



从 2015 年供地计划调整看主要城市供求前景

文/杨科伟、余仁花、王青青、陶媛

房地产行业“黄金十年”，住房开发规模以前所未有的速度快速膨胀，居民基本住房需求得到初步满足，人口增速持续下滑，新增住房需求日益萎缩，房地产行业结构性供过于求的矛盾日益突出。

针对当前多数二、三、四线城市普遍库存高企、供应过剩的现状，今年 3 月，国土部联合住建部发文，要求各地因地制宜，对土地供应要做到“有供有限”。5 月 17 日，国土资源部印发《关于下达〈2015 年全国土地利用计划〉的通知》，要求各地区区别对待、有保有压，合理安排建设用地计划指标，促进区域、城乡、产业协调发展。严格控制特大城市用地，合理安排大中小城市和小城镇用地计划指标。

目前，北京、上海等 13 个重点城市陆续公布了 2015 年国有建设用地供应计划。基于今年供地计划的调整情况，结合城市库存现状和国土部通知要求，我们将就 13 个城市短中期市场供应前景和库存风险进行深入分析，研判城市楼市发展趋势。

一、居住用地占 13 城房产开发供地总量 7 成，京沪穗占总量的 35%

2015 年，全国 13 个重点城市房地产开发建设用地计划供应 9604 公顷，占国有建设用地总供应量的 35.3%，其中，除长春未公布居住和商服用地计划供应数据外，12 个城市居住（住宅（含保障），下同）用地计划供应 5910 公顷，占房地产开发用地计划供应量的 68.9%，商服用地计划供应 2674 公顷，占房地产开发用地计划供应量的 31.1%。

从城市能级来看，目前已经公布供地计划的北京、上海和广州 3 个一线城市 2015 年房地产开发建设用地计划供应共 3335 公顷，占 13 个重点城市房地产开发用地计划供应量的 34.7%；10 个二、三线城市房地产开发建设用地计划供应 6269 公顷，占 10 个城市 2015 年国有建设用地总计划供应量的 32.1%。其中，天津、南京和长春房地产开发用地计划供应量较高，均超过 1000 公顷。从土地属性来看，整体上居住用地占到 7 成，商服用地为 3 成。其中，一线城市居住用地计划供应量占比较高，二、三线城市略低。

表：13 城市 2015 年计划供地情况（单位：公顷）

能级	城市	房地产开发建设用地						其他非经营性用地	总计
		居住	同比	商服	同比	小计	同比		
一线	北京	1200	-27.27%	400	-27.27%	1600	-27.27%	3000	4600
	上海	600	-20.00%	300	-38.78%	900	-27.42%	550	1450
	广州	524	-21.34%	311	-38.95%	835	-28.97%	787	1622
	合计	2324	-24.21%	1011	-34.75%	3335	-27.74%	4337	7672
二、三线	天津	770	-25.89%	450	-10.00%	1220	-20.73%	3890	5110
	海口	57	-11.23%	76	45.38%	133	14.31%	172	305
	无锡	246	-29.51%	50	-64.03%	296	-39.34%	1390	1686
	石家庄	291	-10.61%	60	-56.71%	351	-24.35%	449	800
	厦门	127	-32.45%	141	-1.57%	268	-19.13%	42	310
	南宁	300	50.00%	210	-54.35%	510	-22.73%	1440	1950
	南京	800	0.00%	250	-16.67%	1050	-4.55%	1950	3000
	长春	—	—	—	—	1020	-7.27%	2480	3500
	哈尔滨	240	-66.07%	241	-60.04%	481	-63.29%	390	871
	济南	755	5.39%	185	13.71%	940	6.93%	1063	2003
合计		3586	-18.29%	1663	-33.46%	6269	-21.52%	13266	19535
总计		5910	-20.73%	2674	-33.95%	9604	-23.80%	17603	27207

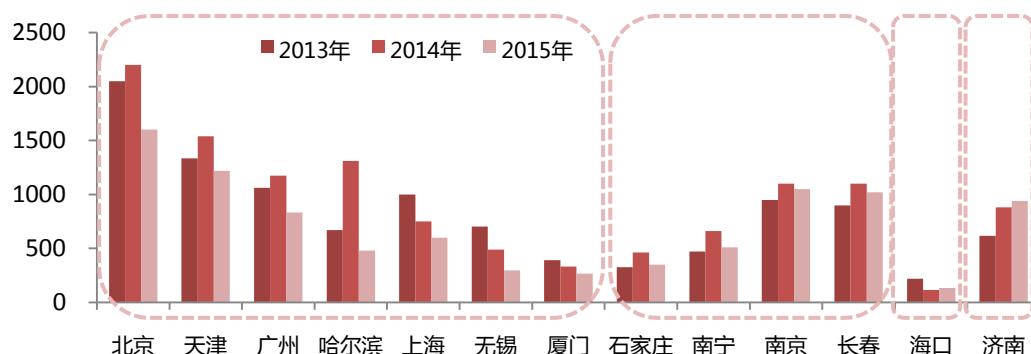
数据来源：各城市国土资源局

二、整体供地量较前两年减少 2 成，商服用地供应量同比锐减 34%

与往年计划供地量相比，13 个主要城市 2015 年房地产开发建设用地计划供应量同比 2014 年缩减 23.19%，相比 2013 年也下滑 17.63%。且一线城市降幅较大，较往年降幅都达 26%。二、三线城市同比下滑 21.52%，相比 2013 年减少 12.75%。

从用地属性上看，除长春未公布居住和商服用地计划供应情况外，其余 12 个城市商服用地 2015 年计划供应总量为 2674 公顷，同比跌幅较高，达 33.95%；居住用地 2015 年计划供应 5910 公顷，同比下滑 20.73%。

图：13 城计划供地调整情况（单位：公顷）



注：上海仅含居住用地数据

数据来源：各市国土资源局

三、多数城市计划供地量合乎市场库存实际，个别城市“应限反增”

13个城市中，北京、上海、广州、厦门、南京、天津和石家庄等7个城市商品住宅供求基本平衡，从目前的商品住宅库存及市场上的土地储备情况来看，库存压力并不大，综合城市市场供求情况和可供开发地总量来看，7个城市2015年居住用地计划供应量调整都在合理范围。

海口、长春、无锡、哈尔滨、济南和南宁6个城市商品住宅库存或土地库存量明显偏高，未来一段时间内供过于求的矛盾仍将持续。而海口、无锡和哈尔滨等3个城市2015年居住用地计划供应量相比往年均有较大幅度下调，符合当前城市市场调整方向。与之相反的是经营性用地储备量已明显偏高的济南和南宁，2015年居住用地计划供应量依然不减反增。

四、预期一线城市和厦门仍供不应求，其他二、三线城市风险分化

当前房地产市场分化较严重的主要城市中，部分城市开始有意识的控制供地节奏，也有部分城市，因土地财政依赖度较高，土地供应居高难下，未来房地产市场或将进一步分化。

1、供过于求的6个城市中，长春、济南和南宁中长期库存风险仍将延续

当前库存高企的6个城市中，海口、无锡、哈尔滨和长春，短期而言这4个城市房地产市场库存量，明显过大，年内供过于求的局面难有实质改变。中长期来看（2-5年），海口、无锡和哈尔滨供过于求的局面逐步得到改善，而长春土地消化周期和2015年供地量均相对较高，供过于求的风险中长期内或仍将延续。

对于济南和南宁，短期来看，其房地产市场库存量不高，但鉴于 2 个城市 2012 年至 2014 年期间经营性土地成交量较大，商品房库存年内或将逐步攀升，甚至有供过于求的风险。中长期来看，鉴于其往年的土地成交量和 2015 年土地供应量，其商品房市场供过于求的风险仍将逐步加大。

2、供求平衡的 7 个城市中，一线城市和厦门仍将供不应求

房地产市场供求相对平衡的 7 个城市中，短期来看，北京、上海、广州、石家庄和厦门等 5 城市房地产市场库存不高，同时最近 3 年的土地成交量亦不高，因而预计 2015 年商品房供应将保持相对平稳。南京和天津目前房地产市场库存不高，最近 3 年土地成交量虽略显供过于求，但尚属可控范围，预计 2015 年将依然表现为供求相对平衡。

中长期来看，北京、上海和广州作为一线城市，房地产市场起步较早，可供土地日益萎缩，近年土地供应量逐年下滑，未来这一趋势还将延续，供不应求的态势将逐步显现。而厦门由于行政区域规模限制，近年土地计划供应量连连下调，预计中长期内，厦门商品房或仍将保持供不应求格局。

南京和天津近年土地成交量略高于商品房成交量，且由其 2015 年房地产开发建设用地估算可供建面以明显高于往年商品房成交面积，预期未来 2-3 年内 2 个城市商品房市场仍将表现为供略大于求。而石家庄土地消化周期和 2015 年计划供地可供建面均不高，中长期将保持基本平衡。

总体来看，目前公布供地计划的城市中，多数城市较好地落实了有供有限的政策精神，未来五年房地产市场总体将保持供求基本平衡。

附：《从 2015 年供地计划调整看主要城市供求前景》目录

一、居住用地占 13 城房产开发供地总量 7 成，京沪穗占总量的 35%

二、近半数城市供地总量较往年下调，商服用地供应量同比锐减 34%

（一）整体供地量较前两年减少 2 成，一线城市供地降幅更大

1、与往年计划用地供应量比，过半城市计划供地量大幅下调

2、结合往年实际供地完成率，7 城 2015 实际供应将会明显低于往年

（二）居住和商服用地计划供应量双双下调，其中商服同比锐减 34%

三、多数城市计划供地量合乎市场库存实际，个别城市“应限反增”

（一）13 城市短中期市场库存风险显著分化，供地计划调整方向不同

（二）仅济南和南宁居住用地应减反增，天津和厦门缩减商服用地

1、商品住宅供过于求的城市中，济南和南宁居住用地应减反增

2、商品住宅供求平衡的 7 城市，2015 年计划供地量均属合理范围

3、商办供求失衡的天津和厦门，逐年缩减商服土地供应

四、预期一线城市和厦门仍供不应求，其他二、三线城市风险分化

1、供过于求的 6 个城市中，长春、济南和南宁中长期库存风险仍将延续

2、供求平衡的 7 个城市中，一线城市和厦门仍将供不应求

五、总结：落实“有供有限”，未来五年城市供求前景趋向平衡

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。