

易居月报系列

100 城住宅库存报告

**2020 年去库存好于预期
湖州表现最佳**

2021 年 02 月 01 日

2020 年去库存好于预期，湖州表现最佳

核心观点：

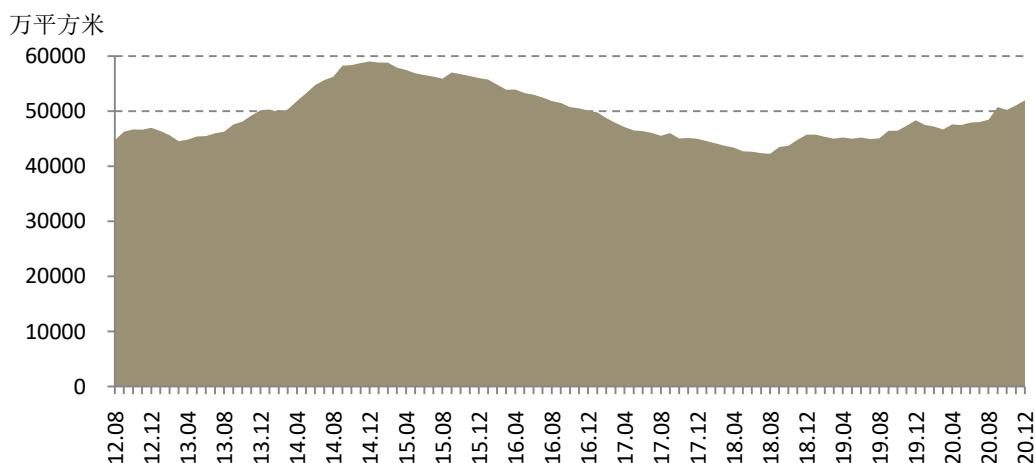
- 百城库存：全国百城库存呈现连续三年同比增长现象，而从库存去化周期看，呈现倒 U 型走势，总体上去化效果好于预期。2020 年长三角去库存效果最佳，包括湖州、南通和扬州等去化周期都比较小。
- 市场预测：2021 年去库存工作需注意房贷集中度新政所带来的影响，若个贷收紧，那么势必影响相关城市的销售和去库存。当然，乐观方面看，若是疫情得到更好的控制，同时宏观经济基本面继续向好，那么去库存方面依然会有较好的表现。

一、库存

1、100 城库存：连续三年同比正增长

截至 2020 年底，全国 100 个城市新建商品住宅库存总量为 51971 万平方米，同比增长 7.5%。从月度数据看，2020 年百城库存总体呈现逐月攀升态势。而从年度数据看，2018 年开始，全国百城库存出现了止跌反弹态势，2018-2020 年库存同比增速分别为 1.6%、5.7%和 7.5%。2020 年库存年度同比增速更高，和特殊的市场环境有关。尤其是在疫情的冲击以及三道红线的政策约束下，房企推盘节奏明显会加快，其容易推高库存规模。

图 1 100 城新建商品住宅库存面积

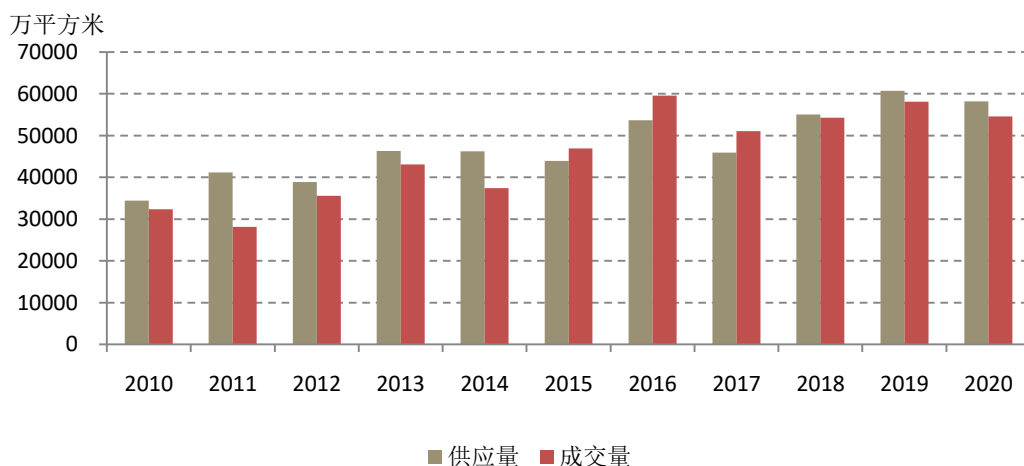


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、供求关系：房企供应心态较为急切

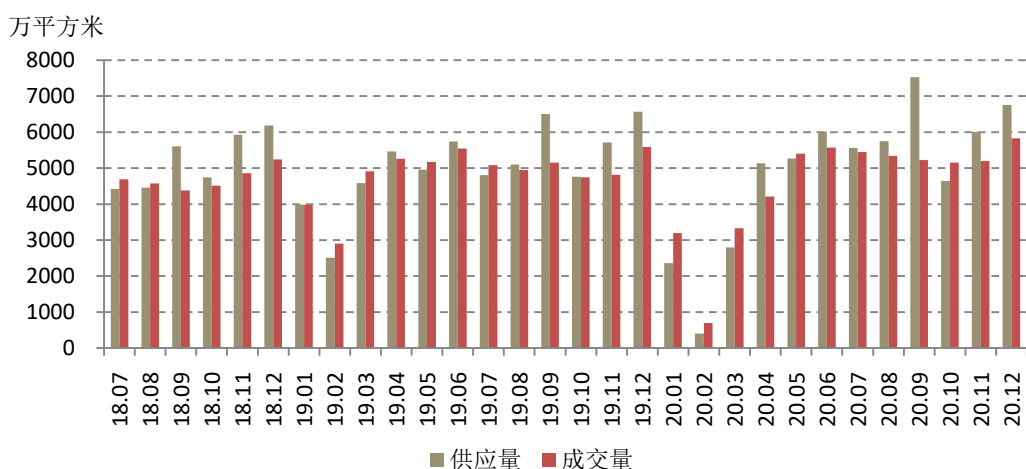
2020 年，100 个城市新建商品住宅供应量为 58213 万平方米，而成交量为 54585 万平方米，呈现了“供大于求”的态势。最近三年全国百城均呈现出供大于求的态势，但 2020 年略偏特殊。第一、和 2019 年相比，2020 年供求数据相对偏弱，说明疫情对于百城供求两端是有冲击的。第二、供应量要比成交量强势，并不是说市场成交很疲软，而更多在于供应节奏较快。比如说 2020 年 9 月份新增供应数据创近 10 年月度新高，其都会使得供求矛盾加大。

图 2 100 城新建商品住宅年度供求关系



数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

图 3 100 城新建商品住宅月度供求关系

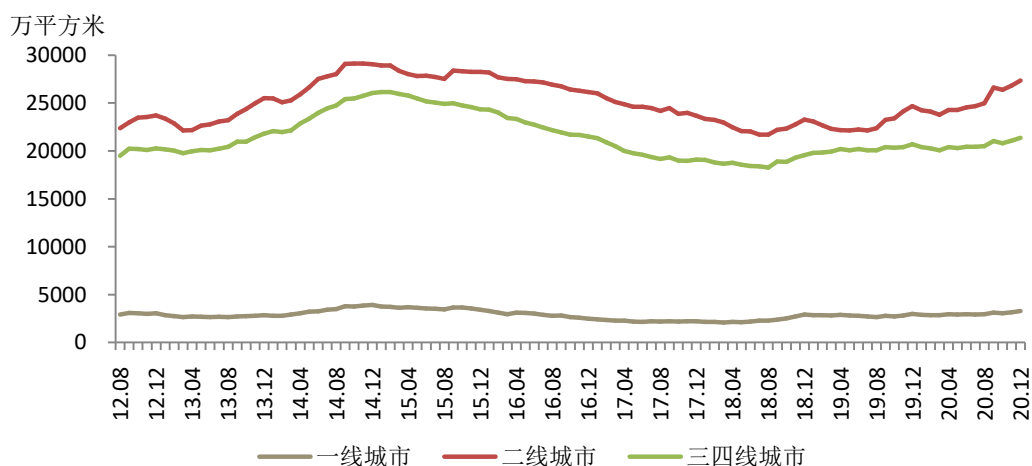


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、城市结构：二线城市库存拉升最明显

截至 2020 年底，100 个城市中一、二、三四线的新建商品住宅库存总量分别为 3264、27343 和 21364 万平方米，同比增速分别为 9.5%、10.8%和 3.2%。总体上看，三类城市都出现了同比增速为正的现象。横向对比看，二线城市同比增速较为明显。这有两方面的原因。第一、二线城市是很多房企重点布局的城市，疫情期间供应节奏反而需要加快，其在拉动企业年度销售业绩方面具有积极的作用。第二、二线城市的购房政策略有收紧，使得部分项目的去库存也会因此受到影响。

图 4 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：55 城库存面积呈现同比正增长

截至 2020 年底，100 个城市中，有 55 个城市库存出现了同比正增长现象。当然不同城市库存的增加，有不同的原因和市场信号。比如说对清远、日照和柳州等城市来说，库存增加，恰说明部分三四线城市楼市遇冷等风险。而对于杭州、深圳等城市来说，其房价上涨的态势较为明显，库存增加是有助于缓解房源不足风险的。以深圳为例，2020 年其库存面积同比增长 48%，说明此类城市楼盘新增供应明显在加快。

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
清远	115%	贵阳	-35%
日照	75%	湖州	-35%
柳州	67%	扬州	-33%
郑州	61%	南昌	-33%

杭州	56%	济南	-26%
深圳	48%	合肥	-23%
保定	47%	东莞	-18%
赣州	46%	桂林	-17%
洛阳	45%	徐州	-17%
燕郊	45%	嘉善	-16%

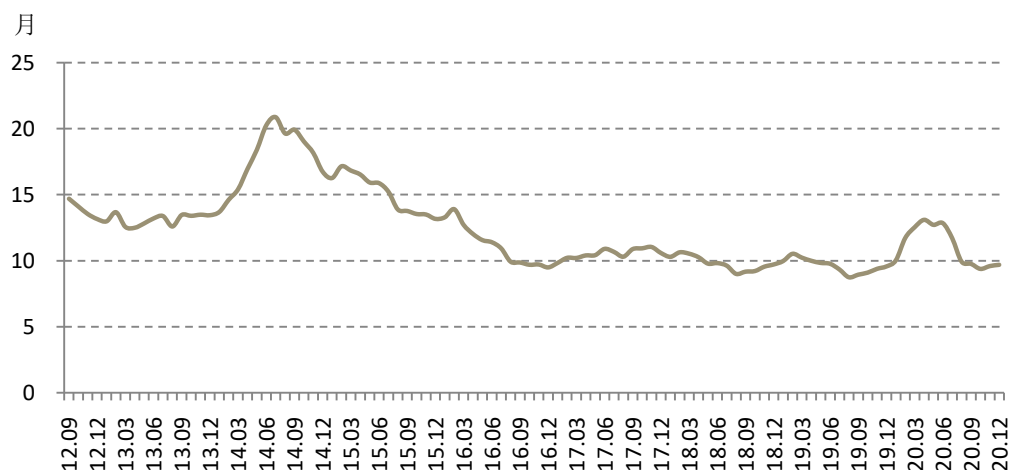
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、存销比

1、100 城存销比：倒 U 型恰说明去库存效果好于预期

以 2020 年 12 月份数据表示 2020 年全年去库存状况。数据显示，2020 年，100 个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为 9.7 个月，这也意味着市场消化完这些库存需要 9.7 个月时间。2020 年去库存周期呈现“倒 U 型”走势，既说明疫情带来了冲击，也说明下半年逐渐走出疫情阴影，去库存效果好于预期。类似去库存状况，说明疫情下房地产“避风港”属性更强，各类资金正加快进入楼市，进而使得去库存效果好于预期。

图 5 100 城新建商品住宅存销比



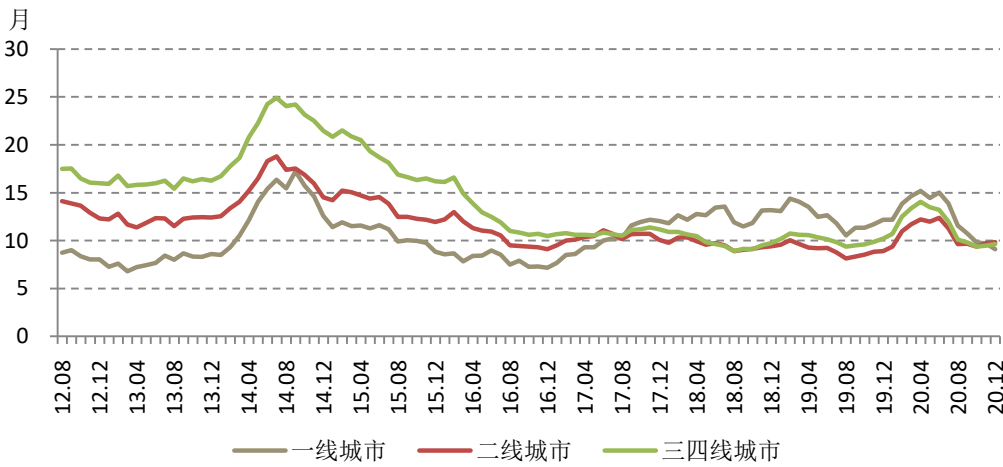
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、城市结构：大城市要关注去化周期偏小的风险

以 2020 年 12 月份数据表示 2020 年全年去库存状况。2020 年，100 个城市中一、二、三四线的新建商品住宅存销比分别为 9.1、9.8 和 9.6 个月。三类城市存销比差异不大，市场分化现象不明显。但是从实际感受情况看，2020 年部分大城市明显出现了抢房的现象，其说明新房市场是比较紧俏的。所以一个启发

是，对于一二线城市而言，后续要积极解决住房问题，关键也需要继续调节供求关系，真正促进房价趋于平稳。

图6 一、二、三四线城市新建商品住宅存销比



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：长三角 6 城去化效果最好

从城市排行可以看出，全国百城去化排序中，去化效果最好的 6 个城市均为长三角城市，其和市场预期基本一致。其中，湖州成为 2020 年全国百城去化效果最好的城市，去化周期为 2.6 个月。此类城市购房政策宽松，同时房价相对偏低，容易吸引购房者积极进入。而对于南通和扬州来说，楼市表现确实也较好，去化周期分别为 3.6 个月和 3.7 个月。尤其是对于扬州而言，其受益于“连淮扬镇”等高铁开通的影响，投资价值明显提升，市场交易活跃，去化周期自然较小。

表2 100 城新建商品住宅库存去化周期排序（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
日照	33.9	湖州	2.6
包头	31.8	南通	3.6
北海	28.2	扬州	3.7
景德镇	24.6	合肥	3.9
洛阳	23.7	徐州	4.1
漳州	23.4	宁波	4.1
哈尔滨	22.9	珠海	4.4
舟山	22.2	清远	4.5
太原	22.1	贵阳	4.5
三亚	22.1	嘉善	4.7

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

从全国 100 城库存的数据看，2020 年库存的绝对规模继续上升。这和 2020 年特殊的去库存环境有关。当然若是从存销比数据看，其实是好于预期的。尤其是下半年房屋销售市场明显好转，全国百城逐渐走出疫情的阴影，去化状况明显改善。

2021 年需要积极关注库存去化的外部环境。从利空的角度看，房贷集中度政策将实施，若个贷方面收紧，那么客观上会利空楼市交易，进而使得去库存状况面临压力。而从利好的角度看，疫情带来的影响将继续减弱，宏观经济基本面将有所改善，其将有助于去库存的工作开展。

附注：

1、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。

2、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、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。

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。