

2014 年重点城市供应预测

2013 年接近尾声，CRIC 研究中心对各典型城市商品住宅**已成交土地、预售项目、在售项目未售销量**等数据进行了年终盘点，并对 2014 年各典型城市即将上市的新增供应进行了预估。在下文中从**总量趋势、区位格局、总量供应去化预期、面积段供应去化预期**四大方面进行了详细的分析。

一、总量：近八成样本城市 2014 年供应量大于今年，二线城市供应全方位扩张

从 2014 年预测的新增供应情况来看，**重点城市总体供应量将迎来新一轮的加速扩张**，在近两年房地产一二级市场持续向好的支持下，预计供应总量同比增速将由 2013 年的 6.8% 上升至 16.9%，其中 14 个城市中有 11 个城市的预测供应量高于 2013 年的水平，而其余 3 个城市明年供应水平基本和今年相当。

一线城市方面，预计 2014 年总体供应走势将是稳中有增。就预计数据来看，上海市供应总量保持稳定，深圳和北京同比上升 2 成和 4 成，供应的稳步上升，我们认为主要是来自于 2012 年下半年起逐步释放的土地市场成交，以及 2013 年年底因房价调控压力推迟预售的高价盘释放。值得注意的是，**北京市新增供应虽然同比上升 45%，但与市场需求相比仍然处于相对稳定区间。**近两年来，北京市成交总量一直维持在 1000 万方以上，因此从绝对值来看，1100 万方的供应对于北京而言也仅仅是一般水平，市场供求关系也将持续处于低风险区域。

二线城市方面，预计明年的供应面将迎来全方位扩张，相较一线城市而言更为充足的待开发土地规模，自然为二线城市供应总量的进一步上升提供了更多可能。在样本城市中，**八成城市新增住宅供应将同比上升**，宁波、南京、成都三市同比增幅超过 20%，其中增幅最高的宁波更是达到了 48%，近年来宁波市郊鄞州、镇海、北仑三区商品住宅的持续火热，大大提升了开发商对去城市房地产市场去化能力的信心，而 2012 年政府加强城市核心区推地力度，也为来年市场供应总量的上升提供了更多可能。

新增供应同比下跌的城市方面，**就跌幅最大的苏州市来看**，预计 2014 年供应总量为 730 万方，下降幅度也仍在一成以内。作为江苏省省内经济总量首屈一指的城市，在领先的产业发展支持下，苏州市内需求持续旺盛，自 2011 年以来，商品住宅成交总量由 400 万方上升至 700 万方，与供应总量的差距亦是逐步缩小，至 2013 年，苏州商品住宅供求比已达 1 : 0.91。因此供应总量的下滑，必将令房地产二级市场主动权进一步偏向于供方，整体市场也或将进入项目加速去化的良性阶段。

重点城市 2014 年新增商品住宅供应预测 (单位: 万平方米)

城市能级	城市	2012 年	2013 年 (预测)	2014 年 (预测)	2014 涨幅
一线	北京	999	761	1100	45%
一线	上海	889	1116	1100	-1%
一线	深圳	518	504	650	29%
二线	重庆	1726	1575	1800	14%
二线	昆明	629	886	1050	19%
二线	长春	672	739	800	8%
二线	成都	1961	1692	2150	27%
二线	南京	748	960	1300	35%
二线	宁波	310	393	580	48%
二线	沈阳	1450	1750	1980	13%
二线	苏州	587	794	730	-8%
二线	天津	1027	1117	1200	7%
二线	厦门	412	413	460	11%
二线	海口	213	266	260	-2%
合计		12141	12966	15160	17%

备注: 2013 年供应数据是根据前 11 个月数据估算所得

数据来源:CRIC

二、区位: 一二线城市市场重心向周边区域转移, 东北二市中心城区供应占比较大

从 2014 年各城市新增供应的区位分布来看, 样本城市中心城区供应占比均值约在 3 成左右, 其中超过 7 成的城市中心城区供应占比在 20%-40%, 仅长春、沈阳二市供应占比超出 4 成, 而环渤海、长三角、珠三角三大经济圈城市中心城区预计新增供应面积占比则普遍较低, 其中苏州市以 11% 的中心城区供应占比在样本城市中处于最低位置。在一二线城市中心城区优质土地日渐枯竭的情况下, 购房者自然会更多的关注到外郊环区域, 城市周边区域成为市场中的供应主力也自然是顺理成章。

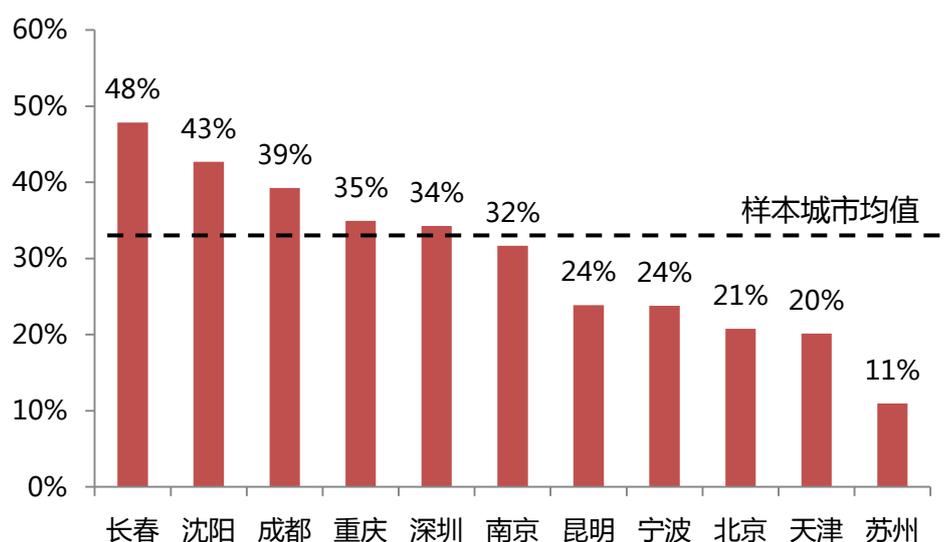
就具体城市来看, 苏州主城区新增供应面积占比为 11%, 在样本城市中处于最低位置。近年来苏州外郊环区域配套设施的发展较快, 而 2012 年地铁一号线的开通, 更是加强了沿线苏州高新区、姑苏区和苏州工业园区三区的连通性。受益于良好的交通及配套支持, 在相对较低的价格水平下, 苏州市城市东西郊环房地产市场运行情况自然较佳, 统计数据显示, 2013 年苏州市中心城区房地产市场供求比为 1:0.76, 而外郊环则达到了 1:0.94, 从供求关系来看更有利于项目去化。因此对于苏州市整体市场而言, 持续处于低位的主城区供应面积占比, 也必将在供求关系方面助力房地产市场良好发展。

而天津虽然同样是购买力较强的外郊环占比较高, 但分区域来看, 滨海新区供应总量的持续推升, 未来或将进一步加剧供应过剩风险。在国家级的区域建设规划下, 近年来滨海新区已成为整个天津最炙手可热的板块, 诸多全国品牌开发企业争相入驻, 而天津政府在滨海

新区也逐年加快经营性用地的出让,也进一步推升了当前区域内市场供应热度。从数据上看,滨海新区内大港和塘沽两地市场供应积压的问题更为显著,2008年至2013年,两地新增的待售面积,按照当前两区年均销售规模,分别可去化5年和3年;而2014年的大港和塘沽分别又将新增37和199万平方米,从绝对体量上无疑将使区域市场供应过剩的局面进一步恶化,基于此,我们对滨海新区房地产市场未来几年内的发展持悲观态度。

而东北的长春、沈阳主城区供应占比则相对较高,与三大经济圈的北京、深圳等市相比,东北二线城市中心城区开发程度仍然较低,房地产市场发展也仍有较长的路要走。因此在各区域成交均价仍未显著拉开,中心区域供应相对充足的情况下,购房者也更愿意在教育、商业、医疗等配套设施更为优异的主城区购房。以长春为例,我们预计2014年该市中心城区供应占比将由2013年的44%上升至48%。就供求现状来看,该市中心城区供求比为1:1.08,供需情况显著好于外郊环区域的1:0.86。因此该市中心城区供应占比的上升,自然有利于缓解当下中心城区供应不足的问题,也将在2014年推动长春市房地产市场持续稳步发展。

2014年重点城市中心城区新增供应面积占比



数据来源:CRIC

三、总量供应去化预期：京沪供应规模仍有不足，二线城市市场库存或将继续积累

将2014年各重点城市预期新增供应与2013年各地成交数据相比较,可知一线城市供应仍显不足,大多数二线城市供应规模能够覆盖当前各地住宅成交需求。

一线城市中深圳供应相对充足,而北京和上海明年预期供应分别相当于今年成交量的91%和85%,从数据上看略显不足,但考虑到这两个城市本地巨大的购房需求、以及对外来人口的强大吸附力,其市场实际潜在需求应远远大于当前年度成交规模,因此,当前两地供应水平仍有不足。

二线城市中除成都、厦门和苏州明年预期供应不能覆盖当前年度成交量之外,其余城市供应均充足,其中宁波明年新增供应更是相当于今年成交的183%,几乎翻倍,在我们看来,

该市供应已出现阶段性过量的征兆，未来房价上涨动力将被削弱，明年当地市场竞争将趋于激烈。

重点城市 2014 年新增供应预测与近两年实际成交量对比

城市	能级	2012 年成交	2013 年成交 (预测)	2014 年供应 (预测)	2014 年供应 /2013 年成交
北京	一线	1310	1204	1100	91%
上海	一线	934	1289	1100	85%
深圳	一线	382	489	650	133%
南京	二线	771	988	1300	132%
天津	二线	889	1174	1200	102%
重庆	二线	182	255	260	102%
成都	二线	2386	2729	2150	79%
宁波	二线	268	317	580	183%
厦门	二线	478	487	460	94%
沈阳	二线	1129	1444	1980	137%
长春	二线	618	754	800	106%
苏州	二线	641	780	730	94%
昆明	二线	442	688	1050	66%

备注：2013 年成交数据是根据前 11 个月数据估算所得

数据来源: :CRIC

四、面积段供应去化预期：中小户型产品仍是供应主力，首置首改类产品风险度较低

从 2014 年各面积段新增供应情况来看，90 平以下首置类产品和 90-140 平首改类产品将是各重点城市新增供应的主力。从占比上看，所有样本城市这两类产品供应均高于整体 65%。其中重庆 2014 年的新增供应中 70% 为 90 平以下，沈阳、深圳和天津三地 90 平以下产品占比也超过 50%；另外，宁波和苏州两地 90-140 平首改类产品占比超过一半，一线城市深圳明年的新增供应中 40% 为 90 平方米以下，为当地各面积段中比例最高。

在我们看来，2011 年调控全面升级以来，中小户型产品在市场流通中的优势地位愈发显著，在此趋势下，以品牌房企为代表，越来越多开发商开始加重在首置首改类项目上的投入，时至今日，表现在市场新增供应上亦是如此。

重点城市 2014 年各面积段新增供应占比预测

能级	城市	90 平以下首置	90-140 平首改	140-180 平再改	180 平以上高端
一线	深圳	52%	21%	16%	11%
二线	南京	40%	37%	16%	6%
二线	天津	50%	32%	9%	9%
二线	重庆	70%	19%	5%	5%
二线	成都	48%	38%	3%	11%
二线	宁波	26%	53%	8%	12%
二线	厦门	28%	30%	25%	16%
二线	沈阳	53%	37%	6%	5%
二线	长春	41%	39%	10%	11%
二线	苏州	21%	52%	11%	16%
二线	昆明	38%	29%	12%	21%
平均值		42%	35%	12%	11%

数据来源: :CRIC

■ **首置：半数样本城市明年供应偏多，但考虑其市场正处成长阶段故风险仍可控**

从各类型产品来看，首置产品在四种产品类型中占比最大，各城市新增供应面积平均占比为 42%，即市场新增供应中有近一半面积的产品为首置类型产品。其中，重庆、沈阳、深圳首置项目占比超过 50%，分别为 70%、53%和 52%。

而从单个城市来看，重点城市中仅沈阳明年将面临 90 平方米以下产品供应过剩的风险，但由于当前形势下二线城市明年市场成交水平预计将好于今年，所以我们认为其风险等级并不高。而长春、深圳处于供求平衡状态，而成都甚至 2013 年与 2014 年都将处于供不应求的状态，其供应远不能够支撑成交量，预计这些城市小户型产品价格将进一步上升。

重点城市 2014 年 90 平方米以下首置产品供求情况



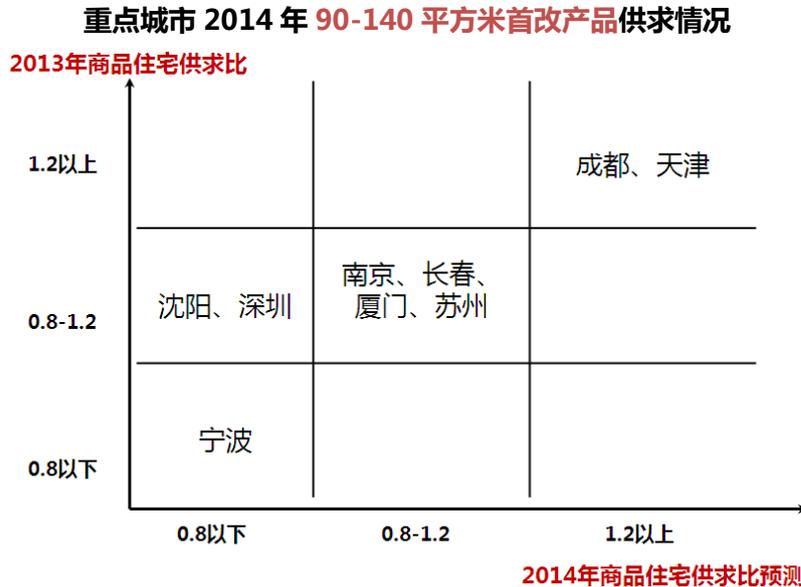
备注：单位：万平方米

数据来源: :CRIC

■ **首改：3个城市2014年将供过于求，但需求较大总体风险较小**

从各类型产品来看首改类产品市场占比为其次，2014年新增供应占比为35%，虽然略小于首置类产品，但仍占据较高的份额，宁波首改类项目供应量占市场总额的53%左右，位列全国最高。

而从单个城市来看，重点城市中宁波、深圳和沈阳2014年或面临供应过多的风险，而其余重点城市处于供应平衡或供不应求的状态。其中宁波2013年首改类产品仅成交86万方，而2014年将会有307万平方米的供应放出。除了宁波以外，其余城市供应风险较小，主要因为首改类产品需求群体较大，随着家庭成员数量的增多以及生活条件的进步，多数家庭会面临首次改善住房的情况，首改类产品与首置类产品同样为刚性需求，



备注：单位：万平方米

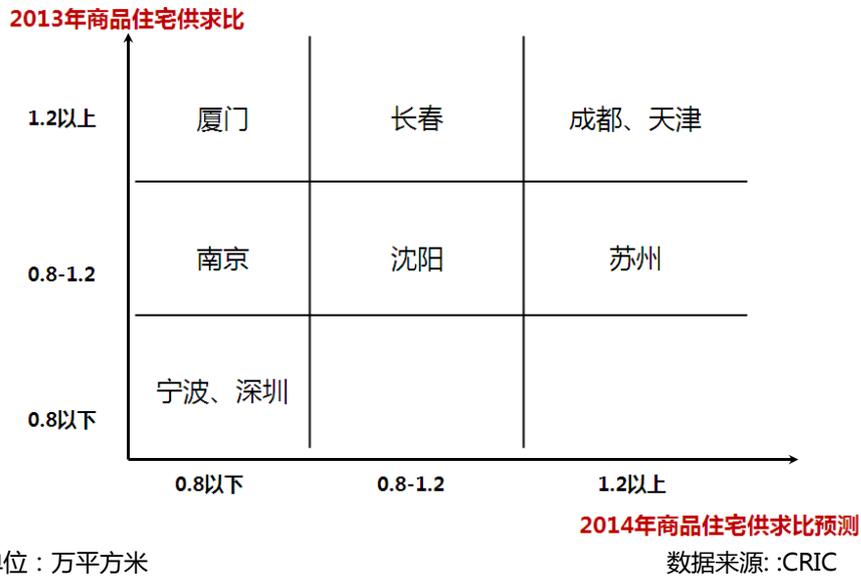
数据来源：CRIC

■ **再改：宁波、深圳连续两年供过于求，厦门明年140-180平供应占总体1/4**

再改产品在大多数城市市场所占市场份额较小，预计2014年各城市新增供应面积平均占比仅12%，其中厦门、深圳和南京明显高于平均水平，其中厦门140-180平产品供应占比最高，达到25%，而成都、重庆、沈阳、宁波和天津该类项目供应占比均不足10%。

2014年预计有宁波、深圳、南京和厦门等四个城市140-180平米产品将处于供应过剩的状态，其中宁波和深圳2013年即出现了类似情况，以宁波为例，近两年以来当地中高档市场供应持续高位，2014年宁波是样本城市中再改类产品供应量涨幅最大的城市，其涨幅约为48%，总供应量约为580万方，而其今年全市这类项目的总成交量仅320万方左右，因此我们认为宁波明年中高档局部市场确有供应风险。

重点城市 2014 年 140-180 平方米再改产品供求情况



■ 高端产品：过半样本城市供应面偏紧，明年预计局部市场或有较好机会

180 平米以上的高端产品占比最低，各城市新增供应面积平均占比仅占到总量的 11%，其中供应面积占比低于 10%的城市达到 4 座，最低的重庆、沈阳仅有 5%，而占比较高的城市方面，厦门和苏州高端产品占比均达 16%。

就具体城市而言，供应较大的城市方面，仅宁波一市供应偏多，而预计供应总量将处于偏紧状态的城市则远超半数，其中成都天津二市作为区域经济中心，无疑聚焦了周边城市众多高净值人士的投资需要，在市场供应面持续不足的情况下，我们预计成 2014 年该市高档房市场将继续延续供不应求的状态，高端产品去化风险持续低位，未来高端产品成交也将持续向好。

重点城市 2014 年 180 平方米以上高端产品供求情况

2013年商品住宅供求比



2014年商品住宅供求比预测

备注：单位：万平方米

数据来源：CRIC