

易居月报系列

100 城住宅库存报告

**住宅库存创 5 年新高
三四线城市成重灾区**

2021 年 12 月 10 日

住宅库存创 5 年新高，三四线城市成重灾区

核心观点：

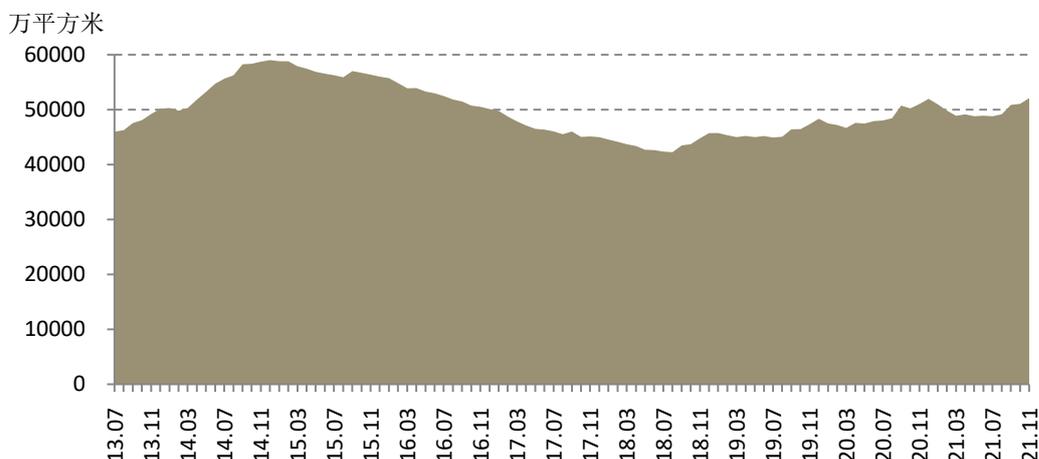
- **百城库存**：百城库存数据连续 36 个月同比正增长，且创下 5 年来的新高。在新房成交环比连跌 6 个月的基础上，下半年百城存销比快速拉升。库存风险若不解除，将严重影响房企的经营、放大房企的债务风险。
- **市场预测**：三四线城市的去库存压力是最大的，且短期难化解。据此可以预测，后续三四线城市会出台各类去库存政策，以更好激活购房者的合理住房需求。当前包括江苏海安等城市激活改善型购房需求等政策，或引起其他三四线城市的仿效。

一、库存

1、100 城库存：为 2016 年 8 月以来的最高值

截至 11 月底，全国 100 个城市新建商品住宅库存总量为 52110 万平方米，环比增长 2.1%，同比增长 2.1%。库存环比数据出现连续 4 个月环比正增长现象，而同比则连续 36 个月保持正增长态势。当前百城库存规模为 2016 年 8 月份以来的最高值，即创下近 5 年的新高。当前需要高度关注百城库存压力。库存压力和风险若不解除，那么房企销售资金的回款速度会进一步放缓，进而使得当前房企现金流压力更大。

图 1 100 城新建商品住宅库存面积

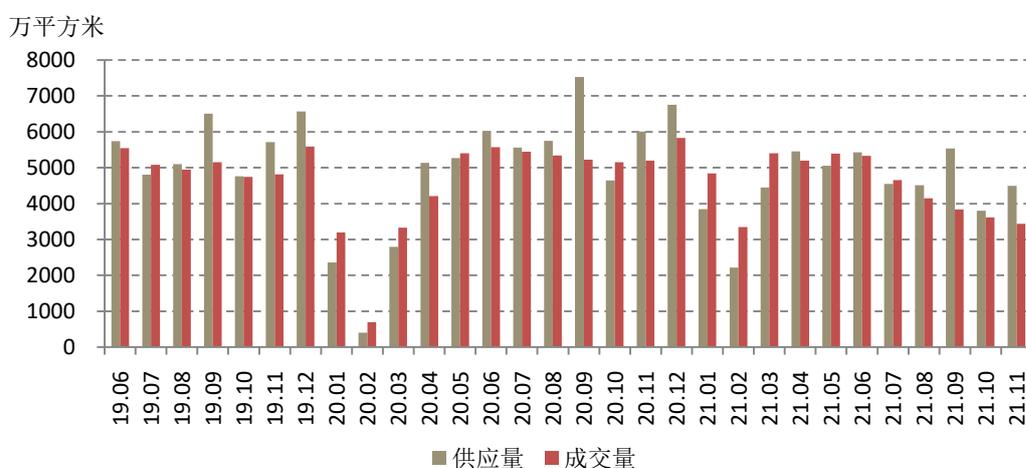


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、供求关系：交易六连跌加剧供求矛盾

11 月份,100 个城市新建商品住宅供应量为 4495 万平方米,而成交量为 3437 万平方米,呈现了“供大于求”的态势。当前供求关系中,最大的问题就是市场成交数据非常疲软,目前已出现连续 6 个月环比下跌的现象。市场交易行情非常糟糕,此类压力下,供求矛盾会进一步加剧,使得去库存压力和企业债务压力进一步放大。

图 2 100 城新建商品住宅月度供求关系

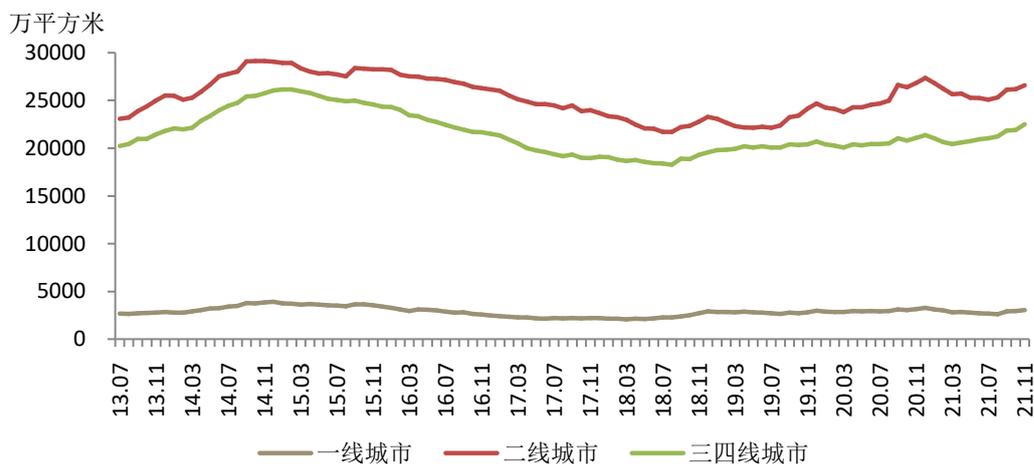


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、城市结构：三四线城市库存积压最明显

截至 11 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 3052、26571 和 22487 万平方米,环比增速分别为 3.2%、1.5%和 2.6%,同比增速分别为-2.9%、-0.9%和 6.7%。城市结构方面,三四线城市库存攀升的态势最明显,其出现了连续 37 个月库存规模同比正增长的态势,说明相比一二线城市,三四线城市库存积压的现象最明显。数据显示,当前三四线城市库存,是 2016 年 7 月份以来的最高值,即创下 5 年来的新高。从库存风险的角度看,三四线城市是最大的。

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个城市库存出现同比正增长

截至 11 月底，100 个城市中，有 57 个城市库存出现了同比正增长现象，剩下的 43 个城市则出现了同比下降现象。具体城市看，韶关、惠州和东莞三个城市的库存同比正增长现象最为明显，增速分别为 57%、43%和 41%。而包括济南、马鞍山和岳阳的库存下滑速度较快。

不同城市库存上升和下降的逻辑略有差异。以惠州为例，其今年购房政策明显收紧，加之疫情影响，海景房认购市场明显萎缩，各类降价促销的动作也比较多。而从下降的城市名单看，以岳阳为例，此前部分房企加快项目促销，出现了各类违规降价和大幅度降价的做法，此类操作客观上提振了市场交易量，使得库存数据明显减少。总体上看，库存抬升的城市，更多的还是三四线城市。

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
韶关	57%	呼和浩特	-31%
惠州	43%	三亚	-29%
东莞	41%	上海	-28%
深圳	38%	合肥	-27%
保定	37%	晋江	-27%
承德	32%	淮南	-25%
洛阳	32%	太原	-23%
宁波	32%	岳阳	-22%
徐州	28%	马鞍山	-20%
柳州	27%	济南	-20%

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：下半年快速拉升

数据显示，11 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 个月时间。观察 2016 年 8 月份以来的百城去化周期，总体上在 10 个月左右上下波动。而今年下半年开始，存销比在 10 个月的基础上快速拉升。这也说明，除去去年上半年疫情冲击下存销比异动的情况，当前百城存销比属于 5 年来的最高值。这说明当前百城去库存的压力明显放大。这和今年下半年房地产市场交易颓废、库存积压等因素有关。

图 4 100 城新建商品住宅存销比

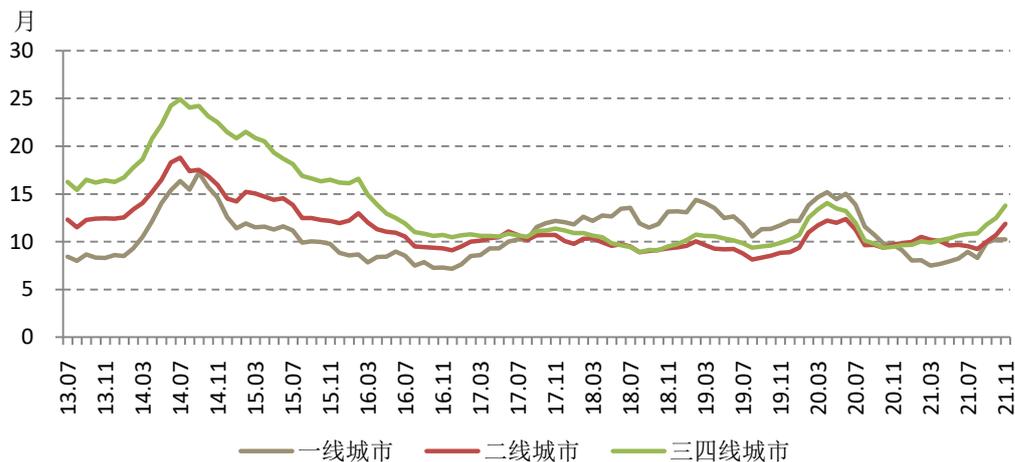


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、城市结构：百城库存压力主要源于三四线城市

11 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 10.2、11.9 和 13.8 个月。相对来说，三四线城市存销比最高。最近两个月的数据显示，其存销比均位于 12 个月以上的水平，且明显大于一二线城市。从市场消化能力看，今年 10 月份三四线城市交易量还不错，但是 11 月份又出现了下滑。销售数据总体偏弱，且没有一二线城市充裕的外来购房需求做支撑，所以存销比容易放大。三四线城市成为当前库存积压的重灾区。

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：8 个三四线城市去化周期明显偏大

从排序中可以看出，包括西宁、洛阳和舟山等城市的去化周期相对较大。统计显示，在去化周期较高的 10 个城市中，有 8 个城市是三四线城市，包括洛阳、舟山、威海、江阴、芜湖、固安、烟台和韶关。这也要求此类城市后续注意去化周期的压力，主动创造更好的去库存环境。另外从去化周期相对低的城市看，包括珠海、杭州和济南等表现较好。以珠海为例，其今年销售市场表现不错，如横琴合作区的交易量明显超过去年水平，进而使得去化速度较快。

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
西宁	42.5	珠海	2.5
洛阳	40.2	杭州	3.0
舟山	37.7	济南	4.0
威海	33.7	清远	4.1
江阴	33.3	合肥	4.2
哈尔滨	33.0	九江	4.7
芜湖	28.1	湖州	5.0
固安	28.0	济宁	5.3
烟台	27.3	呼和浩特	5.4
韶关	27.2	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

当前全国 100 城库存压力明显增大,尤其是出现了市场成交量连续 6 个月环比下跌、库存创 5 年来的新高现象。从这个角度看,当前关注房地产市场基本面中,要格外关注库存风险。此类风险若不消除,那么对于房企的经营目标完成和债务风险的化解,都会形成障碍。尤其是三四线城市的去库存压力更大,更是需要给予关注。

从近期全国各个三四线城市的表现看,出现了一些积极去库存、刺激购房需求的新政策,包括:南通海安对改善型购房需求给予补贴、重庆万州在房交会上明确实行契税减半补贴、河南新乡落实契税补贴 20%政策、荆门对大学生在中心城区购房给予一次性购房补贴、保定取消被动式超低能耗建筑商品房限购政策等。此类政策说明三四线城市的去库存压力较大,各地政府主动营造更好的房屋销售环境,助力房企去库存。12 月 6 日,中央政治局明确“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”。房地产基调调整下,预计 12 月份和明年一季度,全国三四线城市会在购房政策方面进行更大松绑,以激活刚需和改善型购房需求,真正缓解去库存的压力。

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。