

易居月报系列

# 100城市土地市场报告

**2018 年百城土储规模同比增长 8.9%**  
**13 城去化周期超三年**

2019年01月31日

## 2018 年百城土储规模同比增长 8.9%，13 城去化周期超三年

### 报告摘要：

- 1、土储：2018 年百城土地储备规模同比增长 8.9%，体现了较好的补库存导向。当然下半年部分城市土地流拍，制约了土地储备的增长。
- 2、去化周期：2018 年 12 月土地储备去化周期为 19.2 个月，目前正呈现上升态势。这和土地储备规模上升、商品房交易降温等因素有关。
- 3、预测：2019 年下半年，预计房企的资金面会有所改善，地方政府供地节奏也会加快，这些都利好土地市场交易，进而带动土地储备规模的上升。

## 一、土地储备

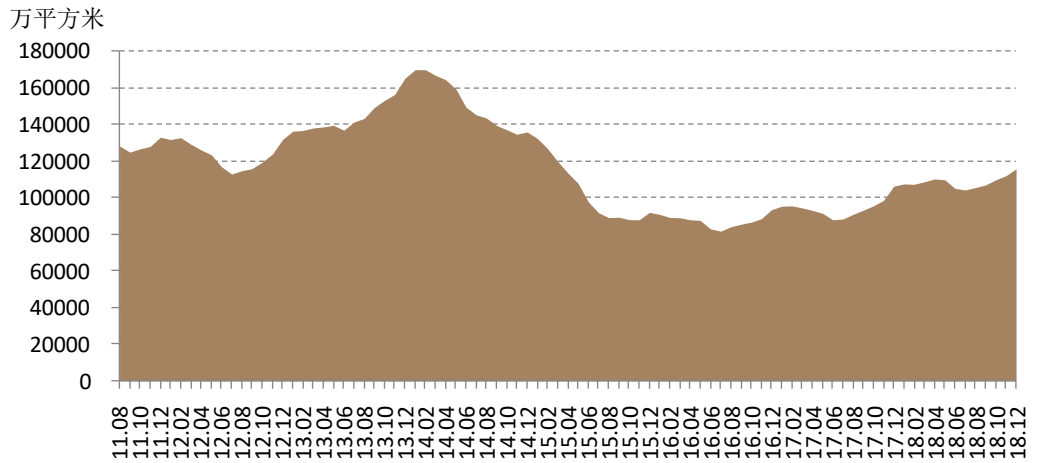
### 1、100 城土地储备：6 月份以来同比增速总体回落

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 12 月底，易居研究院监测的 100 个城市土地储备为 115602 万平方米，环比增长 3.4%，同比增长 8.9%。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。

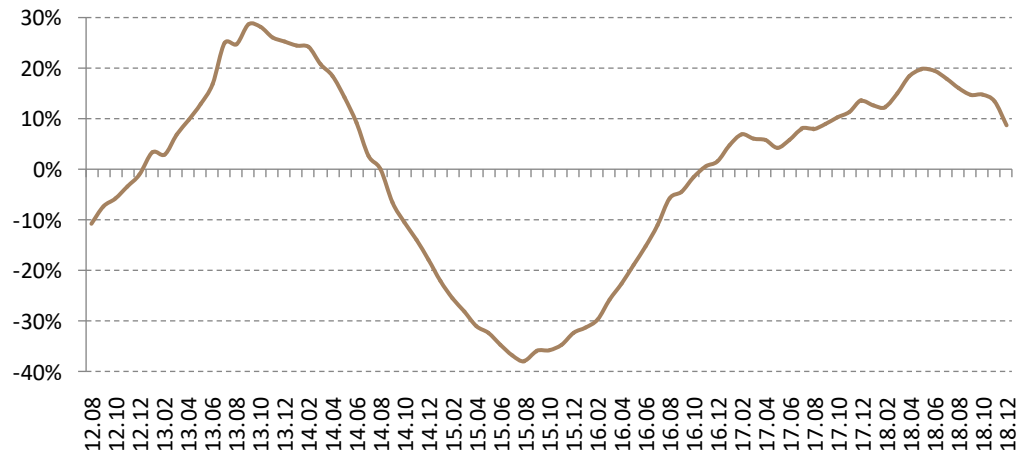
从同比增速曲线的历史走势看，2015 年 8 月土地储备同比降幅为 37.9%，为历史最低点。随后该曲线持续上行，其中 2016 年 11 月转负为正，2018 年 5 月达到高点即为 20.0%。随后该曲线总体下行，从 6 月份的 19.5%回落至 12 月份的 8.9%。

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速

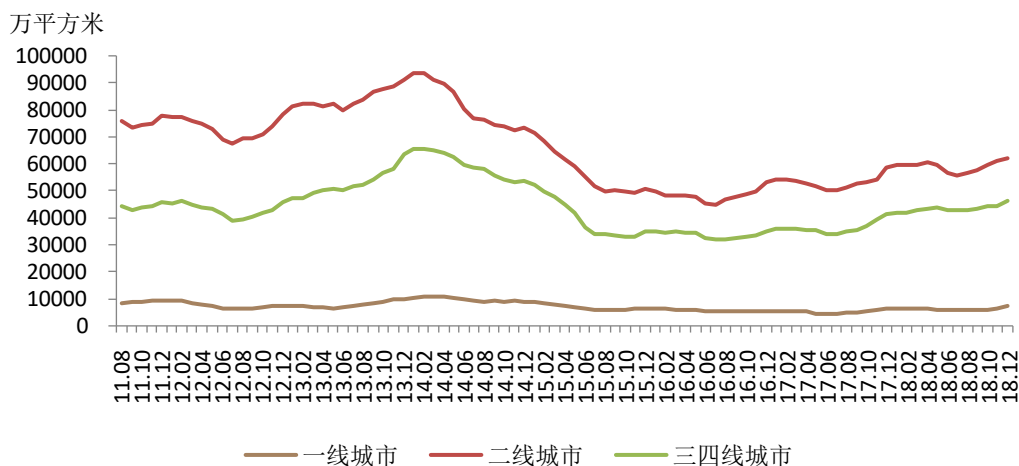


数据来源：各地土地交易信息网、CRIC、易居研究院

## 2、城市结构：一线城市土储规模增速最大

截至2018年12月底，一、二、三四线100个城市土地储备分别为6833、62372和46397万平方米，环比增速分别为11.2%、1.8%和4.5%，同比增速分别为16.2%、6.0%和12.0%。观察三类城市的土储规模曲线，可以看出，一线城市大致在2017年下半年开始步入增加土地储备的通道中，而二线、三四线城市更早，大致于2016年上半年开始进入增加土地储备的通道之中。

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：42 城土储规模低于 2017 年同期水平

2018 年 12 月，100 个城市中，有 58 个城市的土地储备出现了同比增长现象，其中晋江、常州和烟台 3 个城市的土地储备增长幅度较大，同比增速分别达到 331%、217%和 138%。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 42 个城市的土地储备出现了同比下降态势，其中固安、马鞍山和清远的同比降幅较大，降幅分别为 83%、67%和 65%。类似城市供地节奏相对较慢，从此类城市补库存的角度看，需要积极增加供地和鼓励房企拿地。

表 1 100 城土地储备同比增速排序

增速前 10 位的城市		增速后 10 位的城市	
城市	增速	城市	增速
晋江	331%	固安	-83%
常州	217%	马鞍山	-67%
烟台	138%	清远	-65%
保定	118%	三亚	-46%
泉州	116%	海口	-46%
北海	103%	湛江	-39%
景德镇	101%	中山	-35%
江阴	96%	重庆	-33%
日照	84%	丹东	-31%
岳阳	79%	深圳	-30%

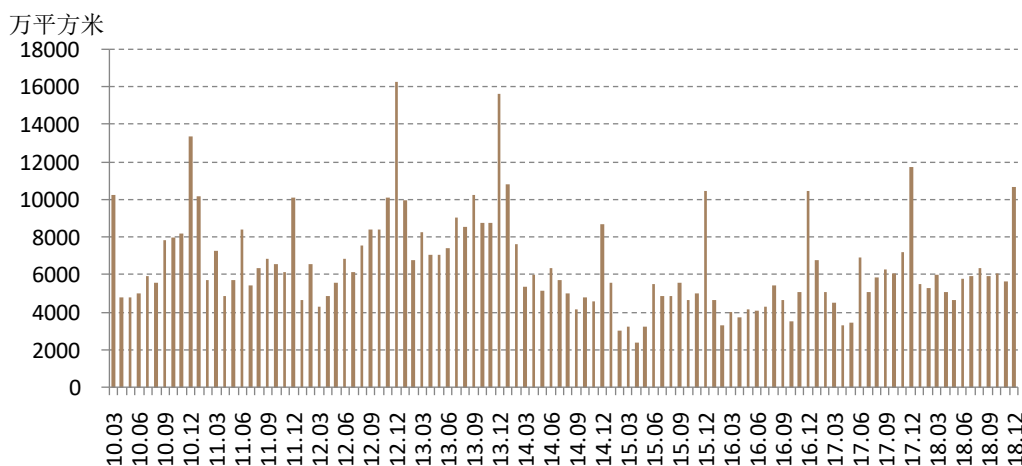
数据来源：各地土地交易信息网、CRIC、易居研究院

## 二、土地成交

### 1、100 城月度成交：12 月份冲高，但属于年末异动

2018 年 12 月份，100 个城市土地成交建筑面积为 10711 万平方米，环比增长 88.3%，同比下降 9.1%。观察 2018 年 1-12 月份购地数据，1-11 月份月度成交基本都低于 6000 万平方米的水平，明显偏弱。12 月份出现了年内最高，但应该理解为年末异动，因为历史上 12 月份的土地交易数据都比较“亢奋”。而从同比数据看，其实还是下降的。

图 4 100 城月度土地成交面积



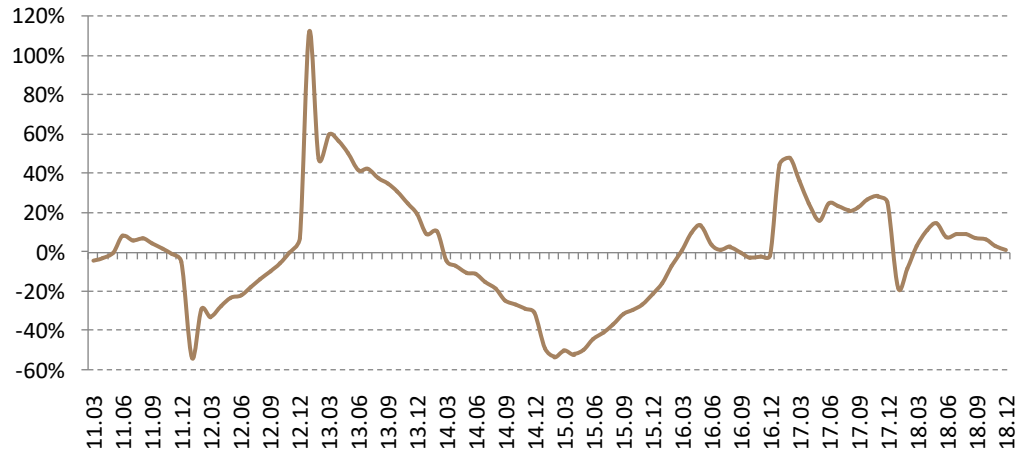
数据来源：各地土地交易信息网、CRIC、易居研究院

### 2、100 城年初累计成交：全年增长 1%

2018 年全年，100 个城市土地成交建筑面积为 73216 万平方米，同比增长 1.0%。观察历史数据，在 2018 年 5 月份该增速达到 14.9%，随后该曲线总体下行，从 6 月份的 7.8% 收窄至 12 月份的 1.0%。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速曲线持续收窄，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 城土地储备同比增速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增长的水平。

图 5 100 城年初累计土地成交面积同比增速



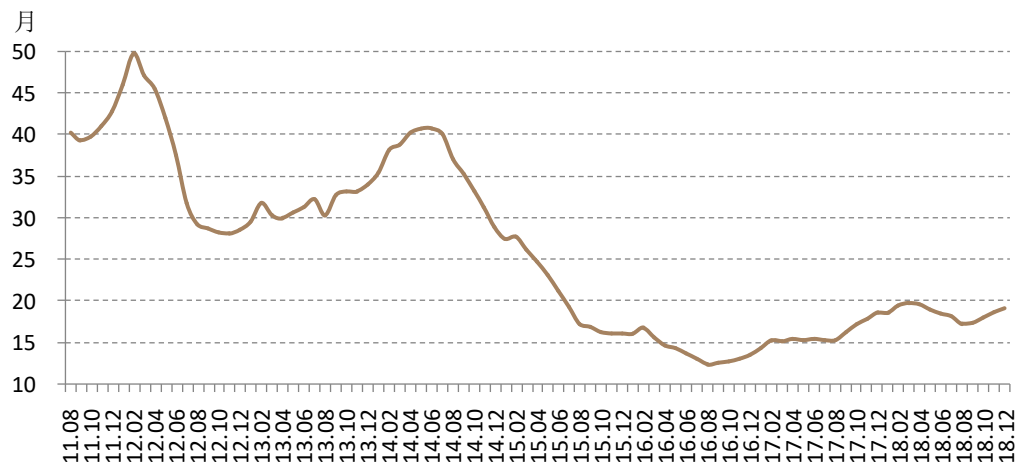
数据来源：各地土地交易信息网、CRIC、易居研究院

### 三、去化周期

#### 1、100 城去化周期：全年先降后增

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 12 月份，100 个城市土地储备去化周期为 19.2 个月，这也意味着按照目前商品房销售的节奏，市场需要 19.2 个月的时间才可以消化完这些土地储备，该数值相比 11 月份 18.6 个月有所扩大。从走势看，全年走势呈现了“上半年下行、下半年上行”的态势，目前土地储备去化周期正走出 13 个月的历史低位水平，并步入上行通道。

图 6 100 城土地储备去化周期

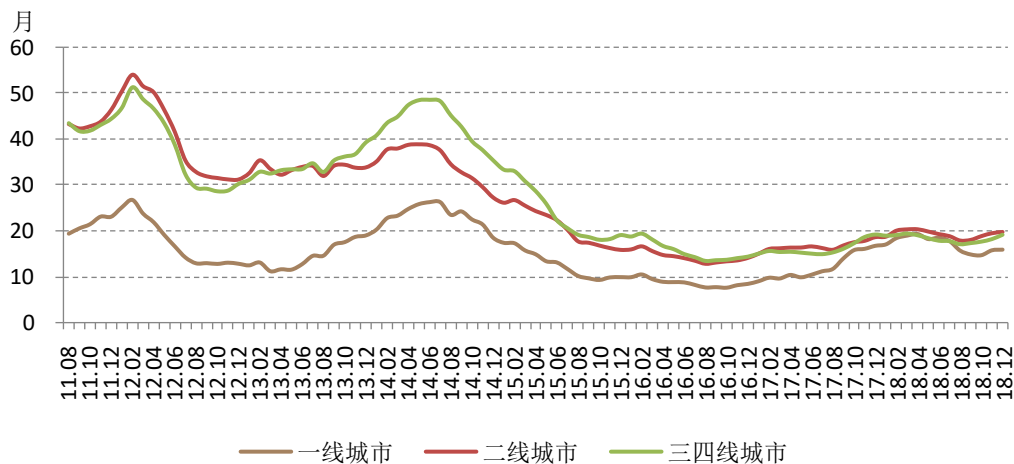


数据来源：各地土地交易信息网、CRIC、易居研究院

#### 2、结构分类：一线城市去化周期最小

2018 年 12 月份，一、二、三四线 100 个城市土地储备去化周期分别为 15.9、19.6 和 19.1 个月。相比 11 月份 15.7、19.4 和 18.2 个月的数值，三类城市去化周期均有所扩大。观察这三条曲线的走势，可以发现，下半年这三条曲线走势不再粘合，一线城市明显低于二线和三四线城市。

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：张家口去化周期最长

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 13 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 13 个城市包括张家口、石家庄、漳州、肇庆、赣州、岳阳、镇江、香河、舟山、湖州、徐州、郑州和乌鲁木齐。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 6 个城市土地储备去化周期小于 6 个月，此类城市更需要增加供地和鼓励房企拿地。这 6 个城市包括燕郊、中山、丹东、清远、马鞍山和承德。

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	84	燕郊	0

石家庄	60	中山	2
漳州	55	丹东	4
肇庆	55	清远	5
赣州	53	马鞍山	5
岳阳	45	承德	5
镇江	44	惠州	6
香河	43	扬州	6
舟山	41	秦皇岛	7
湖州	41	东莞	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 年全年全国百城土地储备规模表现同比正增长，体现了较好的补库存导向。当然需要看到，下半年开始全国各地流拍现象比较多，这多少影响了部分城市的土地交易，进而也容易影响土地储备的规模。而从房企的心态看，2019 年上半年预计以去库存为中心，此时拿地积极性不会太高，进而也会影响相应城市的土地储备规模。

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。