



EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE  
中国5A级社会组织单位

# 中国百城住宅库存报告

2024年01月23日

市场

出品单位  
上海易居房地产研究院

## 近 6 年供求关系首次扭转，2024 年新房去库存将迎拐点

2023 年党中央首次提出，房地产市场供求关系发生了重大变化。我们认为，房地产库存关联供应和成交两端，是衡量供求关系变化的最佳指标，也是反映房价指标的重要因素。深刻分析库存及库存去化周期等数据，对于我们深入认识供求关系的重大变化、找准市场堵点和突破口、推进城市及房企去库存工作等都具有积极的作用。

本报告对全国百城的库存规模、供求关系、去库存周期等指标进行系统分析，覆盖了 14 年时长的数据和走势分析，尤其是结合 2023 年全年视角做了深度分析。我们认为，2023 年各城市在各级政府领导支持下，主动用足用好各类政策，积极开展去库存的工作。同时，2023 年各地去库存工作也面临很多新情况和新问题。在 2024 年相关工作中，更要妥善解决，真正促进去库存工作的高质量发展。

### 一、库存规模

#### 1、百城库存：连续 11 个月同比下降

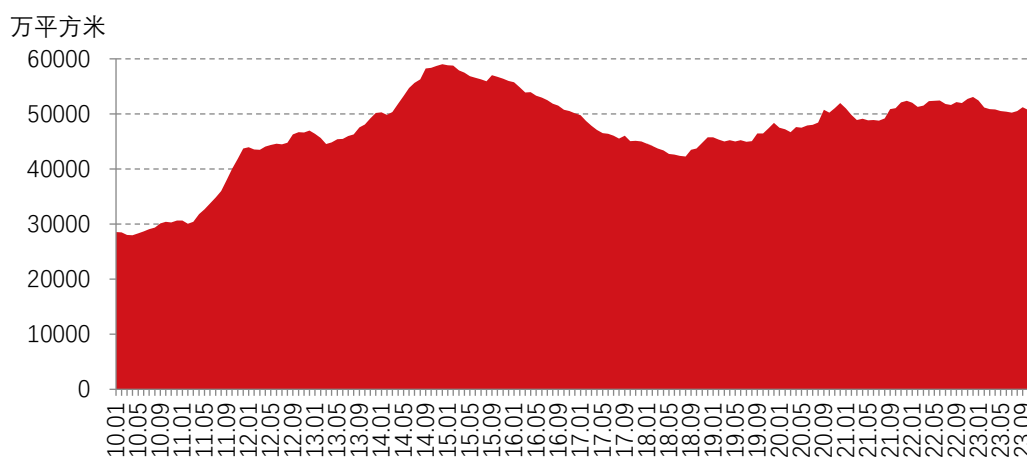
2023 年全年，全国百城库存规模总体呈现下降态势。年初库存规模为 53058 万平方米，而到了年底则为 50518 万平方米。据此计算，百城住宅库存规模同比下降 4.8%。观察全年月度数据，当前全国 100 个城市库存规模已经出现了连续 11 个月的同比下降态势，终结了此前连续 50 个同比正增长的态势。这说明库存高企压力有了一定程度的降低或缓解。

库存高企压力有一定程度的缓解，原因有二。1) 2023 年是全国各地全面去库存的关键一年，尤其是下半年各地积极响应党中央国务院精神，主动调整优化房地产政策，积极促进合理住房消费需求的释放。从实际观察来看，包括：主动降价的楼盘、以旧换新项目、教育和交通配套不错的项目、总价可控的房源等，其去化状况是不错的。2) 房地产供给端出现萎缩，导致房源供应或推盘能力面临制约。供给端指标方面，全国房地产开发投资额指标连续两年同比下降、房地产新开工面积连续四年下降、全国重点监测的 30 个城市土地购置面积连续三年下降。此类数据均说明，当前房地产市场供给端出现萎缩状态，进而也会使得库

存指标难以明显增加。

从 2023 年全国百城库存数据来看，成绩是积极的、方向是正确的。当然从高质量推进去库存工作的角度看，对于库存方面的工作需要有更清的思路。1) 方向上看，2024 年的重心在于“去库存”，而非“补库存”。各地销售工作、房贷工作、购地工作等都要基于这个最基本的市场状况来进行。2) 要适当关注结构性房源不足的问题，围绕“好房子”的标准开展库存相关工作，包括限价政策的放松、响应低碳要求和数字化要求、确保工程建设资金充足到位等。

图 1 全国 100 城新建商品住宅库存面积月度数据

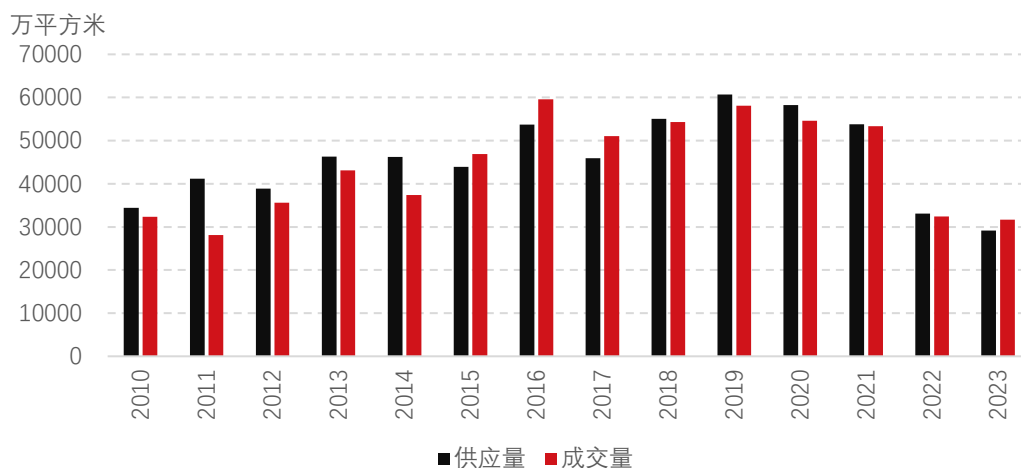


数据来源：CRIC、易居研究院

## 2、供求关系：扭转了过去五年供大于求的常态

从年度数据看，2023 年全年全国百城新建商品住宅供应面积为 29112 万平方米，成交面积为 31652 万平方米，供求比为 1:1.1。该数据说明，百城总体呈现了供小于求的态势，其改变了过去五年即 2018-2022 年“供大于求”的常态，具有非常好的信号意义。这也说明 2023 年的去库存工作取得积极的成绩。当然需要说明的是，观察全国百城的供求数据，其相比 2021 年及以前年份出现了明显的萎缩状态，这是后续需要关注的重点内容。

图 2 全国 100 城新建商品住宅供求关系年度数据



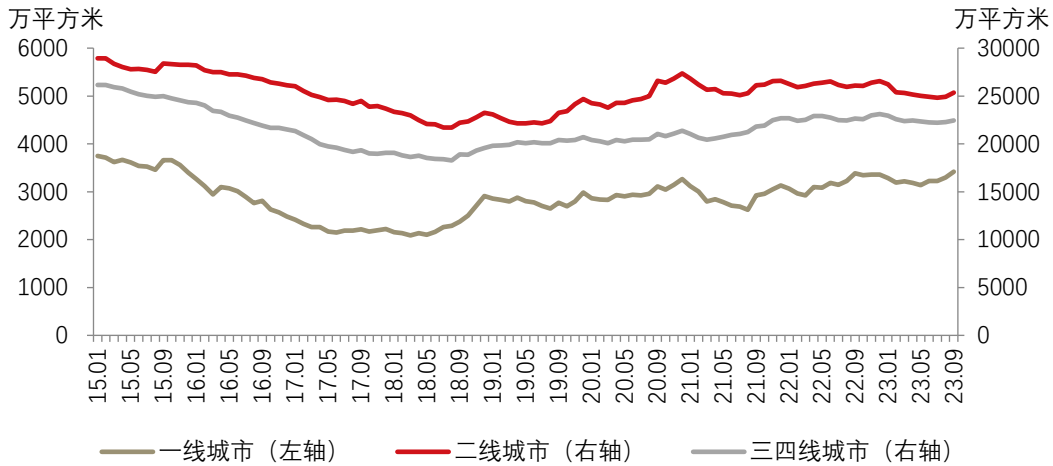
数据来源：CRIC、易居研究院

### 3、城市分类：三四线城市库存高企压力略有减少

2023年初，全国100个城市新建商品住宅库存面积按一、二、三四线城市分类，分别为3360、26572和23126万平方米。而到了2023年底，该指标分别为3568、24575和22375万平方米。据此计算，三类城市库存同比增速分别为6.2%、-7.5%和-3.2%。

数据说明，一线城市总体保持库存同比正增长态势，这和一线城市购地及新开工市场平稳、房源供应充足等有关。尤其是2023年下半年一线城市出台了各类利好政策，房源供应频次明显增加。同时，二线城市和三四线城市库存数据均有所下降。最近两年二线城市受烂尾楼事件影响，新房开发和房源供应受到影响。而对于三四线城市来说，2018年下半年棚改货币化褪色后，库存总体呈现“缓慢上升后下降”的态势。数据显示，三四线城市当前出现了连续10个月库存同比下降，意味着高库存压力有所缓解。我们建议从正面的角度去解读该数据，其说明三四线城市库存问题和2014年的情况是有差别的。

图3 一、二、三四线城市新建商品住宅库存同比增速



数据来源：CRIC、易居研究院

#### 4、城市排序：部分重点城市保持充足的房源供应能力

对2023年全国百城库存规模同比增速进行排序，这里选取2023年12月份数据进行分析。数据显示，2023年新库存规模增速较大的城市包括：赣州、深圳、上海、马鞍山、南通、岳阳、韶关、湛江、合肥和南昌。此类城市库存规模增加，和新房供应增加有关，不能简单理解为新房异常难出售。尤其是到了2023年下半年，随着各地认房不认贷、房贷政策“双降”等政策影响，各地房企推盘意愿和积极性明显增加。包括深圳、上海等城市都有类似情况，反过来说明部分重点城市新房供应节奏是正常有序的。

另外，蚌埠、肇庆、清远、长春、镇江、郑州、兰州、青岛、中山和沈阳的库存出现了下降。出现下降也有很多复杂原因，不过也可以看出，部分城市最近两年新房供应量确实在下降，这就会引起新房库存的下降。所以，库存规模下降，也不能简单等同于此类城市消化状况非常好。要根据不同城市的实际情况来做分析。

表1 2023年底全国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	同比增速	城市	同比增速
赣州	34%	蚌埠	-17%
深圳	33%	肇庆	-17%
上海	26%	清远	-19%
马鞍山	22%	长春	-19%
南通	21%	镇江	-19%
岳阳	20%	郑州	-20%

韶关	20%	兰州	-20%
湛江	16%	青岛	-24%
合肥	15%	中山	-28%
南昌	15%	沈阳	-30%

数据来源：CRIC、易居研究院

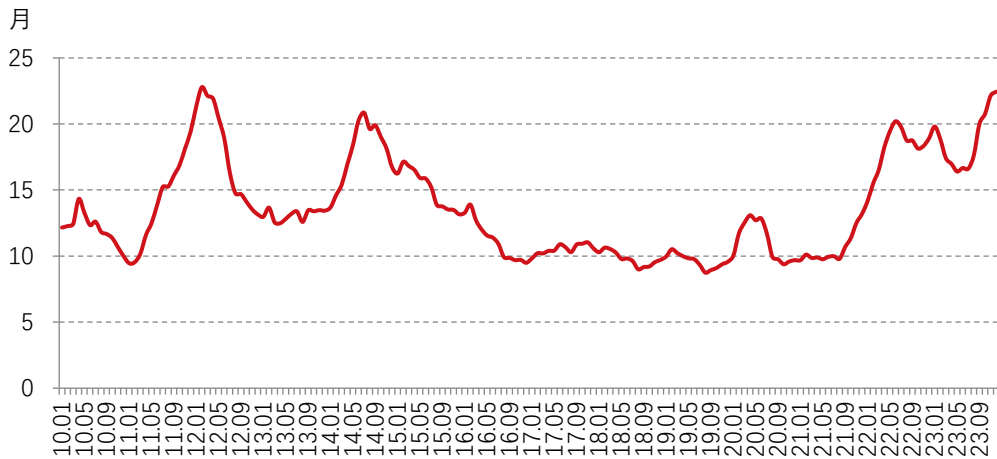
## 二、去化周期

### 1、存销比：当前高于合理值至少 8 个月

观察 2023 年全年各月去化周期，总体上呈现“U”型走势，即先降后升的情况。具体数据看，2023 年年初去库存周期或存销比为 18.9 个月，到了年底则为 22.4 个月。这说明 2023 年新房销售数据虽然有企稳向好走势，但绝对数据仍然偏低，进而导致去化的动力基础是薄弱的。本报告定义的去化周期合理值为 12-14 个月，这说明 2023 年底去化周期明显偏高，即高于合理值至少 8 个月。通俗来说，过去某个城市卖房速度为 14 个月，而现在卖房速度明显放缓了，变为 22 个月了。当然，物极必反，2024 年去库存周期或存销比将迎来真正的拐点。

要特别重视去化周期指标或存销比指标所反映的问题，在这里我们做三个风险或原因方面的提示，以更清晰认识去化状况，更好把握供求关系新情况。1) 从有监测数据的年份即 2010 年开始计算，历史上去化周期最高的时候出现在 2012 年 2 月，其数值为 22.8 个月。这说明 2023 年 12 月份去库存周期属于历史次高水平。2) 导致去化周期偏高位的原因，并不是库存规模偏大，而主要是销售量处于历史偏低位。3) 从“市场-政策”的互动关系看，相比 2011-2012 年、2014 年高库存的年份，发生了新变化。过去利好政策出台下，存销比指标一般呈现“高位-随即下行”的态势。而 2023 年则呈现“居于高位、难以压制”的新情况，说明政策消化需要更长的时间。

图 4 全国 100 城新建商品住宅存销比月度数据



数据来源：CRIC、易居研究院

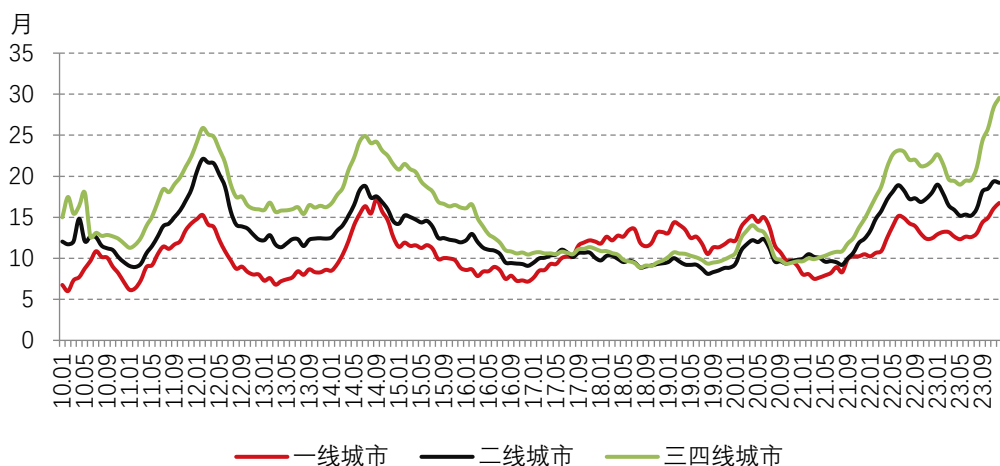
## 2、城市分类：问题严重性其实在于一线城市

2023年初,100个城市中一、二、三四线的新建商品住宅存销比分别为12.4、18.0和21.9个月。而到了年底,该指标分别为16.7、19.2和29.5个月。从此类数据可以看出,三类城市均出现存销比数值增加的情况,其中:一线城市增加了4.3个月,二线城市增加了1.2个月,三四线城市增加了7.7个月。横向对比看,三四线城市去化压力增加是最明显的。同时新的情况是,此前二线、三四线城市位于偏高位区间,而当前一线城市也加入此范围。所以从这个角度看,当前最大的问题不在于三四线城市,而在于一线城市。

我们将2010年以来的城市数据进行对比,以观察历史走势,更好评估目前三类城市面临的压力。1)城市间的总体格局没有发生重大的、本质性的变化。从去化速度按快到慢排序,总体上是一线城市、二线城市和三四线城市。其背后反映了去化逻辑和动力总体不变,即城市人口等指标好的,去化速度相对要快。2)城市分类看,一线城市2023年12月去化周期水平为历史次高,其历史最高点为2014年9月,相关数值为17.2个月;二线城市该指标也为历史次高,其历史最高点为2012年2月,相关数值为22.1个月;三四线城市该指标为历史最高水平,超过2012年2月25.9个月的水平。总结来说,三类城市当前去库存的压力是最近14年比较大的。

图5 一、二、三四线城市新建商品住宅存销比月度走势





数据来源：CRIC、易居研究院

### 3、城市排序：仅有 15 个城市去化状况相对好

本部分对 2023 年 12 月全国 100 个城市新建商品住宅存销比进行排序，以此衡量 2023 年去化周期和去化状况，结果如下。

去化周期相对高的 10 个城市为：韶关、晋江、舟山、洛阳、西宁、江阴、哈尔滨、泉州、景德镇和嘉善。此类城市中，部分属于过去典型的热点三四线城市，当前市场明显降温。需要说明的是，部分城市去化周期异常高，和新房网签备案数据没有及时录入或有关系。此次排序中出现了哈尔滨，近期哈尔滨的“尔滨”热点事件，持续增加社会大众对其好感，这对于城市经济的健康发展和楼市发展等都有积极的作用。而去化周期相对好的城市主要有 15 个，即去化周期小于 14 个月。其中去化周期相对低的 10 个城市为：合肥、贵阳、南昌、珠海、上海、济南、杭州、三亚、中山和成都。此类城市基本面不错，从实际反馈看楼市也相对健康。一个非常重要的逻辑在于，人口或年轻人规模大的城市，其楼市会更坚挺，库存去化指标也会更为健康。

表 2 2023 年底全国 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
韶关	131.1	合肥	12.3
晋江	105.9	贵阳	12.0
舟山	84.6	南昌	12.0
洛阳	83.1	珠海	11.8
西宁	79.4	上海	10.9
江阴	71.6	济南	10.6



哈尔滨	69.8	杭州	8.1
泉州	66.0	三亚	8.0
景德镇	64.4	中山	7.0
嘉善	58.5	成都	6.3

数据来源：CRIC、易居研究院

### 三、结论趋势

#### 1、市场总结：既要看到成绩也要看到不足

总结 2023 年全国百城库存规模和去化周期数据，我们认为，既要看到相关成绩，也要看到相应不足。唯有这样，才能客观认识当前库存背后的供求关系，同时为更好谋划相关工作提供坚实基础。

从成绩来说，2023 年各地在去库存方面积极落实各类政策，包括放松限购限售、落实认房不认贷政策、降低房贷首付比例和利率、给予购房补贴和契税补贴等。在这过程中也有一些创新点，包括落实“以旧换新”政策等。这都说明，各地基于供求关系重大变化的总体判断，积极优化调整购房政策，给予系统持续各类政策支持。此类政策都明显降低了购房成本和入市门槛，有力支持各地去库存工作。各地反馈情况也说明，2023 年在去库存的工作中，很多购房者享受到了实实在在的优惠，更好实现了购房换房搬新家的美好愿望。

当然，相关城市的库存方面，也反映出一些新情况和新问题。1) 从供求关系的新情况看，主要包括：购房需求的规模进入到偏低水平、房价波动导致一些购房者观望情绪有所增加、各地库存去化存在结构性差异即冷热不均。另外去库存方面的压力，也传导到了房企身上，导致部分房企的资金压力略有增大。2) 从各地反馈的情况看，各类政策放松确实带来了积极的影响，但市场热度有局部性且难以持续维持。我们认为，此类问题恰说明，对于去库存的问题，要置身于宏观经济大框架下进行，即需要具备全面的视角。

#### 2、市场趋势：去库存的环境将有优化的可能

2024 年去库存工作将面临新的变化和新的机会。这里从房企或供给端、购房者或需求端两个角度进行分析，以更好明确去库存环境优化的方向。

房企应该积极观察和捕捉利好点，以更好做出新一年的去库存工作。1) 保交楼工作进一步落实下，各地对于房屋开工、预售和交付等工作将有更为全面的

保障。这对于购房者权益的保护具有积极的作用，也有助于增强购房者的入市信心，利好去库存工作的顺畅。2) 各地从降低成本和确保房企流动性安全的角度出发，或会进一步降低预售门槛，即预售节点提前。这也有助于增加房源供给和市场交易的活跃。3) 各地对“好房子”的提法明显增加，也意味着好房子会加快入市。这对优化新房库存的结构和质量、吸引购房者积极入市、更好去库存等都有积极的作用。

从需求端或购房端的角度看，2024 年去库存工作也会迎来很多新机遇。1) 2023 年各地二手房尤其是重点城市的二手房交易不错，此类二手房出售后，势必会带来换房需求。这是有助于各地房企积极营销和去库存的。2) 各类利好政策增加，需要时间消化。2024 年是全面消化 2023 年政策的关键时期，政策效应释放，自然带动去库存效率的提高。3) 经历了 2023 年房价的全面深度调整，我们认为，2024 年购房性价比明显提高。因为各类价格折扣和优惠非常到位、购房的成本在进一步降低，同时房价本身也面临企稳向好趋势，所以购房者的入市信心将明显增加，这对于房企和各城市去库存都有积极的作用。

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：上海易居房地产研究院 研究总监 严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

微 信：13817782244

# 市 场

## 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。

## 联系方式



EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE  
中国5A级社会组织单位  
上海易居房地产研究院

地址：上海市广延路 383 号引力楼 3 楼  
邮编：200072  
电话：021-61296186 61296187