CRIC 克而瑞·研究中心

2025 年

中国房地产研报

数读|2024 年典型城市去库存“成绩单”

2024 年典型城市去库存“成绩单”

文/马千里

2024 年四季度，房地产终于在迎来了核心指标的企稳，10 月份以来全国新房月度网签面积连续同环比保持增长，一手房成交占比持续回升，70 城房价降幅也在年末迎来了收窄。“丁祖昱评楼市”年末发布会分析，基于库存风险等 8 个维度 45 个细分指标判断，杭州、上海、成都、西安等八个城市各项指标表现较佳，将在 2025 年率先回稳（详见文末附表）。

但**更多的城市同样在大力推行去库存、降风险**，供小于求已经成为了城市新房市场的常态。相比率先回稳的 8 城，**众多“后进”城市进入回稳期或许稍晚，但去库存的脚步同样不曾放慢。**

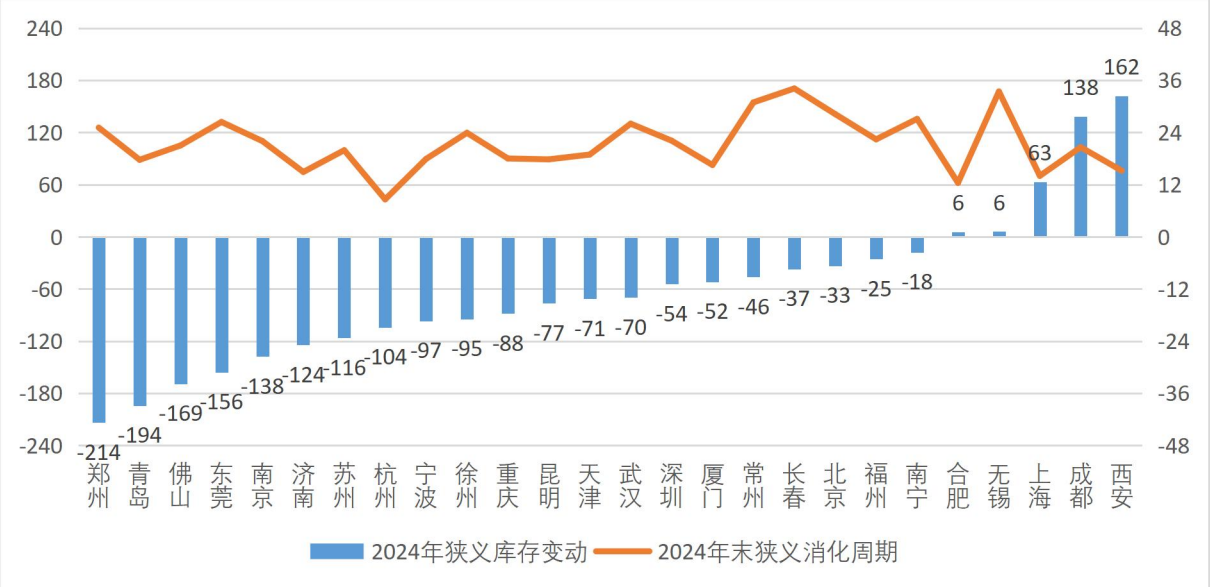
狭义库存：郑州、青岛等 8 城压降超 100 万㎡，快速推进稳市场进程

就 2024 年狭义库存规模变动情况来看，**绝大多数样本城市狭义库存规模有所下降**，少数明显上升的上海、成都、西安，均为当前新房市场去化表现较佳，跻身 2025 年回稳城市之列的优秀城市。

从狭义库存的压降规模来看，郑州、青岛、佛山、东莞、南京位列前五，2024 年末狭义库存均减少 130 万㎡以上，就变化幅度来看，东莞狭义库存更是同比下降 25%，库存规模显著下降。

固然，受新房交易流速下降影响，2024 年九成样本城市的消化周期较 2023 年有所上升，即便杭州、天津等城市也不例外，超过一半的样本城市消化周期在 18 个月以上。但狭义库存的下降，说明地方主管部门已然能够先一步控制好新增供应的节奏，并通过保障房售出、收购闲置项目等方式进一步促进库存指标的下降，去库存、降风险进程正在快速推进。

图：2024 年典型城市狭义库存变动情况（万㎡，月）



来源：CRIC

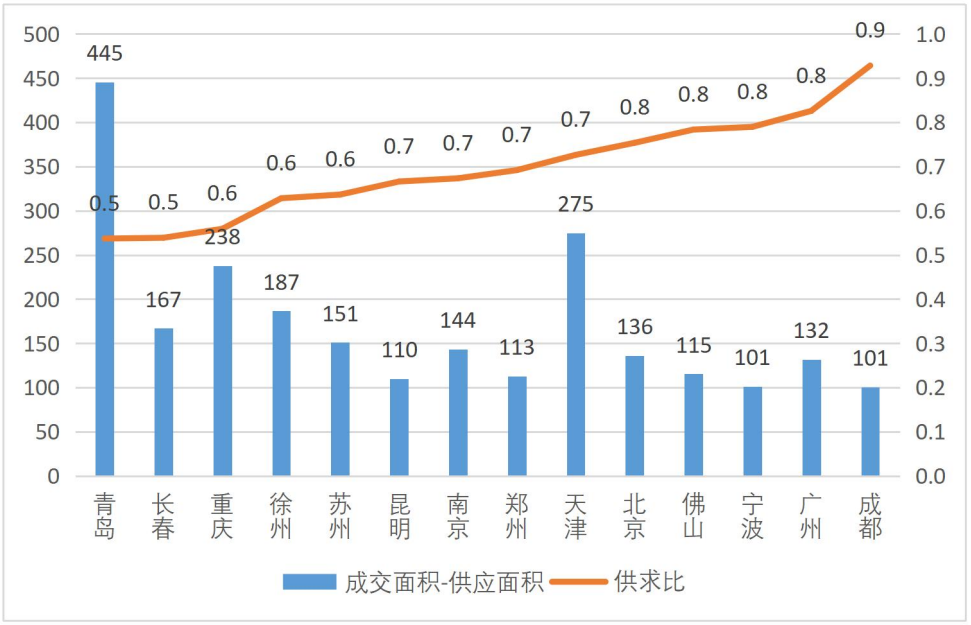
新房供求：存量项目成为交易主力，青岛、长春、重庆 2024 年供求比低于 0.6

联系新房供求表现来看，九成样本城市 2024 年供小于求，推动去库存快速推进，其中 14 市供求差值更是超过 100 万㎡。进一步结合供求比指标，**青岛、长春、重庆供求比均不到 0.6，推盘节奏大幅放慢，存量项目成为了新房成交的绝对主力，城市库存压力快速减轻。**

在当前稳市场阶段中，通过提高新增供应产品质量，可有效提升开盘去化率，促进市场信心回升。但在去库存角度，存量供应房源才是当前高库存的主要来源。**毕竟新项目、新推案 100%的去化率，也不过让狭义库存停止上升，若要压降库存指标，短时间内仍要着力加速存量项目的交易流速。**

典型如青岛胶州老城板块，2024 年新房成交 2309 套，全市第二，但新增供应仅为 1401 套，仅为成交量的 58%，再加之保障房收储等去库存措施的推进，2024 年末新房库存同比减少 18%。若 2025 年能够继续保持这一去库存力度，板块消化周期有望从 26 个月压降至 20 个月，重新回到 2 年以内。

图：2024 年住宅市场供小于求典型城市（万㎡）



数据来源：CRIC

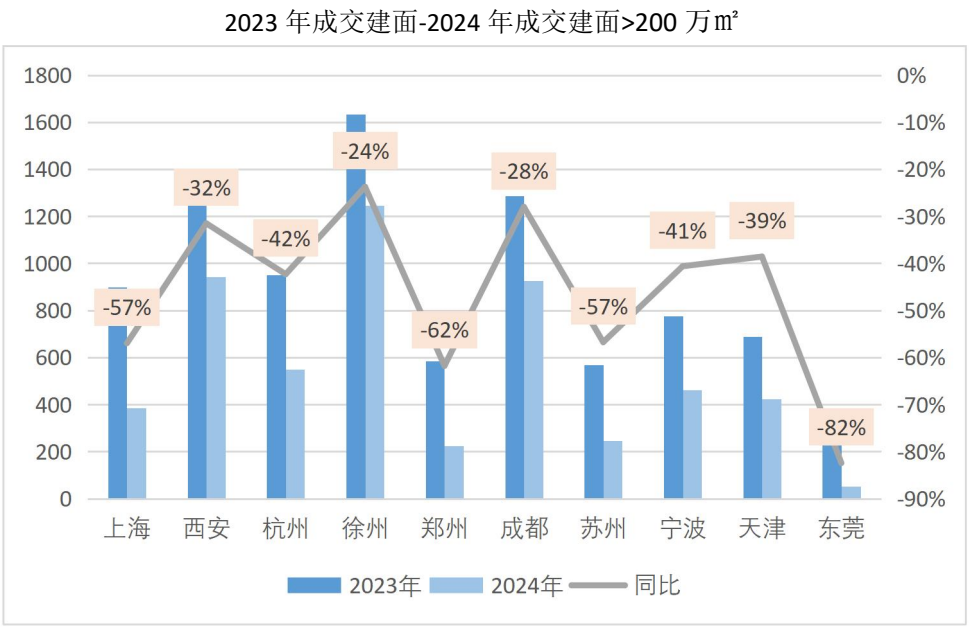
土地供给：严控交易规模，上海较上年少卖 500 万㎡，东莞商住地“封 0”

土地成交方面，有 10 个城市 2024 年土地成交量较 2023 年下降超过 200 万㎡，其中上海更是较 2023 年少成交了 512 万㎡的宅地，若计入协议出让的宅地，上海 2023 年宅地交易量较 2023 年减少 800 万㎡，同比下降过半。但上海土地成交金额同比降幅仅有二成左右，2024 年共成交约 2700 亿元，仍是 2024 年全国土地成交金额第一的城市，也是土地供给端“控量提质”的典范。

排在二、三位的西安、杭州也在企稳 8 城之列。从“后进”城市来看，郑州、苏州、东莞表现尤为突出，土地交易量同比降幅均超过一半，其中**东莞 2024 年只成交了 52 万㎡的宅地，同比下降**

82%。2024 年东莞招拍挂市场只成交了 3 幅宅地，1 幅为常平镇的安置房地块，由中建国际竞得，另外 2 幅为临深片区的塘厦镇人才房用地，均由华为竞得，**从严格意义上来说，2024 年东莞没有成交任何一宗商品住宅用地。**

图：2024 年宅地成交规模收缩典型城市（万㎡）



说明：上海协议出让宅地无容积率指标，未计入。2024 年上海协议出让宅地占地面积较 2023 年下降了 140 万㎡

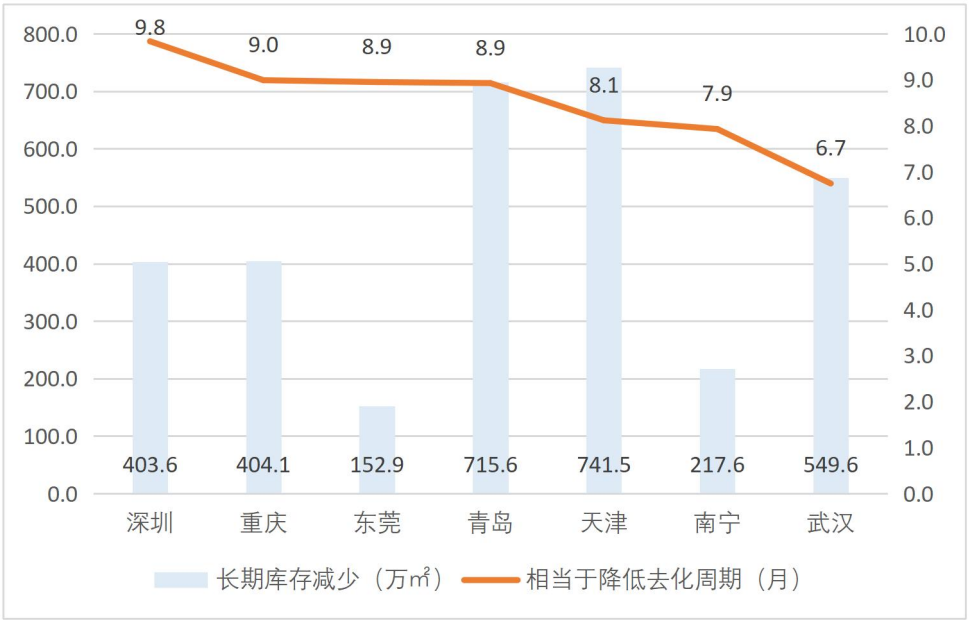
数据来源：CRIC

长期库存：土地成交量低于新房，深圳、重庆等 7 市广义消化周期下降超过 6 个月

在去库存降风险的行业大趋势下，新房成交大于土地成交，已经成为 2024 年绝大多数城市的常态，**深圳、重庆、东莞等 7 市更是表现突出，2024 年宅地成交建面不到新房成交规模的一半，相当于长期去化周期降低了 6 个月以上，**极大减轻了城市的库存风险。比如深圳 2024 年新房成交 492 万㎡，而宅地成交建面只有 89 万㎡，长期库存下降 403.6 万㎡，按 2024 年的新房成交流速计算，相当于广义消化周期降低了 9.8 个月。

联系往年新房表现来看，重庆表现更加难能可贵，作为新房交易量曾经达到 2000 万㎡级别、高居全国前三的城市，2021 年以来交易量急速下滑，2024 年新房成交面积已下降至 500 万㎡。**面对新房交易流速快速下行的挑战，地方主管部门在供给侧也及时做出了相应调整，除少数重点项目之外，增量供应均能免则免。**2024 年重庆市区一共仅成交了 20 宗宅地，合计成交建面 135 万㎡，仅为新房交易量的四分之一，推动长期库存减少 404 万㎡，广义消化周期下降 9 个月。且 2024 年重庆市区成交地块平均容积率仅为 1.8，高品质低密宅地已然成为了 2024 年重庆土地成交的主力，并带动少数优质板块信心回升。典型如照母山宅地，容积率仅为 1.0，吸引 5 家房企竞拍，经 14 轮出价以 11.6%溢价率成交，预计将打造为洋房产品的四代宅。

图：2024 年长期库存规模大幅下降的典型城市



说明：长期库存减少=2024 年新房住宅成交面积-2024 年宅地成交建面

数据来源：CRIC

综上

得益于年内中央稳市场举措的出台，以及各地主管部门的积极落地执行，**2024 年典型城市库存指标明显减轻，交出了理想的去库存“成绩单”。**在库存基数相对较高，2024 年末消化周期超过 2 年的城市中，东莞、郑州、徐州、无锡等表现较为突出，均在 2024 年大幅减少了土地供应规模，较 2023 年少成交的土地交易量，相当于降低城市消化周期超过 9 个月。此外深圳、重庆、青岛等城市 2024 年土地成交规模远小于新房成交，也在实质上压降了长期库存规模，并推动消化周期下降 9 个月或更长时间。

若典型城市能够保持 2024 年的去库存进度，2025 年东莞、郑州、苏州、佛山、南京等城市狭义消化周期有望重回 18 个月以内，回归到合理的范围之内，长春、常州、南宁的去化压力也有望持续改善。随着越来越多城市达成阶段性的去库存目标，市场信心有望随之回升，并成为 2025 年行业筑底企稳的关键力量。

表：典型城市 2024 年去库存“成绩单”

（按变动最大单项数值升序排列）

城市	2024 年末狭义消化周期	各类指标变动对消化周期的影响（月）			
		狭义库存减少	新房供应小于成交	土地供应较上年减少	土地成交小于新房
东莞	26	↓**9.1**	↓4.0	↓**14.3**	↓8.9
郑州	25	↓**6.4**	↓3.4	↓**10.8**	↓3.6
深圳	22	↓1.3	↓1.4	↓1.0	↓**9.8**
苏州	20	↓3.4	↓4.4	↓**9.3**	↓4.9
徐州	24	↓2.3	↓4.5	↓9.3	-
无锡	33	↑0.4	↓0.2	↓9.2	-

重庆	18	↓2.0	**↓5.3**	↓3.5	**↓9.0**
常州	31	↓3.0	↓3.2	↓9.0	-
青岛	18	↓2.4	**↓5.6**	↓0.9	↓8.9
天津	19	↓0.8	↓3.0	↓2.9	↓8.1
南宁	27	↓0.6	↓3.1	↓6.1	↓7.9
宁波	18	↓2.4	↓2.5	↓7.9	↓0.5
西安	15	↑2.5	↑2.0	↓6.8	↑2.7
武汉	26	↓0.9	↑0.5	↓1.9	↓6.7
杭州	9	↓1.6	↓0.7	↓6.0	↓3.8
长春	34	↓1.2	**↓5.5**	↓3.6	↓2.9
上海	14	↑0.7	↑1.4	↓5.3	↓4.2
广州	24	↑4.6	↓2.1	↓3.1	↓5.0
成都	21	↑1.2	↓0.9	↓3.1	↓4.1
昆明	18	↓2.8	↓4.0	↑3.8	↓1.6
厦门	17	↓3.6	↓4.0	↓3.7	↓3.4
南京	22	↓3.8	↓3.9	↑1.4	-
佛山	21	**↓3.8**	↓2.6	↑1.2	↓3.1
济南	15	↓3.2	↓1.9	↑0.1	↓2.8
北京	28	↓0.7	↓3.0	↓2.4	↓1.8
福州	22	↓2.0	↓2.8	-	-
合肥	12	↑0.2	↓1.0	↑0.2	-

说明：对消化周期的影响=相关指标变动规模÷近一年月均成交量

数据来源：CRIC

附表：2025 年有望率先回稳的 8 个城市

序号	城市	人均购房面积	租售比	房价收入比	核心板块消化周期	开盘去化率	市场化拿地占比	2023 年后拿地开盘盈利占比
	单位	㎡/人	/年	年	月	-	-	-
1	杭州	1.29	1.7%	17	4.5	51%	95%	70%
2	上海	0.97	1.8%	32	11.7	43%	75%	85%
3	成都	1.67	1.6%	14	12.6	74%	35%	71%
4	西安	1.7	2.3%	13	10.3	39%	50%	88%
5	天津	1.33	1.3%	10	14.5	65%	51%	95%
6	深圳	0.6	1.4%	36	12.8	21%	100%	100%
7	合肥	1.47	1.6%	12	10.5	26%	36%	78%
8	北京	0.88	1.7%	33	23.0	19%	72%	85%

来源：丁祖昱评楼市

免责申明

数据、观点等引用请注明“由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。

版权所有©克而瑞集团·研究中心