

增量减、存量补，这才是北京供地计划的正确解读方式

2016年02月23日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、柏品慧

近日，北京市2017年供地计划新鲜出炉，成为市场热议的话题。2017年全市计划供地3900万平方米，相比2016年减少200万平方米。其中，鼓励和引导利用存量建设用地的比例将超过50%。与此同时，上海市政府明确要求严控城市新增建设用地规模，到2020年实现规划建设用地总规模“零增长”。广州和深圳更是先行先试，主要挖掘旧改、城中村等存量土地潜能。未来一线城市房地产开发空间在哪里？

宅地计划供应锐减 49%，短期房价环比不增长目标难言乐观

对比近两年北京国有建设用地供应计划，2017年北京市政府大幅调降住宅以及商服用地供应规模，同比分别减少590万平方米和90万平方米，尤其是住宅用地供应量由之前的1200万平方米大幅滑落至610万平方米，同比下降49%。剔除保障房用地供应维持350万平方米不变，房企可以参与竞买的住宅用地供应量仅剩下260万平方米，同比跌幅近7成。

根据以往惯例，热点一、二线城市供地指标完成情况不甚理想，多数城市完成率长期维持在较低水平。譬如，北京2016年新增经营性土地面积391万平方米，完成率仅有24.4%，预计2017年北京供地计划完成情况难言乐观，新增土地供应持续偏紧。

囿于标杆房企在热点一、二线城市普遍存在着强烈的补库存需求，企业拿地热情持续高涨，短期内，北京土拍市场“僧多粥少”的局面难以逆转。我们认为2017年北京土地市场高温难降，中心城区优质地块势必会引发更为激烈的竞争。

值得一提的是，北京市领导层就房地产市场曾在多个场合喊话，下达了明确的调控目标：要加大普通商品住房供应力度，确保2017年房价环比不增长。统计局数据显示，近两月北京房价渐有回归“理性”的迹象，房价环比基本持平甚至略有回落，调控政策初显成效。不过，因市民购房需求异常旺盛，北京房地产市场仍将维持供不应求的基本格局，并有加剧的趋势，房价依旧存在着较大的上涨压力，要在年内实现北京房价环比不增长的预定目标，其困难程度可见一斑。

表：2016-2017年北京国有建设用地供应计划（单位：万平方米）

城市	2016年供地计划	2017年供地计划
交通运输用地	1600	2000
水域及水利设施用地	70	10
特殊用地	30	5
公共管理与公共服务用地	700	850
工矿仓储用地	100	115
住宅用地	1200	610
商服用地	400	310
合计	4100	3900

数据来源：网络整理

一线城市减少增量、盘活存量，中心区低效土地二次开发是未来发力点

受城市扩张加快和历史因素影响，一线城市中心城区遗留下来大量的工业、仓储用地，这类土地使用效率普遍不高，并不符合土地集约化利用的总方针。

一线城市正在如火如荼地推进盘活存量建设用地，中心城区工业用地的二次开发利用。以北京为例，2017年计划供应3900万平方米土地中，利用存量建设用地的比例将超过50%。其中，2017年全市棚户区目标完成改造3.6万户，涉及128个实施项目。与此同时，上海也在有序推进存量建设用地优化利用，促进规划工业用地结构调整和能级提升，涉及“104区块”、“195区域”、“198区域”等多个重点改造项目。

目前，一线城市存量用地改建已经取得了优异的成果。2013年广州市规划局发布《广钢新城控制性详细规划》，就此拉开了广钢新城发展的新篇章。随着广州市政府在广钢新城板块大力投资发展交通、教育、医疗等生活配套，吸引保利、中海、金茂等多家实力房企积极进驻，广钢新城已然成为广州中心城区的高品质居住区。

我们认为一线城市存量建设用地改造潜力蔚为可观，下一步仍需加快土地储备项目一级开发和拆迁工作进度，以期缓解土地市场供应不足的现状。

严控超大城市发展边界，辐射、协调周边中小城市共同良性发展

联系到之前国土部发文强调对特大城市、超大城市和资源环境超载的城市，将加快划定永久性开发边界，形成空间硬约束。最新规划显示，“十三五”期间，北京将实现城乡建设用地规模从2921平方公里缩减到2800平方公里，意即2017-2020年每年全市净减少建设用地规模30平方公里。

众所周知，原有“摊大饼”城市发展模式已难以为继。一是，中心城市快速发展往往是以牺牲周边中小城市的发展为代价，土地、能源、人才等各项资源渐向中心城市倾斜，严重阻碍了周边中小城市的发展；其二，极易滋生“大城市病”，中心城市在本区域内产生了巨大的“虹吸”效应，人口加速将中心城市聚集，从而诱发人口膨胀、交通拥堵、住房困难、环境恶化、资源紧张等一系列问题。

我们认为新一轮城市化将是以城市群为发展主体，核心城市与周边中小城市积极协调土地、人才等各项资源优势，发挥各城市的资源禀赋，以长补短，形成互惠、互利的资源共同体，解构超大城市的不适当功能定位，引导产业、人口向周边城市疏散。只有如此，才能从根本上解决一线城市土地供不应求的根本矛盾，实现房地产市场的持续平稳健康发展。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居(中国)·克而瑞研究中心提供”。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

克而瑞,易居(中国)企业集团旗下品牌。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。

>>>关于研究中心

研究中心,易居(中国)旗下品牌克而瑞的专业研发部门,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7年发布中国房地产企业销售排行榜,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。