



别再借着供不应求继续炒，合肥潜在库存惊人！

2016 年 06 月 24 日

CRIC 研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、谢杨春

22 日，合肥市国土资源局公告称将于 29 日网上集中拍卖 23 幅地，总出让面积 2172.9 亩地，参考总价高达 69.3 亿，其中市区 12 宗地、县域 11 宗地。24 日，安徽省出台去库存意见，明确合肥需要保障供求平衡，控制房价过快上涨。继差别化信贷政策后，合肥市政府选择大规模集中供地，对市场供求影响几何？

需求、供给侧双管齐下，“维稳”供不应求格局的意图明显

此次政府如此大规模集中推地，以及 22 日出的信贷政策，无疑都是希望稳定当前合肥火热的市场。一方面在供给侧通过集中、大量供地，补充供应，利用供求平衡从本质上缓解房价过快上涨；另一方面通过需求差别化信贷的调整，短期内合理控制投资、投机行为，挤出市场泡沫成分，快速给市场降温。

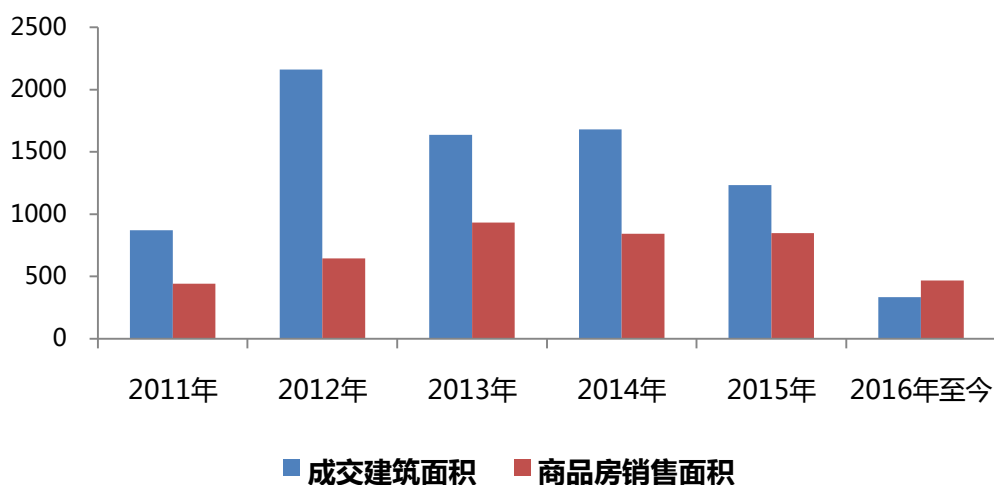
政府出发点是好的，因为当前合肥市场的确严重供不应求，2016 年前五月供求比为 0.6，消化周期仅为 2.3 个月，表面上看，通过增加土地供应的确是缓解供求压力的办法之一，但就合肥市场真实情况而言，恐怕难有效果，可能还会造成相反的效果。

开工迟滞造成房源紧缺，近 5 年已售未建土地达 3870 万平方米

合肥商品房市场长期供不应求房源紧缺的根本原因在于：一、合肥市对主城区商品房备案价实行“限价”制度，政府的定价方式是成本定价法，根据每块地的土地成本，加上一定建安、运营费用给出限价，企业拿地之后，价格达不到利润预期，开工、推盘积极性长期不高。二、过往几年房企囤地土地增值收益相当可观。从 2011 年以来 9 区土地成交楼板价来看，5 年间涨了接近 7 倍，2016 年平均楼板价已经达到 7700 元/平方米，虽然相比其他热门二线城市来看，仍有不少差距，但如此之快的涨幅足以让房企赚的盆满钵满，尤其目前合肥土地市场火热异常，土地仍有升值空间。

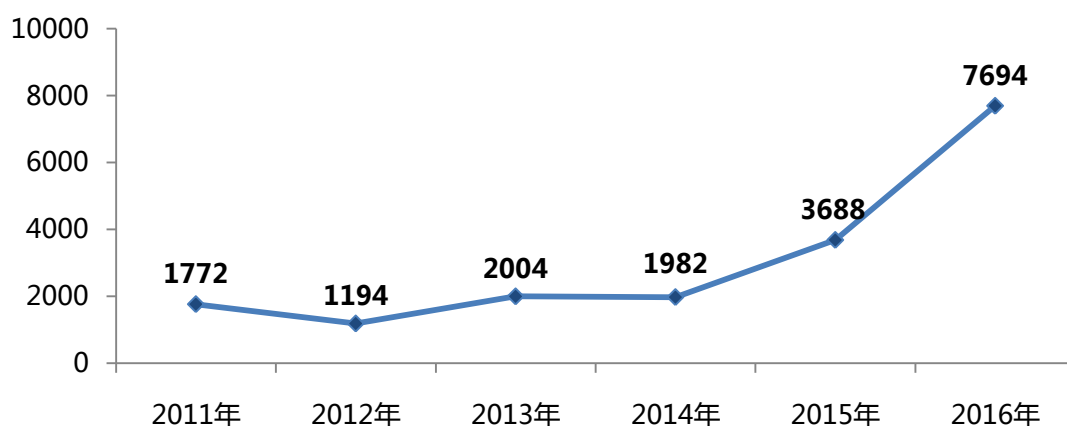
虽然近几年土地成交规模在递减，但土地成交面积仍远大于商品房销售面积。2012 年表现尤为明显，合肥 9 区土地成交建筑面积是商品房销售的 2 倍。如今，市场火热、前景被一致看好，土地增值又如此显著，必然会带动企业新开工积极性，而这些已售未建土地形成的新增供应量将在未来集中上市。

图：近五年合肥经营性用地成交及商品房成交走势（单位：万平方米）



数据来源：CRIC2016

图：2011 年以来合肥 9 区土地成交楼板价走势（单位：元/平方米）



数据来源：CRIC2016

需求端已作调整，短期供不应求难逆转，未上市存量将是隐患

合肥市场供不应求是事实，也并不单单是土地供应不足造成的，部分开发商推按意愿不强，拉长开发节奏等也是主要原因。短期来看，未上市的量并不会立即反应出来，但长远来看，在需求端实行信贷差异化政策之后，仍然按照以往经验通过增加土地供应来缓解供不应求的局面，将会造成市场库存过大，根据 2011 年以来土地成交建筑面积和商品房成交面积之差，粗略估算目前合肥仍有近 3000 万平方米潜在

库存（此处为高估值，并不是所有土地成交均转化为成交，且不包括退地等），按照现有销售节奏来看，消化周期已经超过 20 个月以上。因此，盲目的增加土地供应或将给未来合肥带来潜在库存激增风险。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由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。

关于克而瑞研究中心

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。