



夏磊：2023 年房地产市场展望（供给篇）



意见领袖 | 夏磊

中央经济工作会议指出 2023 年房地产工作重点仍是“保交楼，保民生，保稳定”。明年新供住宅，将来源于两个渠道，一是今年新拿地项目，二是库存项目盘活。今年土地市场成交冷清，明年是否面临有效供应不足的压力？



一、今年供地少，明年新增住房供应有缺口，亟需盘活存量

当前已供地量仅为去年全年一半。2022 年 1-11 月，全国住宅用地共成交规划建筑面积 9.1 亿平，占去年全年的 51.4%，与往年成交量相比，供给不足。而 2019-2021 年全国住宅用地成交建面分别为：21.0 亿平、23.5 亿平、17.7 亿平。

明年住宅供给预计存在 1.6 亿平缺口，需要盘活库存项目补足。前 11 月全国住宅用地成交 9.1 亿平，热点城市还在积极谋划第四批集中供地，12 月预计还会有 0.9 亿平的新增宅地成交，预计全年成交 10 亿平住宅用地。假设 100% 会被正常开发形成有效可售供应，则新地块对应明年住宅供给 10 亿平。

2022 年预计全国商品房销售 13 亿平、商品住宅销售 11.4 亿平，假如明年销售 11.6 亿平，那么将有 1.6 亿平住宅缺口要靠存量项目供给。

广义库存较高，说明市场上有大量库存项目需要积极盘活。今年 1-11 月份，全国狭义库存，即商品房待售面积 5.5 亿平，累计同比增长 10%，预计去化周期 5 个月。广义和更广义库存 2022 年出现小幅度下滑，但总量仍处于高位。截至 11 月，广义库存，即已开工未售的面积 42.6 亿平，去化周期较 2021 年底增长 5 个月，达到 35 个月；更广义库存，即含待开发土地的未售面积 51.2 亿平，去化周期较 2021 年底增长 7 个月，达到 42 个月。

二、预计明年不同能级城市住宅供给情况差异较大

1、一线市场热度较高，需要积极盘活存量项目、新盘快速入市，以维持供需平衡下的房价稳定

一线城市市场较热，当年销售一般都大于上一年土地供给。“本年商品住宅销售面积/上一年住宅用地成交建面”，该比例可以粗略表征供需关

系。2020 年一线城市该比例接近 114%，2021 年为 99.3%。

预计一线明年住宅供给存在 1048 万平缺口。2022 年 1-11 月，一线城市住宅用地成交建面 2643 万平，占全国比例为 2.9%。预计今年全年一线城市住宅用地成交建面在 2800 万平左右，假设 100% 会被正常开发形成有效可售供应，对应明年 2800 万平的住宅销售。预计 2022 年全年住宅销售 3773.3 万平，2023 年全年住宅销售 3848.4 万平，那么将有 1048 万平缺口要靠存量项目供给。

2、二线城市处于供需平衡的临界点，盘活二手项目很重要

预计二线明年住宅供给存在 0.1 亿平缺口。1-11 月二线城市住宅用地成交规划建面 2.1 亿平，占全国比例为 22.8%，预计今年全年二线城市住宅用地成交建面在 2.2 亿平左右，假设 100% 形成有效可售供应，对应明年 2.2 亿平的住宅供给。预计 2022 年全年住宅销售 2.1 亿平，2023 年 2.3 亿平，那么将有 0.1 亿平缺口要靠存量项目供给。

3、三四线市场疲软，有供给过剩风险

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_50461

