

易居月报系列

100城住宅库存报告

**存销比呈现倒 U 型
去库存仍需再接再厉**

2020年08月24日

存销比呈现倒 U 型，去库存仍需再接再厉

核心观点：

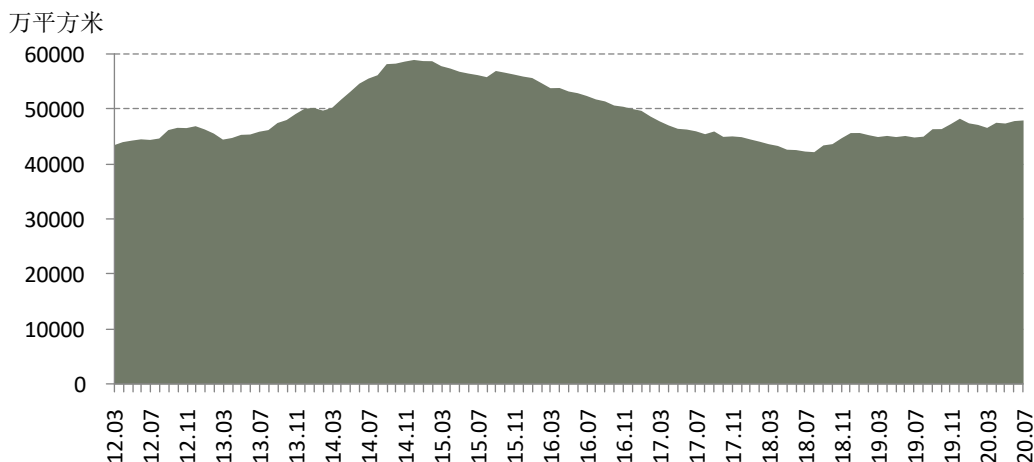
- **百城库存：**7 月份全国百城库存规模同比增长 7%，说明库存压力增大。出现此类情况，一个很重要的原因在于，7 月份虽然是传统的淡季，但是推盘节奏并不慢。这也说明从房企的角度看，依然有积极推盘追赶销售的动力。
- **趋势判断：**去库存周期虽然呈现倒 U 型，呈现了较好的态势，但也需要防范后续新的风险。尤其是近期部分城市房价有所炒作和上涨，相关购房政策或有收紧的可能，这是相关城市去库存的时候所需注意的内容。

一、库存

1、100 城库存：7 月份同比增 7%

截至 7 月底，全国 100 个城市新建商品住宅库存总量为 48031 万平方米，环比增长 0.2%，同比增长 6.9%。百城库存呈现同比正增长态势，存在库存积压和滞销的风险。从房企层面看，若是此类库存压力继续增大，那么降价促销的频率则会加大。

图 1 100 城新建商品住宅库存面积

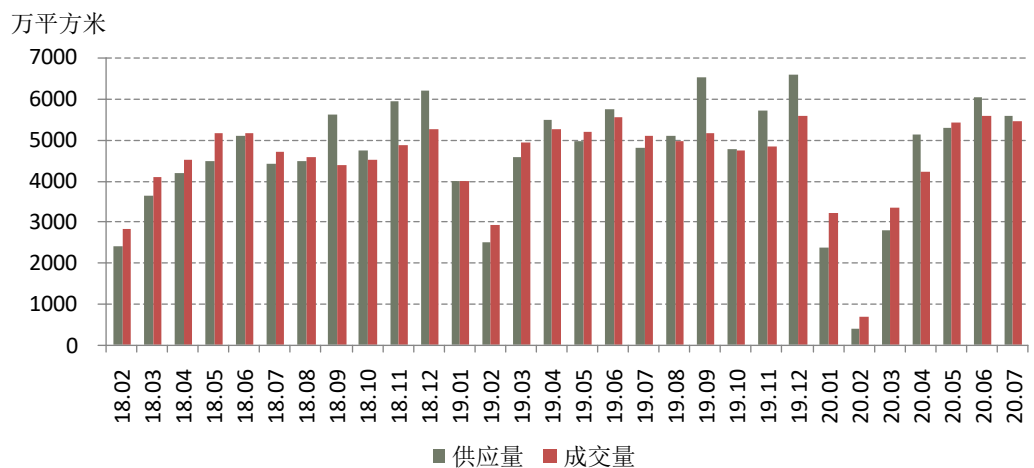


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、供求关系：7 月份呈现供大于求态势

7 月份，100 个城市新建商品住宅供应量为 5564 万平方米，而成交量为 5449 万平方米，呈现了“供大于求”的态势。若是对比历史同期数据，可以看出，今年 7 月份各大城市推盘节奏并不慢，在预售环境总体宽松的情况下，新增供应保持活跃态势。虽然市场成交数据也呈现了同比正增长的态势，但节奏上略慢于供应数据，进而导致 7 月份市场呈现供大于求的态势。

图 2 100 城新建商品住宅月度供求关系

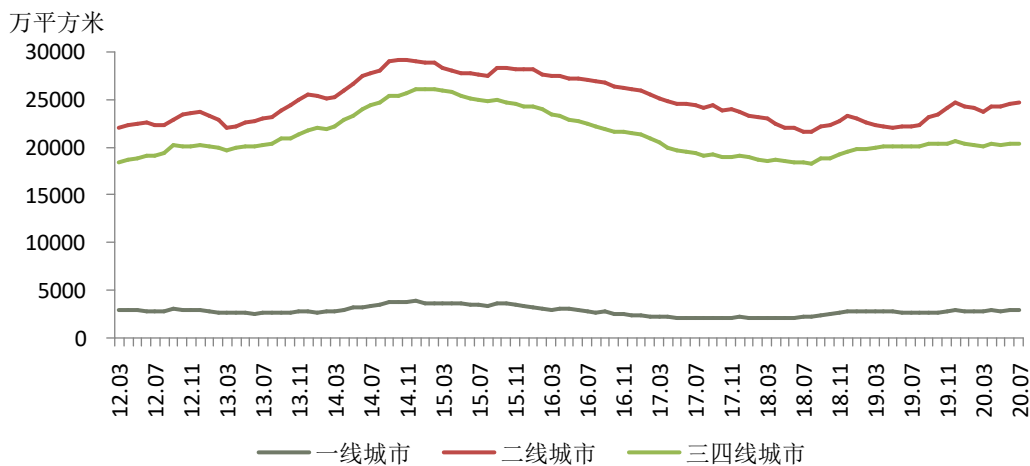


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、城市结构：二线城市库存同比增速最大

截至 7 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 2923、24673 和 20435 万平方米，同比增速分别为 8.1%、11.4% 和 1.8%。横向看，二线城市的库存攀升力度较大。而且从时间轴看，今年二季度开始明显拉升。实际上二线城市是很多房企重点布局的城市，对很多房企来说，要完成全年销售目标，二线城市的销售占据了非常关键的地位。所以二季度开始，此类城市新盘供应节奏明显加快，客观上使得库存的同比增速也偏大。

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：62 城库存出现同比增长

截至 7 月底，100 个城市中，有 62 个城市库存出现了同比正增长现象。总体上看，在增速排名前 10 的城市中，二线城市的数量最多，包括杭州、郑州、呼和浩特、青岛、南宁、成都和昆明等。当然此类城市的库存同比正增长有很多原因，比如部分城市今年的销售行情明显不如去年，而部分城市则在推盘方面明显降低了预售标准。

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
日照	98%	南昌	-41%
杭州	91%	珠海	-33%
清远	79%	东莞	-33%
郑州	75%	中山	-30%
呼和浩特	60%	九江	-29%
青岛	51%	南通	-28%
马鞍山	47%	银川	-28%
南宁	43%	宁波	-28%
成都	41%	湖州	-27%
昆明	40%	沈阳	-22%

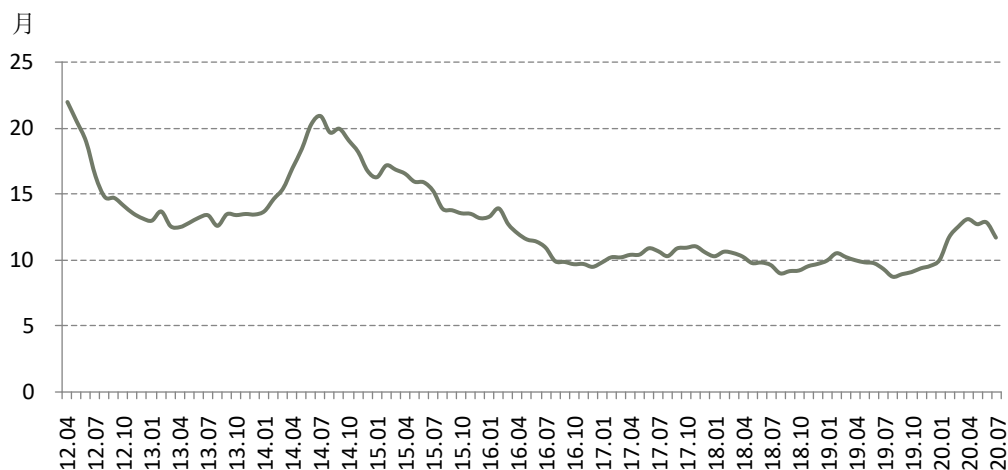
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、存销比

1、100 城存销比：走出了压力最大的阶段

7 月份，100 个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为 11.7 个月，这也意味着市场消化完这些库存需要 11.7 个月的时间。观察今年 1-7 月份数据，实际上呈现了比较明显的“倒 U 型”走势。在前 4 月，100 城去库存明显受到了疫情的冲击，去库存周期陡然攀升，甚至超过了 1 年的水平。而 5 月份开始，去化压力总体有所缓解，当前已回落到 1 年以下的水平。

图 4 100 城新建商品住宅存销比走势

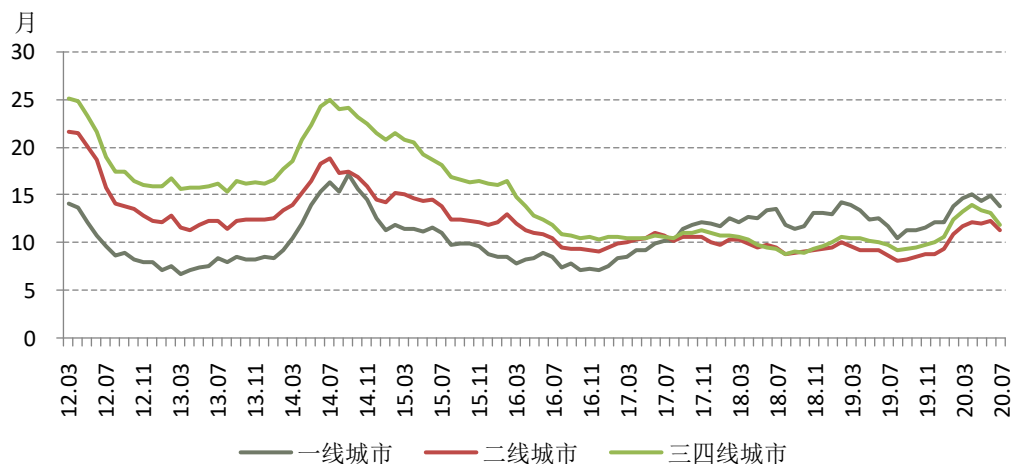


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、城市结构：二线城市去化速度最快

7 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 13.9、11.3 和 12.0 个月。虽然前面提到，二线城市的库存规模有比较明显的攀升。但是从存销比数据看，其反而是低于一线和三四线城市的。这也说明，从市场消化本身来说，二线城市这两年户籍政策持续放松、人口导入速度快，市场消化能力其实还是不错的。

图 5 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：关注三四线城市的去化问题

从城市排行可以看出，7 月份存销比数值排名前 10 的城市中，除武汉外，剩下 9 个城市都是三四线城市。实际上当前确实需要关注三四线城市的去库存问题。因为相比上一轮市场火爆的场面，当前三四线城市楼市交易表现是比较温和的。若是去化问题不能得到很好地解决，那么也会牵连此类城市后续的土地交易。

表 2 100 城新建商品住宅存销比排序（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	45.9	宁波	2.0
日照	40.8	赣州	3.2
漳州	38.8	杭州	3.4
景德镇	37.8	湖州	4.4
三亚	35.9	成都	4.8
香河	33.9	合肥	4.9
烟台	30.9	清远	5.0
北海	30.7	大连	5.2
芜湖	28.1	郑州	5.4
武汉	26.8	柳州	5.5

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 城存销比呈现了倒 U 型走势，恰说明随着时间的推移，疫情对房地产销售和去化的影响正在减弱。尤其是随着二季度开始各类房企积极降价促销，各类城市的去化动力在增强，也缓解了相应的供求矛盾。

当然后续需要警惕的是，住宅去化依然面临各类新问题。尤其是今年 7 月份各地政策频频调控，客观上说明部分城市房价又出现了炒作。后续在住宅销售领域，若是价格不稳，那么管控会持续，包括信贷政策等。所以对于相关城市来说，去库存的工作需要继续坚持，要引导合理购房需求积极释放。

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。