

易居月报系列

100城住宅库存报告

**三四线存销比创近十年新低，
棚改货币化安置比例急需降低**

2018年07月24日

三四线存销比创近十年新低，棚改货币化安置比例急需降低

报告摘要：

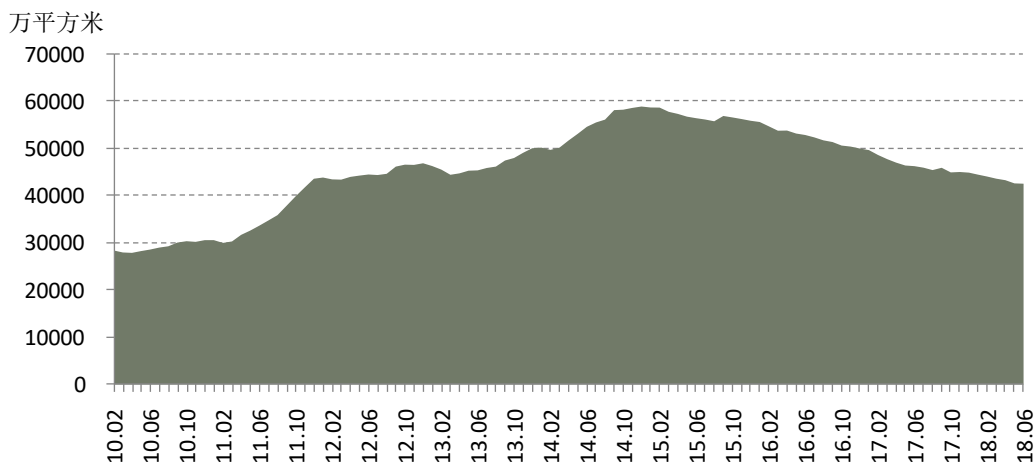
- 1、库存：6 月份库存数据显示，当前百城住宅库存已经出现了连续 35 个月同比下跌的现象，其中有 74 个城市库存规模低于去年同期水平。这也得益于这几年持续性的棚改政策。
- 2、存销比：三四线城市存销比已经创下了 2009 年以来的月度最低值。预计探底基本完成，下半年将步入反弹的通道。
- 3、预测：即便是供应端积极发力，但考虑到存销比依然位于历史底部，所以也很难在半年时间内让存销比回归均衡状态，这也是房价涨易跌难的供求关系逻辑。

一、百城库存跌回六年前水平

1、100 城库存：库存连续 35 个月同比下跌

截至 2018 年 6 月底，易居研究院监测的 100 个城市新建商品住宅库存总量为 42643 万平方米，环比减少 0.2%，同比减少 8.0%。观察历史数据，2015 年以来全国 100 城库存规模就呈现出持续性的下跌态势，充分体现了近三年全国去库存“战役”取得了较好的效果。当前全国 100 城库存规模相当于 2012 年 3 月的水平，即库存规模回落到了六年前的水平。

图 1 100 城新建商品住宅库存面积

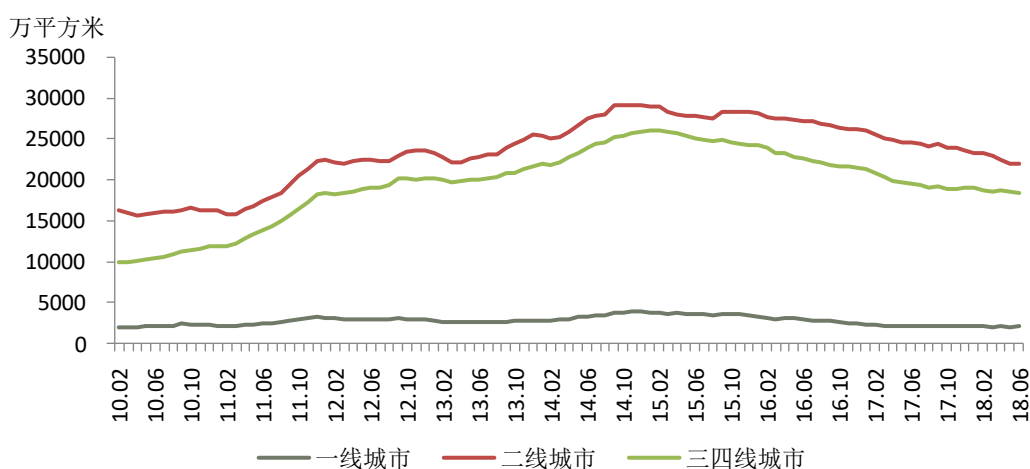


数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、城市结构：二线城市库存同比跌幅最大

截至 2018 年 6 月底，一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅库存总量分别为 2161、22050 和 18432 万平方米，环比增幅分别为 3.0%、0.0%和-0.6%，同比增幅分别为 0.6%、-10.4%和-6.0%。从同比跌幅数据看，二线城市同比跌幅最大，这可以解释近期此类城市房价上涨过快的现象。另外值得注意的是，一线城市在连续 34 个月库存同比下跌后，6 月份首次出现同比正增长态势，这或意味着一线城市正进入到补库存的阶段。

图 2 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

3、城市排行：74 个城市库存低于去年同期水平

2018 年 6 月，100 个城市中，有 26 个城市库存出现了同比增长现象。其中合肥、九江和珠海 3 个城市的库存上升幅度较大，同比增幅分别达到 94%、75%和 66%。需要说明的是，对于合肥等市场来说，近期市场表现还不错，但确实存在部分已成交但未网签的现象，所以库存数据容易偏高。同时，100 个城市中，有 74 个城市的库存出现了同比下滑态势，其中大连、杭州和金华的同比跌幅较大，跌幅分别为 56%、48%和 46%。总体上说，库存同比下跌的城市数量更多，这也带动了百城库存规模出现下跌。

表 1 100 城新建商品住宅库存面积同比增幅排序

增幅前 10 位的城市		增幅后 10 位的城市	
城市	增幅	城市	增幅
合肥	94%	大连	-56%

九江	75%	杭州	-48%
珠海	66%	金华	-46%
镇江	59%	保定	-33%
惠州	53%	丹东	-31%
景德镇	45%	廊坊	-31%
厦门	28%	昆明	-31%
南昌	27%	青岛	-30%
广州	23%	成都	-30%
太原	18%	哈尔滨	-29%

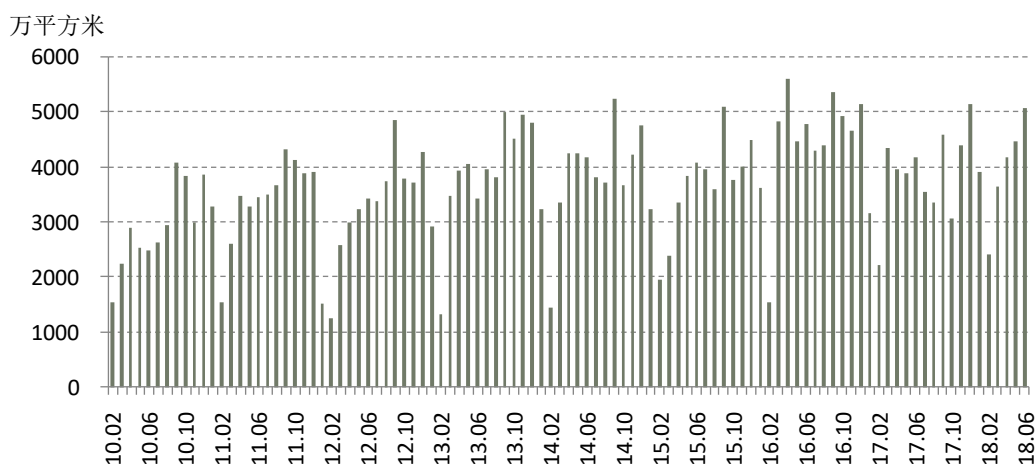
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

二、二季度推盘节奏明显加快

1、100 城预售：预售面积出现上升

2018 年 6 月份，100 个城市新建商品住宅月度新批准预售面积为 5086 万平方米，环比增长 13.5%，同比增长 21.7%。总体上看，6 月份房企推盘节奏继续加快，这有助于购房者获得更多的选房机会。相对一季度严厉的预售证管控，目前部分城市确实有“开闸放水”的供应策略。另外部分房企从半年度销售目标的角度出发，也会适当降低房价，进而获取入市的机会。

图 3 100 城商品住宅新批准预售面积



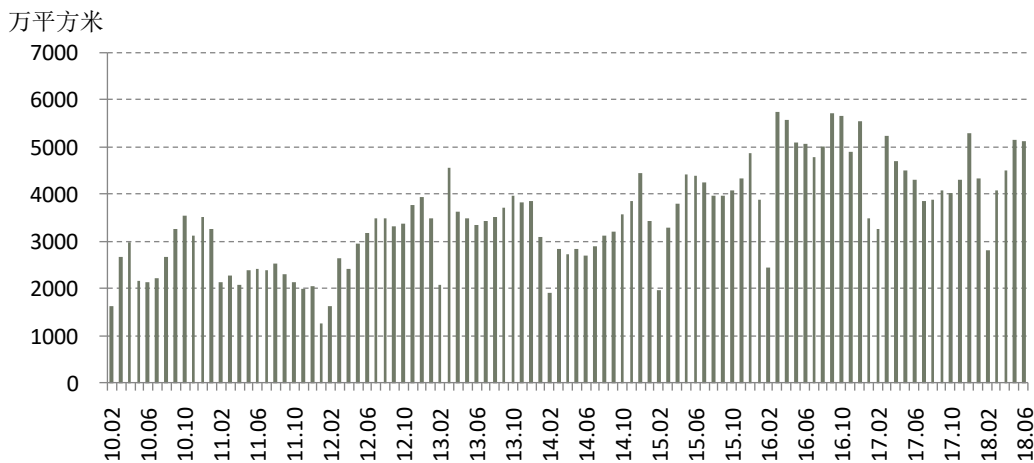
数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

2、100 城成交：交易行情总体较好

2018 年 6 月份，100 个城市新建商品住宅成交量为 5151 万平方米，环比减少 0.2%，同比增长 19.4%。随着房企推盘节奏的加快，以及购房者观望情绪的淡

化，二季度市场交易有较为明显的反弹。当然，也不排除此前部分交易数据没有及时网签，而在二季度出现了集中签约和备案的情况。

图 4 100 城新建商品住宅成交面积

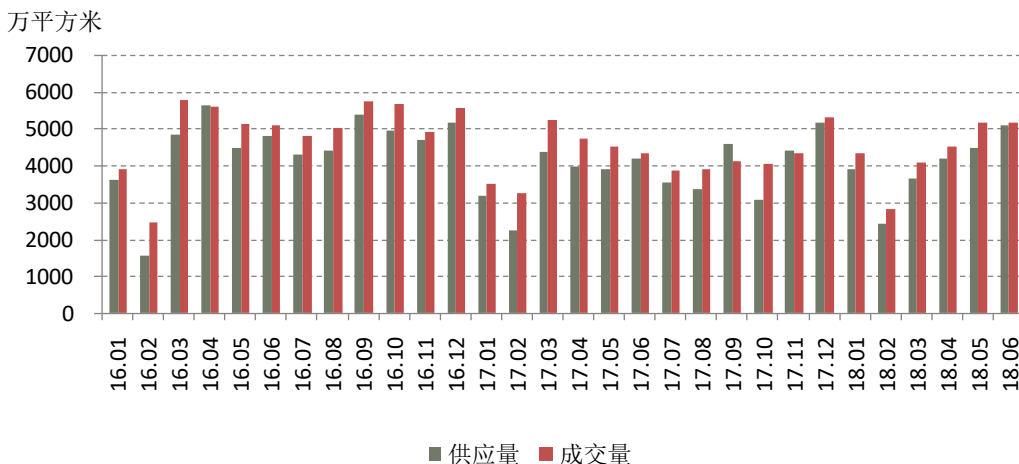


数据来源: 各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

3、供求关系：目前已出现连续 7 个月的供小于求态势

2018 年 6 月份，100 个城市新建商品住宅供应量为 5086 万平方米，而成交量为 5151 万平方米。6 月楼市呈现出供小于求的态势，目前已连续 7 个月出现了此类态势。应该说，限价环境下部分新推盘项目的价格相对低，认购的性价比较高，这也容易带来部分城市出现“抢房”的现象。

图 5 100 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

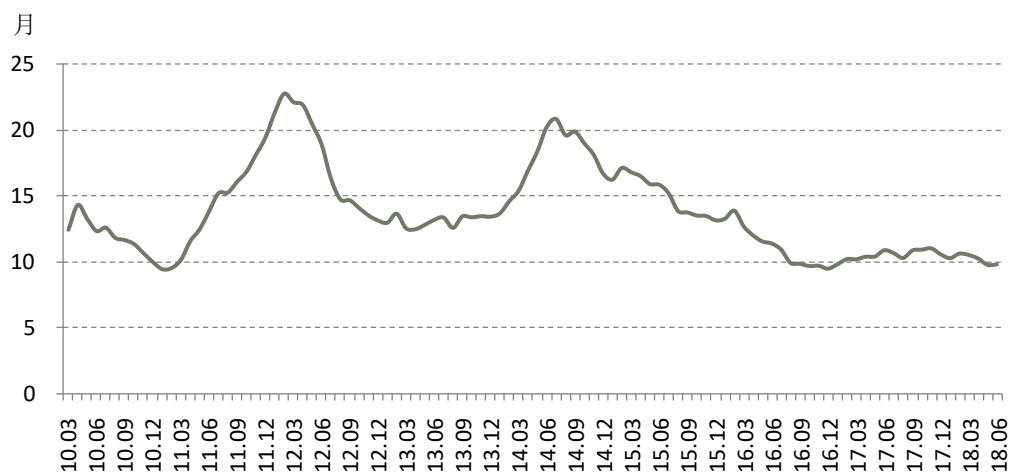
三、存销比位于历史底部

1、100 城存销比：新房库存仅用 10 个月就可以消化完

我们定义：库存去化周期即存销比=当月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，其合理区间为 12-16 个月，高于该区间说明库存规模偏大，低于该区间则说明库存规模偏小。

2018 年 6 月份，100 个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为 9.8 个月，这也意味着市场仅需 9.8 个月的时间就能消化完这些库存，该数值相比 5 月份 9.8 个月总体持平。观察历史数据，今年上半年 100 个城市存销比在历史低位水平运行，这和库存规模持续下滑、市场销售表现好于预期等因素有关。存销比继续走低，也可以解释今年上半年全国百城房价依然上涨的现象。

图 6 100 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

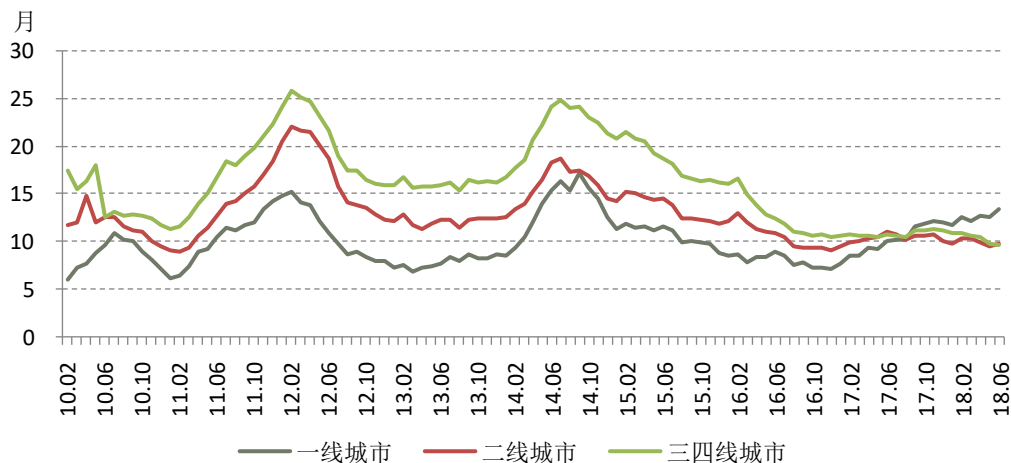
2、结构分类：二线城市去库存周期是最小的

2018 年 6 月份，一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅存销比分别为 13.4、9.7 和 9.6 个月。相比 5 月份 12.6、9.5 和 9.8 个月的数值，一二线城市存销比有所反弹，而三四线城市继续收窄。

横向对比看，今年上半年三四线城市的存销比下跌较为明显。当前数值也是 2009 年以来的月度最低值，即最近 10 年中三四线城市的去化周期达到了最低值。观察历史数据，2014 年下半年三四线城市积极推进棚改政策，去库存周期指标反应迅速，从高位水平显著且持续下滑，即从 2014 年 7 月 25 个月的历史高位水平下滑到当前 10 个月的历史底部水平。2018 年下半年三四线城市的棚改政策会

略有调整，尤其是商品住宅库存不足、房价上涨压力大的城市会面临更多调整。基于此类政策判断，可以认为，三四线城市的存销比探底已完成，下半年将面临反弹的可能。

图7 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：24 个城市的存销比小于 6 个月

经历了本轮去库存政策消化期，可以看出，各个城市的存销比数值差异较大。100 个城市中，有 19 个城市的存销比大于 16 个月，此类城市去库存压力依然较大；有 21 个城市的存销比位于 12-16 个月之间，此类城市的去库存周期相对适中；有 60 个城市的存销比小于 12 个月，此类城市的去库存周期相对偏小。

具体城市看，环京区域的部分城市即主要为“北三县”的城市，去库存周期明显偏高。此类城市库存量其实已经很小，但是新房交易非常低，这样容易带来去库存周期偏高的现象。而观察其他城市，可以看出，有 24 个城市的存销比小于 6 个月，其中有 17 个城市为三四线城市。这 17 个城市分别为赣州、惠州、柳州、扬州、日照、嘉善、徐州、滁州、金华、宜昌、湖州、马鞍山、韶关、嘉兴、清远、景德镇和株洲。此类城市商品住宅库存不足、房价上涨压力大，下半年棚改政策调整的可能性最大。

另外颇有意思的现象是，24 个去库存周期偏小的城市中，很多都带“州”字，包括赣州、惠州、杭州、柳州、扬州、徐州、滁州、郑州和湖州等。其逻辑在于，此类城市都属于城市历史久远、老城规模大、旧改机会多、经济水平不错的城市，所以房地产市场更容易活跃。

表 2 100 城新建商品住宅存销比排序

存销比前 10 位的城市		存销比后 10 位的城市	
城市	月	城市	月
香河	43.5	赣州	2.3
燕郊	30.5	惠州	2.6
桂林	29.4	杭州	2.9
厦门	29.2	柳州	3.2
包头	27.7	扬州	3.2
北京	26.0	日照	3.7
中山	24.3	大连	3.9
天津	22.3	嘉善	3.9
肇庆	22.3	徐州	4.1
无锡	22.0	滁州	4.3

数据来源：各地官方房地产信息网、CRIC、易居研究院

四、下半年存销比回归均衡水平略有压力

2018 年上半年全国百城库存水平继续下跌，这和房屋销售行情总体不错有关系。库存规模正步入到“缺货”的阶段，这也可以解释今年上半年房价持续上涨的现象。

2018 年下半年相关城市需要继续调整供求关系，进而稳定房价。若开发商下半年稳定不移推进补库存战略，包括加大拿地力度和加快开工节奏，那么就可以为相关城市提供更多的可售房源或库存。但是客观来说，考虑到存销比目前依然处于历史低位，要想反弹、回归到均衡值或合理值水平，仅靠半年时间其实还是略有压力的。

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。