



易居专题研究系列
2019 年 35 城住宅供求关系研究

供给：2018 年商品住宅新开工面积

需求：2019 年商品住宅销售面积

2019 年商品住宅供求比

总结及趋势

2019 弱二线三线城市住宅供不应求，预计 2020 全国住宅供求关系逆转

报告摘要:

- 1、我们设定 2018 年商品住宅新开工面积为 2019 年住宅供给量，2019 年商品住宅销售量为住宅需求量，据此可以得到 2019 年 35 城住宅供求比。2019 年，供求比较小的城市多为东北和中西部弱二线和三线城市，楼市较繁荣；供求比较大的城市多为一线和强二线城市，楼市有所调整。这说明住宅价格的与供求关系较大的关联性，供小于求，房价易涨难跌；供大于求，房价易跌难涨。我们预计 2020 年全国商品住宅将供大于求。
- 2、按照市场规律，当下严重供不应求的城市未来较有可能供应量增大，因为楼市的繁荣会使开发商加大拿地开工的规模从而增大供给，而需求量则有可能在持续繁荣偏离正常水平后开始回落，最后使得供求关系重新向合理水平回归。展望未来，对于目前严重供小于求的城市，随着全国房地产市场的进一步降温，未来或面临更长时间的市场调整压力；而对于目前供求比大于 1 的绝大部分城市，由于其偏离均衡值 1 的程度并不是很大，当全国房地产市场降温时，这些城市的住宅市场同样将面临进一步调整的压力，直到供求比大幅偏离均衡值。

供求关系是决定房地产价格短周期波动的关键因素之一，通常来说，在仅考虑供求关系的情况下，当住宅供应量小于需求量时，房价易涨难跌；当住宅供应量大于未来需求量时，房价易跌难涨。

本报告对 2019 年 35 个城市商品住宅市场的供求关系进行分析，其中，供应量的代理指标为剔除配建和自持面积的 2018 年新开工面积，需求量则由 2019 年前三季度销售面积进行推算。需要注意的是，该供求关系主要反映的是 2019 年楼市的繁荣程度，除了对四季度需求量进行了预测，其他属于对过去的总结，而非对未来一两年房价走势的直接指导。

尽管如此，当下市场的供求关系对未来仍然有一定的指导意义。举例来说，按照市场规律，当下严重供不应求的城市未来较有可能供应量增大，因为楼市的繁荣会使开发商加大拿地开工的规模从而增大供给，而需求量则有可能在持续繁荣偏离正常水平后开始回落，最后使得供求关系重新向合理水平回归。

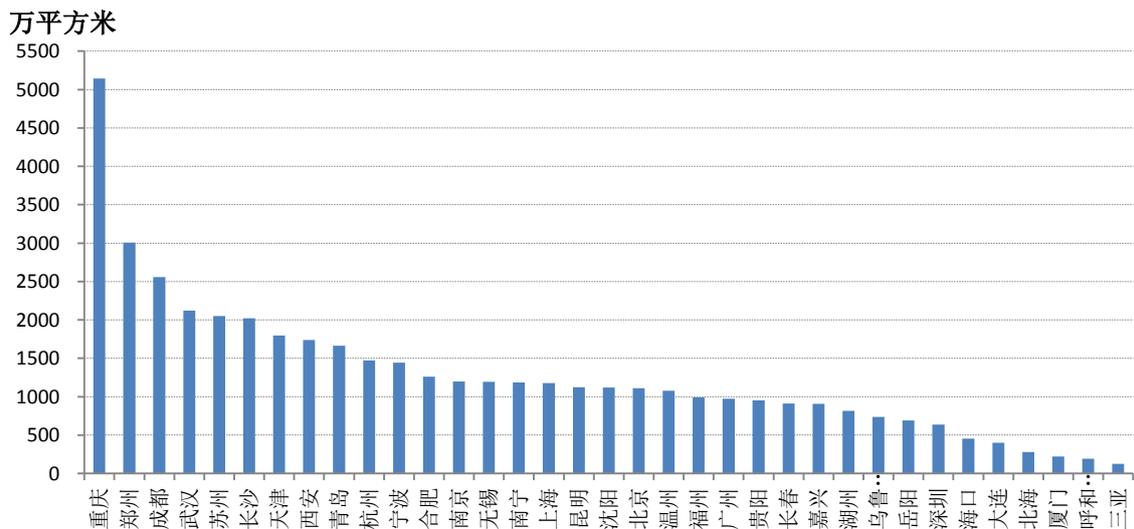
一、供给：2018 年商品住宅新开工面积

本报告设定住宅的供给量为达到预售条件的商品住宅，通过新开工面积进行后推是最直接的测算方式。本轮房地产周期，开发商较明显地提高了周转速度，即缩短拿地到开工以及开工到预售的时间以加快现金流的回笼速度。对于不同的城市以及不同的开发商，住宅从新开工到预售的时间不同，一般大的开发商周转速度较快而小开发商则较慢。不考虑这些差异，从全国平均水平来看大概在 3 到 4 个季度。本报告取 4 个季度，按此假设，2019 年全年的住宅供应量即为 2018 年的住宅新开工面积。

本报告计算的是市场化的商品住宅供给量，因此我们需要在各地统计局公布的住宅新开工面积的基础上，扣除在土拍时要求开发商配建部分保障房和自持面积。2018 年新开工的土地主要是在 2017 年至 2018 年出让的土地，因此，在设定配建和自持的比例时，本报告按照每个城市 2017 至 2018 年的政策规定，有明确配建或自持比例规定的城市按照规定的最少比例计算；没有明确规定的按照公开的配建面积数据或部分规定进行推算。

2018 年，重庆、郑州、成都、武汉和苏州等城市住宅新开工量最大，分别为 5145、3007、2556、2123 和 2051 万平方米，其中重庆新开工面积远高于其他城市，主要是因为重庆的城市面积较大。三亚、呼和浩特、厦门、北海和大连等城市的新开工量最小，分别为 124、194、223、281 和 398 万平方米。

图 1 2018 年商品住宅新开工面积（剔除配建和自持面积）



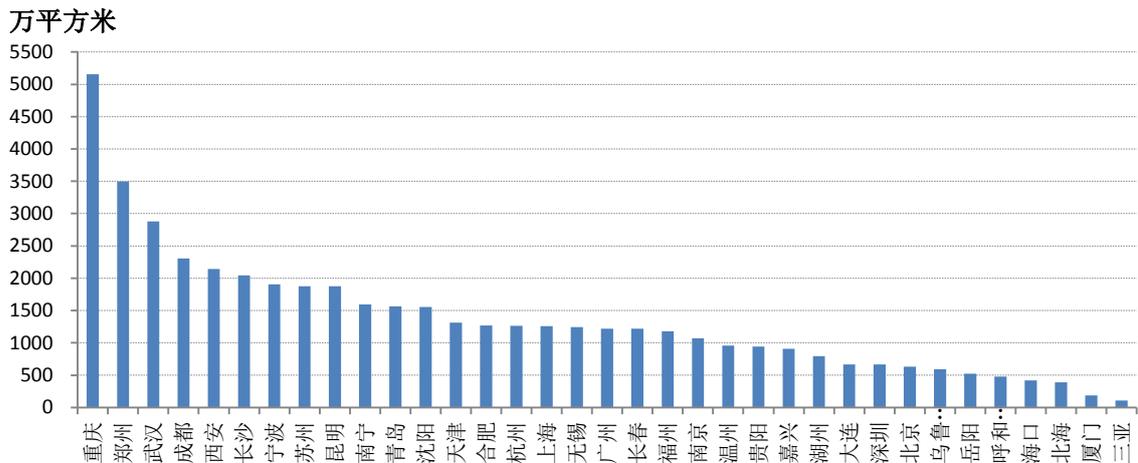
数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

二、需求：2019 年商品住宅销售面积

根据各地统计局数据，目前仅有 35 城中的部分城市的截至 2019 年第三季度的商品住宅销售数据。因此，我将做如下测算：1、推算各城市四季度的销售面积以获得 2019 年全年的销售面积，推算方法为综合历年前三季度销售面积占全年比重和历年累计销售面积同比增速变化进行推算，该方法不能保证非常准确，但可以整体上保证推算数据不会偏离真实数据很大。2、35 城中缺乏统计局销售数据的城市，我们使用克而瑞的商品住宅成交数据。由于克而瑞和统计局的统计口径有所不同，我们按照历史上两者销售面积的比例关系进行推算，将克而瑞的销售面积转化为统计局口径。

2019 年，重庆、郑州、武汉、成都和西安等城市商品住宅销售面积最大，分别为 5154、3497、2880、2308 和 2141 万平方米；三亚、厦门、北海、海口和呼和浩特等城市销售面积最小，分别为 106、187、388、420 和 480 万平方米。

图 2 2019 年商品住宅销售面积估算



数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

三、2019 年商品住宅供求比

确定了供给量和需求量后，我们可以计算 2019 年 35 个城市商品住宅的供求比：

$$2019 \text{ 年供求比} = \text{供给量} / \text{需求量} = 2018 \text{ 年新开工面积} / 2019 \text{ 年销售面积}$$

供求比越小，说明商品住宅需求量超过供给量越多，供小于求，当前住宅市场更可能处于繁荣阶段；供求比越大，说明商品住宅供给量超过需求量越多，供大于求，当前住宅市场更可能处于降温阶段。

2019 年，北京、天津、岳阳、乌鲁木齐和厦门等城市供求比最大，分别为 1.76、1.37、1.32、1.25 和 1.19，均大于 1，供大于求。除了乌鲁木齐和岳阳以外，排名靠前的城市主要为一线城市或热点二线城市，是 2019 年整体表现相对较弱的城市。呼和浩特、大连、昆明、沈阳和北海等城市供求比最小，分别为 0.4、0.6、0.6、0.72 和 0.72，均明显小于 1，供小于求，这些城市主要是 2019 年楼市表现较好的弱二线和三线城市。

2019 年，楼市表现较好的城市通常供求比较小，即供不应求；楼市表现较弱的城市通常供求比较大，即供大于求。按照短周期的市场规律，当下供不应求的城市未来较有可能供应量增大，因为楼市的繁荣会使开发商加大拿地开工的规模从而增大供给，而需求量则有可能在持续繁荣偏离正常水平后开始回落，最后使得供求关系重新向合理水平回归。因此，仅从供求关系上来看，目前供求比较大的城市，未来供求比更有可能逐渐降低，伴随楼市低迷期的逐渐消失；目前供求比较小的城市，未来供求比更有可能逐渐增大，伴随楼市逐渐开始调整。

表 2 2019 年 35 城商品住宅供求比

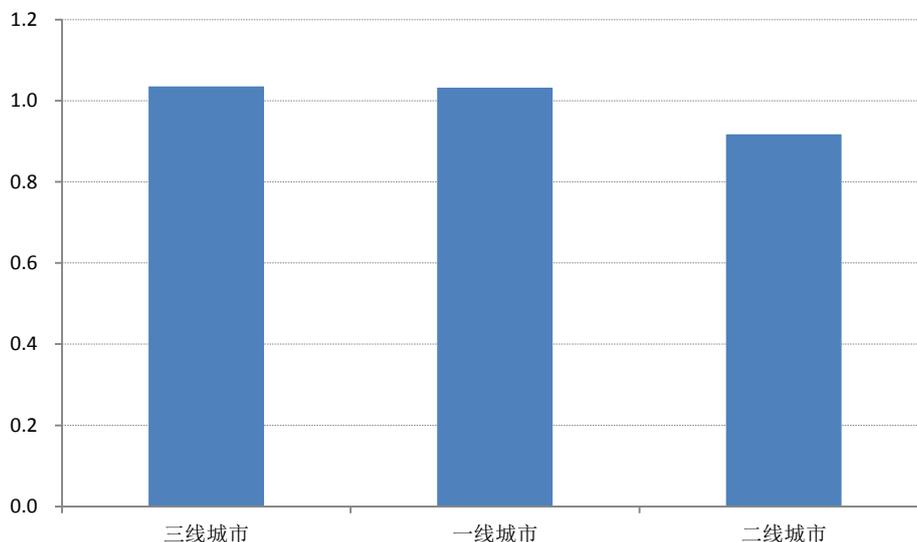
北京	1.76	苏州	1.09	深圳	0.95	北海	0.72
天津	1.37	海口	1.08	上海	0.94	沈阳	0.72
岳阳	1.32	青岛	1.06	郑州	0.86	昆明	0.60
乌鲁木齐	1.25	湖州	1.03	福州	0.84	大连	0.60
厦门	1.19	贵阳	1.01	西安	0.81	呼和浩特	0.40
杭州	1.16	嘉兴	1.00	广州	0.80		
三亚	1.16	重庆	1.00	宁波	0.76		
温州	1.13	合肥	0.99	长春	0.75		
南京	1.12	长沙	0.99	南宁	0.75		
成都	1.11	无锡	0.96	武汉	0.74		

数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

按照城市类别进行划分，2019 年，一线、二线和三线城市商品住宅供求比分别为 1.03、0.92 和 1.04，其中二线城市供求比小于 1 而一线和三线城市供求比大于 1，说明 2019 年二线城市供给量小于需求量，今年整体表现或好于一线和三线城市。一线城市和三线城市供求比略大于 1，基本处于供求平衡状态。通常，当供求比偏离 1 较大时，即

供求严重失衡时，回归均值的需求越强烈，指导性越强；而当供求比偏离不大时，不具备很强的指导性。

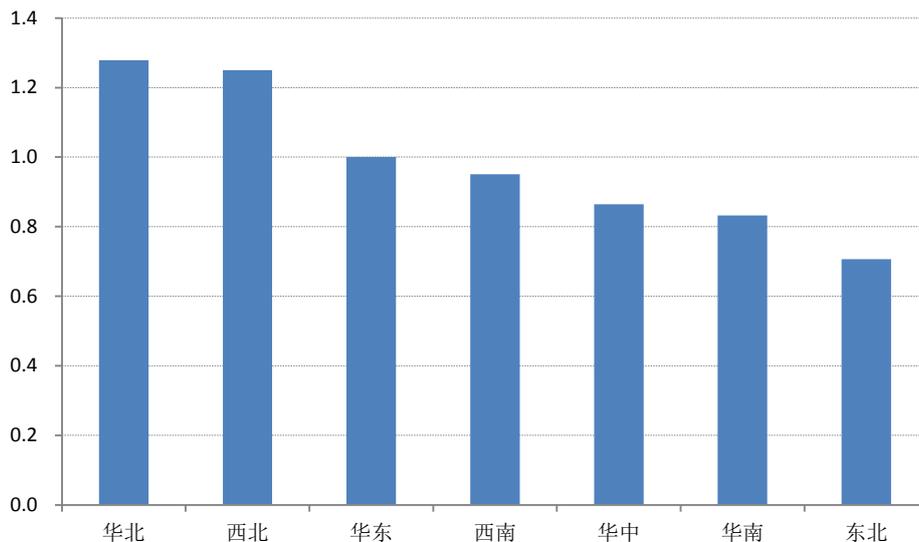
图 3 2019 年三类城市商品住宅供求比



数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

按照地理位置划分，2019 年，华北、西北、华东、西南、华中、华南和东北 7 个板块商品住宅供求比分别为 1.28、1.25、1.00、0.95、0.86、0.83 和 0.71。其中，华北和西北供大于求；华东供求平衡；西南、华中、华南和东北供小于求。和供求比对应的是，华北板块楼市降温较明显，如北京和天津；西北板块仅乌鲁木齐 1 城，因此代表性不强；西南、华中、华南和东北 4 个板块弱二线和三线城市较多，其楼市在 2019 年有相对较好表现。

图 4 2019 年 7 大板块商品住宅供求比



数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

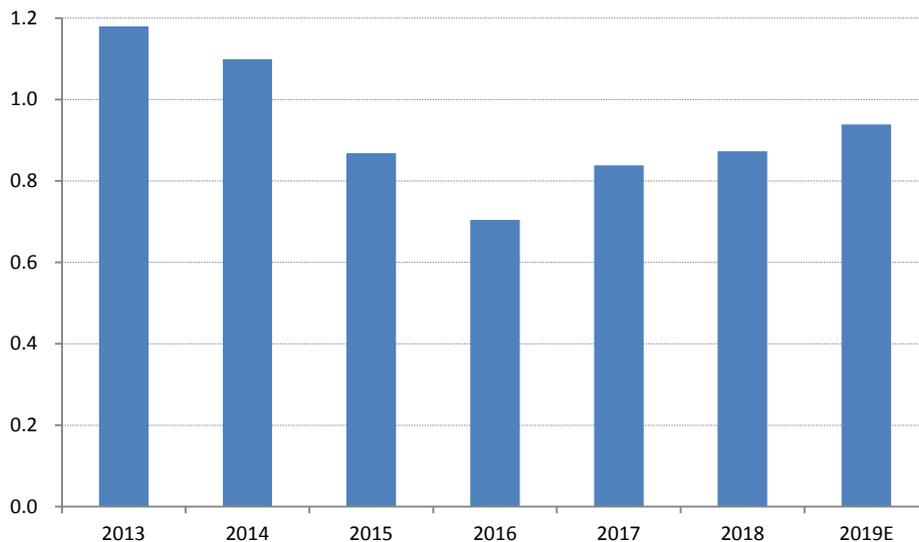
四、总结及趋势

2019年，供求比较小的城市主要为中西部和北部弱二线和三线城市，楼市较繁荣；供求比较大的城市多为一线和强二线城市，楼市有所调整。这说明住宅价格与供求关系存在较大的关联性，供小于求，房价易涨难跌；供大于求，房价易跌难涨。

为了更清晰的总结这一规律，根据现有的各地统计局数据，本报告还统计了42个主要一二线城市及部分三线城市，2013年至2018年商品住宅新开工面积和销售面积数据，以得到过去6年的商品住宅供求比数据。我们估算：2019年此42城新开工面积中自持部分约为3%，为了方便起见，我们设定2013年至2018年的自持部皆为3%，此外同样设定新开工至预售的时间长度为4个季度。

2013年至2019年，42城商品住宅供求比分别为1.18、1.10、0.87、0.70、0.84、0.87和0.94。可以看出，2013和2014年，住宅市场较低迷，供求比大于1；而当市场开始升温，供求比逐渐降低，2016年仅为0.7，随后随着市场繁荣程度的逐渐减弱，供求比开始上升，预计2020年供求比将接近或超过1。

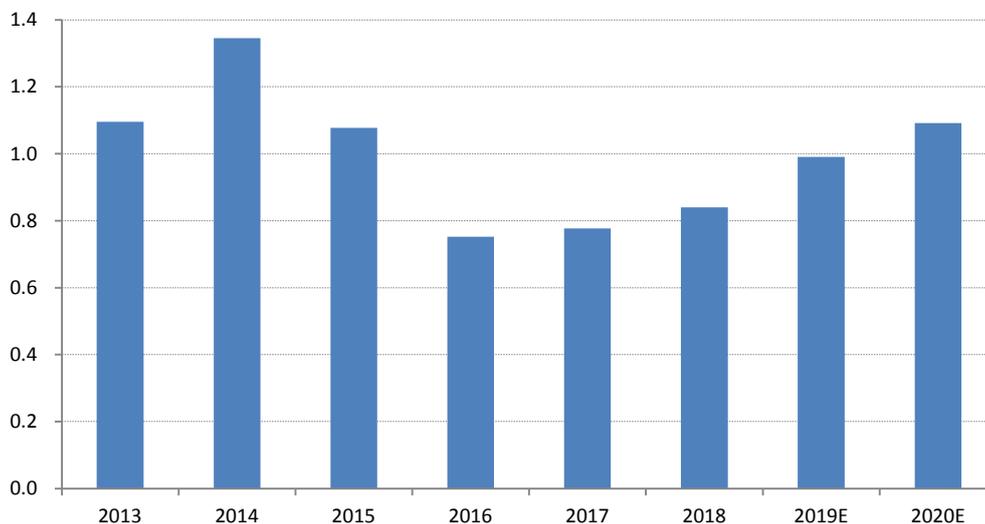
图5 2013至2019年42城商品住宅供求比



数据来源：各地统计局、CRIC、易居研究院

按照同样的方法，我们也计算了国家统计局口径的全国商品住宅供求比，其中，我们简单假设 2020 年的商品住宅销售量与 2019 年相同（2020 年销售可能下滑，供求比或更大）。可以发现，2016 年以后供求比逐渐增大，2019 年接近供求平衡，2020 年则预计将供大于求，市场面临调整压力。

图 6 2013 至 2020 年全国商品住宅供求比



数据来源：国家统计局、易居研究院

展望未来，对于目前供求比偏离均衡值 1 较大的城市（供求比接近 1 不具备指导性），未来更有可能逐渐向均衡值回归，特别是严重供小于求的城市，随着全国房地产市场的进一步降温，未来或面临更长时间的市场调整压力；而对于目前供求比大于 1 的绝大部

分城市，由于其偏离均衡值 1 的程度并不是很大，当全国房地产市场降温时，这些城市的住宅市场同样将面对进一步调整的压力，直到供求比大幅偏离均衡值。

注：统计局公布商品住宅销售数据的 17 个城市：北京、上海、天津、南京、苏州、杭州、郑州、重庆、无锡、湖州、三亚、合肥、西安、温州、嘉兴、岳阳、贵阳；按照克而瑞数据推算商品住宅销售数据的 18 个城市：广州、深圳、呼和浩特、沈阳、大连、长春、宁波、福州、厦门、青岛、武汉、长沙、成都、南宁、北海、海口、昆明、乌鲁木齐。

执笔人：上海易居房地产研究院 研究员 王若辰

邮 箱：wangruochen@ehousechina.com

电 话：021-60868916

联系方式

地 址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传 真：021-60868811

网 址：<http://www.yiju.org/>

免 责 声 明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。