

2016 年四季度全国重点城市住宅市场季报

一、概览

2016 年，中国房地产市场风云变幻，在经历了一轮繁荣增长周期的结束和新一轮调整周期的开始后，房地产市场在本轮增长周期中达到高点，全年成交规模和多数城市房价均创历史新高。上半年，去库存仍是房地产市场的热点，央行降息降准、地方集中出台去库存措施，市场交易逐步回升，三四线城市的库存压力也得到一定缓解。随着市场升温，热点城市调控政策开始不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施也频频加码，从而遏制投资投机性需求，防范市场风险，而三四线城市仍以去库存为首要任务，市场分化愈加明显。

2016 年的国庆假期成了全年房地产市场发展的一个重要转折点，长假前后各地政府密集出台调控政策，四季度的市场走势也因此基本奠定。总体来看，四季度成交量有所回落，价格上涨幅度明显收窄，一二线城市价格涨幅压缩最为明显，三四线城市则仍以去库存为基调，房价走势也将继续平稳。

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 年全年北京市商品住宅新增预售 30899 套，其中第四季度新增预售 7028 套，同比下跌 38.66%，环比下跌 26.78%；全年新增预售面积 414.07 万方，其中第四季度新增预售 79.4 万方，同比下跌 45.66%，环比下跌 40.91%。第四季度，北京市住宅新增预售数量明显减少。

从市场去化来看，2016 年北京市全年共成交商品住宅 81500 套，同比下跌 26.14%；成交面积 944.49 万方，同比下跌 17.29%。第四季度北京市商品住宅共成交 22654 套，同比下跌 45.66%，环比上涨 6.75%；成交面积 246.78 万方，同比下跌 21.41%，环比下跌 6.63%。相比 2015 年，2016 年北京市楼市限购、限贷、限价政策的收紧，信贷资金紧张，使得 2016 年的商品住宅网签成交总量相比 2015 年呈下降趋势。2016 年第四季度商品住宅网签成交套数相较第三季度有小幅上升，其中 12 月成交破万套，为全年最高。

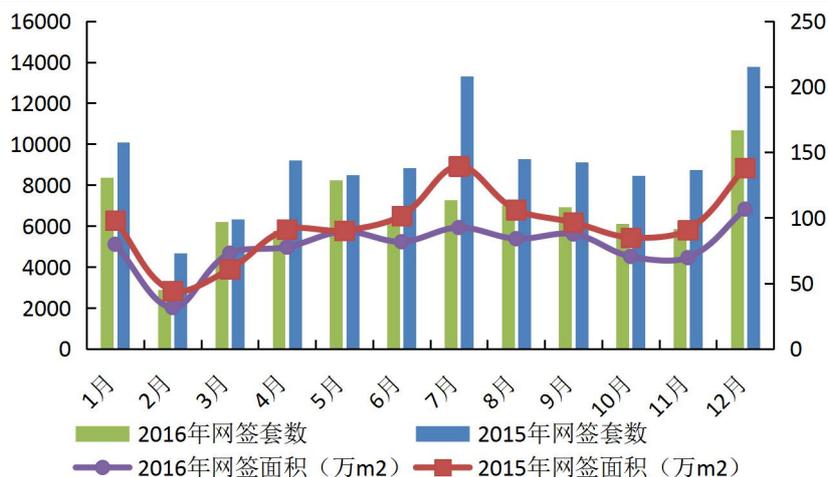


图1 2015-2016年北京市商品住宅市场成交趋势

据康正评估统计，2016年北京商品住宅均价35292元/m²，同比上升30.16%，930新政后，第四季度的房价涨幅趋缓，逐步回归平稳。

截止2016年12月31日，北京市商品住宅可售房屋库存量与上月相比略有上浮，总套数共计57406套，环比下降6.94%；总面积为716.68万方，环比下降7.11%。接近一年的去化速度来看，去化周期仍需9.1个月左右，去化速度有所加快，但市场库存数量仍较大。

2、二手住宅市场

据康正评估统计，2016年全年北京二手住宅成交272432套，其中第四季度成交58398套，同比上涨4.69%，环比下跌25.63%；二手住宅成交面积2509.98万方，其中第四季度成交546.01万方，同比上涨7.09%，环比下跌23.85%。930新政提出了完善限贷政策，提高了购房首付比例，对二手住房市场造成冲击，因此在第四季度成交数量下降明显。

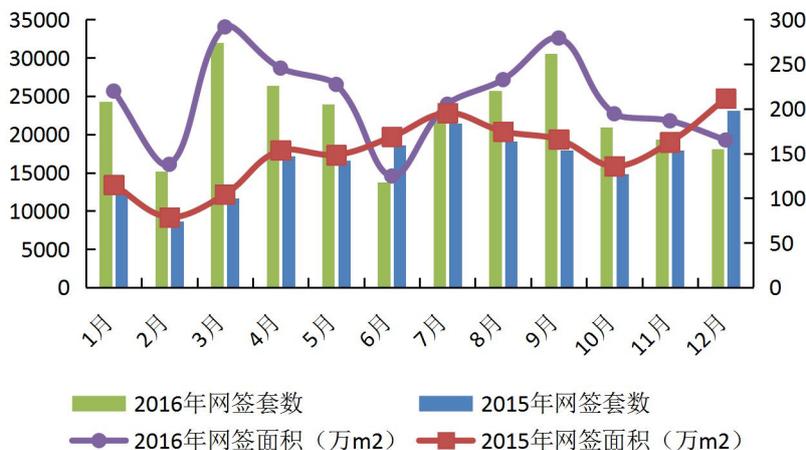


图2 2015-2016年北京市二手住宅市场成交趋势

(二) 上海

1、商品住宅市场

据智地平台入线机构百盛评估统计,2016年上海市共新增商品住宅预售68986套,其中第四季度新增商品住宅预售11676套,同比下跌57.48%,环比下跌27.40%;全年新增预售面积802.22万方,其中第四季度新增预售面积129.40万方,同比下跌61.21%,环比下跌34.01%,商品住宅新增供应量下降明显,回落至2016年最低值。

从去化来看,2016年全年商品住宅成交108360套,其中第四季度去化15583套,同比下跌61%,环比下跌51.47%;全年共成交商品住宅1382.92万方,其中第四季度成交面积205.37万方,同比下跌57.98%,环比下跌51.36%。2016年各季度市场成交颇为跌宕,第1、3季度出于规避新政的考量,大量交易集中释放,市场表现活跃。9月以后市场逐步遇冷,成交量逐月减少,11月出台的调控新政再次调整市场,使得第四季度市场成交大幅减少。

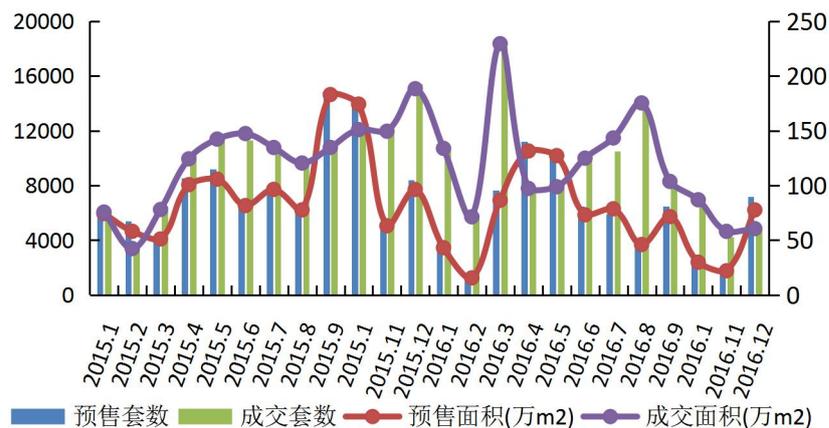


图3 2015年-2016年上海市商品住宅市场供需走势

据百盛评估统计,第四季度上海市商品住宅成交均价44623元/m²,同比上涨32.01%,环比上涨8.04%,交易价格在第三季度首破4万元/m²关口再次上扬。2016年全年上海市房价总体呈现波动上升趋势,12月房价有回落趋势,但第四季度较第一季度总体涨幅较大,涨幅过万,增涨29.18%。

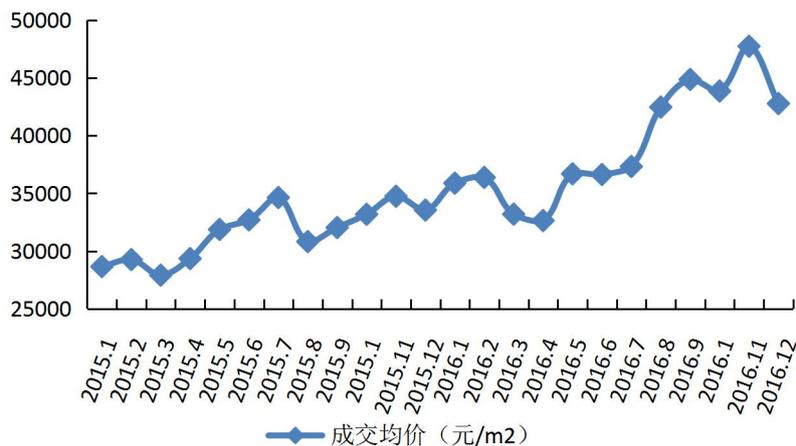


图4 2015年-2016年上海市商品住宅市场成交价格走势

2、二手住宅市场

2016年上海市共成交二手房380592套，其中第四季度成交54134套，同比下跌49.12%，环比下跌58.28%。全年共成交二手房面积为3228.62万方，其中第四季度成交451.79万方，同比下跌49.11%，环比下跌59.05%。第三季度成交量大幅增加，使得需求在一定程度上有所平抑，同时11月的限购政策再次带来打击，因此在第四季度二手住宅市场迅速降温，成交量大减。

2016年第四季度上海市二手房成交均价为37070元/m²，同比增长41.21%，环比增长19.28%，上涨幅度较大，进一步逼近4万元大关，但同时也在11月、12月出现增长幅度放缓、出现小幅回落等状况。

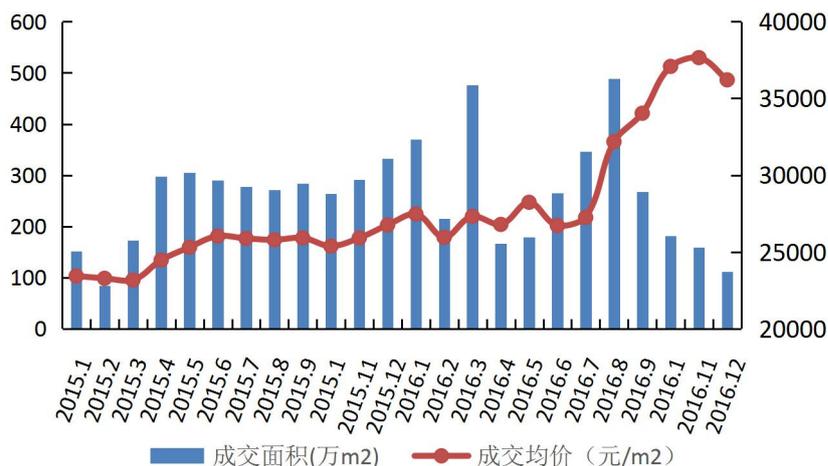


图5 2015年-2016年前三季度上海市二手房市场成交趋势

(三) 广州

据世联行统计，2016年全年广州市商品住宅新增预售面积966.18万方，其中第四季度新增预售252.01万方，同比下跌18.69%，环比下跌15.55%，第四季度

市场供应量出现下降趋势。

从去化来看，2016 年全年广州市商品住宅成交 127688 套，其中第四季度成交 37075 套，同比上涨 39.30%，环比上涨 10.38%；全年共成交商品住宅面积 1400.21 万方，其中第四季度成交 402.96 万方，同比上涨 29.38%，环比上涨 9.92%。第四季度广州市商品住宅市场销售状况喜人，市场成交涨幅加大，成为近 5 年来年末最高成交量。

据世联行统计，截至 2016 年 12 月 31 日，广州的存量套数尚有 14.3 万套，存量面积 1726 万方，库存维持在今年以来的低位水平。全市商品住宅按 2016 年 6 月至 11 月的平均销售速度来计算，存量套数及存量面积销售完毕分别需要 12 个月、14 个月的时间，在供应缩量的前提下，去化速度得到进一步加快。

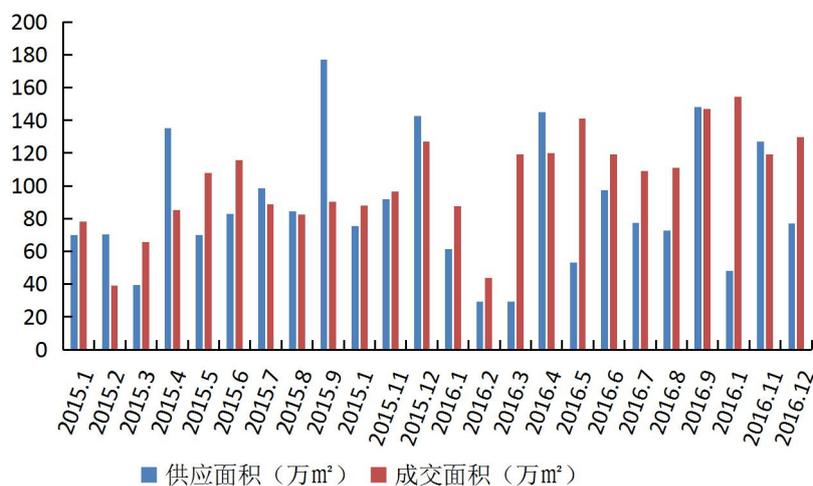


图 6 2015 年-2016 年广州市商品住宅市场供需走势

据世联行统计，2016 年三季度广州市商品住宅均价 17065 元/m²，同比增长 10.50%，环比下跌 2.98%。2016 年广州市商品住宅市场均价波动起伏较大，前三季度总体保持上升趋势，第四季度均价出现回落，但在 12 月价格仍有小幅上涨。

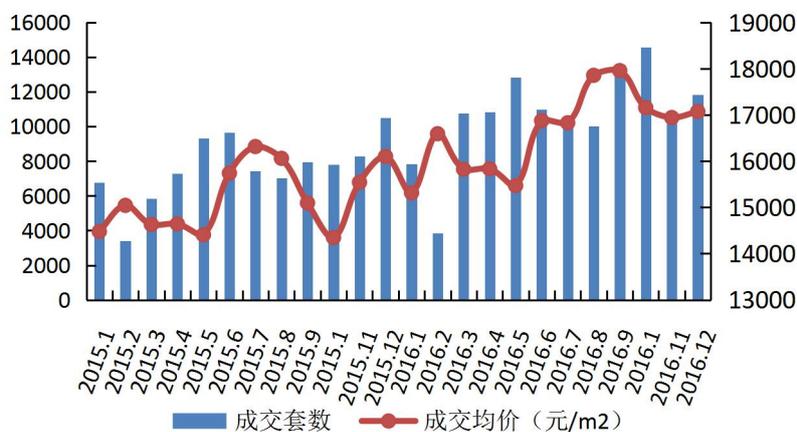


图 7 2015 年-2016 年广州市商品住宅市场成交趋势

(四) 深圳

1、商品住宅市场

据深圳房地产信息网统计,2016 年全年深圳市商品住宅共新增预售 42546 套,其中第四季度新增预售 6628 套,同比下跌 69.35%,环比下跌 48.60%;全年新增预售面积 425.27 万方,其中第四季度新增预售面积 57.42 万方,同比下跌 74.74%,环比下跌 55.27%。10.4 新政使得第四季度供应大幅减少,其中 10 月份未有新增供应批准入市,8 月份仅有 8 盘入市,12 月份新增供应稍有增加,推盘节奏有所加快。

从去化来看,2016 年深圳是共成交商品住宅 40443 套,其中第四季度成交 9359 套,同比下跌 49.51%,环比增长 18.26%;全年共成交商品住宅面积 417.92 万方,其中第四季度成交面积 93.01 万方,同比下跌 49.79%,环比上涨 13.46%,成交量较去年同期大幅减少,但 10 月因为新政出台出现集中备案的情况明显,成交量达到 3.25 新政出台后最高峰,使得第四季度成交量较第三季度稍有所增加;12 月份新政效应凸显,成交量再次出现大幅回落。

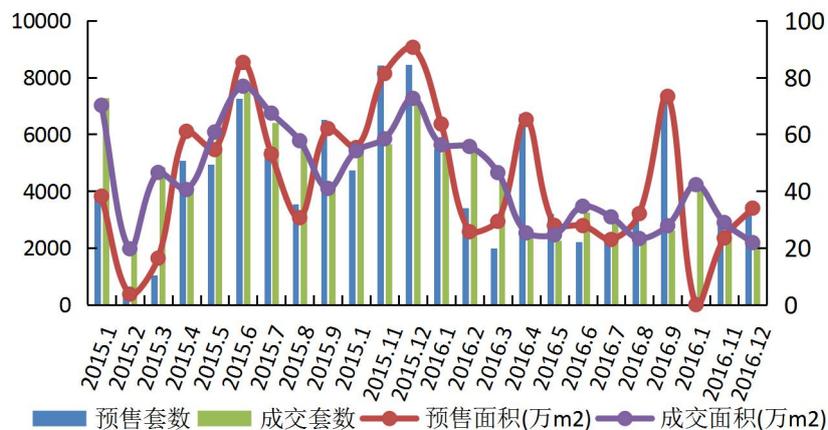


图 8 2015 年-2016 年深圳市商品住宅市场供需走势

据深圳房地产信息网统计,第四季度深圳市商品住宅均价 55261 元/㎡,同比上涨 36.11%,环比下跌 5.80%,10.4 新政落地后,市场逐渐回归理性,均价呈现逐步走稳趋势。

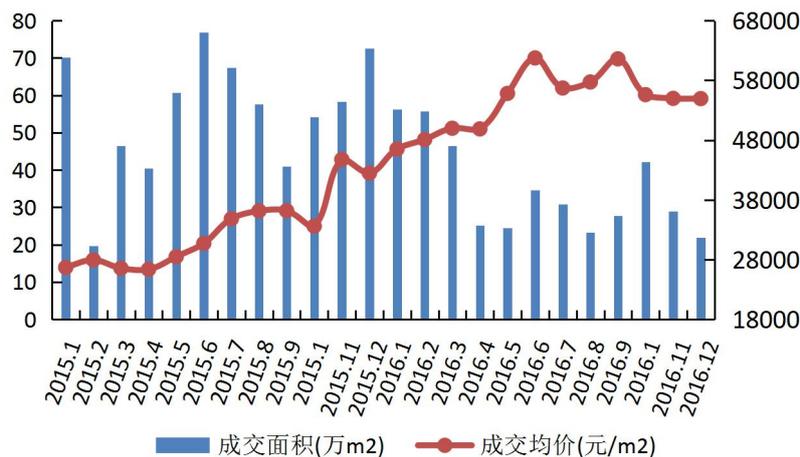


图9 2015年-2016年深圳市商品住宅市场成交趋势

2、二手住宅市场

据深圳房地产信息网统计，深圳市在2016年全年成交二手房104442套，其中第四季度成交18407套，同比下跌43.01%，环比下跌19.55%；全年成交面积922.48万方，其中第四季度成交162.72万方，同比下跌41.68%，环比下跌15.53%。新政加强了限贷限购，对二手住宅市场也造成相对影响，使得成交数量逐步走低。

2016年深圳市二手住宅挂牌均价自二季度开始一路下跌，跌幅近6000元，第四季度挂牌均价49149.65元/m²，同比上涨3.77%，环比下降5.31%，3.25新政后二手住宅市场成交均价逐步走稳。

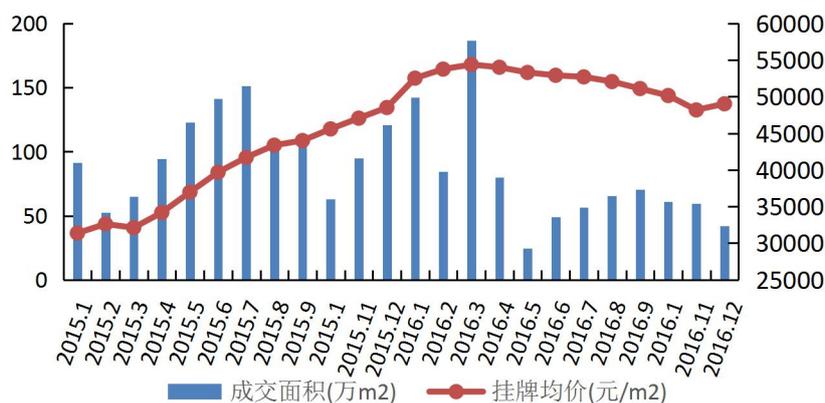


图10 2015年-2016年深圳市二手住宅市场成交趋势

三、重点二线城市市篇

(一) 天津

据克而瑞统计，2016年全年天津市商品住宅新增预售面积1619.27万方，其中第四季度新增预售366.39万方，同比上涨25.88%，环比下跌34.07%，新增供

应较第三季度，下降幅度较大。

从去化来看，2016年天津市全年商品住宅成交2401.44万方，其中第四季度成交636.88万方，同比增长46.80%，环比下跌1.54%，成交量保持相对平稳，全年市场成交状况较好。

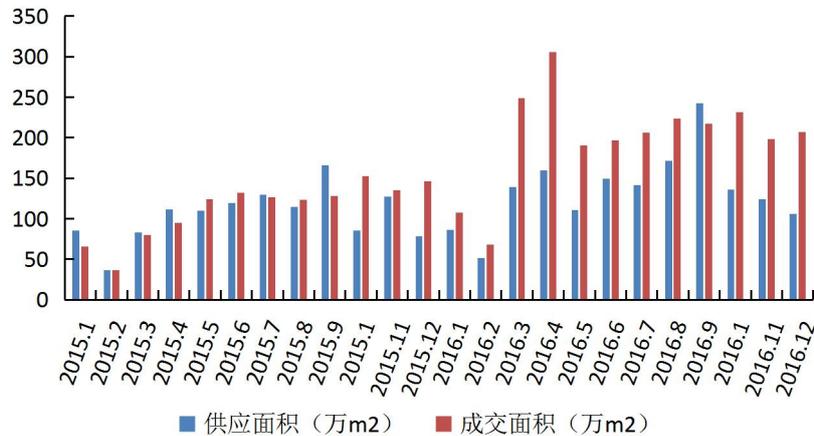


图 11 2015 年-2016 年天津市商品住宅市场供需走势

据克而瑞统计，2016年第四季度天津市商品住宅均价15562.58元/m²，同比上涨30.56%，环比上涨15.38%。2016年天津市商品住宅市场均价总体保持上升趋势，第四季度上涨幅度较大，全年涨幅接近5000元。

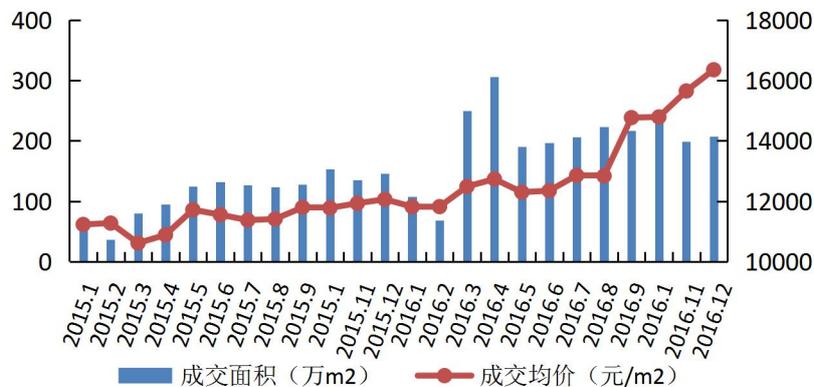


图 12 2015 年-2016 年天津市商品住宅市场成交趋势

(二) 南京

据克而瑞统计，2016年南京市商品住宅共新增预售125472套，其中第四季度新增预售28793套，同比下跌19.31%，环比下降22.96%，受政策调控、市场预期影响，新增供应较第三季度有较大幅度减少。

从去化来看，2016年全年南京市商品住宅共成交142152套，其中第四季度成交21570套，同比下降48.80%，环比下降41.92%；全年商品住宅成交面积1549.35万方，其中第四季度成交面积234.81万方，同比下降48.96%，环比下降43.28%，

“双限”政策效果显著，第四季度市场成交明显下降，市场高温减退。



图 13 2015 年-2016 年南京市商品住宅市场供需走势

据克而瑞统计，2016 年第四季度南京市商品住宅均价 20766 元/m²，同比上涨 24.37%，环比下跌 9.78%。2016 年前三季度，南京市房地产市场持续火热，9 月末南京市政府果断采取措施，楼市限贷限购，地市设置最高地价，严控市场高温。政策调控作用下，第四季度市场成交均价逐步趋于平稳。

据统计，截至 2016 年 12 月 31 日，市场商品住宅存量剩余 31590 套，库存有所加大，接近半年的去化速度来看，去化周期需 3.1 个月，市场销售乏力，去化周期延长。

（三）成都

据克而瑞统计，2016 年成都市商品住宅新增供应 1846.13 万方，其中第四季度新增供应 396.04 万方，同比下跌 26.14%，环比下跌 30.76%，新增供应进一步减少。

从市场去化来看，2016 年全年成都市商品住宅共成交 276746 套，其中第四季度成交 84488 套，同比增长 32.50%，环比增长 13.72%；第四季度成交面积 852.53 万方，同比增长 37.26%，环比增长 16.41%。成交量较三季度有所加大，去化速度加快，在新增供应减少的情况下，市场库存量进一步下降。

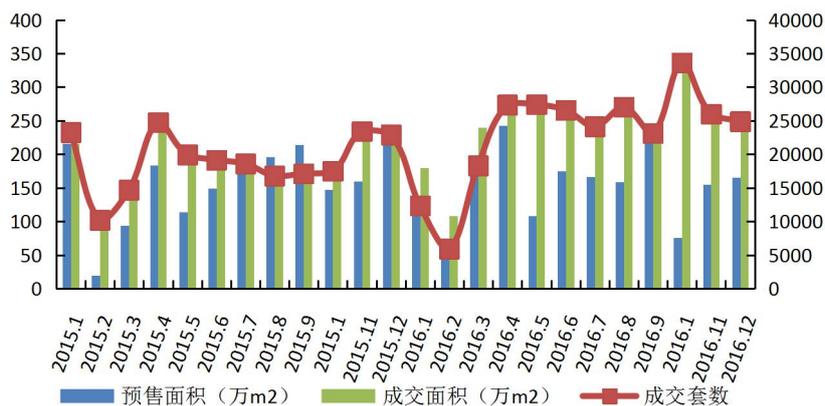


图 14 2015 年-2016 年成都市商品住宅市场供需走势

据克而瑞统计，2016 年第四季度成都市商品住宅均价 8593.83 元/m²，同比上涨 12.75%，环比上涨 7.03%。2016 年成都市商品房住宅均价保持上升趋势，第四季度成交均价进一步上涨，较第一季度均价上涨幅度超过 17%，全年涨幅较大。

（四）宁波

据克而瑞统计，2016 年全年宁波市共新增商品住宅预售面积 475.25 万方，其中第四季度新增预售面积 163.02 万方，同比上涨 59.03%，环比上涨 58.83%，与第三季度相比，第四季度市场新增预售面积涨幅较大。

2016 年全年宁波市商品住宅成交面积 751.07 万方，其中第四季度成交面积 238.75 万方，同比增长 55.86%，环比增长 27.73%，成交量较第三季度有较大水平提高，市场温度逐步提升。第四季度成交均价为 14935 元/m²，同比增长 5.82%，环比增长 0.59%，相对第三季度均价较为平稳。从全年来看，市场成交均价波动起伏，但总体仍呈上升趋势，12 月份成交均价大幅抬升，跃居近两年成交最高位。

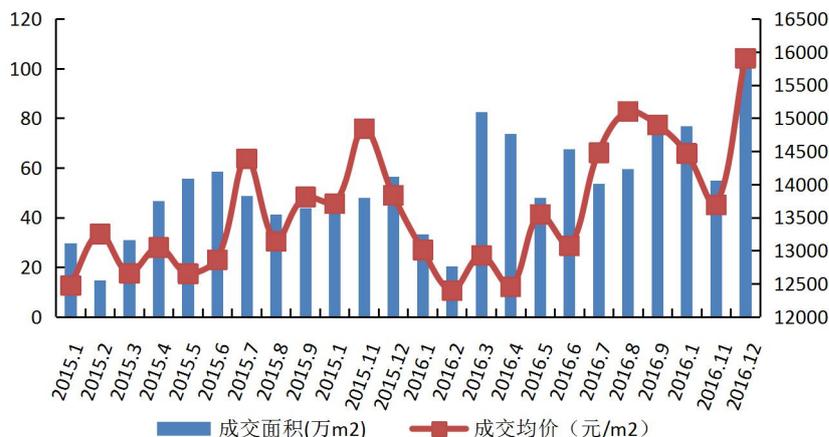


图 15 2015 年-2016 年宁波市商品住宅市场成交走势

从去化周期来看，截至 2016 年 12 月 31 日，宁波市商品住宅存量 245.59 万方，市场存量明显减少，接近一年的去化速度来看，去化周期需近 3.9 个月，市

场去化速度大幅提升。

(五) 苏州

1、商品住宅市场

据智地平台入线机构苏州天元评估统计，2016年苏州市商新增品住宅62286套，其中第四季度新增预售15558套，同比下跌11.09%，环比下跌24.70%；全年新增预售面积744.97万方，其中第四季度新增预售面积179.14万方，同比下跌10.12%，环比下跌30.61%，四季度新增供应相对第三季度呈现较大幅度的下降趋势。

从去化来看，2016年全年商品住宅共成交67016套，其中第四季度成交9437套，同比下降71.79%，环比下降41.99%；全年成交面积855.24万方，其中第四季度成交面积117.99万方，同比下降70.91%，环比下降41.23%。受市场调控政策影响，限贷限购条件加强，市场销售明显下降。

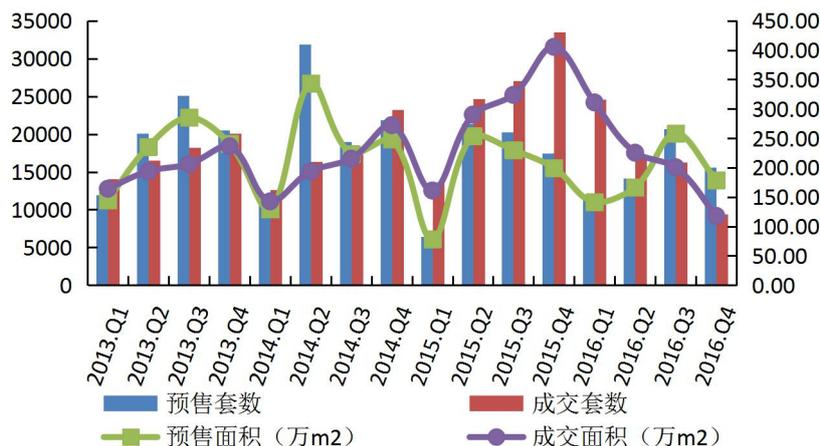


图 16 近期苏州市商品住宅市场供需走势

据苏州天元评估统计，2016年第四季度商品住宅成交均价20067元/m²，同比上涨47.99%，环比上涨0.43%。2016年，苏州市商品住宅市场价格持续上扬，成交价格一路攀升，第四季度成交均价突破2万元，创历史新高，但涨幅大幅收窄，价格走势趋于平稳。

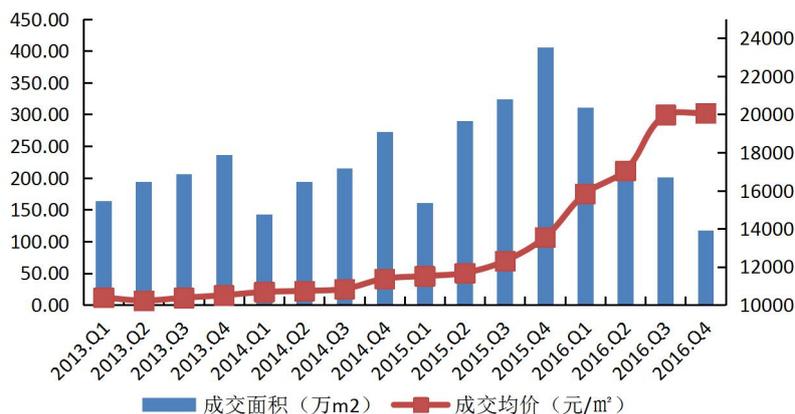


图 17 近期苏州市商品住宅市场成交走势

据天元评估统计,截至 2016 年 12 月 31 日,苏州市新建商品住宅存量为 300.02 万方,去化周期需 4.2 个月,第四季度市场成交进一步减少,去化速度减缓。

2、二手住宅市场

据天元评估统计,2016 年苏州市二手住宅共成交 71622 套,其中第四季度成交 12535 套,同比下降 48.21%,环比下降 23.59%;全年二手住宅成交面积 723.52 万方,其中第四季度成交 126.54 万方,同比下降 49.72%,环比下降 20.04%。双限政策同样对二手住宅市场形成冲击,16 年市场成交总体呈下降趋势,第四季度市场成交较第三季度还有较大幅度减少。

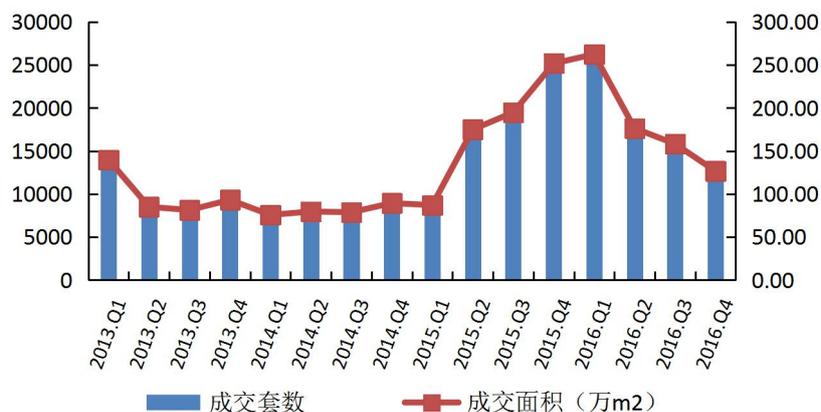


图 18 近期苏州市二手住宅市场成交走势

(六) 无锡

1、商品住宅市场

据智地平台入线机构同方评估统计,2016 年无锡市商品住宅共有新增预售面积 372.41 万方,其中第四季度新增预售 77.11 万方,同比下跌 19.44%,环比下跌 32.85%,新增供应较第三季度明显下降。

从去化来看，2016 年全年商品住宅共成交 76080 套，其中第四季度成交 8499 套，同比下跌 42.56%，环比下跌 59.60%；全年成交面积 915.58 万方，其中第四季度成交 106.16 万方，同比下跌 40.16%，环比下跌 58.95%。第四季度市场状况总体受市场调控及贷款新政影响，市场成交量明显下降，成交量居年内新低，与 2015 年第一季度成交状况相当。

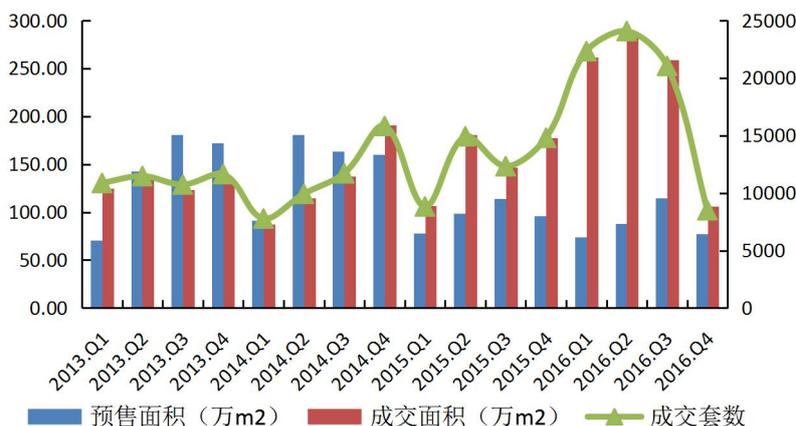


图 19 近年无锡市商品住宅市场供需走势

据同方评估统计，2016 年第四季度商品住宅成交均价 10061 元/m²，同比上涨 25.74%，环比上涨 4.77%。2016 年无锡市房地产市场总体保持供不应求状态，住宅均价也保持持续上升趋势，第四季度市场成交大幅下降，但住房均价仍有上涨。

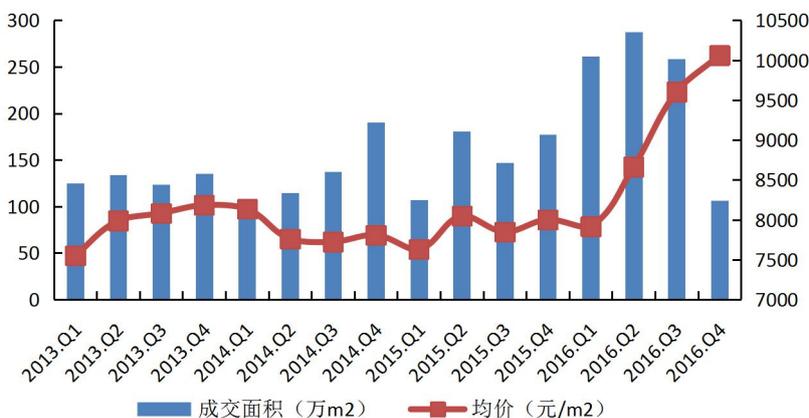


图 20 近年无锡市商品住宅市场成交走势

据同方评估统计，截至 2016 年 12 月 31 日，无锡市市场商品住宅存量为 185.66 万方，去化周期需近 2.5 个月，去化周期短，市场存在严重供不应求的状况。

2、二手住宅市场

2016 年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 年无锡市二手住宅共成交 55986 套，其中第

四季度成交 15148 套，同比上涨 74.72%，环比下跌 9.96%；全年二手住宅成交面积为 573.34 万方，其中第四季度成交 153.27 万方，同比上涨 46.81%，环比下降 12.93%。第四季度二手住宅成交量较第三季度有小幅下降，但总体仍保持较高成交水平。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。

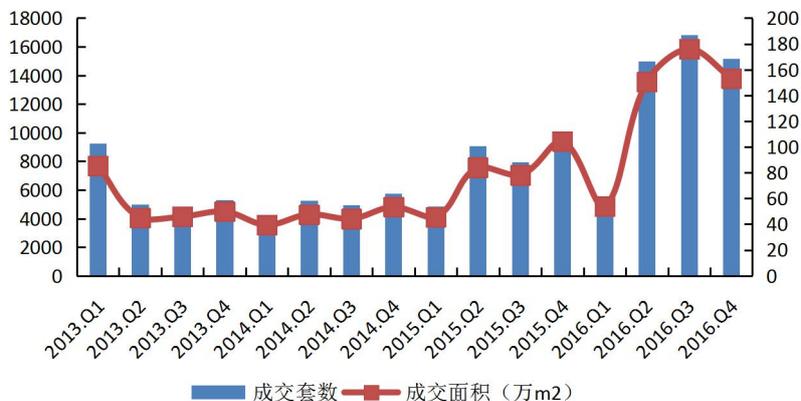


图 21 近期无锡市二手住宅市场成交走势

（七）济南

据克而瑞统计，2016 年济南市商品住宅共有新增预售 1313.14 万方，其中第四季度新增预售 332.71 万方，同比增长 18.09%，环比下降 2.97%。随着市场去化速度的加快，市场上新增供应处于低位震荡，第四季度新增预售基本与三季度持平保持年内相对较低水平。

2016 年全年济南市商品住宅成交面积为 1471.99 万方，其中第四季度成交面积 291.39 万方，同比下跌 10.31%，环比下跌 39.23%，成交量较第三季度下降幅度较大。第四季度成交均价 11065 元/m²，同比增长 33.21%，环比增长 11.84%。近两年来，济南市商品住宅成交均价一路走高，涨幅近 4000 元，第四季度均价更是突破万元，达到新高。

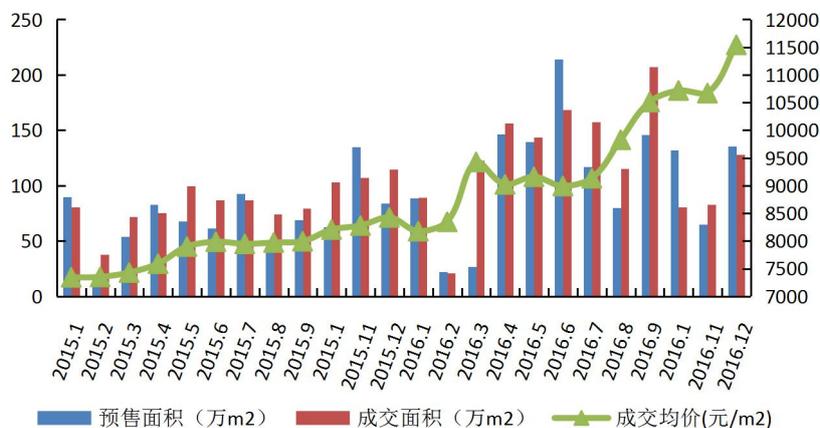


图 22 2015 年-2016 年济南市商品住宅市场供需及成交价格走势

（八）郑州

据智地平台入线机构正达评估统计，2016年郑州市商品住宅共新增预售面积1476.63万方，其中第四季度新增预售面积466.22万方，同比增长42.13%，环比下跌3.80%，新增供应面积有所回落。

从市场存量去化来看2016年全年商品住宅成交面积共1721.61万方，其中第四季度成交390万方，同比增长21.94%，环比下跌34.74%；全年共成交商品住宅163575套，其中第四季度成交36836套，同比增长18.96%，环比下跌34.1%。第四季度市场成交状况较第三季度有较大幅度下降。

2016年第四三季度，郑州市商品住宅成交均价10221元/m²，同比增长13.35%，环比增长0.19%，均价较第三季度持平。第四季度初“郑九条”问世，郑州市房地产市场开始限贷和限购，市场成交受到影响，成交均价涨幅也得到抑制，市场保持相对平稳态势。

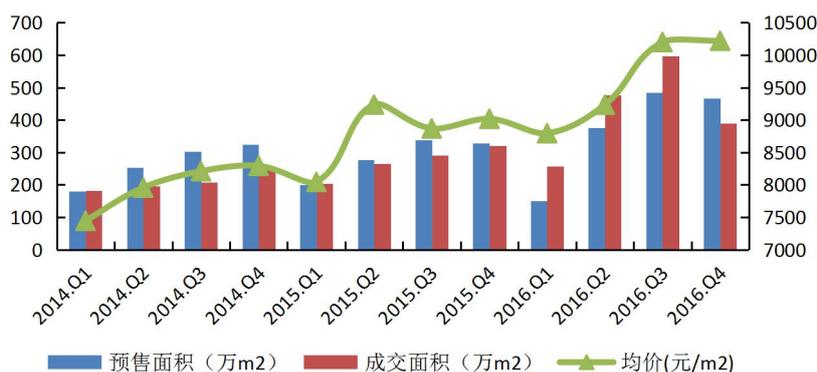


图 23 2014 年-2016 年郑州市商品住宅市场供需走势

（九）南宁

据世联监测统计，2016年南宁市商品住宅新增预售面积共有852.56万方，其中第四季度新增预售面积222.59万方，同比下降29.22%，环比下降4.1%。全年新增预售141807套，其中第四季度新增38107套，同比下降18.47%，环比下降1.92%，第四季度市场新增供应较三季度总体平稳、稍有减少。

从去化来看，2016年全年商品住宅共成交101204套，其中第四季度成交34667套，同比上涨33.57%，环比上涨49.75%；全年成交面积1050.02万方，其中第四季度成交面积366.53万方，同比上涨35.72%，环比上涨50.17%。第四季度南宁市市场成交大幅提升，去化速度明显加快。

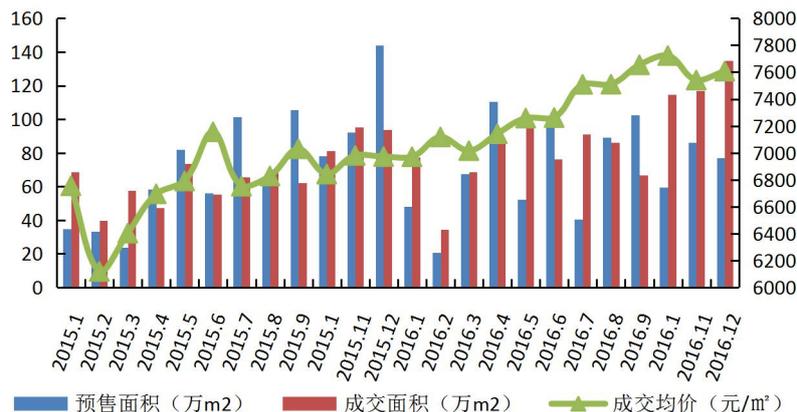


图 24 2015 年-2016 年南宁市商品住宅市场供需级成交价格走势

据世联监测统计，2016 年第四季度南宁市商品住宅成交均价 7622 元/m²，同比上涨 9.89%，环比上涨 0.97%。全年住宅均价总体保持上涨趋势，第四季度上涨幅度减小，房价趋稳。

(十) 西安

据克而瑞统计，2016 年全年西安市商品住宅新增预售面积 940.99 万方，其中第四季度新增 287.13 万方，同比增长 0.86%，环比增长 21.81%，年末新增预售量明显上升。

2016 年西安市商品住宅成交面积共有 1566.71 万方，其中第四季度成交面积 507.43 万方，同比上涨 17.58%，环比上涨 63.06%，成交量较第三季度大幅提升。第四季度成交均价 7675 元/m²，同比上涨 10.82%，环比上涨 13.60%，第四季度各月房价逐步上扬，涨幅加大，12 月均价更是突破 8000 元/m²，成为房价新高。

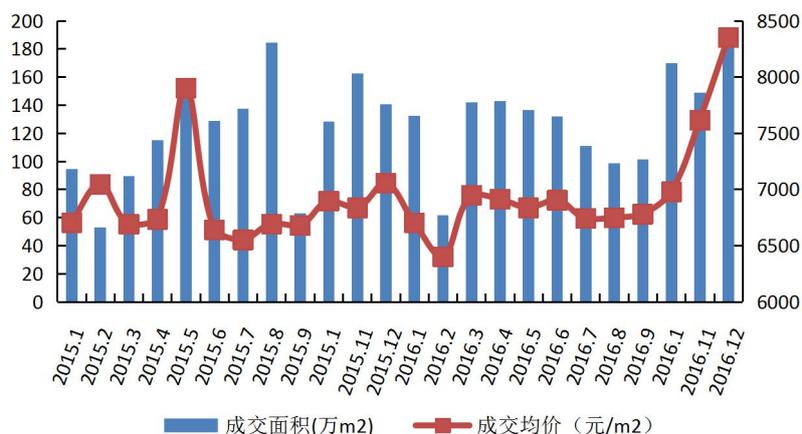


图 25 2015 年-2016 年西安市商品住宅市场成交走势

从去化周期来看，截至 2016 年 12 月 31 日，西安市商品住宅存量 1260 万方，在去化速度加快的情况下市场住宅存量明显减少，接近一年的月平均去化速度来

看，去化周期需近 9.6 个月，创近年新低。

（十一）大连

据克而瑞统计，2016 年全年大连市商品住宅新增预售面积 360.55 万方，其中第四季度新增预售面积 63.41 万方，同比下跌 19.08%，环比下跌 50.29%。全年新增商品住宅 37436 套，其中第四季度新增 6098 套，同比下跌 33.59%，环比下跌 54.38%，市场供应大幅下降，新增供应不足三季度一半。

2016 年大连市共成交商品住宅面积 671.77 万方，其中第四季度成交面积 200.19 万方，同比增长 45.46%，环比增长 12.70%。全年共成交商品住宅 69664 套，其中第四季度成交 20444 套，同比增长 44.23%，环比增长 10.80%，年末市场成交状况良好。第四季度成交均价 11125 元/m²，同比上涨 4.01%，环比上涨 5.53%，2016 总体成交均价不平稳，起伏变化幅度较大，第四季度成交均价趋于平稳。

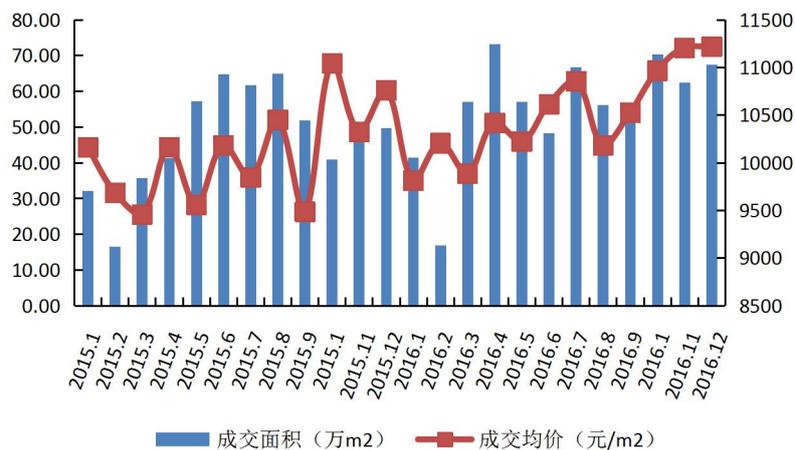


图 26 2015 年-2016 年大连市商品住宅市场成交走势

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 年常州市共新增商品住宅 377.17 万方，其中第四季度新增预售 74.3 万方，同比下跌 6.99%，环比下跌 18.27%。全年共新增 31801 套，第四季度新增预售 6305 套，同比下跌 27.43%，环比下跌 18.23%。第四季度，商品住宅新增数量再度减少，成为年内最低。

从存量去化来看，2016 年常州市商品住宅共成交 558.70 万方，其中第四季度成交 78.95 万方，同比下跌 46.81%，环比下跌 56.10%。全年共成交 47423 套商品住宅，其中第四季度成交 6540 套，同比下跌 39.46%，环比下跌 56.10%。第四季度成交量不到第三季度的二分之一，市场成交平淡。

从成交价格来看，2016年第四季度商品住宅成交均价8054元/m²，同比上涨20.35%，环比上涨11.61%，房价逆势而上，突破8000元关口。第四季度，商品住宅市场总体呈现量跌价涨的态势。

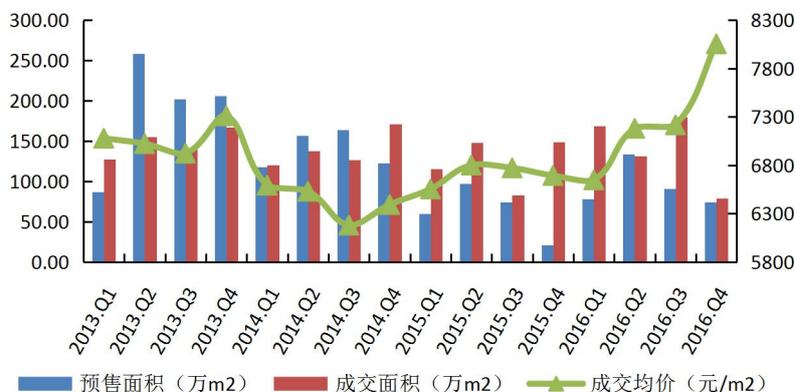


图 27 近期常州市商品住宅市场供需及价格走势

(二) 南通

据克而瑞统计，2016年南通市共新增商品住宅面积149.20万方，其中第四季度新增14.46万方，同比下跌58.49%，环比下跌78.01%。全年共新增商品住宅12474套，其中第四季度新增1185套，同比下跌57.05%，环比下跌78.61%，第四季度市场新增供应大幅下降。

据克而瑞统计，2016年全年南通市商品住宅共成交415.29万方，其中第四季度成交144.99万方，同比增长149.80%，环比增长47.94%。全年共成交商品住宅35537套，其中第四季度成交12412套，同比上涨147.10%，环比上涨46.87%。第四季度成交量大幅上涨，市场热度进一步提高。

2016年第四季度南通市商品住宅成交均价9800元/m²，同比增长30.40%，环比增长10.62%，成交价格再度提升，10月突破万元，均价达到10211元/m²。

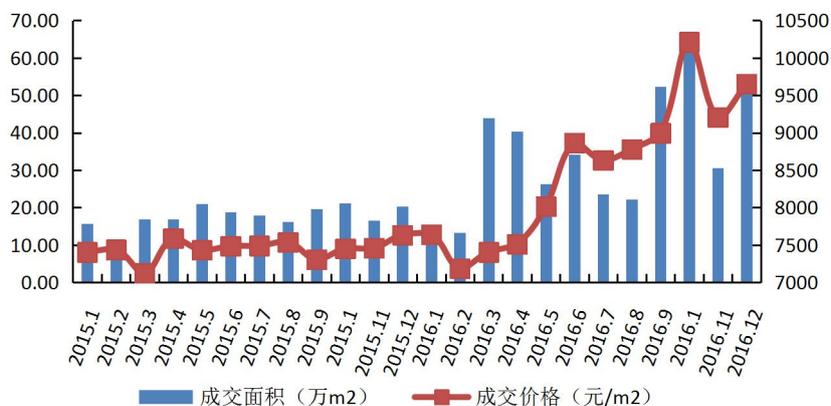


图 28 2015 年-2016 年南通市商品住宅市场成交走势

（三）珠海

据世联监测统计，2016年珠海市商品住宅新增预售46385套，其中第四季度新增预售6166套，同比下跌50.16%，环比下跌64.96%；全年新增预售面积470.35万方，其中第四季度新增预售面积64.19万方，同比下跌51.69%，环比下跌63.40%，第四季度市场新增供应量大幅下降，成年内最低。

从去化来看，2016年全年商品住宅成交588.49万方，其中第四季度成交71.29万方，同比下跌45.8%，环比下降66.34%。全年成交商品住宅55956套，其中第四季度成交8821套，同比下跌23.81%，环比下跌49.20%。三季度住宅市场呈现非理性的繁荣状态，四季度加强市场调整，成交量较三季度也大幅下跌。第四季度成交均价19563元/m²，同比上涨42.72%，环比上涨8.15%，房价继续攀升，但月均涨幅平稳，住宅房价走势渐稳。

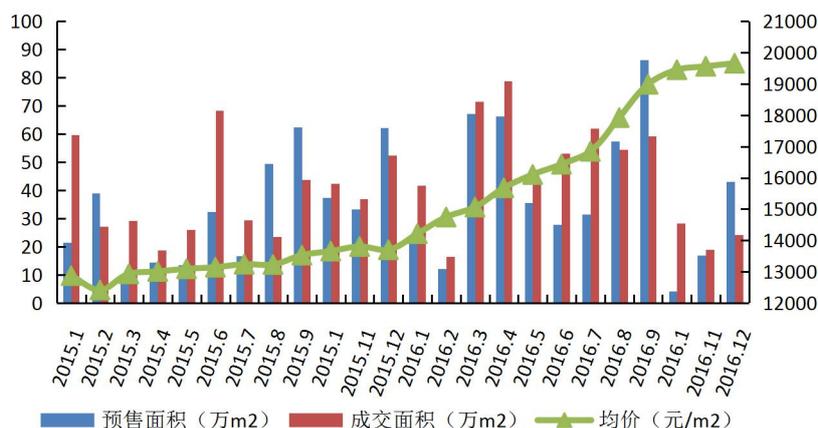


图 29 2015 年-2016 年珠海市商品住宅市场供需及价格走势

截至2016年12月31日，珠海市商品住宅存量24614套，库存量较三季度末有较大幅度下降。接近12个月的月去化速度来看，去化周期接近5.3个月，去化速度有所加快。

（四）佛山

据克而瑞统计，2016年佛山市共新增商品住宅146728套，其中第四季度新增31477套，同比下跌36.41%，环比下跌28.34%；全年新增住宅面积1518.76万方，其中第四季度新增面积327.96万方，同比下降31.82%，环比下跌27.30%，第四季度市场新增继续减少。

据克而瑞统计，2016年佛山市商品住宅共成交192612套，其中第四季度成交48029套，同比增长13.71%，环比下跌14.13%；全年成交面积2000.51万方，其中第四季度成交488.90万方，同比增长12.45%，环比下跌17.05%，市场成交较

前两季度有所减少。

第四季度成交均价 10201 元/m²，同比增长 6.67%，环比增长 1.42%，成交均价创新高。

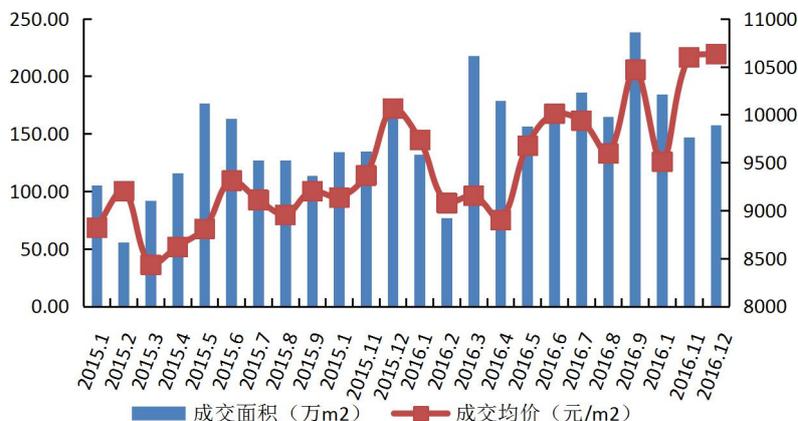


图 30 2015 年-2016 年佛山市商品住宅市场成交走势

(五) 贵阳

据克而瑞统计，2016 年全年贵阳市共新增商品住宅 74843 套，其中第四季度新增 18521 套，同比增长 13.33%，环比增长 4.23%；全年新增预售面积 771.94 万方，其中第四季度预售面积 196.39 万方，同比增长 27.74%，环比增长 9.02%，第四季度市场新增供应有所增加。

据克而瑞统计，2016 年全年贵阳市商品住宅共成交 800.90 万方，其中第四季度成交面积 225.90 万方，同比增长 8.82%，环比增长 3.06%；全年共成交 77689 套，其中第四季度成交 21036 套，同比增长 5.29%，环比下跌 7.01%。全年成交总体保持高位运行，市场成交稳中有升。

第四季度成交均价 5760 元/m²，同比上涨 12.53%，环比上涨 2.07%，第四季度成交均价总体平稳，保持小幅上涨趋势。

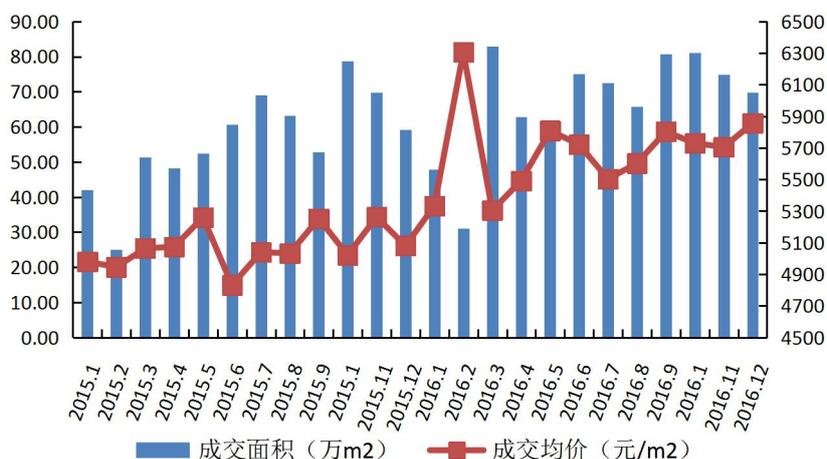


图 31 2015 年-2016 年贵阳市商品住宅市场成交走势

(六) 海口

据克而瑞统计，2016 年全年海口市新增商品住宅面积 452.88 万方，其中第四季度新增 111.05 万方，同比下降 4.39%，环比下跌 7.16%；全年新增 43688 套，其中第四季度新增商品住宅 10641 套，同比下降 8.57%，环比下跌 10.63%，市场新增供应较三季度有所减少。

2016 年全年海口市商品住宅成交面积 444.72 万方，其中第四季度成交面积 163.86 万方，同比增长 79.98%，环比增长 98.55%。全年共成交商品住宅 41558 套，其中第四季度成交 14166 套，同比增长 61.66%，环比增长 79.09%，年末成交量大幅上涨，市场成交状况喜人。第四季度成交均价 9224 元/m²，同比上涨 10.53%，环比下跌 0.24%，成交价格总体保持平稳，但年末 3 个月各月成交均价波动较大。

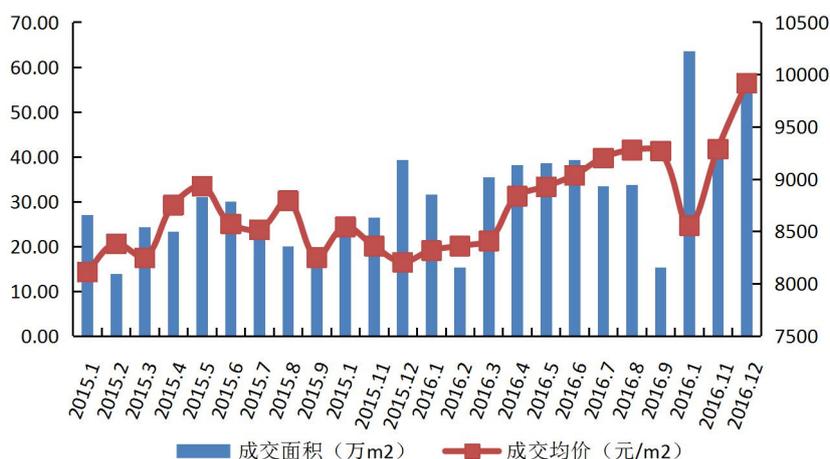


图 32 2015 年-2016 年海口市商品住宅市场成交走势

五、市场特征及未来趋势

(一) 2016 年市场整体特征

1、政策环境由松趋紧，区域市场分化态势持续

2016 年上半年，在去库存政策的推动下，全国房地产市场整体政策环境宽松，因城施策推动市场热度逐步上升并趋于繁荣。随着市场交易的回升，三四线城市的库存压力得到一定缓解，热点城市的房地产价格也随之快速上涨，因此热点城市的调控政策不断收紧，三季度限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险成为市场降温的主旋律。与此同时，大部分三四线

城市仍以去库存为市场调控的主基调，使得原有的城市房地产市场依然延续分化的态势。

2、市场成交创历史新高，第四季度显著下降

相对较长的政策宽松期给了房地产市场极大的发展机会，市场预期转好、价格上涨拉动使得全年成交显著增加，统计显示成交数量同比增长超两成，成交绝对量成为历史同期最高水平。2016年北上广深等一线城市受供应段限制，市场成交基本与2015年持平；二三线城市贡献了大量地市场成交，成交量较往年有较大幅度增长。但在国庆前后多地楼市调控政策密集出台，市场环境收紧，预期转向，成交量高位下调，大部分城市成交环比涨幅收窄或出现下跌，整体市场成交较三季度显著下降。

3、前三季度价格涨幅明显，调控收紧后趋于平稳

在较为宽松的货币信贷环境下，市场成交逐步升温，加之部分城市住宅市场供应紧张、土地价格快速攀升，多重因素共同推动房价持续上涨，大多数城市在这一轮的增长中纷纷突破原先的成交均价，创下当地的历史最高价。国庆成了价格与成交量的转折点，密集出台的调控政策切实打击了火热上涨的房地产价格，自10月起一二线房价涨幅收窄并在11、12月逐步趋向平稳；三四线城市全年整体价格变化较为稳定，价格稳中有涨。

（二）2017年市场趋势展望

1、市场成交将有所回落并趋于平稳

2016年下半年以来，虽然商品房销售面积增速仍处于高位，但已经呈现增幅下降的趋势，第四季度成交回落趋势更为明显。预计在2017年，区域市场仍将持续分化，一二线城市销售面积将下降，三四线趋稳。一二线城市在此轮增长中需求透支严重，同时受到严格的调控影响，部分非理性需求被抑制，加之部分城市政策仍有趋紧空间，因此在市场调整下全年销售面积将出现明显回落。三四线城市的去库存支持政策将继续发力，信贷资源等也有望向三四线城市倾斜，在政策支持下，预计三四线城市销售面积将保持平稳或有小幅上涨。

2、新开工数量将小幅下降，存量房、二手房将成为市场主力

2017年市场成交下降成为普遍共识，开发商对市场的预期将有所下降，从而

使得企业调整对市场的投资和新开工商品住宅的数量。特别是一二线城市在严格的调控下，销售量将出现回调，企业对于新开工的态度也愈加谨慎。新房开发建设的市场空间不断被压缩，同时城市产业升级也带来存量土地和存量物业盘活的新机遇，因此在 2017 年或者在未来 2-3 年，存量房、二手房将逐步成为市场主力。

3、市场调整，楼市价格将有所回调

2016 年，宽松的货币政策促进了房地产市场的火热发展，同时也带动了房地产价格的快速上涨。2017 年，严格调控政策将继续发力，一二线热点城市将继续受到政策影响，各类需求受到抑制，价格面临调整，再次快速上涨已不现实；而三四线城市库存压力仍存，价格上涨动力不足。因此综合来看，2017 年全国商品房均价将出现小幅下跌。