

存货量连续两月回落 存销比上半年有望触顶

2012 年 3 月

报告摘要

➤ 2012 年 2 月，典型城市新建商品住宅存量环比连续两月下降

截至 2012 年 2 月，我国 10 个典型城市新建商品住宅库存总量为 5766 万平方米，与去年同期相比，新增 1590 万平方米库存量，增长约 38.1%，环比上月下降 2.27%，库存量仍处于历史高位，但已连续两月环比下降。

➤ 典型城市新建商品住宅存销比持续走高，增速趋缓

2 月份存销比数据显示，10 个典型城市新建商品住宅存销比为 16.5，虽然本月环比库存略有减少，成交量有所回升，但由连续 6 个月新建商品住宅销量移动平均值计算出的存销比依旧走高，尚不能定论市场已经回暖。

➤ 预计 2012 年上半年存销比将触顶回落

10 大城市库存量可能已经触顶，即便仍有可出现反复，但上半年将会触顶，其后回落，进入库存下降通道。库存量触顶后数月，存销比也将触顶回落。在这一过程中，房价下跌的压力将逐步减小。

执笔人：上海易居房地产研究院 杨红旭 刘柳

存货量连续两月回落，存销比上半年有望触顶

2012年2月，中央一再重申房地产调控政策不动摇，地方政府意欲放松楼市调控的政策一再被打压，开发商对政策松绑的期盼再次落空，二次降价出货的消息开始传来。金融方面，央行再次下调存款准备金率0.5个百分点，首套房贷利率全面回归基准，部分城市宣称成交量出现了“小阳春”。楼市是否已经回暖，回暖是否可以持续，通过研究住宅存量和销量的关系，对于我们把握当前形势，判断楼市未来走势具有重要的参考意义。

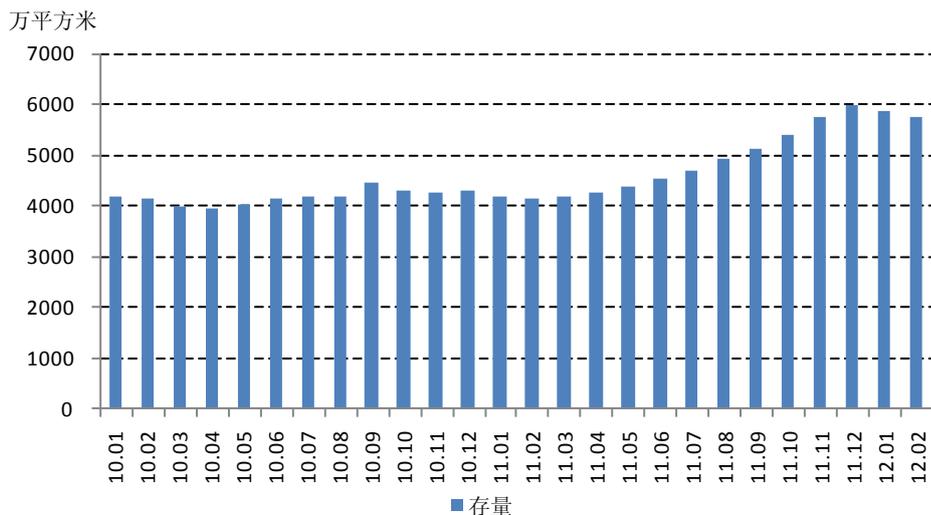
一、10大典型城市2月新建商品住宅存量连续两月回落

为了全面、客观、合理的反映主要城市新建商品住宅存量情况，本报告利用中国房地产决策咨询系统、国家统计局数据、相关城市房地产交易网站，全面分析和预测我国10个典型城市新建商品住宅存销现状和存销比变化情况。10个典型城市包括北京、上海、深圳、广州4个一线城市，以及青岛、南京、厦门、杭州、南昌、福州6个东部二线城市。

（一）10大典型城市

截至2012年2月底，10个典型城市新建商品住宅库存总量为5766万平方米，与去年同期相比增长38.1%，与上月相比下降2.27%。库存总量同比仍然涨幅较大，处于历史高位，但环比已连续两月下降，与近期楼市成交量有所回升、供应量没有同比放大有关。

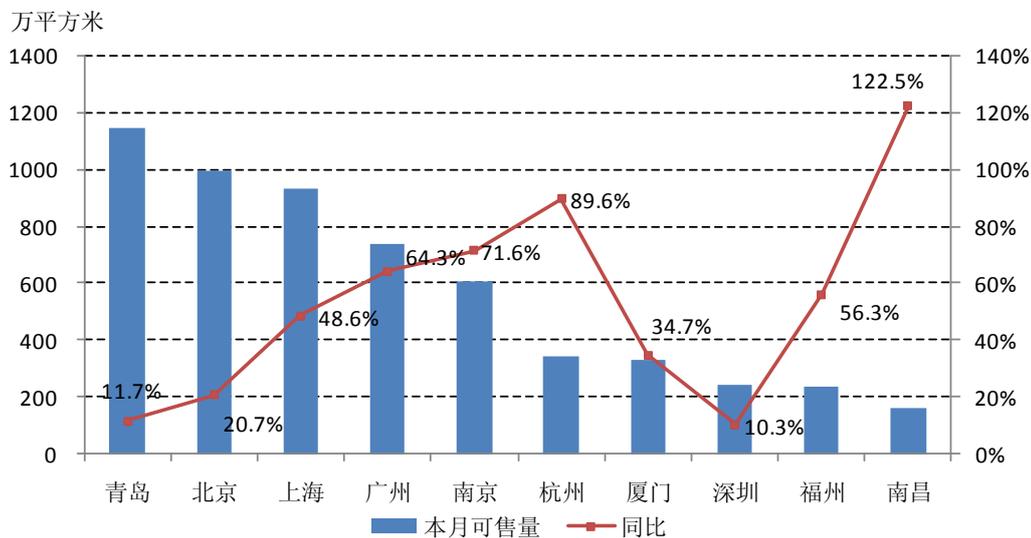
图1 2010年以来10大典型城市新建商品住宅存量情况



数据来源：各地官方房地产信息网、中国房地产决策咨询系统（CRIC）

10大典型城市中，南昌、杭州、南京、广州2月新建商品住宅存量同比增幅较大，深圳、青岛、北京，同比增幅较小。同比增幅较大的城市大多在过去一年中库存量一直明显攀升，同比增幅较小的城市大多在过去一年中库存量增加平缓。

图2 2月份10大典型城市新建商品住宅存量情况

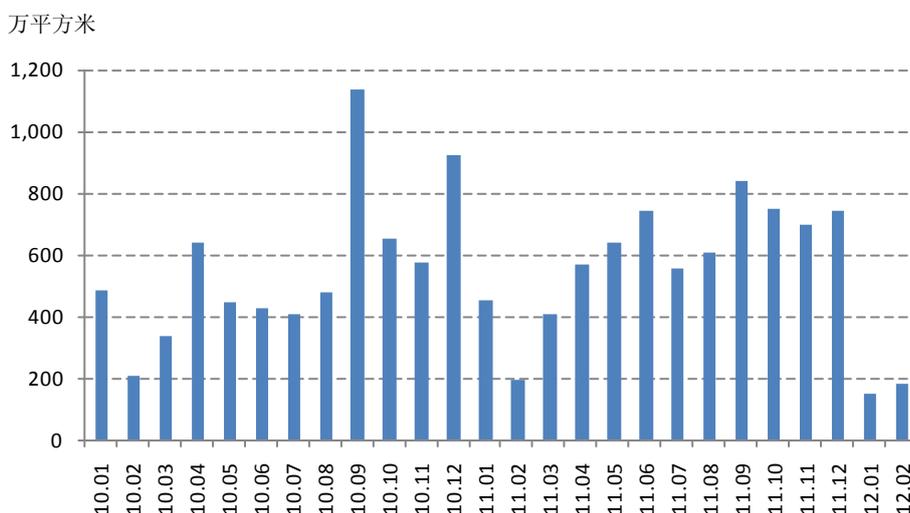


数据来源：各地官方房地产信息网

从新增供应方面来看，2月10大典型城市商品住宅新增供应共计183万平方米，与去年同期相比下降5%，与上月相比上涨22%。由于中央一再重申坚持房地产调控

政策不放松，春节过后，开发商开始试探性推盘，2月推盘量与上月相比有所回升，但依旧低于去年同期水平，而且去年2月还是春节所在月，可见目前供应量依然低迷。

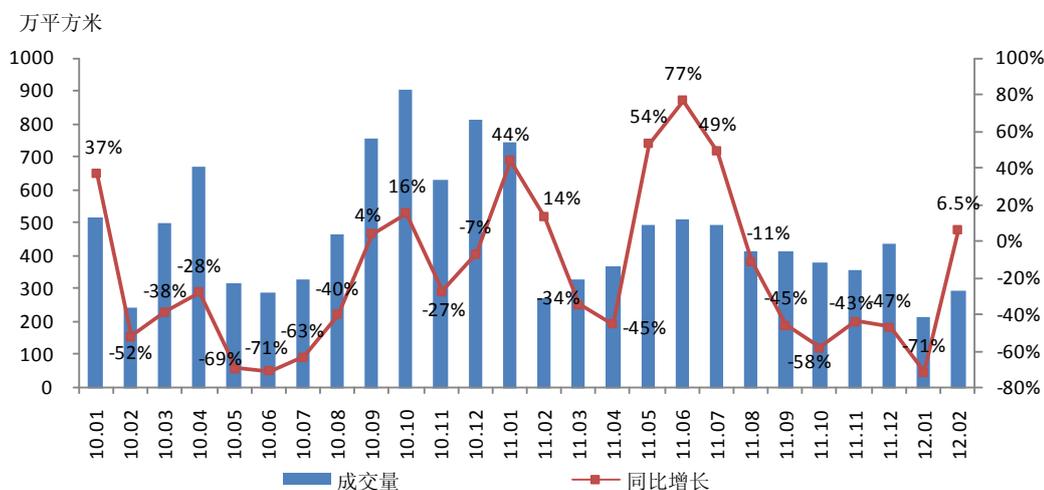
图3 2010年以来10大典型城市商品住宅新增供应量情况



数据来源：各地官方房地产信息网、中国房地产决策咨询系统（CRIC）

从成交方面看，2012年2月，10大典型城市商品住宅成交量共计293万平方米，与去年同期相比上涨6.5%，与上月相比上涨36.9%。虽然成交量有所复苏，但考虑到去年2月为春节所在月份，目前成交依然非常低迷。

图4 2010年以来10大典型城市商品住宅成交量及其增幅

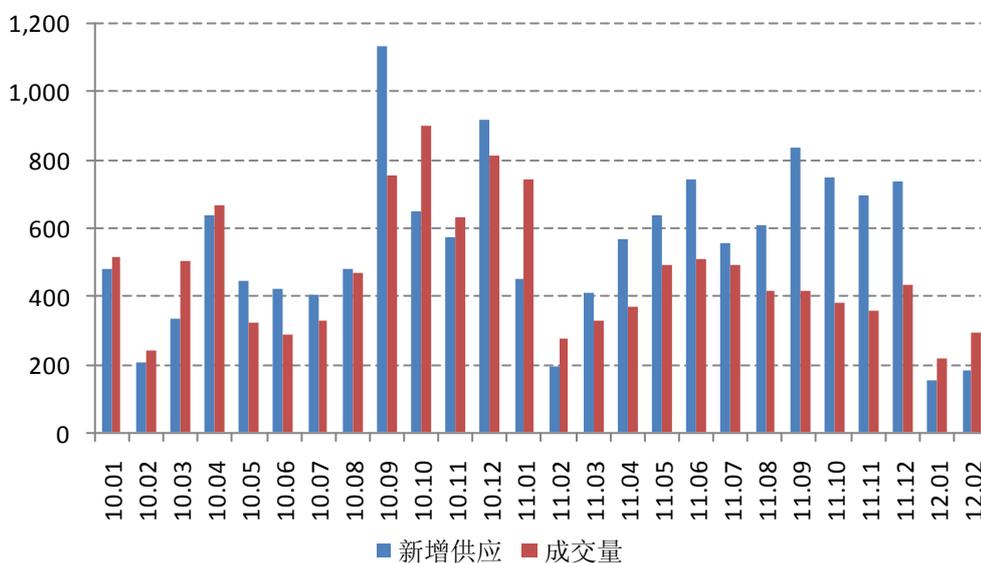


数据来源：各地官方房地产信息网、中国房地产决策咨询系统（CRIC）

从供需两方来看，2012年2月，10大典型城市商品住宅新增供应量、成交量均有回升，但成交量的回升更为明显，因此库存量出现了下降。2012年1-2月份，由于季节性因素，开发商推盘量较小，造成了月度的供不应求，但在调控政策不放松的形势下，预计开发商会抓住机会尽快推盘，接下去几个月仍将回到供大于求的局面。

图5 2010年以来10大典型城市月度商品住宅新增供应量及成交量

单位：万平方米

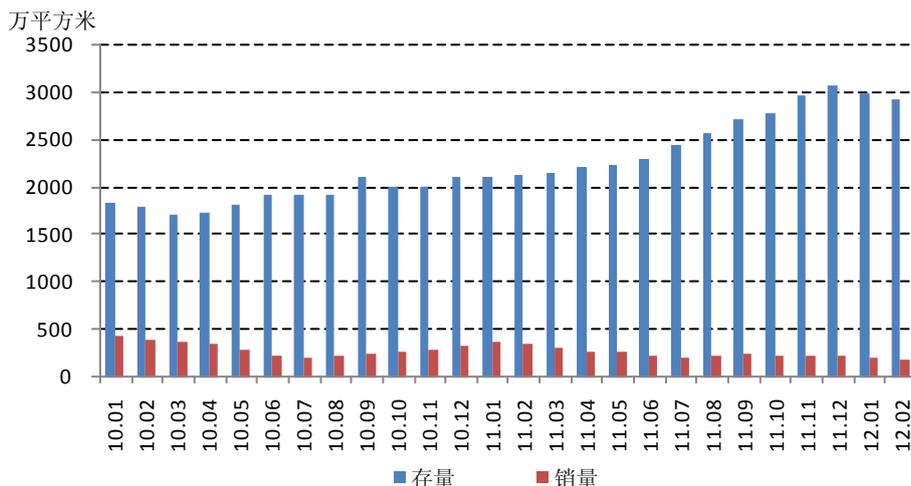


数据来源：各地官方房地产信息网、中国房地产决策咨询系统（CRIC）

（二）4个一线城市

截至2012年2月底，北京、上海、深圳、广州4个一线城市新建商品住宅库存总量高达2928万平方米，与去年同期相比增长37.1%，与比上月相比下降3%，环比已经连续第二个月下滑。

图6 2010年以来一线城市新建商品住宅存量总体情况



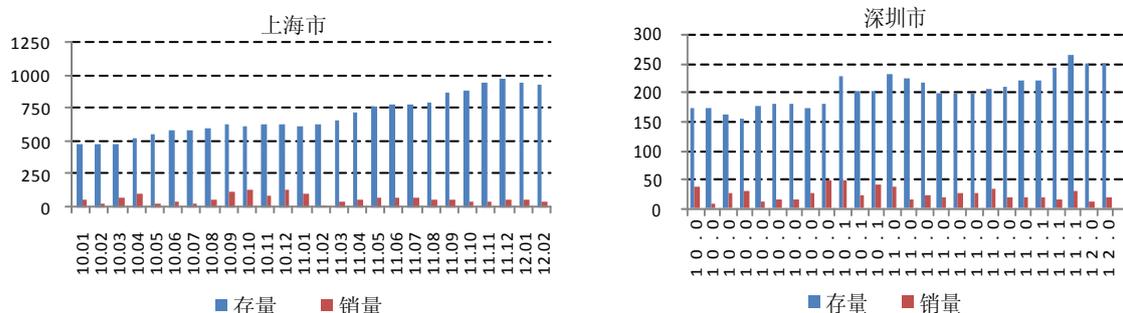
数据来源：各地官方房地产信息网、中国房地产决策咨询系统（CRIC）

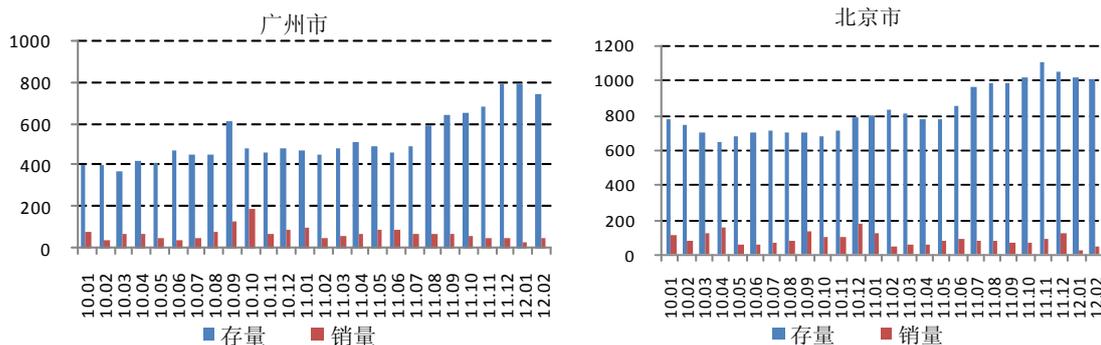
同比来看，4个一线城市中，广州、上海同比增幅较大，上海近两年库存量一直持续增长，而广州去年同期正好处于库存消化时期，下半年开始库存才大幅攀升，两个城市目前库存均明显偏高；北京、深圳相对而言同比增幅较小，这两个城市在2010年底-2011年初都出现过一次库存增加的小高潮，深圳之后还出现了一段长达8个月的库存消化期，因此目前同比增幅并不大。

环比来看，广州降幅最明显，北京虽降幅不大，但已经连续三月下降，与去年底的历史高位有不小回落，这两个城市有望率先进入库存消化期；上海、深圳降幅虽不明显，但也已连降两月。

图7 2010年以来一线城市新建商品住宅存量情况

单位：万平方米



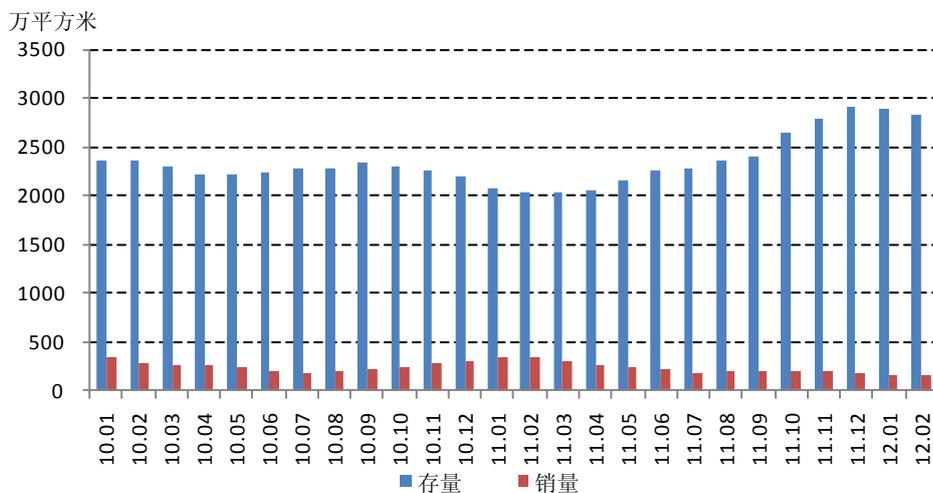


数据来源：各地官方房地产信息网、中国房地产决策咨询系统（CRIC）

（三）6个东部二线城市

截至2012年2月底，青岛、南京、厦门、杭州、南昌、福州6个典型二线城市新建商品住宅库存总量为2839万平方米，与去年同期相比增长39.1%，相上月相比下降2%。

图8 2010年以来二线城市新建商品住宅存量总体情况



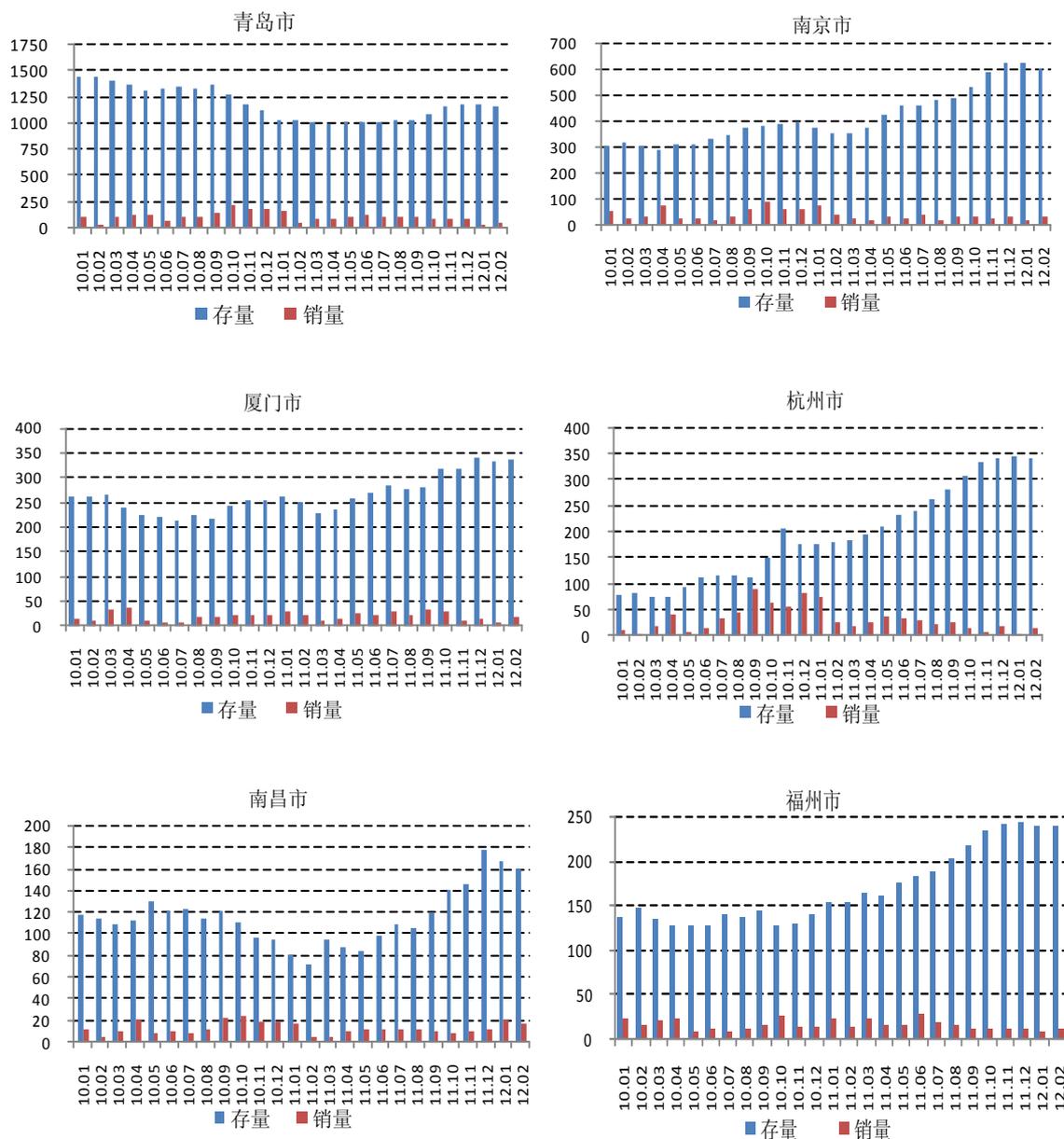
数据来源：各地官方房地产信息网、中国房地产决策咨询系统（CRIC）

同比来看，南昌、杭州、南京、福州增幅较大，青岛、厦门增幅较小。南昌去年1-2月正处于库存消化期，因此同比增幅较大，目前已经连续两月增幅均超过100%；青岛是唯一一个库存自2010年高位跌落的城市，目前库存正在平缓地走入上升。

环比来看，除厦门、福州略微上升外，其余城市均出现小幅下降，其中，青岛、南昌库存连续两月下降，库存回落趋势明显，南京、杭州库存首次下降。

图9 2010年以来典型二线城市新建商品住宅存量情况

单位：万平方米



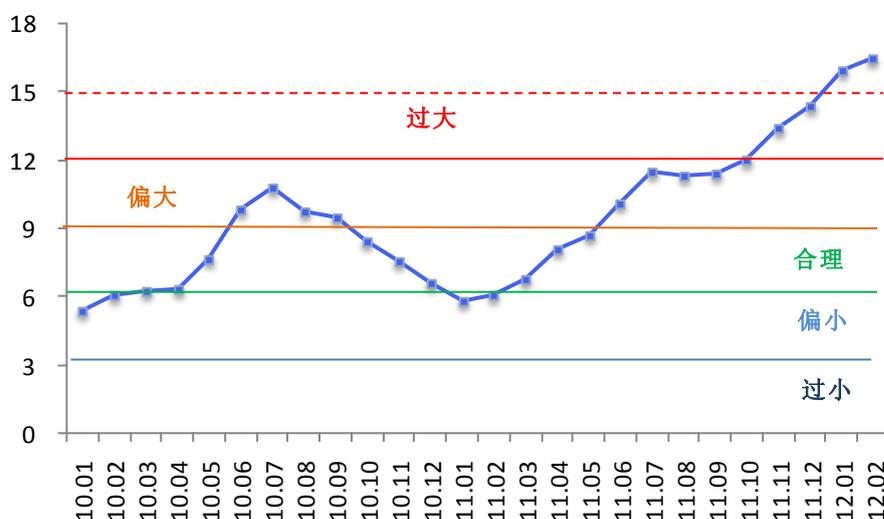
数据来源：各地官方房地产信息网、中国房地产决策咨询系统（CRIC）

二、典型城市新建商品住宅存销比持续走高

（一）10个典型城市

截至2012年2月底，10个典型城市新建商品住宅存销比为16.5，与上月相比继续走高，但存销比上升的速度已经放缓。典型城市新建商品住宅存销比已经连续4个月处于过大区间，虽然2月环比库存略有减少，成交量有所回升，但由连续6个月新建商品住宅销量移动平均值计算出的存销比依旧走高，预计上半年内会看到触顶回落。

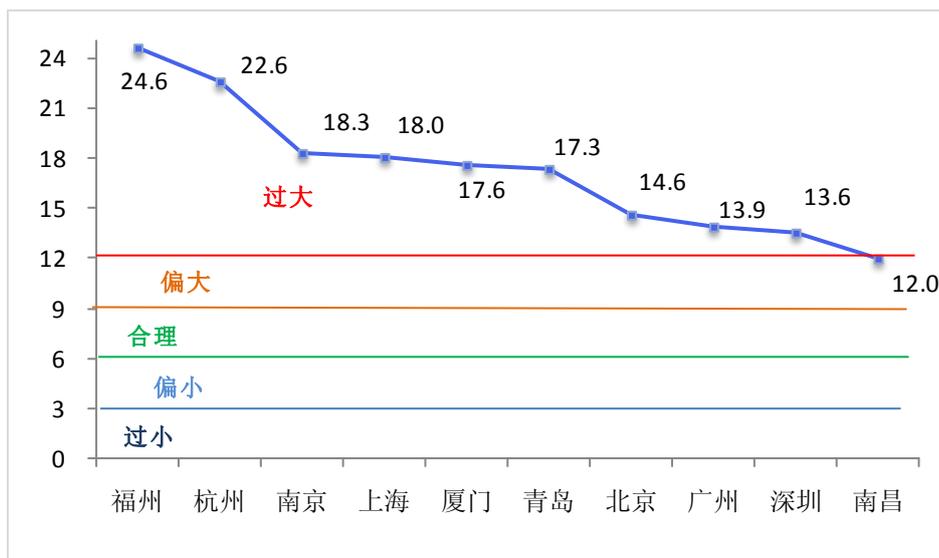
图10 2010年以来10个典型城市新建商品住宅存销比走势



数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）、各地官方房地产信息网

10个典型城市2月新建商品住宅存销比均位于过大区间，其中，福州、杭州存销比过大尤为突出，华东城市存货压力普遍较大；北京、广州、深圳、南昌相对而言存货压力略小，未来率先出现市场回暖、价格反弹的有望从这些城市中产生。

图11 2月份10个典型城市新建商品住宅存销比

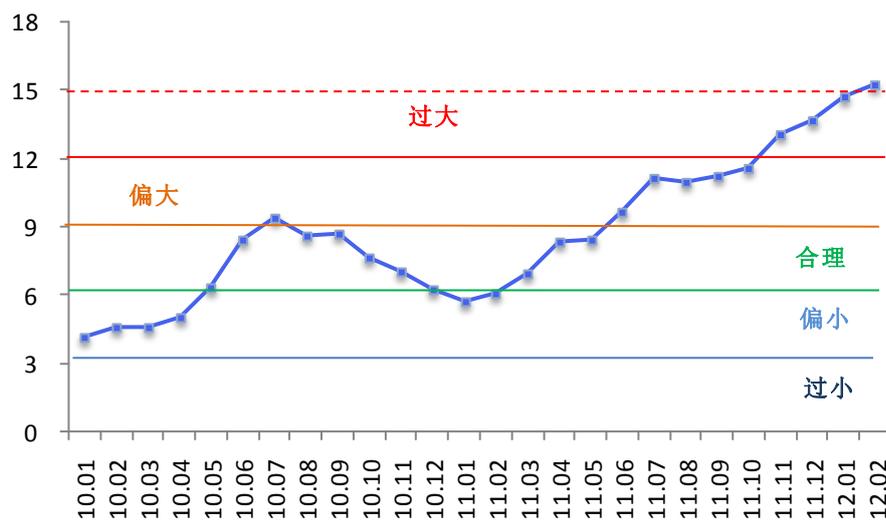


数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）、各地官方房地产信息网

（二）4个一线城市

截至2012年2月底，4个一线城市新建商品住宅存销比为15.2，小于10个典型城市的总体水平，但相比上月依旧上升，并已连续4个月处于过大区间。不过，一线城市存销比上升的速度已经放缓。

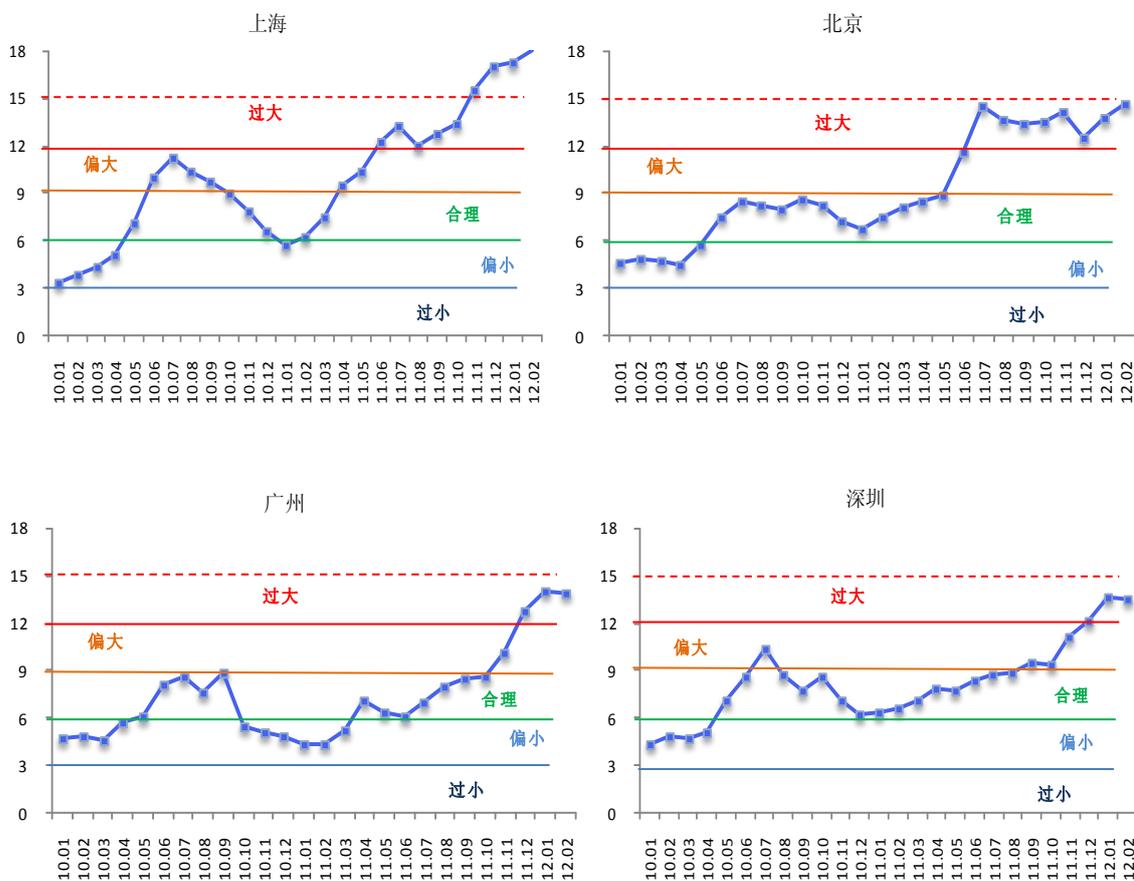
图12 2010年以来4个一线城市新建商品住宅存销比总体走势



数据来源：中国房地产决策咨询系统（CRIC）、各地官方房地产信息网

分城市来看，2月底，上海、北京、广州、深圳新建商品住宅存销比分别为18.0、14.6、13.9和13.6。上海存货压力明显大于其他城市，并且存销比近7个月来一直不断攀升；北京的存销比近8个月来在高位盘整，目前存销比并未超过历史高位；深圳、广州的情况接近，在3个月前存销比刚进入过大区间，2月份，这两个城市存销比又出现了回落，说明其市场压力正在一步步缓解，房价下行压力正在减小，今年有可能在一线城市中率先止跌反弹。

图13 2010年以来一线城市新建商品住宅存销比走势



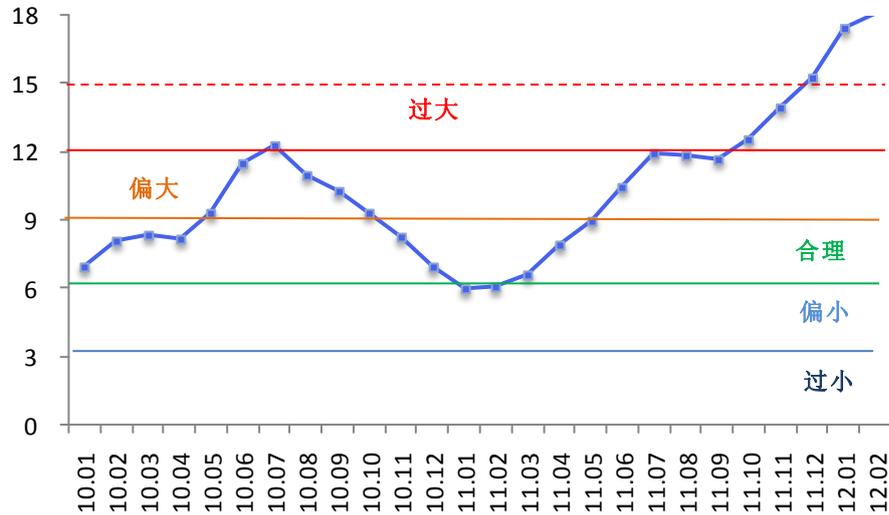
数据来源：中国房产决策咨询系统（CRIC）、各地官方房地产信息网

（三）6个东部二线城市

截至2012年2月底，6个东部二线城市新建商品住宅存销比为18.1，大于10个典型城市的总体水平，并已连续4个月处于过大区间，但存销比上升的速度已明显放缓。东部二线城市的住宅存销比自2011年6月开始，始终大于一线城市，在持

续收紧的调控下，二线城市承受着比一线城市更大的压力，未来其市场的回暖、价格的反弹，也将滞后于一线城市。

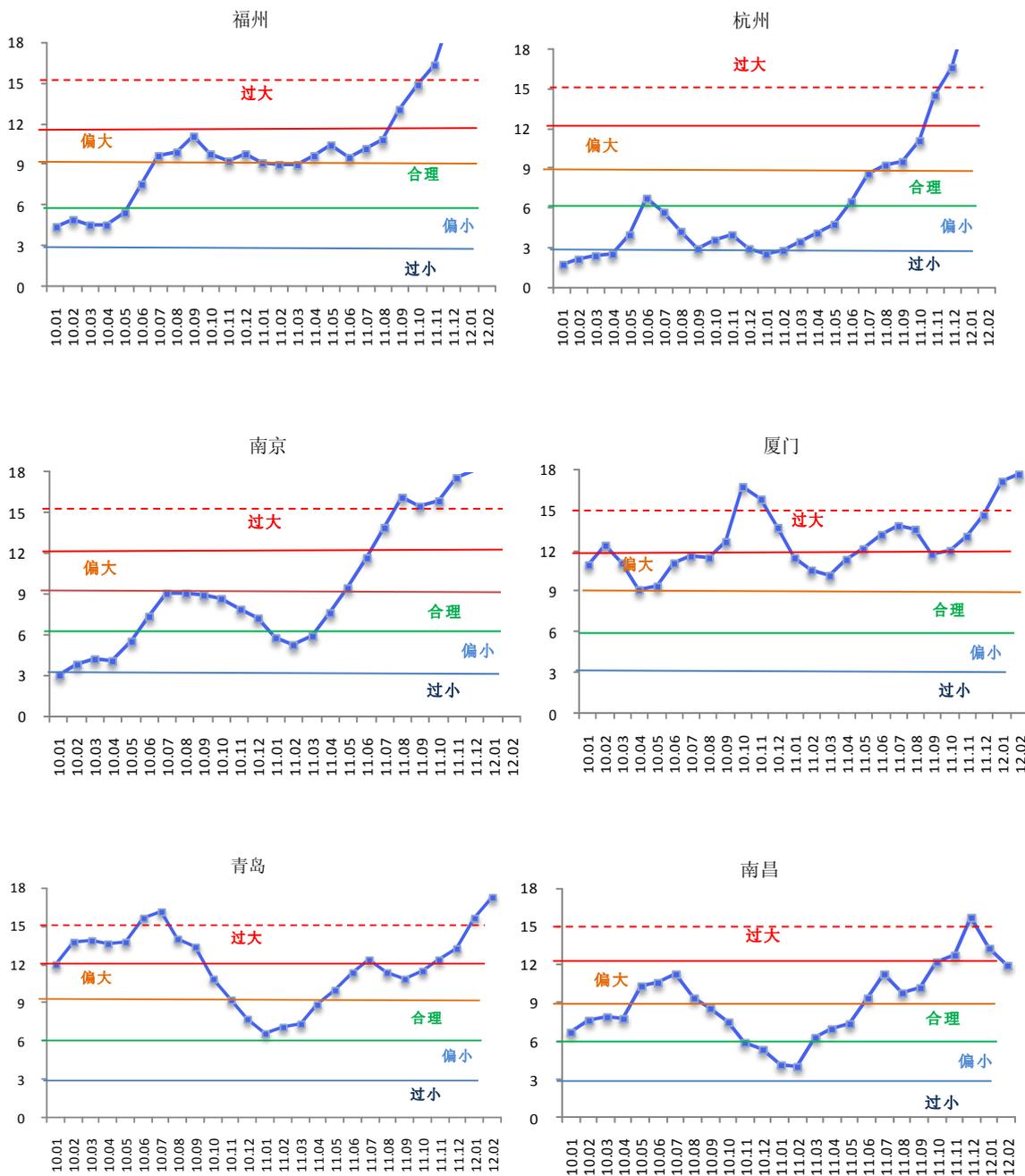
图 14 2010 年以来 6 个东部二线城市新建商品住宅存销比总体走势



数据来源：中国房产决策咨询系统（CRIC）、各地官方房地产信息网

分城市来看，截至 2 月底，福州、杭州、南京、厦门、青岛、南昌的新建商品住宅存销比分别为 24.6、22.6、18.31、17.6、17.3 和 12.0。除南昌外，其余 5 个二线城市存销比均大于总体水平。其中，福州、杭州和青岛近 4-5 个月存销比上升较快，而南京、厦门存销比过大的情况已经持续了 8-10 个月，但除福州、杭州存销比上升速度还在加大外，其它城市存销比上升速度已经放缓，南昌更是连续两个月出现了存销比下降，说明其市场压力正在一步步缓解，房价下行压力正在减小，今年有望在二线城市中率先出现价格止跌反弹。

图 15 2010 年以来二线城市新建商品住宅存销比走势



数据来源：中国房产决策咨询系统（CRIC）、各地官方房地产信息网

三、全国商品房存量

据统计局数据，2012年2月末，全国商品房待售面积30526万平方米，比2011年年末增加3332万平方米。其中，住宅待售面积增加2674万平方米，办公楼增加23万平方米，商业营业用房增加405万平方米。说明全国存货压力仍在增加，预计

三四线城市存货压力正处于快速上升通道，而库存增加先行一步的一、二线城市，未来将比三四线城市更早步入库存减少通道。

四、趋势判断

（一）上半年主要城市商品住宅成交量将出现反弹

春季是楼市传统旺季，加上近期央行再次下调存款准备金率 0.5 个百分点、四大国有银行规定首套房贷利率不得超过基准利率的利好消息，我们预计在政策支持下，成交量会有所回升，将会出现春季行情，开发商会抓住机会大量推盘，同时应积极促销。

（二）今年上半年 10 大城市新建商品住宅存销比有望触顶回落

10 大城市库存量可能已经触顶，即便仍有可出现反复，但上半年将会触顶，其后回落，进入库存下降通道。库存量触顶后数月，存销比也将触顶回落。在这一过程中，房价下跌的压力将逐步减小。

竭诚为您提供房地产咨询和研究服务

上海易居房地产研究院是全国著名的一流房地产专业研究机构，致力于推动产学研一体化的发展，具有理论结合实践的强大研究能力。在政策趋势研究、产业发展研究、市场趋势研究、区域发展规划研究、企业战略研究、重大项目研究等领域具有领先于业内的核心优势。经常性的为各级政府相关部门、行业协会组织、房地产开发企业、金融机构等提供各种咨询和课题研究服务。希望能有机会为贵单位提供服务，与您一起洞察和分析房地产大政、大局、大势。

联系方式

地址：上海市广延路 383 号文武大楼五楼

邮编：200072

电话：021-60868892

传真：021-60868811

邮箱：co.research@ehousechina.com

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。