

中国房地产 研报

半年末 50 城库存整体下行，
但外围区域去化压力不减



半年末 50 城库存整体下行, 但外围区域去化压力不减

文/俞倩倩

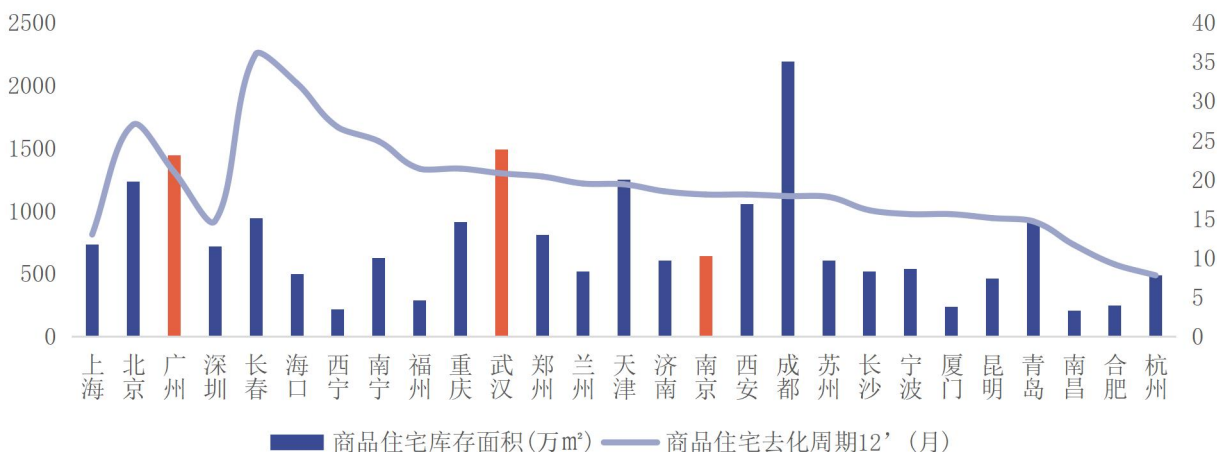
当前因新房供应节制, 楼市库存延续下行走势, 2025 年 6 月末 50 个重点城市狭义库存同比下降 7%, 不过值得关注的是, 重点城市诸如广州、武汉、南京去化周期仍超 18 个月, 短期内还面临一定的去化压力。究竟当前三城库存结构存在怎样特征, 未来哪些房源或将面临去化难题?

一、50 城狭义库存延续下行、同比降 7%, 穗汉宁等多城去化周期仍超 18 个月

目前受供应制约, 楼市仍处于去库存周期, 2025 年 6 月末 50 城狭义库存和去化周期高位同比持降: 据 CRIC 监测, 2025 年 6 月末 50 城新建商品住宅狭义库存仅为 30927 万平方米, 同比下降 7%; 按 12 个月测算去化周期 2025 年 6 月末达 21.82 个月, 同比下降 5%。

而聚焦重点一二线城市, 我们发现, 北京、广州、长春、海口、西宁、南宁、福州、重庆、武汉、郑州、兰州、天津、济南、南京等多城去化周期仍超 18 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 6 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: 穗汉宁库存主力为 100-120 平, 160 平以上大面积段占比持增

从库存套数分面积段来看, 广州、武汉、南京库存主力均为 100-120 平中等面积段, 占比均在 2 成以上, 从变化情况来看, 160 平以上大面积段库存套数同环比齐增, 库存压力略有上升。主要源于上半年高端住宅供应量稳中有增, 而成交增幅不及供应带来短期库存积压。

不同城市还是存在一定的差异化特征, 广州、武汉类似, 库存套数占比增幅较为显著的主要集中在中等面积和大面段, 广州为 120-140 平和 160-180 平, 武汉为 140-160 平和 180 平以上; 而两城库存套数占比跌幅较为显著的面积段则主要集中在 70-100 平。相较而言, 南京较为特殊, 100 平以下小面积段和 180 平以上大面积段库存套数占比增幅都比较显著, 而中等面积段 100-140 平库存套数占比跌幅显著。

表：广州、武汉、南京 2025 年 6 月末分面积段库存套数占比和变动情况

城市	分类	70 m²以下	70-80 m²	80-90 m²	90-100 m²	100-120 m²	120-140 m²	140-160 m²	160-180 m²	180 m²以上
广州	2025 年 6 月	4.24%	8.21%	16.88%	14.19%	21.80%	17.22%	6.58%	3.03%	7.85%
	环比	0.08pcts	-0.03pcts	-0.07pcts	0.04pcts	0.14pcts	0.03pcts	-0.15pcts	0.04pcts	-0.08pcts
	同比	0.33pcts	-0.70pcts	-1.09pcts	-0.75pcts	-0.46pcts	1.04pcts	0.58pcts	0.47pcts	0.59pcts
武汉	2025 年 6 月	1.56%	2.53%	6.36%	11.21%	34.21%	24.36%	10.68%	4.16%	4.94%
	环比	-0.01pcts	-0.06pcts	-0.56pcts	0.26pcts	-0.06pcts	0.00pcts	0.15pcts	-0.03pcts	0.32pcts
	同比	0.05pcts	-0.02pcts	-0.48pcts	-1.18pcts	0.29pcts	-0.88pcts	1.26pcts	0.41pcts	0.56pcts
南京	2025 年 6 月	3.00%	2.36%	19.89%	9.95%	23.62%	18.16%	8.91%	3.89%	10.22%
	环比	0.02pcts	-0.01pcts	0.30pcts	0.13pcts	-0.52pcts	-0.15pcts	0.01pcts	-0.01pcts	0.21pcts
	同比	0.46pcts	0.27pcts	0.70pcts	0.91pcts	-2.73pcts	-1.72pcts	-0.06pcts	0.06pcts	2.11pcts

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

三、区域段：广州外围和汉宁中等价值片区库存积压，核心区占比略有上扬

从库存区域来看，广州和武汉、南京形成了典型的差异化特征，广州主要为外围低价值片区库存占比相对较高且同比持增，广州增城区 2025 年 6 月末库存套数占比分别达到了 22.26%，同比增长了 0.06pcts。等价值片区占比居首，譬如武汉东西湖区和南京江宁区。据 CRIC 监测数据，武汉东西湖区 2025 年 6 月末库存套数占比为 13.51%，而南京江宁区 2025 年 6 月末库存套数占比为 20.57%。相较而言，城市核心区譬如武汉武昌、江汉和南京玄武、秦淮、鼓楼等库存占比均不足 5%。

而从变化情况来看，各城市核心区库存占比均有上扬趋势，诸如广州海珠区、越秀区，武汉武昌区、江岸区和南京建邺区 2025 年 6 月末库存套数占比均呈现同环比齐增态势。

表：广州、武汉、南京 2025 年 6 月末分区域库存套数占比和变动情况

广州				武汉				南京			
区域	2025 年 6 月	环比	同比	区域	2025 年 6 月	环比	同比	区域	2025 年 6 月	环比	同比
增城区	22.26%	-0.42pcts	0.06pcts	东西湖	13.51%	-0.34pcts	1.00pcts	江宁	20.57%	-0.29pcts	-0.27pcts
黄埔区	13.73%	1.72pcts	4.93pcts	黄陂	9.18%	-0.14pcts	-0.83pcts	浦口	14.74%	-0.31pcts	-1.21pcts
花都区	12.24%	-0.10pcts	-0.13pcts	汉阳	8.18%	-0.12pcts	0.13pcts	栖霞	13.86%	0.19pcts	-0.56pcts
番禺区	12.02%	0.04pcts	-1.64pcts	东湖高新	8.16%	0.12pcts	0.93pcts	六合	9.64%	0.47pcts	0.81pcts
南沙区	11.75%	0.17pcts	-0.29pcts	长江新区	8.11%	0.08pcts	-0.65pcts	溧水	9.57%	-0.02pcts	-0.58pcts
白云区	8.57%	-0.45pcts	-1.36pcts	蔡甸	7.83%	0.00pcts	-0.99pcts	高淳	9.53%	-0.02pcts	0.17pcts
天河区	5.82%	-0.58pcts	-0.68pcts	江岸	7.14%	0.78pcts	0.56pcts	雨花台	7.61%	-0.26pcts	-0.84pcts
荔湾区	4.46%	-0.24pcts	-1.13pcts	经济开发区	6.94%	0.00pcts	0.12pcts	建邺	6.92%	0.51pcts	2.28pcts
海珠区	4.37%	0.28pcts	0.61pcts	硚口	6.69%	-0.45pcts	0.73pcts	秦淮	3.28%	-0.17pcts	-0.67pcts
从化区	3.33%	-0.48pcts	-1.13pcts	洪山	5.87%	-0.04pcts	-1.38pcts	鼓楼	2.60%	-0.01pcts	0.98pcts
越秀区	1.44%	0.06pcts	0.75pcts	武昌	4.51%	0.44pcts	1.32pcts	玄武	1.67%	-0.09pcts	-0.12pcts
				江夏	3.90%	-0.16pcts	-0.09pcts				
				汉南	2.76%	-0.55pcts	-1.02pcts				
				新洲	2.69%	0.04pcts	-0.15pcts				
				江汉	2.65%	-0.09pcts	0.02pcts				
				青山	1.88%	0.44pcts	0.29pcts				

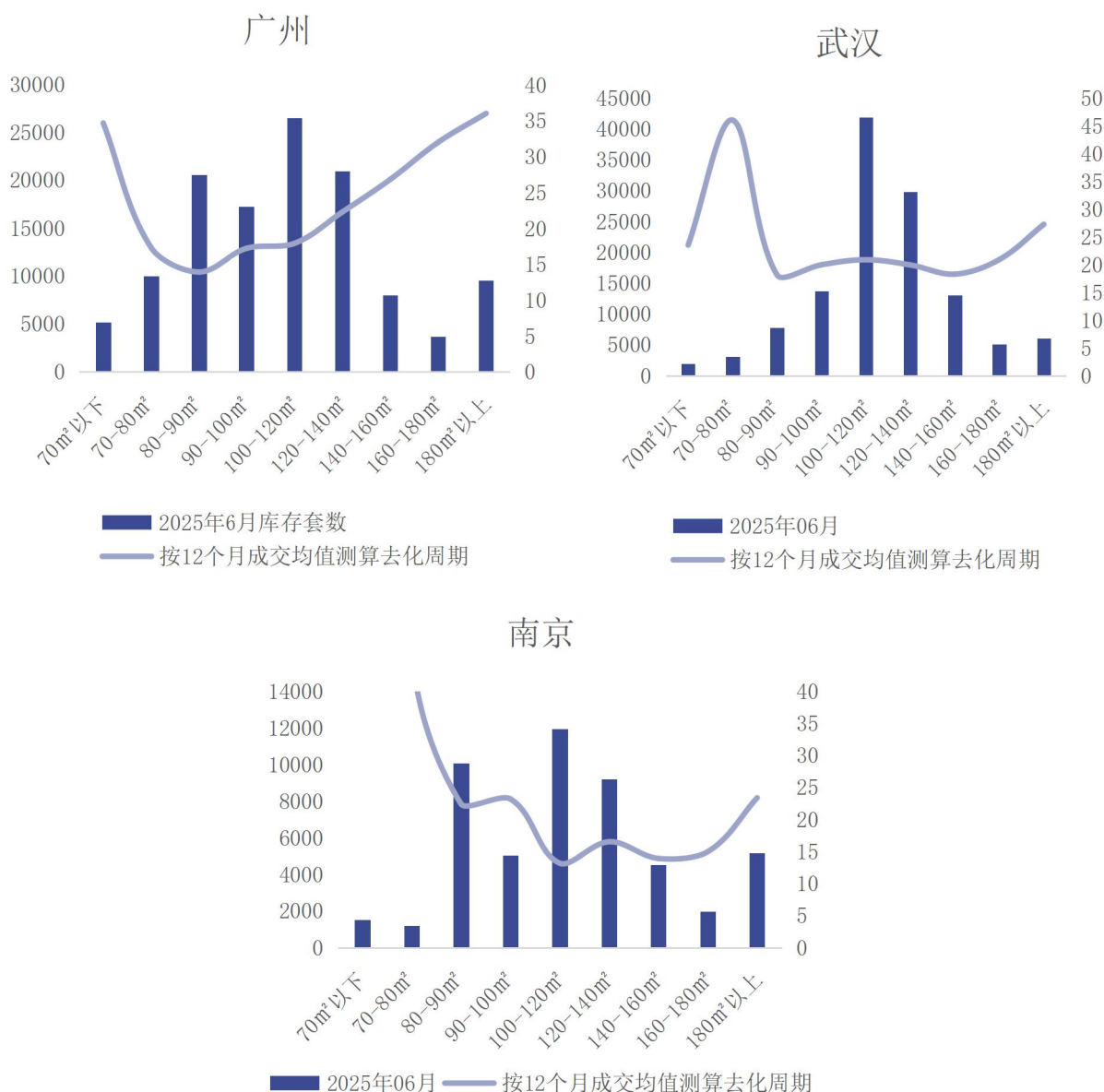
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、穗汉宁小于80平和大于180平去化周期高企，城市外围区库存压力陡增

为了更好的分析广州、武汉、南京当前库存去化难易程度，我们测算了三城不同面积段和区域的去化周期情况，从面积段来看，呈现出“两边高中间低”即小于80平和大于180平去化周期高企，事实上，三城库存结构与去化周期分布刚好相反，主力库存积压在100-140平，但因该面积段为主力供应和成交区间，因而去化压力并不算太大，相较而言，小面积段80平以下和超大面积段180平以上因成交量有限，去化周期显著超城市平均。

以广州为例，70平以下和160平以上2025年6月末按12个月成交均值测算的去化周期均在30个月以上；武汉70-80平和180平以上去化周期分别为46个月和27个月；而南京70平以内酒店式公寓等小面积段月均成交不足5套，造成了去化周期高企

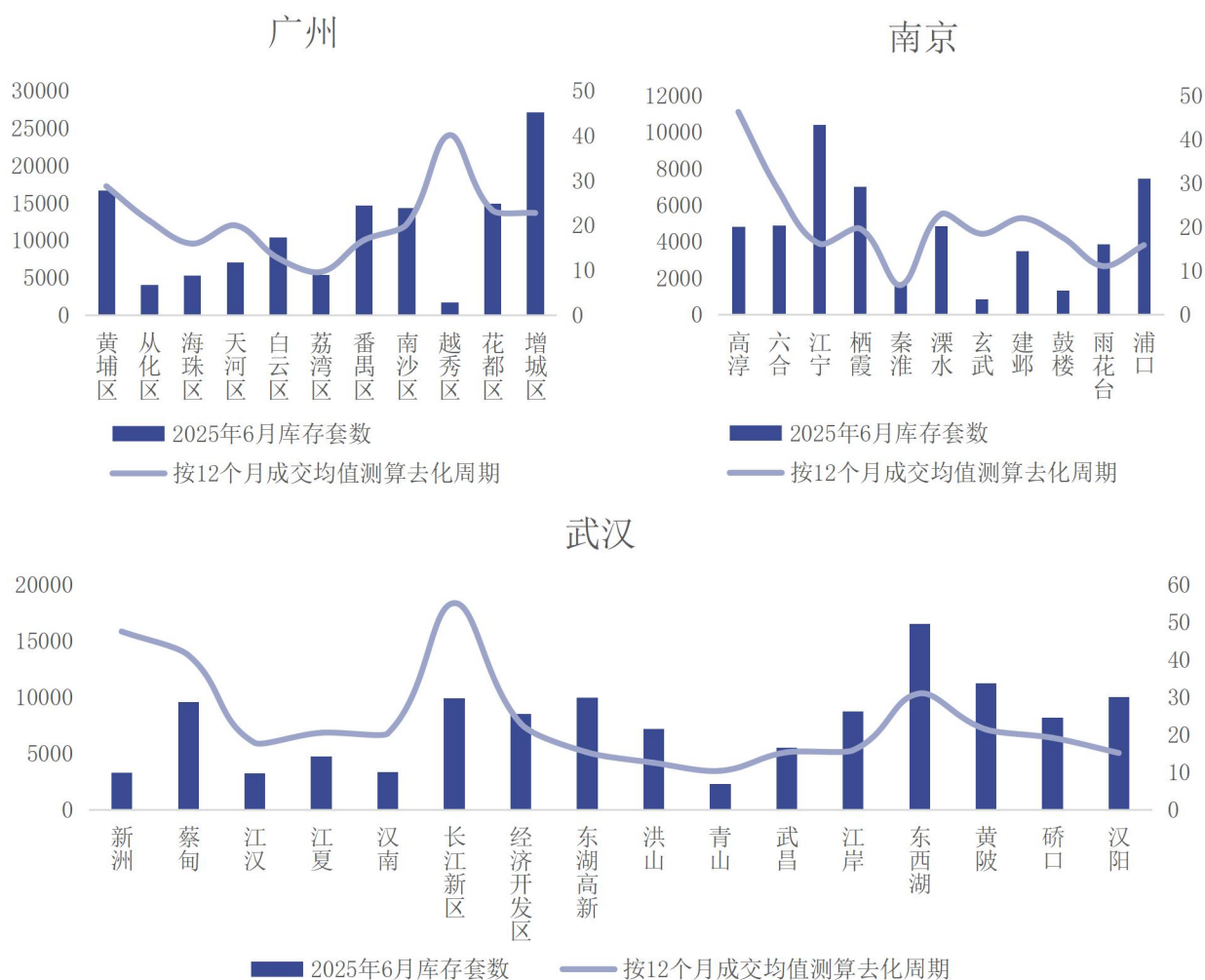
图：广州、武汉、南京2025年6月末库存套数和去化周期变动情况（分面积段）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

而从区域结构来看，城市外围区诸如广州增城区、花都区，南京高淳区、六合区，武汉长江新区、新洲和蔡甸等 2025 年 6 月末库存去化周期均处于各城市区域前列，存在显著的供大于求情况。

图：广州、武汉、南京 2025 年 6 月末库存套数和去化周期变动情况（分区域）



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 6 月末 50 个重点城市狭义库存仅为 30927 万平方米，同比下降 7%；而广州、武汉、南京等重点城市去化周期仍高于 18 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、南京库存主力为 100-120 平，160 平以上大面积段占比持增；而行区域来看，广州外围和武汉、南京中等价值片区库存积压，核心区库存套数占比略有上扬。

结合各面积段和各区域库存去化周期综合分析，预判后市，我们认为，广州、武汉、南京小于 80 平和大于 180 平去化周期高企，城市外围区域诸如广州增城区、花都区，南京高淳区、六合区，武汉长江新区、新洲和蔡甸等城市外围区未来仍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。