

中国房地产 研报

50 城库存下降 11%，
京穗汉宁等外围或小面积去化仍承



50 城库存下降 11%，京穗汉宁等外围或小面积去化仍承压

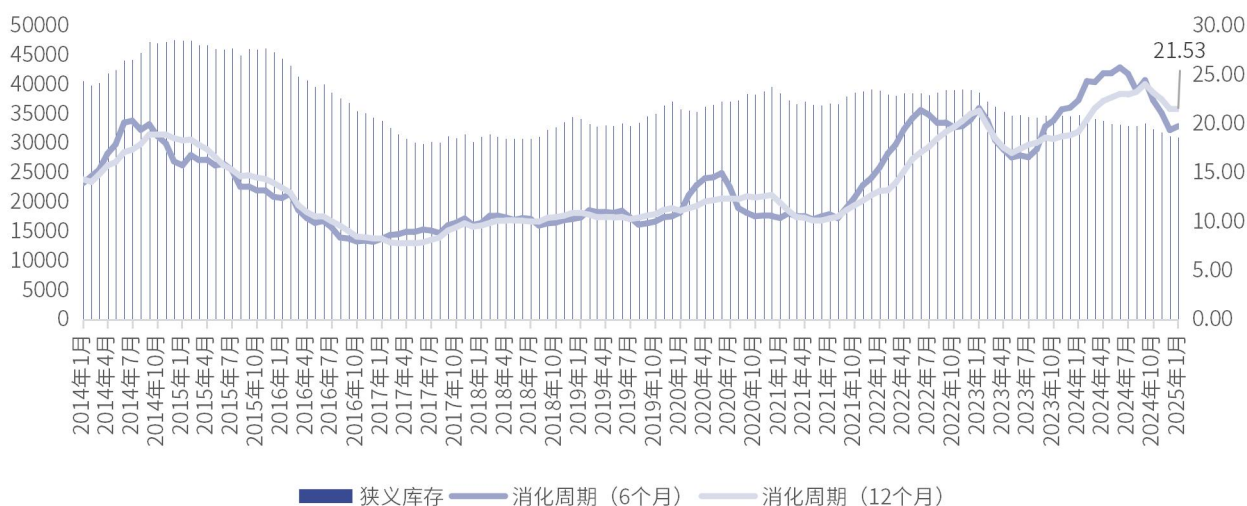
文/杨科伟 俞倩倩

当前因新房供应节制，楼市库存延续下行走势，2025 年 1 月末 50 个重点城市狭义库存同比下降 11%，不过值得关注的是，重点城市诸如广州、武汉、南京去化周期仍超 20 个月，短期内还面临一定的去化难题。究竟当前三城库存结构存在怎样特征，未来哪些房源或将面临去化难题？

一、50 城狭义库存延续下行、同比降 11%，广汉宁等多城去化周期仍超 20 个月

目前受供应制约，楼市仍处于去库存周期，2025 年 1 月 50 城狭义库存持续回落，去化周期高位回落：据 CRIC 监测，2025 年 1 月末 50 城新建商品住宅狭义库存仅为 31093 万平方米，环比降 1%，同比降 11%；按 12 个月测算去化周期 2025 年 12 月末达 21.53 个月，环比持平上月，同比增 12%。

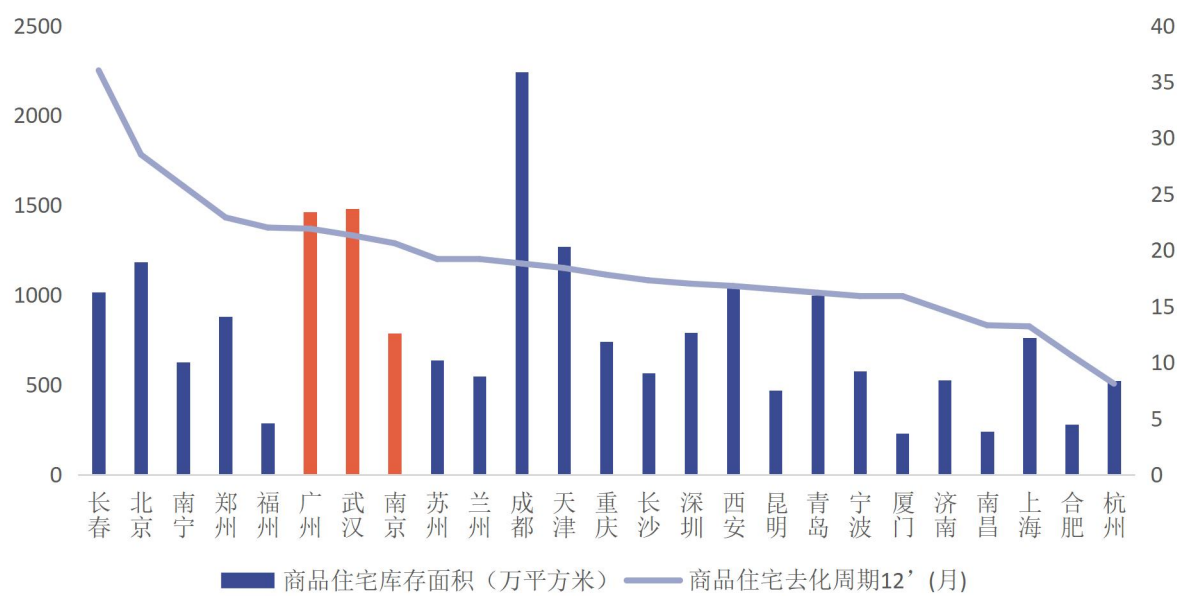
图：2014 年以来 50 个重点城市狭义库存面积和消化周期（单位：万平方米、月）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

而聚焦重点一二线城市，我们发现，长春、北京、南宁、郑州、福州、广州、武汉、南京等多城去化周期仍超 20 个月，为了更好的分析高库存城市库存结构特征和未来去化可能性，我们选取了广州、武汉、南京作为典型城市进行重点分析。

图：重点一二线城市 2025 年 1 月末狭义库存和去化周期情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、面积段：广汉 100-140 平中等面积段、南京<70 平酒店式公寓库存积压

从库存套数分面积段来看，广州、武汉库存主力为 100-140 平中等面积段，而南京 70 平以下小面积段存在库存积压情况，不过与 2024 年末库存结构对比，各城市主力库存面积段套数占比均出现了不同程度回落，库存压力略有缓解。

具体来看，广州 2025 年 1 月末库存主力面积段为 100-120 平，占比为 21.64%，较 2024 年末下降 0.07 个百分点。武汉 2025 年 1 月末库存主力面积段为 100-140 平，占比近 6 成，较 2024 年末下降 0.52 个百分点。广汉中等面积段积压主要源于这部分面积段此前供应严重过量，随着行情转淡，居民购买力降级，客户或持币观望或分流至二手，导致去化不畅。相较而言，南京主要为 70 平以下小面积段库存积压，2025 年 1 月末库存套数占比高达 29.31%，而其中 9 成为酒店式公寓等具备投资属性产品，短期易受到行情波动影响。

表：广州、武汉、南京 2025 年 1 月末分面积段库存套数占比较 2024 年末变动情况

城市	分类	70 ㎡以下	70-80 ㎡	80-90 ㎡	90-100 ㎡	100-120 ㎡	120-140 ㎡	140-160 ㎡	160-180 ㎡	180 ㎡以上
广州	2024 年末	4.32%	8.42%	17.14%	14.42%	21.71%	16.67%	6.38%	2.97%	7.97%
	2025 年 1 月末	4.34%	8.48%	16.99%	14.36%	21.64%	16.66%	6.49%	3.04%	8.00%
	占比变动	0.02pcts	0.06pcts	-0.15pcts	-0.06pcts	-0.07pcts	-0.01pcts	0.11pcts	0.07pcts	0.03pcts
武汉	2024 年末	2.06%	2.58%	6.35%	11.12%	34.26%	25.03%	10.31%	3.82%	4.46%
	2025 年 1 月末	2.08%	2.59%	7.10%	11.13%	34.15%	24.64%	10.09%	3.81%	4.42%
	占比变动	0.01pcts	0.01pcts	0.75pcts	0.01pcts	-0.12pcts	-0.40pcts	-0.22pcts	-0.01pcts	-0.04pcts
南京	2024 年末	29.43%	3.39%	14.02%	6.92%	17.30%	13.01%	6.29%	3.01%	6.62%
	2025 年 1 月末	29.21%	3.28%	13.98%	6.95%	17.22%	13.21%	6.42%	3.04%	6.69%
	占比变动	-0.22pcts	-0.11pcts	-0.05pcts	0.03pcts	-0.07pcts	0.20pcts	0.12pcts	0.03pcts	0.07pcts

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

三、区域段：广州增城、武汉东西湖等外围库存高企，南京江宁库存占比高

从库存区域来看，广汉和南京形成了典型的差异化特征，广州、武汉城市外围低价值片区库存占比相对较高且有逐步增加态势，譬如广州增城区、武汉东西湖区，2025 年 1 月末库存套数占比分别达到了 23.12%和 14.28%，较 2024 年末分别增长了 0.09pcts 和 0.07pcts。

表：广州、武汉 2025 年 1 月末分区域库存套数占比较 2024 年末变动情况

城市	广州		
分类	2024 年末	2025 年 1 月末	占比变动
增城区	23.03%	23.12%	0.09pcts
花都区	12.69%	12.89%	0.20pcts
番禺区	12.17%	12.13%	-0.05pcts
南沙区	11.92%	11.85%	-0.07pcts
黄埔区	11.73%	11.72%	-0.01pcts
白云区	8.70%	8.78%	0.08pcts
天河区	6.21%	6.30%	0.10pcts
荔湾区	4.60%	4.31%	-0.29pcts
从化区	4.12%	4.26%	0.14pcts
海珠区	3.29%	3.23%	-0.06pcts
越秀区	1.55%	1.41%	-0.14pcts
城市	武汉		
分类	2024 年末	2025 年 1 月末	占比变动
东西湖	14.21%	14.28%	0.07pcts
黄陂	10.39%	10.61%	0.22pcts
蔡甸	8.41%	8.23%	-0.18pcts
江岸	7.99%	8.12%	0.13pcts
新洲	8.03%	7.97%	-0.06pcts
汉阳	7.66%	7.95%	0.29pcts
东湖高新	8.18%	7.52%	-0.66pcts
经济开发区	7.26%	7.05%	-0.21pcts
硚口	6.41%	6.79%	0.38pcts
洪山	6.37%	6.21%	-0.16pcts
江夏	4.27%	4.15%	-0.12pcts
武昌	3.47%	3.44%	-0.03pcts
汉南	2.78%	3.07%	0.29pcts
江汉	2.97%	2.88%	-0.09pcts
青山	1.60%	1.71%	0.11pcts

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

南京中等价值片区江宁区库存套数占比居首，达到 2 成以上。据 CRIC 监测数据，2025 年末江宁区库存套数占比为 21.2%，较 2024 年末上升 0.19pcts，相较而言，城市核心区玄武、秦淮库存占比均不足 5%。

表：南京 2025 年 1 月末分区域库存套数占比较 2024 年末变动情况

城市	南京		
分类	2024 年末	2025 年 1 月末	占比变动
江宁	21.01%	21.20%	0.19%

浦口	16.43%	16.71%	0.28%
栖霞	13.34%	13.25%	-0.09%
溧水	7.97%	8.02%	0.06%
高淳	7.01%	7.06%	0.05%
雨花台	6.81%	6.72%	-0.09%
六合	6.52%	6.65%	0.13%
建邺	7.06%	6.40%	-0.66%
鼓楼	5.62%	5.70%	0.08%
秦淮	4.43%	4.45%	0.02%
玄武	3.80%	3.83%	0.04%

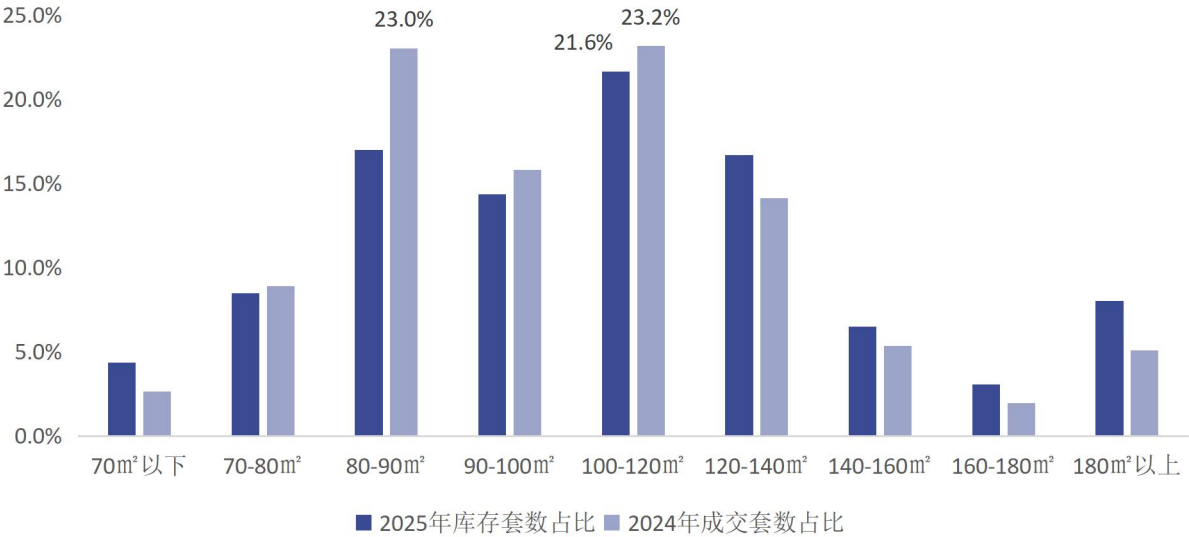
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、广州、武汉外围片区、南京<70 平酒店式公寓供过于求、去化难度上升

为了更好的分析广州、武汉、南京当前库存去化难易程度，我们将三城库存结构与成交结构进行对比，考量到 2025 年 1 月单月或有偶发性因素影响，我们选取了 2024 年全年成交结构进行对比，可以看出，广州、武汉面积段基本匹配，主要是外围区域存在供需失衡，而南京则刚好相反，区域段基本匹配，而 70 平以内下面积段则呈现显著的供过于求。具体来看，

广州成交结构以 100-120 平和 80-90 平为主，占比均为 23%，与库存结构基本匹配，仅 80-90 平因成交热度较高，成交占比显著超过库存占比。

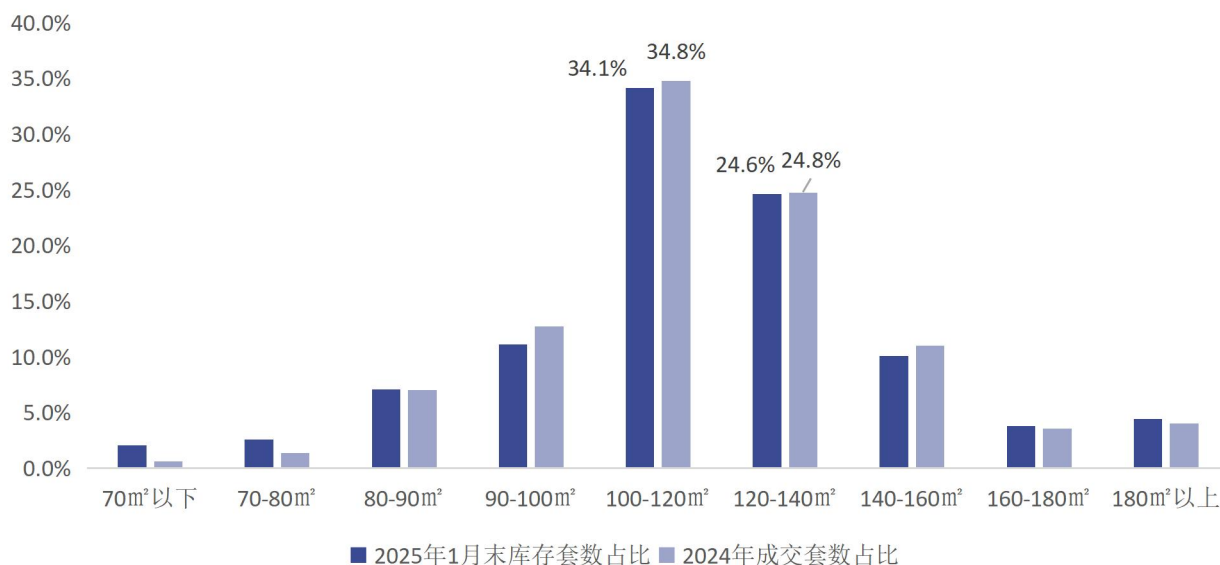
图：广州 2025 年 1 月库存套数占比和 2024 年成交套数占比情况对比（分面积段）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

武汉成交结构和库存结构高度趋同，成交结构同样以 100-120 平和 120-140 平为主，占比分别为 34.8%和 24.8%，与库存结构基本匹配，其余面积段也无明显供需错配情况。

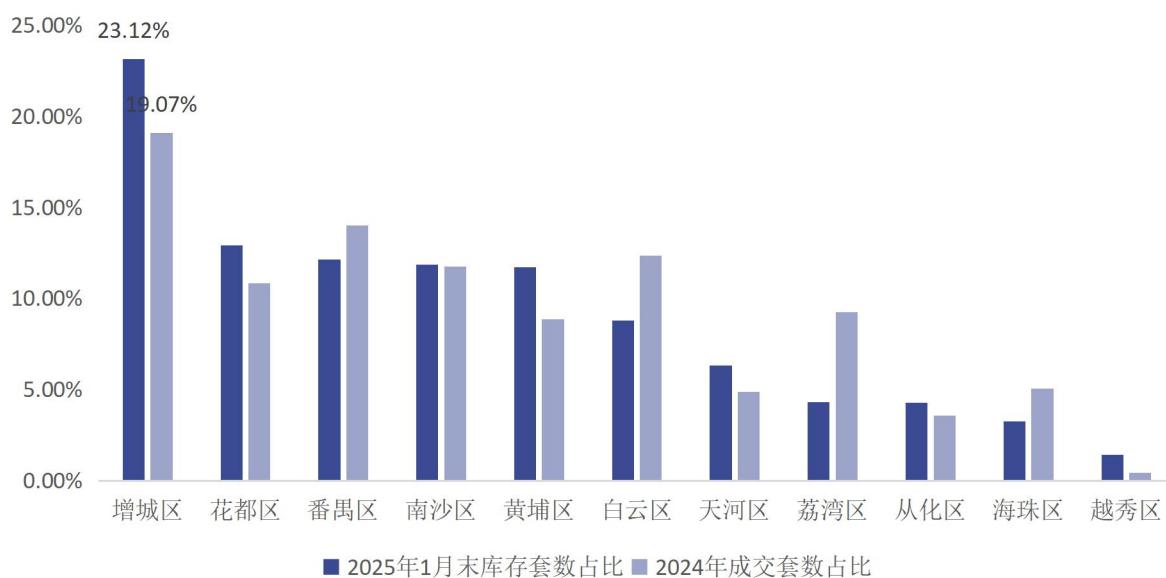
图：武汉 2025 年 1 月库存套数占比和 2024 年成交套数占比情况对比（分面积段）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

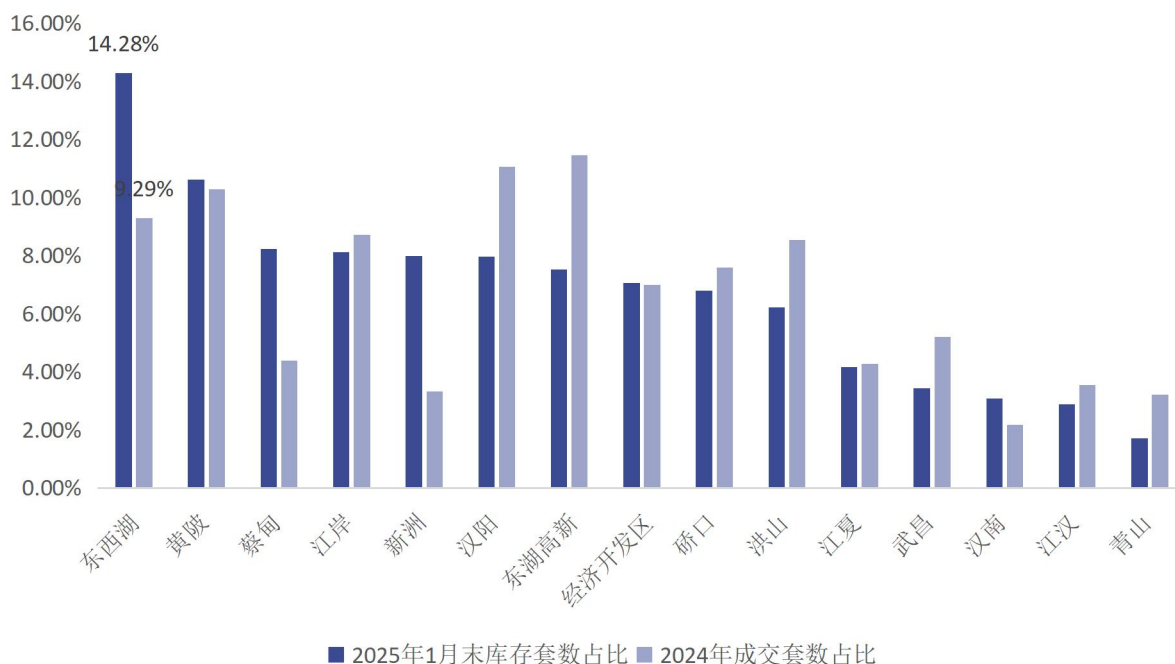
而从区域结构来看，城市外围区域诸如广州增城区、武汉东西湖区等 2025 年 1 月库存套数占比均显著高于 2024 年成交套数占比，存在显著的供大于求情况。

图：广州 2025 年 1 月库存套数占比和 2024 年成交套数占比情况对比（分区域）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

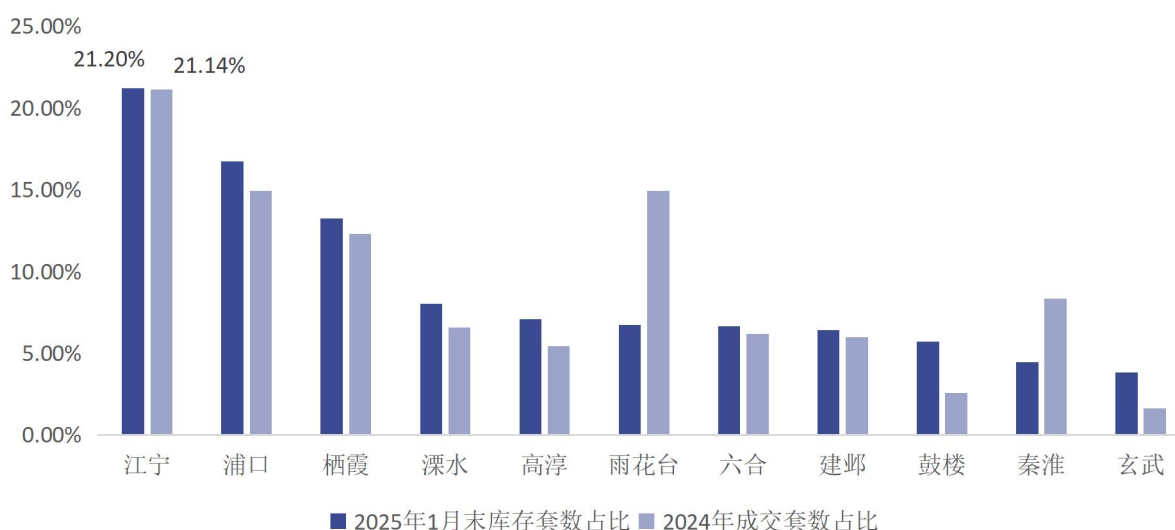
图：武汉 2025 年 1 月库存套数占比和 2024 年成交套数占比情况对比（分区域）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

南京与广州、武汉略有不同，供需错配主要体现在面积段层面。从区域来看，江宁区呈现出供需两热，库存占比和成交占比均为 21%，短期内库存积压基本不存在去化风险，仅雨花台区和秦淮区等城市核心区域存在比较明显的供不应求。

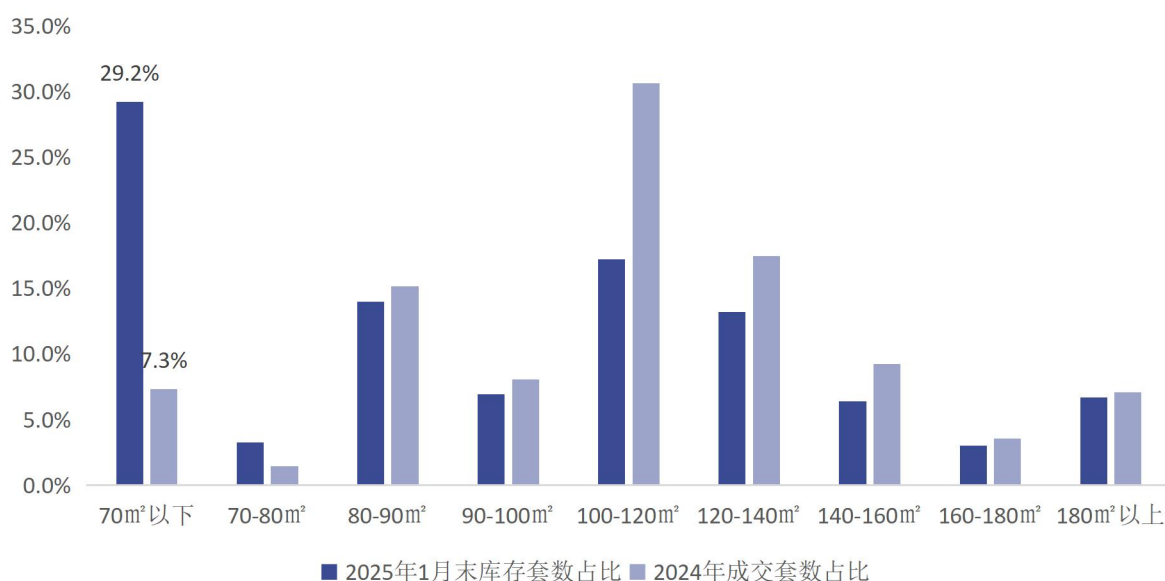
图：南京 2025 年 1 月库存套数占比和 2024 年成交套数占比情况对比（分区域）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

而从面积段来看，小于 70 平小面积段的酒店式公寓还是存在显著的供过于求，2025 年 1 月 末库存套数占比高达 29.2%，而 2024 年成交套数占比不足 10%，后期大概率面临去化难。

图：南京 2025 年 1 月库存套数占比和 2024 年成交套数占比情况对比（分面积段）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总体来看，受新房供应节制影响，楼市仍处于去库存周期，狭义库存波动下行，至2025年1月末50个重点城市狭义库存仅为31093万平方米，环比降1%，同比降11%。而广州、武汉、南京等重点城市去化周期仍高于20个月，存在一定去化风险。分析了库存结构，我们发现，广州、武汉主要为城市外围区域100-140平库存占比较高，南京则为城市中等价值片区、70平以内酒店式公寓产品存在库存积压。

结合2024年成交结构即客户购房偏好特征综合分析，预判后市，我们认为，广州增城区、武汉东西湖区仍存在显著的供过于求，后期去化问题依旧突出，而南京则主要为小面积段即70平以下酒店式公寓库存风险较大，随着投资投机需求退潮，未来还将面临不小的去化压力。

免责声明

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。

