

易居月报系列

100城住宅库存报告

近3月房源供应总体充裕
利好金九银十行情到来

2020年09月21日

近 3 月房源供应总体充裕，利好金九银十行情到来

核心观点：

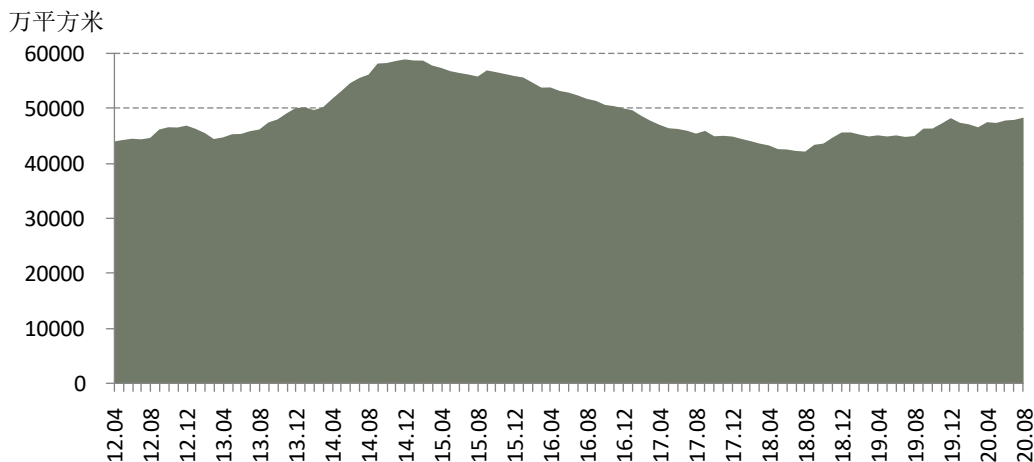
- **百城库存：**当前全国百城库存规模呈现连续 3 个月的环比增长，说明房源相对更加充足，有助于后续交易市场的活跃。出现此类现象，一个很重要原因在于预售许可管控是比较宽松的，各地项目审批节奏加快，相关房企也希望积极拿证进行促销。
- **趋势判断：**当前百城去化效果总体较好，但要防范各类新的因素和风险，尤其是购房政策变动等带来的影响。部分城市购房政策明显收紧，在管控投资投机需求的同时，也有可能影响后续的交易水平和去化水平。

一、库存

1、100 城库存：8 月份同比增 8%

截至 8 月底，全国 100 个城市新建商品住宅库存总量为 48438 万平方米，环比增长 0.8%，同比增长 7.5%。最近三个月全国百城库存呈现环比攀升的态势，和各地项目供应节奏加快有关。在传统金九银十阶段，库存数据攀升并非负面信号，既说明房企推盘主动性增加、促销等动作节奏加快，也说明市场上房源相对充裕，这都有助于拉升相应城市的市场交易量。

图 1 100 城新建商品住宅库存面积

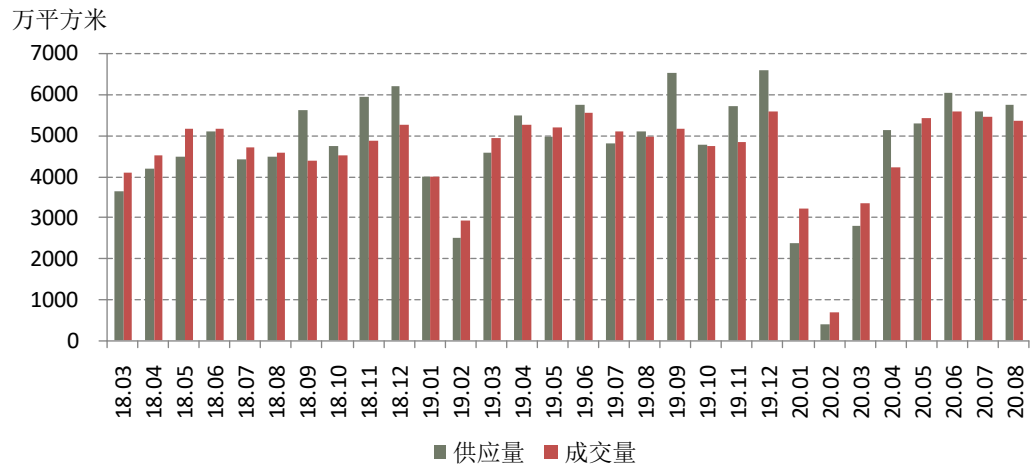


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、供求关系：近 3 个月均呈现供大于求态势

8 月份，100 个城市新建商品住宅供应量为 5748 万平方米，而成交量为 5341 万平方米，呈现了“供大于求”的态势。最近三个月全国百城均呈现出“供大于求”的态势，并不是说销售行情不好，而在于各地预售证管控是在放松的。尤其是一些高价项目也得以入市，其都有可能影响传统金九银十阶段的交易结构。

图 2 100 城新建商品住宅月度供求关系

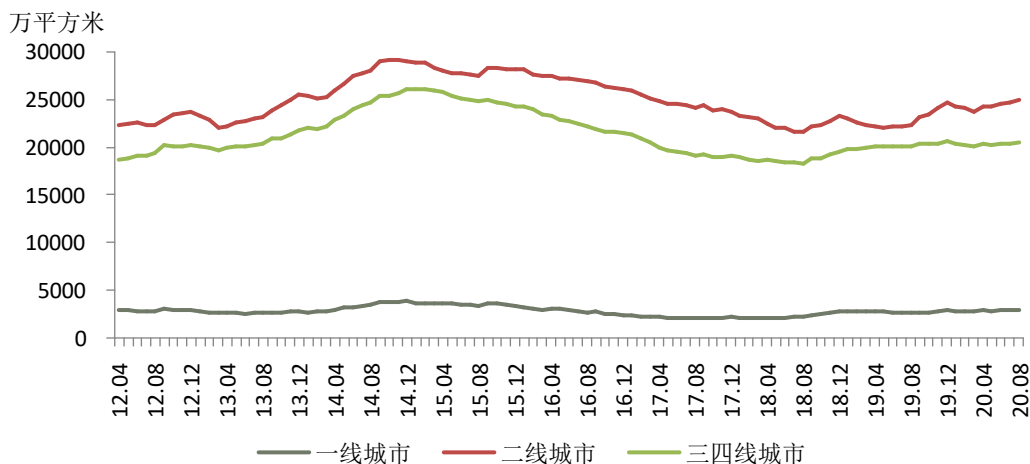


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、城市结构：二线同比增速较大

截至 8 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 2958、24993 和 20487 万平方米，同比增速分别为 11.7%、11.8%和 2.1%。总体上看，二线城市的同比拉升态势较为明显。过去几年房企加大了对二线城市的投资拿地，尤其是结合都市圈和城市群概念进行了投资，所以库存数据有上升的可能。而加上近期二线城市销售市场开始受管控，所以这都有可能使得库存同比增速扩大。

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：69 城库存出现同比增长

截至 8 月底，100 个城市中，有 69 个城市库存出现了同比正增长现象。总体上看，库存同比上升的城市数量更多。部分热点城市类似杭州和成都，去年的库存绝对规模并不高，所以今年预售证发放节奏加快的情况下，库存数据也容易反弹。对于此类房价略偏热的城市来说，库存数据上升，有助于抑制房价过快的上涨。

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
清远	106%	南昌	-41%
日照	85%	九江	-33%
郑州	79%	东莞	-32%
杭州	55%	中山	-32%
青岛	51%	珠海	-31%
呼和浩特	50%	湖州	-31%
马鞍山	41%	济南	-27%
昆明	40%	昆山	-22%
成都	38%	沈阳	-21%
北京	32%	固安	-19%

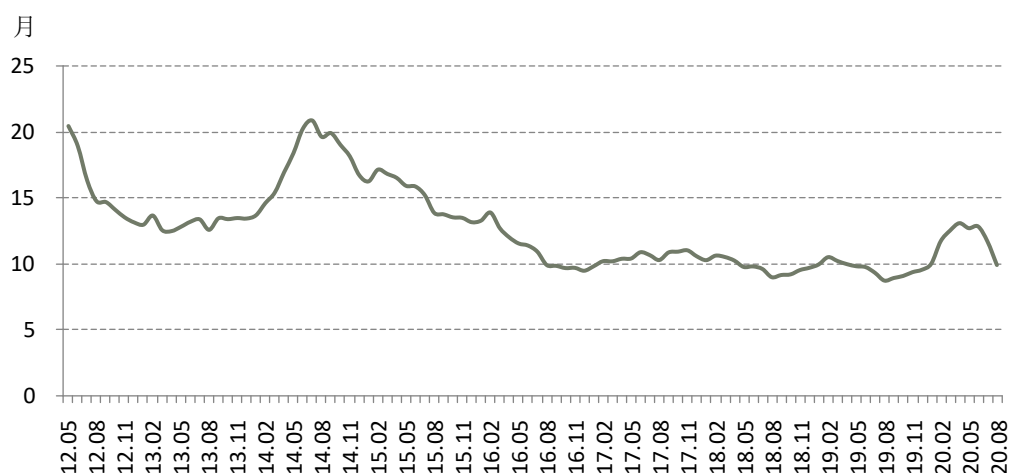
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、存销比

1、100 城存销比：呈现倒 U 型走势

8 月份，100 个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为 9.9 个月，这也意味着市场消化完这些库存需要 9.9 个月的时间。观察今年 1-8 月份数据，实际上“倒 U 型”走势较为明显。在前 4 月，100 城去库存明显受疫情的冲击，去库存周期陡然攀升，甚至超过了 1 年的水平。而 5-8 月份，去化压力总体有所缓解。需要说明的是，8 月份存销比曲线明显下行，这和存销比的计算公式有关。在本报告计算中，存销比公式的分母为最近 6 个月成交量的平均值，本次计算并不包括 2 月份市场低谷期的数据，所以容易使得存销比下降较快。

图 4 100 城新建商品住宅存销比走势

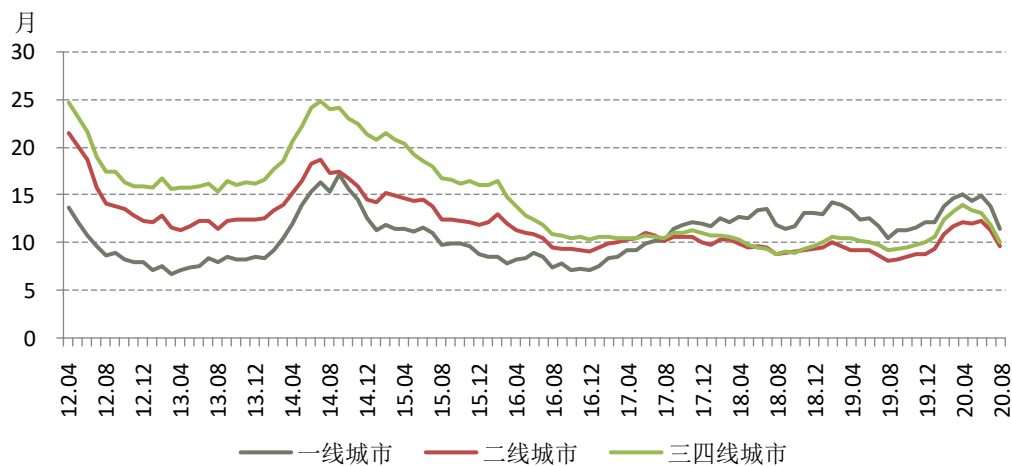


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、城市结构：三类城市均有下行

8 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 11.6、9.6 和 10.1 个月。三类城市存销比都有所下降，同时其去化周期方面差异是不大的。当然每个城市都有相应的压力，比如说一线城市过去豪宅交易较热，但现在略有降温，而对于二线城市来说，其购房政策收紧的程度较大，类似因素都有可能影响后续相关城市的去化状况。

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：去化压力大的城市主要为三四线城市

从城市排行可以看出，8 月份存销比数值排名前 10 的城市中，除厦门外，剩下 9 个城市都是三四线城市。类似包头和日照等城市的去库存周期比较大，但是相比上半年的表现，实际上也呈现了去化周期加快的良好态势。若是金九银十成色比较足，那么后续此类城市的去化压力会得到进一步释放。

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	35.7	宁波	2.7
日照	34.7	杭州	2.9
漳州	34.1	赣州	3.3
景德镇	31.1	湖州	3.3
三亚	28.9	成都	4.0
北海	28.1	合肥	4.2
香河	27.3	柳州	4.6
烟台	25.6	郑州	4.6
芜湖	23.1	清远	4.6
厦门	22.0	贵阳	5.0

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

从全国 100 城的库存数据看，呈现了连续三个月环比正增长的态势。应该说，今年上半年无论是供应节奏还是成交节奏，都是被抑制的。到了下半年房地产市

场在逐渐复苏，此类库存数据攀升，说明市场上可选房源增加，其有助于促进后续市场交易的活跃。

当前全国房地产市场总体处于复苏态势，去库存压力有望进一步得到释放。但是，也需要看到，近期部分城市购房政策略有收紧、部分银行贷款也有收紧倾向，这都是后续所需要防范的风险。后续去库存方面，既要引导合理的刚需和改善需求导入，也要严厉打击各类投资投机的购房需求。

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。