

易居月报系列

100城住宅库存报告

**36 城去库存周期超 18 个月
二季度预计购房政策会松动**

2020 年 04 月 17 日

36 城去库存周期超 18 个月，二季度预计购房政策会松动

核心观点：

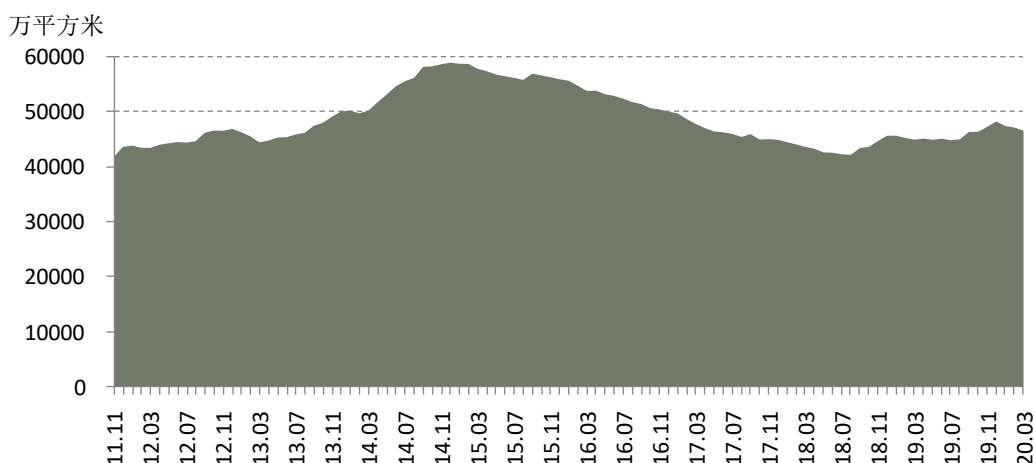
- **百城库存：**库存数据呈现了持续性的同比小增现象，同时去化周期已经超过 12 个月的水平。虽然近期房屋销售市场有回暖，但从去库存的角度看明显是偏弱的。预计二季度预售政策会放松，新增供应数据会放大，这也会加大库存的压力。
- **趋势判断：**考虑到当前库存去化的压力，预计二季度购房政策会有所放松。从目前各地城市和房企的情况看，激活购房消费需求是当务之急。预计二季度两会召开后，对于住房交易会形成放松或刺激的政策，这也有助于相关城市的去库存。

一、库存

1、100 城库存：连续 16 个月同比小增

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。3 月底，全国 100 个城市新建商品住宅库存总量为 46678 万平方米，环比减少 1.1%，同比增长 3.7%。百城库存已经出现了连续 16 个月同比小增的现象。考虑到当前房屋交易市场明显弱于去年同期水平，所以二季度依然需要防范库存的压力。

图 1 100 城新建商品住宅库存面积

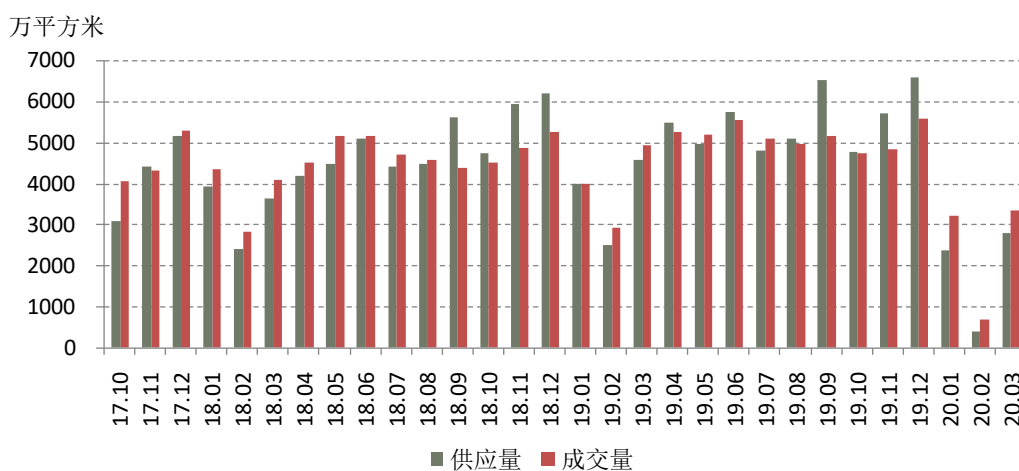


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、供求关系：一季度呈现供小于求态势

3 月份, 100 个城市新建商品住宅供应量为 2790 万平方米, 而成交量为 3325 万平方米。今年前 3 个月楼市均呈现了“供小于求”的态势, 这使得库存出现了环比小跌。不过预计后续或出现“供大于求”的矛盾, 尤其是二季度预计各地预售许可证的发放节奏会加快, 新增供应数据会放量, 这会使得百城供求关系出现变化。

图 2 100 城新建商品住宅月度供求关系

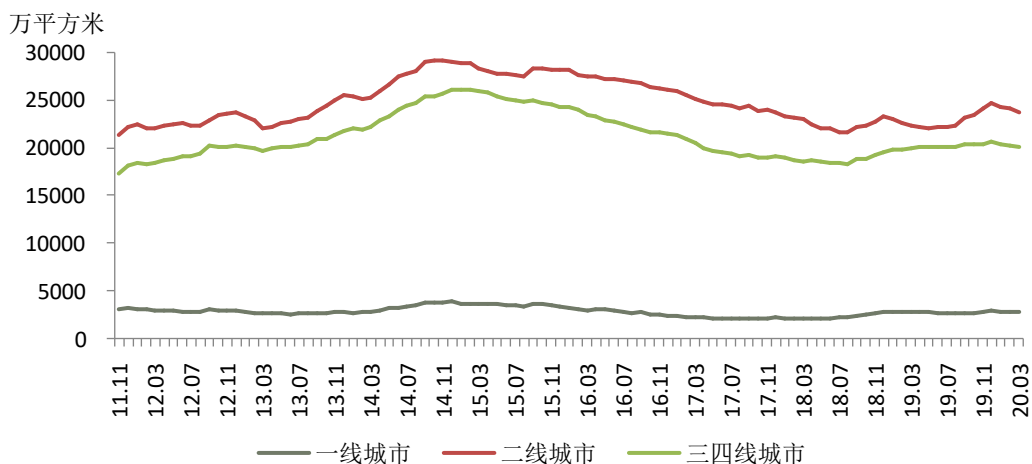


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、城市结构：二线城市库存增长最明显

截至 3 月底, 一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅库存总量分别为 2833、23769 和 20076 万平方米, 环比增速分别为-0.2%、-1.4%和-0.9%, 同比增速分别为 1.2%、6.6%和 0.8%。对比去年同期水平, 三类城市库存均有上升, 其中二线城市库存上升力度最强, 这和近期新盘供应力度加大等有关。

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：库存上升的城市数量增加

截至 3 月底，100 个城市中，有 57 个城市库存出现了同比正增长现象，相比 2 月份 54 个城市数量有所增加。部分二线城市库存上升比较明显，包括杭州、成都等城市，这和近期新盘供应规模增大等有关。同时 100 个城市中，有 43 个城市的库存出现了同比下降态势，其中中山、珠海等城市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	107%	中山	-42%
杭州	59%	珠海	-36%
成都	49%	南通	-30%
青岛	49%	清远	-28%
金华	49%	南昌	-28%
镇江	46%	大连	-28%
惠州	45%	湖州	-27%
厦门	38%	沈阳	-25%
南京	37%	长沙	-22%
南宁	31%	深圳	-21%

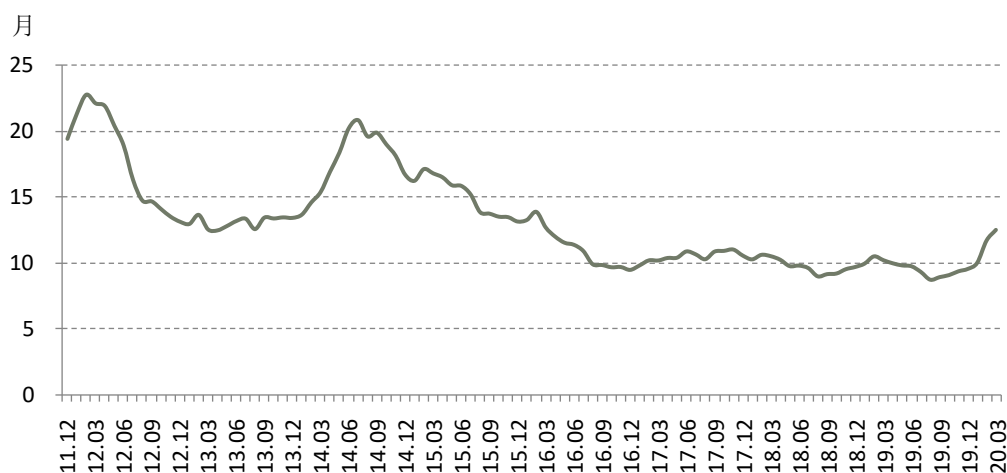
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、存销比

1、100 城存销比：一季度陡然攀升

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。3 月份，100 个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为 12.5 个月，这也意味着市场消化完这些库存需要 12.5 个月的时间，即大于 1 年。过去 46 个月中，百城库存去化周期均低于 12 个月，此次 3 月份数据说明近期百城去库存压力明显增大。不过，值得关注的是，2 月和 3 月受疫情影响，住宅成交量明显偏低，分子异动性缩小，也导致了去化周期增长明显。

图 4 100 城新建商品住宅存销比走势

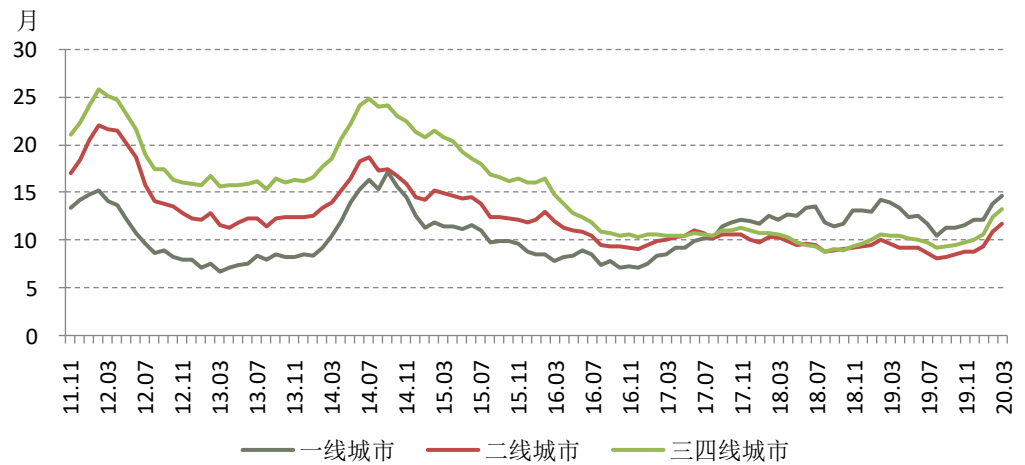


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、城市结构：一线城市去化周期最长

3 月份，一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅存销比分别为 14.6、11.7 和 13.4 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去库存压力是有所增加的。横向对比看，包括一线城市和三四线城市的库存去化周期超过 1 年的水平。

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：36 个城市去化周期超过 18 个月

从城市排行可以看出，3 月份，包括芜湖、香河和大厂等存销比数据相对偏大，超过了 36 个月的水平。统计显示，全国百城中，有 36 个城市的库存去化周期超过 18 个月，这都属于库存去化压力相对偏大的城市。后续此类城市购房政策放松的可能性会更大。

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	59.7	清远	3.3
香河	58.3	宁波	4.0
大厂	51.3	张家口	4.1
厦门	40.3	成都	4.3
舟山	34.9	杭州	4.4
漳州	33.0	大连	5.1
泉州	31.3	南宁	5.2
烟台	29.6	郑州	5.3
包头	29.0	柳州	5.5
日照	28.8	南通	5.7

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

3 月份中国百城住宅库存数据显示，相比去年同期水平，库存数据保持了同比小增的态势，这和新冠肺炎疫情下住房交易市场受到冲击有关。同时由于 2

月份各城市接近零成交的数据，所以近期去库存周期的数据明显会放大。在 46 个月后全国百城库存去化周期首次超过 1 年，这是值得警惕的市场信号。

“房不炒、价平稳、量抬升”是后续全国房地产的政策主基调和目标。预计两会后全国各地购房政策会有放松或刺激的可能。购房市场获得更大的支持，将有助于购房者积极入市和房企项目的营销，最终都有助于促进所在城市住宅库存的去化。

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。