****

**2023年2月**

**中国房地产**

**深度研究**

**2023年初典型城市库存压力**

**及结构性特征研判**

**总编**

丁祖昱 张燕

**主编**

孟音 林波

**课题组**

马千里 邱娟 李诗韵

**版权声明**

本报告内容为易居企业集团克而瑞所有，未经许可，不得转载。

**免责声明**

本报告中的内容和建议仅供参考，并不构成对所述市场交易的出价或者评估。我司及其雇员对使用本书中内客所引发的任何直接或间接损失概不负责。

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。

**出品单位**

克而瑞研究中心出品

[研究视点 4](#_Toc128583514)

[一，竣工未售、广义库存创新高，狭义库存却高位微降 5](#_Toc128583515)

[1，住宅竣工未售率重回三成以上，待售面积创近五年新高、仍低于2015年高点 5](#_Toc128583516)

[2，狭义库存低于2014年高点，独立行情下上海、杭州“主动”增库存 6](#_Toc128583517)

[**1）、2020年后狭义库存进入高位盘整期，新增供应降速助库存暂缓上升 6**](#_Toc128583518)

[**2）、各能级库存走势明显分化，预期修复助一线城市狭义库存规模再上台阶 7**](#_Toc128583519)

[**3）、仍有20城库存高于2014年高点，上海同比领增彰显供给侧信心 8**](#_Toc128583520)

[3，广义库存2022年同比增幅达6%，仅二线城市与2019年末规模相近 11](#_Toc128583521)

[**1）、一线2022年同比涨幅居首，三四线涨幅其次反而库存压力最高 11**](#_Toc128583522)

[**2）、八成城市广义库存同比上升，青岛同比增幅高达36% 11**](#_Toc128583523)

[二、狭义消化周期超过2014年高点， 广义消化周期突破3年 12](#_Toc128583524)

[1，平均消化周期超过20个月，一二线中仅四市低于10个月 13](#_Toc128583525)

[**1）、2022年消化周期超过2014年高点，突破18个月警戒线 13**](#_Toc128583526)

[**2）、一线城市消化周期仍低于2014年高点，三四线供求信心双双“塌方”消化周期接近2年 14**](#_Toc128583527)

[**3）、仍有四成城市消化周期低于2014年，杭州同比增163%仍低于10个月 15**](#_Toc128583528)

[2，2022年广义消化周期骤增66%，仅四市广义消化周期低于3年 17](#_Toc128583529)

[**1）、一线城市广义消化周期仍与2019年末持平，三四线平均需8年方可去化完毕 17**](#_Toc128583530)

[**2）、近一半城市广义消化周期高于6年，重庆同比增三倍达到10年 18**](#_Toc128583531)

[三、小面积一房、两房库存积压， 中大面积三四房去化相对顺畅 19](#_Toc128583532)

[1，面积段：小面积产品供需两弱库存积压，中大户型表现更稳定 19](#_Toc128583533)

[**1）、能级：小户型库存占比下降但消化周期拉长，一二线100-180㎡去化压力更可控 19**](#_Toc128583534)

[**2）、城市：100-120㎡安全系数最高、亦是库存主力，嘉兴、莆田等整体无虞但结构性承压 21**](#_Toc128583535)

[2，户型：三四房占比高但去化压力可控，一二房、五房两头承压 23](#_Toc128583536)

[**1）、能级：一线一房库存压力凸显，二三线一房、两房难去化，三四线别墅库存积压 24**](#_Toc128583537)

[**2）、城市：一二房产品库存压力高企，惠州、梅州等地三、四房去化周期超30个月 26**](#_Toc128583538)

[四，总结与展望 28](#_Toc128583539)

[1，现状特征：推案减少致狭义库存假性回落，成交低迷、广义库存攀升进一步激化供给侧竞争 28](#_Toc128583540)

[2，城市差异：分化进一步加剧，仅少数城市去化周期保持在10个月以内 29](#_Toc128583541)

[3，户型结构：中大户型产品表现更为稳健，二房产品库存压力高企 29](#_Toc128583542)

[4，趋势预判：预期修复由点至面，各城市、各类产品库存压力亦需分批次缓解 30](#_Toc128583543)

**研究视点**

2022年，中国楼市经历了1998年房改后最大的全国性深度调整，行业投资、施工、新开工等各项指标均出现了深度回调，其中新房成交同比下降27%，库存去化压力急剧攀升，在此背景下，全年土地成交更是出现了深度调整，土地购置面积同比下降53%。为进一步明晰目前各城市所面临的库存压力，研究中心对各城市目前的长短期库存压力进行了全面梳理，并对去化周期指标进行了结构性分析，对各城市不同面积段、不同户型上的分化进行了深入探析。本文主要结论如下：

**1，2022年领取销许放缓、新推案减少，致狭义库存假性回落。**

**2，预期修复助一线城市狭义库存规模“逆市”上行。**

**3，广义库存同比增幅达6%，长期库存压力仍在攀升。**

**4，成交低迷下整体狭义、广义消化周期均显著上行，并已超过了前期2014年的高点。**

**5，一线城市狭义消化周期仍低于2014年高点，三四线供求信心双双“塌方”致去化压力骤增。**2022年末三四线消化周期23.7个月，较2014年高点增加了26%。

**6，中大户型产品去化表现更为稳健，二房产品库存压力高企。**大多数城市均做到了“以需定供”，库存规模相对较高的100-120㎡左右的三房、四房，同时也是去化表现最佳的一类产品。

**7，预期修复和库存压力缓解，均需要经历由点至面的长期过程。**

**一，竣工未售、广义库存创新高，狭义库存却高位微降（节选）**

2022年，同步于商品住宅成交面积的大幅下滑，全国住宅竣工待售面积创下了近年来的新高。狭义库存却不增反降，超过六成的典型城市狭义库存同比下滑，需求端表现稳健的上海反而成为了库存规模领涨的代表城市之一。

1，住宅竣工未售率重回三成以上，待售面积创近五年新高、仍低于2015年高点（节选）

**2022年末全国住宅竣工未售面积2.7亿㎡，同比上升18%，创近5年新高，**但是就历史数据来看，仍远低于2015年4.5亿的历史高点。其中2022年初出现了历史最大的单月待售面积增量，较2021年12月末增加5552万㎡，这一方面固然是因为大量住宅竣工的统计上报时间聚集在了年末，但更重要的，**还是竣工住宅售出率出现了显著下降，导致相关库存指标出现了急剧上升。**

**图：2013年以来中国住宅待售面积（亿㎡）**

数据来源：国家统计局

根据住宅待售面积和其他统计指标的逻辑关系，进一步联系历年住宅竣工面积、现房销售面积，可以测算历年中国竣工住宅的未售率，并由此判断库存积压情况的变化。可以看到2016年以后，中国竣工住宅的未售率逐年下降，至2019-2021年达到低点，考虑到销售到竣工一般需要1-2年的施工期，这也与此前中国房地产市场的发展趋势一致。2022年，竣工住宅的未售率攀升至32%，也与2020年起始的市场去化率的下行相一致。**考虑到2022年全国商品住宅销售规模较上一年下降了4亿㎡，若2023年消费者预期和行业销售不能得到良好回正，竣工住宅未售率必将在接下来一两年内继续上行，并导致商品住宅待售面积加速攀升。**

**图：2015年以来全国竣工住宅中未售出的比例**

数据来源：国家统计局

2，狭义库存低于2014年高点，独立行情下上海、杭州“主动”增库存（节选）

统计范围进一步拓宽到取得销许、尚待售出的狭义库存方面，也是监测业内和主管部门所重点关注的中短期指标。不同于以往行业规模整体扩容、内部分化的市场周期，上行的库存规模普遍代表着低迷的去化速度，在当前的市场发展阶段下，少数需求侧表现相对良好，供给侧信心较足的城市更愿意保持甚至推升新房的供给规模。

**1）、2020年后狭义库存进入高位盘整期，新增供应降速助库存暂缓上升（略）**

**图：2014年以来50个典型城市狭义库存（略）**

注：为保持长时间跨度的数据连贯性，选取了50个典型城市，其中4个一线城市，25个二线城市，21个三线城市，其中汕头、太仓、温州、芜湖、钦州2014年数据缺失，使用2015年数据估算，本节下同

**2）、各能级库存走势明显分化，预期修复助一线城市狭义库存规模再上台阶**

各能级城市表现方面，可以看到各能级城市库存指数涨跌趋势变化与整体大致相同，但各阶段变化幅度不一，这一方面与销售表现相关，另一方面也反映了供给侧信心的差异。

**一线2022年狭义库存逆市上涨，但相比2014年的降幅仍是各能级中最大的，从中折射出的市场信心也更为坚定**。在2015-2017年的“去库存”周期中，一线城市狭义库存规模下降最大，至2017年末一线城市狭义库存仅2235万㎡，不及2014年末的一半，而2020年下半年的成交的补偿性上涨，也使得2020年一线城市狭义库存出现了各能级中唯一的同比回落。因此在经历了2021年下半年到2022年三季度的盘整周期后，**得益于优秀的销售表现，以及相对前期高点最低的各能级中最低的狭义库存规模，2022年下半年一线城市供给侧信心不降反升，**狭义库存规模反而再上台阶，2022年12月末库存达到近3807万㎡，反而较年初上升了8%左右，也是各能级城市中唯一2022年库存规模上升的。

**二线城市供给侧“转向”及时，狭义库存两连降。**二线城市狭义库存在2017-2020年间增长了54%，2020年末即达到了2.7亿㎡左右的高位。进入2021年后，面对需求景气的下行风险，即便成交面积同比微增2%，**2021年二线狭义库存指标“率先”发出了转向信号，供给侧早早开启了“以销定供”模式**，2021、2022年狭义库存规模连续两年负增长。对比2014年的前期高点来看，2022年末二线城市狭义库存降幅约17%，略高于一线城市，也正是得益于狭义库存规模控制的相对良好，整体来看二线城市供给侧依旧保持了一定的信心，项目开盘规模仍能与市场成交规模相匹配，2022年狭义库存同比下降3%，降幅明显小于三四线城市平均。

**三四线城市信心“衰退”，需求弱市下狭义库存快速回落。**相较二线城市而言，三四线城市市场的转向速度相对较慢，确定方向后的“加速度”也更快，三四线2022年年末狭义库存同比降幅高达6.5%。相较于低迷的销售端而言，三四线城市供给侧出现了更为显著的规模收缩，在市场走向不明、企业资金面承压的情况下，再加之前期土地交易量下降的影响，2022年三四线新房项目领取销许的规模明显下降，并且明显超过了新房交易规模的下降速度。另一方面，结合更长时间的库存和成交数据来看，可以看到在2016-2019年的成交放量周期中，三线城市交易量出现了更大幅度的上升，其狭义库存指数也一直领跑于各能级城市，**2021年末三四线狭义库存指数高达97，也是各能级中唯一接近前期2014年高点的**，高企的库存指标也给城市供给侧造成了更大的压力。。

**图：各能级城市狭义库存定基指数变化（2014年末=100）**

数据来源：CRIC

**图：各能级城市商品住宅销售面积定基指数月度变化（2014年=100）**

数据来源：CRIC

**3）、仍有四成城市库存高于2014年高点，上海同比领增彰显供给侧信心（节选）**

2022年城市整体库存较2014年的前期高点下降了16%，但是仍有**20个城市狭义库存高于2014年的整体高点**。**就个性特征而言，这些狭义库存高于2014年的城市主要可分为三类：**

**第一类是规模领先城市**，年住宅成交面积均在千万㎡级别或更高，如郑州、武汉、南宁等，城市的高流量吸引了大量项目进驻竞争，2017年以来库存规模均出现了快速上涨，典型如武汉狭义库存规模较2017年末上升了5倍达到2000万㎡，相比此前武汉市一年2000万㎡左右的交易量而言规模尚可，不过在交易量仅余1000万㎡左右的2022年，其**狭义库存去化压力显著提升**。

**第二类是规模扩容型城市，**如兰州、芜湖等，近年来城市成交规模的提升推高了库存规模， 以芜湖为例，在2014-2015年间城市成交规模仅在100万㎡级别，而在2016-2020年期间成交规模骤升至300万㎡左右，与规模的扩容同步，这些城市狭义库存规模也同步增加，芜湖2022年狭义库存较2017年增加了157%。但是在交易规模大幅回落的2022年，这些城市狭义库存规模却难以快速调整，与第一类城市类似，处于高位的狭义库存仍需要长时间的消化。

**第三类则是基数库存指标较佳，处于相对低位，如广州、深圳、南京、宁波等，**以南京为例，该城市狭义库存指标一直以来均控制得较为理想，即便是在2014年的市场库存高位，南京狭义库存指标也被控制在了900万㎡以内，2022年末虽上升至990万㎡，但对比其800万㎡左右的成交规模来看，南京狭义库存仍处于相对合理的范围。

**图：2022年末50个典型城市狭义库存规模（万㎡）（略）**

数据来源：CRIC

3，广义库存2022年同比增幅达6%，仅二线城市与2019年末规模相近（略）

**1）、一线2022年同比涨幅居首，三四线涨幅其次反而库存压力最高**

**图：各能级城市住宅广义库存定基指数季度变化（2019年四季度末=100）（略）**

**2）、八成城市广义库存同比上升，青岛同比增幅高达36%（略）**

**二、狭义消化周期超过2014年高点，  
广义消化周期突破3年**

典型城市狭义库存与广义库存虽然一减一增，但是在快速回落的销售面积影响下，狭义和广义消化周期都出现了迅速提升，其中狭义库存消化周期更是超过了2014年的前期高点。就2022年指标动向来看，相比供应端受到销许领取节奏变化影响、库存规模在一定程度上受到控制狭义消化周期而言，广义库存的消化周期增幅更为显著。

1，平均消化周期超过20个月，一二线中仅四市低于10个月

与受到供给侧控制的狭义库存指标不同，2022年去化周期指标出现了更大幅度的波动，各能级城市消化周期普涨，年内同比增幅超过六成。超过四成城市的消化周期超过两年，仅极少数城市消化周期能保持在10个月以内。

**1）、2022年消化周期超过2014年高点，突破18个月警戒线（略）**

**2）、一线城市消化周期仍低于2014年高点，三四线供求信心双双“塌方”消化周期接近2年（略）**

**一线城市狭义消化周期指标表现最佳**。

**二线城市“以销定供”助狭义库存平盘，狭义消化周期与2014年高点相近。**

**三四线供求规模“塌方式”下滑，消化周期领跑各能级城市。**

**图：各能级城市消化周期走势**

注：按近12个月平均成交面积计算

数据来源：CRIC

**3）、仍有四成城市消化周期低于2014年，杭州同比增163%仍低于10个月（节选）**

2022年50城整体消化周期虽超过了2014年高点，绝大多数城市的消化周期也较2016年的低点出现明显上升，不过**对比前期高点来看各城市表现明显分化，仍有22个城市的消化周期低于2014年**，**占比超过四成，其中大部分城市是由于狭义库存规模的回落，**使得当前市场去化压力得以小于前期高点，典型如上海、杭州2022年末消化周期分别为6.9和6.4个月，较2014年末降幅均超过60%,这一方面是由于两地成交规模均维持在了1000万㎡左右的相对高位，但更重要的还是其狭义库存规模均控制在了较低水平，仅为500万㎡量级，使得狭义库存消化周期指标处于相对安全的范围。**也有少部分城市是由于交易规模上新台阶**，并能够在2022年仍能保持较高水平，典型如宁波2014年时住宅销售规模仅为400万㎡量级，但是在2016年市场规模迅速扩容至1000万㎡量级水平，2022年销售规模虽同比腰斩，但仍达到了640万平方米，正是得益于交易规模较2014年的大幅提升，在狭义库存较2014年增加24%至745万㎡的情况下，2022年末宁波狭义库存消化周期仍然只有14个月，较2014年下降17%，在样本城市中亦处于相对较优的水平。

**表：50城2022年12月末消化周期（月）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 城市能级 | 城市 | 2022年末 | 同比 | 较2016年低点 | 较2014年高点 |
| 一线 | 北京\* | 22.7 | 33% | 224% | 5% |
| 上海\* | 6.9 | 27% | 3% | -65% |
| 广州 | 20.8 | 69% | 206% | 17% |
| 深圳\* | 17.7 | 77% | 28% | 20% |
| 二线 | 杭州 | 6.4 | 163% | 35% | -63% |
| 西安 | 11.6 | 35% | 12% | -48% |
| 合肥 | 5.2 | 60% | -43% | -47% |
| 长沙 | 19.8 | 81% | 108% | -45% |
| 呼和浩特\* | 60.6 | 214% | 91% | -38% |
| 海口\* | 19.3 | 74% | 119% | -37% |
| 宁波 | 14.0 | 114% | 72% | -17% |
| 天津 | 19.7 | 43% | 421% | -17% |
| 苏州\* | 13.2 | 6% | 66% | -16% |
| 沈阳\* | 32.7 | 51% | 38% | -8% |
| 青岛 | 25.0 | 27% | 184% | -5% |
| 济南 | 6.4 | 6% | 119% | -4% |
| 重庆\* | 18.0 | 260% | 152% | 12% |
| 福州 | 19.6 | 88% | 172% | 21% |
| 南京\* | 14.7 | 60% | 430% | 23% |
| 南昌\* | 10.2 | 19% | 137% | 29% |
| 大连\* | 47.0 | 63% | 92% | 35% |
| 成都\* | 13.3 | 25% | 160% | 42% |
| 昆明\* | 22.1 | 15% | 131% | 51% |
| 长春\* | 35.4 | 39% | 149% | 61% |
| 厦门 | 20.0 | 94% | 206% | 78% |
| 郑州 | 28.4 | 73% | 408% | 80% |
| 南宁\* | 23.7 | 49% | 289% | 107% |
| 武汉\* | 23.6 | 86% | 894% | 120% |
| 兰州\* | 54.8 | 186% | 262% | 343% |
| 三四线 | 太仓\* | 7.2 | -36% | 41% | -59% |
| 昆山\* | 10.3 | -7% | 131% | -44% |
| 泉州 | 11.7 | 16% | -13% | -41% |
| 徐州 | 19.6 | 130% | 120% | -28% |
| 南通\* | 19.1 | 127% | 175% | -26% |
| 江阴\* | 24.5 | 52% | 98% | -24% |
| 晋江 | 29.8 | 323% | 139% | -16% |
| 莆田 | 20.1 | 104% | 48% | -11% |
| 无锡\* | 20.6 | 111% | 214% | -4% |
| 汕头\* | 35.2 | 48% | 97% | 12% |
| 钦州\* | 28.5 | -6% | -15% | 25% |
| 烟台\* | 49.8 | 41% | 101% | 30% |
| 温州 | 17.3 | 90% | 80% | 35% |
| 佛山\* | 19.8 | 22% | 139% | 36% |
| 常州\* | 23.1 | 159% | 507% | 41% |
| 东莞\* | 24.3 | 71% | 214% | 52% |
| 宜兴\* | 82.7 | 244% | 217% | 55% |
| 九江\* | 18.3 | 207% | 207% | 79% |
| 洛阳 | 27.9 | 15% | 274% | 258% |
| 芜湖 | 22.6 | 224% | 348% | 397% |
| 北海\* | 68.9 | 114% | 273% | 721% |

注：带\*城市狭义库存及相关统计数据包含酒店式公寓

数据来源：CRIC

2，2022年广义消化周期骤增66%，仅四市广义消化周期低于3年

就近年来住宅广义库存消化周期（以下简称广义消化周期）的整体走势来看，在2020-2021年期间仍能保持大致平稳，中长期去化压力指标的骤升主要还是出现在了2022年，至2022年末样本城市广义库存消化周期达到了6年，同比增幅高达66%。

**1）、一线城市广义消化周期仍与2019年末持平，三四线平均需8年方可去化完毕（略）**

**图：各能级城市住宅广义库存消化周期（年）**

**数据来源：CRIC**

**2）、近一半城市广义消化周期高于6年，重庆同比增三倍达到10年**

就CRIC重点监测的30个城市指标变动情况来看，与狭义库存指标类似，**广义消化周期在3年以内的仅余合肥、杭州、上海、泉州等四个城市**。得益于土地供给侧的及时调整，以及前期广义库存指标的低位，使得这些城市广义消化周期仍能维持在安全区间。典型如杭州广义消化周期虽同比翻番，但仍能维持在2年左右的绝对低位。

接近一半的城市广义消化周期达到6年以上，中长期库存严重承压，**典型如重庆广义消化周期达到9.8年，达到了上年的四倍**，其主要原因还是重庆商品住宅成交年内出现了大幅下滑至580万㎡，远远低于往年2000万量级的交易规模，再加之土地供给侧回调力度不足，年内土地成交规模降幅仅为一半左右，导致重庆广义消化周期出现了巨幅上升。特别需要说明的是，深圳与大部分城市被动上升的广义消化周期不同，深圳这一指标的高位有其特殊原因，作为近十年来人口规模增长最快的城市，再加之深圳本身多山少地的地理条件所限，开发商惜售造成广义消化周期高位亦在情理之中。

**表：30个重点监测城市2022年住宅广义库存消化周期（年）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 城市 | 2022年 | 同比 | 城市 | 2022年 | 同比 |
| 上海 | 2.4 | 12% | 昆明 | 6.5 | 33% |
| 北京 | 3.2 | 49% | 长春 | 7.7 | 33% |
| 广州 | 6.6 | 47% | 武汉 | 8.8 | 77% |
| 深圳 | 11.8 | 78% | 青岛 | 8.9 | 78% |
| 合肥 | 1.7 | 71% | 重庆 | 9.8 | 301% |
| 杭州 | 2.0 | 101% | 泉州 | 2.7 | 69% |
| 成都 | 3.1 | 16% | 佛山 | 5.5 | 37% |
| 济南 | 3.5 | 54% | 无锡 | 5.5 | 150% |
| 厦门 | 3.8 | 100% | 徐州 | 6.3 | 184% |
| 宁波 | 3.8 | 117% | 廊坊 | 7.0 | 18% |
| 南京 | 3.9 | 56% | 洛阳 | 7.9 | 30% |
| 福州 | 4.0 | 114% | 南通 | 7.9 | 14% |
| 西安 | 4.3 | 37% | 东莞 | 8.3 | 96% |
| 郑州 | 5.5 | 93% | 惠州 | 9.9 | 95% |
| 天津 | 5.7 | 44% | 珠海 | 12.4 | 143% |

注：合肥、成都、郑州、洛阳、南通、徐州等城市广义库存统计区划范围与市区范围不同，对应住宅成交面积略有差异

**数据来源：CRIC**

**三、小面积一房、两房库存积压，  
中大面积三四房去化相对顺畅**

分面积段来看，小面积户型供需两弱，面临比大户型更显著的去化压力，一二线城市均呈现小户型库存占比收缩，但消化周期在快速攀升的现象，而100-180㎡中大户型库存压力可控。三四线库存全面承压，特别是80㎡以下、160㎡以上产品消化周期超30个月，去化压力不容小觑。

分户型来看，一房、二房、五房及以上、别墅产品库存占比下降，但去化放缓更为明显，消化周期高企，去库存压力有增无减。而三房、四房市场供需主力地位进一步巩固，库存去化压力相对可控。

1，面积段：小面积产品供需两弱库存积压，中大户型表现更稳定

分面积段来看，由于小户型供需两弱，往往面临比大户型更显著的去化压力，一线城市70㎡以下、二线城市100㎡以下尽管库存占比收缩，但消化周期在快速攀升，反观100-180㎡中间面积段改善类产品，尽管库存占比增长，但消化周期基本都在警戒线内，库存压力可控。三四线库存全面承压，80㎡以下、160㎡以上产品尤为明显，消化周期超30个月。

**1）、能级：小户型库存占比下降但消化周期拉长，一二线100-180㎡去化压力更可控**

**（1）一线70㎡以上占比下降，二线120-140㎡占比增加，三四线持稳100-140㎡仍最多（略）**

**图：2022年末各能级城市分面积段狭义库存占比**

**数据来源：CRIC**

**图：2022年末各能级城市分面积段狭义库存占比同比变化（百分点）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **能级** | **70以下** | **70-80** | **80-90** | **90-100** | **100-120** | **120-140** | **140-160** | **160-180** | **180以上** |
| 一线 | -1.3 | 0.4 | 0.0 | 0.8 | -1.6 | 0.8 | 0.7 | 0.2 | 0.1 |
| 二线 | -1.2 | 0.0 | -0.4 | -0.2 | 0.4 | 1.2 | 0.3 | -0.1 | 0.0 |
| 三四线 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | -0.2 | -0.1 | -0.2 | -0.1 | 0.2 | 0.2 |

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

**（2）小户型去化压力更大，一线70㎡以上、二线三四线100㎡以上库存积压（略）**

**2）、城市：100-120㎡安全系数最高、亦是库存主力，嘉兴、莆田等整体无虞但结构性承压**

多数城市库存占比最大的产品是100-120㎡，7成以上城市100-120㎡产品占比在20%以上，反映市场的一致性认可和房企推货信心。具体到城市，哈尔滨、北海等新房全面滞销，长沙、嘉兴等刚需产品承压，小户型库存积压消化周期超30个月，大面积去化相对无压力，资阳、濮阳等改善产品承压，160㎡以上大面积产品去化不畅、库存积压，莆田、运城等两头承压，中间面积段去化无忧，一大一小产品库存积压，成都、合肥等库存无虞。

**（1）多数城市100-120㎡库存占比最大，厦门、广州等70㎡以上产品库存最多**

静态来看， CRIC重点监测的城市中，**4成以上城市库存占比最大的产品是100-120㎡户型**，7成以上城市100-120㎡产品占比在20%以上，但这并不意味着市场上100-120㎡产品库存严重积压，恰恰相反，结合消化周期数据不难看出，这背后反映的是购房者对该类产品的一致认可以及房企的推货信心。例如淮南，100-120㎡户型是市场绝对主力，供求套数占比在50%左右，库存占比自然也多达40%。

同理120-140㎡户型产品，由于供货量相对较大，也成为了多数城市库存占比最高或次高的产品种类，据统计，**濮阳、泉州等半数以上重点监测城市120-140㎡产品库存占比超过了两成**。

除此之外，**广州、厦门等一二线及强三线城市70㎡以上产品库存占比偏高**。典型如厦门，受制于高房价，库存结构也随着需求结构呈现面积小型化态势，70㎡以下产品占比多达26%，是各类产品库存占比最高的，80-90㎡产品占比也接近20%。

**表：2022年末典型城市分面积段狭义库存占比**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **城市** | **70以下** | **70-80** | **80-90** | **90-100** | **100-120** | **120-140** | **140-160** | **160-180** | **180以上** |
| 济南 | **32%** | 2% | 2% | 7% | 22% | 17% | 9% | 4% | 5% |
| 南京 | **26%** | 3% | 14% | 8% | 19% | 14% | 7% | 2% | 6% |
| 广州 | **22%** | 7% | 14% | 15% | 19% | 12% | 4% | 2% | 5% |
| 绍兴 | **21%** | 5% | 3% | 10% | 15% | 19% | 9% | 6% | 11% |
| 厦门 | **26%** | 9% | 19% | 10% | 13% | 11% | 6% | 1% | 6% |
| 南充 | 3% | 4% | **32%** | 22% | 27% | 9% | 3% | 0% | 0% |
| 嵊州 | 11% | 4% | **18%** | 6% | 18% | 14% | 8% | 10% | 10% |
| 威海 | 15% | 13% | **19%** | 14% | 14% | 12% | 6% | 3% | 4% |
| 嘉善 | 7% | 18% | **32%** | 8% | 14% | 11% | 4% | 1% | 5% |
| 资阳 | 1% | 3% | 11% | **30%** | 28% | 20% | 5% | 1% | 2% |
| 珠海 | 13% | 9% | 16% | **19%** | 19% | 10% | 5% | 2% | 6% |
| 衢州 | 4% | 4% | 20% | **21%** | 18% | 17% | 6% | 3% | 6% |
| 淮南 | 9% | 2% | 7% | 13% | **40%** | 23% | 4% | 1% | 1% |
| 苏州 | 1% | 1% | 7% | 11% | **32%** | 25% | 13% | 4% | 6% |
| 德阳 | 3% | 4% | 8% | 12% | **32%** | 25% | 9% | 4% | 3% |
| 无锡 | 1% | 1% | 11% | 9% | **31%** | 22% | 13% | 3% | 9% |
| 青岛 | 23% | 2% | 9% | 7% | **25%** | 18% | 8% | 3% | 4% |
| 徐州 | 9% | 1% | 3% | 9% | 30% | **32%** | 10% | 2% | 4% |
| 宝鸡 | 6% | 2% | 7% | 14% | 28% | **29%** | 8% | 3% | 3% |
| 濮阳 | 2% | 0% | 1% | 2% | 24% | **42%** | 14% | 7% | 8% |
| 泉州 | 6% | 2% | 11% | 8% | 19% | **29%** | 16% | 2% | 8% |
| 滨州 | 4% | 1% | 2% | 4% | 13% | **37%** | 26% | 8% | 6% |

注：因大多数城市郊县结构性数据缺失，分面积段产品库存数据与全市统计范围并不完全一致，本章下同

**数据来源：CRIC**

**（2）五类城市结构性特征显著，多数中大户型去化压力较低**

由于城市数量较多，为了便于叙述，我们将依照分面积段的库存消化周期长短将典型城市大致分为五类——全面滞销、刚需产品承压、改善产品承压、两头承压、库存无虞。

**第一，哈尔滨、北海等全面滞销型，**即新房严重滞销，所有面积段的库存消化周期均远超警戒线**。**例如哈尔滨，人口流失购房需求持续低迷，2022年政策连番松绑也难撬动住房消费，各面积段产品皆陷入滞销，库存去化周期拉长至30个月以上。

**第二，嘉兴、徐州等刚需产品承压型，**即小户型库存积压消化周期超30个月，大面积去化相对无压力。典型如嘉兴，随着环沪市场转冷、外来投资客离场，小面积产品去化压力持续攀升，70㎡以下、70-80㎡产品库存消化周期都超过50个月，而本地改善需求支撑下大面积产品去化无虞，180㎡以上终改产品库存消化周期只有14个月，160-180㎡产品更是低至9个月。

**第三，资阳、濮阳等改善产品承压，**160㎡以上大面积产品去化不畅、库存积压。资阳、濮阳等城镇人均可支配收入排在省内中下游位置，普通居民购买力不足制约改善性需求的释放，而高购买力人群可能选择去成都等更高能级城市置业。以资阳为例，70-120㎡各分段产品消化周期都在18个月以内，70㎡以上库存量不到1万方，库存压力实际并不大，而反观120㎡以上产品消化周期逐级攀升，180㎡以上终改产品消化周期多达80个月。

**第四，莆田、运城等两头承压型，**中间面积段去化无忧，一大一小产品库存积压。这类城市市场更认可90-140㎡的主流产品，中等面积产品去化顺畅，而80㎡以上、160㎡以上产品或功能性缺失或总价偏高，库存压力犹存。

**第五，成都、合肥等库存无虞型。**典型如合肥，80㎡以上各个面积段的库存消化周期都在10个月以内，120-140、140-160㎡产品库存更是接近出清，消化周期低于6个月。

**表：2022年末典型城市分面积段狭义库存消化周期（月）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **类别** | **城市** | **70以下** | **70-80** | **80-90** | **90-100** | **100-120** | **120-140** | **140-160** | **160-180** | **180以上** |
| 全面承压型 | 防城港 | 140.6 | 150.3 | 117.8 | 113.0 | 91.8 | 56.5 | 158.5 | 117.9 | 342.5 |
| 北海 | 94.9 | 73.7 | 57.3 | 89.3 | 54.0 | 34.0 | 52.6 | 41.2 | 521.3 |
| 哈尔滨 | 197.1 | 50.9 | 36.1 | 50.8 | 48.2 | 51.3 | 97.6 | 76.5 | 116.9 |
| 兰州 | 183.4 | 106.5 | 63.7 | 60.3 | 46.0 | 60.4 | 62.3 | 72.1 | 37.5 |
| 梅州 | 37.3 | 106.5 | 67.8 | 32.5 | 39.8 | 38.7 | 40.6 | 77.8 | 60.1 |
| 刚需产品承压型 | 嘉兴 | 274.5 | 57.8 | 16.6 | 19.7 | 14.9 | 18.0 | 16.4 | 9.4 | 13.9 |
| 云浮 | 34.20 | 45.85 | 26.86 | 26.32 | 19.76 | 13.85 | 14.35 | 17.38 | 43.34 |
| 徐州 | 73.2 | 73.9 | 29.2 | 29.3 | 17.8 | 17.7 | 18.0 | 20.1 | 25.8 |
| 六安 | 109.1 | 139.3 | 98.6 | 104.8 | 21.3 | 15.2 | 12.3 | 32.1 | 15.2 |
| 平顶山 | 85.8 | 101.3 | 34.0 | 15.8 | 18.2 | 15.1 | 12.2 | 16.0 | 8.2 |
| 改善产品承压型 | 濮阳 | 28.4 | 4.6 | 103.7 | 29.7 | 20.3 | 23.7 | 23.6 | 42.7 | 61.0 |
| 建德 | 4.7 | 18.3 | 15.6 | 18.3 | 17.2 | 32.1 | 27.2 | 67.3 | 92.9 |
| 海宁 | 22.3 | 42.5 | 21.2 | 22.3 | 19.6 | 13.2 | 33.0 | 84.1 | 79.9 |
| 资阳 | 108.0 | 14.2 | 11.4 | 17.1 | 13.4 | 27.3 | 36.2 | 58.7 | 80.2 |
| 泸州 | 54.3 | 24.2 | 19.0 | 26.1 | 28.6 | 36.3 | 58.8 | 75.9 | 102.5 |
| 两头承压型 | 运城 | 64.1 | 86.0 | 22.9 | 23.7 | 22.4 | 26.3 | 39.1 | 34.4 | 89.2 |
| 钦州 | 103.1 | 79.6 | 30.7 | 38.1 | 23.4 | 20.7 | 22.6 | 23.0 | 101.8 |
| 柳州 | 48.3 | 41.4 | 36.3 | 17.9 | 23.7 | 25.6 | 33.6 | 26.1 | 52.5 |
| 桐乡 | 120.2 | 68.8 | 44.7 | 24.3 | 15.9 | 15.6 | 18.1 | 40.3 | 37.0 |
| 莆田 | 33.6 | 104.3 | 20.1 | 18.6 | 15.4 | 14.9 | 14.5 | 40.8 | 25.2 |
| 库存无虞型 | 合肥 | 19.3 | 18.8 | 7.0 | 7.2 | 6.3 | 5.0 | 3.6 | 3.8 | 8.9 |
| 成都 | 13.7 | 19.3 | 11.3 | 11.8 | 11.3 | 12.8 | 13.2 | 13.6 | 16.2 |
| 宁波 | 31.1 | 17.8 | 15.6 | 12.4 | 13.6 | 14.4 | 11.0 | 18.6 | 14.2 |
| 上海 | 59.3 | 10.7 | 6.8 | 5.8 | 4.4 | 6.5 | 4.8 | 4.9 | 14.7 |
| 宁德 | 21.7 | 1.7 | 12.7 | 4.3 | 1.5 | 4.3 | 2.1 | 2.4 | 2.1 |

**数据来源：CRIC**

2，户型：三四房占比高但去化压力可控，一二房、五房两头承压（略）

**1）、能级：一线一房库存压力凸显，二三线一房、两房难去化，三四线别墅库存积压**

**（1）三房、四房库存占比分别增至40%、15%以上，一线、三四线一二房库存占比下降**

**（2）一二线三四房库存消化无忧，一房、五房成为各能级库存积压“重灾区”**

**2）、城市：一二房产品库存压力高企，惠州、梅州等地三、四房去化周期超30个月**

1. **核心城市一房、旅居城市两房、返乡型城市三房、高出生率城市四房库存占比高**

**（2）多数三四线二房去化缓慢，三房库存风险更为可控**

**四，总结与展望**

就各地的库存指标变动情况来看，在新房供给和产品结构的策划上，大多数城市均已较好地做到了“按需定供”，狭义、广义库存指标也因此出现了背离。但是暂缓领取销许速度终究只是一时之举，尤其是对于那些广义消化周期达到8年以上的城市，如果销售规模不能快速回复，未来供给侧势必会面临更加严酷的竞争。

1，现状特征：推案减少致狭义库存假性回落，成交低迷、广义库存攀升进一步激化供给侧竞争

自2017年住建部、国土资源部联合发文，要求供地规模的增加、减少和停止与直接消化周期挂钩之后，库存指标已经成为了地方市场调控的悬顶之剑，并且鉴于各城市内部市场的进一步分化，近年来对于消化周期的管理已经进一步细分到了行政区甚至板块。**而在行业销售量的收缩周期中**，**地方主管部门和房地产项目均有放缓销许发放和领取的动机**，一方面是为了保证地方土地出让基金性收入的平稳有序，另一方面也是为了缩短项目销售期、控制成本，并防止市场信心进一步下滑。

**2022年典型城市狭义库存规模的小幅下滑， 更多的还是应当视为供给侧技术性调整所致**，反倒是那些**狭义库存上行，且交易端数据表现较好的城市或个别板块**，如上海、杭州内圈层等，当下的市场韧性更值得期待。但是结合销售规模指标来看，即便供给侧有意识地控制住了新房销许的领取节奏，但是在超预期下滑的成交指标影响下，2022年样本城市的狭义库存消化周期平均仍增长超过了60%，**超过了2014年的前期高点达到20个月，七成的城市消化周期突破了18个月的警戒线。**

联系广义库存来看问题更为严峻，广义消化周期平均同比增幅达到了66%，样本城市平均达到了6年，与我们前期研究中测算的全国在建和待开发项目去化周期相近。并且广义库存的绝对值也上升了6%，考虑到当前行业成交规模的收窄、以及后期提振市场信心仍需持续进场的新增土地交易，这意味着当下住宅市场供给侧的竞争将进一步激化，也只有那些能够真正符合市场需求、并具有显著产品优势的项目才能脱颖而出，在新的行业秩序建立中占得先机。

2，城市差异：分化进一步加剧，仅少数城市去化周期保持在10个月以内

在整体狭义和广义消化周期大幅上升的背景之下，各能级、各城市之间表现进一步分化。就城市能级角度而言，**一线城市表现依旧最佳**，**也是各能级城市中唯一狭义消化周期指标低于2014年的，**在充沛的人口指标和稀缺的土地资源两方面作用下，除广州少数远郊板块之外，不论是在土地市场还是在商品住宅的销许领取方面，均表现的更有“底气”，2022年狭义库存、广义库存双双主动上升，狭义、广义消化周期的表现也更为稳健。典型如深圳广义消化周期虽达到了12年以上，但考虑到其可开发土地的日益稀缺，这一指标也应当解读为众多企业提前拿地布局，而非其他负面评价。

**二、三线城市分化显著**，既有去化周期高企的兰州、大连、长春等地，狭义消化周期达到了3年左右或更高，若严格按照宅地五类调控目标，市内均只有少数去化情况较佳的区域或板块可以继续供地；也有狭义消化周期仍在合理范围甚至低位的杭州、苏州、南京、太仓等长三角强市，典型如杭州、合肥由于基期狭义库存较低，在2022年住宅销售同样经历回调的情况下，消化周期依旧维持在10个月以下。

不过整体来看，二线城市得益于前期销售规模的高位，目前库存规模相对可控，狭义库存去化周期与2014年相近、广义库存规模与2020年末相近，三四线城市则出现了“失速”风险，2022年在广义库存较快攀升的基础只上，狭义库存反而出现了下滑，且狭义库存消化周期显著高于2014年的前期高点，商品住宅市场供给侧信心严重不足。

3，户型结构：中大户型产品表现更为稳健，二房产品库存压力高企（略）

4，趋势预判：预期修复由点至面，各城市、各类产品库存压力亦需分批次缓解（略）