

易居月报系列

100城市土地市场报告

**百城土储去化周期上行
11城去化周期超三年**

2018年12月11日

百城土储去化周期上行，11 城去化周期超三年

报告摘要：

- 1、库存：11 月份土地储备规模继续增加，但同比增幅曲线继续下行，这和近期购地市场降温等因素有很大的关系。
- 2、去化周期：11 月土地储备去化周期为 19 个月，目前正呈现上升趋势。主要原因在于商品房交易在降温，进而影响了去化速度。
- 3、预测：考虑到商品房销售市场将继续下行，所以土地储备去化周期将继续反弹。不过对于一些去化周期小于 12 个月的城市，建议未来积极增加供地。

一、土地储备

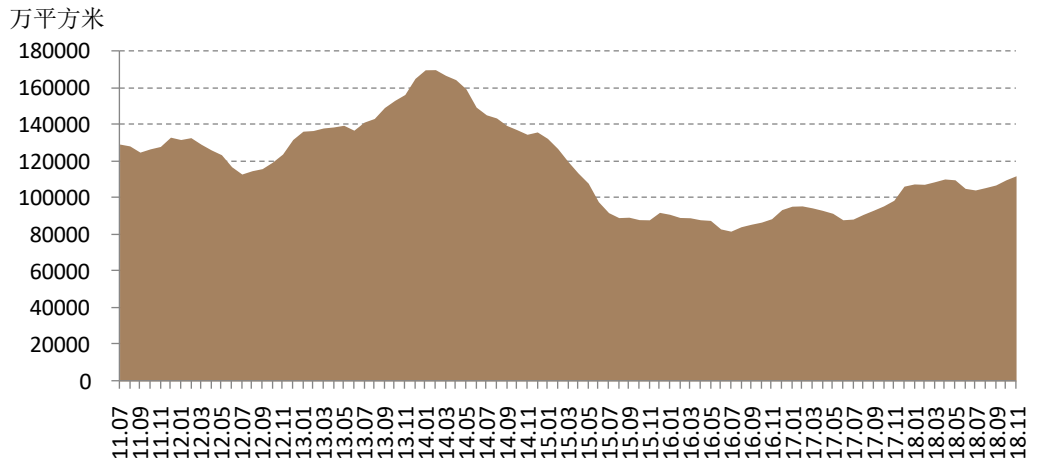
1、100 城土地储备：6 月份以来同比增幅总体收窄

城市土地储备规模较好地衡量了具体城市潜在的房屋供应量，属于在途商品房的性质。作为广义库存的重要范畴，它也是形成预售商品房即狭义库存的条件。我们定义：城市土地储备规模=过去 18 个月该城市招拍挂市场上成交的土地建筑面积总和，此类土地包括招拍挂市场上的纯住宅、商住、商办和综合用地，但不包括工业用地和其他用地。

截至 2018 年 11 月底，易居研究院监测的 100 个城市土地储备为 111826 万平方米，环比增长 2.0%，同比增长 13.6%。观察历史数据，2016 年 7 月全国 100 城土地储备规模位于历史低位，随后土地储备规模总体步入上行通道。当前全国 100 城土地储备规模大体相当于 2015 年 4 月的水平。

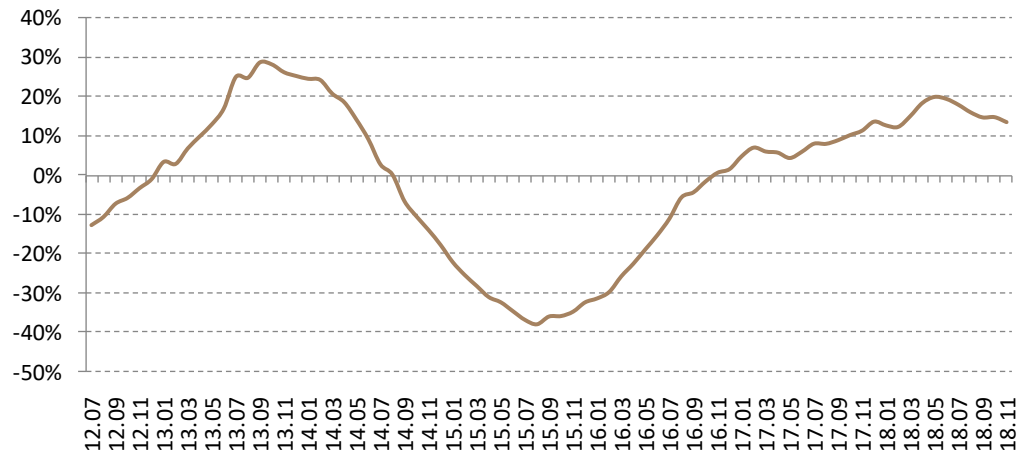
从同比增幅曲线的历史走势看，2015 年 8 月土地储备同比跌幅为 37.9%，为历史最低点。随后该曲线持续上行，其中 2016 年 11 月转负为正，2018 年 5 月达到高点即为 20.0%。随后该曲线总体下行，从 6 月份的 19.5%收窄至 11 月份的 13.6%。

图 1 100 城土地储备面积



数据来源：各地土地交易信息网、CRIC、易居研究院

图 2 100 城土地储备面积同比增幅

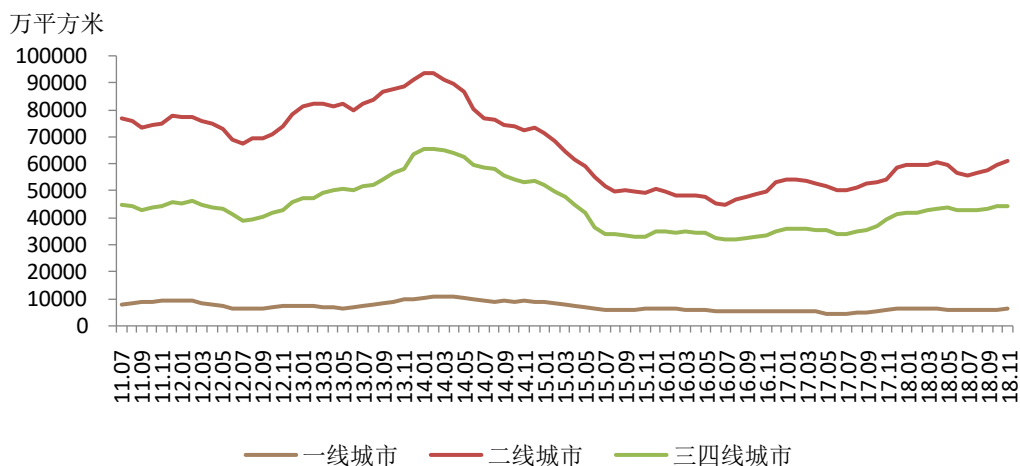


数据来源：各地土地交易信息网、CRIC、易居研究院

2、城市结构：三类城市土储同比增幅均大于 10%

截至 2018 年 11 月底，一、二、三四线 100 个城市土地储备分别为 6143、61271 和 44412 万平方米，环比增幅分别为 7.6%、2.8%和 0.3%，同比增幅分别为 14.3%、13.4%和 13.7%。三类城市的同比增幅差异并不大，均保持了大于 10% 的同比增幅水平。其含义是，相比去年同期，当前此类城市土地储备大体增了一成以上的水平。

图 3 一、二、三四线城市土地储备面积



数据来源：各地土地交易信息网、CRIC、易居研究院

3、城市排行：37 城土储水平低于去年同期水平

2018 年 11 月，100 个城市中，有 63 个城市的土地储备出现了同比增长现象，其中晋江、泉州和景德镇 3 个城市的土地储备上升幅度较大，同比增幅分别达到 330%、232%和 231%。对于晋江等城市来说，这一轮去库存效果不错，土地交易市场趋于活跃，进而利好土地储备的增加。

同时，100 个城市中，有 37 个城市的土地储备出现了同比下滑态势，其中燕郊、固安和清远的同比跌幅较大，跌幅分别为 100%、76%和 72%。对于燕郊来说，其在过去的 29 个月中已没有供地和土地成交，根据土地储备的计算公式，其当前土地储备规模已为 0，这也使得土地储备同比跌幅为 100%。

表 1 100 城土地储备同比增幅排序

增幅前 10 位的城市		增幅后 10 位的城市	
城市	增幅	城市	增幅
晋江	330%	燕郊	-100%
泉州	232%	固安	-76%
景德镇	231%	清远	-72%
常州	201%	湛江	-66%
保定	132%	马鞍山	-64%
烟台	128%	海口	-62%
江阴	101%	三亚	-44%
韶关	86%	哈尔滨	-32%
长沙	77%	滁州	-32%
湖州	77%	合肥	-30%

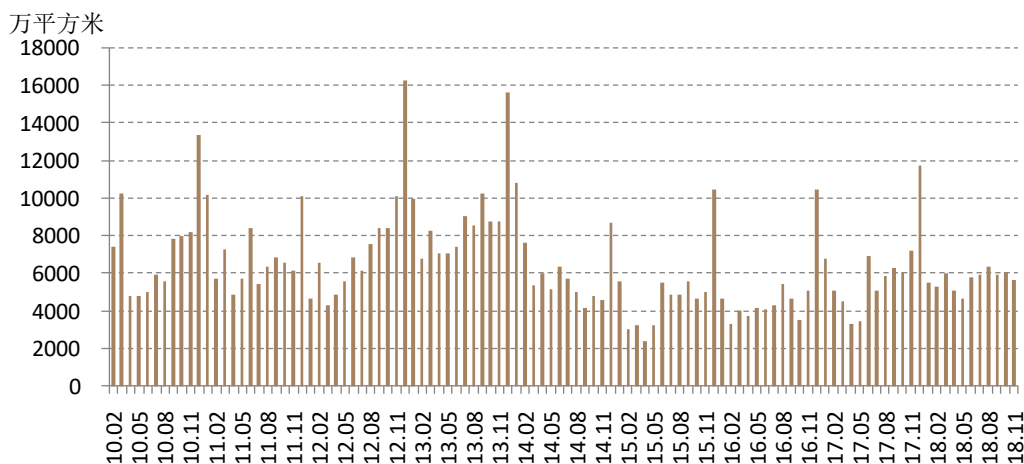
数据来源：各地土地交易信息网、CRIC、易居研究院

二、土地成交

1、100 城月度成交：11 月购地市场依然偏弱

2018 年 11 月份，100 个城市土地成交建筑面积为 5689 万平方米，环比减少 7.1%，同比减少 21.6%。观察今年 1-11 月份购地数据，月度成交基本都低于 6000 万平方米的水平，明显偏弱。尤其是今年下半年，随着房屋销售市场的降温、房企资金面的收紧等，很多房企推迟了拿地计划，进而使得土地买卖市场表现偏弱。

图 4 100 城月度土地成交面积



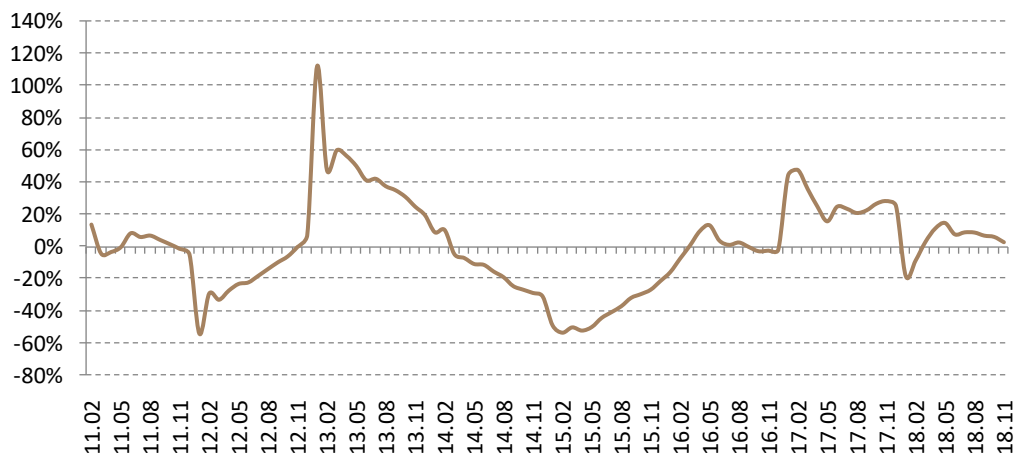
数据来源：各地土地交易信息网、CRIC、易居研究院

2、100 城年初累计成交：6 月份开始增幅总体下行

2018 年 11 月份，100 个城市年初累计土地成交建筑面积为 62504 万平方米，同比增长 3.0%。观察历史数据，在今年 5 月份该增幅达到 14.9%，随后该曲线总体下行，从 6 月份的 7.8% 收窄至 11 月份的 3.0%。对比全国土地市场数据，可以看出，100 城土地数据的降温更快，大体上领先全国 3 个月的水平。

100 城年初累计土地成交同比增幅曲线持续收窄，对于土地储备的影响或拖累效应是比较明显的。从数据上看，6 月份开始 100 城土地成交市场逐渐降温，而 100 城土地储备同比增幅曲线也开始掉头向下。这一期间，虽然各地土地供应部门也在积极增加供地，但是房企的购地信心不足，进而影响了土地储备规模的上升。

图 5 100 城年初累计土地成交面积同比增幅



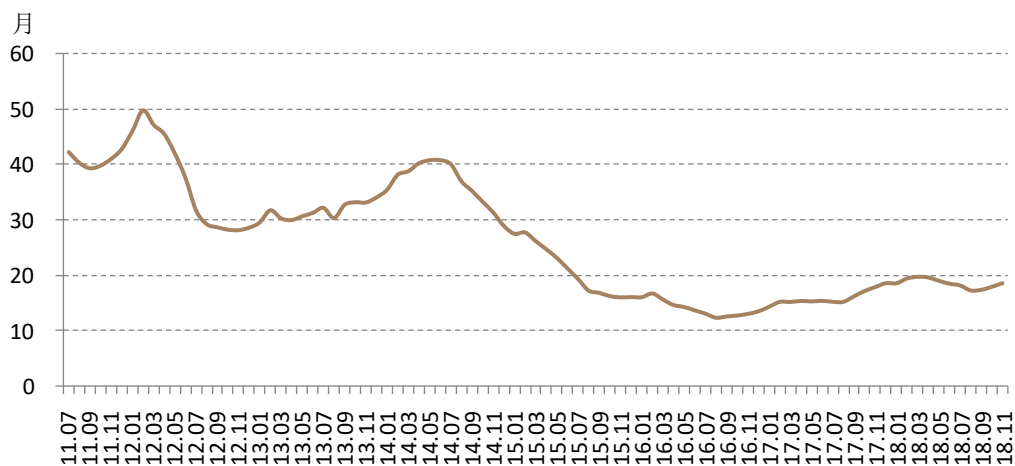
数据来源：各地土地交易信息网、CRIC、易居研究院

三、去化周期

1、100 城去化周期：销售降温带动去化周期曲线上行

我们定义：土地储备去化周期即存销比=当月土地储备建筑面积/最近六个月新建商品房成交面积平均值。2018 年 11 月份，100 个城市土地储备去化周期为 18.6 个月，这也意味着按照目前商品房销售的节奏，市场需要 18.6 个月的时间才可以消化完这些土地储备，该数值相比 10 月份 18.0 个月有所扩大。从趋势看，土地储备去化周期正走出 13 个月的历史低位水平，总体保持上行。从原因上看，近期该曲线上行和商品房交易行情降温的因素有关。

图 6 100 城土地储备去化周期



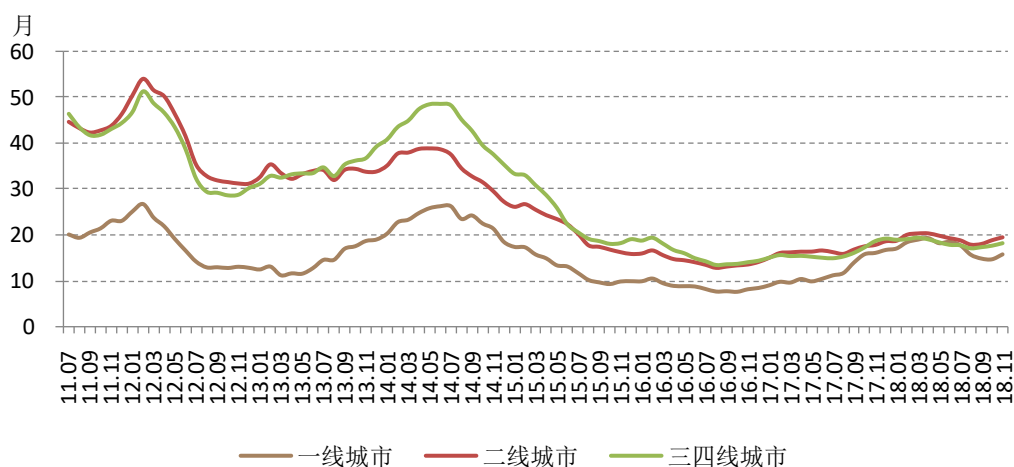
数据来源：各地土地交易信息网、CRIC、易居研究院

2、结构分类：一线城市去化周期最小

2018 年 11 月份，一、二、三四线 100 个城市土地储备去化周期分别为 15.7、19.4 和 18.2 个月。相比 10 月份 14.7、18.7 和 17.6 个月的数值，三类城市去化周期均有所扩大。

横向对比看，相比二线、三四线城市，一线城市当前土地储备去化周期相对偏小。这和两个因素有关。第一、一线城市当年高端项目的预售管控略有松动，进而利好商品房交易的上升。第二、一线城市此前供地节奏并不快，这也影响了土地储备的规模。

图 7 一、二、三四线城市土地储备去化周期



数据来源：各地土地交易信息网、CRIC、易居研究院

3、城市排行：30 城土储去化周期不足一年

当前各个城市的土地储备去化周期数值差异较大。100 个城市中，有 11 个城市的土地储备去化周期大于 36 个月即三年，意味着此类城市未来土地和商品房供应将充足。这 11 个城市包括张家口、石家庄、肇庆、漳州、九江、赣州、郑州、徐州、岳阳、桂林和保定。当然值得注意的是，此类城市购房政策总体偏紧，若未来市场交易有反弹，那么去化周期压力会比预计的要小一点。

同时，有很多城市土地储备去化周期是非常短的，这会使得此类城市未来两年房价涨易跌难。其中有 30 个城市土地储备去化周期小于 12 个月，此类城市更需要增加供地和鼓励房企拿地。包括燕郊、丹东等城市去化周期较小，这和此类城市供地偏弱有关。而对于中山来说，受益于粤港澳大湾区的概念，房地产交易表现较好，这也使得土地储备去化周期相对偏小。

表 2 100 城土地储备去化周期排序

去化周期前 10 位的城市		去化周期后 10 位的城市	
城市	月	城市	月
张家口	75	燕郊	0
石家庄	69	中山	3
肇庆	62	丹东	4
漳州	53	清远	4
九江	45	承德	5
赣州	42	扬州	5
郑州	42	海口	6
徐州	42	马鞍山	6
岳阳	41	惠州	6
桂林	39	秦皇岛	7

数据来源：各地土地交易信息网、CRIC、易居研究院

四、趋势判断

2018 年 11 月全国百城土地储备规模继续上升，但是同比增幅曲线却是在下行的。今年上半年房企购地表现还比较积极，这利好土地储备规模的上升。但是下半年随着房地产市场的降温，房企购地意愿明显减弱，各地土地流拍案例增多，这都抑制了土地储备规模的上升。

预计当前商品房销售市场下行的趋势不改，所以从土地储备计算公式的角度看，土地储备去化周期依然会上行。当然从结构上看，对于土地储备去化周期低于 12 个月的城市，供地节奏需要加快，同时也要出台各类政策鼓励房企拿地，进而积极落实补库存的政策导向。

附注：

1、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。

2、土地储备定义：城市土地储备规模较好地衡量了具体城市潜在的房屋供应量，属于在途商品房的性质。作为广义库存的重要范畴，它也是形成预售商品房即狭义库存的条件。我们定义，城市土地储备规模=过去 18 个月该城市招拍挂市场成交的土地建筑面积总和，此类土地包括招拍挂市场上的纯住宅、商住、商办和综合用地，但不包括工业用地和其他用地。

3、土地储备去化周期即存销比=当月土地储备建筑面积/最近六个月新建商品房成交面积平均值。

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。