

易居月报系列

100城住宅库存报告

**二线城市库存基本面有变化
47 个月来首次同比正增长**

2019年06月19日

二线城市库存基本面有变化，47 个月来首次同比正增长

报告摘要：

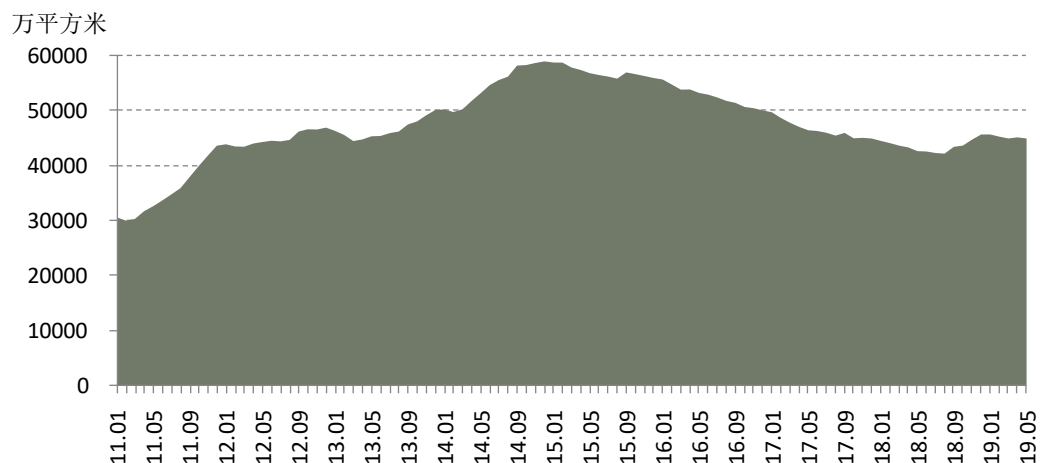
- 1、库存：当前库存虽有持续性的环比下降，但由于去年第四季度持续推盘的影响，目前库存却保持了同比连增 6 个月的态势。
- 2、结构：省会城市之间的库存走势明显分化，部分低库存的城市已经进入库存相对充裕的阶段，而部分城市则依然处于库存偏少的阶段。
- 3、预测：考虑到未来几个月住宅交易市场降温的影响，预计库存去化周期会有所反弹，这也会影响相关城市的房价走势。

一、库存走势

1、100 城库存：库存同比连增 6 个月

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 5 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 45005 万平方米，环比下降 0.5%，同比增长 5.4%。观察今年前 5 月的数据，库存规模总体上呈现了环比下降的态势。但由于去年四季度密集推盘的因素，即便库存有月度环比的下降，库存规模仍呈现出连续 6 个月的同比正增长态势。

图 1 100 城新建商品住宅库存面积

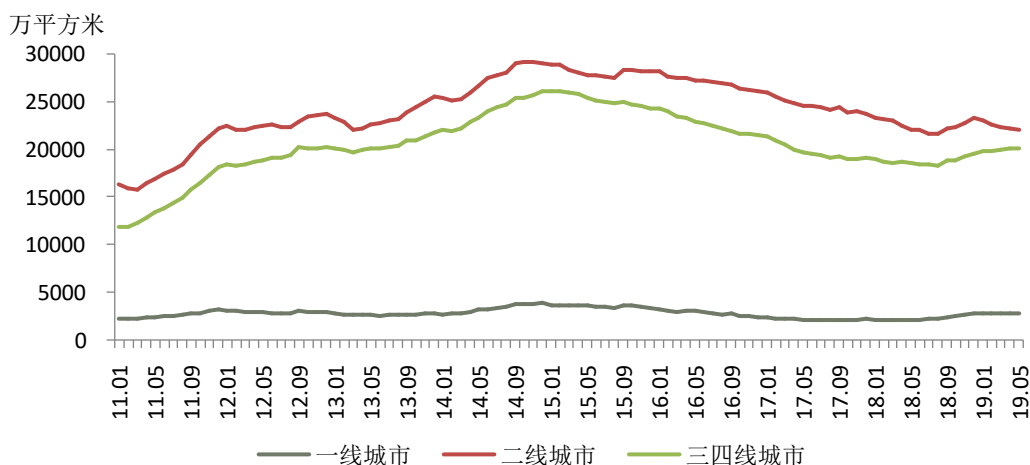


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、城市结构：二线城市 47 个月来首次同比正增长

截至 2019 年 5 月底，一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅库存总量分别为 2805、22131 和 20069 万平方米，环比增速分别为-2.5%、-0.1%和-0.6%，同比增速分别为 33.6%、0.3%和 8.2%。观察三类城市数据，可以看出，一线城市和三四线城市的库存拉升态势较明显。其中，一线城市预售证管控力度相对减弱，供应放量，库存同比连增 12 个月。二线城市终结了连续 46 个月库存同比下降的态势，目前首次出现同比正增长，这说明其库存基本面也在发生变化。三四线城市目前保持了连续 7 个月的同比正增长态势，库存去化压力略有增加。

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：省会城市库存基本面有分化

2019 年 5 月，100 个城市中，有 57 个城市库存出现了同比正增长现象。类似南京、福州等低库存省会城市，当前补库存工作基本到位，库存同比增速分别达到了 81%和 72%。库存规模上升，有助于平衡供求关系和防范房价过快上涨。同时，100 个城市中，有 43 个城市的库存出现了同比下降态势，包括济南、合肥、郑州、南宁、呼和浩特等省会（首府）城市库存下降态势较为明显。

库存下降过快的城市，一二手房价格往往也容易上涨，这里以西安和呼和浩特为例。其中，2019 年 5 月份西安新建商品住宅库存面积同比下降 10%，根据国家统计局最新数据，西安新建商品住宅价格指数同比涨幅已连续 6 个月位居全国

70 城首位。同样，2019 年 5 月份呼和浩特新建商品住宅库存面积同比下降 18%，其新房库存明显不足，这也间接导致了二手房价格上涨过快，其二手房价格指数同比涨幅已连续 7 个月位居全国 70 城首位。后续从“稳房价”等角度出发，此类城市需要积极增加新房供应。

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	117%	济南	-40%
景德镇	82%	合肥	-27%
南京	81%	江阴	-27%
福州	72%	郑州	-23%
岳阳	66%	桂林	-23%
廊坊	65%	丹东	-21%
徐州	65%	济宁	-20%
北京	60%	南宁	-19%
韶关	57%	燕郊	-19%
宜昌	54%	呼和浩特	-18%

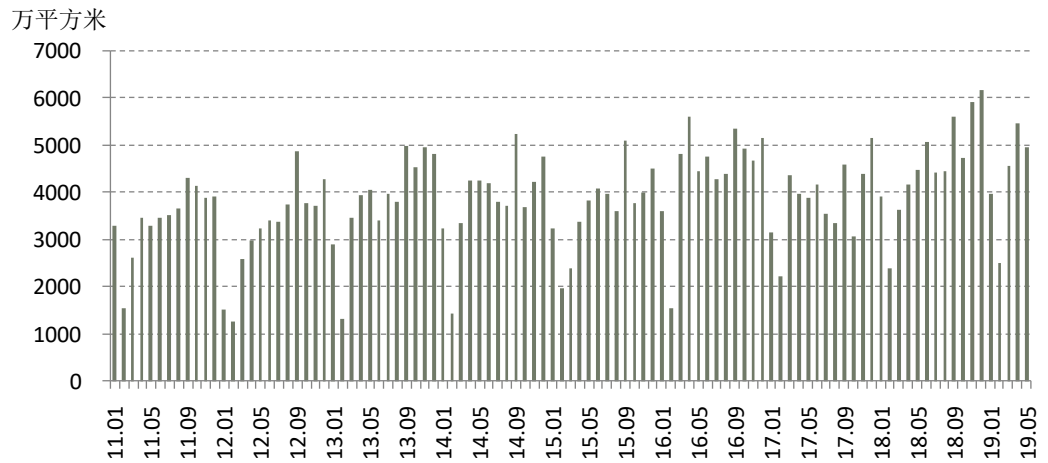
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、供求关系

1、100 城预售：5 月份推盘积极性不大

2019 年 5 月份，100 个城市新建商品住宅月度新批准预售面积为 4961 万平方米，环比下降 9.3%，同比增长 10.7%。今年 4 月份房企推盘节奏相对快，但到了 5 月份，各地稳房价的动作明显增加，推盘方面的管控继续加大，这也使得相关城市推盘的规模出现了环比下降。

图 3 100 城商品住宅新批准预售面积

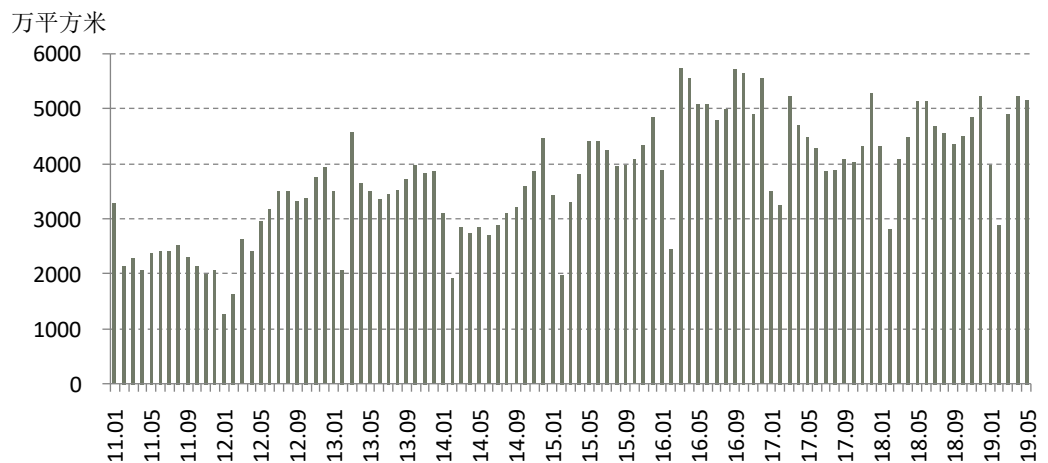


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、100 城成交：出现环比下降

2019 年 5 月份，100 个城市新建商品住宅成交量为 5173 万平方米，环比下降 1.3%，同比增长 0.2%。总体上看，5 月份市场交易规模略低于 4 月份，市场略显温和，此类交易行情也在一定程度上影响了相关城市的去库存。

图 4 100 城新建商品住宅成交面积

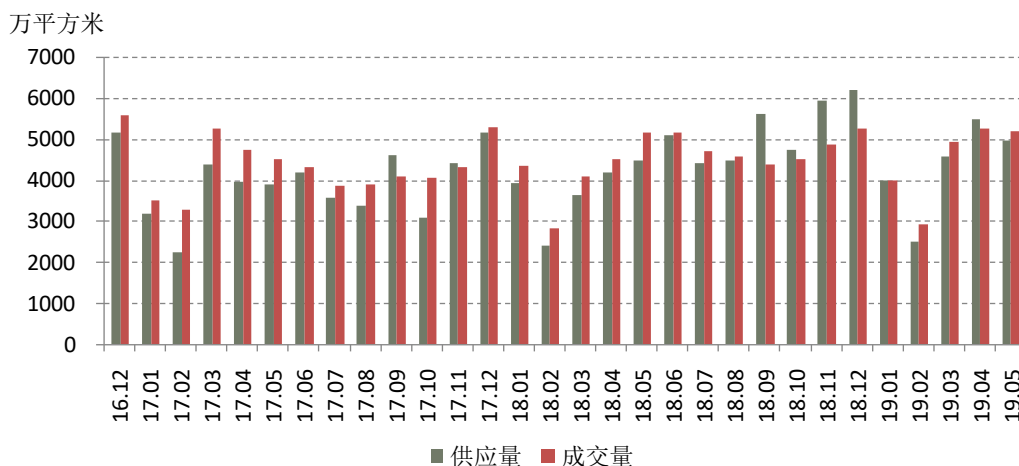


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、供求关系：呈现供小于求的态势

2019 年 5 月份，100 个城市新建商品住宅供应量为 4961 万平方米，而成交量为 5173 万平方米。楼市呈现“供小于求”的态势。观察 2019 年前 5 月的供求关系，总体上以“供小于求”为主要特征。这也是库存面积持续环比下降的重要逻辑。

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

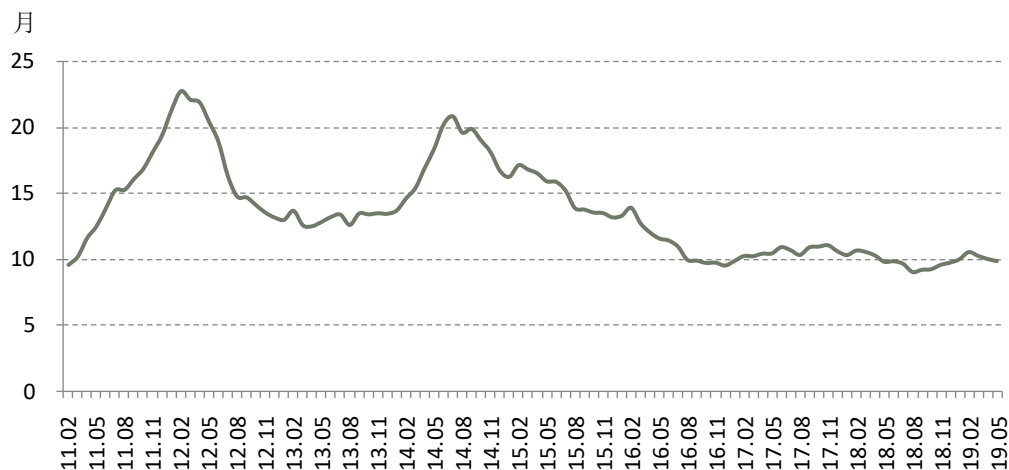
三、存销比

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 5 月份，100 个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为 9.8 个月，这也意味着市场消化完这些库存需要 9.8 个月，该数值相比 4 月份 10.0 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

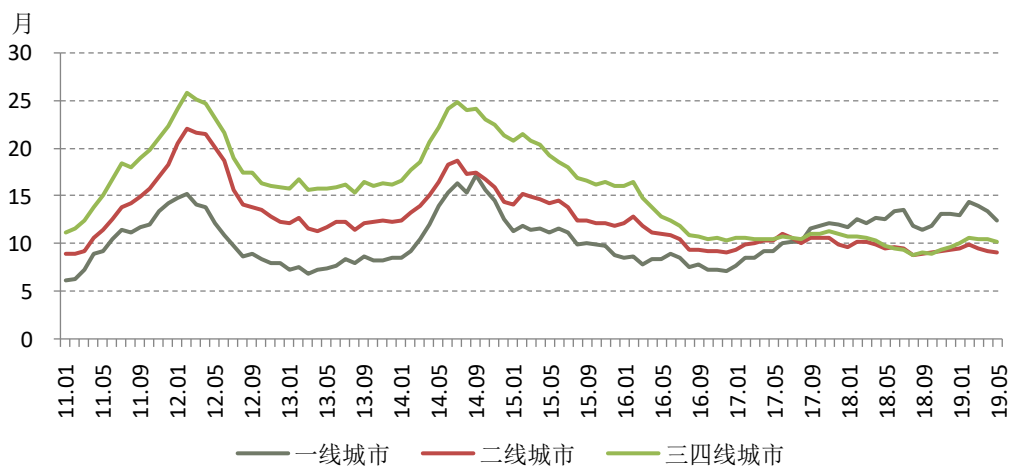


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、结构分类：一线城市去库存周期最大

2019年5月份，一、二、三四线100个城市新建商品住宅存销比分别为12.5、9.2和10.3个月。相比4月份13.5、9.2和10.5个月的数值，一线城市和三四线城市均有收窄，而二线城市持平。考虑到后续部分城市住宅交易会继续降温，预计这三类城市存销比反弹的可能性很大。

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：15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1城，为漳州。消化周期在36-18个月的有13个城市，包括三亚、大厂等城市。消化周期在18-12个月的有27个城市，包括银川、北京等城市。消化周期在12-6

个月的有 44 个城市，包括西安、太原等城市。消化周期在 6 个月以下的有 15 个城市，包括秦皇岛、昆山等城市。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
漳州	36.5	三亚	34.8	银川	17.5	西安	11.9	秦皇岛	5.9
		大厂	33.3	北京	17.5	太原	11.9	昆山	5.9
		香河	31.3	岳阳	16.7	宜昌	11.8	马鞍山	5.6
		厦门	30.5	江阴	16.6	安庆	11.7	日照	5.4
		燕郊	25.8	天津	16.6	韶关	11.6	嘉善	5.4
		包头	24.4	兰州	16.0	福州	11.5	宁波	5.2
		舟山	24.1	泉州	15.8	深圳	10.8	合肥	4.7
		芜湖	22.8	沈阳	15.1	桂林	10.7	柳州	4.2
		固安	21.8	威海	15.0	济宁	10.6	南宁	4.0
		唐山	21.4	乌鲁木齐	14.8	呼和浩特	10.0	清远	3.7
		洛阳	20.0	晋江	14.6	蚌埠	10.0	赣州	3.5
		无锡	19.6	武汉	14.6	长沙	9.9	常德	3.5
		烟台	19.5	西宁	14.2	荆门	9.7	成都	3.0
				常州	13.9	北海	9.7	杭州	2.4
				金华	13.6	广州	9.6	郑州	2.3
				长春	13.5	佛山	9.6		
				淮南	13.4	珠海	9.6		
				株洲	13.4	青岛	9.4		
				哈尔滨	13.3	襄阳	9.3		
				肇庆	13.1	贵阳	9.1		
				上海	12.9	南昌	9.0		
				镇江	12.9	扬州	9.0		
				景德镇	12.6	济南	9.0		
				石家庄	12.6	湖州	8.5		
				海口	12.3	丹东	8.4		
				湛江	12.2	中山	8.2		
				东莞	12.1	惠州	7.9		
						茂名	7.7		
						大连	7.5		
						温州	7.4		
						莆田	7.3		
						滁州	7.3		
						廊坊	7.2		
						昆明	7.0		

			南京	7.0	
			保定	6.9	
			承德	6.8	
			徐州	6.5	
			重庆	6.4	
			嘉兴	6.4	
			苏州	6.4	
			张家口	6.4	
			九江	6.3	
			南通	6.3	

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

四、结论与趋势

从 2019 年 5 月份全国百城住宅库存数据看，受供求两端数据略显低迷、供小于求等因素的影响，库存规模略有下降。但是对比历史数据，库存依然呈现同比正增长的态势。而从分类上看，二线城市尤其是省会城市的库存分化现象值得关注。部分城市正走出了过低库存的阶段，当前库存规模总体充裕。而部分城市库存继续同比下降，未来需要积极增加库存规模。

从后续市场发展来看，考虑到银行贷款政策收紧等因素，预计住宅成交会继续降温，这也会制约去库存的速度。换言之，未来几个月要警惕库存去化周期反弹的可能，此类反弹态势又会影响相关城市的房价走势。

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。