

# 2015 年四季度全国重点城市住宅市场季报

## 一、概览

2015 年，中国楼市跌宕起伏、风云变幻。回顾 2015 年，“330 新政”、“降准降息”等关键政策对市场的影响深远，“地王”频出、“中介大战”、“房地产互联网+”等关键词让市场格局变化多端。年初尚以为市场会延续 2014 年的阴霾，随着新政的频出一扫颓势，全年成交创出新高。城市分化现象还在延续，可谓几家欢喜几家愁。库存增量在供应有所控制的情况下放缓，但尚存在一些重灾区需在 2016 年重点解决。房企则在行业分化中坚定转型，愈发看出强者恒强的趋势。

从四季度来看，众多城市市场成交量更是创下全年高峰，房价有明显的上涨趋势，为本不被看好的 2015 年画上一个圆满的句号。

## 二、一线城市篇

### （一）北京

#### 1、商品住宅市场

据智地平台入线机构康正评估统计，2015 年全年成交 110345 套，同比上涨 14.29%；成交面积 1141.92 万方，同比上涨 19.40%。四季度北京商品住宅成交 30994 套，环比下跌 2.33%，同比下跌 25.06%；成交面积 314.02 万方，环比下跌 8.15%，同比下跌 20.91%。

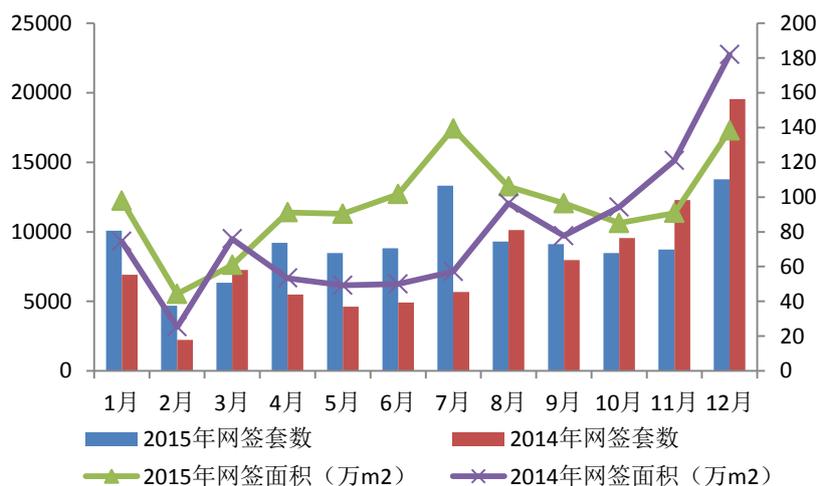


图 1 2015 年北京市商品住宅市场成交趋势

据中估联行统计，四季度北京商品住宅均价 28442 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 5.23%，四季度在政策利好的情况下北京商品住宅市场迎来“暖冬”。

据中原地产统计，随着北京商品住宅市场成交量不断上行，新增供应明显有所放缓，北京市商品住宅库存量进一步下降至 55954 套，按 2015 年的去化速度来看，去化周期仅 6 个月左右。

## 2、二手住宅市场

2015 年，北京在商品住宅市场去化明显提升的基础上，二手住宅市场也硕果累累，与商品住宅市场相比只会有过之而无不及。据康正评估统计，2015 年北京二手住宅成交 199695 套，同比大涨 94.23%；成交面积 1814.14 万方，同比大涨 97.10%。二手住宅成交依旧占二手房去化的主体，占比达到近 90%。

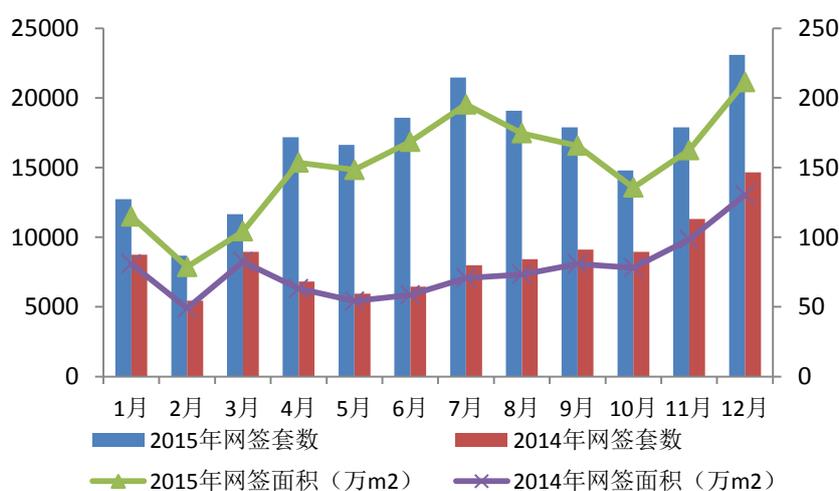


图 2 2015 年北京市二手住宅市场成交趋势

四季度二手住宅成交 55784 套，环比下跌 4.56%，同比大涨 59.69%；成交面积 509.84 万方，环比下跌 4.86%，同比大涨 66.03%。四季度二手住宅去化比三季度有小幅回落，但与去年同期市场呈现大好的趋势。利好政策的刺激让北京 2015 年市场成交量明显提升，但随着时间的推移，政策效应有所递减，四季度去化速度有所放缓。

据云房数据统计，四季度二手住宅成交均价 42873 元/m<sup>2</sup>，环比大涨 8.77%，同比大涨 17.29%，市场明显看好，预期 2016 年房价的涨势将持续。

## （二）上海

### 1、商品住宅市场

#### （1）供需关系

据智地平台入线机构百盛评估统计，2015 年上海市新增商品住宅预售 95985 套，其中四季度新增预售 27458 套，环比下跌 3.94%；全年新增预售面积 1161.74

万方，其中四季度新增预售 333.58 万方，环比下跌 6.53%。

从去化来看，2015 年全年商品住宅成交 120178 套，其中四季度去化 39956 套，环比增长 28.06%；成交面积 488.69 万方，环比增长 25.42%，去化速度进一步加快。

四季度销供比达到近 1.5，呈现出供不应求的状态。

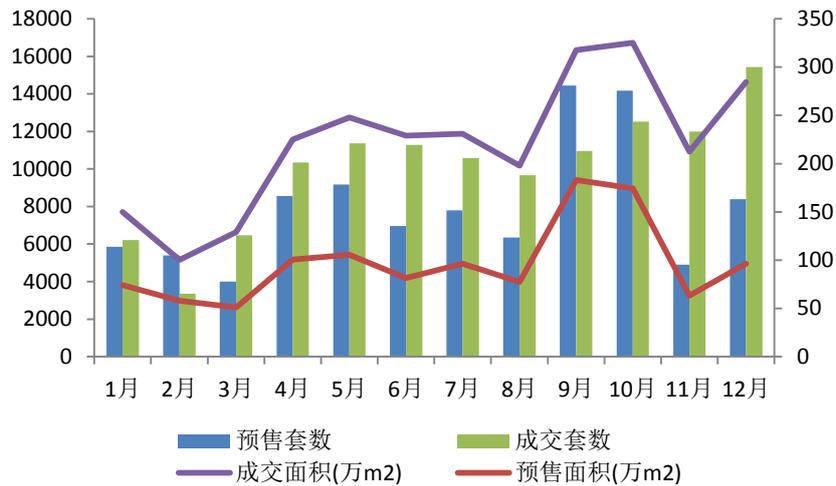


图 3 2015 年上海市商品住宅市场供需走势

## (2) 价格水平

据百盛评估统计，四季度上海市商品住宅成交均价 33803 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 3.82%，成交涨势仍在继续。2015 年房价全面呈现上涨趋势，全年涨幅 18.2%，涨势凶猛。

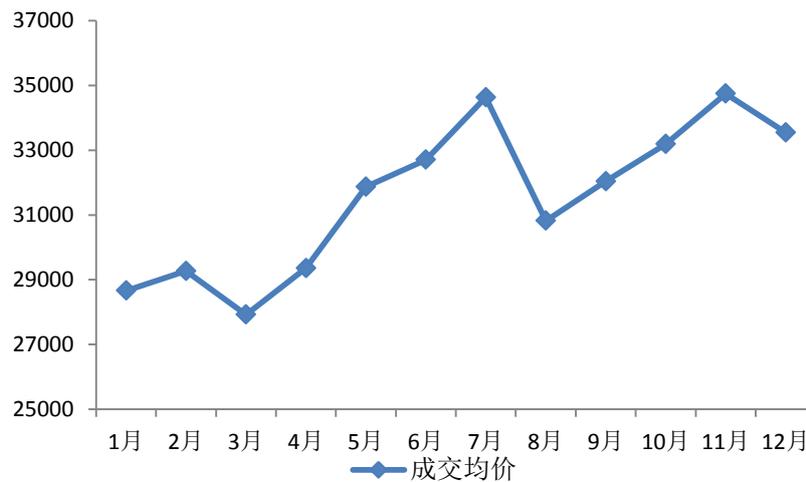


图 4 2015 年上海市商品住宅市场成交价格走势

### (3) 去化周期

据百盛评估统计，截至 2015 年 12 月 31 日，新建商品住宅存量不足 1000 万方，去化周期仅 7.35 个月，市场需加快新增供应的速度。

## 2、二手住宅市场

### (1) 去化量

2015 年上海市二手房市场表现更是火爆，据百盛评估统计，全年二手房成交 360149 套，成交量超过新建商品房的 3 倍。其中四季度成交 106401 套，环比增长 8.10%。全年成交面积 3020.31 万方，其中四季度成交 887.86 万方，环比增长 6.62%。

### (2) 价格水平

2015 年，上海市二手房成交均价总体保持稳中有升的发展态势，四季度成交均价 26067 元/m<sup>2</sup>，环比增长 0.81%。

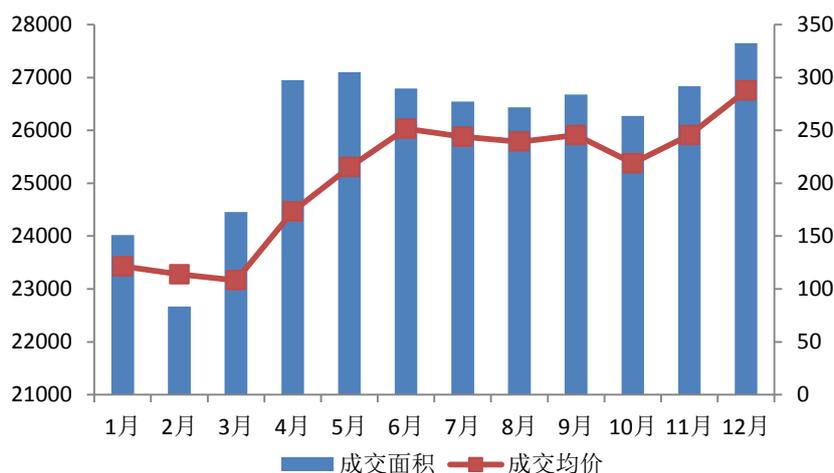


图 5 2015 年上海市二手房市场成交趋势

## (三) 广州

### 1、供需关系

据世联行统计，2015 年广州全年商品住宅新增预售面积 1138 万方，其中四季度新增预售 309.94 万方，环比下跌 13.90%，但全年新房总体供应充分。

从去化来看，2015 年广州全年商品住宅成交 91238 套，其中四季度成交 26616 套，环比增长 18.85%；全年成交面积 1063.94 万方，其中四季度成交面积 311.46 万方，环比增长 19.24%，去化速度有所加快。

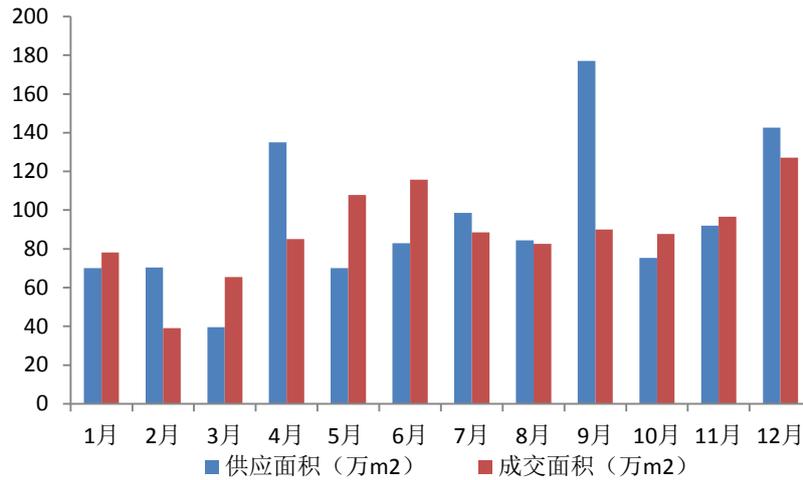


图6 2015年广州市商品住宅市场供需走势

## 2、价格水平

据世联行统计，2015年四季度广州市商品住宅均价15443元/m<sup>2</sup>，环比下跌2.35%。2015年广州市商品住宅市场总体保持平稳，年末商品住宅均价有所上涨，但与其他一线城市上涨幅度仍有一定差距。

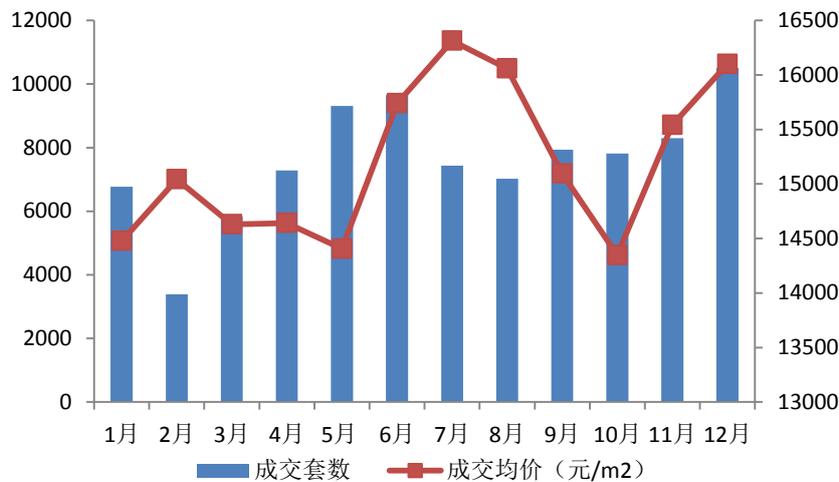


图7 2015年广州市商品住宅市场成交量及成交价格走势

## 3、去化周期

据世联行统计，截至2015年12月31日，新建商品住宅存量尚有1966万方，去化周期达到22个月，比正常去化周期16.5个月多5.5个月，市场需控制新增供应，加快去化速度。

### （四）深圳

#### 1、商品住宅市场

## (1) 供需关系

据深圳房地产信息网统计，2015年深圳全年商品住宅新增预售59608套，其中四季度新增预售21623套，环比增长38.83%；全年新增预售面积632.09万方，其中四季度新增预售面积227.31万方，环比增长56.07%，四季度新增供应呈现明显增加的趋势。

从去化来看，2015年深圳全年商品住宅成交66450套，其中四季度成交18535套，环比增长15.00%；全年成交面积665.89万方，其中四季度成交面积185.23万方，环比增长11.54%，去化速度稳中有升。

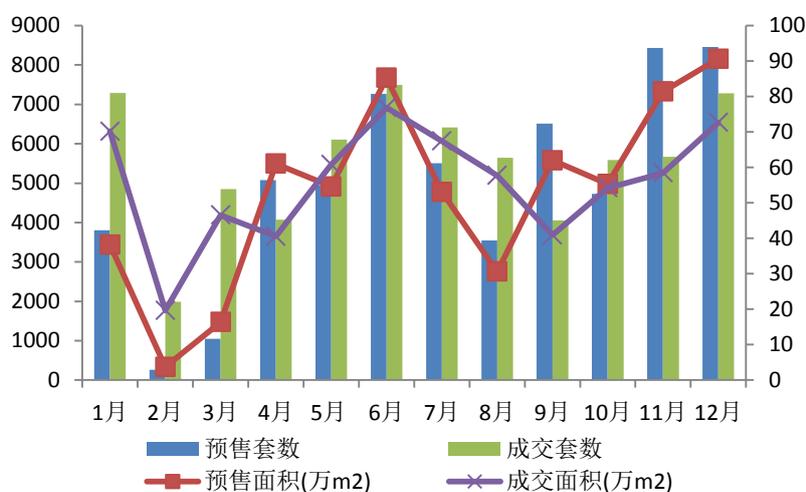


图8 2015年深圳市商品住宅市场供需走势

## (2) 价格水平

据深圳房地产信息网统计，四季度深圳市商品住宅均价40599元/m<sup>2</sup>，环比上涨13.95%，涨势凶猛，主要源于深圳市场投资比例较高，预计2016年深圳房价涨势还将继续。

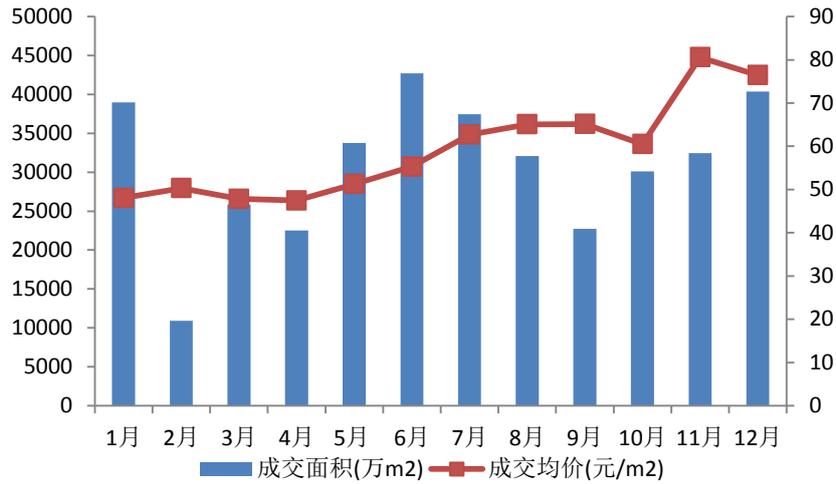


图9 2015年深圳市商品住宅市场成交价格走势

## 2、二手住宅市场

### (1) 去化量

2015年深圳市二手房市场表现优异，据深圳房地产信息网统计，全年二手房成交139893套，其中四季度成交32297套，环比下降23.51%；全年成交面积1218.73万方，其中四季度成交279.02万方，环比下跌24.92%。在经历了三季度火爆的市场后，四季度市场总体表现仍然相对旺盛，尤其在年末12月触底反弹。

### (2) 价格水平

2015年，深圳市二手住宅挂牌均价一路趋高，全年涨幅超50%。四季度挂牌均价47064元/m<sup>2</sup>，环比增长9.37%。

租赁市场上，二手住宅租金均价也呈现明显的上涨趋势，全年涨幅17.19%，上涨幅度与二手房转让相比明显平稳许多。四季度住宅租金均价76元/(m<sup>2</sup>\*月)，环比增长0.89%，总体保持稳中有升的发展态势。

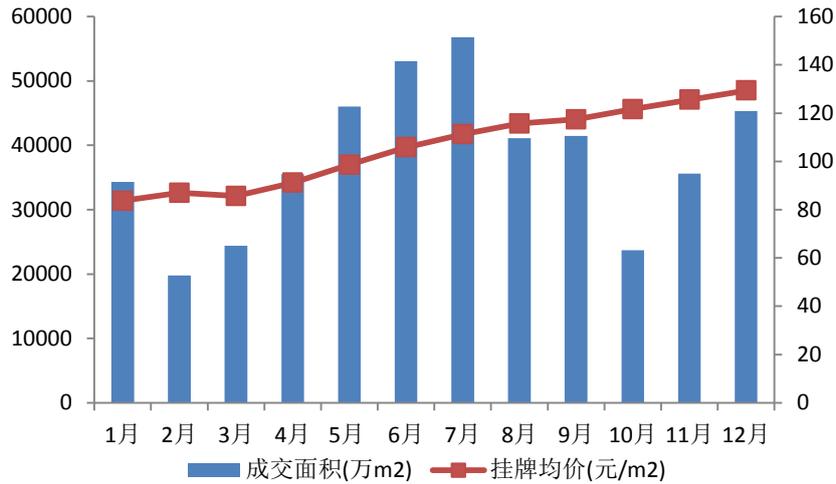


图 10 2015 年深圳市二手住宅市场成交趋势

### 三、重点二线城市市篇

#### （一）天津

#### 1、商品住宅市场

##### （1）供需关系

据世联监测统计，2015 年天津全年商品住宅新增预售面积 1248.85 万方，其中四季度新增预售 291.07 万方，环比下跌 29.14%，新增供应有放缓的趋势，对库存去化有明显的作用。

从去化来看，2015 年天津全年商品住宅成交 1346.3 万方，其中四季度成交 433.85 万方，环比增长 14.70%，在年末去化速度依旧在增加。

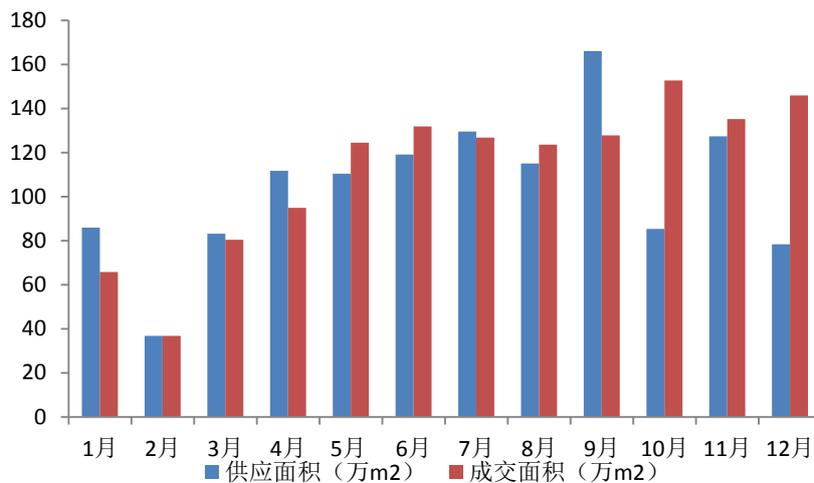


图 11 2015 年天津市商品住宅市场供需走势

## (2) 价格水平

据世联监测统计，2015年四季度天津市商品住宅均价11920元/m<sup>2</sup>，环比上涨3.41%，市场呈现“量价齐升”的态势。2015年全年商品住宅市场呈现先抑后扬的态势，尤其到年末翘尾现象明显。

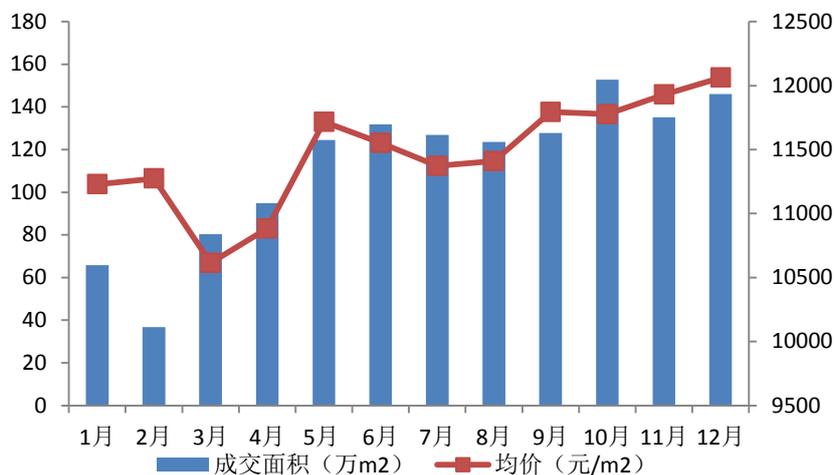


图 12 2015 年天津市商品住宅市场成交量及成交价格走势

## 2、二手住宅市场

据世联监测统计，2015年天津全年二手房成交面积1042.81万方，其中四季度成交287.7万方，环比下跌1.80%，下半年市场去化明显优于上半年。

从价格水平来看，2015年二手房成交均价总体呈现上涨趋势，其中四季度成交均价10775元/m<sup>2</sup>，环比增长2.08%。

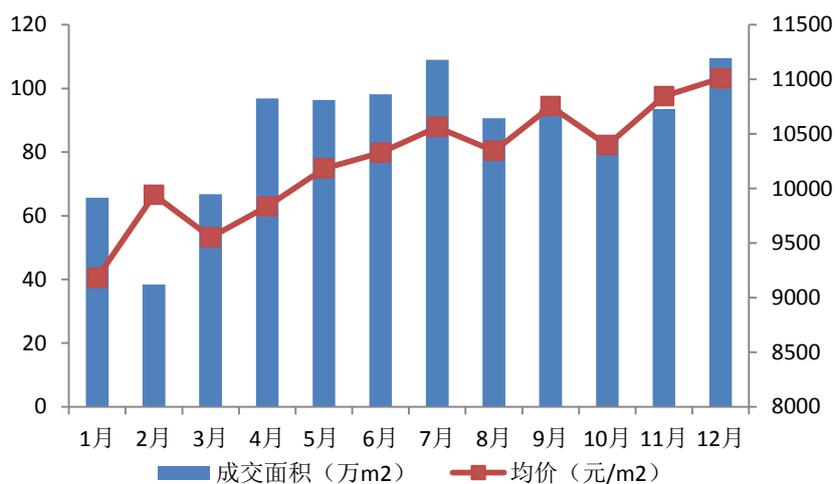


图 13 2015 年天津市二手房市场成交趋势

## （二）南京

### 1、供需关系

据世联监测统计，2015年南京全年商品住宅新增预售105845套，其中四季度新增预售40453套，环比增长28.13%。南京商品住宅市场下半年新增供应明显增加，主要由于市场去化速度加快，存量愈发减少的原因，避免严重的供不应求状态的持续。

从去化来看，2015年南京全年商品住宅成交111899套，其中四季度成交42105套，环比增长31.31%；全年成交面积1231.45万方，其中四季度成交面积459.27万方，环比增长30.57%，去化速度呈现明显的上涨趋势。

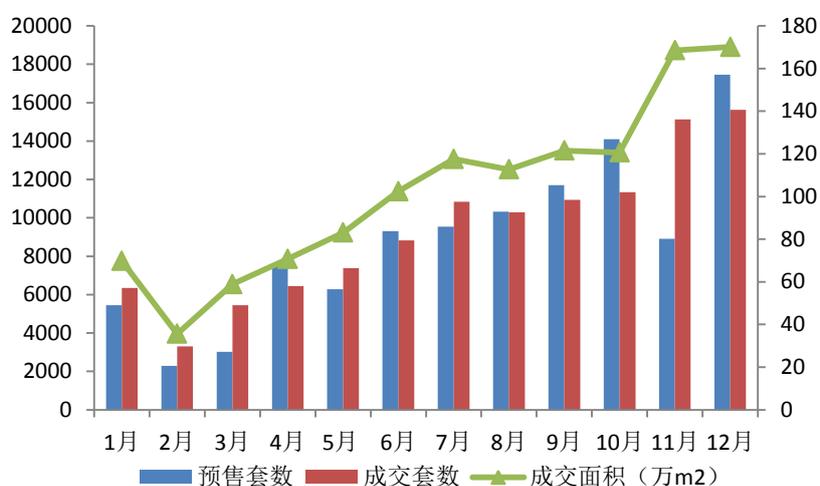


图 14 2015 年南京市商品住宅市场供需走势

### 2、价格水平

据中估联行统计，2015年四季度南京市商品住宅均价16696元/m<sup>2</sup>，环比大涨7.36%。2015年南京楼市是有史以来最火的一年，无论成交量还是成交价格都明显上升，地王频出、刚需的释放对市场的火热有重要的推动作用。

### 3、去化周期

据世联监测统计，截至2015年12月31日，新建商品住宅存量仅剩52767套，按2015年的去化速度来看，去化周期不足5.7个月，呈现严重的供不应求状态。市场需加大新增供应的力度，促进市场平稳健康发展。

## （三）成都

### 1、供需关系

据中估联行统计，2015年四季度成都商品住宅新增供应536.18万方，环比

下跌 9.45%，新增供应有所放缓。

从去化来看，2015 年全年成都商品住宅成交 228282 套，其中四季度成交 63763 套，环比上涨 21.48%；全年成交面积 621.11 万方，环比增长 21.78%，年末翘尾现象明显。

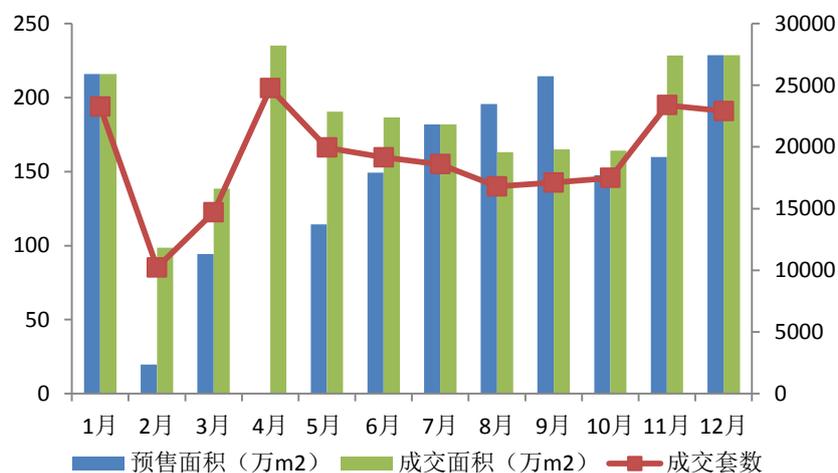


图 15 2015 年成都市商品住宅市场供需走势

## 2、价格水平

据中估联行统计，2015 年四季度成都市商品住宅均价 7623 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 0.76%，全年房价总体保持稳中有升。

### （四）宁波

据中国指数研究院（以下简称 CREIS）统计，2015 年四季度宁波市商品住宅新增预售面积 102.51 万方，环比下跌 34.28%。为释放库存，年末新增供应明显放缓。

2015 年全年宁波市商品住宅成交面积 523.46 万方，其中四季度成交面积 153.18 万方，环比增长 14.53%，成交量总体呈现稳中有升的趋势。四季度成交均价 14113 元/m<sup>2</sup>，环比增长 2.14%，2015 年宁波市商品住宅市场整体呈现“量价齐升”的态势。

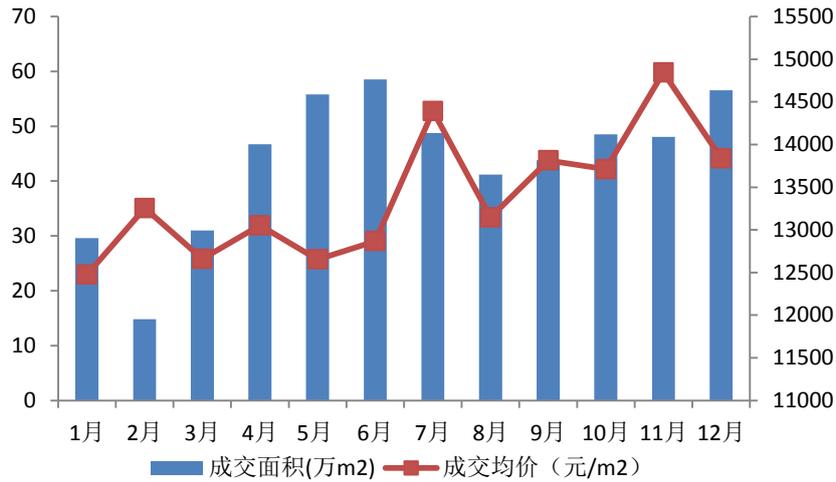


图 16 2015 年宁波市商品住宅市场成交走势

从去化周期来看，截至 2015 年 12 月 31 日，宁波市商品住宅存量 561.18 万方，存量有所减少，按 2015 年的去化速度来看，去化周期近 13 个月，在新增供应有所控制的基础上去化压力明显减小。

## （五）苏州

### 1、商品住宅市场

#### （1）供需关系

据智地平台入线机构苏州天元评估统计，2015 年全年苏州市商品住宅新增预售 65511 套，其中四季度新增预售 17498 套，同比下跌 20.09%，环比下跌 13.46%；全年新增预售面积 762.37 万方，其中四季度新增预售面积 199.50 万方，同比下跌 19.78%，环比下跌 13.32%。

从去化来看，2015 年全年商品住宅成交 98920 套，其中四季度成交 33456 套，同比增长 43.93%，环比增长 23.51%；全年成交面积 1180.77 万方，其中四季度成交面积 405.6 万方，同比上涨 48.95%，环比上涨 25.24%。2015 年，苏州房地产市场购房需求大幅增加，去化速度明显加快，在评为“特大城市”后市场一片向好，无论是自住还是投资的需求都明显上涨。

四季度供销比（按套数）仅为 0.52，呈现严重的供不应求状态，众多开发商看市场一片涨势，纷纷捂盘惜售，未来需要增加商品住宅的新增供应，确保市场进入平稳和谐状态。

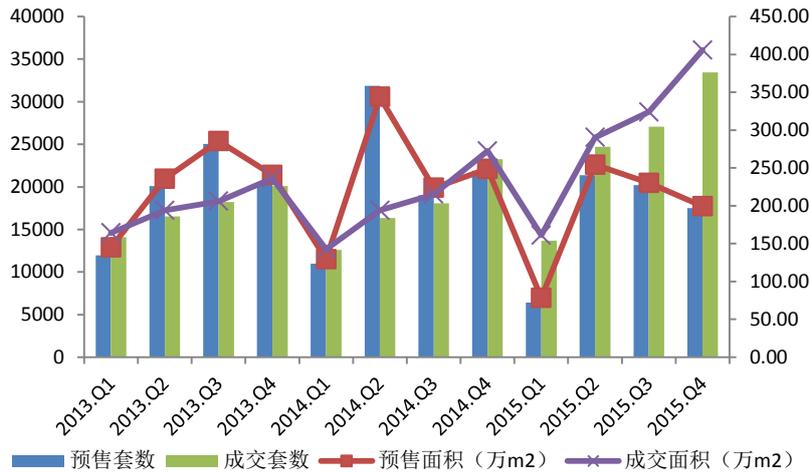


图 17 近期苏州市商品住宅市场供需走势

### (2) 价格水平

据苏州天元评估统计，2015 年四季度商品住宅成交均价 13560 元/m<sup>2</sup>，同比增长 19.20%，环比增长 10.16%。2015 年，苏州商品住宅市场迎来爆发的一年，在经历多次疯狂的土拍、成功入选“特大城市”、“降息降准”的利好背景下，新盘开盘价格节节攀升。

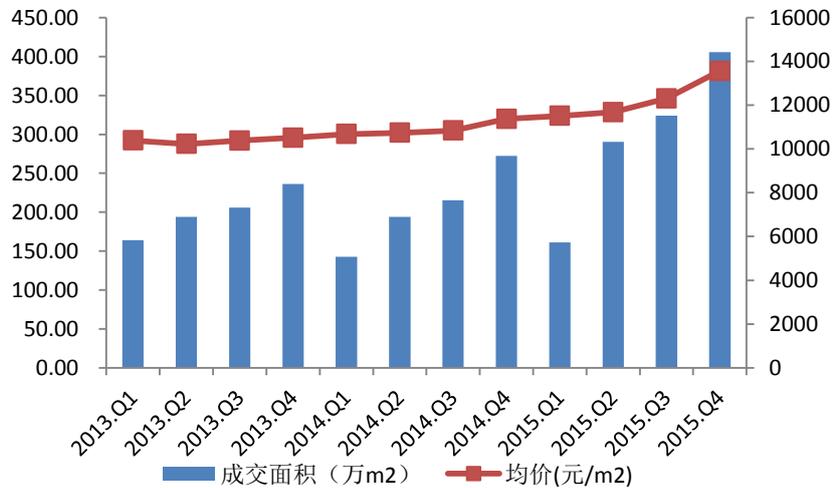


图 18 近期苏州市商品住宅市场成交走势

### (3) 去化周期

据天元评估统计，截至 2015 年 12 月 31 日，苏州市新建商品住宅存量仅为 410.29 万方，去化周期不足 5 个月，市场呈现严重的供不应求状态，需加快新增供应的速度。

## 2、二手住宅市场

2015 年，苏州市二手住宅市场也迎来突破意义的一年，去化速度、成交价格都远远超过近几年。据天元评估统计，2015 年苏州市二手住宅成交 68709 套，其中四季度成交 24202 套，同比大涨 173.75%，环比上涨 29.42%；全年二手住宅成交面积 708.33 万方，其中四季度成交 251.68 万方，同比大涨 181.68%，环比上涨 29.24%。二手住宅套均面积总体保持在 100m<sup>2</sup>左右，但 2015 年全年来看有小幅上涨，改善型房源的需求有所增加。

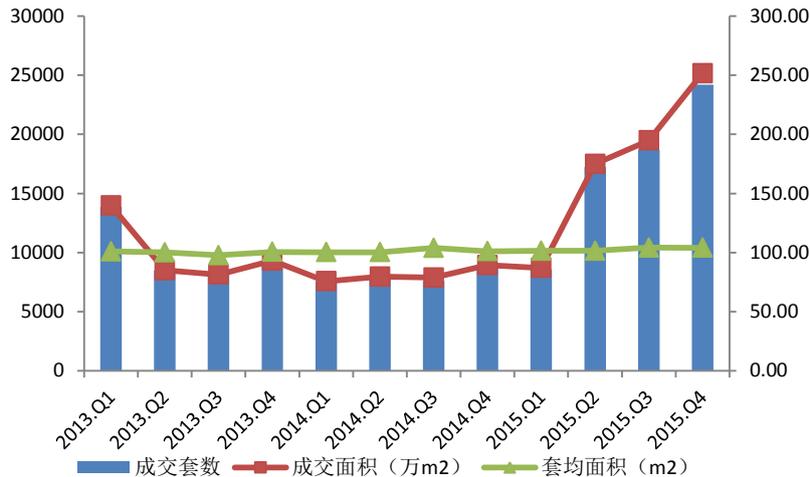


图 19 近期苏州市二手住宅市场成交走势

## （六）无锡

### 1、商品住宅市场

#### （1）供需关系

据智地平台入线机构同方评估统计，2015 年全年无锡市商品住宅新增预售面积 386.16 万方，其中四季度新增预售 95.72 万方，同比下跌 40.25%，环比下跌 15.86%。为了加快库存去化，无锡市商品住宅市场新增供应进一步减少。

从去化来看，2015 年全年商品住宅成交 50870 套，其中四季度成交 14796 套，同比下跌 6.50%，环比上涨 20.06%；全年成交面积 612.35 万方，其中四季度成交 177.40 万方，同比下跌 6.86%，环比增长 20.66%。总体来看，在众多利好政策及去库存的大环境下，无锡市场有逐渐趋好的趋势，存量在不断得到消化解决。

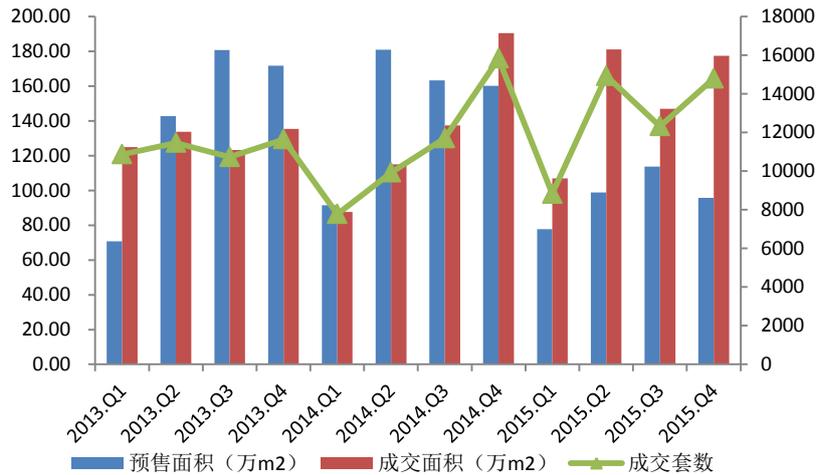


图 20 近期无锡市商品住宅市场供需走势

### (2) 价格水平

据同方评估统计，2015 年四季度商品住宅成交均价 8002 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 2.48%，环比上涨 1.98%，成交均价总体保持稳中有升的趋势。

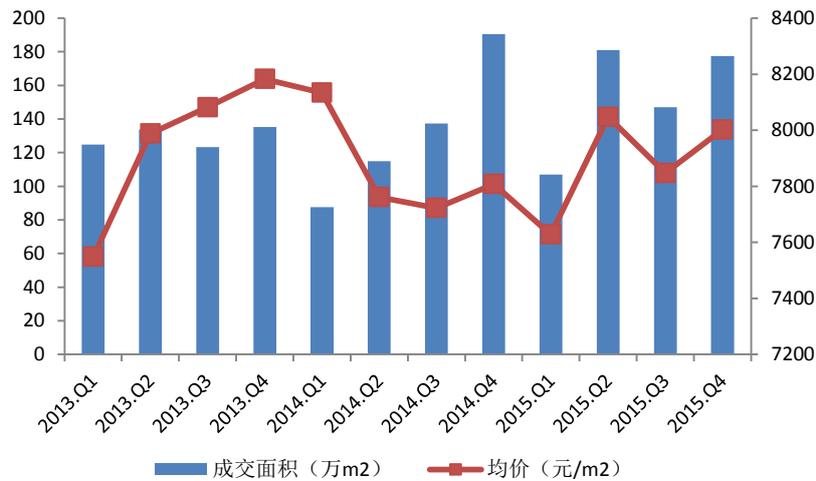


图 21 近期无锡市商品住宅市场成交走势

### (3) 去化周期

据同方评估统计，截至 2015 年 12 月 31 日，无锡市新建商品住宅存量仅为 728.83 万方，去化周期近 15 个月，未来还需控制新增供应加快库存去化。

## 2、二手住宅市场

2015 年，无锡市二手住宅市场稳中有升，去化速度有所提高。据同方评估统计，2015 年无锡市二手住宅成交 30541 套，其中四季度成交 8670 套，同比上涨 51.23%，环比上涨 9.18%；全年二手住宅成交面积 312.23 万方，其中四季度

成交 104.4 万方，同比大涨 95.73%，环比上涨 33.66%。二手住宅套均面积有明显增加，大户型房源去化速度有所提高。

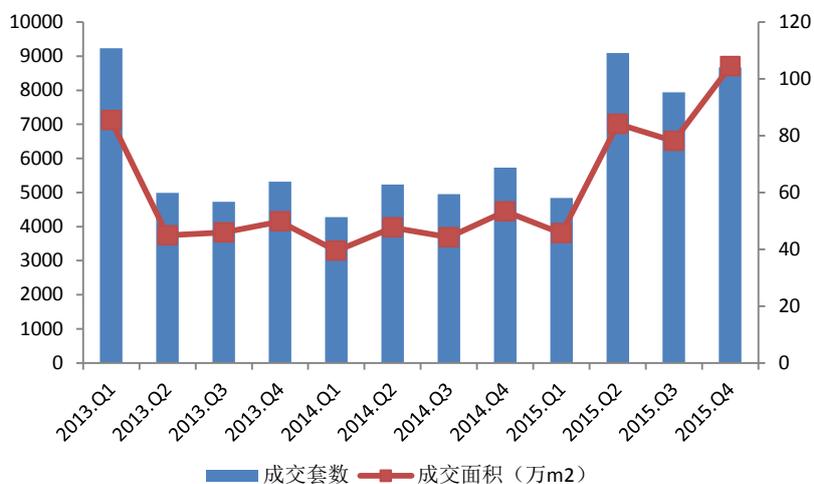


图 22 近期无锡市二手住宅市场成交走势

## （七）济南

### 1、供需关系

据 CREIS 统计，2015 年全年济南市商品住宅新增预售 861.54 万方，其中四季度新增预售 281.74 万方，环比上涨 35.34%。随着市场去化速度的加快，市场上新增供应也有明显增加。

2015 年全年济南市商品住宅成交面积 1017.73 万方，其中四季度成交面积 324.9 万方，环比增长 35.22%，成交量呈现明显上涨的趋势。四季度成交均价 8306 元/m<sup>2</sup>，环比增长 4.22%，成交均价增长趋势亦是明显，市场形势一片向好。

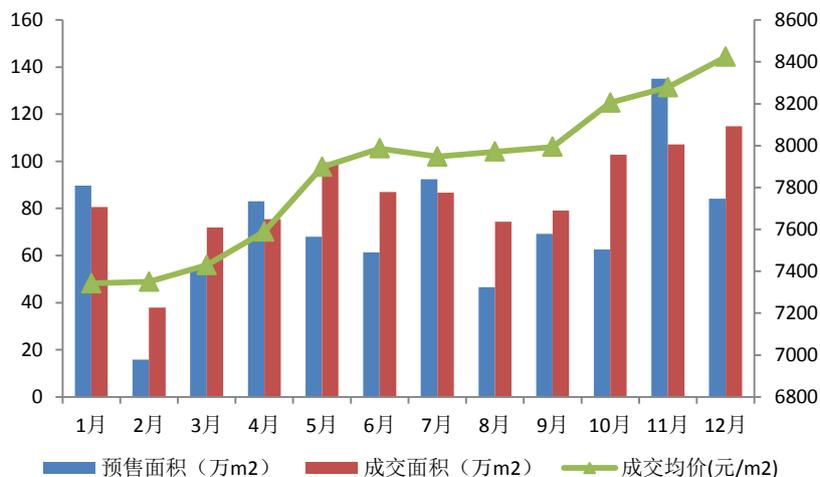


图 23 2015 年济南市商品住宅市场供需走势

## （八）南宁

### 1、供需关系

据世联监测统计，2015年南宁全年商品住宅新增预售面积872.81万方，占所有新增预售面积的72%，其中四季度预售面积314.46万方，环比增长16.39%，新增供应面积呈现上涨的趋势。

从去化来看，2015年全年商品住宅成交78436套，其中四季度成交25954套，环比增长32.34%；全年成交面积808.04万方，其中四季度成交面积270.06万方，环比增长37.52%。总体来看，2015年南宁市成交量总体保持稳中有升的态势，在金九银十到来之际有明显上涨的转折。

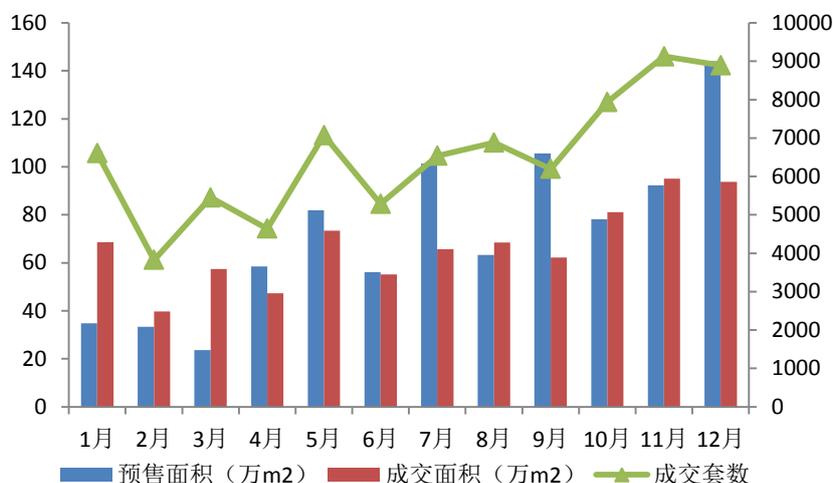


图 24 2015 年南宁市商品住宅市场供需走势

### 2、价格水平

据世联监测统计，2015年四季度南宁市商品住宅成交均价6936元/m<sup>2</sup>，环比增长1.01%，四季度呈现量价齐升的态势，年末现翘尾行情。

### 3、去化周期

据世联监测统计，截至2015年12月31日，南宁市新建商品住宅存量67388套，库存面积695.7万方，按2015年平均每月去化6536套的速度，去化周期10.3个月，处于合理库存范围之内，未来继续控制好新增供应的节奏，促进市场平稳健康发展。

## （九）西安

据CREIS统计，2015年四季度西安市商品住宅新增预售面积284.69万方，环比下跌39.21%，库存压力得到有效缓解。

2015 年全年西安市商品住宅成交面积 1443.68 万方，其中四季度成交面积 431.56 万方，环比增长 12.05%，成交量总体呈现平稳增长的趋势。四季度成交均价 6926 元/m<sup>2</sup>，环比增长 4.29%，在库存去化速度加快的情况下成交价格也明显上涨。

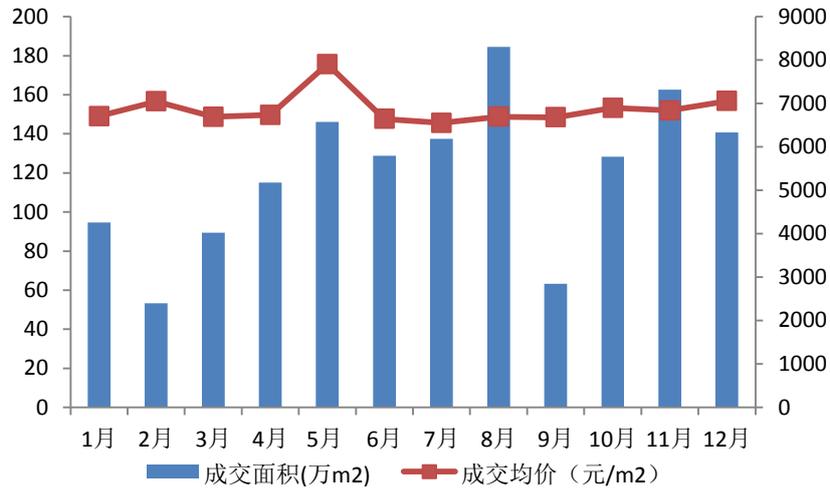


图 25 2015 年西安市商品住宅市场成交走势

从去化周期来看，截至 2015 年 12 月 31 日，西安市商品住宅存量 1885.42 万方，存量有所减少，按 2015 年的月去化速度来看，去化周期近 16 个月，在新增供应有所控制的基础上去化压力有所减轻，未来仍需控制新增供应的节奏。

## （十）昆明

### 1、供需关系

据世联监测统计，2015 年昆明全年商品住宅新增预售面积 1296.66 万方，其中四季度预售面积 414.97 万方，环比增长 35.36%，新增供应面积出现明显上涨。

从去化来看，2015 年全年商品住宅成交 88212 套，其中四季度成交 23947 套，环比下跌 2.86%；全年成交面积 800.99 万方，其中四季度成交面积 201.14 万方，环比下跌 12.19%。总体来看，2015 年昆明市成交量总体保持平稳的态势，但总体呈现供过于求的态势，需注意新增供应节奏的控制。从成交房源来看，四季度开始小户型房源更受欢迎。

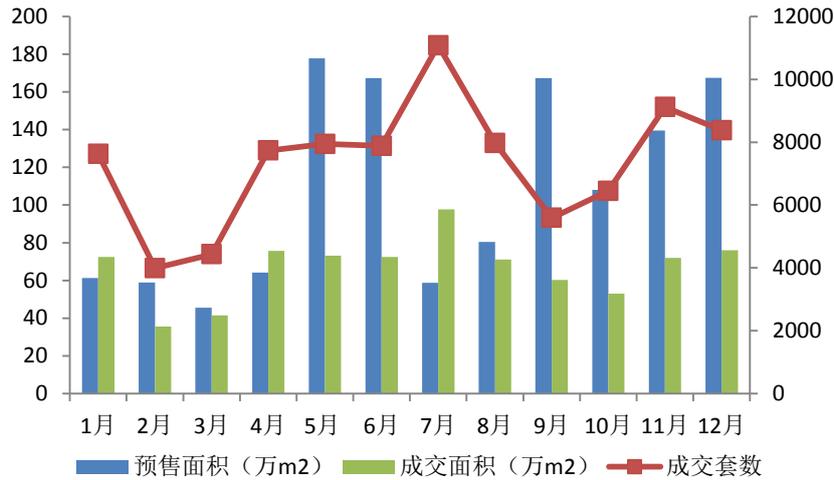


图 26 2015 年昆明市商品住宅市场供需走势

## 2、价格水平

据世联监测统计，2015 年四季度昆明市商品住宅成交均价 7975 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 4.92%，四季度成交均价有明显下滑，一方面市场有所降温，另一方面刚需房源成交量的增加导致的。

## 四、部分三线城市篇

### （一）常州

据智地平台入线机构常地评估统计，2015 年全年常州市商品住宅新增预售面积 251.64 万方，其中四季度新增预售 20.99 万方，同比下跌 82.89%，环比下跌 71.54%。四季度，常州市新增预售面积进一步减少，对加快市场库存去化有积极的意义。

从去化来看，2015 年全年商品住宅成交 395.25 万方，其中四季度成交 49.18 万方，同比下跌 71.28%，环比下跌 40.72%。四季度在新增预售有所减少的情况下，去化速度也明显放缓，市场回暖尚需时日。

从成交价格来看，2015 年四季度商品住宅成交均价 6692 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 4.69%，环比下跌 1.17%。四季度成交量、成交均价均出现明显下跌，楼市出现寒冬。

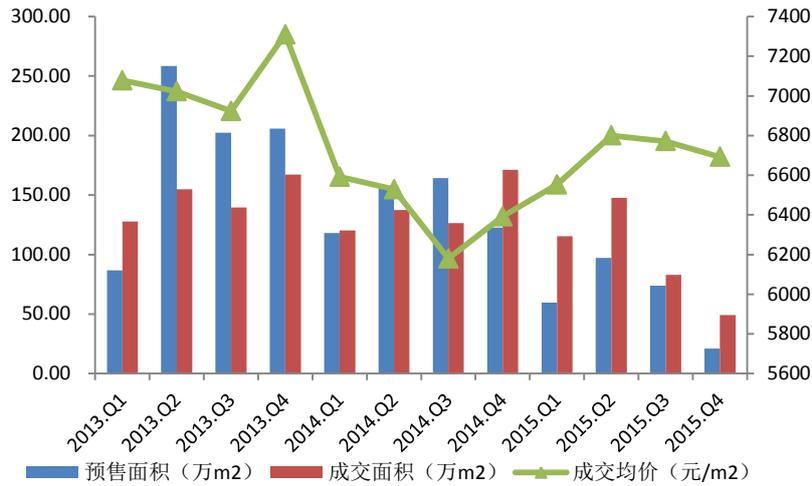


图 27 近期常州市商品住宅市场供需及价格走势

## （二）南通

据南通房地产信息网统计，2015 年全年南通市商品住宅成交面积 230.4 万方，其中四季度成交 67.52 万方，环比上涨 22.65%，全年成交量总体呈现平稳的态势。

2015 年四季度南通市商品住宅成交均价 8389 元/m<sup>2</sup>，环比增长 0.59%，成交价格总体保持稳中有升的趋势。

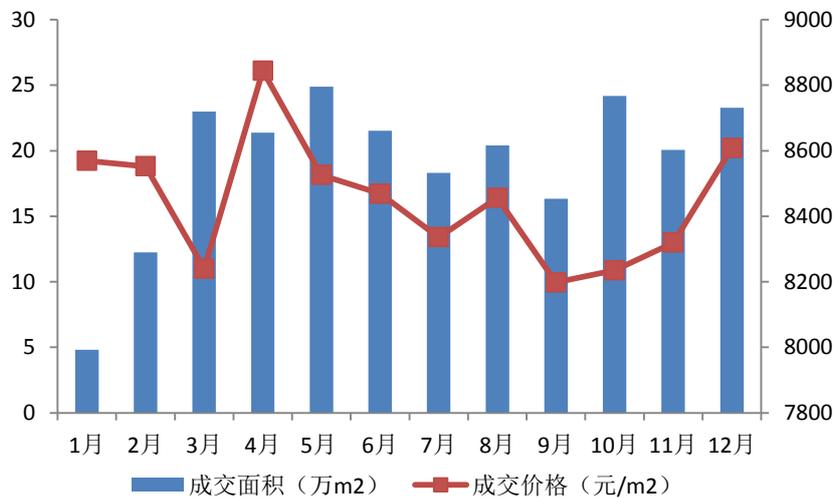


图 28 2015 年南通市商品住宅市场成交走势

## （三）珠海

据世联监测统计，2015 年珠海市全年商品住宅新增预售 36379 套，其中四季度新增预售 12372 套，环比增长 3.83%；全年新增预售面积 391.89 万方，其中四季度预售面积 132.88 万方，环比增长 3.38%，新增预售下半年比上半年有

明显上涨。

从去化来看,2015 年全年商品住宅成交 457.4 万方,其中四季度成交 131.52 万方,环比增长 36.09%,成交量比三季度出现明显上涨。四季度成交均价 13706 元/m<sup>2</sup>,环比增长 2.52%,量价齐升,楼市出现暖冬。

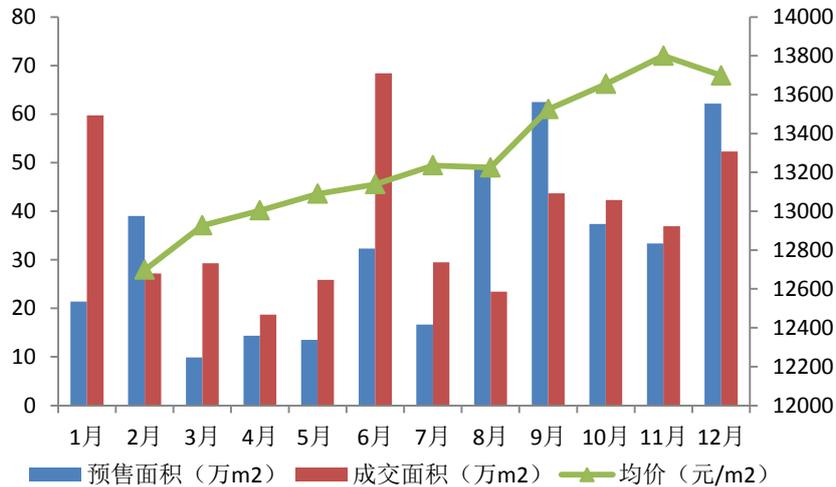


图 29 2015 年珠海市商品住宅市场供需及价格走势

截至 2015 年 12 月 31 日,珠海市商品住宅存量 38474 套,库存有所增加,按 2015 年的月去化速度来看,去化周期超过 15 个月,未来需控制新增供应量,加快库存去化量。

#### (四) 佛山

据搜房数据中心统计,2015 年佛山市全年商品住宅成交 129964 套,其中四季度成交 35457 套,环比增长 10.28%,成交量保持稳中有升的态势。

四季度成交均价 8769 元/m<sup>2</sup>,环比增长 1.56%,成交价格呈现明显上涨的趋势,2015 年全年涨幅超过 10%。

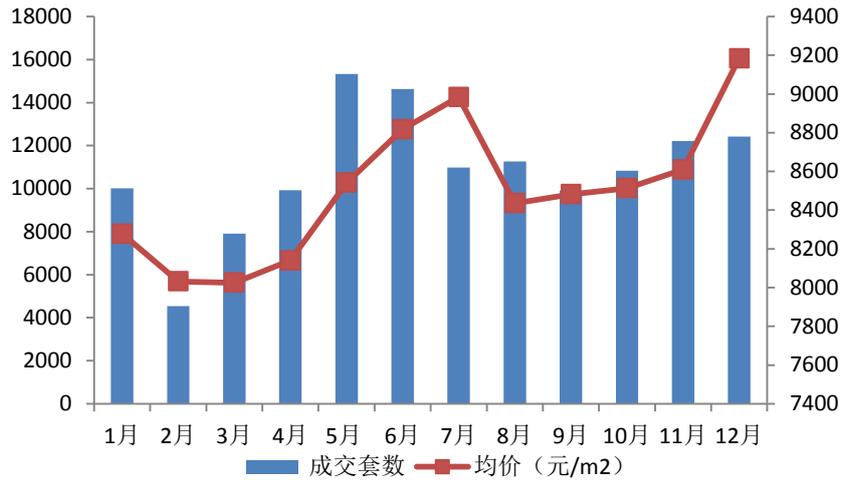


图 30 2015 年佛山市商品住宅市场成交走势

### （五）贵阳

据 CREIS 统计，2015 年全年贵阳市商品住宅成交面积 829.88 万方，其中四季度成交面积 197.66 万方，环比下跌 9.27%，成交量有所下降，但全年成交量总体保持平稳的趋势。

四季度成交均价 4988 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 0.59%，全年成交价格呈现波动性变化。

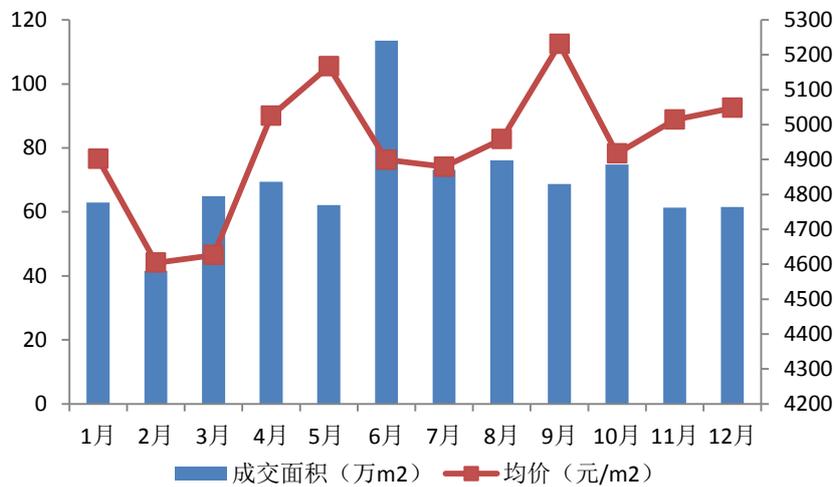


图 31 2015 年贵阳市商品住宅市场成交走势

### （六）海口

据 CREIS 统计，2015 年四季度海口市商品住宅新增预售面积 74.85 万方，环比增长 11.33%，新增供应面积呈现上涨趋势。

2015 年全年海口市商品住宅成交面积 272.97 万方，其中四季度成交面积

78.11 万方，环比增长 40.92%，成交面积也呈现明显上涨趋势，年末翘尾现象明显。四季度成交均价 8890 元/m<sup>2</sup>，与三季度总体持平，成交价格总体呈现波动性上涨趋势。

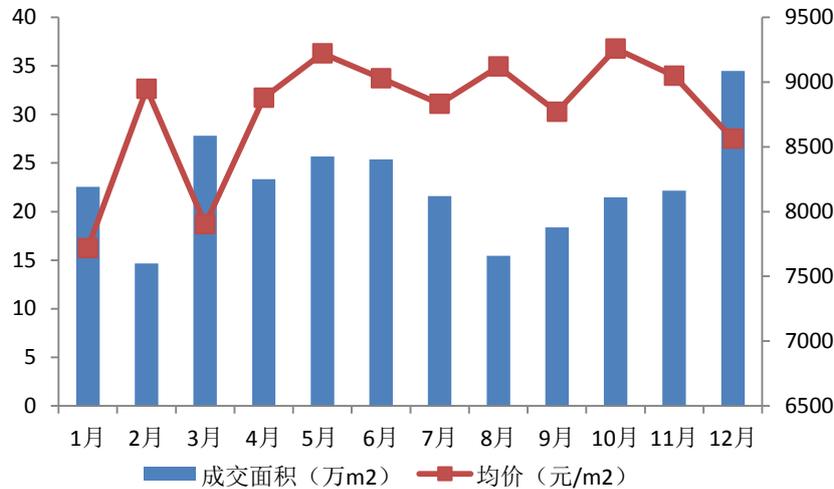


图 32 2015 年海口市商品住宅市场成交走势

## 五、市场特征及未来趋势

### （一）2015 年市场整体特征

#### 1、市场供应整体呈现减少趋势

2015 年，一线城市随着市场不断变暖，市场供应量有所增加，尤以上海和深圳为主。二三线城市的供应节奏明显放缓，仅南宁、昆明等城市供应量有所增加，多数城市的供应量减少明显。

#### 2、成交量重回高位，改善型需求得到明显释放

2015 年，在利好政策、市场趋于宽松的环境下，市场成交量明显增长，多数城市全年成交量均达到历史高位。随着“二孩政策”的全面放开，大户型房源及改善型房源的需求得到明显释放。

#### 3、城市分化严重，一线、准一线城市房价上涨迅速

2015 年全国房地产市场整体呈现全面回暖的趋势，但是城市间分化相对严重，一线城市、强二线城市整体表现明显好于其他城市，无论是成交量还是成交价格均出现明显上涨。一线城市可谓全面开花，上海、深圳等城市市场近乎疯狂状态。强二线城市以南京、苏州为代表，日光盘不断涌现，部分板块成交价格一

年的时间出现近乎翻倍的形势。但也出现部分二三线城市成交量不尽如人意，成交量及成交价格均出现了下跌。

#### **4、去库存仍是重点**

部分一二线城市明显呈现供不应求的状态，库存紧缺，但众多二三线城市仍呈现库存较为严重的状态。较多城市的去化周期超过 16 个月，去化压力较大。

### **(二) 2016 年市场趋势展望**

#### **1、利好政策下市场整体转暖**

随着财政、货币优惠政策的持续发力，市场环境不断趋于宽松，市场上购房信心指数不断增加。预计 2016 年市场继续转暖，且随着改善型成交量的释放，全国市场的成交量预测会达到历史高位。

#### **2、城市分化继续加剧**

2015 年城市市场差异较大，部分一二线城市市场呈现近乎疯狂的状态，但也存在一些城市市场呈现不温不火的状态。随着部分城市购房信心指数的不断增加，2016 年这些城市市场预计成交情况继续刷新历史数值。而众多城市在市场严重供过于求、库存压力不断增加的情况下，成交价格预期会继续出现下跌状况。

#### **3、部分城市库存尚需加速去化**

去年中央经济工作会议上提出 2016 年的五大任务之一即为去库存，众多城市空置房源存量较多，未来需要控制供应节奏，加快去化速度，确保市场尽早进入健康供求状态。