



百城住宅库存报告

2024年03月18日

百城

出品单位
上海易居房地产研究院

“买大房子”应成为去库存的新动力

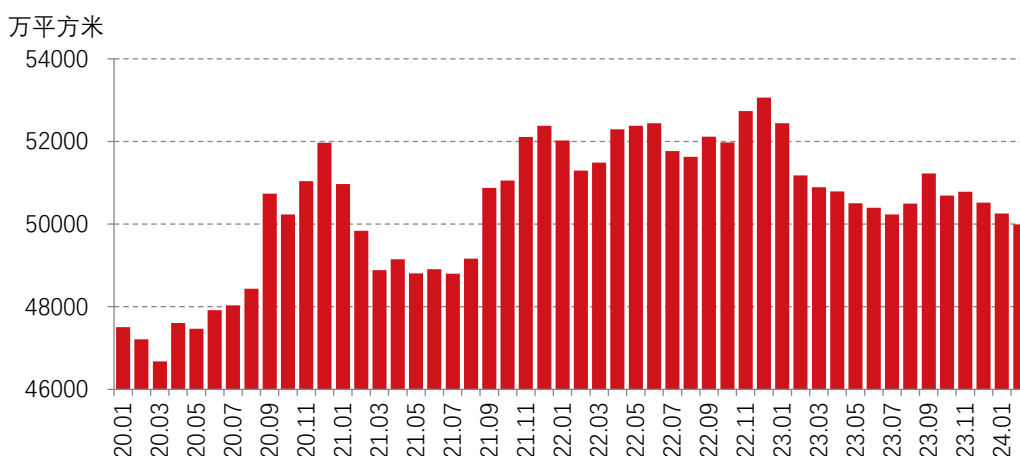
去库存工作是房企经营的生命线。研究库存结构、探索去库存有效手段，是今年各房企颇为关心的内容。本报告重点关注今年2月份全国百城库存及去化周期指标。分析认为，去库存的主要矛盾，不在于“房子多了”，而在于“购房需求少了”。考虑到3月份各地去库存出现的积极信号，尤其是大户型新房相对好卖，本报告认为，各地要积极优化“买大房子”的相关政策，真正成为去库存的新动力。

一、库存规模

1、百城库存：开始走出“房子多”的艰难期

2024年2月，全国百城新建商品住宅库存规模为49989万平方米，环比增长-0.5%，同比增长-2.3%。观察本轮楼市降温周期中库存指标走势，其在2021年9月份库存陡然攀升，和销售市场降温有直接关系。此后29个月中库存规模持续位于50000万平方米的规模线以上，当前首次回落至该规模线以下。该走势和二手房挂牌市场有显著差异，侧面说明房企投资能力受损，库存攀升空间有限。

图1 全国100城新建商品住宅库存面积



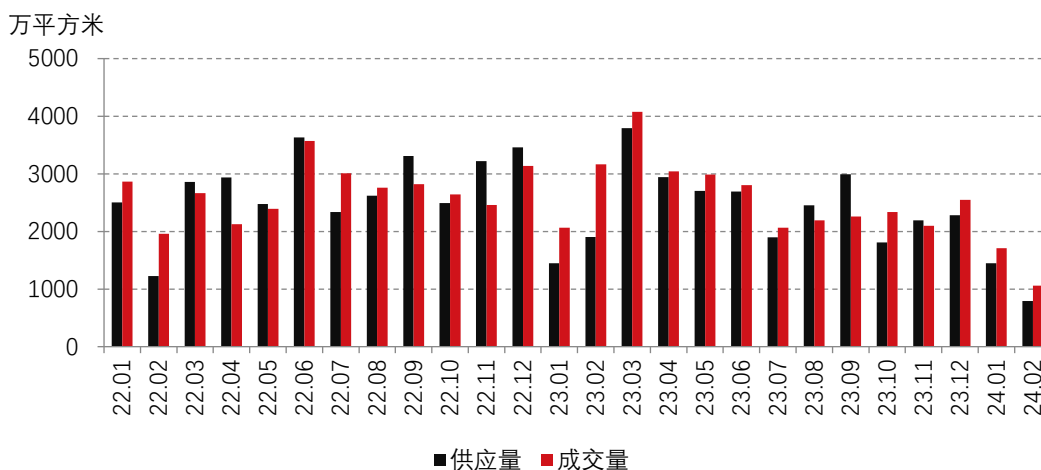
数据来源：CRIC、易居研究院

2、供求关系：淡季效应致使数据偏弱

2月份，全国百城新建商品住宅供应面积为793万平方米，成交面积为1059

万平方米，呈现供小于求的态势。2月份属于传统的推盘淡季，出现供小于求的态势符合常理，此时房企以消化既有库存项目为主。观察3月份各地的情况，部分城市推盘节奏有所加快，新盘增加将扩大购房者的房源选择面。

图2 全国100城新建商品住宅供求关系

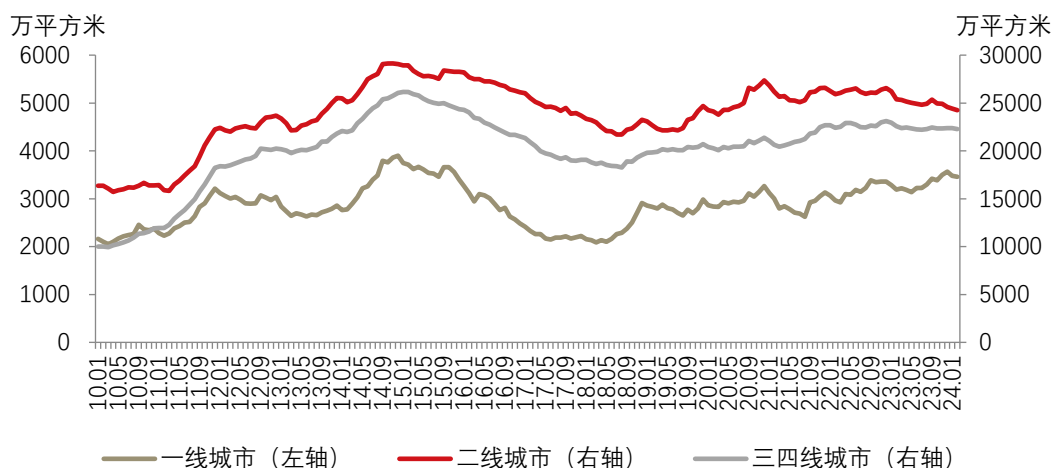


数据来源：CRIC、易居研究院

3、城市分类：一线城市供货充足，利好行情提振

2月份，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3457、24251和22281万平方米，环比增速分别为-0.7%、-0.6%和-0.4%，同比增速分别为8.2%、-4.5%和-1.4%。本部分重点分析一线城市。从数据上看，其新盘库存规模有较为明显的同比拉升。当前一线城市购房市场处于回暖复苏阶段，库存充足为市场进一步回暖带来积极支撑。一线城市的行情活跃也将对其他城市带来示范效应。

图3 一、二、三四线城市新建商品住宅库存面积



数据来源：CRIC、易居研究院

4、城市排序：楼市基本面不错的城市，其供货能力略强

2 月份，全国百城库存规模同比增速较大的城市包括：上海、珠海、深圳、赣州、南通、马鞍山、韶关、岳阳、南昌和济南。此类城市包括了一些重点大城市，恰说明此类城市基本面不错，其供货能力略强。同样，威海、长春、湖州、中山、蚌埠、兰州、郑州、青岛、镇江和沈阳的库存出现下降态势，我们并不能直接理解为此类城市去化能力强，而要认为此类城市土地市场偏冷清，新盘供应能力萎缩。

表 1 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
上海	43%	威海	-16%
珠海	36%	长春	-16%
深圳	33%	湖州	-17%
赣州	29%	中山	-18%
南通	25%	蚌埠	-18%
马鞍山	24%	兰州	-18%
韶关	24%	郑州	-19%
岳阳	23%	青岛	-21%
南昌	21%	镇江	-22%
济南	19%	沈阳	-29%

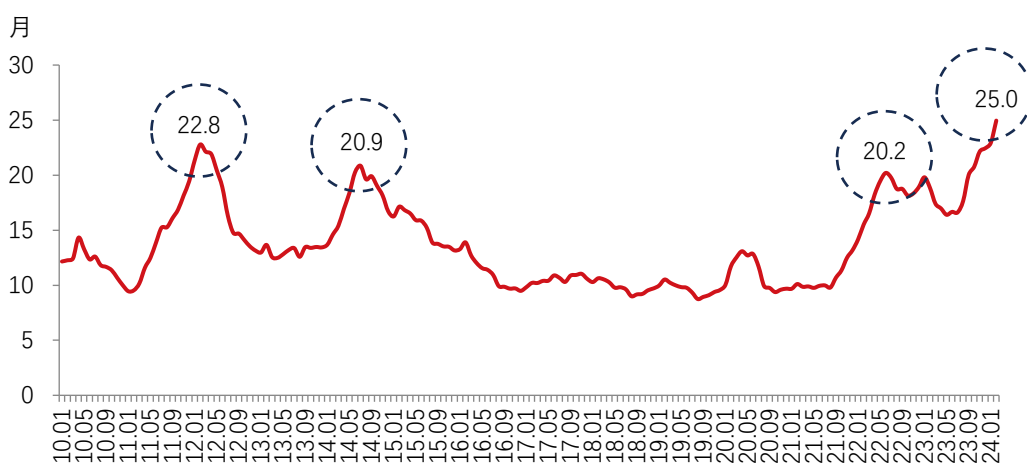
数据来源：CRIC、易居研究院

二、去化周期

1、存销比：去化周期首次超两年

2 月份，全国百城库存去化周期即存销比为 25.0 个月，其属于 2010 年有数据监测以来的最高值，也是历史上首次突破两年的现象。客观上说，2 月份数据有一定的季节波动因素，但也同时说明，去库存工作需要有新打法和新策略。各地 3 月份的销售监测数据反馈，一些大户型新房的去库存状况不错，其对于各地去库存工作是有启发的。

图 4 全国 100 城新建商品住宅存销比

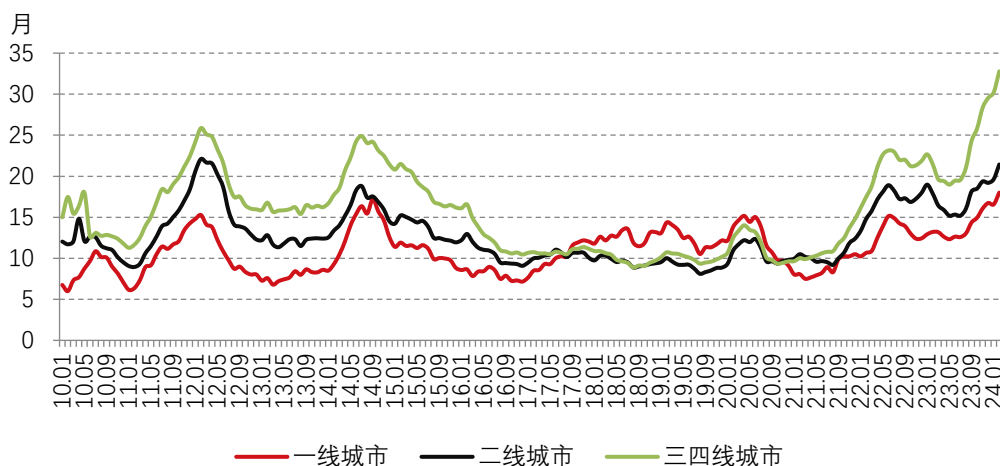


数据来源：CRIC、易居研究院

2、城市分类：3 月份预计各线城市存销比将高位下行

2 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 18.0、21.4 和 32.8 个月。三类城市的去库存周期都异常高，要求各类城市密切监测当前市场运行情况。我们认为，2 月份交易数据受到季节性因素的影响，去化周期数据偏高属于可控范围。3 月份购房积极性明显增加，其有助于带动各线城市去化周期的高位下行。

图 5 一、二、三四线城市新建商品住宅存销比



数据来源：CRIC、易居研究院

3、城市排序：人口导入快的城市，其去化状况更佳

对2月份全国100个城市新建商品住宅存销比进行排序，结果如下。其中，去化周期偏高的10个城市为：韶关、西宁、晋江、舟山、洛阳、哈尔滨、江阴、嘉善、泉州和香河。而去化周期偏低的10个城市为：贵阳、南昌、珠海、郑州、上海、济南、中山、杭州、三亚和成都。总体上看，部分城市去化周期相对偏高，主要原因在于最近六个月新房交易规模过低。而去化周期好的城市，普遍都是人口尤其是年轻人导入速度快的城市。

表2 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	140.8	贵阳	14.2
西宁	106.2	南昌	13.2
晋江	105.0	珠海	13.0
舟山	99.8	郑州	12.9
洛阳	98.7	上海	12.7
哈尔滨	90.6	济南	11.8
江阴	79.5	中山	9.1
嘉善	71.5	杭州	9.1
泉州	70.3	三亚	8.5
香河	67.6	成都	6.6

数据来源：CRIC、易居研究院

三、结论趋势

对2月份全国百城库存规模和去化周期数据进行分析，我们认为，目前去库

存的主要矛盾在于销售规模偏低，其对房企去化工作造成了困扰。所以破解问题的突破口，不在于新房供应端，而在于销售端。要积极围绕“居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求”做足文章。

3月份以来，全国各地出现了积极的去库存动作和行情。市场反馈显示，重点城市中，包括市区大户型、近郊区大户型等市场表现活跃，无论是看房量还是交易量都有较好的行情，这说明去库存的潜在动力是存在和充足的。我们认为，当前要充分重视多样化改善性住房需求的作用，或者说“买大房子”应成为本轮去库存的新动力。同时，要积极研究放开二手房限购政策、引导新房市场让利促销等工作，以更有效实现去库存的目标。

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