

易居月报系列

100城住宅库存报告

存销比陡然攀升
3 月份复工将缓解库存压力

2020年03月24日

存销比陡然攀升，3 月份复工将缓解库存压力

核心观点：

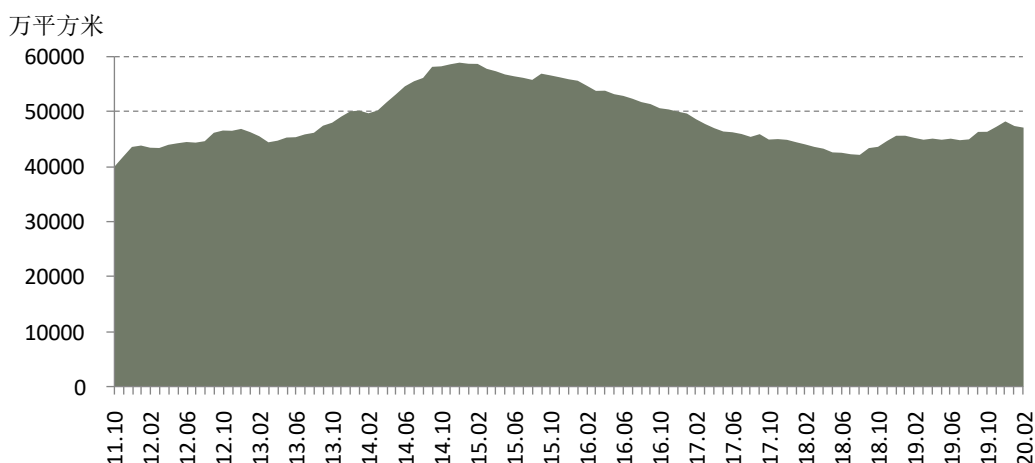
- **百城库存：**库存数据虽然小跌，但去化周期出现陡然攀升的态势。从当前库存数据的表现看，各地房管部门暂停预售证审批，导致库存数据出现环比小跌。但由于 2 月份交易行情非常冷清，所以导致存销比数据陡然攀升。
- **趋势判断：**3 月份各地交易陆续回暖，库存压力有望得到进一步释放。从目前各地售楼处的交易情况看，交易逐渐活跃，虽弱于去年同期水平，但至少开始走出今年 2 月份的低谷期。随着房屋交易市场的回暖，库存压力有望积极释放。

一、库存

1、100 城库存：环比略有下滑

本报告定义，住宅库存为取得预售许可证但没有出售的住宅项目，包括期房和现房。2 月底，全国 100 个城市新建商品住宅库存总量为 47213 万平方米，环比减少 0.6%，同比增长 4.1%。总体上看，2 月份房屋预售证审批和发放工作停滞，各大城市新批项目不多，客观上会限制新增供应数据，最终使得库存数据出现环比下跌。但从同比数据看，库存依然表现为正增长的走势。

图 1 100 城新建商品住宅库存面积

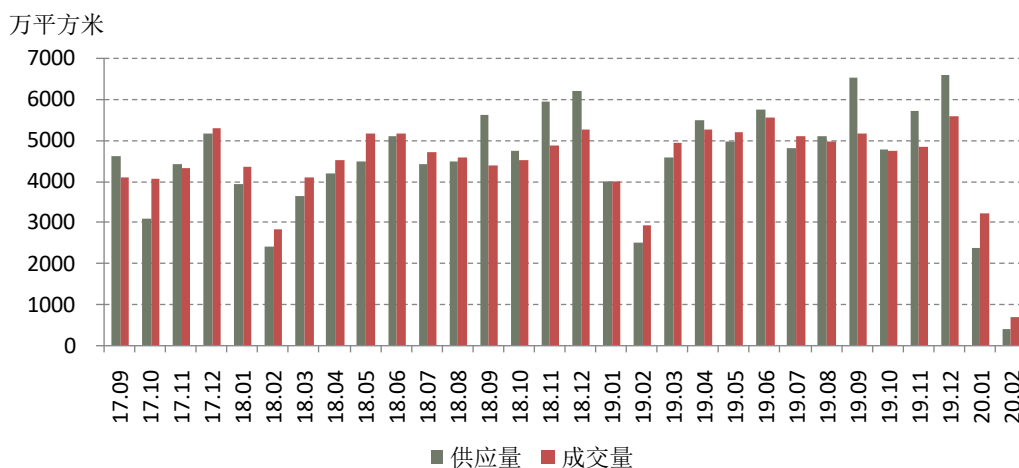


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、供求关系：出现断崖式下跌

2 月份，100 个城市新建商品住宅供应量为 399 万平方米，而成交量为 691 万平方米。楼市呈现“供小于求”的态势，这使得库存数据环比会出现小跌。同时，观察历史数据，供求两端均呈现断崖式下跌的状态，市场非常冷清。当然随着 3 月份预售审批节奏的加快、售楼处的陆续开放，供求两端数据有望出现回暖。

图 2 100 城新建商品住宅月度供求关系

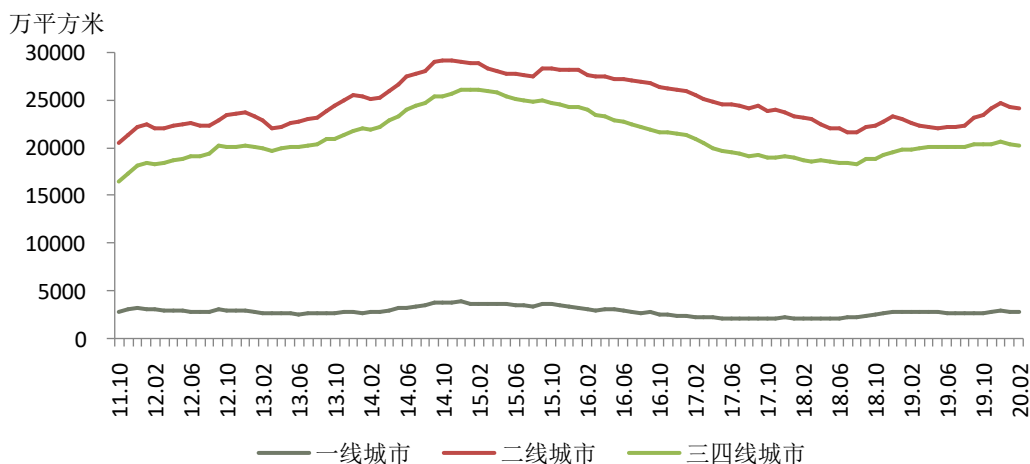


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、城市结构：二线城市库存增长最明显

截至 2 月底，一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅库存总量分别为 2837、24110 和 20265 万平方米，环比增速分别为-0.8%、-0.5%和-0.7%，同比增速分别为 0.3%、6.3%和 2.1%。总体上看，对比去年同期水平，一线城市总体上持平，三四线城市略有增加，而二线城市库存增加最为明显。

图 3 一、二、三四线城市新建商品住宅库存面积



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

4、城市排行：3 个地级市库存增长较为明显

截至 2 月底，100 个城市中，有 54 个城市库存出现了同比正增长现象。有 3 个地级市库存拉升的态势较为明显，包括日照、金华和惠州，进一步说明今年部分三四线城市仍有较大的库存压力。同时，100 个城市中，有 46 个城市的库存出现了同比下降态势，其中中山的同比下降最为明显，这和粤港澳大湾区建设下购房需求积极释放等有关。

表 1 100 城新建商品住宅库存面积同比增速排序

增速前 10 位的城市		增速后 10 位的城市	
城市	增速	城市	增速
日照	105%	中山	-39%
金华	59%	珠海	-34%
惠州	59%	南通	-34%
杭州	57%	清远	-28%
青岛	48%	沈阳	-25%
成都	47%	长沙	-24%
镇江	41%	南昌	-24%
岳阳	39%	湖州	-23%
厦门	36%	东莞	-22%
柳州	36%	大连	-22%

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

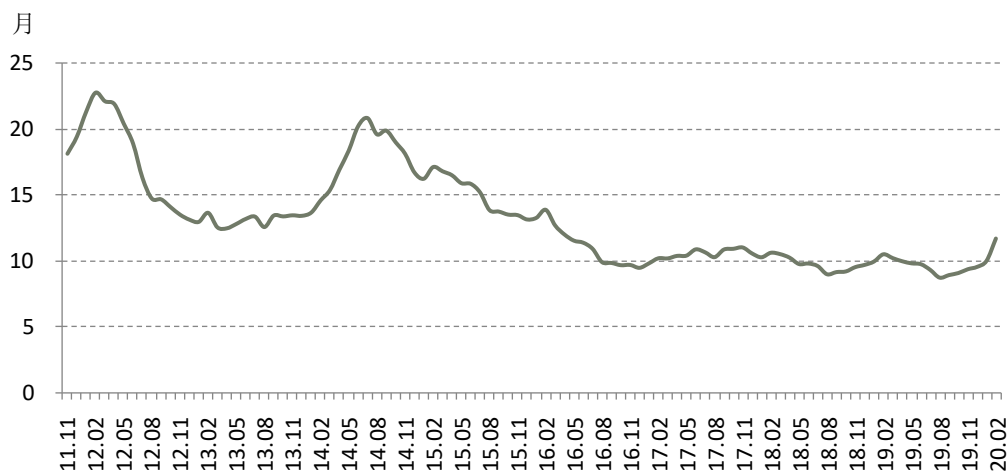
二、存销比

1、100 城存销比：当前陡然攀升

本报告定义：库存去化周期即存销比=月末新建商品住宅库存面积/最近六个月新建商品住宅成交面积平均值。2 月份，100 个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为 11.7 个月，这也意味着市场消化完这些库存需要 11.7 个月。观察当前存销比数据，出现了明显攀升或陡然攀升的走势，这和 2 月份各地市场交易冷清有关，部分城市甚至是零成交。库存去化周期变大在所难免，随着 3 月份房屋交易市场的逐渐回暖，存销比数据上升势头也会受到遏制。

自然资源部对商品住房库存消化周期、供地规则有明确的区间划分，即“库存五分法”概念。其中，消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要适当减少供地；18-12 个月的，维持供地持平水平；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，要显著增加并加快供地。基于该划分，当前全国 100 城库存去化周期位于 12-6 个月的区间，属于“增加供地”的范畴。

图 4 100 城新建商品住宅存销比走势

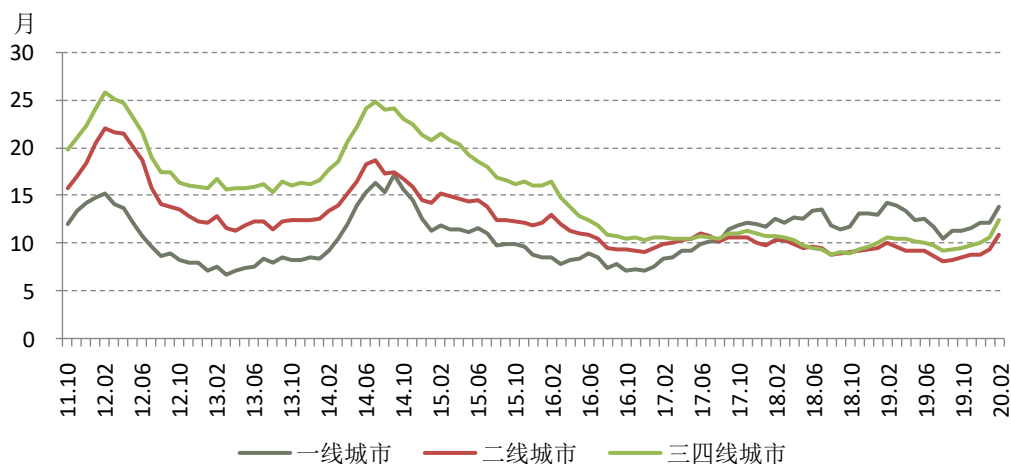


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、城市结构：一线城市去化周期最长

2 月份，一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅存销比分别为 13.8、11.0 和 12.5 个月。观察三类城市的存销比，总体上都呈现上升的态势，进一步说明三类城市的库存压力是有所增加的。而从横向对比看，一线城市的存销比数据相对偏大。

图 5 一、二、三四线城市新建商品住宅存销比走势



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、城市排行：4个城市超过 36 个月水平

从城市排行可以看出，2 月份，包括芜湖、大厂、香河和厦门等存销比数据相对偏大，超过了 36 个月的水平。当然由于 2 月份各地住宅交易数据波动很大，存销比数据也容易出现异动。但客观上说，考虑到新冠肺炎所带来的冲击，后续各地应该积极把去库存作为稳定楼市的一项重要工作。

表 2 100 城新建商品住宅存销比排序（月）

存销比前 10 位的城市		存销比后 10 位的城市	
城市	存销比	城市	存销比
芜湖	59.0	清远	3.2
大厂	56.0	张家口	3.7
香河	55.4	宁波	3.8
厦门	40.7	南通	3.9
舟山	33.5	杭州	4.1
漳州	27.8	柳州	4.7
株洲	27.1	南宁	4.8
泉州	27.0	成都	4.9
日照	25.9	郑州	4.9
烟台	25.7	大连	5.1

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

三、结论与趋势

总结今年 2 月份中国百城住宅库存数据，由于预售证发放工作明显受阻，所以客观上也影响了新增供应数据，最终使得库存数据出现小跌。但必须看到，各地的存销比数据明显在攀升，这和 2 月份低迷的住宅成交有很大关联，各地要充

分认识到近期库存的压力。此类压力若不及时化解,将对房企的资金状况产生影响,同时也会影响各地楼市的稳定。

从3月份各地住宅的销售动态来看,售楼处陆续进入营业状态,住宅交易有回暖的迹象。考虑到2月份交易市场的拖累效应,以及结合新冠肺炎疫情控制情况,我们认为,未来3个月房企降价促销的力度会强化,所在城市的库存压力也有望得到释放。

附注:

100个城市按一、二、三四线城市划分如下:

4个一线城市:北京、上海、广州、深圳。32个二线城市:哈尔滨、长春、沈阳、大连、天津、石家庄、太原、济南、青岛、南京、苏州、杭州、宁波、合肥、南昌、福州、厦门、郑州、武汉、长沙、贵阳、南宁、海口、昆明、重庆、成都、西安、兰州、西宁、呼和浩特、银川、乌鲁木齐。64个三四线城市:丹东、秦皇岛、唐山、承德、廊坊、燕郊、香河、大厂、固安、保定、张家口、烟台、威海、日照、济宁、徐州、扬州、镇江、常州、无锡、江阴、昆山、南通、温州、嘉兴、嘉善、湖州、舟山、金华、淮南、蚌埠、安庆、芜湖、马鞍山、滁州、泉州、晋江、漳州、莆田、赣州、九江、景德镇、株洲、岳阳、常德、襄阳、荆门、宜昌、珠海、东莞、佛山、中山、肇庆、惠州、清远、韶关、茂名、湛江、北海、柳州、桂林、三亚、洛阳、包头。需要说明的是,燕郊是城镇的行政级别,但考虑到城市规模大,也将其纳入到三四线城市的范围中。

执笔人: 易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱: fudan-2007@163.com

电 话: 021-60868887

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。