

易居月报系列

100 城住宅库存报告

**去库存呈现“南强北弱”特征
购房政策据此可微调**

2021 年 05 月 24 日

去库存呈现“南强北弱”特征，购房政策据此可微调

核心观点：

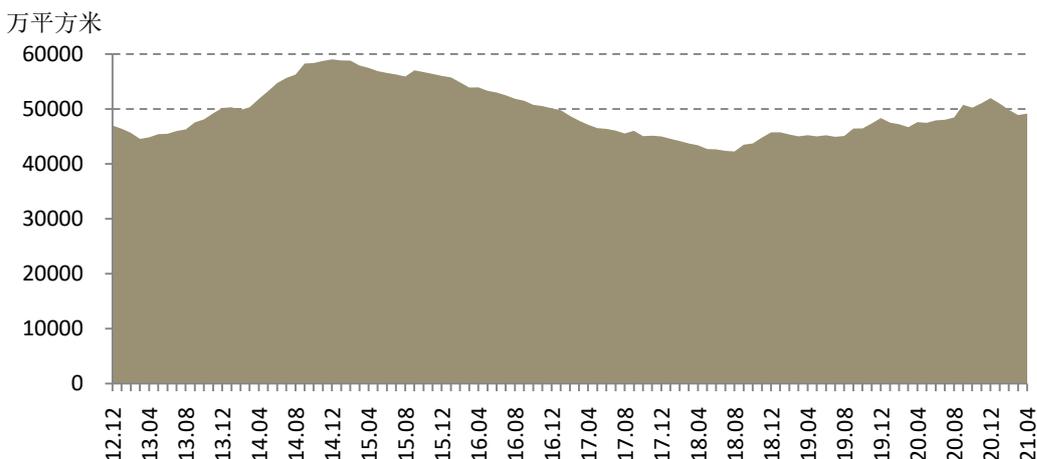
- **百城库存：**从库存数据看，虽然同比增速持续收窄，但是 4 月份出现了环比反弹。后续要密切关注购房政策和信贷政策等变动，防范库存压力增大等风险。
- **市场预测：**预计二季度库存和去化周期等指标会略有恶化，但不同城市之间表现也有差异。对于一些热点城市尤其是南方城市而言，购房政策预计会进一步收紧，而北方城市则建议稍微放松。

一、库存

1、100 城库存：4 月份有所反弹

截至 4 月底，全国 100 个城市新建商品住宅库存总量为 49145 万平方米，环比增长 0.5%，同比增长 3.2%。从库存的同比增速看，近 7 个月呈现了持续放缓的态势，和购房需求较为活跃有关。不过也需要看到，4 月份库存出现了环比正增长的现象。后续要防范市场交易降温对库存指标带来的压力。

图 1 100 城新建商品住宅库存面积

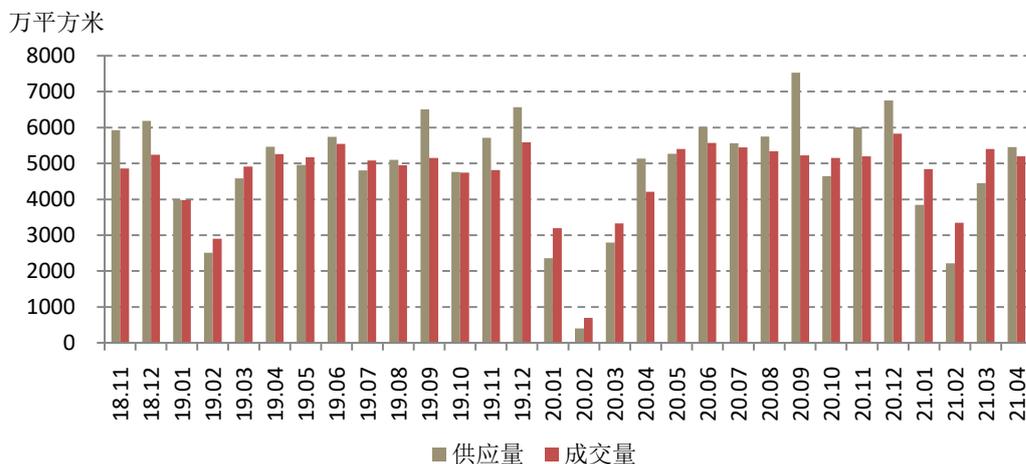


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、供求关系：交易弱于预期

4 月份, 100 个城市新建商品住宅供应量为 5457 万平方米, 而成交量为 5200 万平方米, 呈现了“供大于求”态势。4 月份房屋交易行情弱于预期, 尤其在部分城市购房政策收紧、按揭贷款审批速度放缓等因素下, 市场交易都会受到影响, 进而容易出现供大于求态势。这也是今年首次出现供大于求的现象。

图 2 100 城新建商品住宅月度供求关系

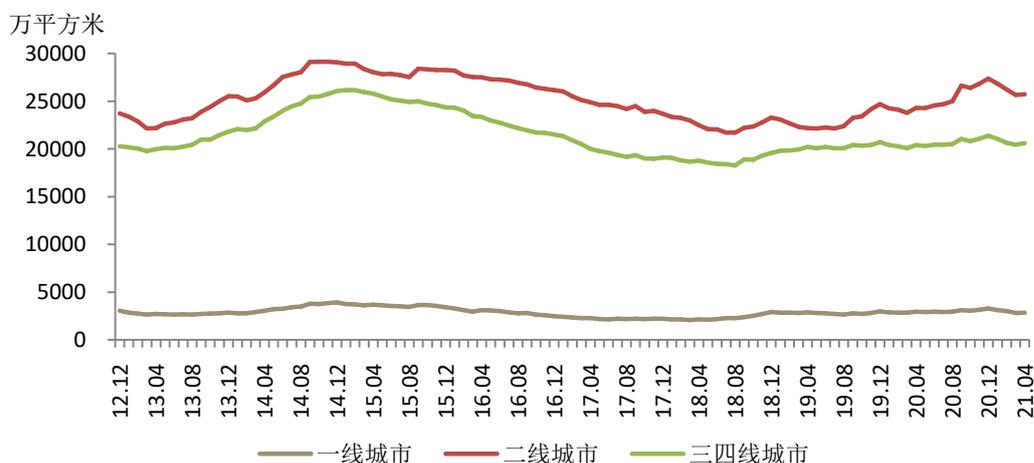


数据来源: 各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、城市结构：一线同比下降最明显

截至 4 月底, 100 个城市中一、二、三四线的新建商品住宅库存总量分别为 2842、25722 和 20581 万平方米, 环比增速分别为 1.5%、0.2%和 0.7%, 同比增速分别为-3.0%、6.0%和 0.9%。一线城市库存指标值得关注, 其出现了同比增速为负的现象, 和一线城市购房需求总体旺盛有关系。不过随着一线城市购房政策的收紧, 以及项目的集中供应, 预计后续库存会有同比正增长的可能。

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：湖州珠海等库存下降较明显

截至4月底，100个城市中，有51个城市库存出现了同比正增长现象，剩下的49个城市则呈现同比下降现象。具体城市方面看，郑州库存同比增长现象最为明显，增速为79%。而湖州下降最明显，降幅为44%。

库存上升有不同的原因和逻辑。其中对于郑州、赣州、柳州等城市而言，库存增速较高，和市场交易相对疲软有关。而对于深圳、苏州等城市而言，当前推盘总积极活跃，容易带动库存上升。从增速的下降情况看，包括湖州、珠海等市场交易都不错，库存下降速度较为明显。

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
郑州	79%	湖州	-44%
赣州	63%	珠海	-44%
柳州	61%	贵阳	-41%
保定	59%	合肥	-40%
日照	53%	济南	-36%
深圳	48%	中山	-35%
燕郊	48%	南昌	-32%
清远	47%	扬州	-32%
苏州	44%	淮南	-28%
景德镇	41%	金华	-28%

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：微弱上升

数据显示，4月份100个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为9.9个月，这也意味着市场消化完这些库存需要9.9个月时间。观察去年四季度以来的存销比数据，当前呈现微弱反弹现象，这是需要警惕的市场风险。尤其是在信贷政策收紧、各地购房政策升级等大背景下，要防范市场降温引起存销比反弹的风险。

图4 100城新建商品住宅存销比

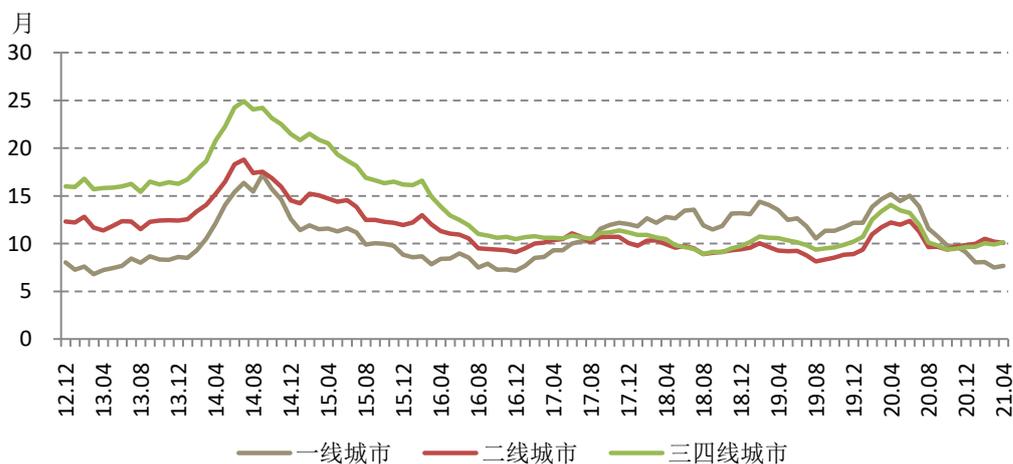


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、城市结构：一线城市存销比最小

4 月份，100 个城市中一、二、三四线的新建商品住宅存销比分别为 7.7、10.0 和 10.1 个月。相对来说，一线城市存销比最小，今年前 4 月下探现象非常明显。一线城市存销比下探，其实也还是说明一线城市潜在的购房需求很强，代表了疫情期间购房资金加快进入房地产市场的城市类型。而一线城市房地产调控升级的背景下，后续存销比数据有可能反弹。

图 5 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：长三角和粤港澳相关城市去化最好

从排序中可以看出，去化周期较高的城市，普遍位于北方市场，如包头、哈尔滨和威海等。而长三角和粤港澳大湾区的相关城市去化周期较小，如珠海、合

肥和湖州等。此类城市购房需求强劲、房源消化较快，但与此同时也形成了房价炒作等乱象，成为购房政策收紧或即将收紧的城市。

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
包头	37.2	珠海	2.0
哈尔滨	32.8	合肥	2.3
威海	31.4	湖州	2.3
日照	30.5	南通	2.8
洛阳	29.9	扬州	3.3
舟山	26.4	杭州	3.3
唐山	24.4	徐州	3.4
西宁	23.2	中山	3.5
烟台	22.1	济南	3.6
三亚	21.8	清远	3.8

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

当前全国 100 城库存和存销比数据，受到此前一波交易行情的影响，并没有显现出太多的风险。但是 4 月份出现了很多微小的变化，包括出现供大于求的现象、存销比略微抬头等。若是市场交易不达预期，那么后续库存和存销比指标都有可能反弹。尤其是在信贷政策收紧的情况下更是如此。

要关注不同城市之间存销比的分化。总体上看，这一轮去库存工作中，南方城市比北方城市明显要好，所以从差异化调控的角度出发，南方城市在购房政策上可以适当进一步收紧，而北方城市则可以适当放松，以真正和不同的市场状况做匹配。

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。