

中国房地产 百城库存月报

2022 年 9 月

广、狭义库存高位持稳，
环都市圈三线同比涨幅居前

2022 年 8 月，房地产市场持续降温，百城供应虽略有回升但仍处低位，成交延续同环比齐跌，狭义库存延续 5.87 亿平高位波动，去化周期亦延续高位回落态势，由 2022 年 7 月末的 20.1 个月降至 19.5 个月。广义库存高位微增至 28.03 亿平，潜在库存风险依旧较大。

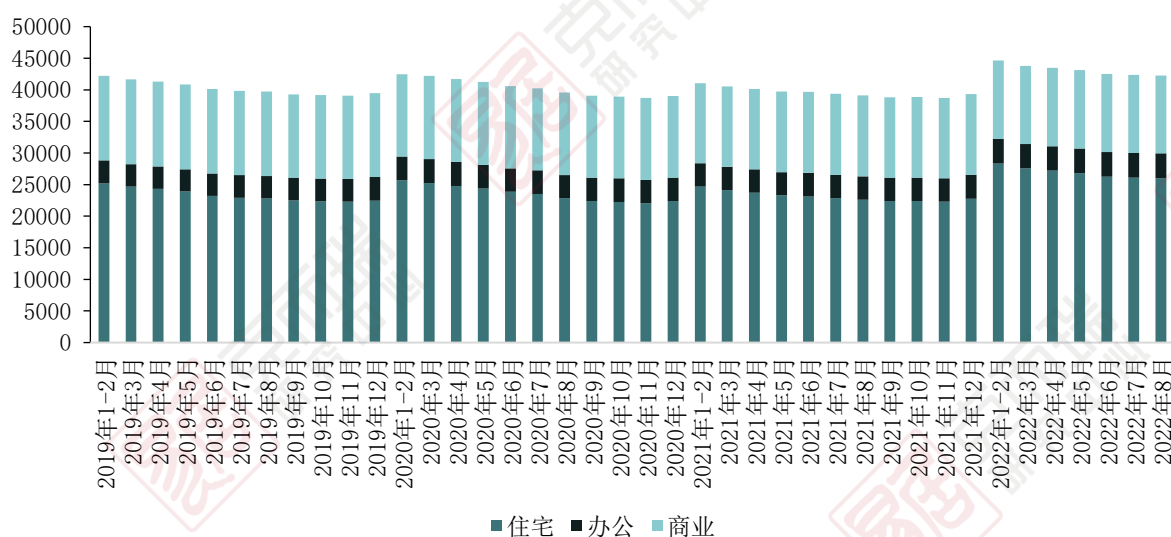
目前来看，库存压力主要集中在北部和中西部因历史原因库存基数较大的弱二线和环都市圈前期需求透支严重的三四线城市。

一、商品房待售面积降至 5.46 亿平，住宅环比降幅收窄，同比增 15%

国家统计局公布数据显示，8 月末，商品房待售面积 54605 万平方米，较上月下降 50 万平方米，降幅收窄，同比增长 8%，商品房待售面积仍处于下行通道，但总体仍算是 2019 年以来阶段性高位。

具体来看，住宅待售面积较上月减少 77 万平方米，环比回落 0.3%，同比上涨 15%。办公、商业待售面积与上月相比增减变动不大，办公同比上涨 6%，涨幅较上月略有扩大；商业同比小幅回落 4%，不及去年同期。目前来看本月房企推盘积极性略有增加，较上月环比持增，成交却延续回落走势，不过总体而言成交量仍略高于供应量，因而待售面积保持降势；商业、办公受疫情不确定影响，向好程度有限，考量其基数较大，未来去化压力犹存。

图：全国商品房各类物业累计待售面积（单位：万平方米）



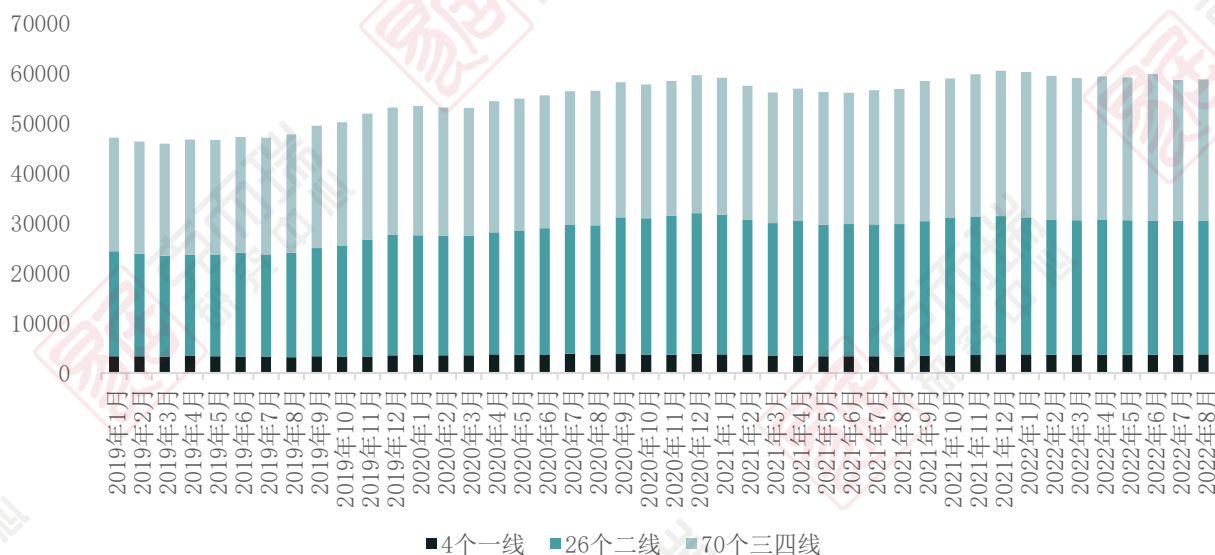
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、狭义库存 5.87 亿平持平上月，三四线去化周期 23 个月超百城平均

2022 年 8 月，狭义库存延续高位波动态势。据 CRIC 监测数据，2022 年 8 月百城商品住宅库存量达到了 58718 万平方米，环比微增 0.16%，持平上月，同比增长 3%。8 月全国楼市持续走弱，百城供应环比增 5% 仍处低位，成交受高温天气和疫情不确定影响，复苏动能不足，单月环比降 9%，同比跌幅达 30% 与上月基本持平，供求持稳，狭义库存延续 5.87 亿平高位波动，去化周期则延续下行走势，由 2022 年 7 月末的 20.1 个月降至 19.5 个月。

库存量来看，一线因供应集中放量拉动 8 月库存环比增 2%，同比上涨 13%，同比涨幅居居各能级之首。二、三线城市整体持稳，环比持平上月，涨跌幅均在 1%以内，值得关注的是，三四线同比增 5%，目前库存量仍处于 2019 年以来高位，短期成交复苏利好有限，后期去化仍面临较大压力。

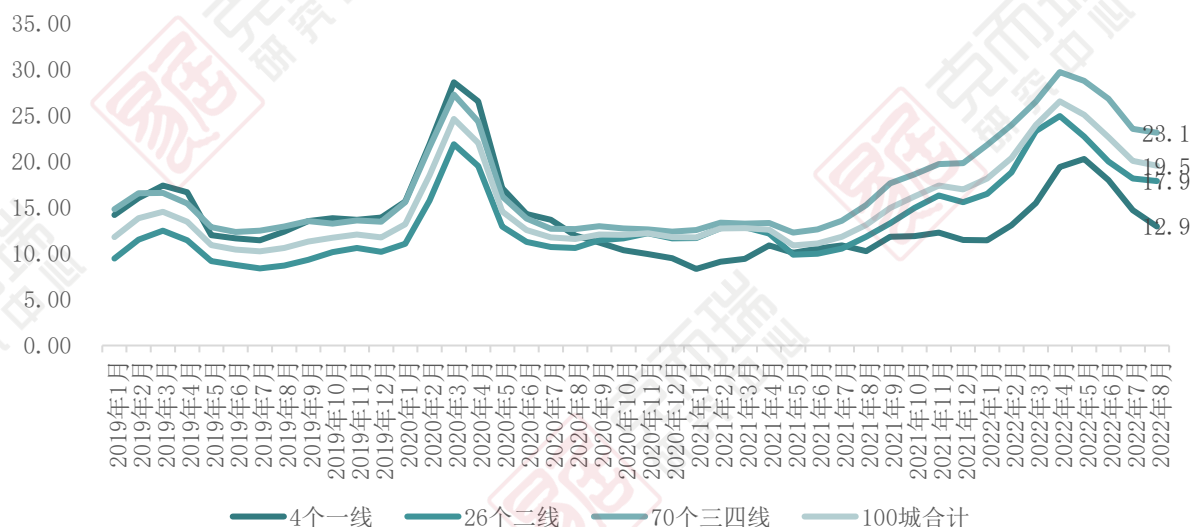
图：百城 2019 年以来商品住宅库存量变动情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

去化周期来看，一线回落显著，环比降幅达 12%，一线主要得益于北京、上海成交高热不退，去化周期降至 12.9 个月，二线供需疲软，局部城市诸如天津、昆明等成交低位回升，使得去化周期保持降势，8 月降至 18 个月以内，库存风险相对可控。三四线 8 月末去化周期虽也呈现回落态势，但仍达 23.1 个月，显著高于百城平均。

图：百城 2019 年以来商品住宅库存量去化周期变动情况（月）



备注：2022 年 8 月商品住宅库存去化周期=2022 年 8 月末商品住宅库存量/近 3 月商品住宅成交面积均值，下同

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

三、青汉沈蓉津等狭义库存超 1500 万平，环都市圈三线同比涨幅居前

聚焦到短期库存压力较大的单个城市，从狭义库存总量 TOP20 来看，主要积压在北部和中西部二线城市，青岛、武汉、沈阳 8 月末狭义库存量均超 2000 万平方米，位列本月末狭义库存总量 TOP3。惠州、佛山、烟台等三四线城市同样是库存“大户”，8 月末狭义库存量均超 1200 万平，其中惠州同比增 47%，显著超去年同期，短期内库存积压情况依旧比较严重。

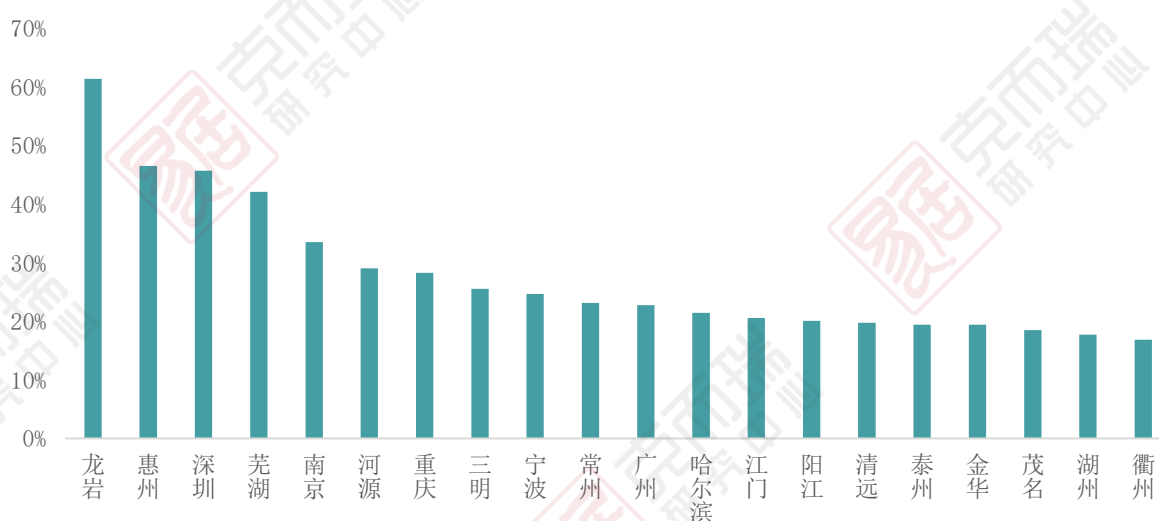
图：2022 年 8 月末商品住宅库存量 TOP20 城市情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

而从同比涨幅 TOP20 来看，环都市圈弱三线城市库存压力开始显现，虽然库存基数不大，单城基本都在 500 万平方米以下，但因成交短期回调加剧，库存同比涨幅均在 20% 以上，龙岩、芜湖等都市圈边缘城市涨幅显著，同比涨幅均在 40% 以上。

图：2022 年 8 月末商品住宅库存量同比上涨 TOP20 城市情况

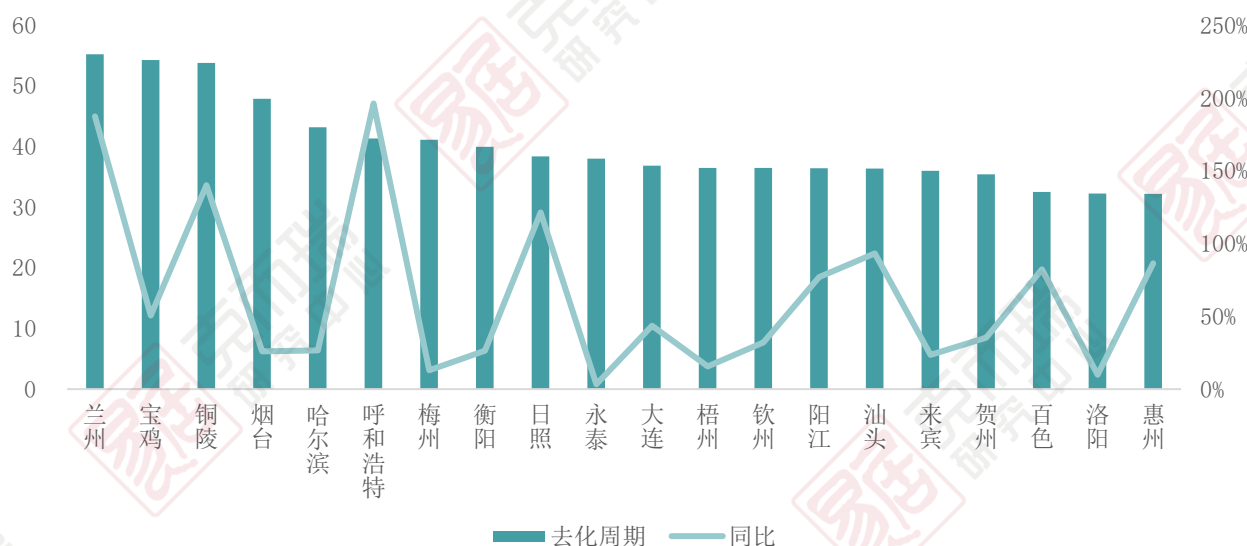


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从去化周期来看，我们筛选了 8 月库存去化周期 TOP20 城市，除了宝鸡、烟台等因前期供应过量导致库存积压的城市之外，还有汕头、惠州等因需求透支，短期成交低迷造成去化周期攀升的城

市。还有部分北部和中西部二线城市诸如兰州、哈尔滨、呼和浩特、大连等去化周期超 35 个月且同比持增，短期内去化承压。

图：2022 年 8 月末商品住宅库存量去化周期 TOP20 城市情况（单位：月）

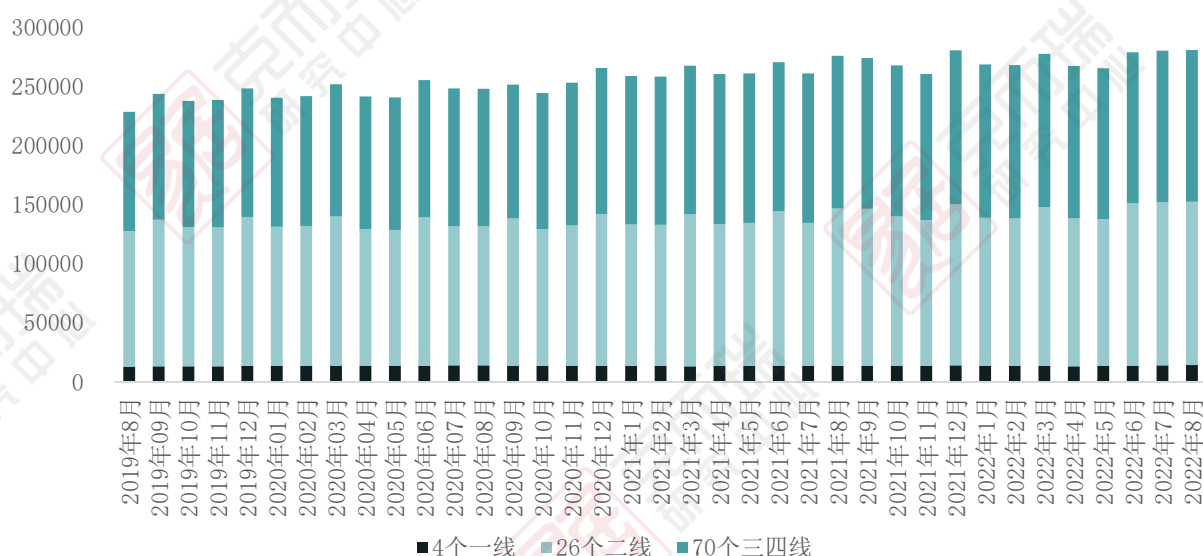


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、广义库存微增至 28.03 亿平，一线环比增 2%，二三线持平上月

广义库存延续上月高位持稳走势，2022 年 8 月末达 280303 万平方米，较上月微增 0.18%，同比上涨 2%。目前来看，狭义库存基本与上月持平，房企拿地、开工积极性一般，8 月单月新开工面积仅为 8995 万平方米，环比下降 6.7%，仍处于阶段性低位，随着停工断贷问题发酵，各地政府银行积极出面解决，督促开发商，主力都在保交付，因而整体新开工进度也间接受到了不利影响。

图：百城 2019 年 8 月以来商品住宅广义库存量变动情况（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

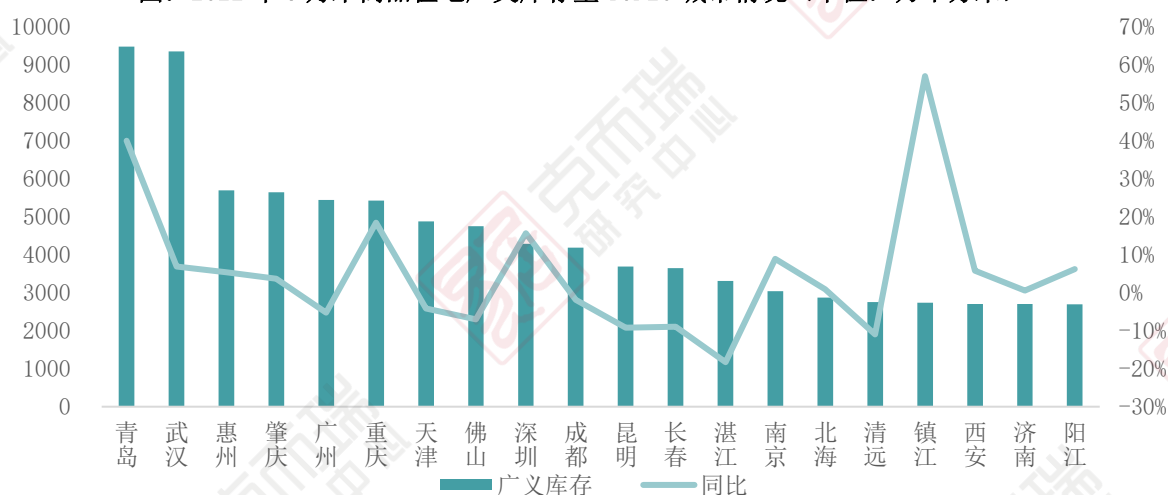
不同能级城市表现不一：一线城市同环比齐增，增幅分别达到 7%和 2%。二线与上月和去年同期

基本持平，同比增长 4%，库存风险可控；三四线最为平稳，环比下降 0.21%，同比下降 1%，整体延续高位持稳。具体来看，

一线城市中，上海、深圳同环比齐增，其中深圳于 8 月完成了二轮集中供地，共成交 15 幅地，其中 14 幅地块为第二批集中成交地块，总建筑面积达 164 万平方米，成交金额接近 350 亿元，带动未开工地块量稳中有增；而北京广义库存基本与上月持平，同比微增 4%，广州则保持同环比齐降，但考量其广义库存超 5000 万平，在四个一线城市中居首，潜在库存风险依旧较大。

二三线城市中，青岛、武汉 8 月末广义库存量遥遥领先，高位持稳，突破 9000 万平方米，惠州、肇庆、重庆为第二梯队，基本持稳在 5400-5700 万平。变化情况来看，环比波动不大，多数城市涨跌幅不超过 5%。其中东莞因 8 月 30 日第三轮集中土拍，7 宗地全部成功出让致未开工地块量攀升，广义库存环比上涨 11%。不过相较于 2021 年同期，涨跌参半：镇江、青岛、晋江同比涨幅均超 30%，主要是前期供地过量，库存基数较大，加之行情转淡，潜在去化风险依旧较大。而部分城市诸如茂名、汕头、江阴、香河、燕郊、大厂等广义库存显著回落，同比降幅均在 20% 以上。

图：2022 年 8 月末商品住宅广义库存量 TOP20 城市情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

综上，8 月楼市热度持续回落，供应回升但成交持降，供求持稳之下狭义库存延续 5.87 亿平高位波动，去化周期降至 20 个月以内，广义库存延续 28.03 亿平高位波动。

分能级来看，分化趋势依旧：**一线**因供应集中放量，狭义库存持增，北京、上海等成交高热不退带动一线去化周期缩短至 13 个月以内，广义库存环比微增 2%，同比上涨 7%，**库存风险基本可控**；**二线“中规中矩”**，广、狭义库存基本与上月持平，成交轮动复苏，去化周期降至 17.9 个月。**三四线库存高企**，去化周期达 23.1 个月，显著超百城平均，广义库存虽同环比齐降，但考量其基数仍达 12.8 亿平，潜在库存风险依旧较大。

预判 2022 年 9 月，我们认为，“金九”成色明显不足，市场仍将会二次探底，供应预期小幅回升，整体成交大概率与本月持平或小幅微降。在这样的前提假设之下，**狭义库存整体延续稳中有增走势，而去化周期则会延续降势。**

一线城市大概率延续复苏走势，而后市场热度将逐步由东部向中西部城市传导，预计核心城市市场有望在四季度迎来回稳行情，三四线城市调整周期更长，唯有等待一二线城市市场回稳，三四线城市才有轮动回稳的可能性。不过对于基本面缺乏支撑且购买力严重不足的广大三四线城市，诸如北海、福清、铜陵等，这些基本都是人口净流出城市，目前商品住宅消化周期均在 50 个月以上，即便供应不再放量，以目前低迷的成交走势来看，中长期库存风险依旧较大。

而就广义库存而言，预期仍将高位持稳，因各地“保交付”政策陆续迎来实质性落地，房企的工作重心预期也将围绕此展开，整体新开工意愿不高，未开工地块量预期还将延续稳中有增态势。

附注：

1、商品房待售面积：指报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。

2、商品住宅狭义库存量：指报告期末已批准预售可供销售的商品住宅建筑面积中，尚未销售的商品住宅建筑面积。

3、商品住宅广义库存量：指报告期末商品住宅市场的可销售房屋量和涉宅用地施工量之和。以未动工总建面积加上已动工未拿销证面积和狭义库存面积之和来测算，统计城市地域范围除市本级之外还包含下辖县市

附表 1：百城 2022 年 8 月末商品住宅库存量和同环比变动情况（单位：万平方米）

（略）

附表 2：百城 2022 年 8 月末商品住宅库存量去化周期和同环比变动情况（单位：月）

（略）

附表 3：百城 2022 年 8 月末商品住宅广义库存量和变动情况（单位：万平方米）

（略）

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。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。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。