

易居月报系列

100城住宅库存报告

**住宅成交好于预期
百城去库存压力减小**

2020年06月24日

住宅成交好于预期，百城去库存压力减小

核心观点：

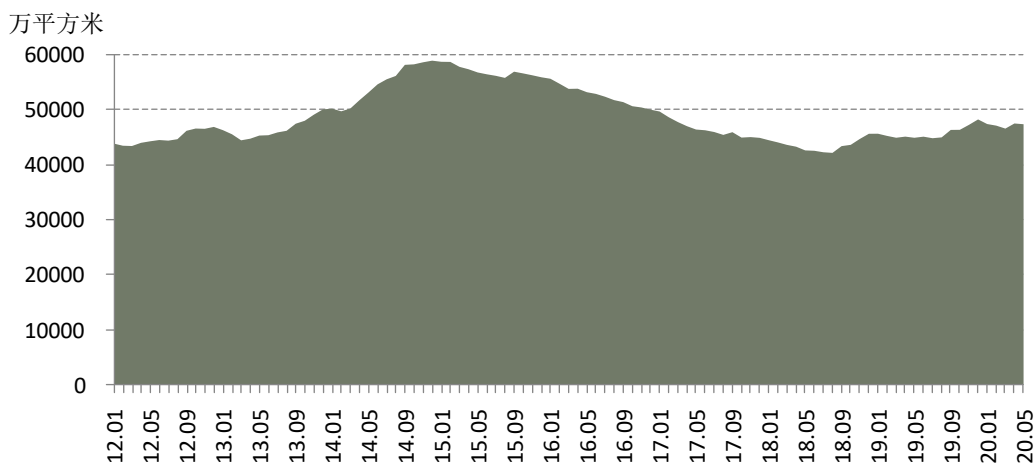
- **百城库存：**库存数据呈现了连续 18 个月同比小增的现象，说明去库存工作依然需要坚持。当然就近期数据看，5 月份住宅成交行情好于预期，客观上使得去化压力得到积极的释放。
- **趋势判断：**6 月份是各大房企追赶半年销售业绩目标的关键阶段，降价促销去库存依然是主旋律。结合各地略偏宽松的房贷政策，总体上其都有助于相关城市的去库存。

一、库存

1、100 城库存：连续 18 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。5 月底，全国 100 个城市新建商品住宅库存总量为 47469 万平方米，环比减少 0.3%，同比增长 5.5%。百城库存保持连续 18 个月同比小增。积极化解库存应该成为今年二季度楼市的重要工作。

图 1 100 城新建商品住宅库存面积

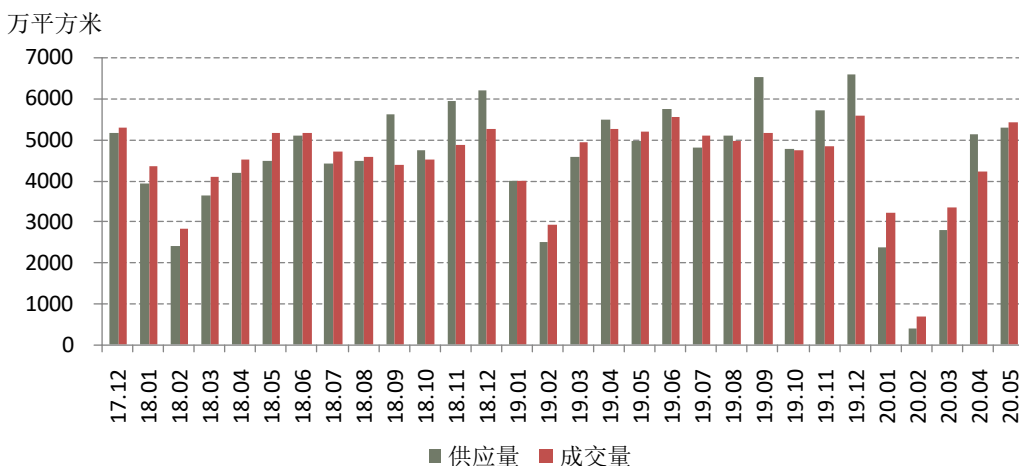


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、供求关系：呈现供略小于求的态势

5 月份, 100 个城市新建商品住宅供应量为 5269 万平方米, 而成交量为 5404 万平方米。今年前 3 月百城楼市均呈现了“供小于求”的态势, 而 4 月份出现了“供大于求”的现象, 说明新增供应在发力。到了 5 月份, 由于市场交易明显较好, 进而呈现了“供小于求”的态势, 这也使得 5 月份的库存出现了环比小幅下降。

图 2 100 城新建商品住宅月度供求关系

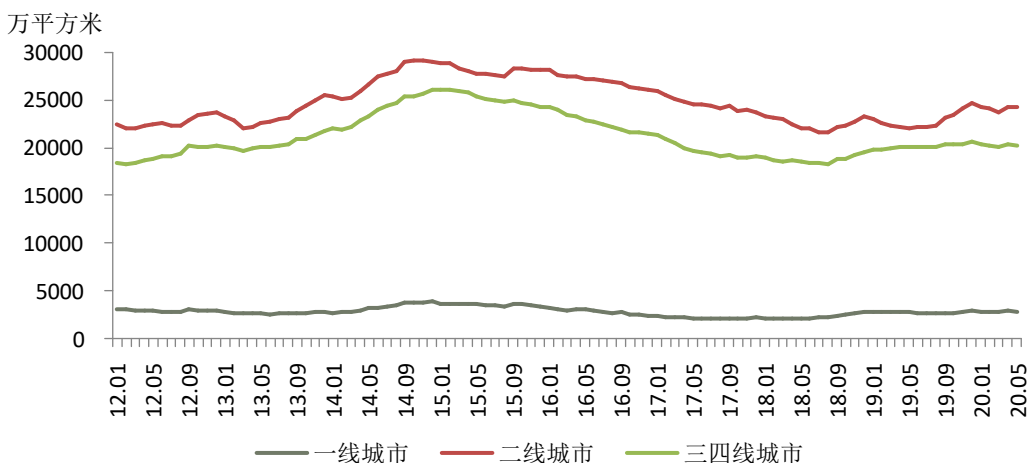


数据来源: 各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、城市结构：二线城市库存同比增长最明显

截至 5 月底, 一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅库存总量分别为 2901、24288 和 20280 万平方米, 环比增速分别为-1.0%、0.0%和-0.6%, 同比增速分别为 3.4%、9.7%和 1.1%。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, 这和此类城市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：57 城库存出现同比正增长

截至 5 月底，100 个城市中，有 57 个城市库存出现了同比正增长现象。部分二线城市库存上升比较明显，包括杭州、青岛、呼和浩特和南宁等城市，说明住房监管部门放宽了预售管控，也说明此类城市房源相对充足。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、南昌和珠海等城市的同比下降最为明显，说明楼市交易和去化状况相对好。

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	123%	中山	-39%
杭州	104%	南昌	-34%
青岛	57%	珠海	-34%
呼和浩特	55%	深圳	-32%
南宁	50%	南通	-29%
张家口	45%	沈阳	-26%
惠州	36%	东莞	-24%
福州	34%	九江	-24%
大厂	34%	宁波	-23%
常德	34%	昆山	-21%

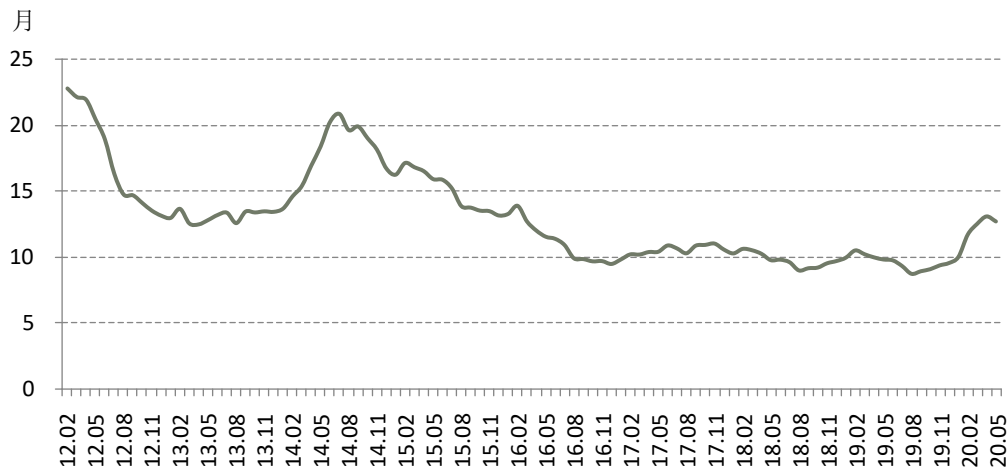
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、存销比

1、100 城存销比：当前略有下降

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。5 月份，100 个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为 12.7 个月，这也意味着市场消化完这些库存需要 12.7 个月的时间，即大于 1 年。观察历史数据，2016 年第四季度到 2019 年年底，百城库存去化周期总体上位于 10 个月左右的水平。但今年第一季度销售行情很不好，去化压力骤然增大。同时，4 月份新增供应数据明显放大，客观上也使得库存规模上升，最终使得去化周期继续增大。5 月份销售行情较好，客观上使得去化速度有所加快。

图 4 100 城新建商品住宅存销比走势

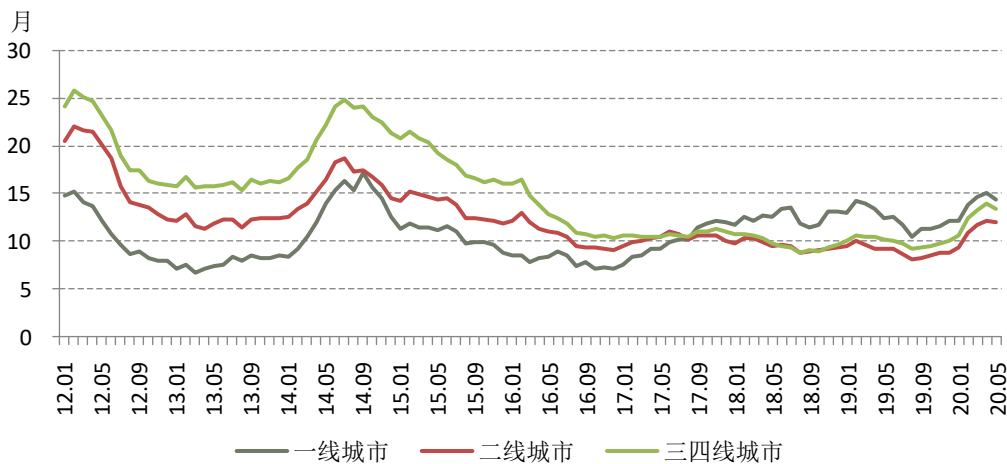


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、城市结构：5 月份三类城市均有改善

5 月份，一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅存销比分别为 14.4、12.0 和 13.5 个月。观察三类城市的存销比，5 月份均有所下降，客观上都说明 5 月份去化状况是有所改善的。但是由于绝对数值依然略偏高，后续三类城市依然需要强调去库存的思路。

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 城去化周期超过 36 个月

从城市排行可以看出，5 月份，包括香河、三亚、芜湖和漳州等 4 个城市存销比数据相对偏大，超过 36 个月的水平，即 3 年的水平。当然需要解释的是，

此类城市新房成交相对少，所以很容易使得存销比数据偏大。另外，统计显示，包括宁波、成都等 10 个城市的存销比小于 6 个月，说明市场消化状况总体不错。

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
香河	53.4	宁波	2.9
三亚	41.6	成都	3.9
芜湖	38.4	赣州	4.1
漳州	38.1	杭州	4.4
包头	35.4	清远	4.5
厦门	34.0	合肥	4.8
泉州	33.2	郑州	4.9
烟台	33.1	柳州	5.0
大厂	31.3	张家口	5.5
日照	31.2	马鞍山	5.9

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

5 月份中国百城库存去化周期略有减小，客观上说明购房交易需求在积极释放，进而减少了相关城市和相关房企的库存压力。但是有很多城市去化周期依然超过 1 年，所以客观上依然需要强调去库存的战略。

6 月份各类房企需要加快销售节奏，以更好完成上半年销售业绩目标。从营销策略看，降价促销、积极导入购房需求、加快签约等动作依然会出现。这对于所在城市的去库存是有积极作用的。加之各城市的房贷政策以偏宽松为主，据此判断 6 月份去库存压力有望进一步减小。

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。