

## 2016 年前三季度全国重点城市住宅市场季报

### 一、概览

2016 年前三季度，中国楼市总体发展良好，市场热度不断提升。年初，在“去库存”的政策带动下，一线城市市场火热，房地产成交数量、成交价格持续攀升；二季度，二线城市市场热度轮动转换，此起彼伏，带动市场整体活跃发展；三季度，热点城市出台收紧政策，“限贷、限购”降低楼市高温。城市分化现象进一步加剧，市场温差加大，热度不均。总体去化速度加快，绝大多数城市库存都取得了明显进展，但仍存在少部分城市市场库存状况依旧严重。

从三季度来看，货币政策宽松、杠杆持续走高的背景下，尤其到了“金九”时节，全国出现普涨现象，迎来新一轮楼市高潮。一线城市及部分过热二线城市政策不断收紧，部分城市限购加码，部分城市限购重出江湖，进一步调控市场回归理性。“银十”的到来，市场热度预期还将延续，预期将会有更多限购城市的加入。

### 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 年前三季度商品住宅新增预售 23871 套，其中三季度新增预售 9599 套，同比下跌 51.99%，环比下跌 5.37%；前三季度新增预售面积 334.67 万方，其中三季度新增预售 134.36 万方，同比下跌 42.26%，环比下跌 7.52%。

从去化来看，2016 年前三季度成交 58846 套，同比下跌 25.84%；成交面积 697.71 万方，同比下跌 15.73%。第三季度北京市商品住宅共成交 21222 套，同比下跌 33.13%，环比上涨 5.36%；成交面积 264.29 万方，同比下跌 22.69%，环比上涨 6.17%。2016 年前三季度北京市商品住宅网签数量较 2015 年同期有较大幅度下降，但与 2016 年第二季度保持相当水平。

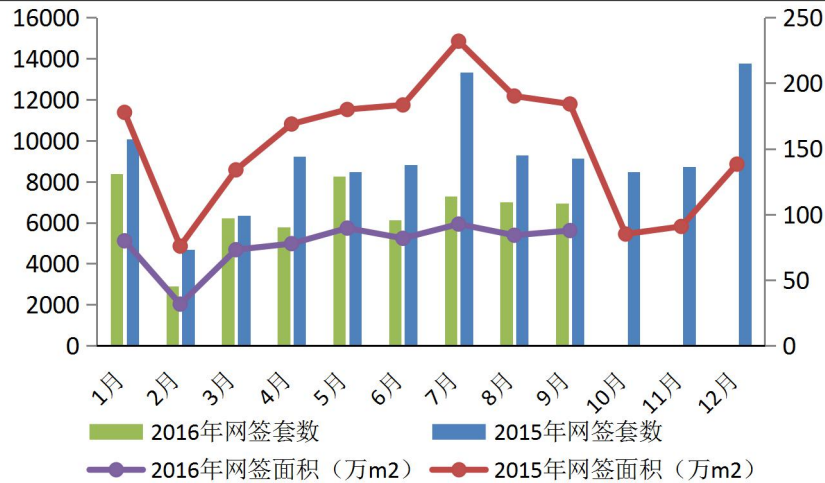


图1 2015-2016年前三季度北京市商品住宅市场成交趋势

据康正评估统计，三季度北京商品住宅均价 35843 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 2.73%，受政策和市场环境的影响，三季度北京市商品住宅均价有所下降。

据中原地产统计，随着北京商品住宅市场成交趋势趋于平缓，新增供应明显有所减少。至 2016 年 9 月 30 日，北京市商品住宅库存量进一步下降至 20979 套，接近一年的去化速度来看，去化周期仅 2.8 个月左右，库存压力进一步增加。

## 2、二手住宅市场

2016 年前三季度，北京市在商品住宅市场去化明显提升的基础上，在二手住宅市场也收获丰富。据康正评估统计，2016 年前三季度北京二手住宅成交 214034 套，其中三季度成交 78527 套，同比上涨 34.35%，环比上涨 22.63%；二手住宅成交面积 1963.97 万方，其中三季度成交 717.03 万方，同比上涨 33.89%，环比上涨 19.99%。相对三季度新住宅的成交情况，二手住宅市场火热程度再度加剧。

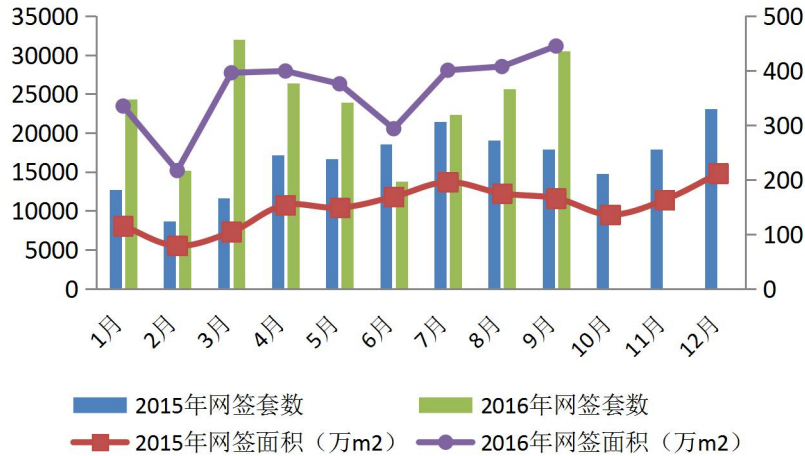


图2 2015-2016年前三季度北京市二手住宅市场成交趋势

## （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年前三季度上海市共新增商品住宅预售57310套，其中三季度新增商品住宅预售16083套，同比下跌43.74%，环比下跌42.73%；前三季度新增预售面积672.82万方，其中三季度新增预售面积196.08万方，环比下跌45.06%，环比下跌40.89%，商品住宅新增供应明显减少。

从去化来看，2016年前三季度商品住宅成交92777套，其中三季度去化32107套，同比上涨2.91%，环比上涨22.16%；前三季度商品住宅共成交1177.55万方，其中三季度成交面积422.2万方，同比上涨8.36%，环比上涨22%，新增供应减少的前提下，成交增加，去化速度大幅度加快。

三季度销供比接近2，需求量是供给量的近2倍，市场呈现出严重的供不应求状态。

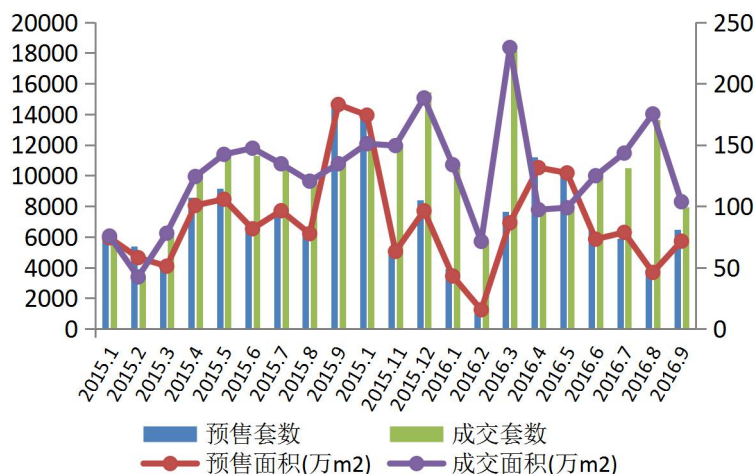


图3 2015年-2016年前三季度上海市商品住宅市场供需走势

## (2) 价格水平

据百盛评估统计，三季度上海市商品住宅成交均价 41448 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 27.3%，环比上涨 16.95%，交易价格首破 4 万元/m<sup>2</sup> 关口。2016 年前三季度房价全面呈现上涨趋势，三季度较一季度上涨 19.98%，涨幅较大。

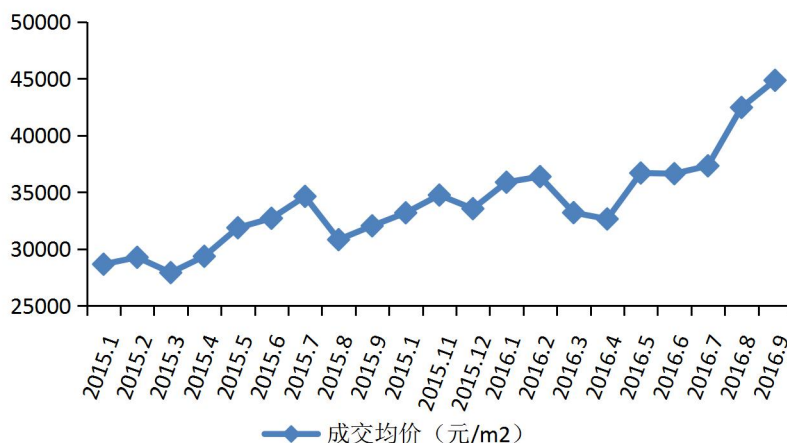


图4 2015年-2016年前三季度上海市商品住宅市场成交价格走势

## 2、二手住宅市场

### (1) 去化量

2016 年上海市前三季度的二手房市场表现更是火爆，据百盛评估统计，上海前三季度二手房成交 326458 套，成交量为新建商品房的 3.5 倍。其中三季度二手房成交 129762 套，同比增长 31.83%，环比增长 80.51%。前三季度成交面积 2776.83 万方，其中三季度成交 1103.14 万方，同比增长 32.47%，环比增长 80.27%。

## (2) 价格水平

2016 年前三季度上海市二手房成交均价持续上升，三季度成交均价 31079.43 元/m<sup>2</sup>，同比增长 20.19%，环比增长 14.35%。

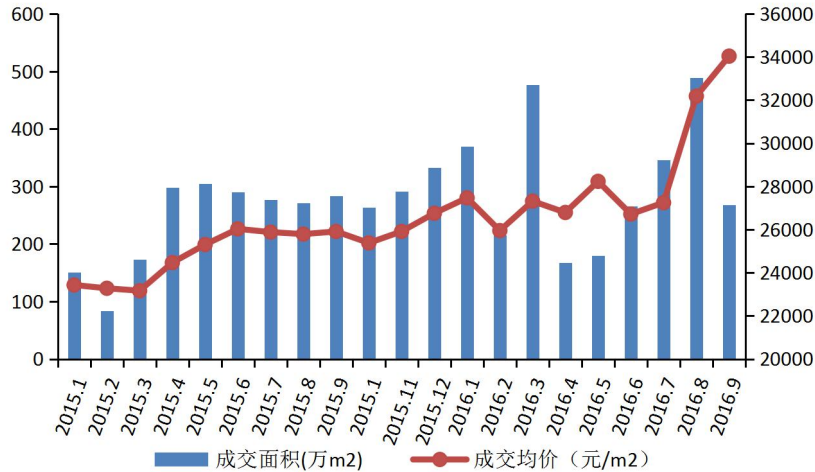


图 5 2015 年-2016 年前三季度上海市二手房市场成交趋势

## (三) 广州

### 1、供需关系

据世联行统计，2016 年前三季度广州商品住宅新增预售面积 714.17 万方，其中三季度新增预售 298.4 万方，同比下跌 17.11%，环比增长 0.99%，三季度供应量与二季度基本持平。

从去化来看，2016 年前三季度广州商品住宅成交 90613 套，其中三季度成交 33587 套，同比上涨 49.98%，环比下跌 3.01%；前三季度成交面积 997.25 万方，其中三季度成交面积 366.61 万方，同比上涨 40.36%，环比下跌 3.61%，成交量较二季度有所减少，去化速度相应减慢。

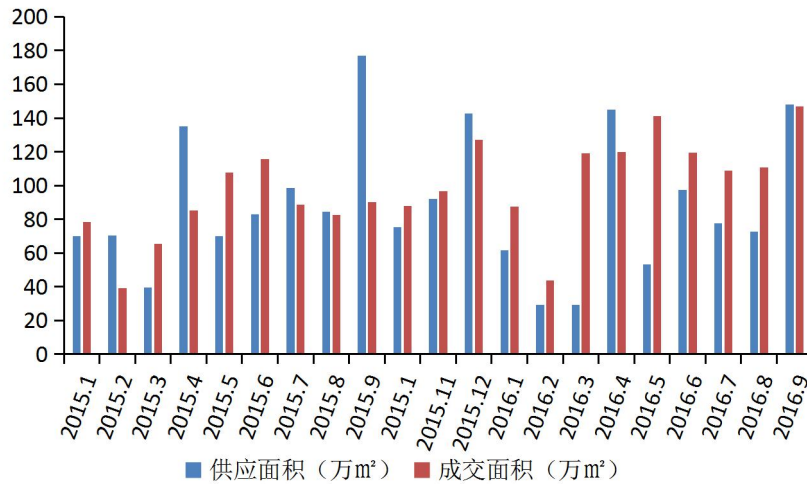


图6 2015年-2016年前三季度广州市商品住宅市场供需走势

## 2、价格水平

据世联行统计，2016年三季度广州市商品住宅均价17589元/m<sup>2</sup>，同比增长11.22%，环比增长9.76%。2016年前三季度广州市商品住宅市场均价波动起伏，第三季度商品住宅均价上涨幅度较大。

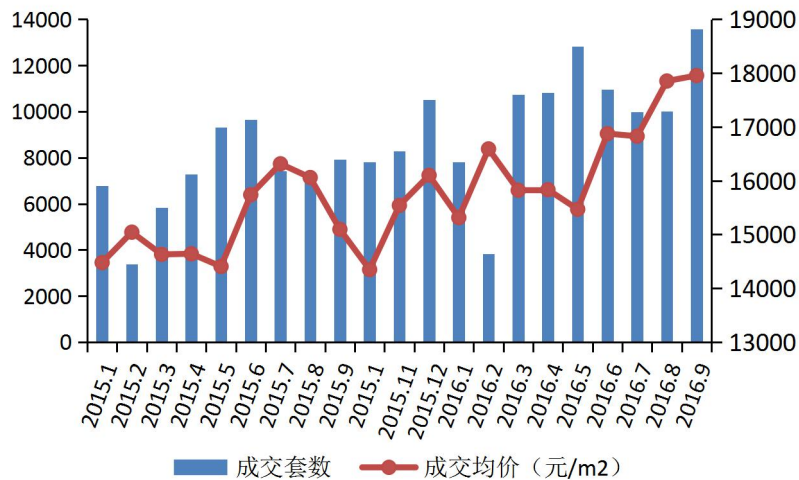


图7 2015年-2016年前三季度广州市商品住宅市场成交趋势

## 3、去化周期

据世联行统计，截至2016年9月30日，广州的存量套数尚有14.5万套，库存量维持在近两年低位的水平，去化周期保持在15个月。

### (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年深圳前三季度商品住宅新增预售35918

## 住宅篇

套，其中三季度新增预售 12894 套，同比下跌 17.21%，环比增长 6.21%；前三季度新增预售面积 367.85 万方，其中三季度新增预售面积 128.35 万方，同比下跌 11.87%，环比增长 6.19%，三季度供应新增的趋势放缓。

从去化来看，2016 年深圳前三季度商品住宅成交 31084 套，其中三季度成交 7914 套，同比下跌 50.90%，环比增长 0.79%；前三季度成交面积 324.91 万方，其中三季度成交面积 81.97 万方，同比下跌 50.64%，环比下跌 2.97%，成交量较去年同期大幅减少，与二季度相当，去化速度相对放慢。

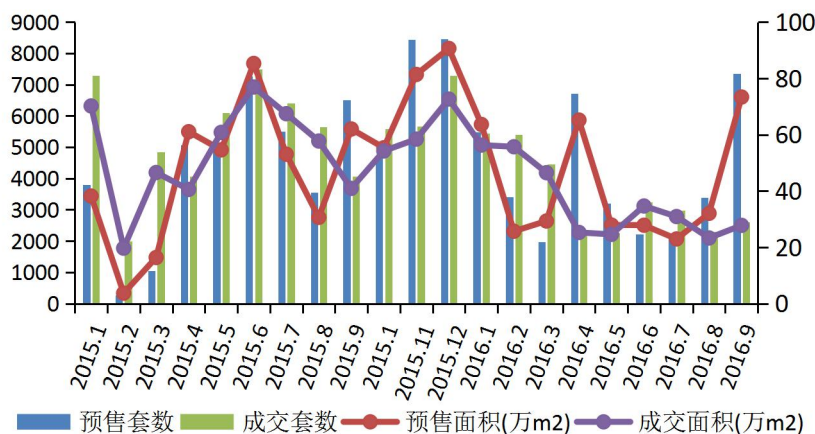


图 8 2015 年-2016 年前三季度深圳市商品住宅市场供需走势

### (2) 价格水平

据深圳房地产信息网统计，三季度深圳市商品住宅均价 58660 元/m<sup>2</sup>，同比大涨 64.65%，环比上涨 3.87%，限购加码、政策趋紧的背景下涨势仍旧平稳，较去年有了大幅度增涨。

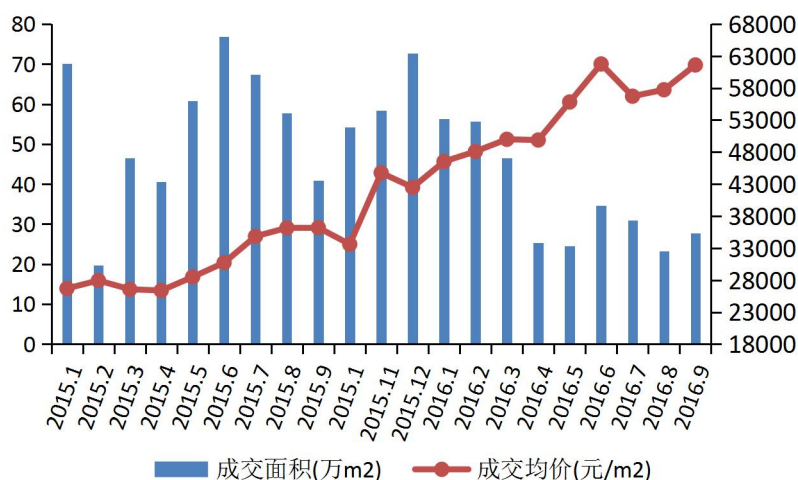


图 9 2015 年-2016 年前三季度深圳市商品住宅市场成交趋势

## 住宅篇

### 2、二手住宅市场

#### (1) 去化量

据深圳房地产信息网统计，深圳市前三季度二手房成交 86035 套，其中三季度成交 22879 套，同比下跌 45.81%，环比增长 33.40%；前三季度成交面积 759.76 万方，其中三季度成交 192.65 万方，同比下跌 48.16%，环比增长 25.68%。三季度二手住宅市场表现转好，热度有所提高。

#### (2) 价格水平

2016 年前三季度，深圳市二手住宅挂牌均价自二季度开始一路下跌，跌幅近 2000 元，三季度挂牌均价 51905.86 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 21.03%，环比下降 15.28%。

租赁市场上，二手住宅租金均价也有所下降，但下跌幅度与二手房转让相比明显平稳许多。三季度住宅租金均价 76.67 元/(m<sup>2</sup>·月)，环比下跌 3.36%，总体降幅较稳定。

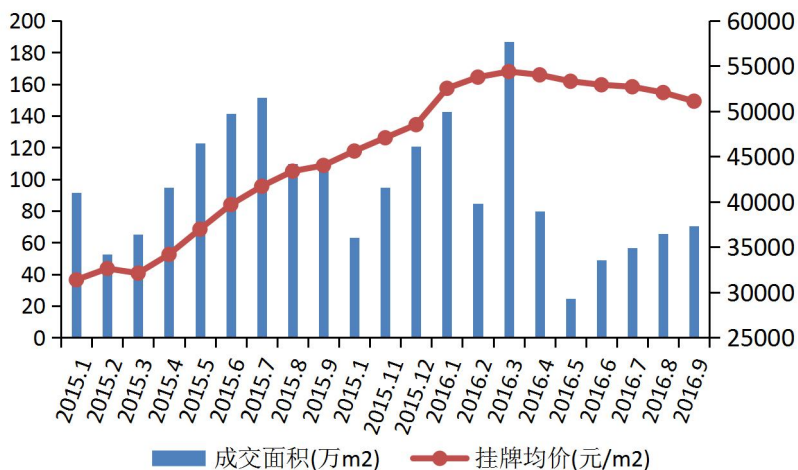


图 10 2015 年-2016 年前三季度深圳市二手住宅市场成交趋势

### 三、重点二线城市篇

#### (一) 天津

##### 1、商品住宅市场

##### (1) 供需关系

据克而瑞统计，2016 年天津前三季度商品住宅新增预售面积 1252.89 万方，其中三季度新增预售 555.73 万方，同比上涨 35.3%，环比上涨 32.19%，新增供应持续增加，涨幅较大。

从去化来看，2016 年天津前三季度商品住宅成交 1764.56 万方，其中三季



## 住宅篇

度成交 646.81 万方，同比增长 71%，环比下跌 6.68%，相比二季度成交减少，去化速度有所放缓。

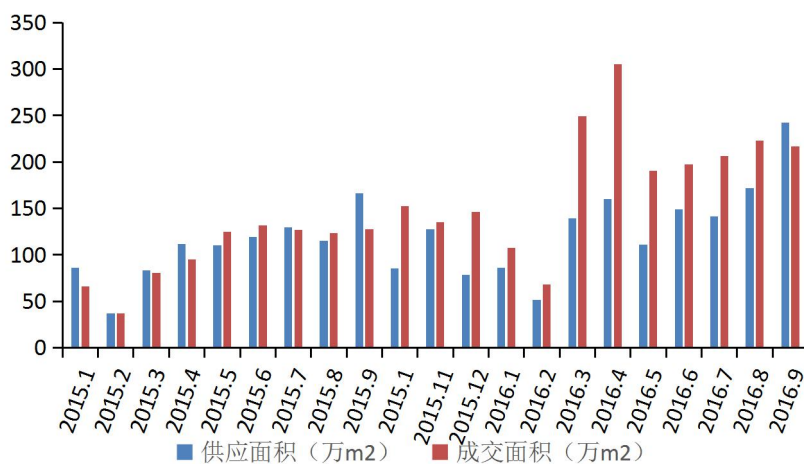


图 11 2015 年-2016 年天津市前三季度商品住宅市场供需走势

### (2) 价格水平

据克而瑞统计，2016 年三季度天津市商品住宅均价 13488.44 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 17.02%，环比上涨 7.88%。2016 年前三季度商品住宅市场均价总体保持平稳上升趋势，需求增加带动价格明显上涨。

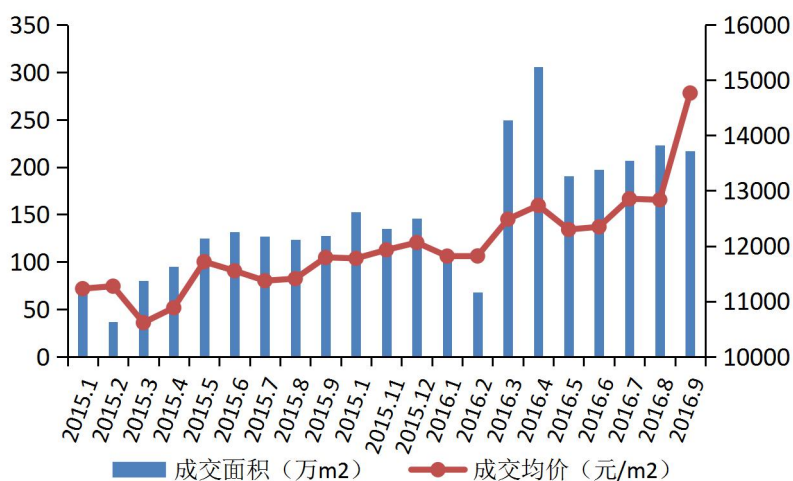


图 12 2015 年-2016 年天津市前三季度商品住宅市场成交趋势

### (二) 南京

#### 1、供需关系

据世联监测统计，2016 年南京前三季度商品住宅新增预售 96679 套，其中第三季度新增预售 37376 套，同比上涨 18.38%，环比下降 4.03%，新增供应有所减少，但总体与第二季度持平。

从去化来看，2016 年前三季度南京商品住宅成交 120582 套，其中第三季度成交 37137 套，同比上涨 15.81%，环比下降 20.48%；前三季度成交面积 1314.54 万方，其中第三季度成交面积 413.97 万方，同比上涨 17.69%，环比下降 19.56%，去化速度较上季度明显下降，库存压力增大。

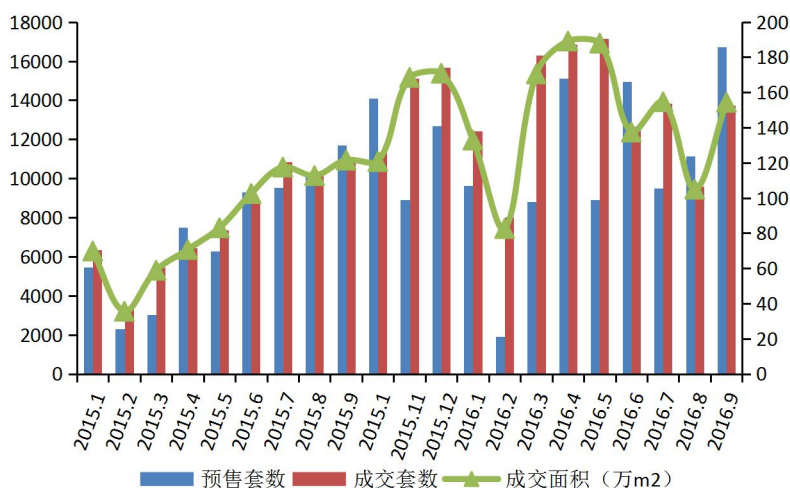


图 13 2015 年-2016 年 9 月南京市商品住宅市场供需走势

## 2、价格水平

据世联监测统计，2016 年第三季度南京市商品住宅均价 23018 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 48%，环比上涨 25.52%。2016 年楼市持续火热，成交量有所减少的前提下，成交价格不断攀升，其中地王频出、供给不足、刚需释放等因素对市场繁荣有重要的推动作用。

## 3、去化周期

据世联监测统计，截至 2016 年 9 月 30 日，新建商品住宅存量剩余 24065 套，接近一年的去化速度来看，去化周期不足 2 个月，呈现严重的供不应求状态。市场需继续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

据克而瑞统计，2016 年第三季度成都商品住宅新增供应 571.94 万方，同比下跌 3.41%，环比上涨 8.65%，新增供应持续增加。

从去化来看，2016 年前三季度成都商品住宅成交 192258 套，其中第三季度成交 74296 套，同比增长 41.54%，环比下降 8.68%；第三季度成交面积 732.34 万方，同比增长 43.59%，环比下降 7.17%。成交量较二季度减少，去化速度放缓。

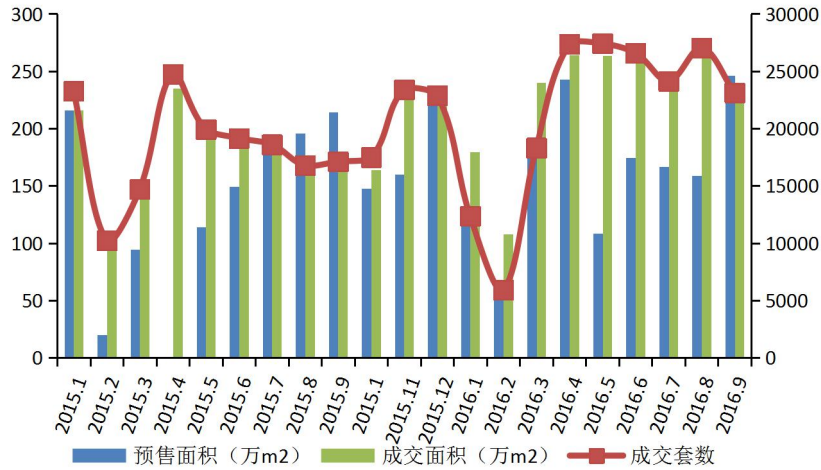


图 14 2015 年-2016 年 9 月成都市商品住宅市场供需走势

## 2、价格水平

据克而瑞统计，2016 年第三季度成都市商品住宅均价 8030.43 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 4.54%，环比上涨 5.48%，前三季度房价保持上升趋势，上涨幅度接近 10%。

### （四）宁波

据克而瑞统计，2016 年第三季度宁波市商品住宅新增预售面积 102.64 万方，同比下跌 34.2%，环比下跌 6.30%，为减少市场库存，三季度新增供应有所放缓。

2016 年前三季度宁波市商品住宅成交面积 512.32 万方，其中第三季度成交面积 186.91 万方，同比增长 39.75%，环比下降 1.32%，成交量总体与二季度保持相当水平。第三季度成交均价 14847 元/m<sup>2</sup>，同比增长 7.44%，环比增长 14.61%，增长幅度相对较大。第三季度宁波市商品住宅市场整体呈现“成交平稳，价格上涨”的特征。

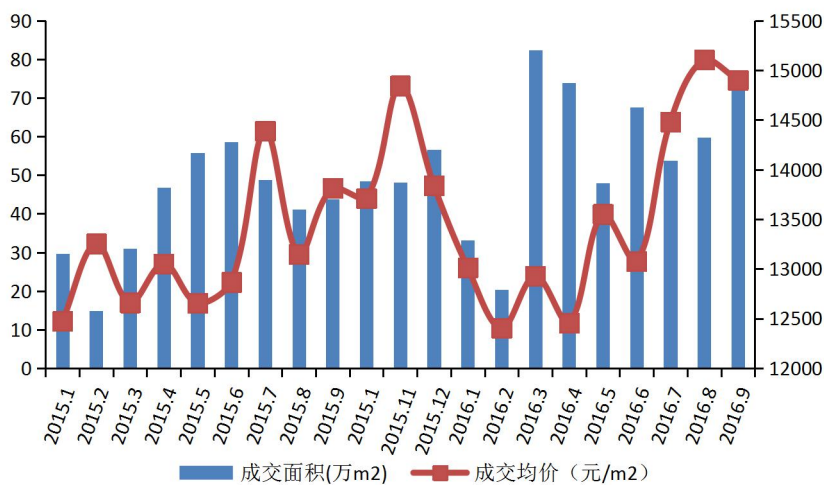


图 15 2015 年-2016 年 9 月宁波市商品住宅市场成交走势

## 住宅篇

从去化周期来看，截至2016年9月30日，宁波市商品住宅存量361.08万方，市场存量有所减少，接近一年的去化速度来看，去化周期需近6.5个月，在新增供应有所减少的基础上去化压力有所降低。

### （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年前三季度苏州市商品住宅新增预售56157套，其中第三季度新增预售20661套，同比上涨2.18%，环比下跌12.39%；前三季度新增预售面积683.82万方，其中第三季度新增预售面积258.16万方，同比上涨12.17%，环比下跌9.25%。新增预售量相对第二季度，整体呈现下降趋势，新增供应减少。

从去化来看，2016年前三季度商品住宅成交57579套，其中第三季度成交16269套，同比下降39.94%，环比下降2.70%；前三季度成交面积737.25万方，其中第三季度成交面积200.78万方，同比下降38.0%，环比下降10.94%。2016年第三季度，苏州房地产市场购房需求较去年同期大幅下降，相比第二季度也有明显下降，去化速度明显放慢，主要是受到宏观经济的影响以及房地产政策的调控，市场有所回落。

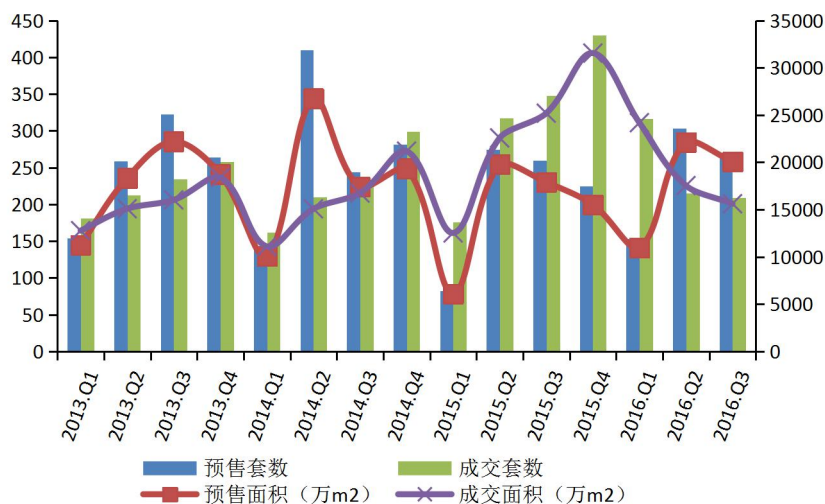


图 16 近期苏州市商品住宅市场供需走势

##### （2）价格水平

据苏州天元评估统计，2016年第三季度商品住宅成交均价19981元/m<sup>2</sup>，同比增长62.33%，环比增长17.19%。2016年，苏州市商品住宅市场价格持续上升，

在宏观政策调控，限购限贷政策的压力下，新盘开盘价格依然节节攀升。

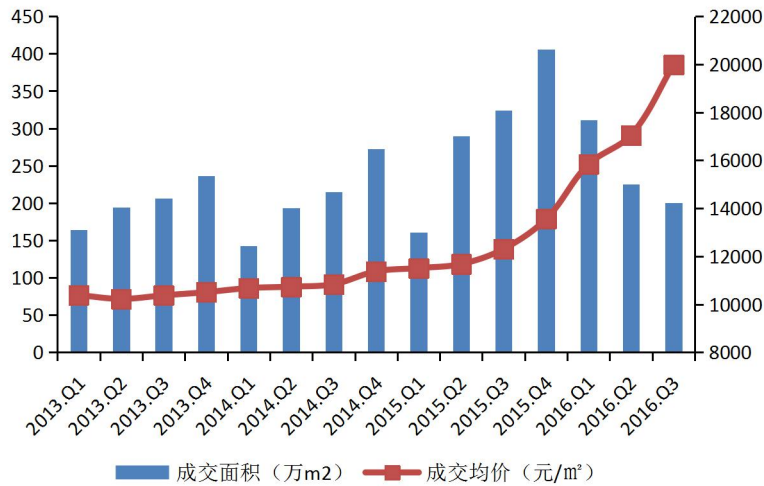


图 17 近期苏州市商品住宅市场成交走势

### (3) 去化周期

据天元评估统计，截至 2016 年 9 月 30 日，苏州市新建商品住宅存量仅为 356.87 万方，去化周期不足 4 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，以稳定房地产市场。

## 2、二手住宅市场

据天元评估统计，2016 年前三季度苏州市二手住宅成交 59087 套，其中第三季度成交 16405 套，同比下降 12.27%，环比下降 4.86%；前三季度二手住宅成交面积 596.98 万方，其中第三季度成交 158.26 万方，同比下降 18.73%，环比下降 10.22%。二手住宅套均面积总体保持在 100m<sup>2</sup> 左右，2016 年前三季度套均住房面积呈下降趋势，小户型房源的需求有所增加。

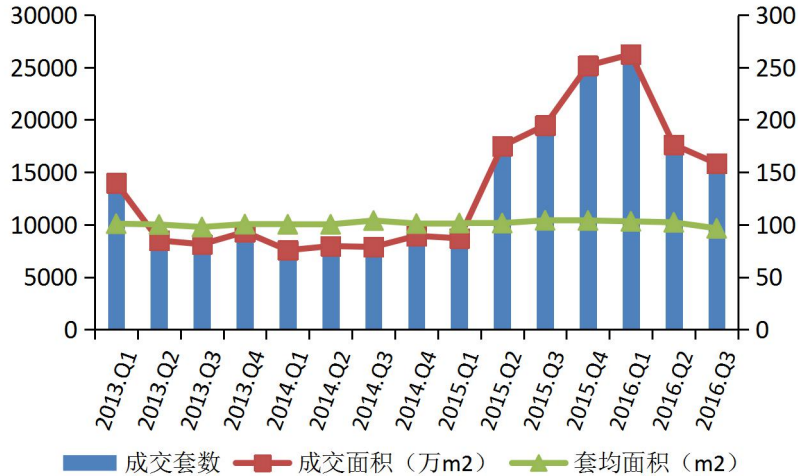


图 18 近期苏州市二手住宅市场成交走势

## （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年前三季度无锡市商品住宅新增预售面积260.13万方，其中第三季度新增预售114.83万方，同比上涨0.94%，环比上涨61.64%。新增供应大幅增加，以应对市场供不应求的状况。

从去化来看，2016年前三季度商品住宅成交68579套，其中第三季度成交21035套，同比上涨70.68%，环比下跌16.61%；前三季度成交面积821.38万方，其中第三季度成交258.62万方，同比上涨75.91%，环比下跌14.25%。第三季度房地产发展状况看在前两季度火热发展的情况下出现回落，但总体来看，需求仍远大于市场供给。

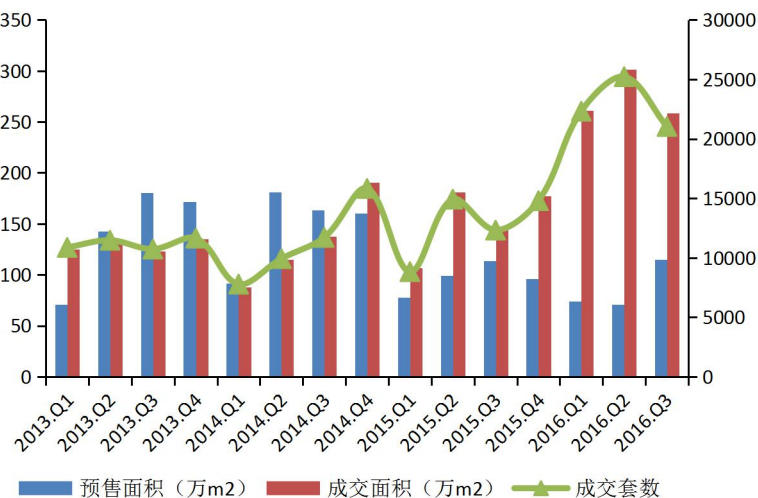


图 19 近期无锡市商品住宅市场供需走势

## (2) 价格水平

据同方评估统计，2016年第三季度商品住宅成交均价9603元/m<sup>2</sup>，同比上涨22.38%，环比上涨10.54%，2016年来保持持续上升趋势。

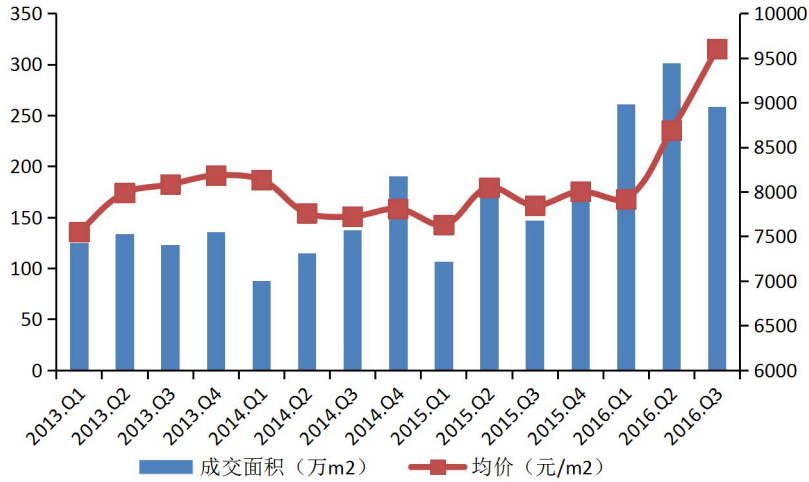


图 20 近期无锡市商品住宅市场成交走势

## (3) 去化周期

据同方评估统计，截至2016年9月30日，无锡市新建商品住宅存量仅为167.58万方，去化周期仅需近2个月，市场存在严重供不应求的状况。

## 2、二手住宅市场

2016年前三季度，无锡市二手住宅市场实现了由年初的低迷到近期的蓬勃发展，去化速度大幅提高。据同方评估统计，2016年前三季度无锡市二手住宅成交38390套，其中第三季度成交16824套，同比上涨111.86%，环比上涨3.01%；前三季度二手住宅成交面积422.39万方，其中第三季度成交176.04万方，同比大涨125.37%，环比下降8.47%。二手住宅套均面积有明显下降，小户型房源去化速度有所提高。

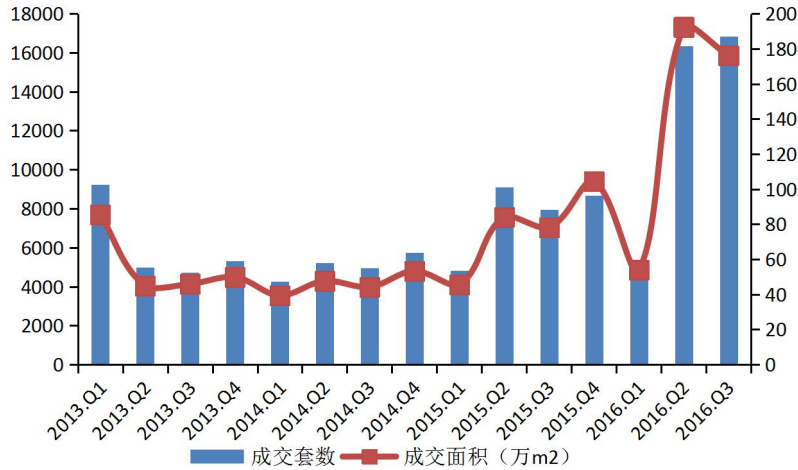


图 21 近期无锡市二手住宅市场成交走势

### （七）济南

据克而瑞统计，2016 年前三季度济南市商品住宅新增预售 980.43 万方，其中第三季度新增预售 342.88 万方，同比增长 64.71%，环比下降 31.44%。随着市场去化速度的加快，市场上新增供应处于低位震荡。

2016 年前三季度济南市商品住宅成交面积 1180.6 万方，其中第三季度成交面积 479.46 万方，同比增长 99.54%，环比增长 2.47%，成交量呈现上涨趋势，较去年同期成倍增长。第三季度成交均价 9894 元/m<sup>2</sup>，同比增长 24.14%，环比增长 9.29%，成交均价上涨幅度较大，市场形势一片向好。

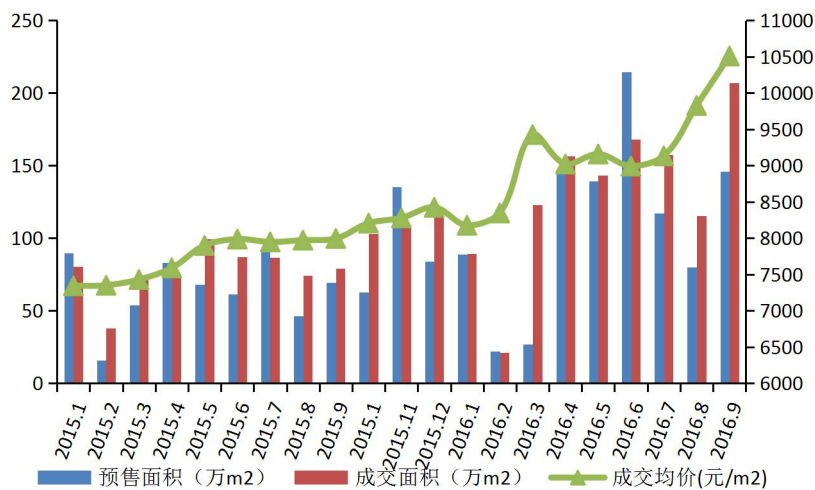


图 22 2015 年-2016 年 9 月济南市商品住宅市场供需及成交价格走势

### （八）郑州

据智地平台入线机构正达评估统计，2016 年一至三季度郑州市商品住宅新



## 住宅篇

增预售面积 1010.41 万方，其中三季度预售面积 484.65 万方，同比增长 43.39%，环比增长 29.30%，新增供应面积持续增加，且增加幅度较大。

从市场存量去化来看 2016 年前三季度商品住宅成交面积 1331.61 万方，其中三季度成交 597.57 万方，同比增长 106.04%，环比增长 25.39%；前三季度商品住宅成交 126739 套，其中三季度成交 55898 套，同比增长 99.12%，环比增长 22.79%。市场成交状况良好，成交量保持增长趋势，供不应求状态明显。

2016 年三季度，郑州市商品住宅成交均价 10202 元/m<sup>2</sup>，同比增长 15.02%，环比增长 10.47%，价格增长幅度较大。三季度呈现量价齐涨的市场状态，市场温度大幅升高。

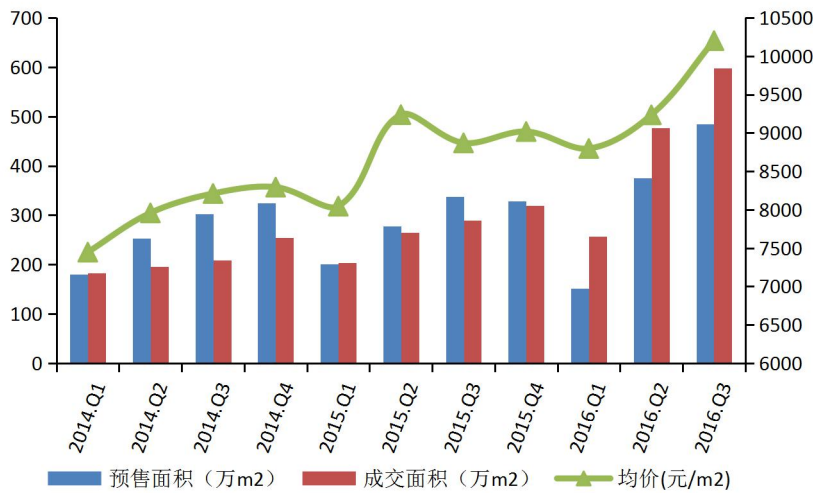


图 23 2014 年-2016 年 3 季度郑州市商品住宅市场供需走势

### （九）南宁

#### 1、供需关系

据世联监测统计，2016 年南宁前三季度商品住宅新增预售面积 629.97 万方，占有新增预售面积的 73.5%，其中三季度预售面积 232.1 万方，同比下降 14.09%，环比下降 11.27%，新增供应面积总体呈现波动起伏状态。

从去化来看，2016 年前三季度商品住宅成交 66537 套，其中三季度成交 23150 套，同比上涨 18.05%，环比下降 8.41%；前三季度成交面积 683.49 万方，其中三季度成交面积 244.07 万方，同比上涨 24.28%，环比下降 5.74%。总体来看，2016 年三季度南宁市成交量总体保持相对平稳的态势。

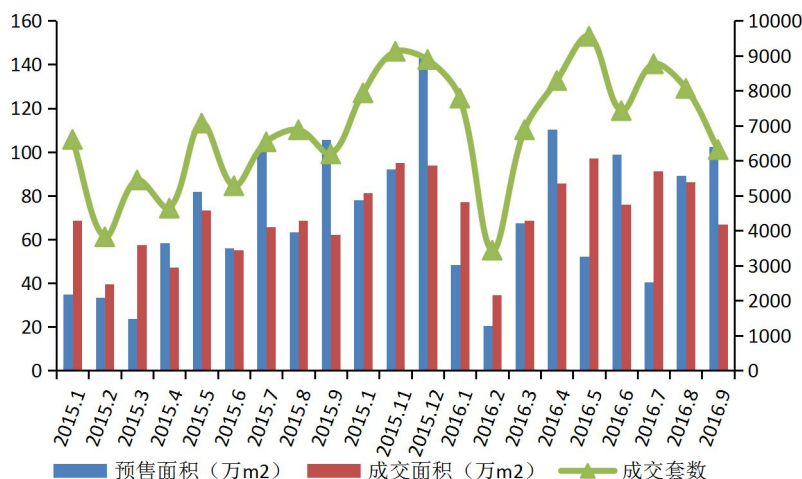


图 24 2015 年-2016 年 9 月南宁市商品住宅市场供需走势

## 2、价格水平

据世联监测统计，2016 年三季度南宁市商品住宅成交均价 7549 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 9.94%，环比上涨 4.55%，第三季度呈现价升量减的态势。

## 3、去化周期

据世联监测统计，截至 2016 年 9 月 30 日，南宁市新建商品住宅库存面积 688.41 万方，接近一年来年平均每月去化 79.46 万平的速度，去化周期 8.7 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。

### （十）西安

据克而瑞统计，2016 年三季度西安市商品住宅新增预售面积 235.72 万方，同比下跌 49.67%，环比下跌 2.73%，新增预售基本与二季度持平。

2016 年一至三季度西安市商品住宅成交面积 1059.28 万方，其中三季度成交面积 311.18 万方，同比下跌 19.20%，环比下跌 24.44%，成交量下降明显。三季度成交均价 6756 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 1.74%，环比下跌 1.87%，三季度各月成交均价均保持在 6740-6780 元/m<sup>2</sup> 的变化区间内，变化幅度较小。

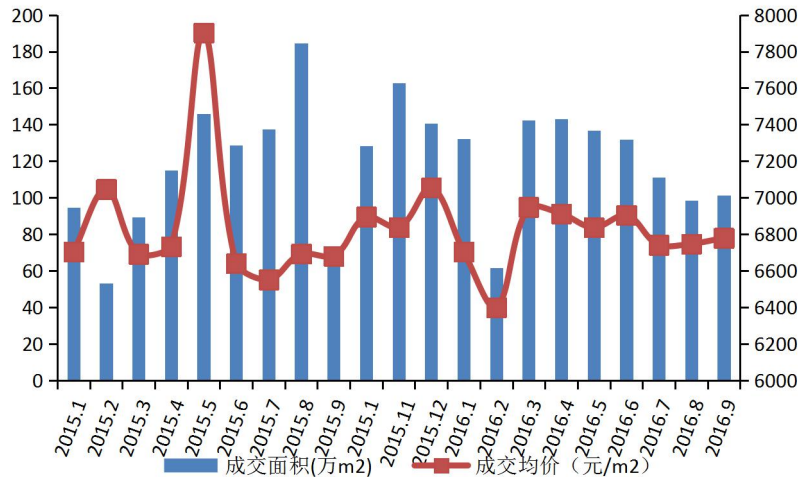


图 25 2015 年-2016 年 9 月西安市商品住宅市场成交走势

从去化周期来看，截至 2016 年 9 月 30 日，西安市商品住宅存量 1480 万方，市场住宅存量有所减少，按 2015 年 10 月-2016 年 9 月的月去化速度来看，去化周期需近 12 个月。在新增供应有所控制的基础上去化压力有所减轻，但未来仍需把握新增供应速度，促进市场住宅存量逐步消化。

### （十一）大连

据克而瑞统计，2016 年 1-9 月大连市商品住宅新增预售面积 297.14 万方，其中三季度新增预售面积 127.55 万方，同比下跌 2.81%，环比下跌 0.71%，市场供应与二季度基本持平。

2016 年前三季度大连市共成交商品住宅面积 471.58 万方，其中三季度成交面积 177.63 万方，同比下跌 0.5%，环比下跌 0.51%，总体变化幅度不大。三季度成交均价 10542 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 5.81%，环比上涨 1.28%，2016 年 1-9 月各月成交均价不平稳，起伏变化幅度较大。

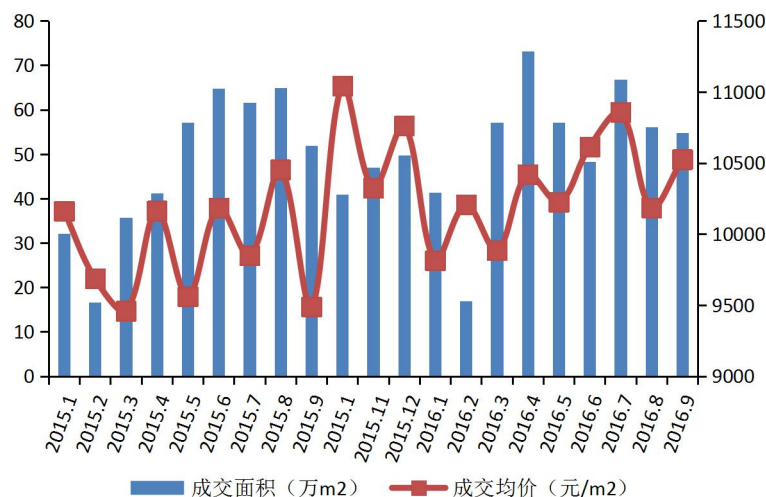


图 26 2015 年-2016 年 9 月大连市商品住宅市场成交走势

## 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年一至三季度常州市商品住宅新增预售面积302.87万方，其中三季度新增预售90.91万方，同比增长23.28%，环比下跌32.14%。三季度，常州市新增预售面积在三连增后出现减少，能够促进市场住宅库存的消化。

从存量去化来看，2016年前三季度商品住宅成交479.75万方，其中三季度成交179.85万方，同比增长116.79%，环比增长36.96%。三季度新增预售减少，成交量增加幅度较大，去化速度加快，市场活力充足。

从成交价格来看，2016年三季度商品住宅成交均价7216元/m<sup>2</sup>，同比上涨6.58%，环比上涨0.51%，房价增速放缓。三季度成交量、成交均价均呈现上升趋势，房地产市场热度稍有提升。

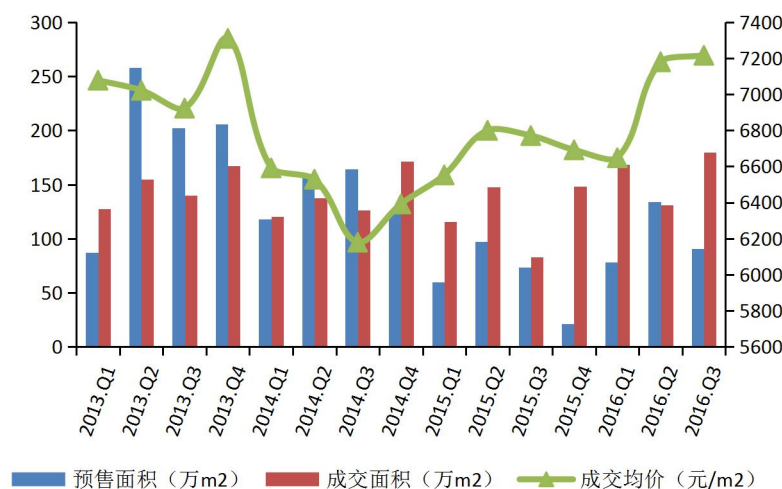


图 27 近期常州市商品住宅市场供需及价格走势

### (二) 南通

据克而瑞统计，2016年前三季度南通市新增商品住宅面积134.74万方，其中三季度新增65.76万方，同比增长88.61%，环比大涨100.04%。前三季度共新增商品住宅11289套，其中三季度新增5541套，同比增长71.49%，环比增长108.15%，新增供应较二季度呈成倍增长趋势，以应对市场供不应求的状况。

据克而瑞统计，2016年前三季度南通市商品住宅共成交270.30万方，其中三季度成交98.01万方，同比增长82.66%，环比下跌2.81%，7、8月份成交量相对较少，传统的“金九月”拉高三季度总体成交量。

2016年三季度南通市商品住宅成交均价 8859 元/m<sup>2</sup>，同比增长 19.12%，环比增长 9.35%，成交价格总体保持稳中有升的趋势。

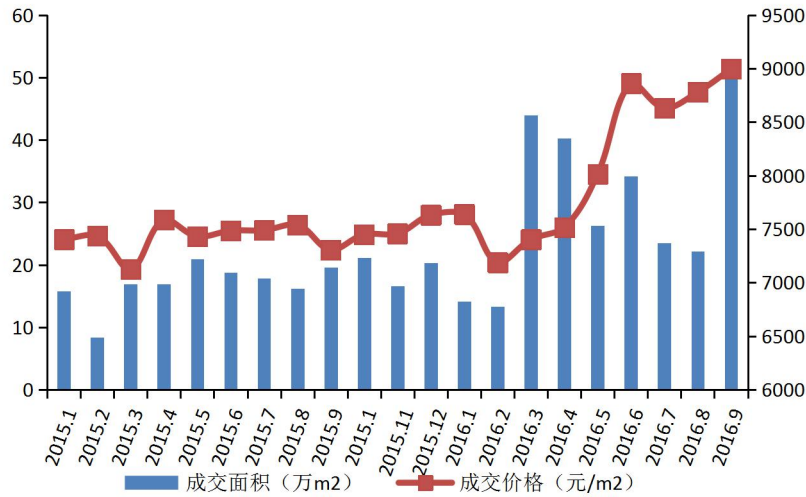


图 28 2015 年-2016 年 9 月南通市商品住宅市场成交走势

### （三）珠海

据世联监测统计，2016 年珠海市前三季度商品住宅新增预售 40219 套，其中三季度新增预售 17595 套，同比增长 47.66%，环比增长 40.50%；前三季度新增预售面积 406.16 万方，其中三季度预售面积 175.36 万方，同比增长 36.44%，环比增长 35.36%，三季度新增预售量增加幅度较大。

从去化来看，2016 年前三季度商品住宅成交 481 万方，其中三季度成交 175.6 万方，同比增长 81.71%，环比下降 0.16%，成交量基本与二季度持平。三季度成交均价 17899 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 33.88%，环比上涨 11.79%，房价持续爬升，楼市呈现非理性发展趋势。

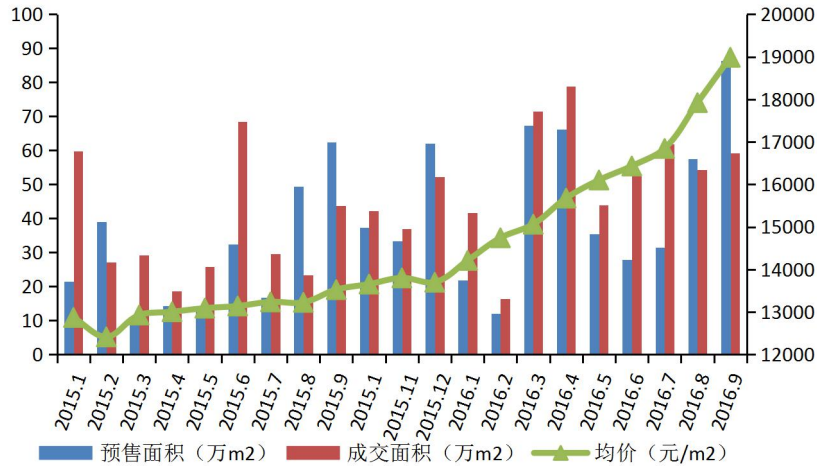


图 29 2015 年-2016 年 9 月珠海市商品住宅市场供需及价格走势

截至 2016 年 9 月 30 日，珠海市商品住宅存量 31568 套，库存量有所增加，接近 12 个月的月去化速度来看，去化周期接近 6.5 个月，去化速度加快的同时库存稍稍低于合理范围内，未来仍需控制好供应节奏。

#### （四）佛山

据克而瑞统计，2016 年一至三季度佛山市共新增预售商品住宅 115251 套，其中三季度新增 43927 套，同比下跌 5.28%，环比上涨 9.08%；前三季度新增预售面积 1190.79 万方，其中三季度预售面积 451.1 万方，同比下降 8.62%，环比上涨 2.41%。

据克而瑞统计，2016 年佛山市一至三季度商品住宅成交 144583 套，其中三季度成交 55933 套，同比增长 57.66%，环比增长 16.91%；前三季度成交面积 1511.61 万方，其中三季度成交 589.41 万方，同比增长 60.25%，环比增长 18.96%，成交量稳中有升且增加幅度相对较大。

三季度成交均价 10058 元/m<sup>2</sup>，同比增长 10.69%，环比增长 5.83%，成交价格突破万元。2016 年 1-9 月成交均价变化起伏较大，但总体呈波动上升趋势。

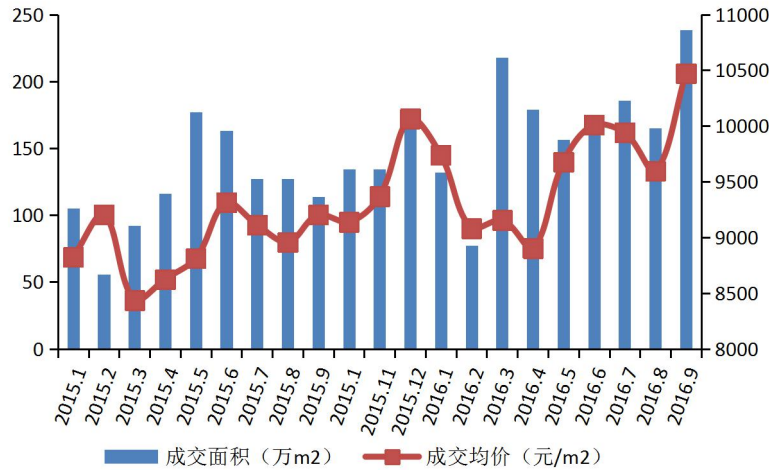


图 30 2015 年-2016 年 9 月佛山市商品住宅市场成交走势

### （五）贵阳

据 CREIS 统计，2016 年前三季度贵阳市共新增预售商品住宅 56322 套，其中三季度新增 17770 套，同比增长 18.11%，环比增长 2.07%；前三季度新增预售面积 575.55 万方，其中三季度预售面积 180.13 万方，同比增长 7.37%，环比增长 2.71%，

据 CREIS 统计，2016 年一至三季度贵阳市商品住宅成交面积 575.00 万方，其中三季度成交面积 219.2 万方，同比增长 18.43%，环比增长 13.02%；前三季度共成交 56653 套，其中三季度成交 22621 套，同比增长 24.62%，环比增长 21.66%。一至三季度成交量保持持续增长，三季度成交量增长幅度较大。

三季度成交均价 5643 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 10.70%，环比下跌 0.51%，三季度成交均价总体变化不大，相对平稳。

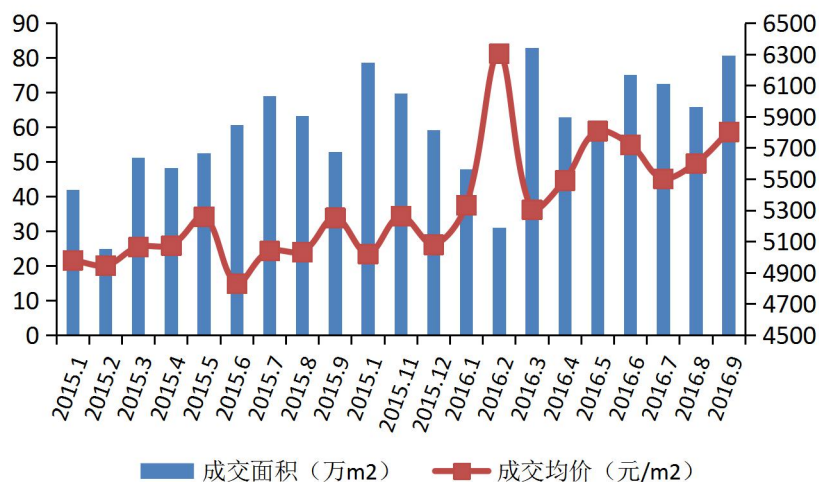


图 31 2015 年-2016 年 9 月贵阳市商品住宅市场成交走势

## （六）海口

据 CREIS 统计，2016 年三季度海口市商品住宅新增预售面积 119.62 万方，同比下降 12.48%，环比增长 15.12%；三季度新增商品住宅 11907 套，同比下降 8.64%，环比增长 23.07%，市场新增供应有所增加。

2016 年前三季度海口市商品住宅成交面积 280.86 万方，其中三季度成交面积 82.53 万方，同比增长 32.31%，环比下降 28.93%，成交面积减少幅度较大。三季度成交均价 9246 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 8.42%，环比上涨 3.47%，成交价格持续上涨。

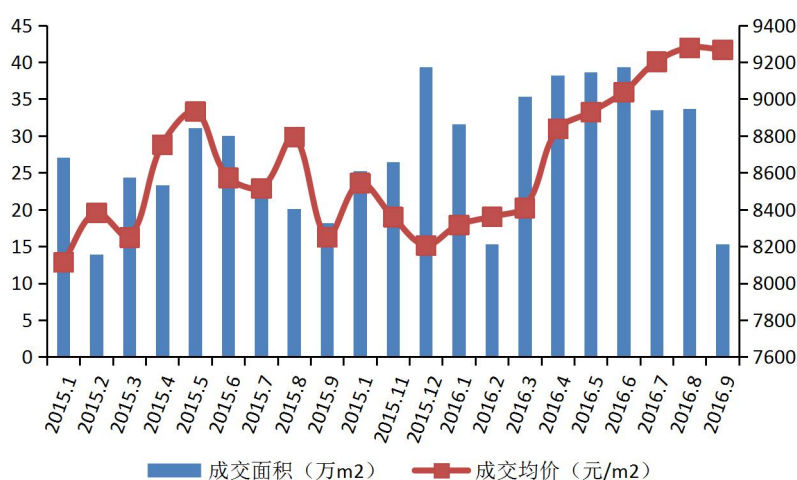


图 32 2015 年-2016 年 9 月海口市商品住宅市场成交走势

## 五、市场特征及未来趋势

### （一）2016 年前三季度市场整体特征

#### 1、市场整体新增供应放缓，成交量城市分化加剧

2016 年前三季度，房地产行业政策环境相对稳定，“去库存”基调贯穿始终，多城市新增供应明显放缓，但也存在部分库存告急的城市加快补给的速度，调控市场。政策宽松的背景下，前三季度商品住宅销售同比增长幅度较大，多数二、三线城市总体发展较好，销售量大幅增长，在新增供应得到控制的情况下，区域市场去化速度进一步加快。而第三季度，风云变幻，加剧了城市间的分化。南京、苏州等城市出台收紧政策，成交量大幅下滑，第三季度二者的成交量环比分别下降 19.59%、10.94%；济南、郑州等异军突起，城市商品住宅成交量再度爬升，



## 住宅篇

第三季度济南的成交量环比增长 2.47%，同比增长 78.60%，郑州环比增长 22.79%，环比增长 99.12%。

### 2、区域楼市热度不均，房价差异明显

2016 年前半年全国房地产市场整体呈现全面温暖的状态，销售喜人，均价爬升，但区域城市间差距进一步体现。一线城市房价走势出现差异，上海均价持续上涨，突破 40000 元/m<sup>2</sup>；广州、深圳第三季度同比分别增长 11.22%、64.65%；而北京商品住房均价则出现了罕见的环比回落。第三季度，二、三线城市房价环比大多呈现不温不火的状态，南京、苏州、宁波、无锡、珠海等城市环比增长幅度较大，贵阳、西安环比下降，区域楼市温差加大。

### 3、去库存效果明显，部分城市库存告急

2016 年三季度，在宽松的信贷政策支持下，全国多数城市迎来新一轮楼市热潮，房价普涨现象明显。在“买涨不买跌”心理的影响下，众多资本投向房地产市场，市场需求尤为强劲。从年初苏州、南京等城市库存告急的背景下，到了三季度过热的楼市使得越来越多的城市加入到库存告急的阵营中，未来限购重启、信贷政策收紧等将会出现，同时在控制需求的背景下也需加快新增供应量的推出。另外，也存在部分高库存城市后劲不足，三季度回落幅度明显，去化速度有所放缓。

## （二）2016 年第四季度市场趋势展望

### 1、政策收紧，成交难以大幅上涨

从第三季度开始，大多数房地产热点城市开始收紧原本宽松的楼市政策，加强对楼市的调控，以压制过度火热的市场温度，促进市场的健康稳定运行。第四季度初，国庆长假之后十数个城市发布了更为严格的调控政策，将进一步限制投机购房，从而促进市场降温。

### 2、虚高的楼市价格将有一定程度下调

2016 年前三季度，全国各地的房地产市场去去库存的政策刺激下火热发展，供需差距加大，市场需求旺盛，从而带动房地产价格地快速上涨。作为楼市调控的一大目的，这一轮的房地产调控下，部分楼市价格虚高的城市房地产价格将会有多下调，并逐步回归稳健的市场状态。

## 住宅篇

---

### 3、部分城市库存尚需加速去化

部分三线城市在本轮宽松的行情中后续动能不足，一方面是前期需求的过度透支，另一方面是在居住需求得到满足之下，投资性需求更倾向于房价涨幅较快的二线城市，使得当地成交量不会出现太大波动。因此需要加大力度，抓准时间，促进市场住宅存量的消化。