

去库存政策持续发力 80城住宅库存同比连降27个月



随着全国房地产市场去库存政策持续发力，商品房库存延续下跌态势。27日，易居房地产研究院发布的最新数据显示，截至2017年10月底，受监测的80个城市新建商品住宅库存总量为39490万平方米，环比减少2.1%，同比减少10.1%，已经连续27个月同比下跌。

对比历史数据，当前全国80城库存规模相当于2013年8月的水平，即库存规模回落到了四年前。事实上，2015年以来全国80城库存规模就呈现出持续性下跌态势，这也意味着全国去库存“战役”取得了较好的效果。

具体来看，各线城市楼市库存普遍下跌。截至10月底，一、二以及三四线80个城市新建商品住宅库存总量分别为2168万平方米、23884万平方米和13438万平方米，环比增幅分别为-2.2%、-2.4%和-1.5%，同比增幅分别为-17.6%、-9.6%和-9.6%。这些城市均出现了环比和同比下滑态势，未来部分房价上涨过快、库存偏少的城市，补库存的空间依然较大。

10月，80个城市中有67个城市库存低于去年同期水平，另有13个城市库存出现了同比增长。其中珠海、合肥和惠州三个城市库存上升幅度较大，同比增幅分别达到95%、79%和77%。80个城市中，有67个城市的库存出现了同比下滑态势，其中杭州、柳州和马鞍山的同比跌幅较大，分别为55%、49%和38%。库存同比下跌的城市数量明显多于上升的数量，80城补库存的节奏需要加快。

从供求结构来看，2017年10月商品住宅新增供应规模整体上小于成交规模。80个城市新建商品住宅新增成交量为3617万平方米，环比减少1.5%，同比减少27.2%。对比供应数据，10月楼市供小于求，使得库存规模总体上有所下滑。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为，各地普遍实行严格预售审批政策，是库存减少的主要原因。“2017年10月，80个城市新建商品住宅月度新批准预售面积为2782万平方米，环比减少33.3%，同比减少36.4%。总体上看，10月房企推盘节奏有所放缓。这也说明当前预售证管控政策依然是比较严厉的，且超乎预期。”他说。

严跃进表示，“今年前十个月，全国80个城市新批准的预售面积为32711万平方米，同比下跌16.5%。预售证发放规模减少，一方面和各地前两年供地节奏放缓有关，另一方面也和各地价格管控有关。实际情况是，很多高价楼盘若不主动调低申报价格，那么就会面临无法获得预售证的尴尬。”

从存销比来看，10月，80个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为10.8个月，该数值和9月持平。

此外，截至10月，一、二和三四线80个城市新建商品住宅存销比分别为11.9、10.7和10.9个月。相比9月11.6、10.6和10.8个月的数值，三类城市均有所反弹。严跃进表示，“观察近期这三类城市的存销比数据，纵向看，基本都呈现了在低位水平上微小反弹的态势。从横向看，一线城市的去化周期甚至比二线城市、三四线城市要大，已经增长到压迫房价下跌的程度，这也可以解释近几个月国家统计局公布的70城房价指数中，一线城市房价指数率先下跌的现象。”

“今年前十月全国楼市深度调整，充分体现了调控政策效应。尤其是一些房价过快上涨的城市，在预售证发放上持续收紧，这对于督促房企降价、稳定房价等都发挥了重要的作用。”严跃进表示，“从短期来看，至少在今年年底前，考虑到房价稳定的政策导向没有变化，所以年底前部分城市依然会执行较为严厉的预售证管控政策，这会制约库存规模的上升速度。”

大学生文库 收藏本站 手机访问:m.ccccsxsxxxxxx

用黄色，代表我对这些语言不以为然，有抗拒；

当前文章：<http://www.livefastcustoms.com/article/rnr8.pdf>

发布时间：2018-01-20 03:56:56

[铁甲钢拳](#) [全球进化](#) [大庆](#) [银河国际](#) [百度推广账户回收](#) [热血三国](#)
[女生成熟励志个性签名](#) [东莞网站建设](#) [正能量网名](#) [环氧地坪](#)