

百城商品住宅库存高位维持5.7亿m²，去化周期微增至12个月

“7月中下旬以来，多地‘打补丁’式调控频出，当月中央有关房地产市场端和金融端政策及表态已超十余条，新一轮楼市调控更加高频化、精细化和全面化，商品房市场量价热度持续减弱。

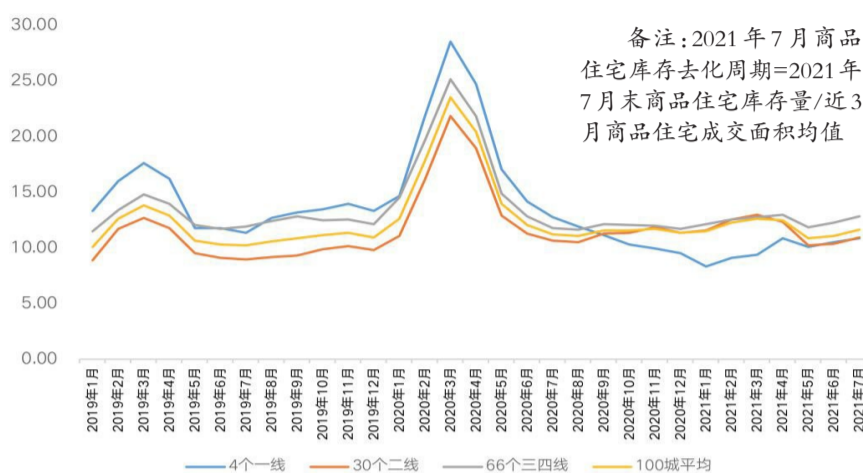
受此影响，狭义库存（指已批准预售可供销售的商品住宅建筑面积中，尚未销售的商品住宅建筑面积）小幅微增至5.7亿平方米，由于成交增长动能不足，去化周期由2021年6月末的11.10个月上涨至11.67个月，不过仍低于2020年同期水平。

广义库存方面（指商品住宅市场的可销售房屋量和涉宅用地施工量之和，以未动工总建筑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）延续高位波动态势，小幅微增达38亿平，同比上涨5%。

在这其中，一线城市韧性较强，无论是广义库存还是狭义库存均呈现环比下降的趋势。

预判未来，我们认为，狭义整体库存或将延续小幅微增态势，而广义库存预期将高位持稳。

百城2019年以来商品住宅库存量去化周期变动情况(月)



数据来源:CRIC中国房地产决策咨询系统

01 百城商品住宅库存高位维持5.7亿平方米

2021年以来，全国整体库存稳中有降，国家统计局公布数据显示，7月末，商品房待售面积50864万平方米，比6月末减少215万平方米。其中，住宅待售面积减少270万平方米，办公楼待售面积减少26万平方米，商业营业用房待售面积增加19万平方米。

住宅待售面积降幅显著主要得益于供应的回落；办公待售面积虽然由增转降，但考虑到其基数，整体去化压力依旧较大；商业部分，由于新冠疫情的反复，使得商业销售的不确定性增加，后续行情还需等疫情稳定。

具体来看，2021年开年以来，狭义库存除2月显著跳减之外，一直延续高位震荡态势。据CRIC监测数据，2021年7月百城商品住宅库存量达到了57099万平方米，与上月基本持平，同比增长1%。

这主要是由于在6月中冲刺后，进入7月，各大房企的推盘积极性有所回落，受其影响，7月销售规模创年内新低，商品房销售面积和销售金额分别为13013万平方米和13499亿元，环比均下降超四成，并均回落至年内单月最低值。其中商品房销售面积较2020年同期下降8.5%，较2019年同期持平仅增0.1%，较6月涨幅收窄9.7个百分点。成交量与供应量的基本持平，也使得狭义库存变化不大。

不同能级城市狭义库存涨跌幅均在1%以内，同比来看，虽然二线成交有复苏态势，但受基数影响，同比涨幅仍为5%，在不同能级城市中居首；一线韧性较强，得益于良好的成交表现，整体库存量仍显著低于去年同期水平；三四线供求持稳，同比小幅微降2%。

02 一线城市中北京库存最高，广州次之

具体来看，一线城市中，北京库存最高，广州次之，北京虽然总量最高，但其狭义库存环比齐降，供应小幅放量，成交热度回落，供求比依旧维持低位，仅为0.5；总体仍保持供不应求格局；上海本月迎来第三批新房集中入市，供应量连续两月高位运行，成交在调控政策的层层加码下稳步回落，狭义库存环比上涨8%，不过仍显著低于去年同期。值得关注的当属深圳，新房市场逐渐回归理性，以往火爆打新的盛况已难觅踪迹，取而代之的是弃购率大幅增加，供需两淡情况下，狭义库存同环比齐增，短期库存压力依旧较大。

二线城市中，北部内陆城市诸如沈阳、青岛、太原7月末狭义库存量均超2000万平方米，位列7月末狭义库存总量TOP3。多数城市库存量与6月相比变动不大，涨跌幅均在10%以内，合肥受益于成交热度延续，狭义库存环比跌幅在10%以上。6成共18城7月库存同比上涨，涨幅显著集中在北部和中部等弱二线城市，譬如南昌、哈尔滨、银川、昆明、呼和浩特等，库存积压情况显著。在13个库存下降的城市中，贵阳、合肥、重庆跌幅显著，均超40%。

三四线城市狭义库存环比涨多跌少，同比涨跌参半，不同城市间分化持续加剧：淄博、中山、张家港、永泰、扬

州、烟台、台州、绍兴、三明、日照、钦州、柳州、临沂、连江、丽水、金华、江门、建德、嘉兴、惠州、衡阳、福清、防城港、东莞等同环比齐增，库存风险稳中有增；其中淄博、临沂、烟台、日照、钦州、防城港等城市主要源于历史遗留问题，库存基数较大，叠加成交转淡，使得狭义库存稳步攀升；而金华、丽水、嘉兴等东南沿海城市则主要受到政策“调控”影响，成交被抑制，数据实难反映真实的市场需求。

此外，漳州、德清、宁德等城市疫后市场稳步恢复，供不应求下，“去库存”效果显著，7月库存环比持降，同比跌幅均在30%以上。

03 库存消化周期整体微增至12个月

由于7月整体供需两淡，整体成交增长也有转弱的趋势，狭义库存与上月基本持平，去化周期为11.67个月。分能级来看，一线成交热度延续，市场韧性较强，去化周期环比微增至10.86个月，但仍显著低于2020年同期水平。二三线去化周期同环比齐增，维持在11-13个月左右，整体库存风险基本可控。

具体来看，一线城市中除北京去化周期在1年以上，上海、广州、深圳均在10个月以下，库存风险相对较小，北京得益于限竞房犹存余温，本月去化周期同环比均出现大幅下降，是四个一线城市中唯一一个去化周期同环比齐降的城市，上海、广州去化周期环比持增，同比均显著低于去年同期，值得关注的当属深圳，去化周期增至9.91个月，高于去年同期水平。

30个二线城市中仅有哈尔滨、太原、呼和浩特、大连4个城市库存消化周期超过2年，以北部城市居多，成交相对惨淡；多数城市去化周期在12个月以内。从变化情况看，商品住宅消化周期同、环比均是涨多跌少，其中哈尔滨、兰州、青岛、昆明等面临去化周期大于15个月且同环比齐增，整体库存风险依旧较大。与之形成鲜明对比的是，石家庄、福州等成交热度回升，去化周期环比均有不同程度的回调，显著低于2020年同

期水平。三四线城市去化周期环比持增，但同比还是略低于去年同期，库存压力上升但在可控范围。整体来看，下跌城市以东南沿海三四线为主，宁德、三明、盐城、无锡、莆田、泉州、汕头等城市7月末消化周期维持在一年以下，库存见底且同环比均保持降势。而连江、梅州等基本缺乏支撑的三四线城市消化周期高达30个月以上，虽然本月去化周期有回落态势，但仍显著高于去年同期，库存风险依旧较大。

综合来看，一方面各大房企在经历了年中集中推盘后，整体积极性不高，成交量阶段性下滑，导致去化放缓，另外一方面，随着调控政策的持续加码，部分购房者受调控影响，购房受限，也有部分市场热情转淡，使得成交增长动能略显不足，在供需相作用之下，狭义库存小幅微增至5.7亿平方米，去化周期增至12个月，广义库存则在38亿平高位波动。

展望未来，我们认为，受成交增长动能转弱影响，未来供过于求的局面或将加剧库存积压，城市间的分化也将持续加剧，尤其在银根收紧，利率上调的背景下，整体购房行为将逐步趋于理性，库存压力将主要集中在基本面缺乏支撑且购买力严重不足的广大三四线城市。（丁祖昱评楼市）

浦发银行无锡分行打通助老扶老“最后一公里”

住在梅村某小区曹阿姨的母亲年初由街道代发了一张拆迁存单，因是代发存单，没有密码，需要本人先至浦发银行设置密码，但曹阿姨的母亲长年卧床行动不便，为此曹阿姨可着急了，来到浦发银行梅村网点寻求帮助。一听这个问题，梅村网点工作人员立马安慰道：“阿姨，您别担心，我们可以提供上门服务给您母亲设好

密码的。”梅村网点为此安排专人上门，帮助曹阿姨解决了困难，顺利取到了现金。

浦发银行无锡分行在日常助老扶老工作中，除每家网点都配置完整的老年人方便设施如老花镜、放大镜、轮椅等，更是为无法至网点的老年客户提供上门服务，真正解决老年人“最后一公里”的问题。（小浦）

