

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-8068

✉: yjzx.zf@cric.com

报告说明:

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题。主要为整理探讨新近发生的房地产重要政策行业动态及热点事件,并分享行业研究观点。如需更多信息和服务,欢迎来电来函咨询。

欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号,或扫描以下二维码,与我们进行互动。



今日关注:

商品房去库存成效显著,是否意味着可以告一段落?

导读:在2018年3月5日的政府工作报告上,国家对三四线城市商品住宅去库存成效表示肯定。作为之前几年的重点经济工作任务,房地产库存成为社会各界高度关注的问题之一。研究发现,经过2016年的大力“去库存”,目前全国商品住宅库存规模已整体进入合理规模区间,但商品房去库存工作任重而道远。主要体现为:(1)新建商品房库存压力来源由住宅转向商业和办公,后者去化难度更高;(2)商品房期房库存、潜在库存持续施压;(3)三四线城市商品房库存增速过快,去化压力巨大。

新建商品房库存压力来源由住宅转向商业和办公,后者去化难度更高。

观察住宅、办公楼和商业营业用房三类物业现房库存(即待售面积)占商品房现房库存的比重,办公楼的占比一直较为平稳,在5%附近上下波动,商业营业用房的占比经历了先下降后上升的过程,从2008年的31%左右下降到2014年初的19%左右,然后又反弹至今年9月的25%,与住宅占比呈此消彼长之态。

2008-2017年不同类型物业现房库存占全国商品房现房库存总量的比重

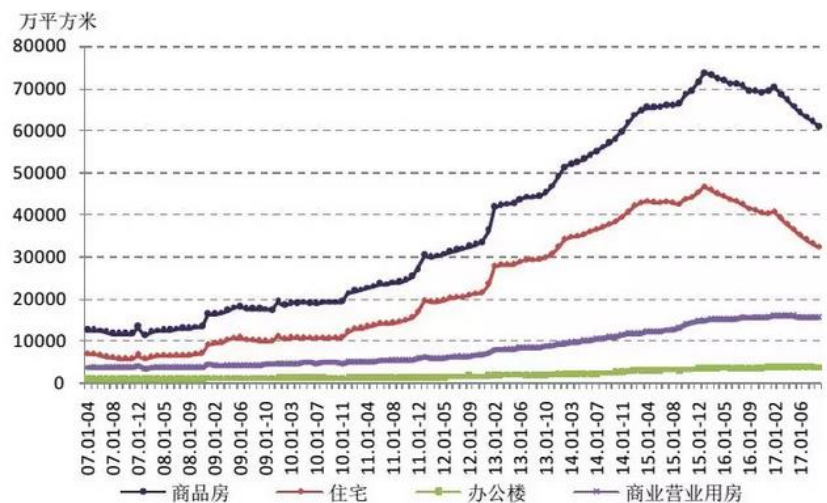


(数据来源:国家统计局)



从库存面积来看，全国办公楼现房库存的走势和全国商业营业用房库存的走势较为一致，均可分为三个时间段，分别为 2007 年至 2010 年平稳上行、2011 年至 2017 年一季度加速上升、2017 年二季度至今触顶回落。2017 年 9 月全国办公楼现房库存全国商业营业用房现房库存分别为 0.35 亿平方米和 1.55 亿平方米，相比于各自的峰值分别下降 6.6%和 3.7%。

2007-2017 年全国商品房现房库存及其分用途库存



(数据来源：国家统计局)

可以看到，全国办公楼现房库存和全国商业营业用房现房库存的降幅很小，**2016 年以来全国商品房现房库存的下降主要是全国住宅现房库存下降导致的，可见商品房“去库存”主要体现于住宅方面。**

### 商品房期房库存、潜在库存持续施压

长期以来，人们对商品房库存的理解大多局限于国家统计局公布的“商品房待售面积”，但商品房待售面积只是商品房**现房库存**的数量反映。而我国商品房销售的主要方式是期房销售，因此，可预售但尚未完成预售的新建商品房，也是实际存在的一种商品房库存，可称之为**商品房期房库存**。商品房期房库存与现房库存共同构成了商品房实际库存。此外，在我国目前的房地产开发管理制度下，已开工但未竣工且未达到预售条件的在建商品房，在不久的将来就会变为期房，是商品房期房库存的主要来源，可称之为“**商品房潜在库存**”。

无论从全国层面还是一、二、三四线各级城市层面看，2011 年以来商品房实际库存的加速增长，都主要来源于期房库存的快速增长，即使经过 2016 年的去库存，期房库



存规模均大大超过现房库存，是商品房实际库存的主体。

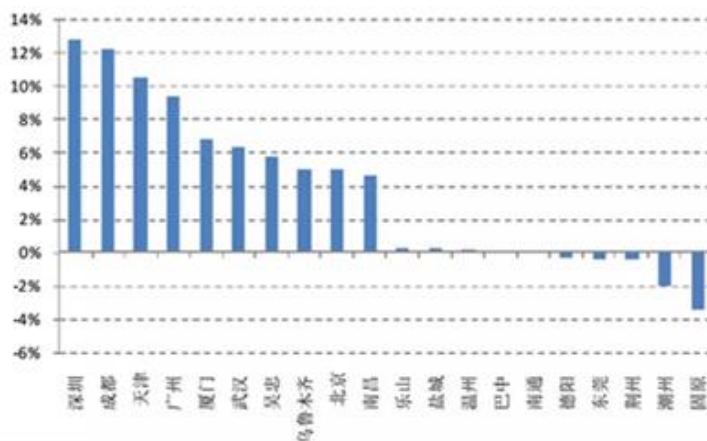
从 2000 年开始，全国商品房潜在库存，即新开工面积，每年均大于全国商品房销售面积，即使考虑到小部分新开工面积因为烂尾或无法拿到预售证等原因不能转化为库存，但每年新开工面积与销售面积的差值经累积之后，必然会对商品房库存持续施压。尤其是 2010 年到 2014 年，新开工面积超出销售面积较多，令库存问题更加严重。此外，相比于住宅库存，商办用房库存的压力相对更大。2002 年至 2017 年 11 月，商办用房的新开工面积与销售面积之比一直大于住宅，并且长期维持在 1.5 以上，峰值甚至达到 3 以上。商品房潜在库存总量和结构的不合理将将对未来的商品房实际库存继续施压，导致实际库存总量和结构的不合理。若长此以往，商品房库存问题将更加严重。

### 三四线城市商品房库存增速过快，去化压力巨大

2011 年至 2015 年，从商品房现房库存、期房库存和实际库存这三类库存的增速来看，三四线城市均明显快于一线城市和二线城市。以实际库存为例，2011-2015 年，三四线城市有增速和增长规模均大于一二线城市，至 2016 年，三四线城市商品房实际库存总和达到一二线城市总和的 1.5 倍，占全国商品房实际库存的 6 成。

从长期看，切实影响商品住宅库存去化的核心因素是人口。选取了全国 123 个城市，根据各地统计局数据，2012 年到 2016 年 35 个一二线城市的平均常住人口增速为 4.9%，同期 88 个三四线城市的平均常住人口增速仅为 1.7%。并且常住人口增速前十位的城市中有 9 个是一二线城市，常住人口增速后十位的城市则全部为三四线城市。可见，三四线城市人口增长乏力是不容回避的事实，它将严重制约三四线城市商品住宅库存的合理去化。

2012 年到 2016 年平均常住人口增速前十位和后十位的城市

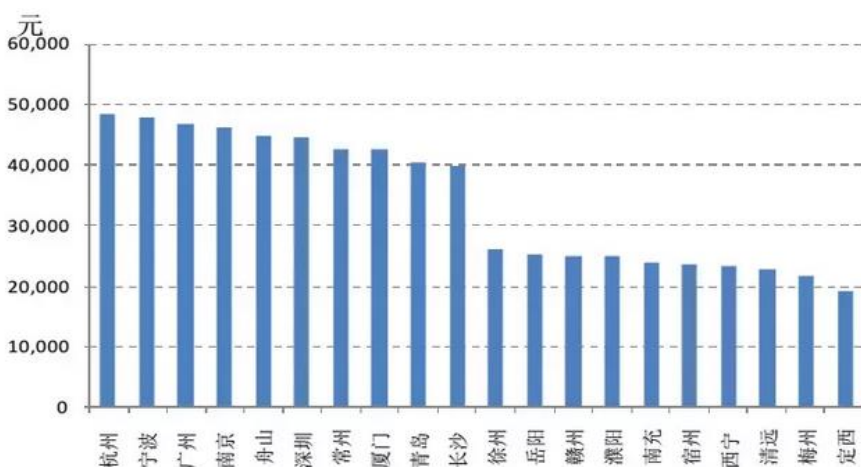




(数据来源: 各地统计局)

对于商业营业用房, 其库存去化的关键因素是居民收入。我们选取了全国 50 个城市进行分析, 根据各地统计局数据, 2015 年 31 个一二线城市的平均人均可支配收入为 34990 元, 19 个三四线城市的平均人均可支配收入为 29318 元, 三四线城市人均可支配收入比一二线城市低 16%。并且人均可支配收入前十位的城市中有 8 个是一二线城市, 人均可支配收入后十位的城市中有 9 个是三四线城市。这意味着, 三四线城市的居民消费水平更低, 这必然会影响到三四线城市零售商业和生活服务业发展, 不利于商业库存的去化。

2015 年人均可支配收入前十位和后十位的城市



(数据来源: 各地统计局)

办公楼库存的去化主要与所在城市的产业结构有关, 因为办公楼的需求主要来自于第三产业。我们选取了全国 27 个城市, 根据各地统计局数据, 2017 年前三季度 13 个一二线城市的平均三产占比为 61.8%, 14 个三四线城市的平均三产占比为 44.4%。并且三产占比前十位的城市均是一二线城市, 三产占比后十位的城市均是三四线城市。可见, 三四线城市的三产占比显著低于一二线城市, 这会造成三四线城市办公楼的需求萎靡, 不利于办公库存的去化。



2017 年前三季度三产占比的城市排名



(数据来源: 各地统计局)

综合来看, 尽管三四线城市商品住宅去库存已取得明显成效, 但是, 大多数三四线城市在人口吸引力、居民收入和产业结构升级方面均未有明显改善, 其规模庞大的商品房库存依然存在巨大的去化压力。

房地产库存问题的形成与我国房地产现行制度、房地产市场与行业的发展阶段以及我国宏观社会经济层面存在的某些问题密切相关。尽管目前全国商品住宅库存已进入合理区间, 但必需重视我国房地产库存依然存在着重大问题。

(内容来源: 易居研究院)