

2016 年二季度全国重点城市住宅市场季报

一、概览

2016 年上半年，政策继续在宽松的环境下趋于稳定，各类需求得到明显的释放，全国市场整体呈现变暖的趋势，多数城市成交量和成交均价来到历史高位。但城市分化严重，一线城市和部分二线城市市场呈现过热态势，而其他大部分城市成交状况也纷纷呈现上涨状态。年初，上海出台史上最严调控政策“沪九条”，愈发严格的限购再次登上历史舞台；随后深圳也连夜出台严格限购政策，遏制投资性需求；房价上涨过快的苏州、南京相继发布“限价”政策遏制过热的市场，楼市“限价”时代正式开启，同时两个城市对过热的土地市场也引入限价，遏制地王产生。而其他二三线城市市场也明显变好，去化速度明显加快，中央层面提出的“去库存”方针得到很好的回应。

下半年，国内经济依然呈现明显下行的趋势，但宽松的房地产政策环境仍在继续，下半年市场预期仍会继续上行，成交量和成交价格绝对水平预计都会来到历史新高。各城市因城施策还将继续，过热的市场需要在行政政策的基础上通过信贷等政策收紧市场，促进市场平稳发展；而众多库存积压较为严重的城市还需继续加强库存去化，促进市场健康发展。

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，2016 年上半年商品住宅新增预售 12641 套，其中二季度新增预售 10144 套，同比下跌 39.60%，环比增长 145.75%；上半年新增预售面积 169.84 万方，其中二季度新增预售 145.28 万方，同比下跌 24.04%，环比增长 164.00%。随着二季度市场旺季的来临，北京市商品住宅市场新增供应量明显增加，供应量约一季度的 2.5 倍，补充库存紧张的商品住宅市场，但去年同期相比，供应量仍出现较为明显的下跌，三季度新增供应的补给仍需增加。

从去化来看，2016 年上半年北京商品住宅成交 45278 套，其中二季度成交

20143 套，同比下跌 24.07%，环比增长 15.23%；上半年成交面积 489.94 万方，其中二季度成交 248.94 万方，同比下跌 12.08%，环比增长 34.94%，去化速度相较一季度有所加快，但与去年同期相比去化速度有所放缓。在上海、深圳限购政策相继出台以后，北京也出台局部（通州等）限购政策，市场有降温的趋势。

一季度销供比（面积）1.71，市场仍然呈现供不应求的状态，但与一季度相比有转好的趋势，市场仍需从供给侧发力促进市场回归理性。

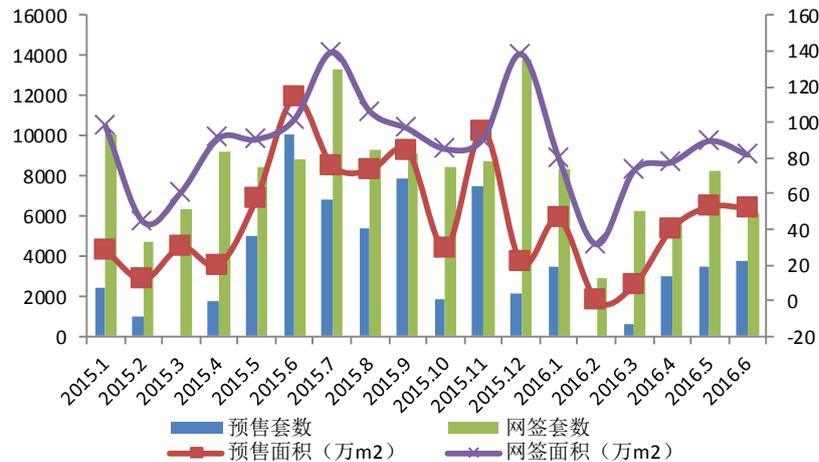


图 1 近期北京市商品住宅市场供需走势

据中估联行统计，2016 年二季度北京商品住宅均价 36850 元/m²，环比上涨 4.55%，在成交量上涨的情况下，成交价格也稳步上涨，市场形势一片向好。

据中原地产统计，二季度北京商品住宅市场新增供应量有了明显增加，但去化速度也有明显的加快，截至 6 月底，北京市商品住宅库存量进一步下降至 32602 套。接近 12 个月的去化速度来看，去化周期进一步降低至不足 4 个月。

2、二手住宅市场

2016 年上半年，北京市二手住宅市场表现依旧强势，且一季度表现尤为亮眼。据康正评估统计，2016 年上半年北京二手住宅成交 135507 套，其中二季度成交 64037 套，同比增长 22.22%，环比下跌 10.40%；二手住宅成交面积 1246.94 万方，其中二季度成交面积 597.55 万方，同比增长 26.99%，环比下跌 7.98%。二季度在政策调控的影响下，二手住宅市场有所降温，但二手住宅去化依旧占二手房去化的主体。二手房凭借交通便利、社区成熟、配套完善、供应充足等优势逐步取代新房占据市场交易的主导地位，二季度二手住宅去化量达到一手住宅的三倍多。

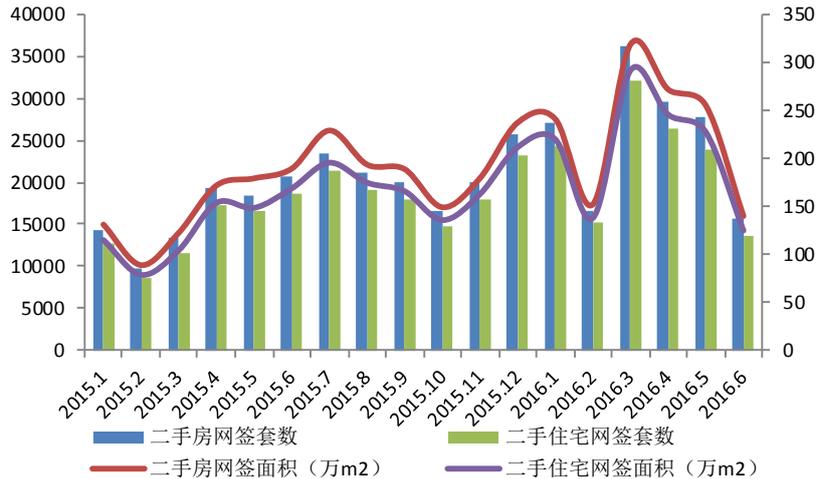


图2 近期北京市二手住宅市场供需走势

据云房数据统计，2016年二季度二手住宅成交均价45298元/m²，环比上涨4.71%。尽管成交量出现下跌，但成交价格继续连续上涨，到2016年6月底，二手住宅均价涨到46629元/m²，6年内价格上涨了88.1%。

（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，2016年上半年上海市新增商品住宅预售41227套，其中二季度新增预售28082套，同比上涨13.72%，环比上涨113.63%；上半年新增预售面积476.74万方，其中二季度新增预售面积331.74万方，同比上涨15.22%，环比上涨128.79%。二季度新增供应量明显增加，补充市场供给，调节市场供求。

从去化来看，2016年上半年商品住宅成交60670套，其中二季度去化26282套，同比下跌20.32%，环比下跌23.57%；上半年成交面积755.33万方，其中二季度去化面积320.8万方，同比下跌22.48%，环比下跌26.17%。沪九条出台以后，二季度成交量出现一定的下滑，主要是4、5月新政出台后成交量的明显下跌，从某种程度上遏制了过热的市场。

2016年二季度销供比明显回落，降至0.94，一方面新增预售有了明显增加，另一方面新政的出台使得成交量有所回落，二季度住宅市场供求总体保持平衡。

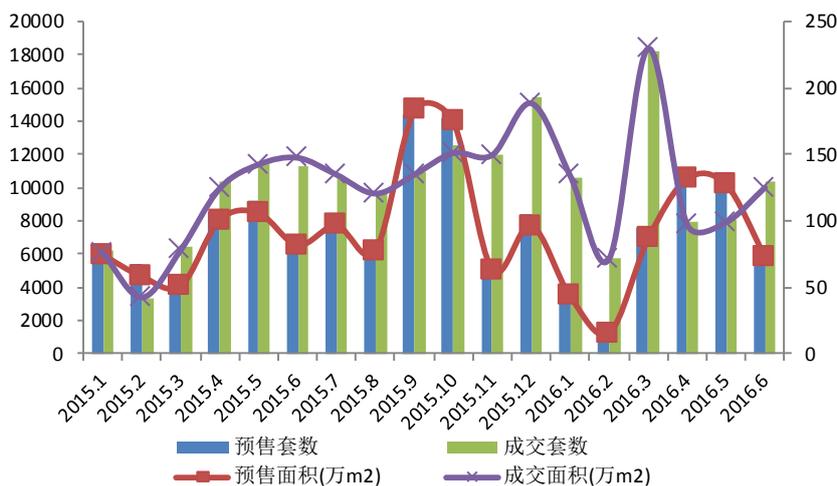


图3 近期上海市商品住宅市场供需走势

（2）价格水平

据百盛评估统计，2016年二季度上海市商品住宅成交均价35440元/m²，同比上涨12.83%，环比上涨2.59%，“沪九条”后商品住宅成交量有所下滑，但成交均价依旧稳步上涨，市场热度还将持续。

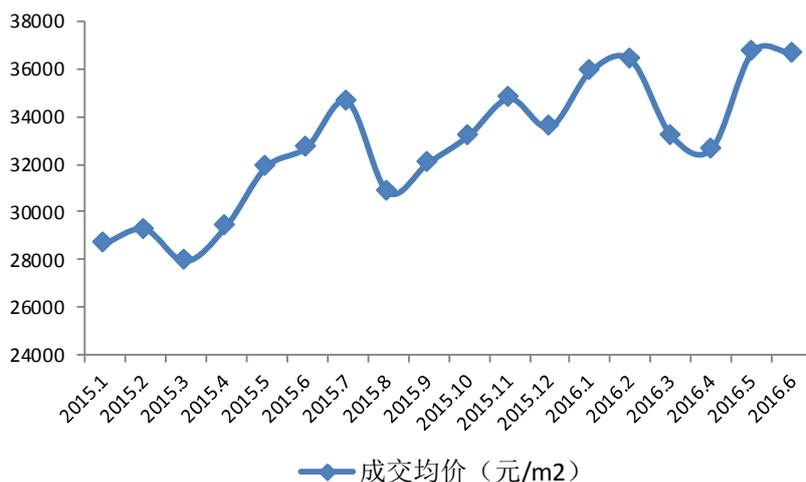


图4 近期上海市商品住宅市场成交价格走势

（3）去化周期

据百盛评估统计，截至2016年6月30日，新建商品住宅存量58342套，库存面积905.64万方，近一年来月成交量10985套，按这个速度去化周期仅5.31个月，库存时间不足半年，市场仍需加快新增供应的速度。

2、二手住宅市场

（1）去化量

2016 年上半年上海市二手住宅市场表现出明显的分化，第一季度调控前市场大热，调控政策出台后市场成交量明显回落。据百盛评估统计，2016 年上半年二手住宅成交量 196696 套，其中二季度成交 71888 套，同比下跌 32.32%，环比下跌 42.40%；上半年二手住宅成交面积 611.95 万方，同比下跌 31.41%，环比下跌 42.36%。应该说，“沪九条”对二手住宅市场的冲击量超过了商品住宅成交量，在传统旺季成交量能环比下跌近 50%，足以说明政策的威慑力。

（2）价格水平

2016 年二季度，在新政的影响下成交量明显下滑，但成交价格总体保持平稳，成交价格的涨幅明显放缓。二季度二手住宅成交均价 27179 元/m²，同比上涨 7.60%，环比上涨 0.33%。

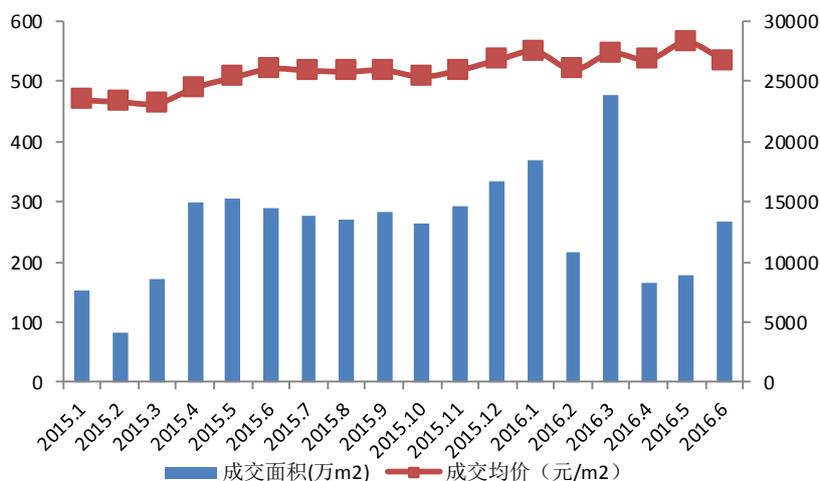


图 5 近期上海市二手住宅市场成交趋势

（三）广州

1、供需关系

据世联行统计，2016 年上半年广州商品住宅新增预售面积 415.77 万方，其中二季度新增预售面积 295.47 万方，同比上涨 2.56%，环比上涨 145.61%，二季度新增供应量有明显增加。

从去化来看，2016 年上半年商品住宅成交 57206 套，其中二季度成交 34629 套，同比增长 31.97%，环比增长 54.61%，去化速度明显加快，对中央提出的库存去化也有明显的响应作用。

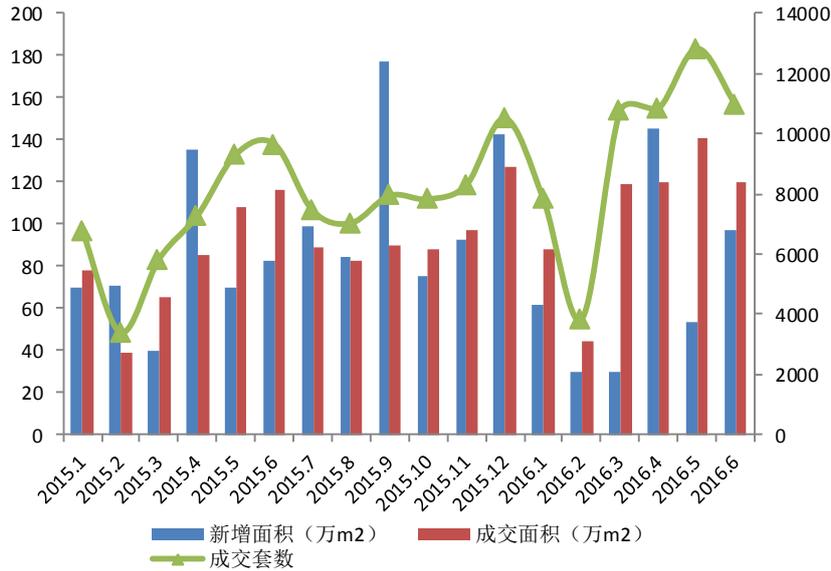


图6 近期广州市商品住宅市场供需走势

2、价格水平

据世联行统计，2016年二季度广州市商品住宅均价16025元/m²，同比上涨7.25%，环比上涨1.54%。政策宽松的环境下，广州商品住宅成交量和成交价格继续明显上涨，市场表现优异。

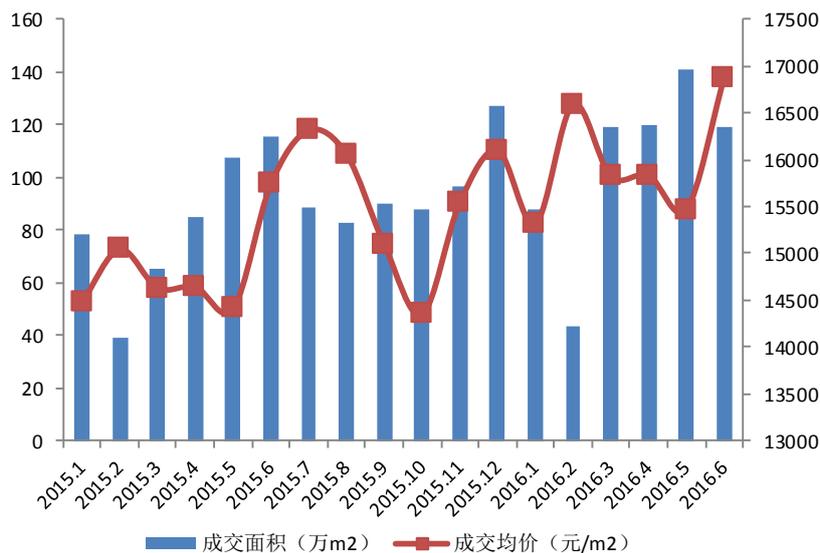


图7 近期广州市商品住宅市场成交量及成交价格走势

3、去化周期

据世联行统计，截至2016年6月30日，广州新建商品住宅存量尚有1835万方，接近一年的去化速度来看，去化周期18个月左右，去化速度有所加快。

二季度成交量有明显加快的同时，市场上也明显增加了新增供给，导致市场存量还是比较充分。但广州作为一线城市，外来人口较多，总体来看去库存压力的化解只是时间问题。

（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，2016年上半年商品住宅新增预售23024套，其中二季度新增预售12140套，同比下跌29.77%，环比增长11.54%；上半年商品住宅新增预售面积239.5万方，其中二季度新增预售120.87万方，同比下跌39.84%，环比上涨1.89%。二季度，在限购政策出台以后，新增供应量也明显增加，通过市场供求关系的调整，促使市场回归理性并平稳健康发展。

从去化来看，2016年上半年商品住宅成交23170套，其中二季度成交7852套，同比下跌55.57%，环比下跌48.74%；上半年商品住宅成交面积242.94万方，其中二季度成交面积84.48万方，同比下跌52.60%，环比下跌46.69%。深圳“限购”政策出台后，投资、投机性需求得到有效抑制，成交量无论同比还是环比都明显下跌，市场热度有所降低。

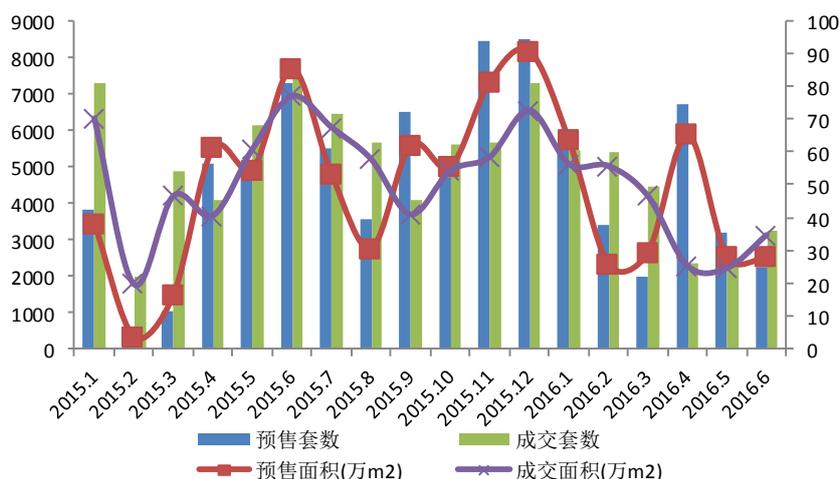


图8 近期深圳市商品住宅市场供需走势

（2）价格水平

据深圳房地产信息网统计，2016年二季度深圳商品住宅均价56477元/m²，同比上涨94.97%，环比上涨17.44%。与上海房地产市场有些类似，深圳在出台限购政策后，成交量得到有效地遏制，但成交价格仍旧快速上涨，如此严格的限

购政策仍然阻止不了购房者的购房热情，还需其他信贷、财税等组合拳共同发力促使市场回归理性。

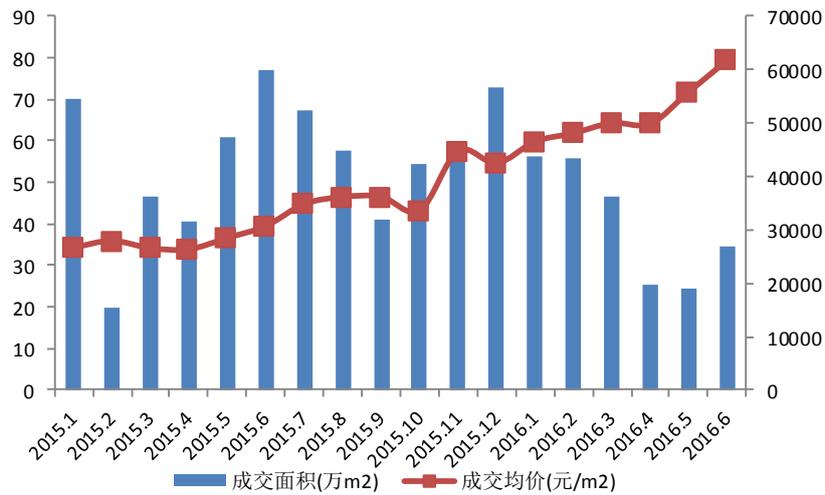


图9 近期深圳市商品住宅市场成交趋势

2、二手住宅市场

(1) 去化量

据深圳房地产信息网统计，2016年上半年深圳二手住宅成交63156套，其中二季度成交17151套，同比下跌59.44%，环比下跌62.72%；上半年成交面积567.11万方，其中二季度成交面积153.28万方，同比下跌57.28%，环比下跌62.96%。二季度深圳二手住宅市场在严格的限购政策出台后，受到的冲击比商品住宅市场更大，成交套数和成交面积远不及一季度的一半，成交量明显缩水。

(2) 价格水平

2016年二季度，深圳市二手住宅成交量明显下滑，但卖家依旧对市场持以乐观的态度，二手住宅挂牌均价继续高启。从统计来看，二季度二手住宅挂牌均价61270元/m²，同比上涨64.23%，环比上涨14.26%，限购政策的出台并未带来二手住宅挂牌价格的降低，还需静观其变。从租赁市场来看，二季度住宅均价79元/m²，同比上涨13.88%，环比下跌1.65%，在交易市场有些微降温的同时租赁市场开始有下行的趋势。

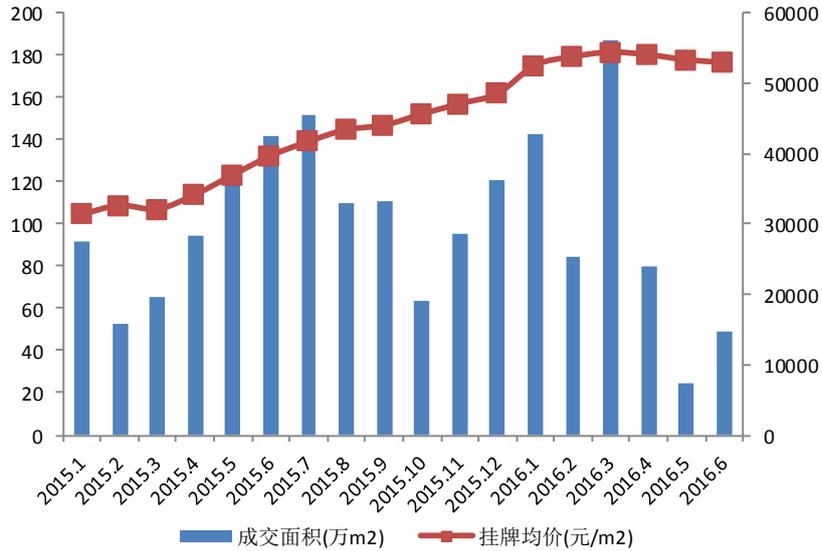


图 10 2015 年深圳市二手住宅市场成交趋势

三、重点二线城市篇

（一）天津

1、供需关系

据世联监测统计,2016 年上半年天津市商品住宅新增预售面积 697.16 万方,其中二季度新增预售面积 420.40 万方,同比增长 23.20%,环比增长 51.90%。进入二季度后,天津市商品住宅市场新增供应量有了明显的增长。

从去化来看,2016 年上半年天津市商品住宅成交 1117.75 万方,其中二季度成交 693.12 万方,同比增长 97.31%,环比增长 63.23%,去化速度进一步加快。在政策宽松的环境下,今年二季度去化量与去年同期相比几乎实现翻番,与一季度环比也明显上涨。

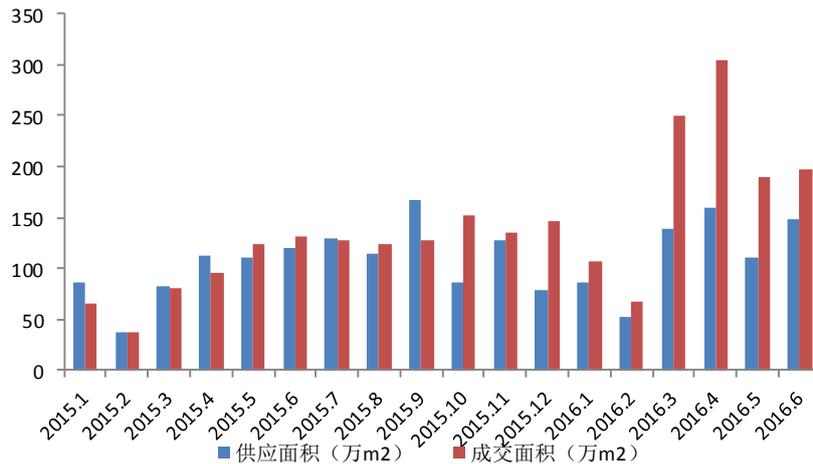


图 11 近期天津市商品住宅市场供需走势

2、价格水平

据克而瑞统计，2016年二季度天津市商品住宅均价 12503 元/m²，同比上涨 9.40%，环比上涨 2.41%，市场继续呈现“量价齐升”的良好态势。

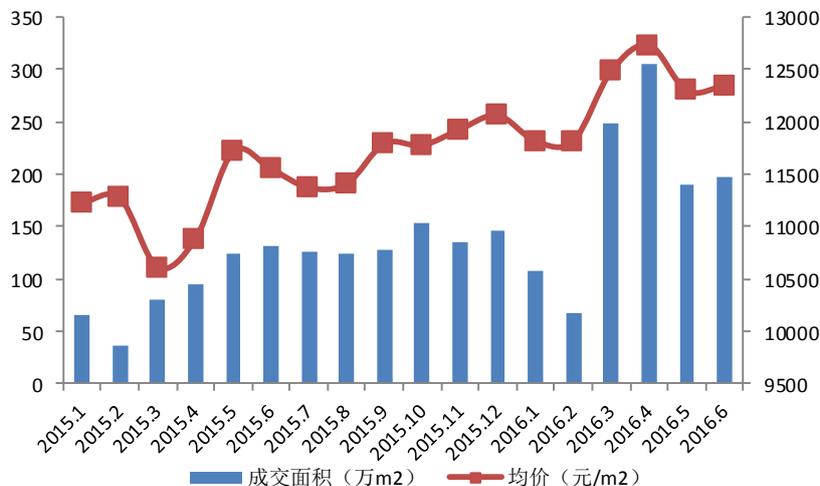


图 12 近期商品住宅市场成交量及成交价格走势

(二) 南京

1、供需关系

据世联监测统计，2016年上半年商品住宅新增预售 59303 套，其中二季度新增预售 38946 套，同比增长 68.35%，环比增长 91.32%。南京市从去年下半年开始，市场一直呈现过热态势，去化速度过快的同时库存明显不足。在限价政策出台的同时，新增供应量加快补给，调节市场供求关系，促进市场回归理性。

从去化来看，2016年上半年商品住宅成交 83445 套，其中二季度成交 46704 套，同比增长 106.35%，环比增长 27.12%；上半年商品住宅成交面积 900.57 万

方，其中二季度成交 514.64 万方，同比增长 100.90%，环比增长 33.35%，市场表现一片向好，完全没有降温的趋势。

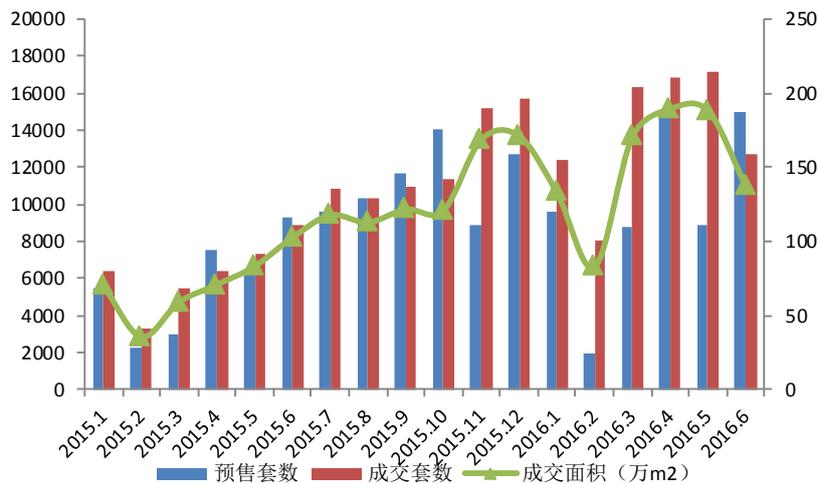


图 13 近期南京市商品住宅市场供需走势

2、价格水平

据克而瑞统计，2016 年二季度南京市商品住宅均价 18338 元/m²，环比上涨 12.17%。尽管商品住宅和土地都进行了限价，但仍阻挡不了购房者购房的热情，成交价格继续呈现明显上涨的态势，涨幅位居全国前列。

3、去化周期

截至 2016 年 6 月 30 日，南京市新建商品住宅存量不到 25000 套，接近一年的去化速度来看，去化周期仅 2 个月左右，库存短缺严重的现象还在延续，市场需继续增加新增供应的力度，同时通过限购、限贷等多重政策配合，多渠道促进市场回归理性。

（三）成都

1、供需关系

据克而瑞统计，2016 年上半年成都商品住宅新增供应 878.15 万方，其中二季度新增供应 526.43 万方，同比增长 99.75%，环比增长 49.67%。随着商品住宅市场的转暖以及旺季的来临，二季度新增供应量有了明显的增加。

从去化来看，上半年成都商品住宅成交 117962 套，其中二季度商品住宅成交 81358 套，同比增长 27.43%，环比增长 122.27%；上半年商品住宅成交面积 1316.77 万方，其中二季度成交 788.91 万方，同比增长 28.86%，环比增长 49.46%。

2016年上半年成都市商品住宅市场呈现温和上涨的态势，主要受首付比例下降、交易税费调减等利好政策影响。在国家发改委公布《成渝城市群发展规划》等区域性利好政策后，二季度市场上涨更为明显，市场呈现大热的态势。

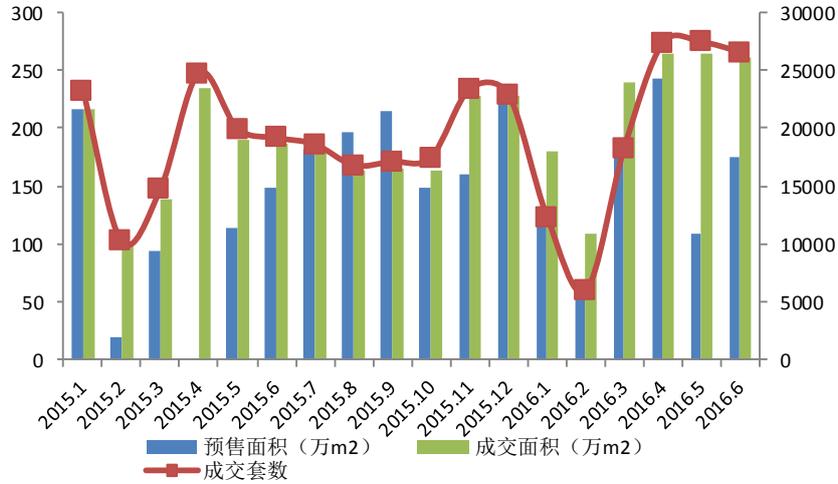


图 14 近期成都市商品住宅市场供需走势

2、价格水平

据克而瑞统计，2016年二季度成都市商品住宅均价 7613 元/m²，同比上涨 5.30%，环比下跌 4.03%，在成交量明显上涨的同时，成交价格也明显上涨，市场呈现“量价齐升”的态势。

（四）宁波

据克而瑞统计，2016年上半年宁波市商品住宅新增预售面积 209.58 万方，其中二季度新增预售面积 109.55 万方，环比增长 9.51%，新增供应量总体保持平稳，去化库存仍是主旋律。

从去化来看，宁波市上半年商品住宅成交面积 325.41 万方，其中二季度成交面积 189.42 万方，同比增长 17.57%，环比增长 39.29%，宽松的政策环境下二季度去化速度有进一步的加快。二季度宁波市商品住宅成交均价 12954 元/m²，同比增长 0.84%，环比增长 0.65%，成交价格逐渐趋于平稳，市场有些微放缓的趋势。

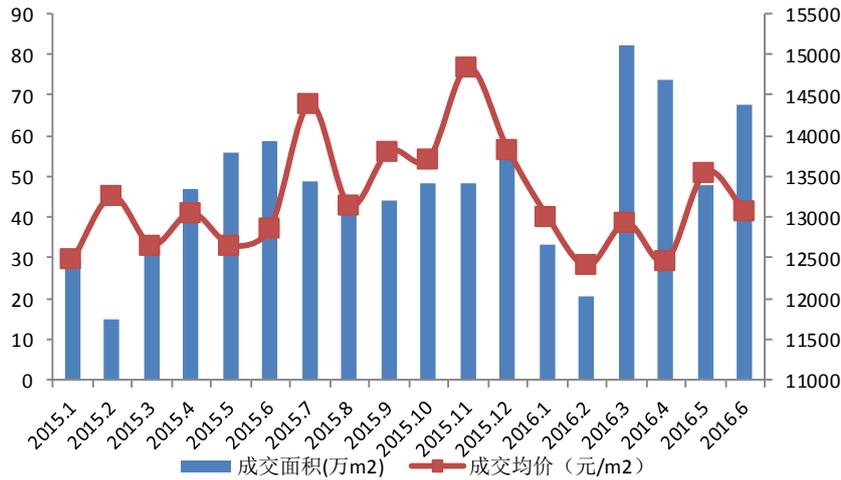


图 15 近期宁波市商品住宅市场成交趋势

从去化周期来看，截至 2016 年 6 月 30 日，宁波市商品住宅存量 445.35 万方，库存量进一步减少，接近一年去化速度来看，去化周期不足 9 个月，去化周期继续保持在合理区间内。

（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，2016 年上半年苏州市区商品住宅新增预售 35496 套，其中二季度新增预售 23582 套，同比增长 10.26%，环比增长 97.94%；上半年新增预售面积 425.66 万方，其中二季度新增预售 284.47 万方，同比增长 11.86%，环比增长 101.48%。二季度在市场库存明显缺乏的情况下，市场明显增加新增供应量，补充市场库存的缺口。

从去化来看，2016 年上半年苏州市区商品住宅成交 41310 套，其中二季度成交 16720 套，同比下跌 32.29%，环比下跌 32.00%；上半年商品住宅成交面积 536.46 万方，其中二季度成交 225.45 万方，同比下跌 22.32%，环比下跌 27.51%。苏州市区商品住宅市场从 2015 年年初工业园区的率先发力，随后整个市场一片大热，2016 年初市政府出台“限价”等调控政策，市场成交量明显下滑，市场过热的态势有所降温。

二季度销供比（按套数）明显下跌，仅为 0.71，出现阶段性的供过于求的状态，但由于市场库存量较少，整体来看还是呈现供不应求的态势。尽管市场有所降温，但市场新增供应量还需继续增加，从供给侧调控市场供求关系，促进市

场回归理性。

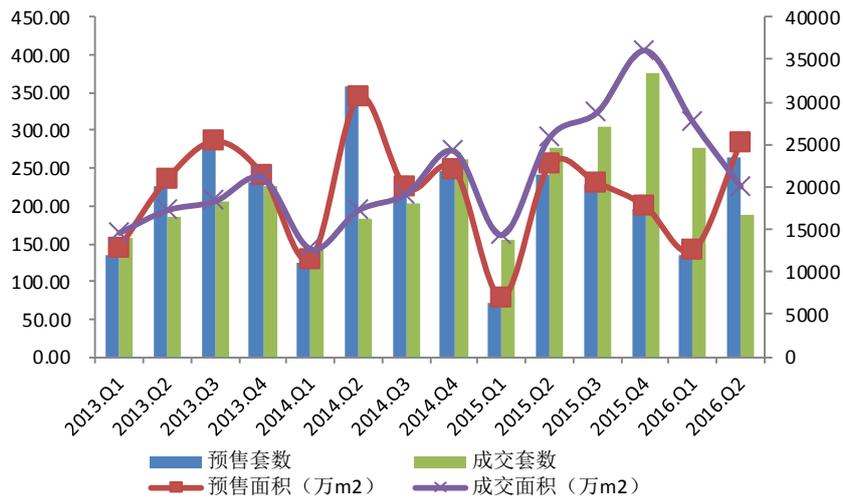


图 16 近期苏州市商品住宅市场供需走势

(2) 价格水平

据苏州天元评估统计，2016年二季度商品住宅成交均价 17050 元/m²，同比上涨 45.97%，环比上涨 7.62%。在 3 月“限价”调控政策的影响下，成交量出现明显下跌，市场有所降温，但成交价格依旧呈现上涨趋势，但相较一季度环比增长 16.84% 的增速已有明显的放缓，但价格涨幅依旧在全国范围内领先。

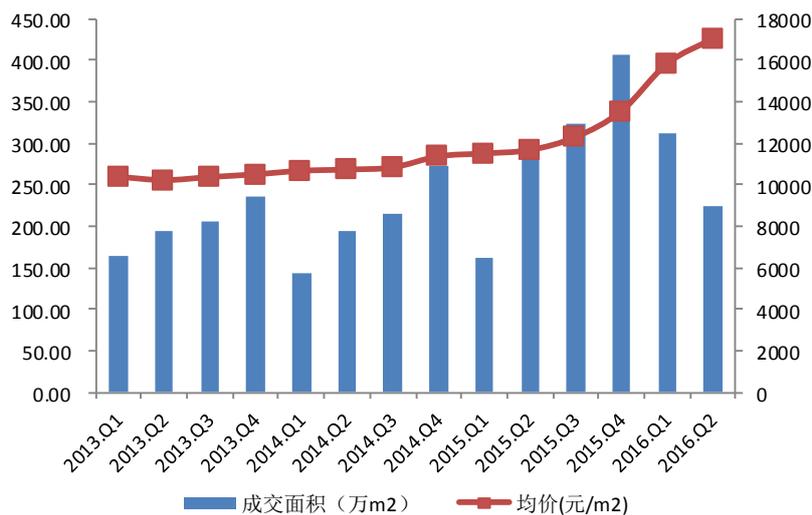


图 17 近期苏州市商品住宅市场成交走势

(3) 去化周期

据天元评估统计，截至 2016 年 6 月 30 日，苏州市新建商品住宅存量仅为 299.49 万方，去化周期仅 3 个月左右，市场严重供不应求，三季度新增供应量的速度仍然需要加快，补充商品住宅市场库存的缺口。

2、二手住宅市场

2016 年上半年，苏州市二手住宅市场可谓取得历史最好成绩，市场一片火热，不过随着二季度商品住宅市场的降温，二手住宅市场也受到明显的影响。据天元评估统计，上半年苏州二手住宅成交 42682 套，其中二季度成交 17243 套，同比增长 0.02%，环比下跌 32.22%；上半年二手住宅成交面积 438.72 万方，其中二季度成交面积 176.28 万方，同比增长 0.78%，环比下跌 32.83%。二季度市场在“限价”调控政策出台以后及媒体的渲染下，房价下跌的呼声不断，市场发展态势明显转向，购房者又开启观望的态势，投资需求也明显较少，市场降温明显。

2016 年一季度，苏州市二手住宅市场继续呈现疯狂的态势，去化速度进一步加快。据天元评估统计，一季度二手住宅成交 25439 套，同比增长 196.91%，环比增长 5.11%；成交面积 262.44 万方，同比增长 201.66%，环比增长 4.28%。在商品住宅市场供应短缺的同时，二手住宅市场成了购房者追捧的主体，一季度作为楼市传统淡季，市场同比、环比均出现了上涨，市场表现火热。

二季度二手住宅套均面积 102.23m²，套均面积环比微跌，但总体仍保持在 100 m² 以上，改善型房源仍占据市场的主体。

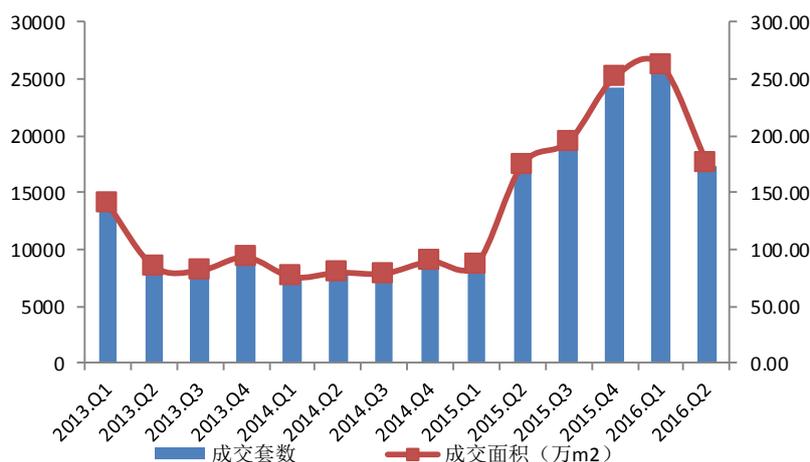


图 18 近期苏州市二手住宅市场成交走势

（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，2016 年上半年无锡市商品住宅新增预

售面积 145.30 万方，其中二季度新增预售面积 71.04 万方，同比下跌 28.16%，环比下跌 4.34%。为了加快库存去化，无锡市区商品住宅新增供应进一步减少。

从去化来看，2016 年上半年无锡市区商品住宅成交 47544 套，其中二季度成交 25224 套，同比增长 69.02%，环比增长 13.01%；上半年商品住宅成交面积 562.76 万方，其中二季度成交面积 301.61 万方，同比增长 66.60%，环比增长 15.49%。无锡市在一季度成交量大幅上涨的同时，二季度成交量继续高启，受苏州楼市房价上涨过快的影响，众多刚需客和投资客转投无锡，将平静了一段时间的无锡市场继续推向新的高点。

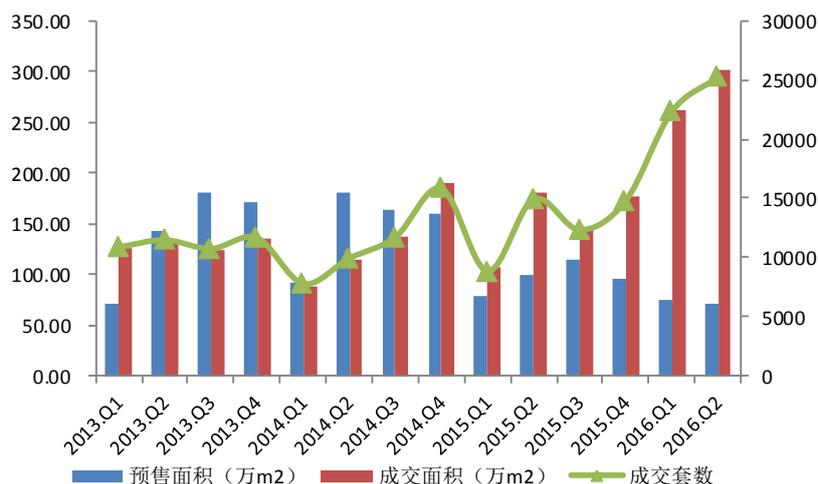


图 19 近期无锡市商品住宅市场供需走势

(2) 价格水平

据同方评估统计，2016 年二季度商品住宅成交均价 8629 元/m²，同比上涨 7.22%，环比上涨 9.01%，在成交量明显提升的同时成交价格也大幅上涨，商品住宅市场“量价齐升”，一片向好。

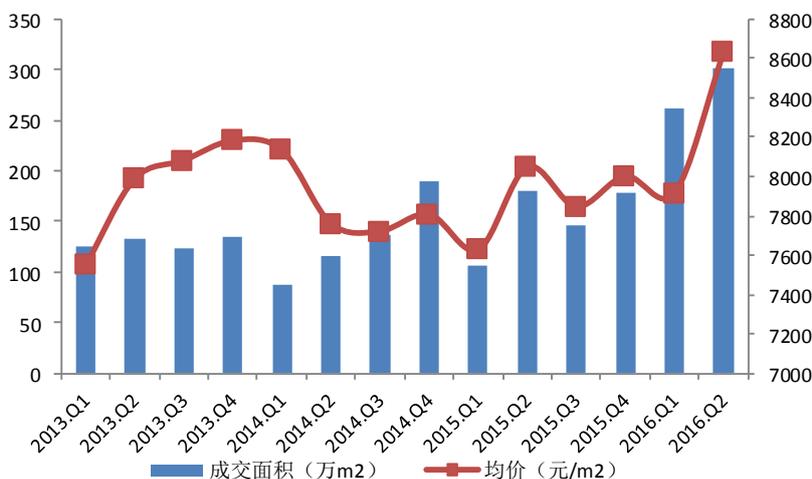


图 20 近期无锡市商品住宅市场成交走势

(3) 去化周期

据同方评估统计，截至2016年6月30日，无锡市新建商品住宅存量进一步减少，降低到不足350万方，接近12个月的去化速度来看，去化周期不足6个月，去库存工作取得明显进展。

2、二手住宅市场

2016年上半年，无锡市二手住宅市场表现优异，尤其是二季度市场大热。据同方评估统计，无锡市上半年二手住宅成交21566套，其中二季度成交16332套，同比增长79.67%，环比增长212.04%，成交套数达到一季度的三倍多；上半年二手住宅成交面积246.35万方，其中二季度成交192.34万方，同比增长128.67%，环比增长256.11%。二季度二手住宅套均面积117.8m²，大户型房源成交占比明显增加。

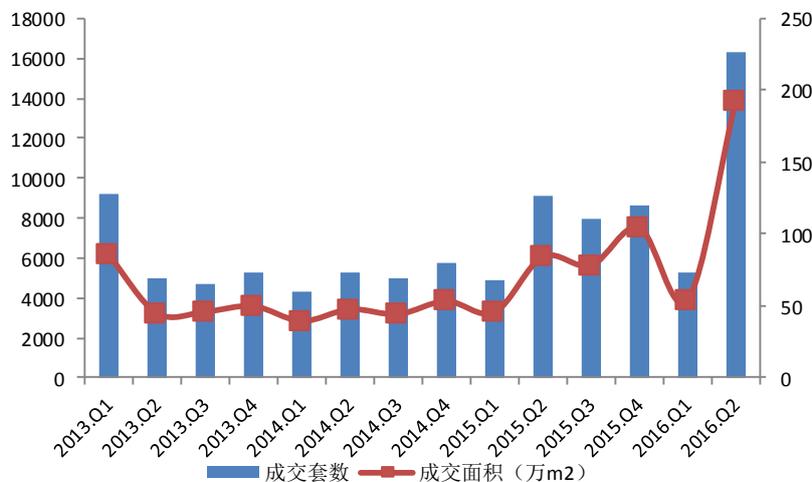


图 21 近期无锡市二手住宅市场成交走势

(七) 济南

1、供需关系

据CREIS统计，2016年上半年济南市商品住宅新增预售面积637.55万方，其中二季度新增预售面积500.09万方，同比增长135.58%，环比增长263.80%，随着市场的转暖、政策宽松的环境下，市场需求大幅增加，而商品住宅新增供应量也明显增加，二季度新增预售面积达到一季度的近四倍。

从去化来看，上半年济南市区商品住宅成交面积701.14万方，其中二季度成交面积467.92万方，同比增长78.60%，环比增长100.63%，市场变暖，去化

速度明显加快，库存得到进一步去化。二季度商品住宅成交均价 9053 元/m²，同比增长 15.49%，环比增长 2.28%，成交价格进一步上涨，市场呈现“量价齐升”的态势。

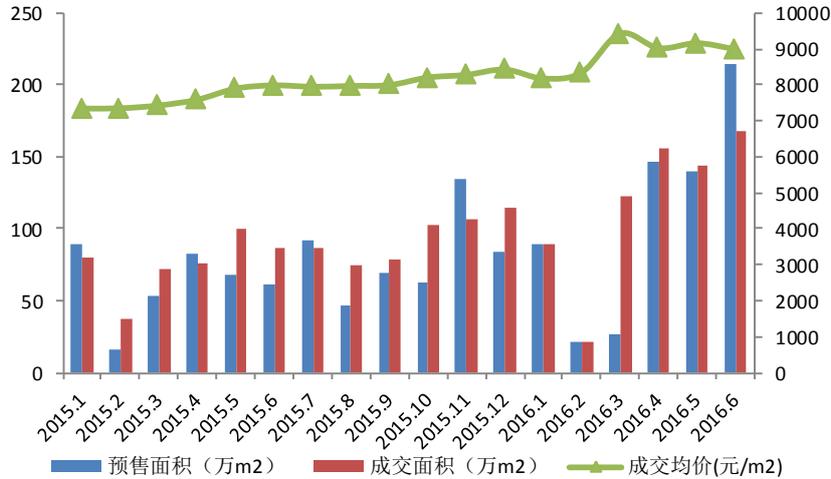


图 22 近期济南市商品住宅市场供需走势

（八）南宁

1、供需关系

据世联监测统计，2016 年上半年南宁市商品住宅新增预售面积 397.87 万方，占到商品房预售面积的 74.63%，其中二季度商品住宅新增预售面积 261.57 万方，同比上涨 33.09%，环比上涨 91.91%。二季度商品住宅新增预售面积占到商品房预售面积的 79.69%，住宅供应量的占比与一季度相比有明显增加。

从去化来看，2016 年上半年商品住宅成交 43387 套，其中二季度成交 25277 套，同比增长 48.73%，环比增长 39.57%；上半年商品住宅成交面积 439.42 万方，其中二季度成交面积 258.93 万方，同比增长 47.19%，环比增长 43.46%。二季度南宁市商品住宅成交量稳步上涨，市场表现优异。

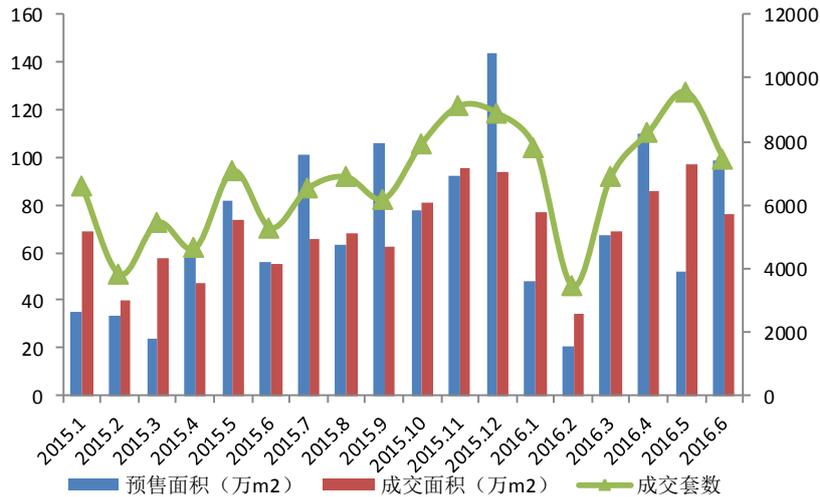


图 23 近期南宁市商品住宅市场供需走势

2、价格水平

据世联监测统计，2016年二季度南宁市商品住宅均价7221元/m²，同比增长4.96%，环比增长2.92%，成交价格继续稳步上涨。

3、去化周期

据世联监测统计，截至2016年6月30日，南宁市新建商品住宅库存面积700.38万方，接近12个月的去化速度来看，去化周期约9个多月，处于合理库存范围之内，未来需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

据克而瑞统计，2016年上半年西安市商品住宅新增预售面积418.14万方，其中二季度新增预售面积242.33万方，环比增长37.84%，新增供应量较一季度有所增长。

从去化来看，上半年西安商品住宅成交面积748.10万方，其中二季度成交面积411.82万方，同比增长5.65%，环比增长22.46%，去化速度继续稳步增长。二季度成交均价6885元/m²，同比下跌3.59%，环比上涨1.97%，二季度商品住宅市场在成交量上涨的同时成交价格也小幅回涨，但与去年同期相比，仍处于下跌的状况。

截至2016年6月30日，西安市商品住宅存量1555.46万方，在新增供应控制、去化速度加快的情况下，去库存任务取得一定进展，存接近12个月的去化速度来看，去化周期降低到不足12个月，离去化合理周期愈发接近。

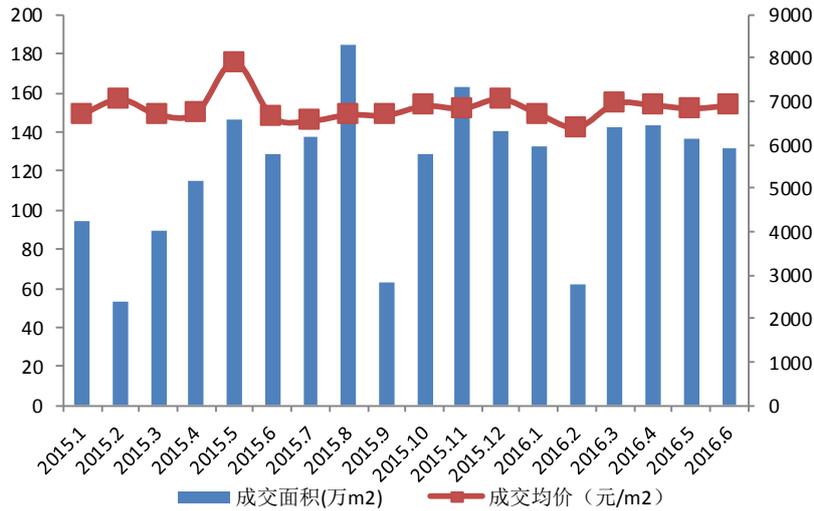


图 24 近期西安市商品住宅市场成交走势

（十）大连

据克而瑞统计，2016年上半年大连市新增预售17972套，其中二季度新增预售13544套，同比增长19.10%，环比增长205.87%；上半年新增预售面积169.59万方，其中二季度新增预售128.46万方，同比增长9.77%，环比增长212.33%。进入二季度，大连市商品住宅市场明显加快新增供应的速度，供应量达到一季度的三倍多。

从去化来看，上半年大连市商品住宅成交30768套，其中二季度成交18595套，同比增长7.08%，环比增长52.76%；上半年商品住宅成交面积293.95万方，其中二季度成交面积178.55万方，同比增长9.44%，环比增长54.72%。进入二季度，市场转暖，去化速度明显加快。

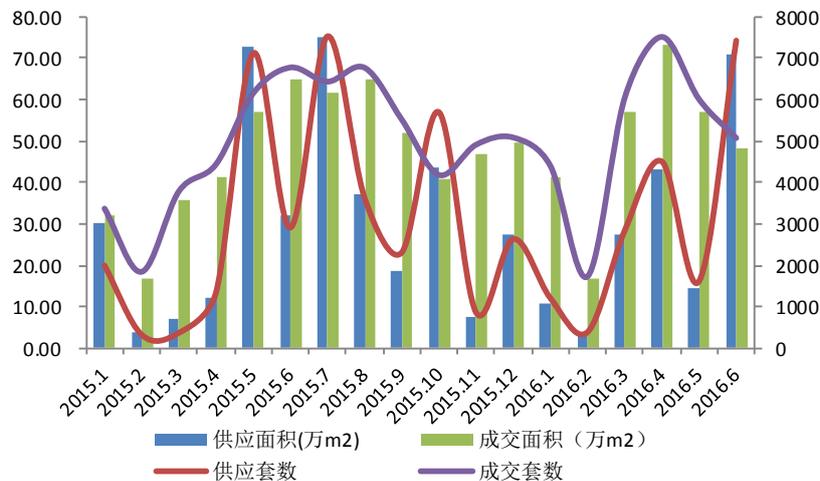


图 25 近期大连商品住宅市场供需走势

二季度大连市商品住宅成交均价 10409 元/m²，同比上涨 4.51%，环比上涨 5.07%，成交均价稳步上涨，市场一片向好。

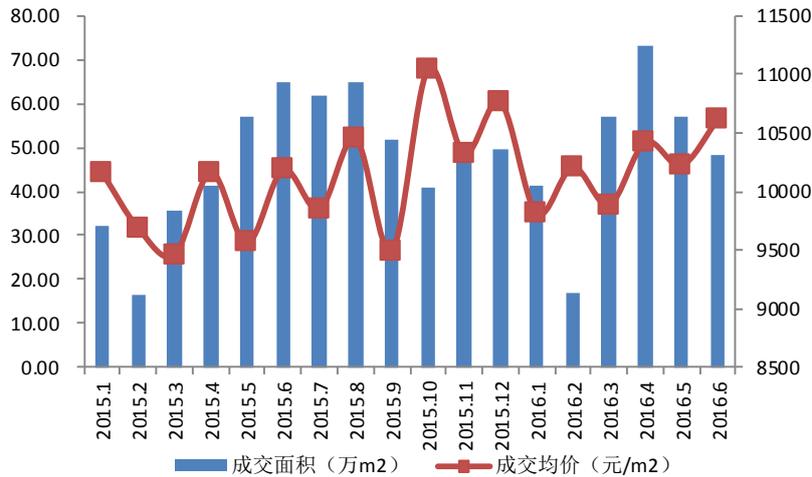


图 26 近期大连市商品住宅市场成交走势

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，2016 年上半年常州市区商品住宅新增预售 17785 套，其中二季度新增预售 11562 套，同比增长 36.46%，环比增长 85.79%；上半年新增预售面积 211.96 万方，其中二季度新增预售面积 133.96 万方，同比增长 37.90%，环比增长 71.74%。二季度，常州商品住宅新增供应量有明显的增加，无形中再次增加库存的压力。

从去化来看，2016 年上半年商品住宅成交 25986 套，其中二季度成交 11809 套，同比下跌 3.33%，环比下跌 16.70%；上半年商品住宅成交 299.90 万方，其中二季度成交 131.32 万方，同比下跌 11.04%，环比下跌 22.10%。二季度在供应量明显上涨的同时，去化速度有所放缓，很有可能一季度“金三”吸纳了大量的购买力，后期购买需求乏力。

从成交价格来看，2016 年二季度商品住宅成交均价 7180 元/m²，同比上涨 5.59%，环比上涨 8.00%，在成交量有所下滑的同时，成交价格明显上涨。

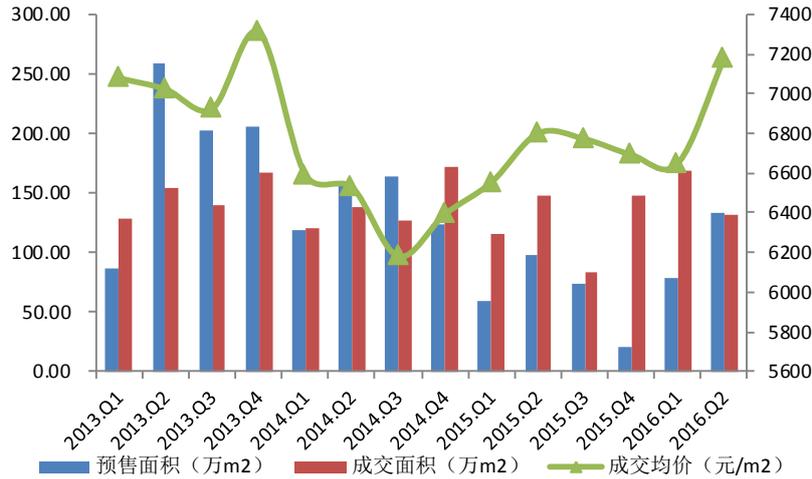


图 27 近期常州市商品住宅市场供需及价格走势

（二）南通

据克而瑞统计，2016年上半年南通市商品住宅新增预售5748套，其中二季度新增预售2662套，同比下跌36.45%，环比下跌13.74%；上半年新增预售面积68.98万方，其中二季度预售面积32.87万方，同比下跌35.12%，环比下跌8.97%，二季度新增供应速度有明显放缓，对控制新房库存有积极的意义。

从去化来看，上半年商品住宅成交14674套，其中二季度成交8519套，同比增长79.95%，环比增长38.41%；上半年成交面积172.29万方，其中二季度成交面积100.84万方，同比增长78.10%，环比增长41.11%，二季度南通市区商品住宅市场明显转暖，去化速度明显加快，市场库存得到进一步去化。

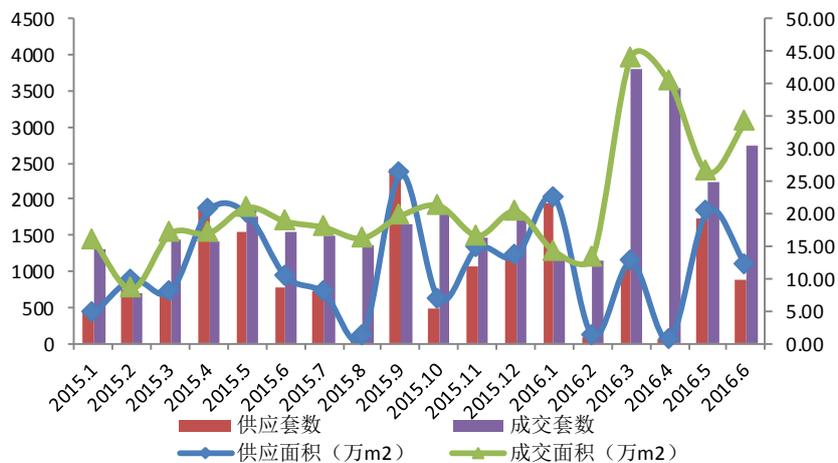


图 28 近期南通市商品住宅市场供需走势

2016年二季度南通市区商品住宅成交均价8102元/m²，同比增长8.09%，环

比增长 9.34%，二季度在政策宽松的环境下，成交价格明显上涨，呈现“量价齐升”的态势，市场明显回暖。

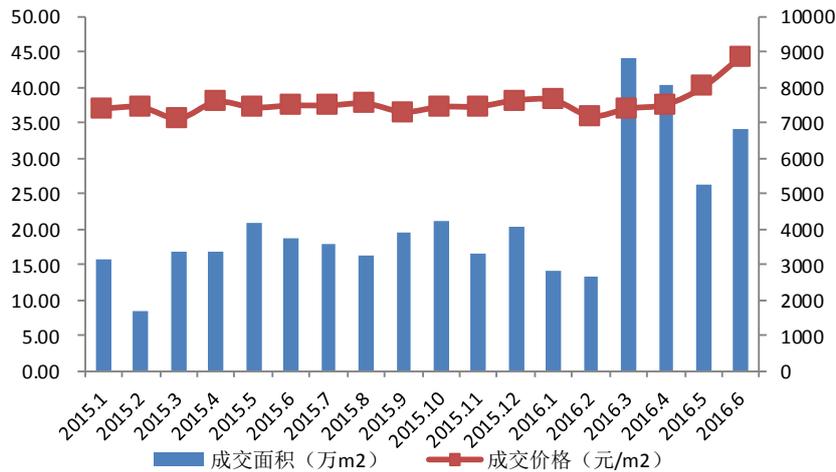


图 29 近期南通市商品住宅市场成交走势

（三）珠海

据世联监测统计，2016 年上半年珠海市商品住宅新增预售 22624 套，其中二季度新增预售 12523 套，同比增长 136.06%，环比增长 23.98%；上半年新增预售面积 230.8 万方，其中二季度预售面积 129.55 万方，同比增长 115.24%，环比增长 27.95%，二季度新增供应量环比小幅增加。

从去化来看，2016 年上半年珠海市商品住宅成交 29760 套，其中二季度成交 17176 套，环比增长 36.49%；上半年商品住宅成交面积 305.4 万方，其中二季度成交 175.89 万方，同比增长 55.61%，环比增长 35.81%。四月，限购全部解除后，市场进一步变好，成交量明显增加。二季度成交均价 16011 元/m²，同比增长 22.22%，环比增长 8.56%，成交量明显增长的同时成交价格也明显上涨，楼市呈现大好的态势。

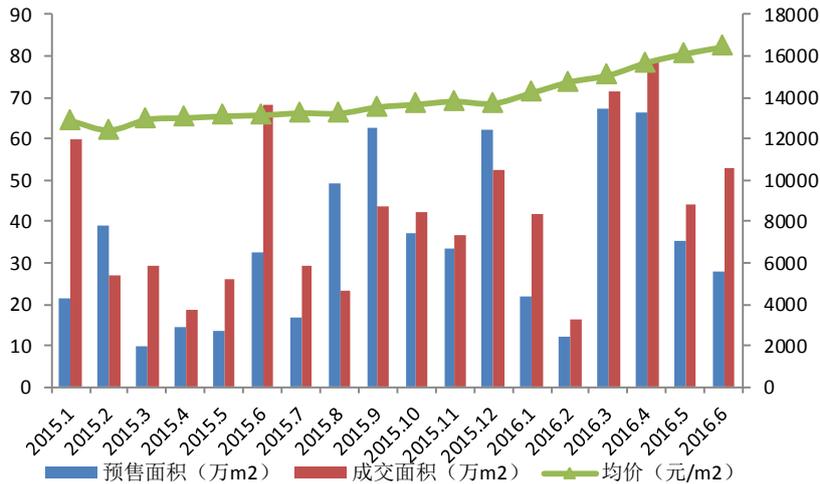


图 30 近期珠海市商品住宅市场供需及价格走势

（四）佛山

据克而瑞统计，2016年上半年佛山市商品住宅新增预售71324套，其中二季度新增预售40269套，同比下跌4.22%，环比增长29.67%；上半年新增预售面积739.70万方，其中二季度新增预售面积441.63万方，同比增长0.54%，环比增长48.17%。二季度新增供应量有所增加，且大户型房源的占比明显增加。

从去化来看，上半年商品住宅成交88650套，其中二季度成交47841套，同比增长12.45%，环比增长17.23%；上半年商品住宅成交面积922.20万方，其中二季度成交495.46万方，同比增长8.68%，环比增长16.10%，成交量继续小幅上涨。

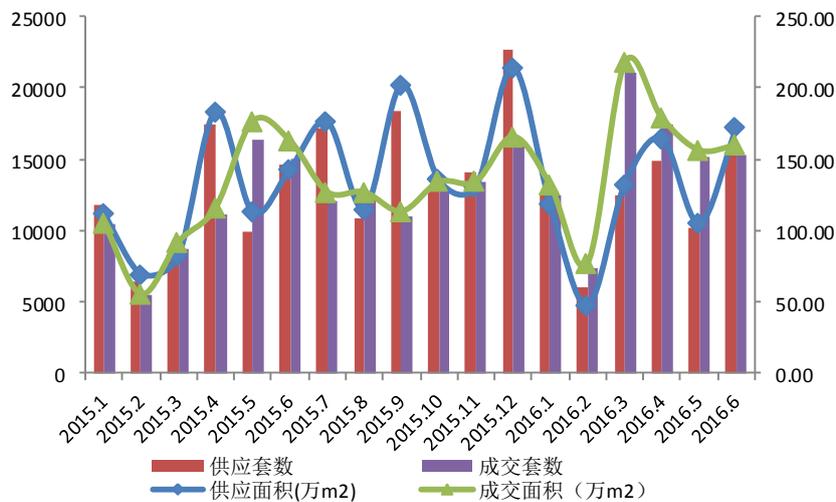


图 31 近期佛山商品住宅市场供需走势

二季度佛山商品住宅成交均价9505元/m²，同比增长6.27%，环比增长1.96%，

成交价格在一季度有所下跌的情况二季度小幅反弹,但与去年四季度的成交均价仍有一段距离。

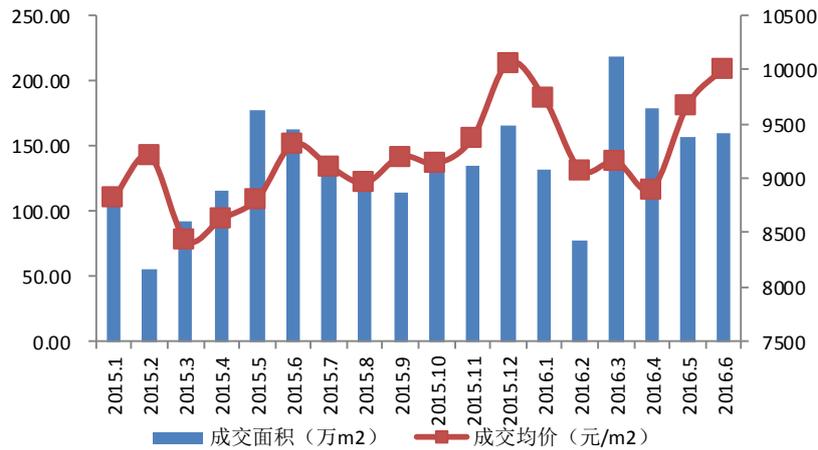


图 32 近期佛山市商品住宅市场成交走势

（五）贵阳

据克而瑞统计,2016年上半年贵阳市商品住宅新增预售38552套,其中二季度新增预售17291套,同比增长31.81%,环比下跌18.67%;上半年新增预售面积395.42万方,其中二季度预售面积175.37万方,同比增长53.16%,环比下跌20.30%,二季度新增供应量节奏有所放缓。

从去化来看,上半年商品住宅成交34032套,其中二季度成交18594套,同比增长14.77%,环比增长20.44%;上半年成交面积355.80万方,其中二季度成交193.94万方,同比增长20.24%,环比增长19.82%,成交量小幅上涨。二季度成交均价5672元/m²,同比上涨12.47%,环比上涨3.03%,成交价格继续稳步上涨,市场进一步回暖。

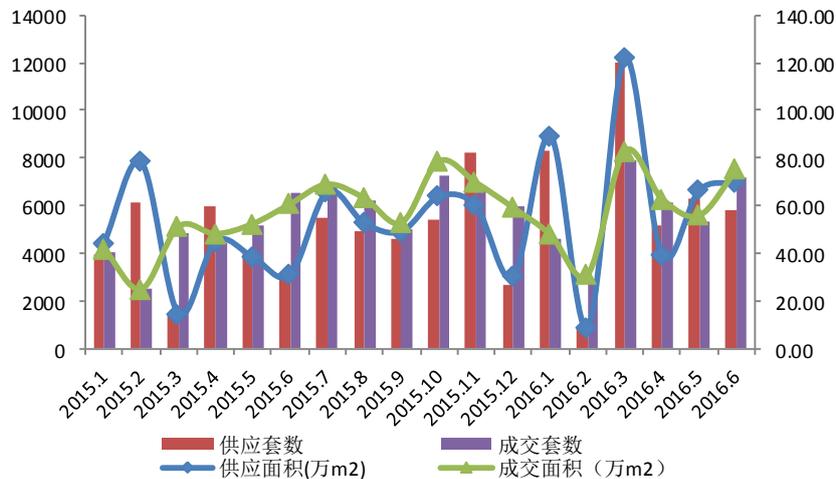


图 33 近期贵阳市商品住宅市场供需走势

(六) 海口

据克而瑞统计，2016年上半年商品住宅新增预售21140套，其中二季度新增预售9675套，同比增长236.52%，环比下跌15.61%；上半年新增预售面积222.21万方，其中二季度预售面积103.91万方，同比增长365.88%，环比下跌12.17%。二季度新增供应量与去年同期相比明显上涨，但与一季度相比，小幅下跌，供应节奏有所放缓。

上半年商品住宅成交19482套，其中二季度成交11360套，同比增长37.35%，环比增长39.87%；上半年成交面积198.33万方，其中二季度成交116.12万方，同比增长37.56%，环比增长41.24%，成交量有明显增长，在供应量小幅下跌的情况下去化速度加快，对库存去化有积极的意义。

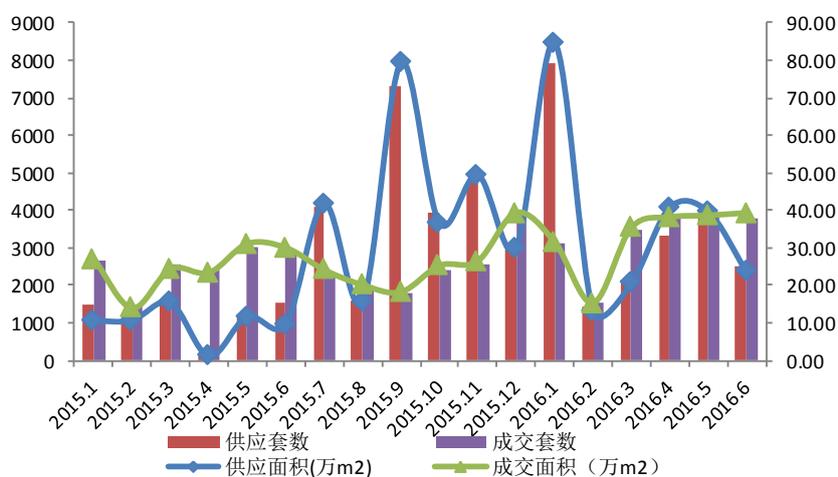


图 34 近期海口市商品住宅市场供需走势

二季度住宅成交均价8936元/m²，同比增长2.07%，环比增长6.82%，二季度成交均价明显上涨，市场呈现“量价齐升”的态势。

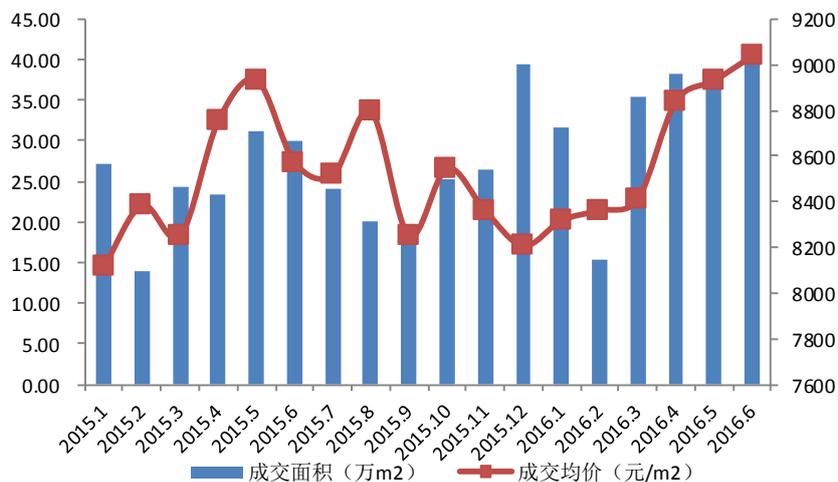


图 35 近期海口市商品住宅市场成交走势

五、2016 年下半年楼市展望

2016 年二季度，市场从“少数城市热、多数城市冷”逐渐转变为普遍较热的状态，除上海、深圳、苏州等通过“限购”、“限价”等措施进行重点调控的城市市场，去化速度阶段性有所放缓，其他多数城市均去化速度明显加快，去库存任务取得明显成效。而多数城市二季度均取得成交均价的上涨，政策宽松的环境下市场继续升温，成交价格不断攀升新高。

展望 2016 年下半年，史上最宽松的政策环境依旧持续，且金九、银十的黄金购房时节即将到来，预期市场热度还将持续。城市分化预计还将存在，但比之前两极分化的现象有所减弱。尽管上半年多数库存积压严重的城市去库存取得明显成效，但仍有改进空间。广州、西安等城市纷纷下达去库存任务指标，其他城市预计也会出台相应的去库存细则，下半年多数城市的去库存任务仍然是主旋律。而部分市场过热的城市，除“限购”、“限价”等行政手段调控市场，尚需信贷收紧、土地、商品房新增供应量增加等手段配合，进一步促进过热的市场回归理性。