

易居月报系列

100城住宅库存报告

**“库存五分法” 供地规则出台
13 城符合 “加快供地” 标准**

2019 年 04 月 24 日

“库存五分法” 供地规则出台，13 城符合“加快供地”标准

报告摘要：

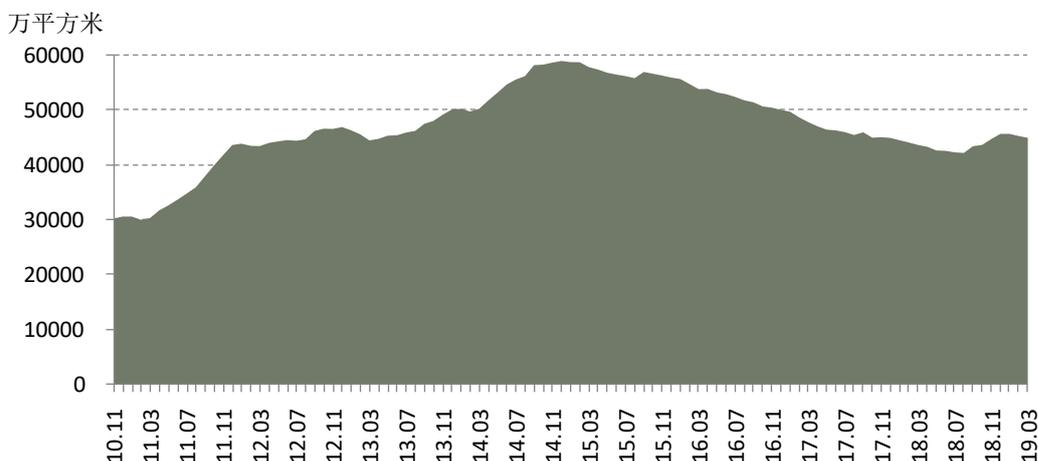
- 1、库存：2019 年第一季度库存出现暂时性的回落，这和市场交易相对活跃的态势有关，符合市场预期。
- 2、存销比：2019 年 3 月份百城库存存销比为 10.2 个月的水平。基于“库存五分法”的概念，百城总体上符合“增加供地”的标准。
- 3、预测：2019 年第二季度政策环境或有变动，其或影响市场成交和库存去化周期，即去化周期有可能反弹。

一、百城库存近两月暂时性回落

1、100 城库存：3 月份环比出现回落

我们定义，城市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。截至 2019 年 3 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 45010 万平方米，环比下降 0.7%，同比增长 3.0%。观察历史数据，2018 年 9 月份以来，百城住宅库存一改此前持续下降的态势，开始步入上行通道。当然 2019 年 2-3 月份，住宅成交行情好于预期，这使得百城库存出现了下降。鉴于当前楼市回暖是局部性和暂时性的，所以预计二季度库存依然会有攀升的可能。

图 1 100 城新建商品住宅库存面积

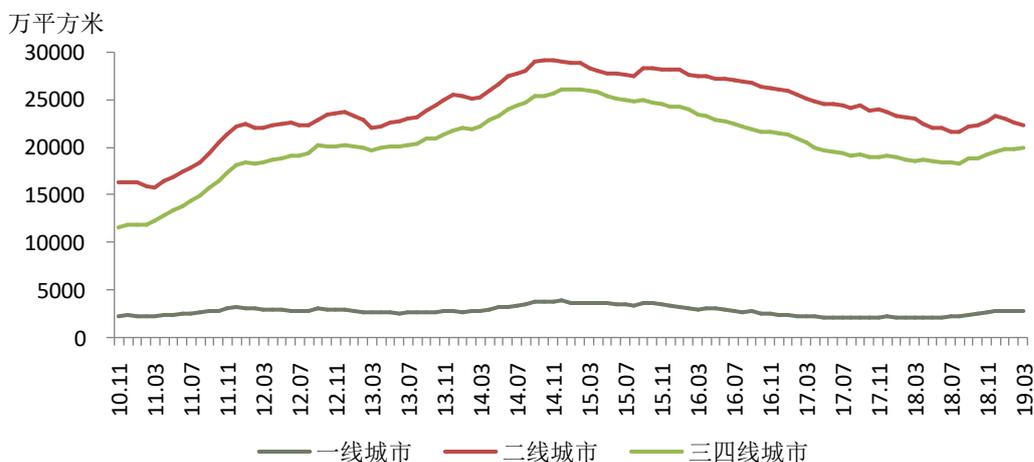


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、城市结构：三四线城市库存增长最明显

截至 2019 年 3 月底，一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅库存总量分别为 2798、22295 和 19917 万平方米，环比增速分别为-1.1%、-1.7%和 0.4%，同比增速分别为 34.0%、-3.0%和 6.8%。观察三类城市数据，可以看出，三四线城市库存拉升的态势更为明显。2018 年 11 月份以来，三四线城市库存就呈现了持续性的环比和同比正增长态势，即近 5 个月三四线城市的库存是明显攀升的。三四线楼市步入降温通道，进而会使得库存去化压力重新增加。

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：49 个城市库存低于 2018 年同期水平

2019 年 3 月，100 个城市中，有 51 个城市库存出现了同比增长现象。其中惠州、福州和廊坊 3 个城市的库存上升速度较快，同比增速分别达到 104%、82%和 79%。此类城市库存规模上升，和近期供应规模较大等因素有关。同时，100 个城市中，有 49 个城市的库存出现了同比下降态势，其中济南、丹东和郑州的同比降幅较大，降幅分别为 42%、34%和 24%。对于丹东来说，其在 3 月份全国 70 城房价指数中环比涨幅最大，这和其库存规模萎缩的态势是有关联的。

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
惠州	104%	济南	-42%

福州	82%	丹东	-34%
廊坊	79%	郑州	-24%
景德镇	70%	江阴	-23%
九江	70%	东莞	-21%
韶关	65%	合肥	-20%
南京	60%	燕郊	-20%
湖州	57%	大连	-20%
上海	56%	南宁	-20%
北京	56%	成都	-18%

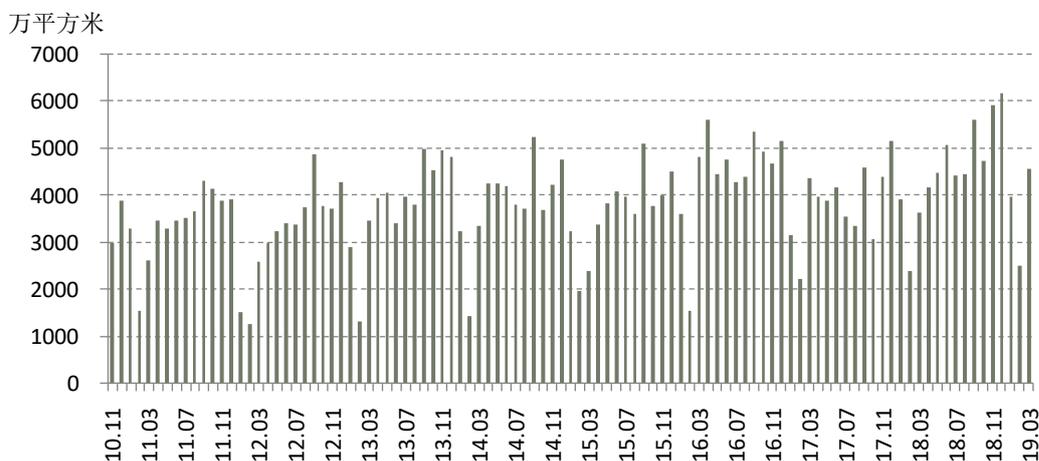
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、推盘规模增加，但力度不强

1、100 城预售：有所反弹但位于中间水平

2019 年 3 月份，100 个城市新建商品住宅月度新批准预售面积为 4579 万平方米，环比增长 82.7%，同比增长 25.7%。相比 1-2 月份数据，3 月份推盘节奏有所加快，但相比去年四季度数据其实并不高。实际上去年四季度是房企密集推盘期，当前消化的库存也基本上在去年四季度所形成的。

图 3 100 城商品住宅新批准预售面积



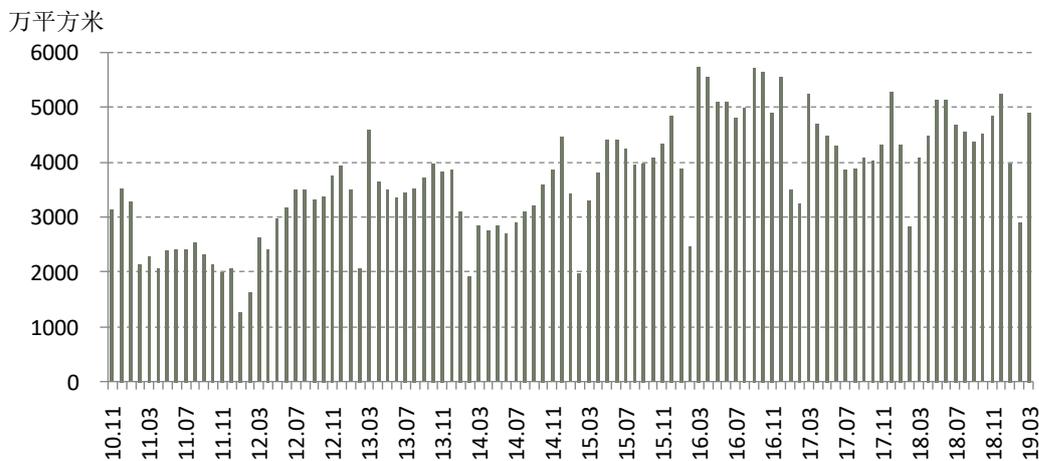
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、100 城成交：呈现小阳春态势

2019 年 3 月份，100 个城市新建商品住宅成交量为 4915 万平方米，环比增长 69.2%，同比增长 20.2%。总体上看，3 月份市场交易还不错，体现了小阳春

态势。这和近期房地产贷款相对活跃、房企积极做促销、购房者观望情绪减弱等因素有关。

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：呈现供小于求的态势

2019 年 3 月份，100 个城市新建商品住宅供应量为 4579 万平方米，而成交量为 4915 万平方米。楼市呈现“供小于求”的态势。观察 2019 年一季度的月度供求关系，总体上以“供小于求”为主要特征。这说明市场交易比预计的要好。这也利好房企消化库存和加快资金回笼。

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

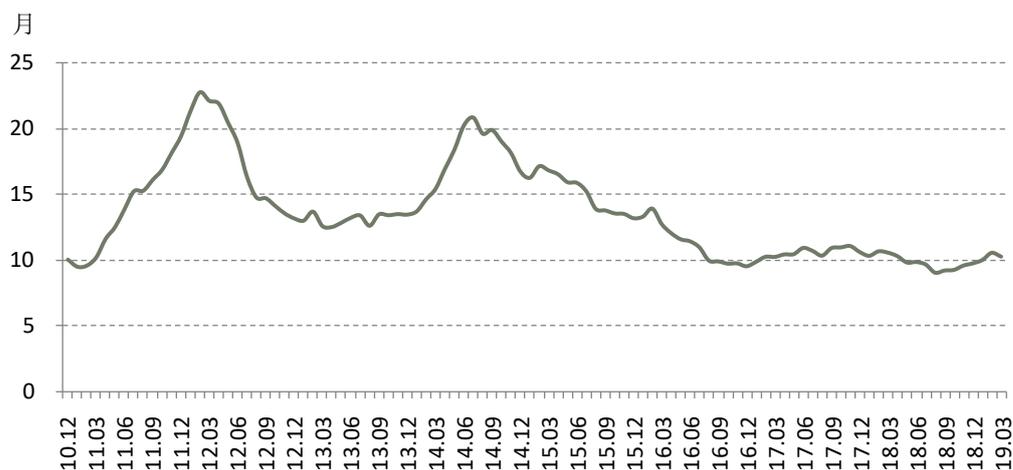
三、存销比暂时性下跌

1、100 城存销比：位于“12-6 个月”区间

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。2019 年 3 月份，100 个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为 10.2 个月，这也意味着市场消化完这些库存需要 10.2 个月，该数值相比 2 月份 10.5 个月有所减少。

自然资源部对商品住房库存消化周期、供地规则有明确的区间划分，即“库存五分法”概念。其中，消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要适当减少供地；18-12 个月的，维持供地持平水平；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，要显著增加并加快供地。基于该划分，当前全国 100 城库存去化周期位于 12-6 个月的区间，属于“增加供地”的范畴。

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

2019 年 3 月份，一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅存销比分别为 14.1、9.6 和 10.6 个月。相比 2 月份 14.4、10.0 和 10.7 个月的数值，三类城市的存销比均有收窄。

横向对比看，去年四季度以来，三类城市中，一线城市和三四线城市存销比总体拉升最明显。但这两类城市的逻辑不一样。其中一线城市预售证管控明显放宽，高端楼盘入市节奏加快，这会拉动存销比数据的上升。而三四线城市则面临房屋交易降温的问题，这也会使得去化的动力减弱。

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 城符合“加快供地”标准

根据库存五分法概念，100 个城市中，消化周期在 36 个月以上的有两城，包括三亚和大厂。消化周期在 36-18 个月的有 14 个城市，包括厦门、漳州等城市。消化周期在 18-12 个月的有 33 个城市，包括常州、兰州等城市。消化周期在 12-6 个月的有 38 个城市，包括景德镇、西安等城市。消化周期在 6 个月以下的有 13 个城市，包括中山、南通等城市。此类城市不同消化周期，对应了不同的楼市行情和拿地机会。

表2 100 城新建商品住宅存销比“库存五分法”排序

36 个月以上		36-18 个月		18-12 个月		12-6 个月		6 个月以下	
停止供地		减少供地		持平供地		增加供地		加快供地	
城市	月	城市	月	城市	月	城市	月	城市	月
三亚	59.1	厦门	35.4	常州	18.0	景德镇	11.8	中山	6.0
大厂	45.8	漳州	31.9	兰州	17.9	西安	11.6	南通	5.3
		香河	31.1	洛阳	16.6	安庆	11.5	日照	5.2
		舟山	30.7	岳阳	16.4	福州	11.2	清远	4.9
		固安	29.9	银川	16.4	济宁	11.2	柳州	4.2
		燕郊	25.3	桂林	16.4	广州	10.5	南宁	4.2
		芜湖	25.2	威海	16.3	张家口	10.4	常德	4.2
		包头	24.2	湛江	16.2	济南	9.8	扬州	4.1
		金华	21.4	西宁	16.2	韶关	9.8	赣州	3.9
		唐山	20.1	海口	16.1	长沙	9.6	合肥	3.4
		江阴	19.7	太原	15.9	宁波	9.4	杭州	2.9
		北京	19.3	沈阳	15.6	佛山	9.3	郑州	2.6
		烟台	19.0	湖州	14.8	荆门	9.3	成都	2.5

	天津	18.1	株洲	14.8	九江	9.2
			乌鲁木齐	14.7	青岛	9.2
			泉州	14.7	丹东	9.0
			上海	14.4	贵阳	8.8
			深圳	14.2	茂名	8.7
			武汉	13.9	温州	8.6
			宜昌	13.6	苏州	8.5
			哈尔滨	13.6	重庆	8.4
			北海	13.1	襄阳	8.0
			晋江	13.0	南昌	8.0
			淮南	12.9	滁州	8.0
			石家庄	12.8	大连	7.8
			无锡	12.7	廊坊	7.5
			长春	12.7	保定	7.1
			珠海	12.5	惠州	7.1
			东莞	12.3	承德	7.1
			蚌埠	12.3	嘉兴	7.1
			呼和浩特	12.1	莆田	6.9
			肇庆	12.1	嘉善	6.6
			镇江	12.0	徐州	6.6
					南京	6.6
					昆山	6.6
					马鞍山	6.3
					昆明	6.3
					秦皇岛	6.2

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

四、二季度去化周期或扩大

2019年3月份全国百城住宅去化周期有所下降，这和住宅交易表现相对较好有关。去化周期变小，利好房企一季度销售目标的完成，同时也会影响相应项目的定价策略等。

当前全国部分城市市场过热、预期不稳等引起了中央的高度关注，“房住不炒”在中央政治局会议上再次被提及，这也使得二季度楼市政策收紧的可能性增加。基于此类政策环境，预计二季度市场交易回暖将面临新的阻力，这也会影响相应城市的库存去化状况。相关市场参与主体需要注意去化周期扩大所带来的影响。

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。