

去库存：中国房市的主基调

2016年我国经济工作主要任务之一是化解房地产库存。目前，社会各界对房地产高库存的认知比较一致，但对库存水平的具体判断存在一定的分歧和混淆。究其原因，是对房地产库存的界定模糊，加上部分统计缺乏或不公开，导致房地产库存水平难以准确测算。本文采用广义库存的衡量方法来判断中国房地产的库存现状，并从中国发展阶段的变化来分析库存形成的原因。

一、房地产总体库存状况

库存可分为狭义库存和广义库存。狭义库存指待售面积，广义库存主要包括待售面积和施工面积。本文采用广义库存来衡量房地产库存状况。

2015年，中国商品房待售面积为7.2亿平方米，库存量创新高。但仅从这个指标看，中国房地产库存问题似乎不太严重。因为与12.8亿平方米的销售面积相比，只需6、7个月便可以完成去化。

但库存问题主要体现在广义库存。2015年，施工面积（潜在库存）高达73.6亿平方米，是待售面积的10倍多。其中，住宅施工面积为51.2亿平方米，占比为70%。如果考虑已批未开工土地，库存数量更大。通过计算，总体施工面积与待售面积之和为80.8亿平方米，按照2015年的销售速度，去化时间为6.3年。

按照目前情况，库存还会继续积累，库存问题形势严峻。尽管新屋开工连续两年下滑，但2015年新屋开工量仍高达15.4亿平方米，高于12.8亿平方米的销售面积（2015年销售较好）。据国务院发展研究中心测算，我国住宅需求峰值1200-1300万套，按照每套100平方米算，住宅需求峰值约12-13亿平方米，2015年住宅成交面积为11.2亿平方米，这意味着商品房需求增长空间有限。

二、各地区房地产库存现状

各地区库存状况的突出特征是三轨运行：三四线省市库存水平明显偏高，而且销售弹性低，库存问题最严重；一、二线库存水平差异不明显，但一线城市销售弹性高，库存压力小，二线城市销售弹性适中，库存有压力，但有解决潜力。此外，2015年一线城市房价大涨，二线小涨，三线下跌，凸显了不同地区的库存问题。具体如下：

一是西部、东北和山西等三四线资源型省市库销比普遍较高，而且销量弹性小。最高的是山西9.9年，其次是宁夏8.4年，吉林辽宁也排名前列，分别为7.8和7.5年。库存最高的省会城市是呼和浩特与太原，分别为16.1年和11.1年。这些地区房地产销售增速明显低于一、二线省市。

二是二线城市库存水平适中，销量弹性也适中。库存最低省份分别为江西、湖南、湖北、河南和广东，广义库销比分别为4.4、4.5、4.5、4.8和5.0。省会和重要城市中，合肥、武汉、南昌、厦门和南京最低，在4.4-5.4之间。这些都是主要的二线省市。也有一些二线城市库存水平较高，如杭州、宁波等，库销比高达9.4和10.2。二线城市的库存和销量特性，使得其库存问题总体不大，一方面有一定压力，另一方面有解决的潜力和空间。

三是一线城市库存水平有高有低，但销量弹性大，库存问题小。从广义库存来看，广州和上海较低（6.1和6.2），北京和深圳甚至较高（均为8.4）。考虑到一季度一线城市大涨，部分城市甚至需要短期“补库存”。

2015年，30个大中城市数据显示，一线城市商品房成交面积增长32.1%，二线城市增长22.6%，三线城市增长13.6%，四线城市预计增速更低。这表明，2015年的房地产去库存政策均有效刺激了各类城市地产销量，但弹性明显不同，一线城市受益最明显，二线其次，三四线城市最弱。

三、房地产库存形成的原因

对照典型工业化经济体房地产发展的历程，中国房地产发展正进入新阶段：从高速增长到平稳或下降状态；从数量扩张到质量提升；从总量扩张到“总量放缓、区域结构分化”。而当前房地产库存高、区域分化的特点与中国所处发展阶段有关，中国房地产发展阶段的变化对库存问题产生了系统性影响。

一方面，需求见顶导致库存高的问题凸显。随着2008年刘易斯拐点到来、2012年15-59岁劳动年龄人口开始净减少、2014年20-50岁置业人群达到峰值，中国经济已经告别高速增长期，步入增速换挡；中国城镇化率从1978年的17.92%快速上升到2014年的54.77%，根据国际经验，未来城镇化率还有10-20个百分点的空间，但城镇化推进速度将逐步放缓。根据国务院发展研究中心的研究，2014年中国城镇户均住房套数已达到1套左右。

另一方面，人口区域分布结构进入新阶段导致区域分化。中国城镇人口的分布与区域住房价格水平基本吻合。人口空间的分布通常会经历三个阶段，第一个阶段，人口从农村向城市转移，不同规模的城市人口都在扩张，而且在总人口当中的占比均在上升。第二个阶段主要是郊区化，一些中小型城市增长放缓，而大都市人口比重继续上升。第三阶段则是人口继续向大都市圈集中，中小型城市的人口增速缓慢。我国人口的区域分布结构正逐步从第一个阶段向第二个阶段过渡。