

市场回暖后甬杭等楼市供求风险犹存

2014 年 12 月 18 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

研究员/杨科伟

近期宁波再次出台购房补贴激励措施，针对高校毕业生在宁波购房给予最高每月 3000 元的贷款贴息。这已经是宁波市今年以来的第三次向房地产市场伸以援手了，类似宁波这样的地方救市政策在今年的二、三线城市层出不穷。从目前市场表现来看，经过第一轮的取消限购和第二轮的公积金调整和购房财政补贴刺激之后，加之房企积极营销自救，宁波、杭州、无锡等多个城市的商品房库存压力大为改善。那么问题来了，当前库存量降低，消化周期缩短，这些城市的供求失衡状况就化险为夷了吗？

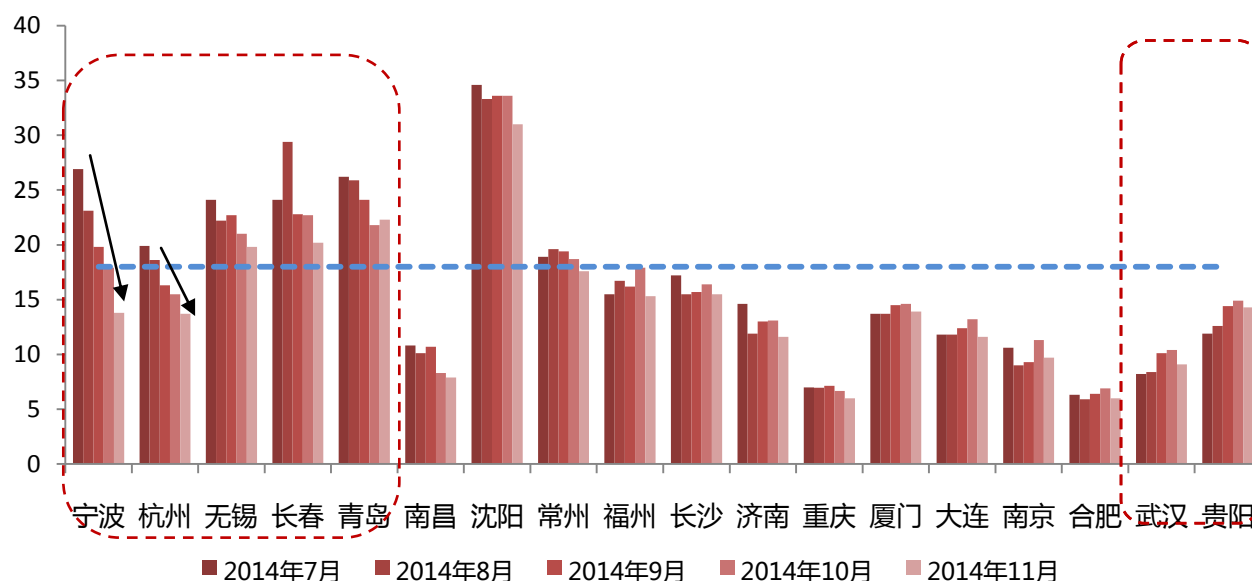
城市市场在回暖大势显著分化，甬杭等城市库存压力进入“安全区”

今年房地产市场需求收缩明显，供求关系失衡造成整体供大于求。随着三季度市场筑底企稳，各城市楼市供求关系略有缓解，部分城市的商品住宅库存量降低、消化周期随之缩短（如下图），市场显著地分化为三类：消化周期显著降低的如宁波、杭州、无锡、长春、青岛和南昌等；消化周期快速上升的如贵阳、武汉和南京等；多数城市消化周期变化不大。

其中，因库存年内快速攀升而被市场普遍不看好的宁波、杭州、无锡、长春和青岛等城市的库存消化周期，在近 5 个月以来变化非常明显，尤其是宁波和杭州，其消化周期分别由 7 月的 26.9 个月和 19.9 个月下降为 11 月的 13.8 个月和 13.7 个月，短短 5 个月时间消化周期分别下降了 13.1 个月和 6.2 个月，速度居所有城市之首，且已进入 18 个月的安全警戒线以内。

短期来看，宁波和杭州已经顺利突破风险区，供求基本达到平衡，看起来未来形势大好的这些城市，实际情况真的如此乐观吗？

图：2014 年 7-11 月部分二、三线城市商品住宅消化周期走势（单位：月）



数据来源：CRIC

供应高峰未到，巨量土地成交暴露了宁波、杭州等潜在风险有增无减

库存量低、消化周期短是不是就意味着其风险已经烟消云散了？实在不然。通过进一步分析各城市的房地产开发土地储备情况，我们测算了截至到 10 月底 18 个重点二、三线城市的土地消化周期，显而易见的是宁波、杭州等城市的供应高峰并未到来，在未来几年将持续形成巨量供应。

以 CRIC 系统监测的过往三年城市房地产开发土地成交量来看，2011 年-2014 年 10 月宁波市房地产开发土地可建筑面积达 6658 万平方米，仅 2013 年，其土地成交建筑面积就高达 2510 万平方米，到 10 月底其土地消化周期高达 4.58 年，居所有二线城市之首。以国家统计局数据来看，宁波市商品住宅土地消化周期高达 5.95 年，同样居所有二线城市之首。由此可见，宁波楼市供大于求的状态将在未来仍将持续，市场风险有增无减。

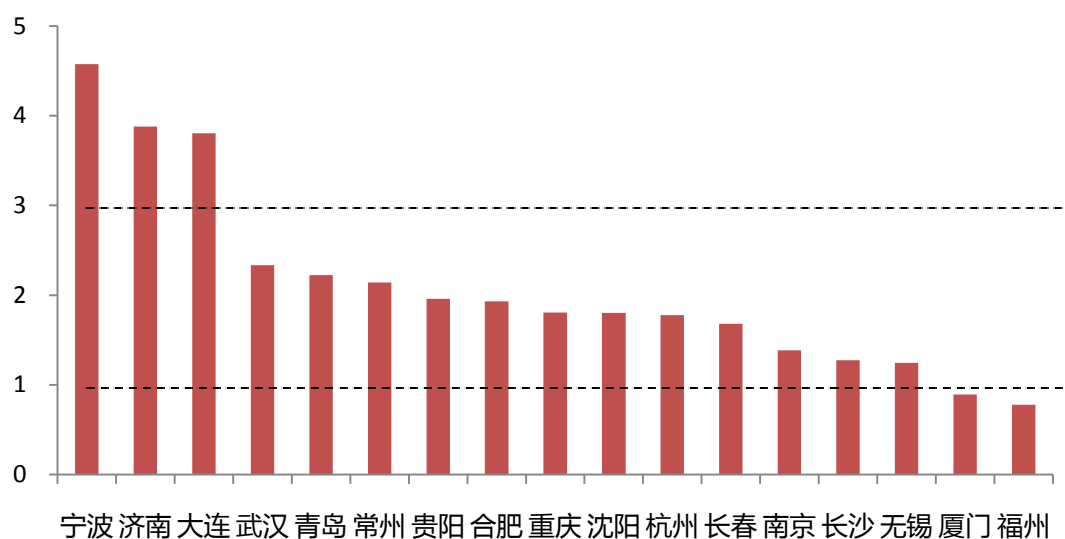
相对于宁波 杭州的情况略好。以 CRIC 系统监测数据显示到 10 月底杭州市商品房土地消化周期为 1.78 年，单看这个数字貌似情况并不严重。但值得注意的是，2013 年杭州市房地产开发土地成交量爆发式增长，可建筑面积达 2135 万平方米，近三年土地可建筑面积总量达 5613 万平方米。同样从国家统计局数据来看，杭州市商品住宅土地消化周期也高达 3.22 年，仅次于宁波、青岛、大连之后，位列二线城市第四高。

表：宁波、杭州近年房地产开发土地成交可建筑面积（单位：万平方米）

城市	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 前 10 个月	总计
宁波	1888.44	1542.76	2510.33	716.88	6658.41
杭州	1189.55	1181.27	2135.24	1106.93	5612.98

数据来源：CRIC

图：18 个主要二、三线城市土地消化周期（截至 2014 年 10 月底）



数据来源：CRIC

综上所述，在众多利好政策的刺激下，多数二、三线城市去化压力有所缓解，但这并非意味着其风险已烟消云散。由于部分城市的土地储备量过高，将来若把握好商品房供应节奏，很可能加剧去化压力。所以，对于土地消化周期偏高以及供应结构严重失衡的城市，未来一方面地方政府当务之急应当立即采取措施，根据市场情况，调整供地结构；另一方面，企业也应理性分析市场，理性拿地，切勿盲目跟风。

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。