

易居月报系列

100城住宅库存报告

住宅成交持续走弱
3城正优化去库存环境

2020年11月19日

住宅成交持续走弱，3 城正优化去库存环境

核心观点：

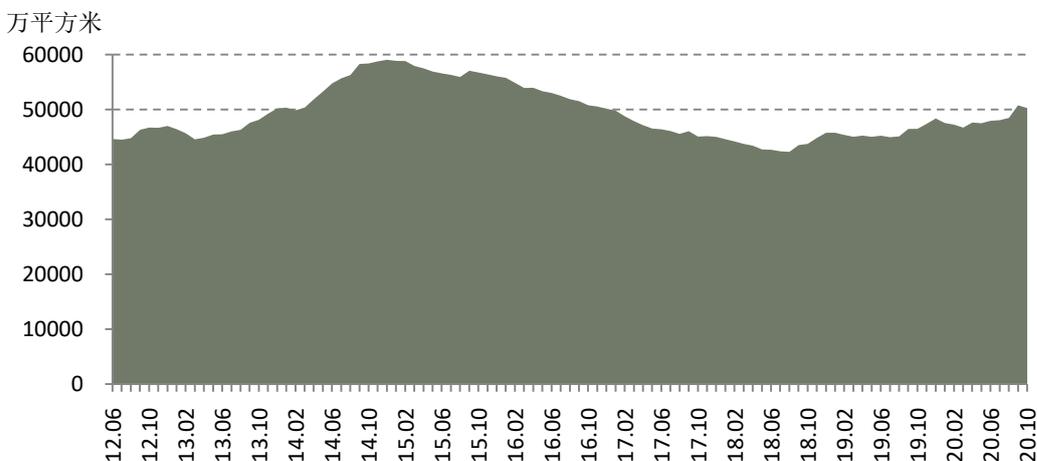
- **百城库存：**虽然全国百城库存去化周期位于低位，但从住宅成交的月度走势看，已经出现了连续 4 个月的下滑，这说明去库存的动力是在减弱的。对于此类情况，要求各地注意库存的压力和风险，从供应和需求两端优化去库存的环境。
- **趋势判断：**包括包头、漳州和哈尔滨等城市的去库存周期略偏高，但此类城市近期也在积极优化去库存的环境。类似地方政府的动作是值得肯定的，在坚持房住不炒的大前提下，因城施策，有助于缓解库存矛盾，促进房企销售业绩的增长。

一、库存

1、100 城库存：连续 23 个月同比正增长

截至 10 月底，全国 100 个城市新建商品住宅库存总量为 50233 万平方米，环比减少 1.0%，同比增长 8.1%。当前库存规模已保持连续 23 个月同比正增长。在今年“金九银十”成色偏弱的情况下，类似库存走势自然带来一定的压力。换句话说，四季度要关注库存压力增大的风险。

图 1 100 城新建商品住宅库存面积



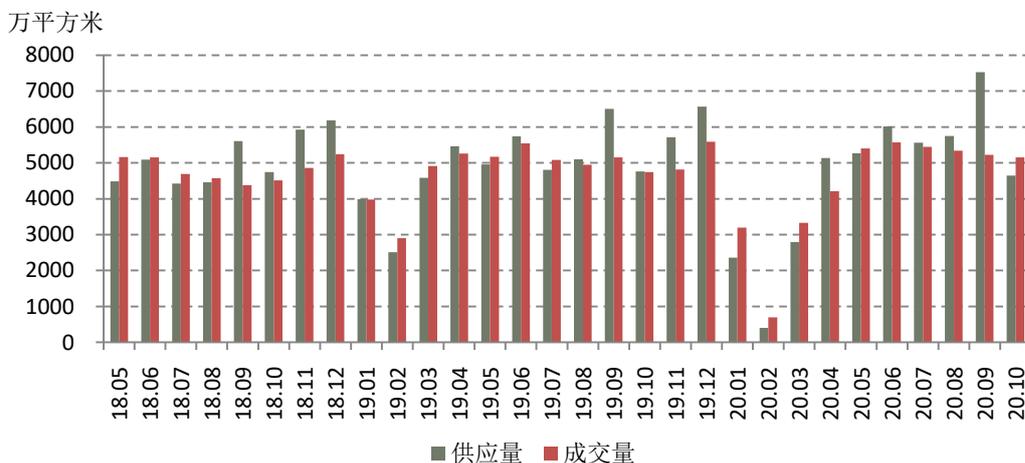
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、供求关系：住宅成交出现连续 4 个月下滑的现象

10 月份,100 个城市新建商品住宅供应量为 4647 万平方米,而成交量为 5153 万平方米,呈现了“供小于求”的态势。此前四个月全国百城均呈现出“供大于求”的态势,而 10 月份推盘节奏放缓,各地重点消化 9 月份的新增供应量,其客观上限制了库存的过快增长。

当前需要关注去库存的动力或动能问题。数据显示,全国百城新建商品住宅成交面积已连续 4 个月出现了环比下降的现象,环比跌幅分别为 2.2%、2.0%、2.1%和 1.4%。这说明此前一波交易高峰或是暂时的,后续要防范成交数据继续下跌所带来的风险。若是市场交易继续走弱,客观上会影响去库存的工作。

图 2 100 城新建商品住宅月度供求关系

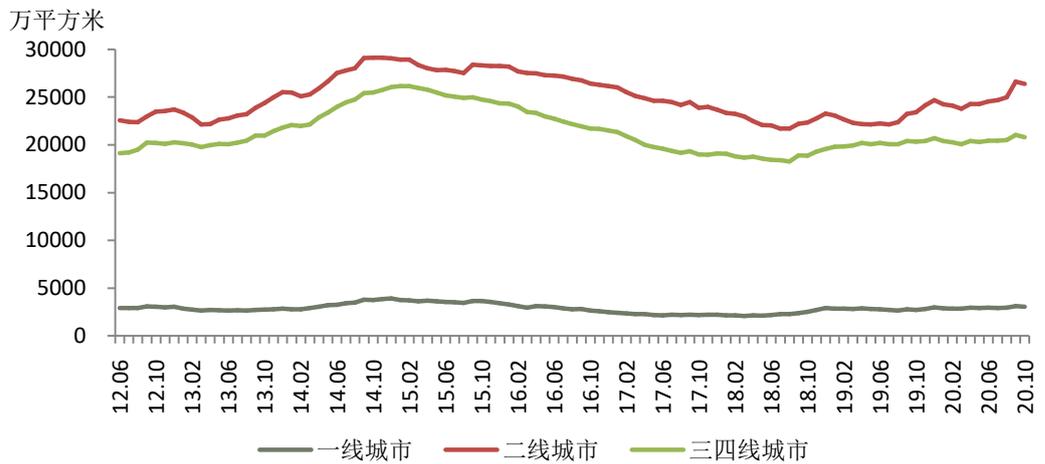


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、城市结构：一二线库存同比增速相对高

截至 10 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 3043、26376 和 20814 万平方米,同比增速分别为 12.7%、12.6%和 2.4%。从同比增速数据看,三类城市同比增速都呈现扩大态势,其中一二线城市同比增速相对高。和百城的分析类似,后续要密切关注市场交易行情,以防范各地库存压力增大的风险。

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：64 城库存面积超去年同期

截至 10 月底,100 个城市中,有 64 个城市库存出现了库存同比正增长现象。总体上看,库存同比上升的城市数量较多,说明库存规模超过了去年同期水平。库存上升有不同的逻辑,其和推盘节奏、交易行情等有关。不过近期要重点关注交易行情偏冷的城市,包括日照、郑州、青岛、昆明等城市都属于交易偏冷的城市,相应的库存增速也略偏高。

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	161%	南昌	-42%
日照	92%	珠海	-39%
郑州	85%	九江	-36%
赣州	69%	中山	-30%
南京	49%	湖州	-28%
杭州	43%	昆山	-26%
青岛	43%	东莞	-25%
深圳	40%	济南	-24%
昆明	40%	贵阳	-23%
苏州	39%	固安	-18%

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：呈倒 U 型但有抬高风险

10 月份，100 个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为 9.4 个月，这也意味着市场消化完这些库存需要 9.4 个月的时间。观察今年 1-10 月份数据，实际上“倒 U 型”走势较为明显。不过需要提醒的是，虽然从数据上看，当前全国百城去化效果还是不错的，但是疫情等不确定性的影响并没有完全褪去，而且百城住宅交易数据也出现了连续 4 个月的环比下跌，此类潜在风险需要关注。后续对于存销比的走势不应有过于乐观的估计，要防范去化压力增大的风险。

图 4 100 城新建商品住宅存销比

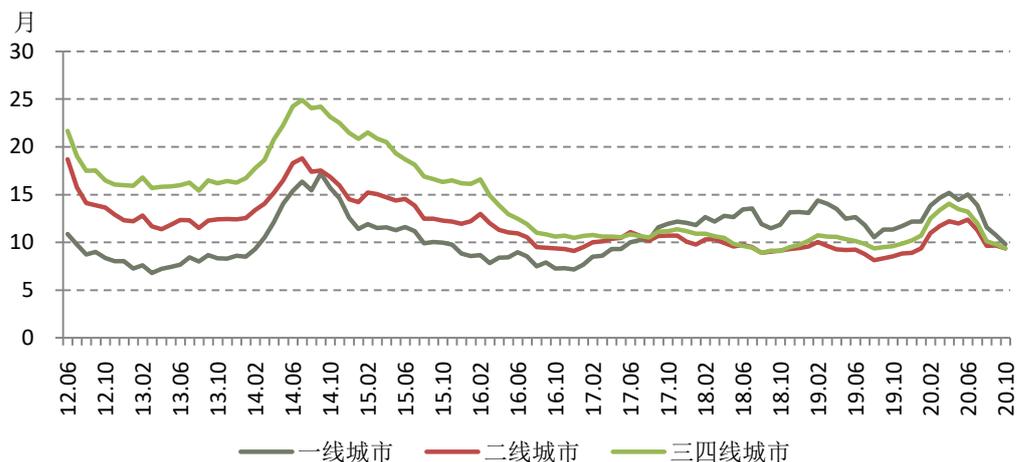


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、城市结构：三类城市均低于 10 个月水平

10 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 9.8、9.4 和 9.3 个月。三类城市均有所收窄，也说明去库存效果相对好。不过三类城市都要防范购房需求减弱的风险。比如对于一线城市而言，要防范高端置业需求释放不足的风险，对于二线城市要防范近期购房政策收紧所带来的压力，对于三四线城市来说，则需要防范购买力不足的风险。

图 5 一、二、三四线城市新建商品住宅存销比



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：3 城在优化去库存环境

从城市排行可以看出，在 10 月份存销比数值排名前 10 的城市中，包头、漳州、哈尔滨等城市位于偏高水平，其去库存周期或存销比分别为 28.2、25.3 和 23.1 个月。此类城市去库存周期超过了 14 个月的合理值水平，且比绝大多数城市要高，其属于应积极去库存的城市类型。

当然，此类城市近期也在积极优化去库存的营商环境。（1）包头：在今年 11 月份召开的房地产经济运行情况座谈会上，包头市充分认识到企业提出的在售项目存在的困难和问题，将根据实际情况给予协调和解决。同时将进一步优化营商环境，激活房地产市场主体活力，切实保障居民合理购房需求。（2）漳州：今年 11 月召开了房地产企业座谈会，明确对出台入区企业员工及在校大学生购房提供支持政策，同时鼓励各房地产企业要进一步增强信心。（3）哈尔滨：今年 11 月明确，后续将印发《关于疫情期间促进我市房地产市场平稳健康发展相关政策的通知》，要求新建商品房销售下行压力较大的区及县(市)，及时通报本地新建商品房屋存量、销售量和下行压力等情况，积极引导和鼓励企业根据市场情况，采取打折促销、团购等方式让利销售新建商品房。同时在公积金贷款覆盖面、相关物业贷款政策优化等方面提出了新的应对措施。

这三个城市的政策，充分体现了其关注房企去库存压力、进而优化去库存环境的导向。在坚持“房住不炒”的大前提下，积极落实一城一策，为房企去库存排忧解难，真正化解了去库存的矛盾。类似政策和做法值得肯定，其有助于积极去库存，进而改善房企的销售业绩。

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
景德镇	38.4	宁波	2.7
日照	34.8	湖州	2.8
包头	28.2	杭州	3.5
北海	25.8	贵阳	4.2
漳州	25.3	清远	4.5
哈尔滨	23.1	合肥	4.6
香河	22.2	柳州	4.7
烟台	21.9	成都	4.8
三亚	21.6	郑州	4.8
芜湖	20.4	徐州	4.9

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，最值得关注的就是成交数据持续性的下跌现象。今年二季度楼市成交好于预期，包括避险资金、改善型购房资金等加快进入房地产市场，住宅交易呈现逐渐回暖、欣欣向荣的现象。但是也需要看到，新冠疫情这只最大的黑天鹅并没有离去、购房需求是否足够强劲存在不确定性，所以对于去库存的工作不能盲目乐观，要对潜在的风险有足够的认识。

今年 11 月份包括包头、漳州和哈尔滨 3 座城市在坚持房住不炒的大前提下，积极落实一城一策思路，值得肯定。其他各地也有相关的举措，包括近期山东滨州提出扩大改善性住房消费、云南省搭建住博会等做法，都值得肯定。其都有助于创造更好的住宅交易和去库存环境，真正为房企销售业绩改善提供动力。预计后续一些去库存压力大、交易行情略疲软的城市，也会有各类去库存的政策，以真正促进房地产市场的平稳健康发展。

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。