

易居月报系列

100城住宅库存报告

**肺炎事件将影响一季度销售
短期内住宅库存将增加**

2020年02月01日

肺炎事件将影响一季度销售，短期内住宅库存将增加

报告摘要：

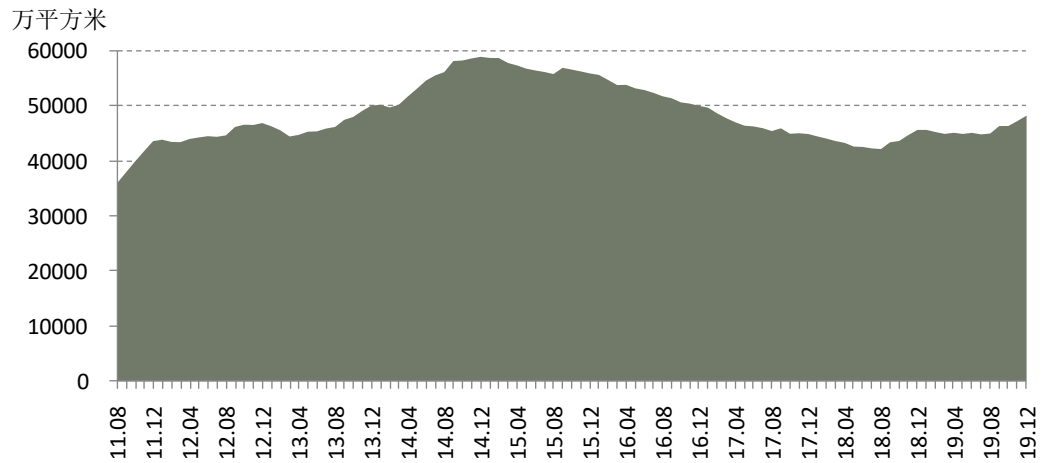
- 1、百城库存：2019 年全年全国百城库存同比增长 6%，从历史数据看，此类同比正增长态势已经保持了 13 个月，这和 2019 年出现三次供应高峰是有关的。
- 2、城市结构：2019 年三类城市的库存走势都呈现增长态势。尤其是有 5 个地级市库存同比增长的态势最为明显，后续也需要积极去库存。
- 3、趋势判断：2020 年 1 月的肺炎事件将显著影响相关城市和房企的销售工作，预计第一季度住宅库存压力将明显放大，而二季度则会有所减小。

一、库存

1、100 城库存：2019 年总体呈现逐月攀升态势

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。截至 2019 年 12 月底，全国 100 个城市新建商品住宅库存总量为 48342 万平方米，环比增长 2.1%，同比增长 5.7%。这意味着 2019 年全年全国百城库存同比增长约 6%。观察 2019 年的月度数据，总体上呈现了逐月攀升的态势。当前库存规模已经保持了连续 13 个月的同比正增长态势，2019 年底的库存规模相当于 2017 年 2 月份的水平。总体上看，相比 2017-2018 年，2019 年住宅库存压力有所增大。

图 1 100 城新建商品住宅库存面积

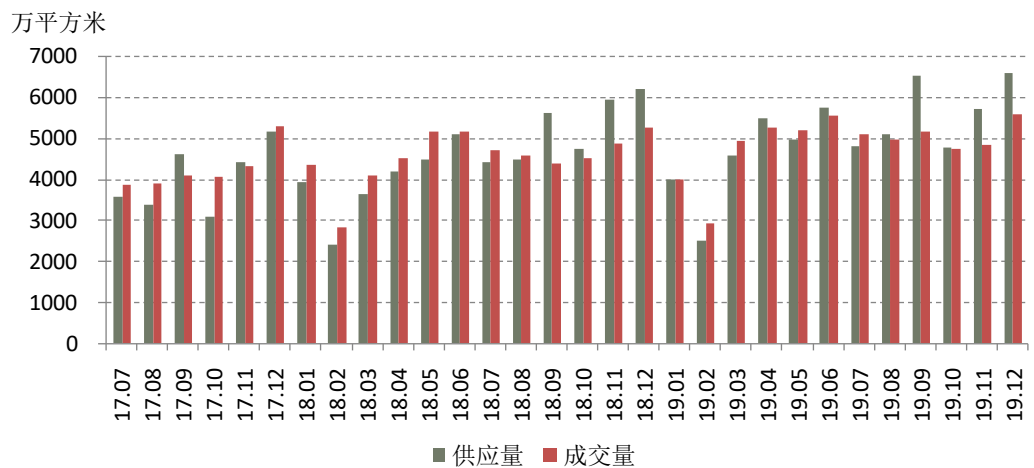


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、供求关系：2019 年出现三次供应高峰

库存走势可以用供求关系来解释。2019 年全年，100 个城市新建商品住宅供应量为 60715 万平方米，而成交量为 58107 万平方米，楼市呈现“供大于求”的态势。而观察 2019 年全年月度数据，可以看出，全年共出现了三次供应高峰，分别为 9 月、11 月和 12 月。类似供应高峰的出现，既说明地方政府在预售证管控上有所放松，也说明房企对预售证的办理较为积极。由于全年供求比为 1:0.96，所以客观上带动了库存规模的上升。

图 2 100 城新建商品住宅月度供求关系

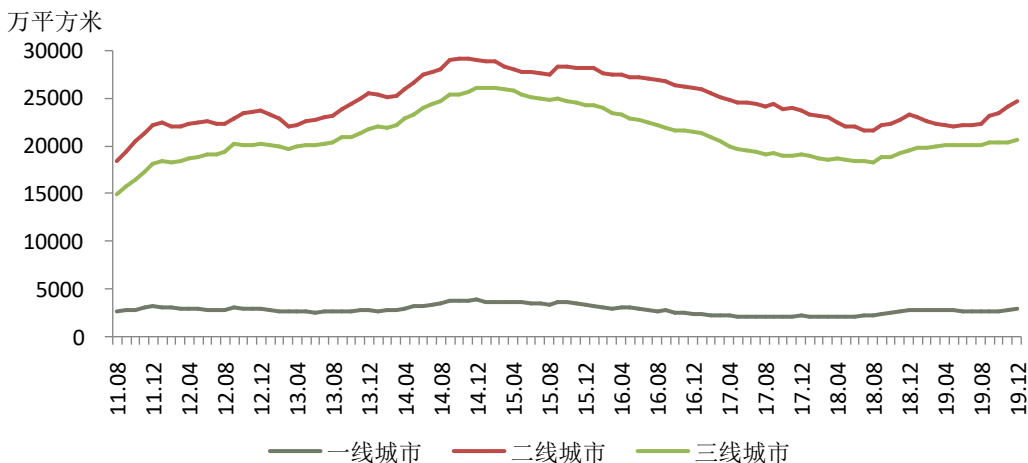


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、城市结构：二线城市全年库存增长最明显

截至 2019 年 12 月底，一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅库存总量分别为 2981、24668 和 20693 万平方米，环比增速分别为 6.5%、2.1%和 1.4%，同比增速分别为 2.4%、6.0%和 5.8%。观察三类城市数据，可以看出，2019 年全年三类城市均步入到了库存上升的通道之中，其中二线城市上升态势最为明显，客观上也要求其 2020 年继续做好去库存的工作。

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：5 个地级市库存增长较为明显

截至 2019 年 12 月底，100 个城市中，有 59 个城市库存出现了同比正增长现象。有 5 个地级市库存拉升的态势较为明显，包括日照、柳州、惠州、金华和岳阳，此类城市的库存走势，和 2019 年棚改货币化安置政策调整、购房需求减少等因素有关。同时，100 个城市中，有 41 个城市的库存出现了同比下降态势，其中中山的同比下降最为明显，这和 2019 年粤港澳大湾区建设下的购房需求积极释放是有关的。

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	94%	中山	-34%
柳州	70%	大连	-29%
惠州	65%	长沙	-29%
金华	58%	珠海	-27%
岳阳	58%	南通	-26%
成都	57%	清远	-26%

青岛	57%	沈阳	-23%
镇江	49%	昆山	-23%
杭州	47%	湖州	-23%
茂名	44%	东莞	-22%

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

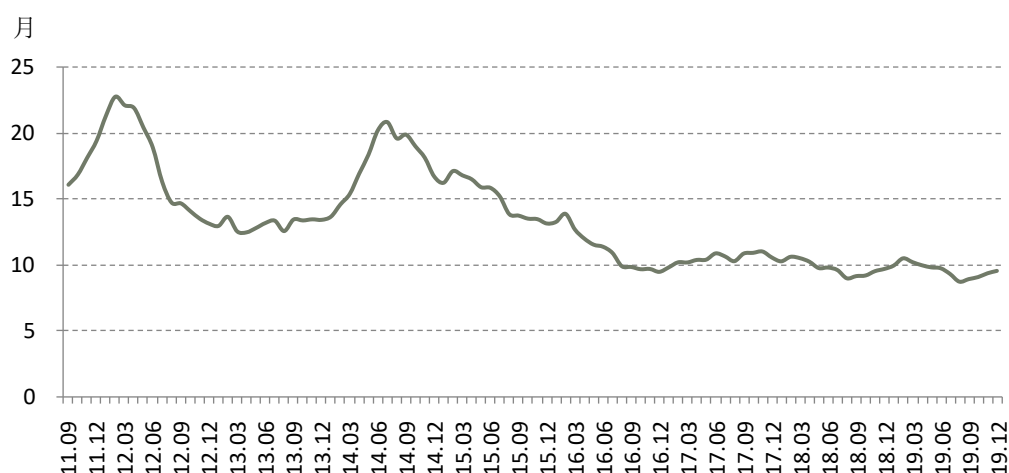
二、存销比

1、100 城存销比：2019 年呈现 V 型走势

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。2019 年 12 月份，100 个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为 9.6 个月，这也意味着市场消化完这些库存需要 9.6 个月。观察全年存销比数据，总体上呈现了 V 型走势，其中 8 月份为全年的月度新低，而后受库存攀升等影响，存销比数据也明显拉升。

自然资源部对商品住房库存消化周期、供地规则有明确的区间划分，即“库存五分法”概念。其中，消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要适当减少供地；18-12 个月的，维持供地持平水平；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，要显著增加并加快供地。基于该划分，当前全国 100 城库存去化周期位于 12-6 个月的区间，属于“增加供地”的范畴。

图 4 100 城新建商品住宅存销比走势

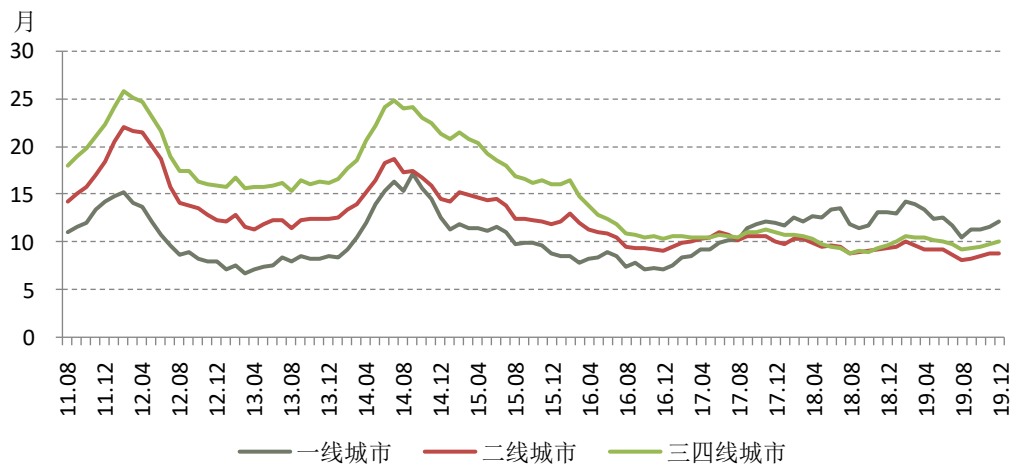


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、城市结构：一线城市去化周期最长

2019 年 12 月份，一、二、三四线城市 100 个城市新建商品住宅存销比分别为 12.2、8.9 和 10.2 个月。观察全年存销比的走势，三类城市总体上都呈现了 V 型的走势，客观上说明了三类城市去化压力先减后增。当然观察历史数据，目前三类城市的存销比均属于偏低水平，库存风险相对可控。

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：北三县、部分滨海城市去化压力大

从城市排行可以看出，2019 年 12 月份，100 个城市中，有两类城市的库存压力是比较大的。第一类是北京周边的北三县城市，包括香河、大厂和燕郊等，此类城市二手房交易规模大，而新房交易规模非常小，导致了新房的存销比相对偏高。第二类是滨海城市，尤其是包括厦门、舟山和三亚等城市较为明显。此类城市 2019 年的销售市场降温较为明显，客观上使得去化压力较大。

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
香河	41.7	清远	2.5
大厂	36.2	南通	2.8
芜湖	32.9	宁波	3.3
厦门	32.2	大连	3.5
燕郊	27.8	张家口	3.7
漳州	26.2	郑州	3.7
舟山	25.1	杭州	3.8
三亚	22.6	柳州	3.8
包头	21.9	长沙	4.2

株洲	20.1	南宁	4.4
----	------	----	-----

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

总结 2019 年中国百城住宅库存数据，其受供应放量等影响，库存规模明显拉升，进而也使得去化周期等指标有所拉升。而从城市结构上看，部分地级市和滨海城市的库存压力较大，值得关注。类似城市的库存压力，和棚改政策调整、投资投机需求减弱、政府积极发放预售证等有关。当然总体上看，无论是一二线城市还是三四线城市，库存去化周期总体上属于偏低位水平。

2020 年 1 月份出现的新型冠状病毒事件，将显著影响一季度的市场交易，进而也会影响房企和相关城市的去库存工作。当然客观上说，后续随着疫苗的研发和疫情的有效控制，预计二季度社会经济等将逐渐进入平稳状态，楼市交易会逐渐活跃，这对于相关城市去库存是有积极作用的。

附注：

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。

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。