

易居月报系列

# 100城住宅库存报告

**2018 年库存先降后增**  
**2019 年上半年将进入去库存通道**

2019年01月28日

## 2018 年库存先降后增，2019 年上半年将进入去库存通道

### 报告摘要：

- 1、库存：2018 年库存走势基本呈现了“上半年下降、下半年增长”的特征，目前正进入上行的通道。
- 2、存销比：2018 年末百城存销比为 9.7 个月的水平。全年存销比呈现了“先下降后增长”的态势。当然从历史数据看，年底存销比依然是属于偏低位水平的。
- 3、预测：2018 年第四季度形成了相对多的住宅库存，所以到了 2019 年上半年，预计房企会把去库存作为一项重要的工作去抓。

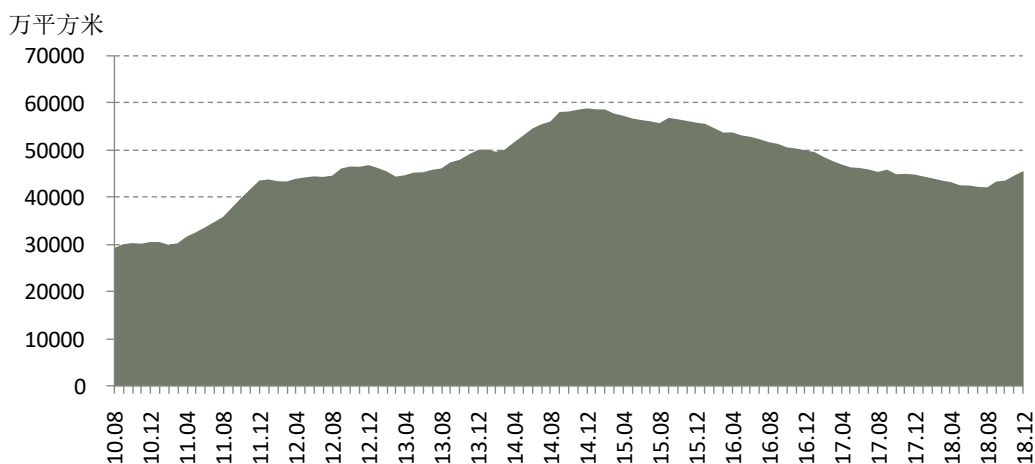
### 一、百城库存全年先降后增

#### 1、100 城库存：环比连增 4 个月

截至 2018 年 12 月底，易居研究院监测的 100 个城市新建商品住宅库存总量为 45734 万平方米，环比增长 2.1%，同比增长 1.6%。

观察历史数据，2015 年 1 月份以来全国 100 城库存规模就呈现出持续性的下跌态势，中间个别月份虽有反弹，但下跌的趋势不改。到了 2018 年，库存走势基本呈现了“上半年减少、下半年增长”的态势。尤其是 9 月份库存规模明显增长，属于首次显著攀升的态势。10-12 月份继续保持增长态势。总体上看，库存走势正迎来拐点，年底正式步入上行通道。

图 1 100 城新建商品住宅库存面积



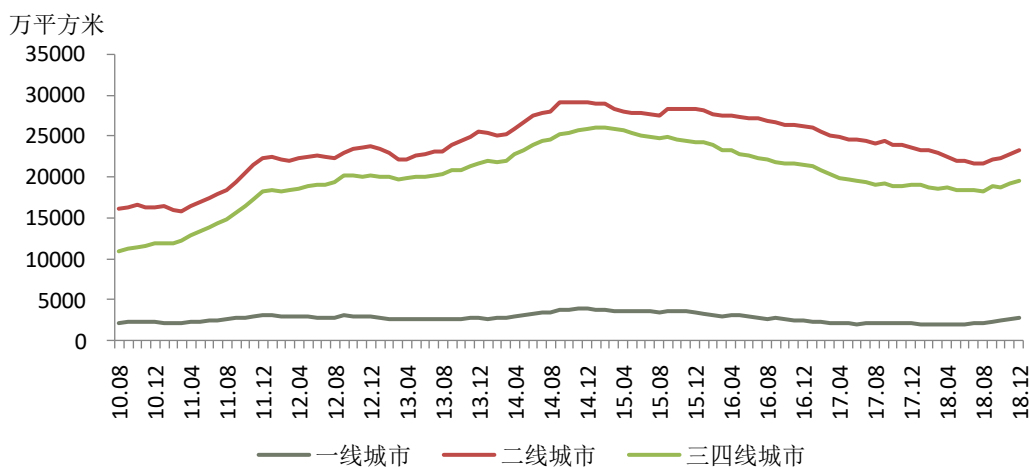
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

## 2、城市结构：一线城市近七个月库存明显增加

截至 2018 年 12 月底，一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅库存总量分别为 2911、23261 和 19562 万平方米，环比增幅分别为 7.3%、2.1%和 1.4%，同比增幅分别为 31.0%、-1.8%和 2.5%。

从同比增幅数据看，一线城市在连续 34 个月库存同比下跌后，2018 年 6 月份首次出现同比正增长态势，7-12 月份继续同比正增长，这意味着一线城市正进入补库存阶段。二线城市保持了连续 42 个月的同比下跌，但跌幅是在持续收窄的。三线城市在连续 38 个月同比下跌之后，目前出现了连续两个月同比正增长的现象。

图 2 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

### 3、城市排行：53 个城市库存低于 2017 年同期水平

2018 年 12 月，100 个城市中，有 47 个城市库存出现了同比增长现象。其中福州、景德镇和惠州 3 个城市的库存上升幅度较大，同比增幅分别达到 85%、81% 和 75%。这和此类城市近期供应规模较大的因素有关。同时，100 个城市中，有 53 个城市的库存出现了同比下滑态势，其中济南、大连和南通的同比跌幅较大，跌幅分别为 35%、31%和 27%。

表 1 100 城新建商品住宅库存面积同比增幅排序

增幅前 10 位的城市		增幅后 10 位的城市	
城市	增幅	城市	增幅
福州	85%	济南	-35%
景德镇	81%	大连	-31%
惠州	75%	南通	-27%
湖州	70%	丹东	-27%
南京	68%	郑州	-25%
北京	54%	江阴	-24%
镇江	52%	燕郊	-23%
厦门	52%	西安	-21%
廊坊	51%	固安	-19%
赣州	50%	杭州	-18%

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

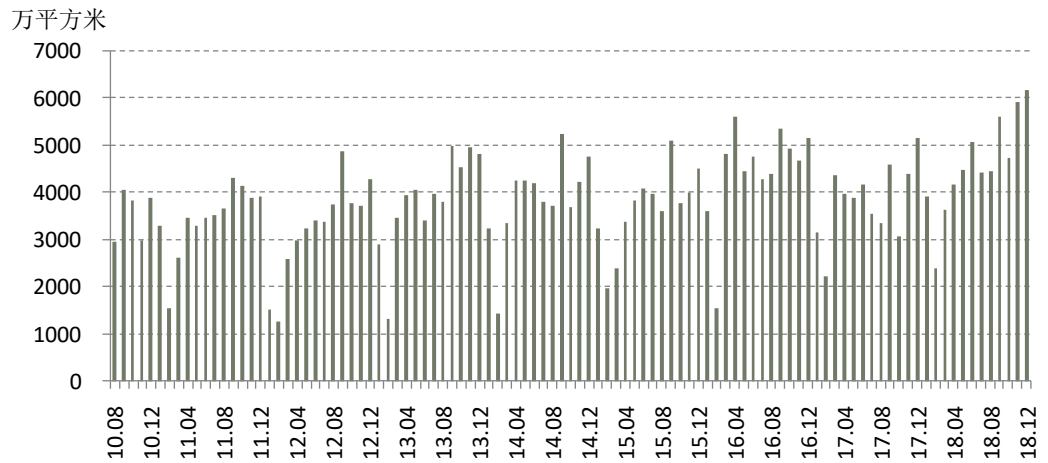
## 二、推盘规模四季度屡创新高

### 1、100 城预售：年底创历史最高

2018 年 12 月份，100 个城市新建商品住宅月度新批准预售面积为 6183 万平方米，环比增长 4.3%，同比增长 19.8%。观察历史数据，12 月份推盘规模创下了历史最高水平，次高水平则出现在 11 月份。

观察 2018 年月度推盘数据，可以看出，总体上呈现了逐月增加的态势。这也说明房企推盘的意愿是比较强烈的。而且各地管控力度也明显放松，所以这都会使得新增供应不断放量，尤其是部分高端楼盘。但当楼盘密集入市时，房企也会因为营销压力而主动降价。

图 3 100 城商品住宅新批准预售面积



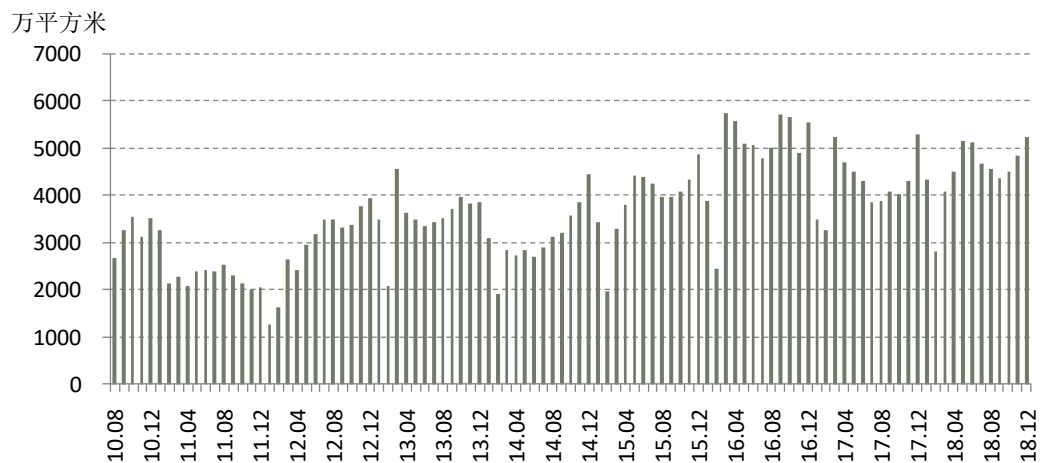
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

### 2、100 城成交：年底有所反弹

2018 年 12 月份，100 个城市新建商品住宅成交量为 5240 万平方米，环比增长 7.9%，同比下降 1.0%。总体上看，11-12 月份市场成交略有反弹，这和最近几个月楼盘密集供应有关。

观察 2018 年全年的楼市交易，可以看出，2018 年上半年总体上保持了逐月攀升的态势，体现了较好的市场交易。而到了 7 月份，市场明显降温，市场情绪也不断趋于悲观。到了第四季度，市场交易稍微有所好转。

图 4 100 城新建商品住宅成交面积



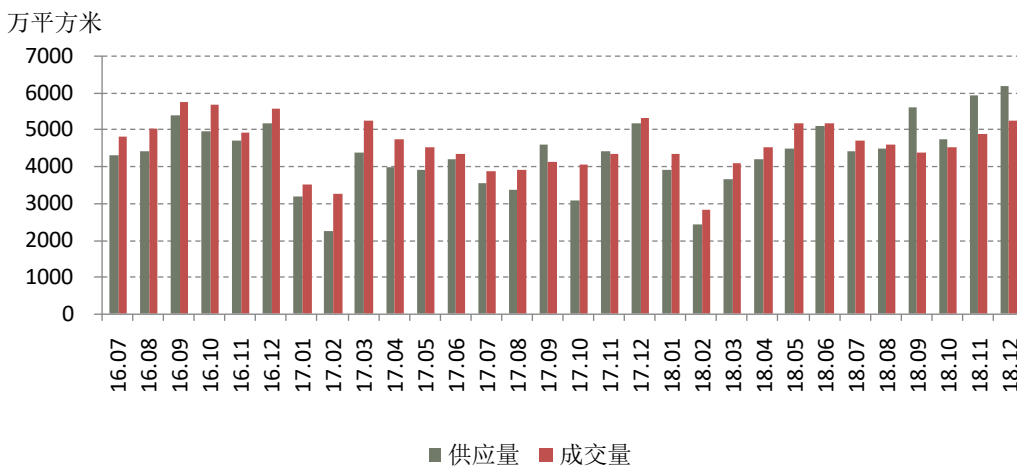
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

### 3、供求关系：四季度“供大于求”特征最明显

2018 年 12 月份，100 个城市新建商品住宅供应量为 6183 万平方米，而成交量为 5240 万平方米。楼市继续呈现“供大于求”的态势。

观察 2018 年的月度供求关系，总体上看，1-3 季度以“供小于求”和“供求基本平衡”为主要特征。而到了第 4 季度楼市表现出“供大于求”的特征，且供求矛盾不断扩大，房企重新面临去库存的较大压力。

图 5 100 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

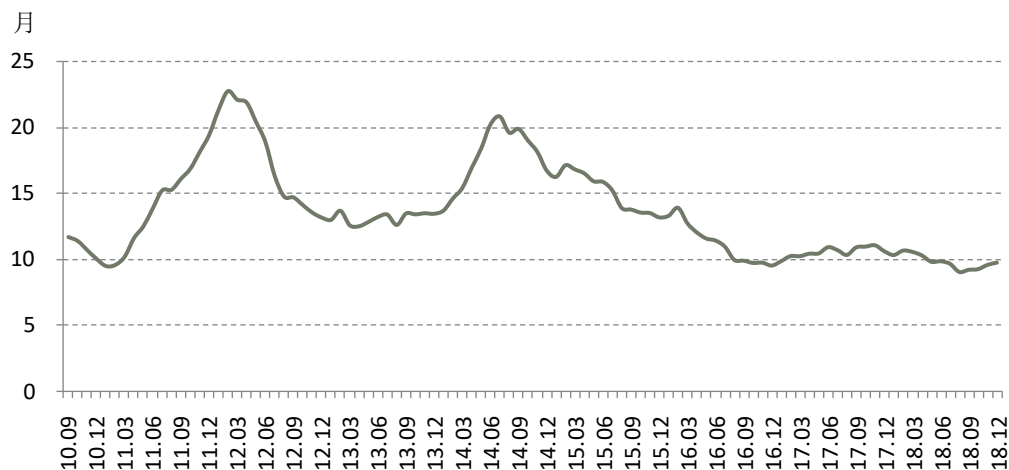
### 三、存销比先降后增

#### 1、100 城存销比：四季度存销比有所反弹

我们定义：库存去化周期即存销比=当月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，其合理区间为 12-16 个月，高于该区间说明库存规模偏大，低于该区间则说明库存规模偏小。

2018 年 12 月份，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，该数值相比 11 月份 9.5 个月有所增加。观察 2018 年的数据，上半年总体上表现出存销比下降的现象，而到了下半年总体上出现小幅增长。当然从历史数据看，年底存销比依然是属于偏低水平。

图 6 100 城新建商品住宅存销比走势



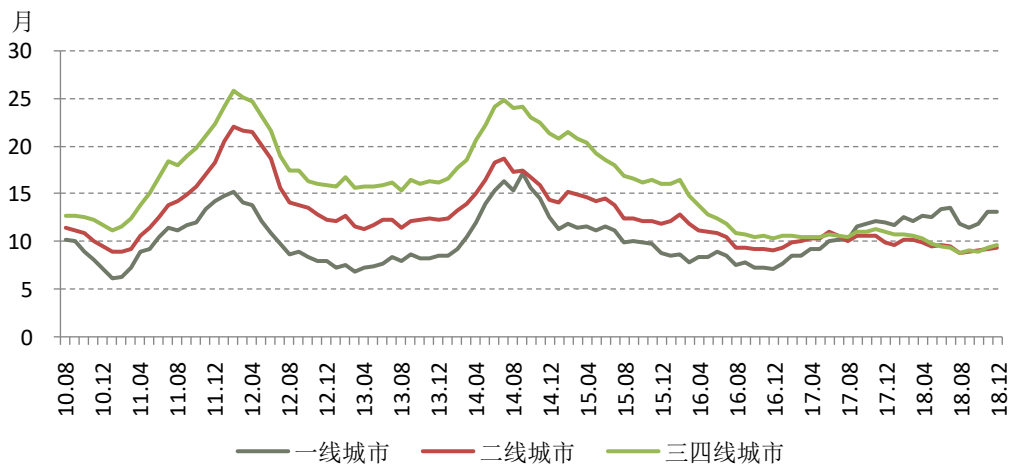
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

## 2、结构分类：一线城市去库存周期最大

2018年12月份，一、二、三四线100个城市新建商品住宅存销比分别为13.2、9.4和9.7个月。相比11月份13.1、9.3和9.5个月的数值，三类城市的存销比均有扩大。

横向对比看，2018年三四线城市的存销比下跌较为明显。观察历史数据，2014年下半年三四线城市积极推进棚改政策，去库存周期指标反应迅速，从高位水平显著且持续下滑，即从2014年7月25个月的历史高位水平下滑到2018年8月9个月的历史底部水平。而后受市场降温、推盘节奏加快等因素影响，三四线城市存销比开始反弹。基于此类判断，可以认为，三四线城市的存销比探底已基本完成，目前正进入缓慢上行的通道。

图7 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：13 个城市的存销比小于 6 个月

经历了本轮去库存政策消化期，可以看出，各个城市的存销比数值差异较大。100 个城市中，有 20 个城市的存销比大于 16 个月，此类城市去库存压力依然较大；有 26 个城市的存销比位于 12-16 个月之间，此类城市的去库存周期相对适中；有 54 个城市的存销比小于 12 个月，此类城市的去库存周期相对偏小。

在此类城市中，有部分城市的存销比数据相对偏高，比如说三亚和厦门等。此类城市楼市政策管控非常严厉，项目备案也非常严格，这都会使得市场交易表现一般，进而使得存销比数据明显偏大。

表 2 100 城新建商品住宅存销比排序

存销比前 10 位的城市		存销比后 10 位的城市	
城市	月	城市	月
三亚	71.1	扬州	2.4
厦门	43.5	柳州	2.9
香河	40.4	郑州	3.0
大厂	34.7	杭州	3.1
舟山	29.8	成都	3.4
桂林	28.3	赣州	3.5
芜湖	28.0	合肥	3.8
固安	26.4	南通	4.3
包头	23.9	清远	4.5
燕郊	23.7	南宁	4.6

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

## 四、2019 年上半年将以去库存为导向

2018 年全年库存先降后增，存销比也有类似的走势。上半年销售行情还不错，去库存效果也值得肯定。但到了下半年市场交易开始降温，房企高库存压力重现，这也倒逼相关房企积极进行项目的降价。当然对于购房者来说恰形成了一个相对好的购房窗口期。

2018 年第四季度形成了相对多的住宅库存，所以到了 2019 年上半年，预计房企会把去库存作为一项重要的工作去抓。若是资金方面压力大，那么相关房企也依然会采取以价换量的策略，即定价方面不会太强势。



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。