

易居月报系列

50城土地库存报告

4月9城土地去化周期超三年 土地与商品房供求比持续上行

2019年5月28日

4 月 9 城土地去化周期超三年 土地与商品房供求比持续上行

报告摘要:

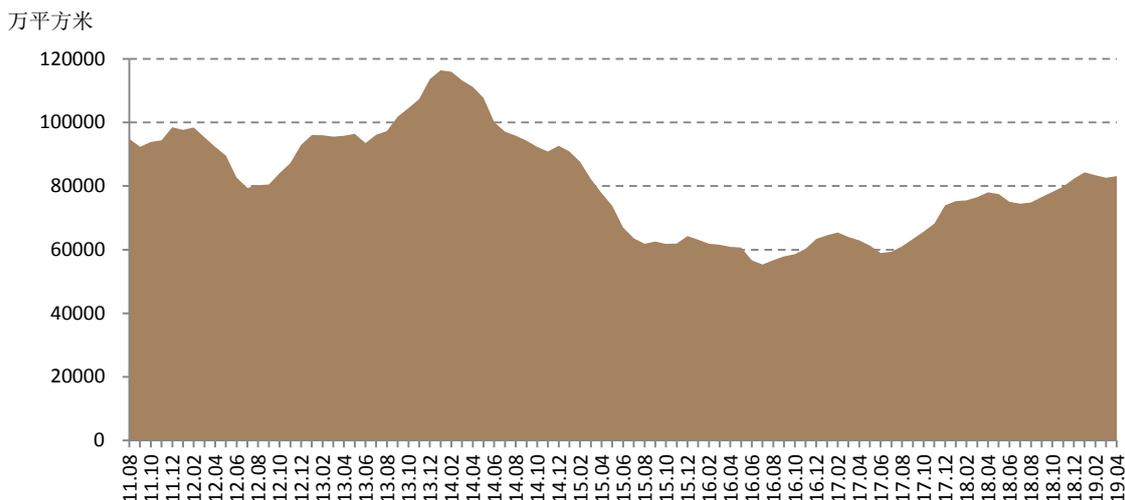
1. 4 月份，50 城土储面积 83103 万平方米，环比增长 0.6%，同比增长 6.5%。土地成交面积 5228 万平方米，环比增长 32.1%，同比增长 39.8%。
2. 4 月份，50 城商品房成交面积 4358 万平方米，环比增长 6.2%，同比增长 7.5%。
3. 4 月份，50 城土地与商品房即期供求比为 1.2，已于 2018 年 9 月开始连续 7 个月上升，其中一线、二线和三四线城市即期供求比分别为 1.1、1.3、1.1；实际供求比为 1.2，突破了 16 年来的历史最高值。
4. 4 月份，50 城土地储备去化周期为 21 个月，相比 3 月份略有降低，其中一线、二线和三四线城市土地储备去化周期分别为 16.3、21.7 和 21.1 个月。

一、50 城土地储备及成交面积

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。18 个月为预计的房企从拿地到预售的时间。

截至 2019 年 4 月底，易居研究院监测的 50 个城市土地储备为 83103 万平方米，环比增长 0.6%，同比增长 6.5%。观察历史数据，2016 年 7 月全国 50 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。2011 年至 2015 年的土储面积总体上看明显大于 2015 年后的土储面积，当前全国 50 城土地储备规模大体相当于 2015 年 3 月的水平。

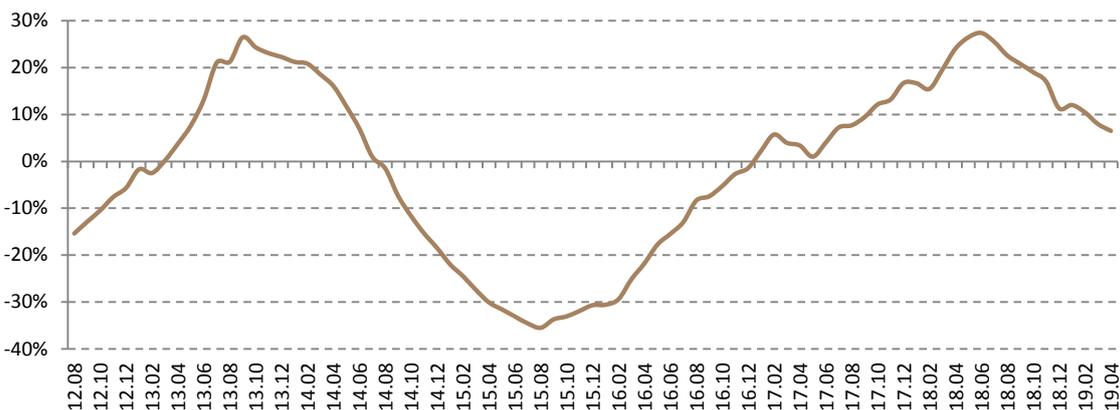
图 1 50 城土地储备面积



数据来源：CRIC、易居研究院

50 城土地储备面积同比增速具有明显的周期性波动：2013 年 9 月出现了统计周期内的第一个峰值 27.5%，主要由 2012 年下半年开始的房地产上涨周期带动。2013 年 9 月后同比增速开始下行，并于 2015 年 8 月见底（-35.5%）；随后再次开始上行并于 2017 年 1 月同比转正，并于 2018 年 6 月达到最大增速 27.4%，与上一个峰值的 27.5% 非常接近。2018 年 6 月后同比增速曲线开始下行，至 2019 年 4 月，为 6.5%。按照历史规律，预计未来几个月同比增速仍将下行。

图 2 50 城土地储备面积同比增速

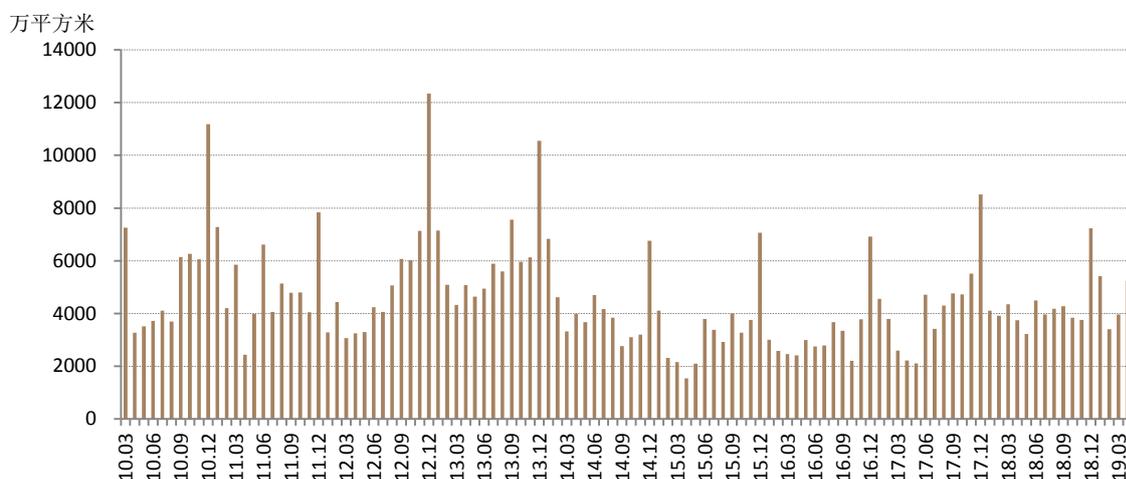


数据来源：CRIC、易居研究院

2018 年 6 月至 2018 年 9 月，土地月度成交面积基本保持在 4000 万平方米左右。2018 年 9 月至 2019 年 2 月土地成交面积逐渐下降（除了 12 月份至 1 月份房企补库存等原因导致的季节性的年底异动）。2019 年 2 月后，土地成交量再次增长并于 4 月份达到 5228

万平方米，环比增长 32.1%，同比增长 39.8%。主要原因是一季度出现了“小阳春”，部分热点二线城市土地市场成交火热。

图 3 50 城土地月度成交建筑面积

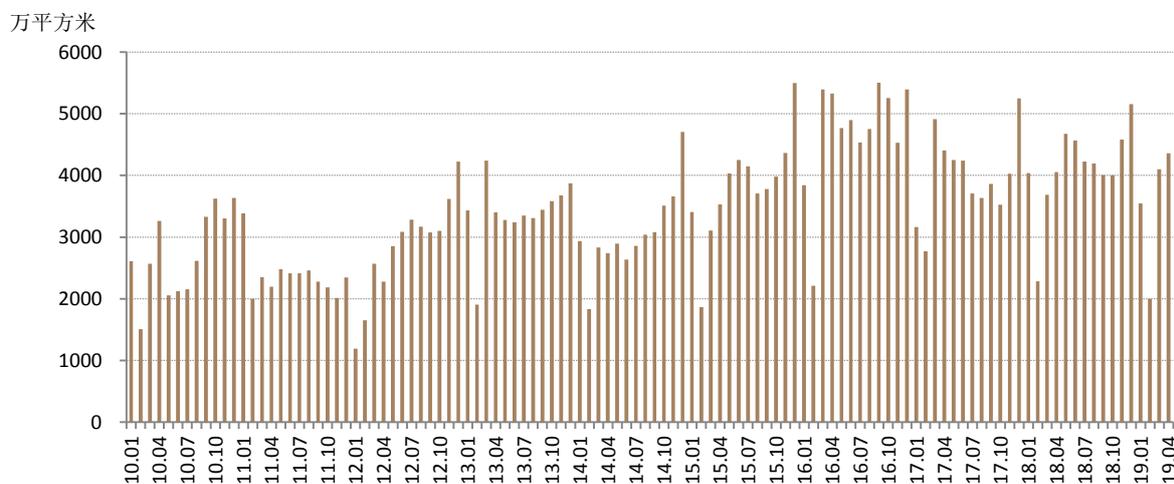


数据来源：CRIC、易居研究院

二、50 城商品房成交面积

与土地成交面积 10 年来的趋势相反，2015 年后的商品房成交面积总体上来看明显大于 2015 年前的成交面积。2018 年 5 月后，除了 2018 年底的异动，商品房成交面积持续下降，一定程度受春节影响，至 2019 年 2 月已经低至 1999 万平方米。2 月后局部房地产市场出现了“小阳春”，成交面积快速反弹，至 4 月达到 4358 万平方米，环比增长 6.2%，同比增长 7.5%，大致相当于 2018 年 7 月的水平。

图 4 50 城商品房月度成交建筑面积



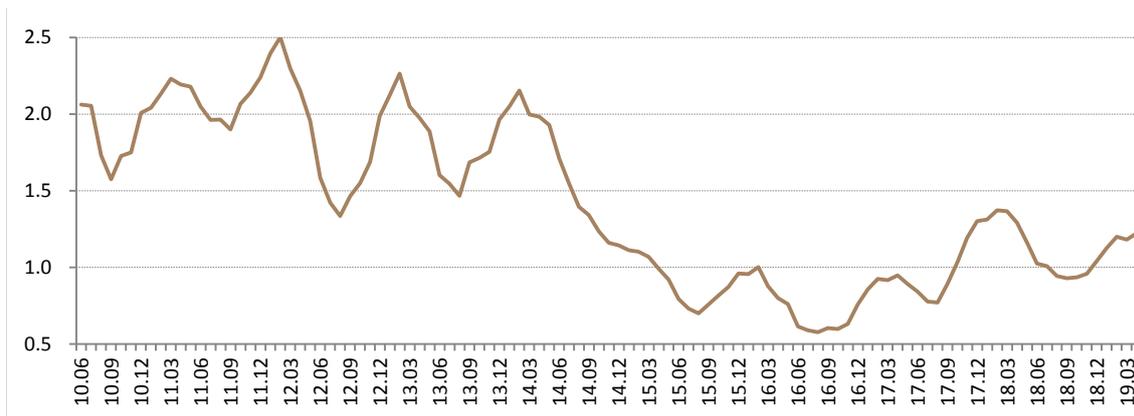
数据来源：CRIC、易居研究院

三、50 城土地与商品房供求比及去化周期

1. 土地与商品房供求比

我们定义：即期供求比 = 最近 6 个月土地成交面积平均值 / 最近 6 个月新建商品房成交面积平均值。该比值体现了当前商品房成交量和当前房企拿地量的动态供求关系，反映的是房企根据当前商品房需求量而做出的相应拿地决策，影响的是未来的商品房供应量。即期供求比增大说明当前房企拿地量大于商品房需求量。2016 年 8 月即期供求比达到最低值 0.6，表示 2016 年 8 月的拿地面积仅为商品房成交面积的 60%。2017 年 10 月后，即期供求比基本大于 1，即房企拿地量大于商品房需求量。2019 年 4 月即期供求比为 1.2，从 2018 年 9 月开始已经连续 7 个月上升。

图 5 50 城土地与商品房即期供求比

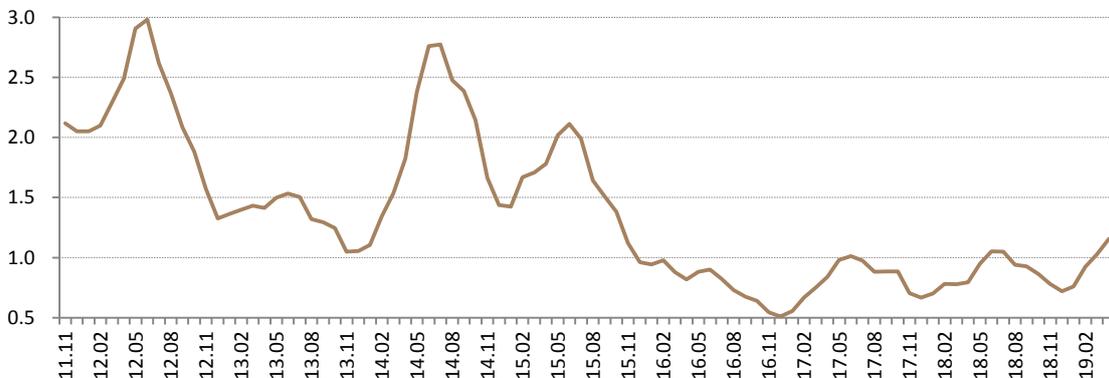


数据来源：CRIC、易居研究院

我们定义：实际供求比 = 从即期回溯 18 个月的 6 个月土地成交面积平均值 / 最近 6 个月新建商品房成交面积平均值。根据房企从拿地到预售的预计时间，实际供求比反映的是当前市场上实际的商品房供应量和需求量的关系：18 个月前的拿地面积为当前的商品房供应量，当前的商品房成交面积为当前的商品房需求量。2015 年 12 月至 2019 年 3 月实际供求比几乎都小于 1，即实际商品房需求量大于商品房供应量，但整体属于震荡上行的走势。2019 年 4 月，实际供求比已经达到 1.2，突破了 2016 年来的历史最高值，说明当前的新建商品房供应量已经超过需求量。2019 年 4 月回溯 18 个月为 2017 年 11 月，2017 年 12 月土地成交量相比 11 月明显增大，且其后 4 个月均维持在高位，而商品

房成交面积预计 2019 年下半年不会明显增大。因此，5 月份实际供求比大概率将继续上行，随后保持在高位。

图 6 50 城土地与商品房实际供求比

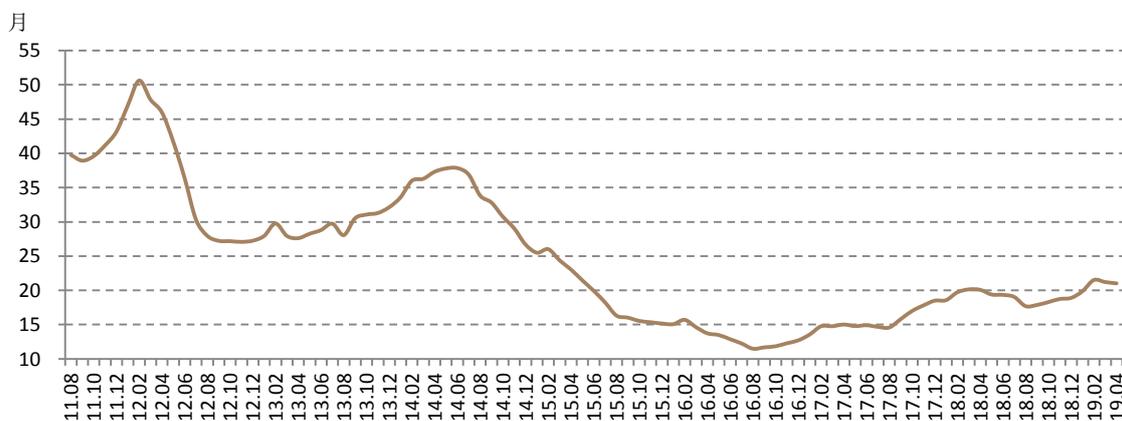


数据来源：CRIC、易居研究院

2. 土地储备去化周期

我们定义：土地储备去化周期 = 当月土地储备建筑面积/最近 6 个月新建商品房成交面积平均值。使用 6 个月成交面积平均值是为了减小月度数据的异动。2019 年 4 月份，50 个城市土地储备去化周期为 21 个月，这也意味着按照当前的商品房销售速度，市场需要 21 个月的时间才可以消化完这些土地储备，该数值相比 3 月份的 21.2 个月略有降低。回顾历史，土地储备去化周期从 2016 年 8 月以来持续震荡上行，目前接近 2015 年 5 月的水平。从原因上看，本轮房价上涨从 2015 年开始，对应土地储备去化周期的快速下降，至 2016 年 8 月降至了历史最低水平 11.5 个月。房价的快速上涨使得 2016 年后房企拿地量的快速增加，而商品房成交量在各地调控政策的陆续出台后相对下降，从而使得去化周期增大。

图 7 50 城土地储备去化周期



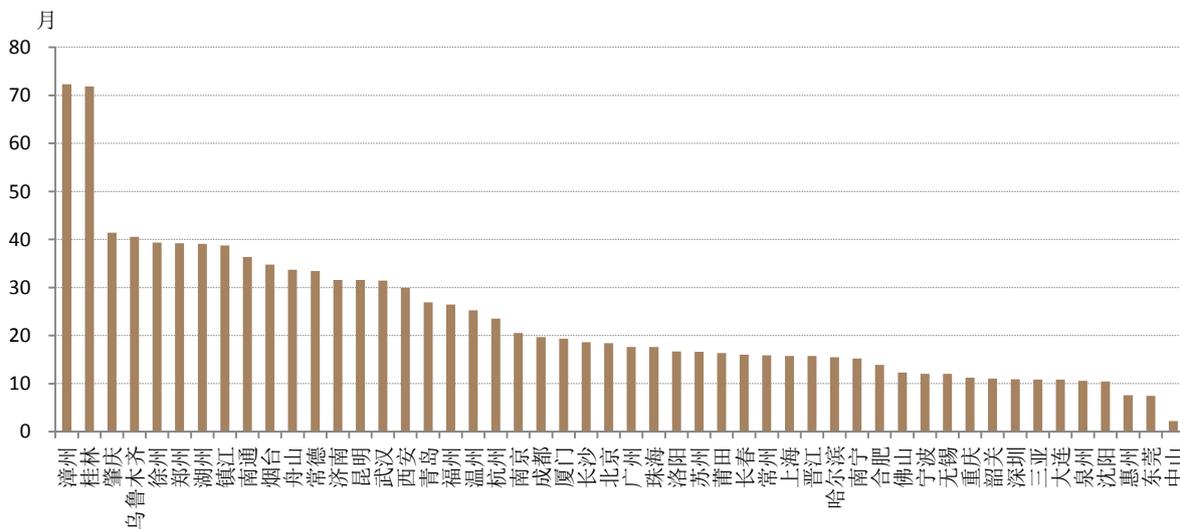
数据来源: CRIC、易居研究院

四、50 城去化周期排名

当前各个城市的土地储备去化周期数值差异较大。50 个城市中,有 9 个城市的土地储备去化周期大于 36 个月,即 3 年,意味着此类城市未来土地和商品房供应充足。这 9 个城市包括漳州、桂林、肇庆、乌鲁木齐、徐州、郑州、湖州、镇江和南通。其中,漳州和桂林的去化周期达到 72 个月,远高于其他城市。

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。50 城中,重庆、韶关、深圳、三亚、大连、泉州、沈阳、惠州、东莞和中山 10 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。该 10 城中,深圳、惠州、东莞、中山和韶关 5 城均处于粤港澳大湾区的范围内,商品房交易表现较好,而土地供给则相对不足。其中,去化周期最小的城市中山仅 2 个月,主要原因是中山的土储面积非常小,2018 年 5 月以来有 8 个月份无土地成交;重庆去化周期 2018 年 6 月来便处于 10-12 个月的稳定水平;三亚由 3 月份的 20 个月急降至 4 月份的 11 个月,主要原因是其 3 和 4 月份商品房成交量大增,而 4 月份无土地成交。

图 8 50 城土地去化周期排名



数据来源: CRIC、易居研究院

表 1 50 城土地去化周期

漳州	72	舟山	34	南京	21	长春	16	重庆	11
桂林	72	常德	33	成都	20	常州	16	韶关	11

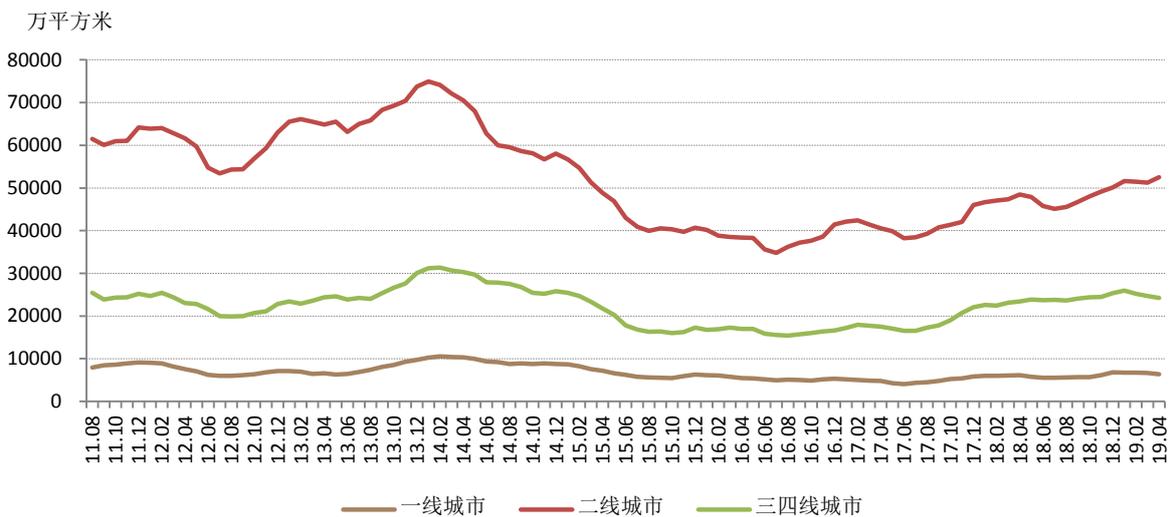
肇庆	41	济南	32	厦门	19	上海	16	深圳	11
乌鲁木齐	41	昆明	32	长沙	19	晋江	16	三亚	11
徐州	39	武汉	31	北京	18	哈尔滨	15	大连	11
郑州	39	西安	30	广州	18	南宁	15	泉州	11
湖州	39	青岛	27	珠海	18	合肥	14	沈阳	10
镇江	39	福州	26	洛阳	17	佛山	12	惠州	8
南通	36	温州	25	苏州	17	宁波	12	东莞	7
烟台	35	杭州	24	莆田	16	无锡	12	中山	2

数据来源：CRIC、易居研究院

五、三类城市土储面积、供求比及去化周期

截至 2019 年 4 月底，一线、二线和三四线城市土地储备分别为 6362、52515 和 24226 万平方米，环比增速分别为-4.4%、2.5%和-2.0%。其中，一线城市土储面积长期保持在较低水平；二线城市土储面积从 2019 年 1 月开始持续降低；三四线城市土储面积仍处于 2016 年 7 月以来的上行趋势中。同比增速分别为 3.4%、8.4%和 3.4%，二线城市土储面积相比去年同期有较大幅度的增长，主要原因是房企拿地预期从三四线城市向一二线城市的转移，而一线城市土地供给有限，于是城市基本面良好并且房价有一定调整的二线城市成为主要拿地目标城市。

图 9 三类城市土地储备面积



数据来源：CRIC、易居研究院

4 月份，一线、二线和三四线城市即期供求比分别为 1.1、1.3、1.1。2018 年 12 月至 2019 年 4 月，三四线城市供求比保持在 1 左右，而二线城市则是从 1 持续增大至 1.3。相比二线和三四线城市，一线城市的即期供求比波动比较大，从 2018 年 8 月的 0.5

快速上升至 2019 年 3 月的 1.3，4 月份小幅回落至 1.1。这表明 2018 年 8 月以来，一线城市房企即期拿地量相比商品房成交量大增，并于 2018 年 12 月超过商品房成交量。从三类城市的即期供求比走势可以反映出，2018 年 8 月份以来，房企的拿地积极性为一线城市大于二线城市，大于三四线城市。

图 10 三类城市月度即期供求比

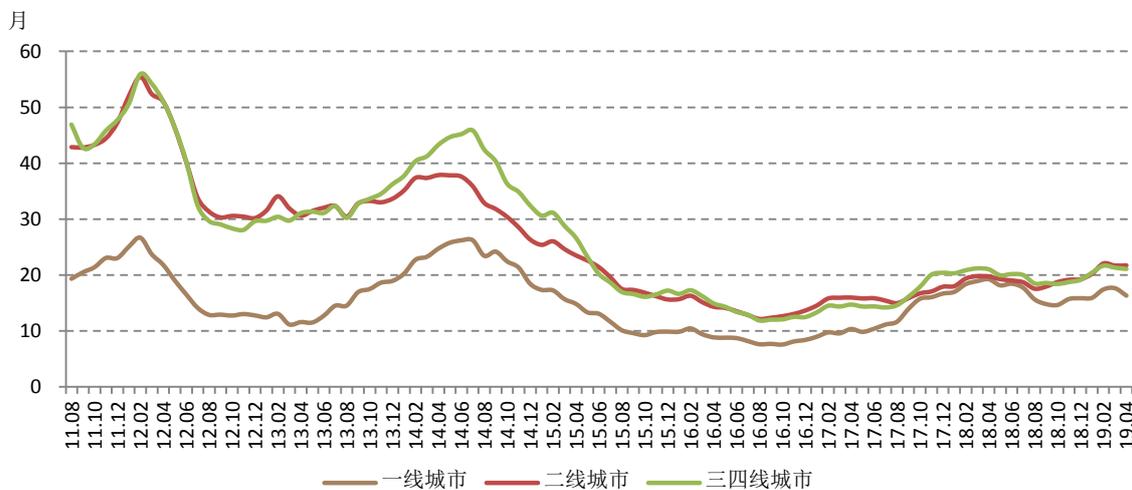


数据来源：CRIC、易居研究院

2019 年 4 月份，一线、二线和三四线城市土地储备去化周期分别为 16.3、21.7 和 21.1 个月。相比 3 月份 17.7、21.7 和 21.3 个月的数值，一线城市的去化周期下降较明显，主要原因是其 4 月份土储面积明显降低而商品房成交面积基本保持不变。

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。主要原因是一线城市此前供地节奏并不快，土地供应量有限，影响了土地储备的规模。

图 11 三类城市土地去化周期



数据来源：CRIC、易居研究院

六、结论

供求比方面。4 月份，50 城即期供求比为 1.2, 从 2018 年 9 月开始已经连续 7 个月上升，并于 2018 年 12 月开始大于 1，表明房企拿地量大于商品房需求量，进入补库存阶段。从城市类型来看，2018 年 12 月来，三四线城市即期供求比基本保持不变；二线城市即期供求比逐渐；而一线城市即期供求比则是从 2018 年 8 月开始快速上升至 2019 年 3 月，4 月份小幅回落至 1.1。从三类城市的即期供求比走势可以反映出，2018 年 8 月份以来，房企的拿地积极性为一线城市大于二线城市，大于三四线城市。

去化周期方面。50 城土地储备规模继续上升，但同比增速收窄。商品房销售面积在一季度的“小阳春”下回升明显，但在政策再度趋紧的背景下，未来几个月商品房销售量难以继续，所以从土地储备计算公式的角度看，土地储备去化周期或将继续震荡上行。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、50 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。22 个二线城市：哈尔滨、长春、沈阳、大连、济南、青岛、南京、苏州、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、郑州、武汉、长沙、南宁、昆明、重庆、成都、西安、乌鲁木齐。24 个三四线城市：烟台、徐州、镇江、常州、无锡、南通、温州、湖州、舟山、泉州、晋江、漳州、莆田、常德、珠海、东莞、佛山、中山、肇庆、惠州、韶关、桂林、三亚、洛阳。

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 王若辰

邮 箱：wangruochen@ehousechina.com

电 话：021-60868916

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。