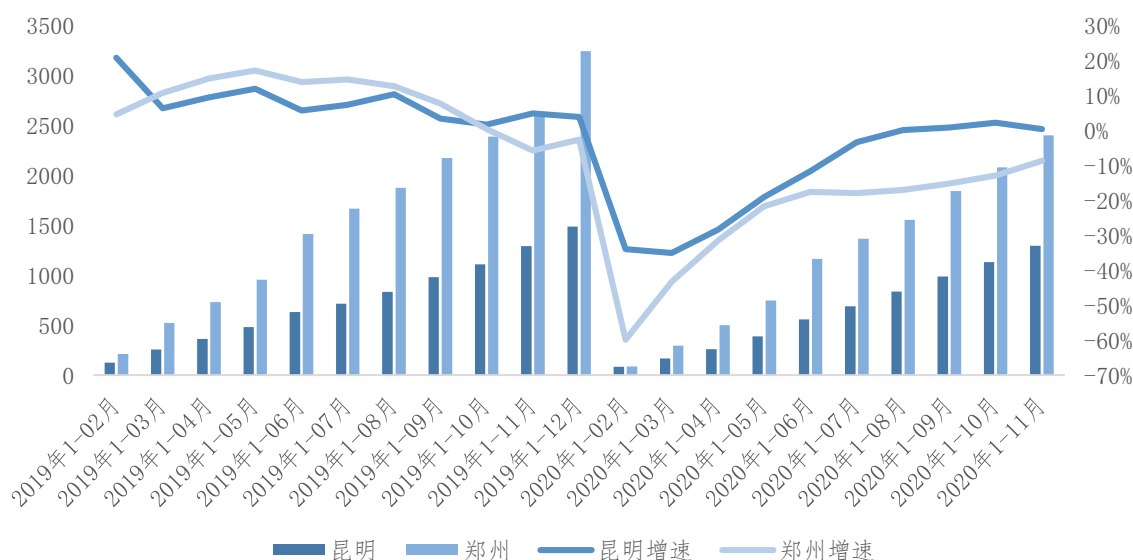
根据 2020 年土地成交量位列前 20 的城市, 我们发现, 这些城市主要位于核心城市群, 但是土地成交量同比增速却基本与 2019 年持平, 我们认为主要有两个原因, 第一, 二线城市分布分散, 在资金较为短缺的情况下, 房企更倾向将投资聚焦核心城市群的二线城市, 减少其他区域相应城市的投资。第二, 土地供应减少, 顺势导致成交降低。土地成交的增长除了取决于房企的资金量外, 还与城市的土地供应相关, 如前文所述, 土地供应减少的城市成交量增长不大。

图表: 2020 年二线土地成交前 20 城市情况 (万平米)



数据来源: 亿翰智库

图表: 2019 年-2020 年郑州、昆明商品房成交量 (万平米) 及同比增速表现

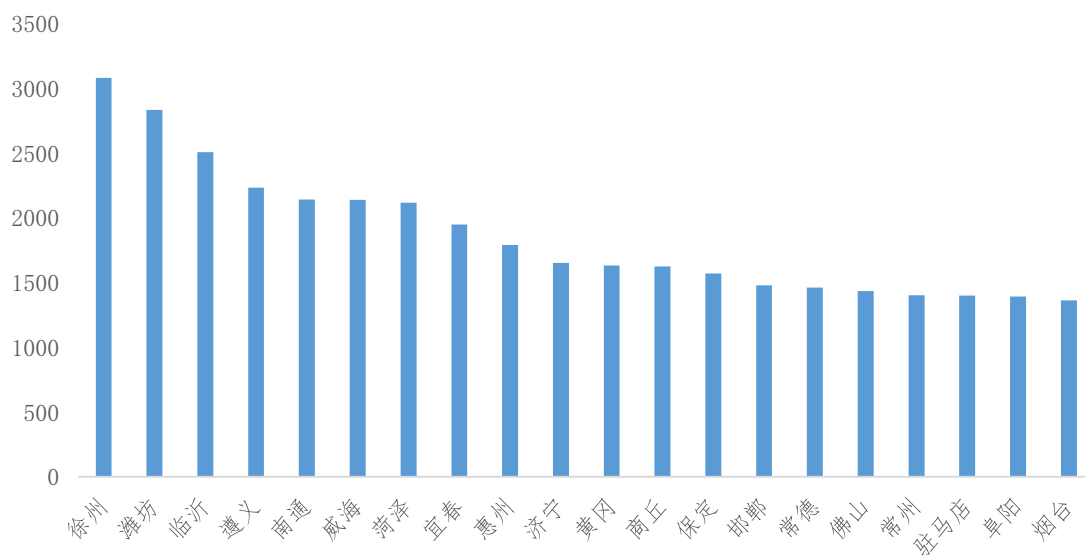


数据来源: 亿翰智库

### 3、除受供应增加影响外，强三线城市成交量更高

三四线城市土地成交量较 2019 年同比增加 12.0%；其中，徐州成交量最大，达到 3080.2 万平方米，其次是潍坊的 2834.0 万平方米和临沂的 2506.7 万平方米。与一二线城市一样，土地供应的增加会导致成交的增长。但是三四线城市土地成交提升的另一个原因是房企在强三线城市的拿地意愿增强。2020 年，虽然行业融资环境边际放宽，但是房企的资金使用量依然较为有限，这样在有限的资金下，为提高资金的使用效率，房企更倾向于布局核心城市群的三四线城市，从而使土地成交量明显增长。

图表：2020 年三四线土地成交前 20 城市（万平方米）



数据来源：亿翰智库

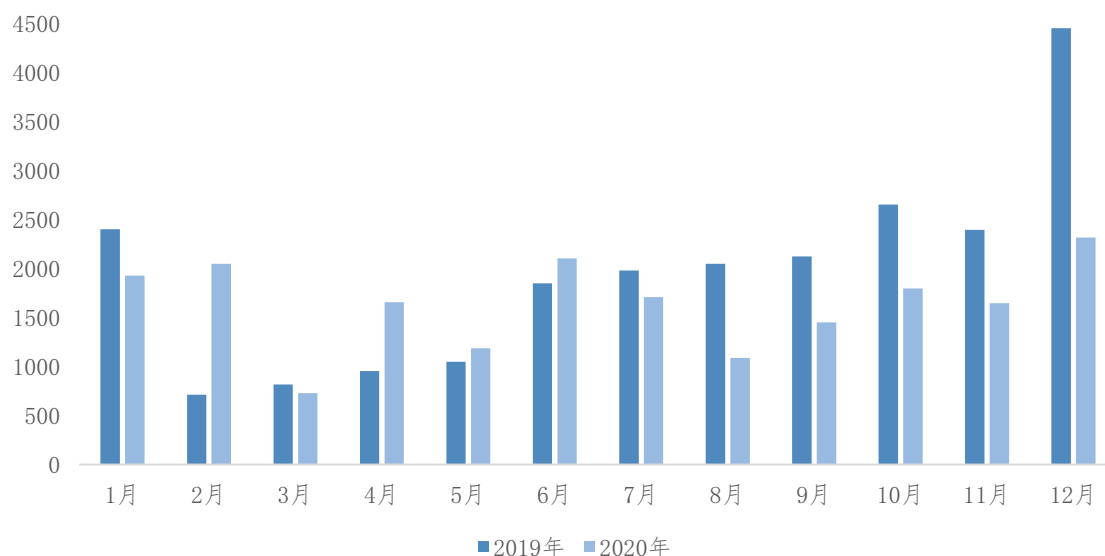
总的来说，二线城市拉低了土地市场整体的成交增速。我们认为在融资收紧的情况下，2020 年土地市场的热度相比 2019 年仍然有限，主要表现为土地成交的溢价率并没有明显的提升，虽然 2020 年下半年的溢价率高于 2019 年同期，但主要原因是 2019 年下半年融资环境较为严格，导致溢价率基数较低，所以从全年来看，土地成交的溢价率同比仅增长 1 个百分点左右。未来，在房企资金受限的情况下，预计土地成交的溢价率仍难有较大幅度的提升，同时随着城市群特征愈加明显，房企拿地将更加集中在以长三角为核心的城市群。

## 流拍篇

### 一、受益成交上行影响，2020 土地流拍规模整体减少

2020 年全国 200 城流拍总建筑面积达到 2.0 亿平米，较 2019 年的 2.3 亿平米下降了 16.1%。整体来看，土地流拍相比 2019 年有明显的下降，我们认为主要原因是 2020 年房地产行业融资环境较 2019 年更为宽松，土地市场成交量上行，从而使流拍对应减少。

图表：2019 年和 2020 年各月全国土地流拍情况



数据来源：亿翰智库

## 二、长三角和珠三角核心城市群流拍较少，三四线单城市流拍高于其他能级

### 1、广州和深圳流拍大幅增加，北京和上海实现零流拍

2020 年一线城市土地流拍量较 2019 年同比增加了 32.9%至 123.1 万平米，主要是广州和深圳两个城市随着供应的增加导致流拍相应提升。其中，广州流拍 76.8 万平米，深圳流拍 46.4 万平米，北京和上海均实现零流拍。

图表：2020 年一线城市各月土地流拍建筑面积情况（万平米）

月份	北京	上海	广州	深圳
1月	0.0	0.0	0.0	0.0
2月	0.0	0.0	0.0	0.0
3月	0.0	0.0	35.3	8.6
4月	0.0	0.0	0.0	0.0
5月	0.0	0.0	0.0	0.0
6月	0.0	0.0	28.7	37.8
7月	0.0	0.0	0.0	0.0
8月	0.0	0.0	0.0	0.0
9月	0.0	0.0	0.0	0.0
10月	0.0	0.0	0.0	0.0
11月	0.0	0.0	12.8	0.0

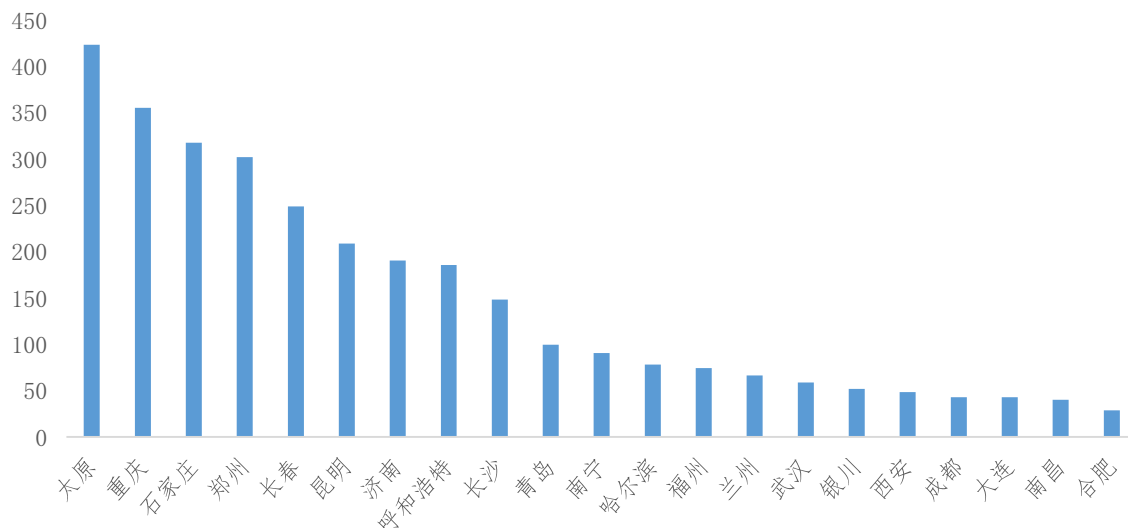
月份	北京	上海	广州	深圳
12月	0.0	0.0	0.0	0.0

数据来源: 亿翰智库

## 2、环渤海和西南城市流拍规模最大，太原远超其他城市

二线城市中，全国 200 城中流拍量同比减少 28.8%至 3160.3 万平米。虽然太原土地供应不是最多的，但却是流拍量最高的城市，主要原因是太原土地供应同比增长 24%到 2506.2 万平米，而土地成交建筑面积仅为 1991.0 万平米，相比 2019 年同比增加 13.2%。另外，2020 年 1 至 11 月，太原住宅成交量同比增加 1.1%，相对其他二线城市增速较低，房企对太原市场预期减弱，导致流拍大幅增加。另外，我们发现土地流拍位于前列的二线城市多集中在中西部和环渤海地区，基本没有长三角和珠三角地区的城市。

图表：2020 年二线土地流拍前 20 城市情况（万平米）

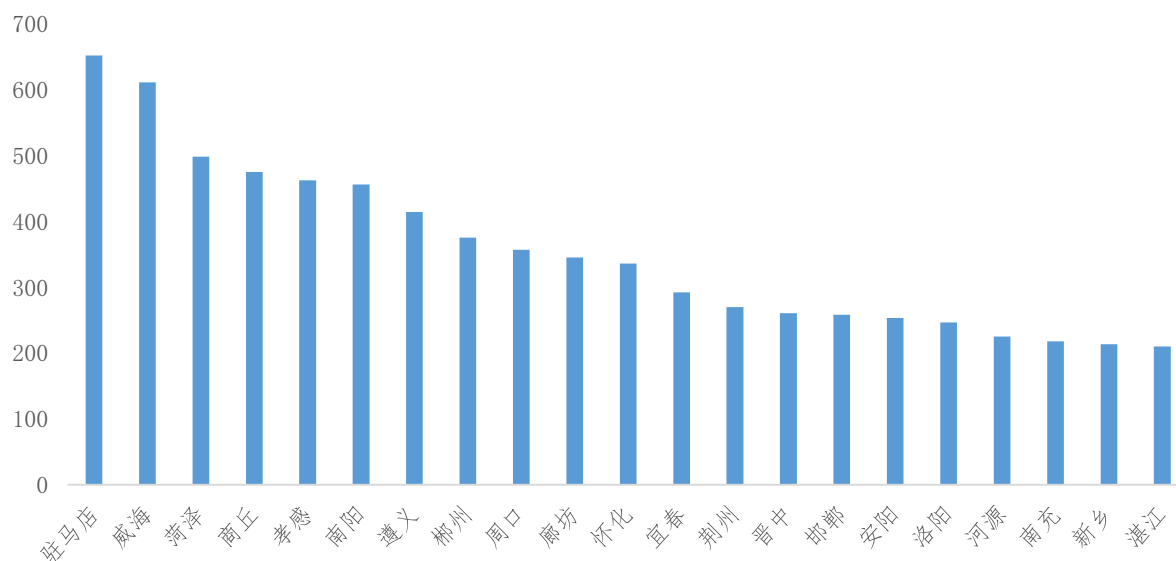


数据来源: 亿翰智库

## 3、三四线城市供大于求，流拍高于其他能级

2020 年，三四线城市土地流拍量同比减少 14.0%至 16173.3 万平米。其中，流拍量最大的是驻马店，为 651.4 万平米，其次是威海的 610.4 万平米和菏泽的 498.0 万平米。与二线城市相比，三四线城市的流拍规模整体高于二线城市，主要原因是部分三四线城市对土地出让收入依赖比较大，从而大量供应土地，而房企在投资方向转向的情况下，对位于中西部及环渤海地区普通三四线城市的拿地力度自然有所下降，最终导致供大于求，流拍量增加。

图表：2020 年 20 个三四线城市土地流拍情况（万平方米）



数据来源：亿翰智库

总结以上我们发现，全国土地流拍量呈现两大特点：第一，三四线城市流拍量虽然同比减少，但流拍量最高；第二，流拍量高的城市多集中在环渤海和中西部城市，长三角及珠三角区域流拍较少。对此，我们认为，第一，三四线城市存在结构性问题，普通三四线上升空间有限，需求量也有限，所以企业在这类城市拿地意愿较低，而强三线城市发展潜力较大，更受欢迎，因此普通三四线城市流拍量相对较大；第二，从住宅市场表现来看，长三角、珠三角地区经济发展较好，市场需求充足，从而吸引更多房企购地，流拍量自然处于低位；第三，从房地产企业角度来看，出于未来销售结转考虑，企业更倾向于往住宅市场比较火热的城市投资，这样现金流也更有保障。

总的来说，2020 年土地成交高于 2019 年，但是二线城市市场表现相对较弱，一线和强三线城市表现相对较好，一方面一线城市土地供应同比增加，且房企愿意在一线城市拿地，既能彰显企业的开发实力，又能降低土地开发风险；另一方面是房企资金有限，拿地更加谨慎，使企业倾向于去综合实力相对较强，但地价又低于一二线城市的强三线城市。同时，根据土地供应、成交和流拍的前 20 城市，位于中西部和环渤海的城市流拍相对较多，这也从侧面说明以长三角、珠三角为核心的城市市场表现更好。

## 【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写,公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径,但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入,对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分,请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分,如未经亿翰智库授权,传播时私自修改其报告数据及内容,所引起的一切后果或法律责任由传播者承担,亿翰智库对此等行为不承担任何责任,亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

## 【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构,隶属亿翰股份,其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用;定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次,亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。



亿翰智库二维码