

密集调控或引发楼市拐点？

——2017 年上半年全国重点城市住宅市场半年报

一、概览

2017 年一季度中国房地产市场继续繁荣增长，多数城市在本轮增长周期中达到高点，市场甚至到过热状态。但去年底中央经济会议提出的“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位与过多的投资投机性需求明显违背，也就意味着新一轮全国范围内的调控即将开启，房地产市场过热的问题必须得到抑制。

年初，在北京为首的一线城市率先密集出台调控政策，限购、限贷、限售、土地供应增加、利率上调等政策轮番上阵，市场得到明显的平抑。在北京好榜样的带领下，多数其他一线城市及二三线城市也纷纷加入或升级调控政策，促进市场转向平稳发展。从去化看，多数城市在政策调控下，成交量急转而下，但成交价格调控不尽如人意，部分城市价格由“升”转“平”，但也存在部分城市价格“一路上扬”，政策效应不甚显著。从库存看，本轮增长中，中央重点关注的去库存问题成效显著，多数原先库存明显的城市在价格不断上涨的市场中反而得到很好的解决，有些甚至从原先的库存大市转为库存告急，也可看出“买涨不买跌”的观念太深入人心。

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，2017 年上半年北京市商品住宅新增预售 10610 套，同比下跌 25.66%，环比下跌 36.19%；上半年新增预售面积 144.62 万方，同比下跌 27.80%，环比下跌 32.34%。2017 年上半年北京市商品住宅市场受“最严调控”的影响，开发商推盘积极性明显降低，商品住宅新增供应量进一步下跌。

从市场去化来看，2017 年上半年商品住宅网签套数 21586 套，同比下跌 42.63%，环比下跌 50.80%；上半年网签面积 259.02 万方，同比下跌 40.24%，环比下跌 49.32%。上半年北京市商品住宅市场在“限购、限贷、限售”等多重政策的调控下，商品住宅购买门槛明显提高，导致购房需求明显减少，随之而来的必然是市场热度降温，成交量大幅收缩。

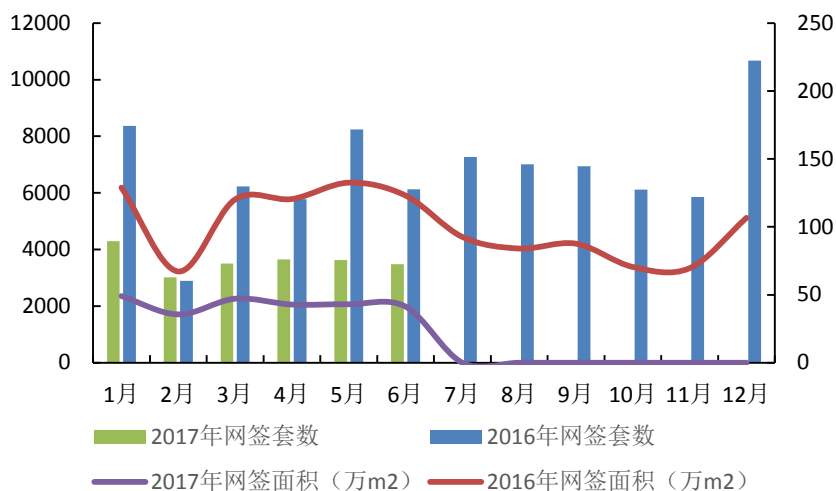


图1 2016-2017年上半年北京市商品住宅市场成交趋势

2017年上半年北京商品住宅均价41071元/m²，同比上涨20.12%，环比上涨12.79%，在最严调控政策背景下商品住宅价格依旧呈现出现上涨，主要由于年初那波涨价潮将价格推到高位，但从2017年3月开始商品住宅均价开始回落，且有连续下跌的趋势。

截止2017年6月30日，北京市商品住宅可售房屋库存量开始增加，存量总套数共计49160套，总面积为587.25万方。接近一年的去化速度来看，去化周期仍超过9个月，未来随着最严调控的深入，去化周期或许会拉长。

2、二手住宅市场

据康正评估统计，2016年上半年北京二手住宅成交84670套，同比下跌37.52%，环比下跌38.16%；二手住宅成交面积768.19万方，同比下跌38.39%，环比下跌39.18%。随着限购升级、信贷收紧等政策的日趋严格，二手房市场也受到明显冲击，成交量明显下跌。

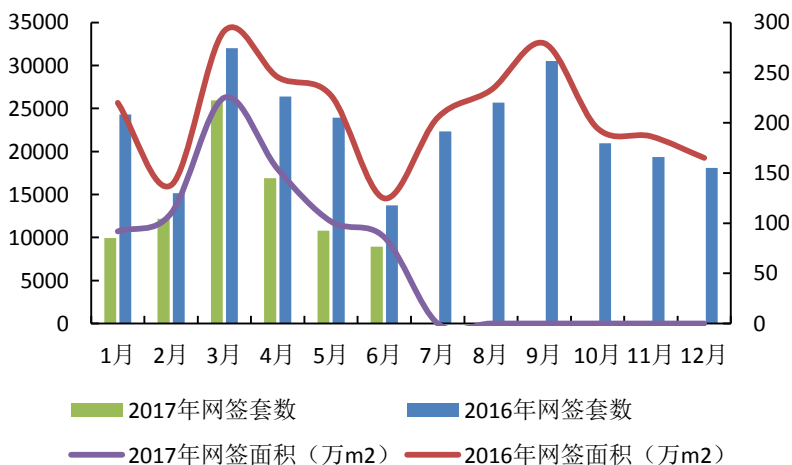


图2 2016-2017年上半年北京市二手住宅市场成交趋势

(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，2017年上半年上海市共新增商品住宅预售24711套，同比下跌40.06%，环比下跌10.98%；上半年新增预售面积270.12万方，同比下跌43.34%，环比下跌17.01%。2017年上半年商品住宅新增供应量与去年同期相比出现明显跌落，从去年下半年开始开发商开始放缓推盘趋势，目前来看仍会持续放缓的态势。

从去化来看，2017年上半年商品住宅成交28442套，同比下跌53.12%，环比下跌40.36%；上半年成交面积350.09万方，同比下跌53.65%，环比下跌44.22%。在去年下半年市场密集调控后，商品住宅市场继续降温，成交量同比、环比都出现大幅下跌。

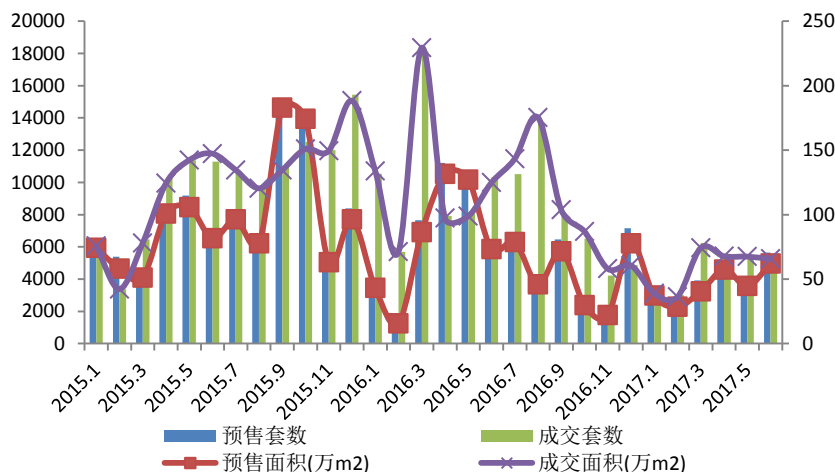


图3 上海市商品住宅市场近期供需走势

据百盛评估统计，2017年上半年上海市商品住宅成交均价48061元/m²，同比上涨37.61%，环比上涨8.04%。调控背景下，上海商品住宅均价仍一路高涨，主要原因由于普通商品住宅供应量的减少，导致部分需要转向高端销售市场，拉高了整体均价。

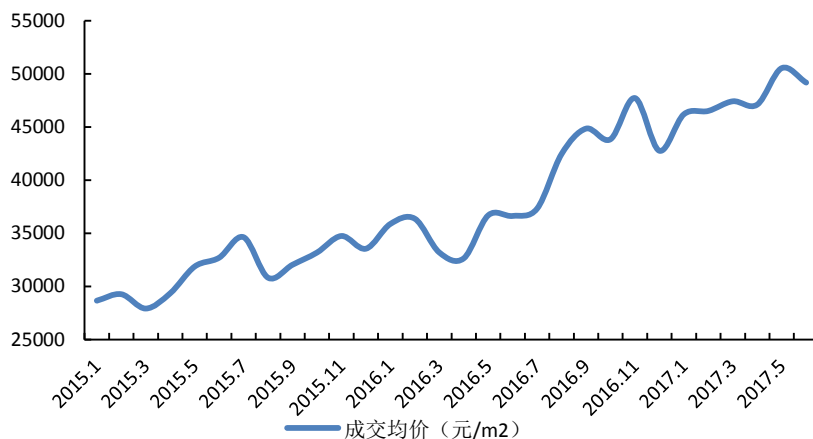


图4 上海市商品住宅市场近期成交价格走势

2、二手住宅市场

2017年上半年上海市共成交二手房91479套，同比下跌53.49%，环比下跌50.26%；上半年成交面积728.31万方，同比下跌56.48%，环比下跌53.16%。高压调控背景下，多数投资投机需求得到明显的抑制，且购房门槛的提高也使得多数刚性需求被挡在门外，成交量持续下滑，市场降温预期还会持续。

2017年上半年上海市二手房成交均价为38026元/m²，同比上涨40.20%，环比上涨15.86%。年初以后上海二手房成交均价一路上扬，但6月成交均价开始回落，连续下跌的成交量导致成交价格不再坚挺。

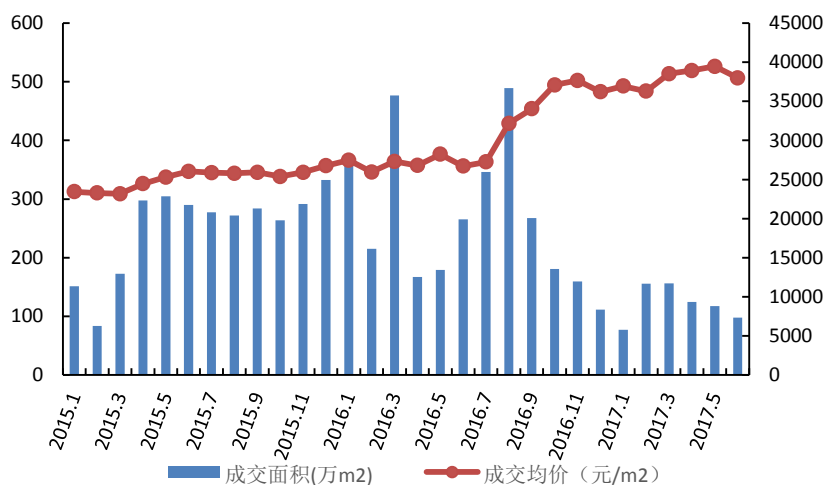


图5 上海市二手房市场近期成交趋势

(三) 广州

据世联行统计，2017年上半年广州市商品住宅新增预售面积364.28万方，同比下跌12.38%，环比下跌33.82%，上半年新增供应量有所放缓，推盘项目也出现明显减少。

从去化来看,2017年上半年广州市商品住宅成交 48466 套,同比下跌 15.01%,环比下跌 31.41%;商品住宅成交面积 531.43 万方,同比下跌 15.73%,环比下跌 30.94%。在上半年调控不断升级的背景下,住宅去化速度有所放缓,成交量出现明显收缩。

据世联行统计,截至 2017 年 6 月 30 日,广州市商品住宅存量 14.7 万套,存量面积 1770 万方,高压调控下库存又开始反弹增加。接近一年的去化速度来看,广州市商品住宅存量套数及存量面积去化时间分别尚需 15 个月和 16 个月的时间,去化周期有所延长。

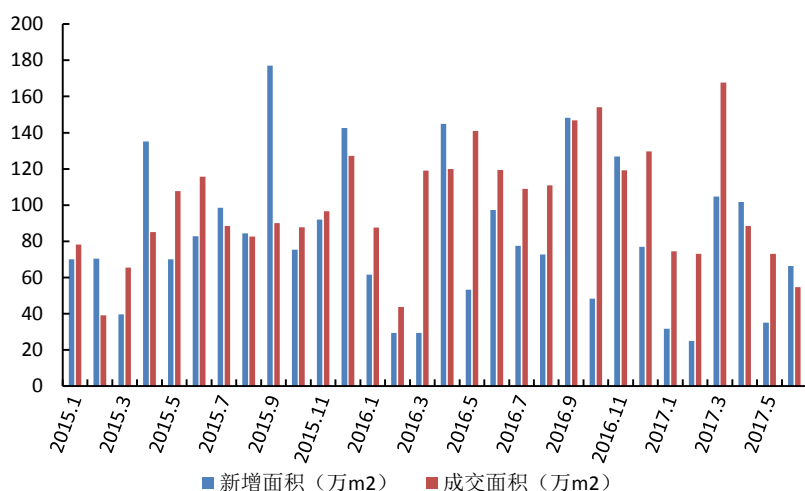


图 6 近期广州市商品住宅市场供需走势

2017 年上半年广州市商品住宅均价 16731 元/ m^2 ,同比增长 5.04%,环比下跌 3.37%。2017 年上半年广州商品住宅伴随着成交量的减少,成交均价也出现明显回落,市场进入相对平淡期。

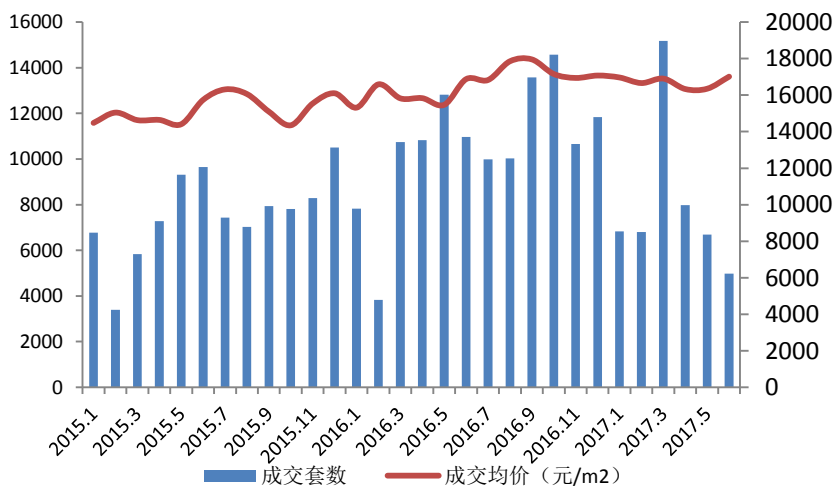


图 7 近期广州市商品住宅市场成交趋势

(四) 深圳

1、商品住宅市场

据深圳房地产信息网统计，2017年上半年深圳市商品住宅新增预售6725套，同比下跌70.79%，环比下跌65.55%；上半年新增预售面积71.15万方，同比下跌70.29%，环比下跌61.70%。2017年上半年深圳市商品住宅新增预售出现明显下跌，一方面受季节性原因影响，部分月份新批预售接近为0，另一方面调控背景下市场热度不断下降，开发商推盘的热情明显降低。

从去化来看，2017年上半年共成交商品住宅10502套，同比下跌54.67%，环比下跌39.20%；上半年共成交商品住宅面积105.33万方，同比下跌56.64%，环比下跌39.80%。2017年上半年深圳市商品住宅成交创下近十年新低，成交量颇为惨淡，尤其第一季度成交量刚过3000套，4月开始成交量小幅上涨，但是市场依旧低迷，严控背景下楼市温度不断降低。

据深圳房地产信息网统计，截至2017年6月30日，深圳市一手住宅库存面积为323.74万方，去化周期为14个月，去化周期有所缩短。

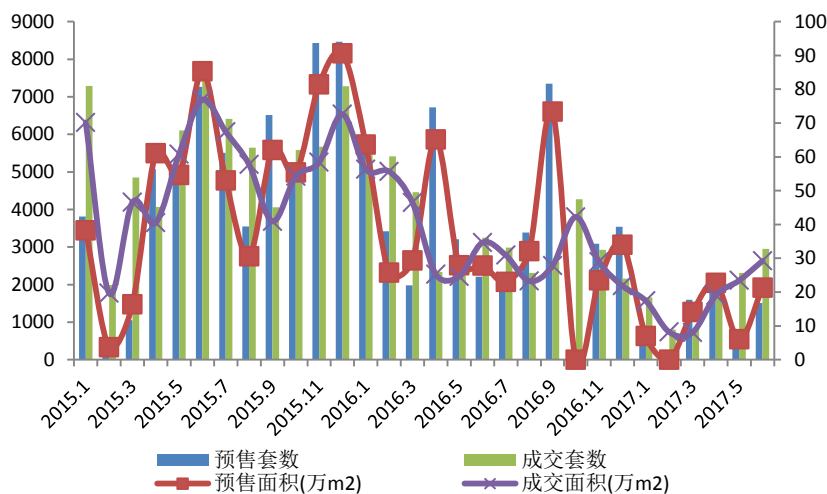


图8 近期深圳市商品住宅市场供需走势

2017年上半年深圳市商品住宅均价54632元/m²，同比上涨7.11%，环比下跌3.91%，上半年市场在去年颁布的“深八条”及今年信贷政策不断收紧的背景下，深圳楼市也逐步趋稳，成交量及成交价均出现回落。

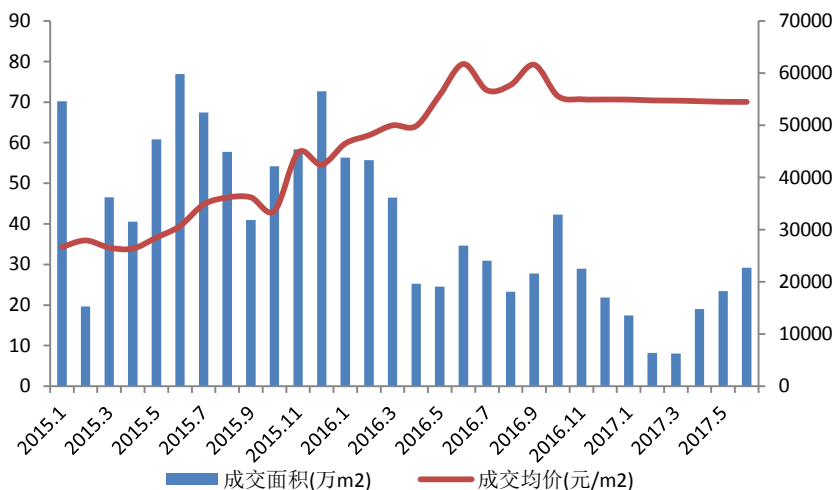


图9 近期深圳市商品住宅市场成交趋势

2、二手住宅市场

据深圳房地产信息网统计，2017年上半年深圳市二手房成交33115套，同比下跌47.57%，环比下跌19.79%；上半年成交面积298.68万方，同比下跌47.33%，环比下跌15.95%。信贷政策的收紧对二手住宅市场造成了较大的影响，成交量同比下跌近5成，市场观望情绪较浓。

2017年上半年二手住宅的挂牌均价在经历之前多个月的下跌后一路上涨，可以看出卖方对市场颇具信心。上半年挂牌均价57743元/m²，同比上涨3.69%，环比上涨14.02%。尽管卖方对市场仍较为看好，但成交量却不尽如人意，而且在贷款利率不断上涨的背景下，下半年二手房市场活跃度估计还会下降。与交易市场相对应的租赁市场，上半年租金均价有所恢复，上半年成交均价76/(m²·月)，同比下跌5%，环比上涨2.70%。

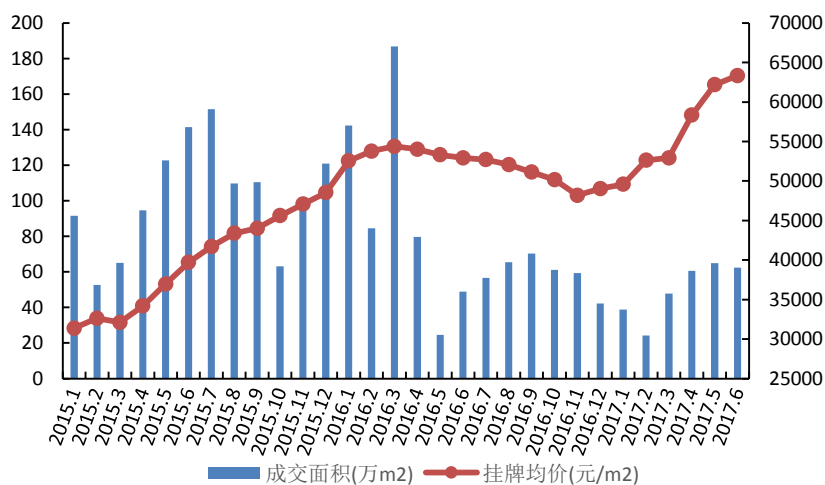


图10 近期深圳市二手住宅市场成交趋势

三、重点二线城市篇

(一) 天津

据克而瑞统计，2017年上半年天津市商品住宅新增预售面积 589.58 万方，同比减少 15.43%，环比减少 36.06%，新增供应量大幅下跌，一方面由于去年三季度推盘量较多，另一方面市场降温开发商推盘量也有所放缓。

从去化来看，2017年上半年天津市商品住宅成交 726.13 万方，同比下跌 35.04%，环比下跌 43.43%。“331 新政”后，新一轮政策周期再度收紧，天津商品住宅市场成交量明显下跌，去化速度趋缓。

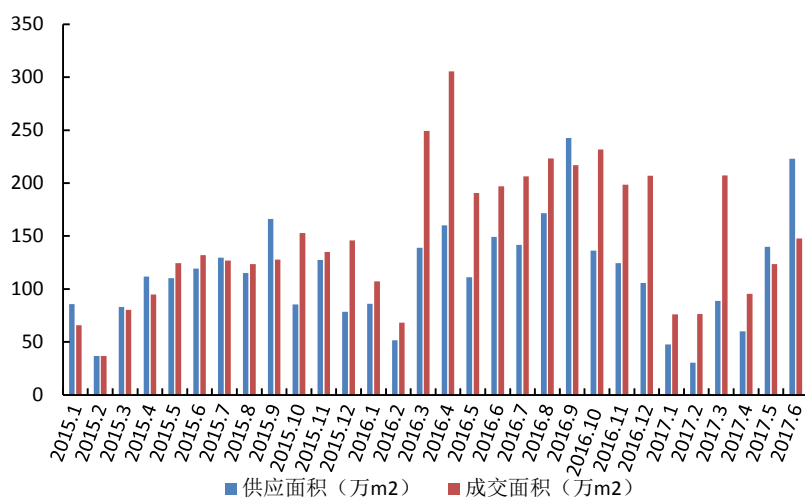


图 11 近期天津市商品住宅市场供需走势

据克而瑞统计，2017年上半年天津市商品住宅均价 15937 元/m²，同比上涨 28.61%，环比上涨 9.77%。2017年上半年整体成交均价仍有明显上涨，主要由于年后依旧持续去年年底的涨势，但“331 新政”后，4 月住宅均价出现明显回落，5 月、6 月开始小幅反弹。

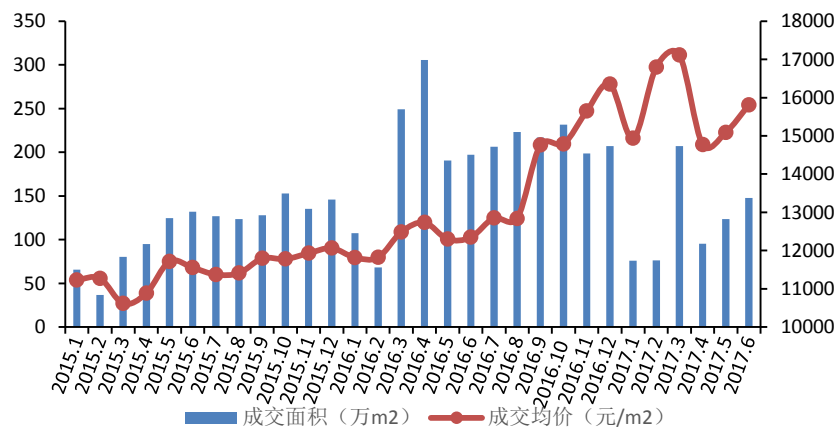


图 12 近期天津市商品住宅市场成交趋势

（二）南京

据克而瑞统计，2017年上半年南京市商品住宅新增预售36084套，同比下跌39.15%，环比下跌45.47%，受不断升级的政策调控的影响，上半年商品住宅新增批售明显放缓。

从去化来看，2017年上半年南京市商品住宅成交38958套，同比下跌53.31%，环比下跌33.64%；成交面积418.57万方，同比下跌53.52%，环比下跌35.48%。2017年上半年在限购、限贷、提高首付、提高利率、公开摇号等多重组合拳调控的背景下，投资投机性需求得到明显挤压，自住占主导需求导致成交量明显减少，创下2012年至今同期最低记录。

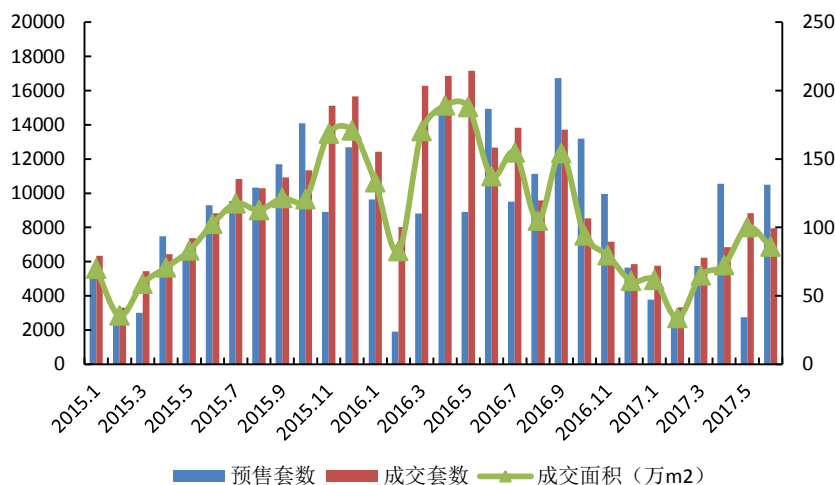


图13 近期南京市商品住宅市场供需走势

据克而瑞统计，2017年上半年南京市商品住宅均价20847元/m²，同比上涨19.22%，环比下跌6.11%。南京市商品住宅均价在自住需求和投资投机性需求共同作用下，2016年前三季度房价一路高涨，且在9月来到房价至高点，后来在9月底迎来史上最严新政后，市场遇冷，房价开始逐步下跌，预期在年限购继续升级的背景下，南京火热的楼市终将走向平稳。

截至2017年6月30日，南京市商品住宅存量28716套，接近一年的去化速度来看，去化周期仍不足四个月，未来调控市场也需从供给侧发力，更好地促进供求平衡。

（三）成都

据克而瑞统计，2017年上半年成都市商品住宅新增供应869.95万方，同比下跌0.93%，环比下跌10.13%，商品住宅新增供应量逐步放缓。

从市场去化来看，2017年上半年成都市商品住宅共成交111575套，同比下跌5.41%，环比下跌29.73%；商品住宅成交面积1125.62万方，同比下跌14.52%，环比下跌28.98%。2017年上半年成都商品房市场在调控不断升级的背景下，市场热度有所下降，去化速度逐步放缓。

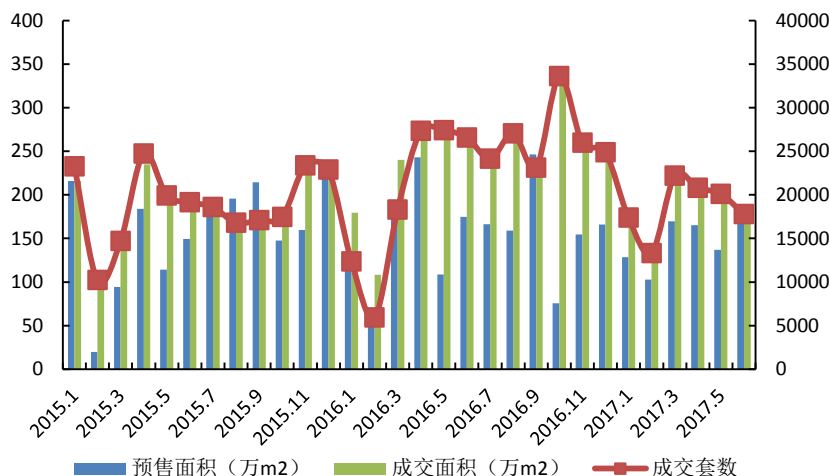


图 14 近期成都市商品住宅市场供需走势

据克而瑞统计，2017年商品住宅成交均价9394元/m²，同比上涨25.34%，环比上涨12.72%。2017年上半年商品住宅市场在调控仍处于高压态势的背景下，商品住宅均价仍在逐月上升，到6月来到高点，供不应求导致市场价格继续上涨。但随着成交量的逐渐回落，预期价格上涨的趋势较难延续，未来会有下跌的趋势。

（四）宁波

据克而瑞统计，2017年上半年宁波市商品住宅新增预售面积345.04万方，同比增长64.64%，环比增长29.88%，新增供应量明显增加。

2017年上半年宁波市商品住宅成交套数32267套，环比增长13.14%；成交面积395.71万方，同比增长21.60%，环比减少7.04%。2017年上半年，宁波商品住宅市场总体成交量保持平稳，但在限购限贷的背景下，4月成交量小幅下跌，但伴随着土拍市场的持续火爆，5月市场又有所反弹，未来走势相对扑朔迷离。2017年上半年成交均价17385元/m²，同比上涨34.57%，环比上涨16.71%。4月划分区域的限购政策并未影响土地市场的活跃，进而催生了市场不少的恐慌恐涨情绪，楼市价格在4月、5月小幅下跌后，继续上涨，从数据看本轮调控暂未达到预期的效果。

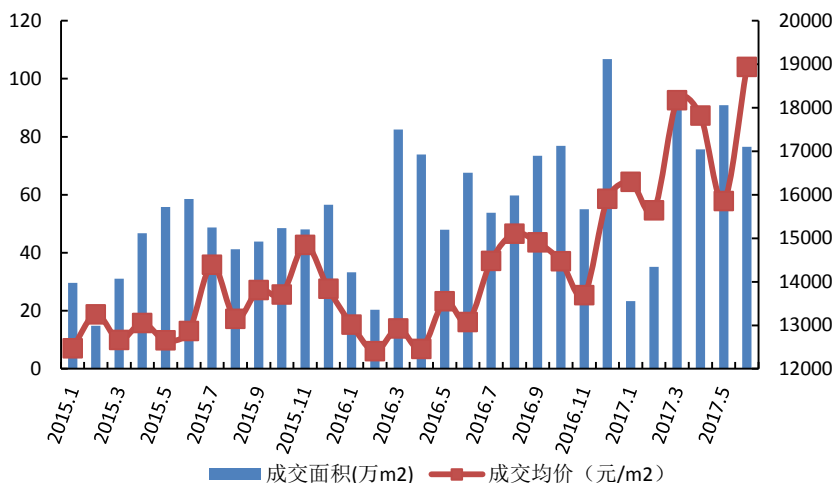


图 15 近期宁波市商品住宅市场成交走势

从去化周期来看,截至 2017 年 6 月 30 日,宁波市商品住宅存量 144.27 万方,市场存量进一步减少,接近一年的去化速度来看,去化周期不到 3 个月,急需增加新增供应量,调整供不应求的市场状态。

（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,2017 年上半年苏州市区(含吴江)新增商品住宅预售 30409 套,同比增长 16.66%,环比减少 16.04%;上半年新增预售面积 373.63 万方,同比增长 21.44%,环比减少 14.56%。苏州市区上半年新增供应量明显减少,在加上吴江区新增批售量后市区供应量仍然环比均出现下跌,未来仍需加大土地供应量,从供给侧调节市场供求关系。

从去化来看,2017 年上半年苏州市区(含吴江)商品住宅成交 35603 套,同比下跌 13.82%,环比增长 38.50%;成交面积 453.36 万方,同比下跌 15.49%,环比增长 42.22%。上半年苏州市区商品住宅成交量的环比增长主要来源于吴江区,目前吴江在苏州市区各区域来看价格相对较低,也受到更多刚需一族的欢迎。但与去年同期相比,商品住宅成交量出现明显减少,去化速度明显放缓,多重政策限制下需求被明显压缩。

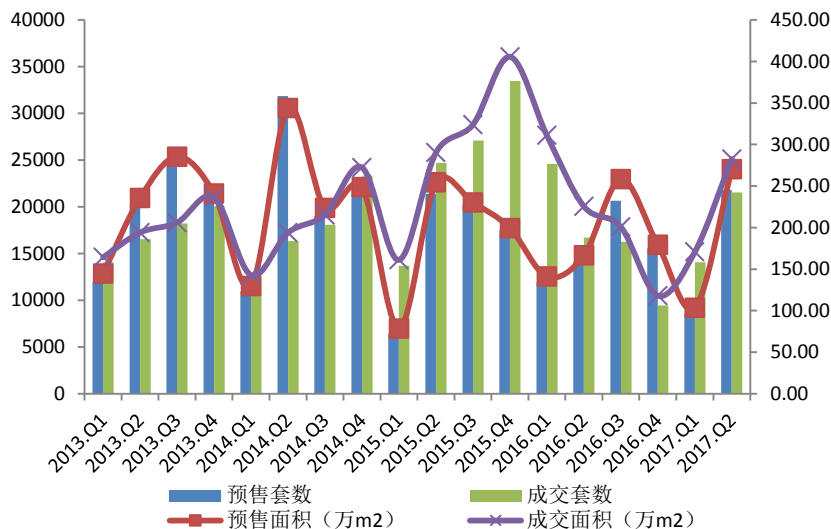


图 16 近期苏州市商品住宅市场供需走势

据苏州天元评估统计，2017年上半年苏州市商品住宅均价 18107 元/m²，同比上涨 10.74%，环比下跌 9.53%。2017年上半年苏州商品住宅均价环比出现明显回落，一方面由于市场降温，价格有小幅下跌，另一方面吴江均价低于苏州其他五区，此次加入统计拉低了整体均价。

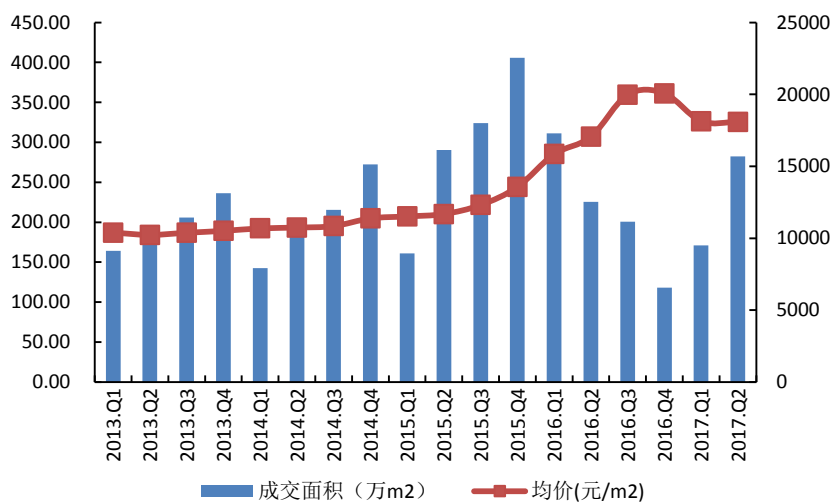


图 17 近期苏州市商品住宅市场成交走势

据天元评估统计，截至 2017 年 6 月 30 日，苏州市商品住宅存量 220.29 万方，去化周期不足 4 个月，未来仍需加快新增供应量的推出。

2、二手住宅市场

据天元评估统计，2017年上半年二手住宅成交 29401 套，同比下降 31.12%，环比增长 1.59%；上半年二手住宅成交面积 296.92 万方，同比下降 32.32%，环比增长 4.26%。高压调控的背景下，二手房市场遇冷，市场明显降温。2017年上半年

年二手房套均面积 101 平米，较 2016 年下半年有所增加，改善型房源的交易比例有所提高。

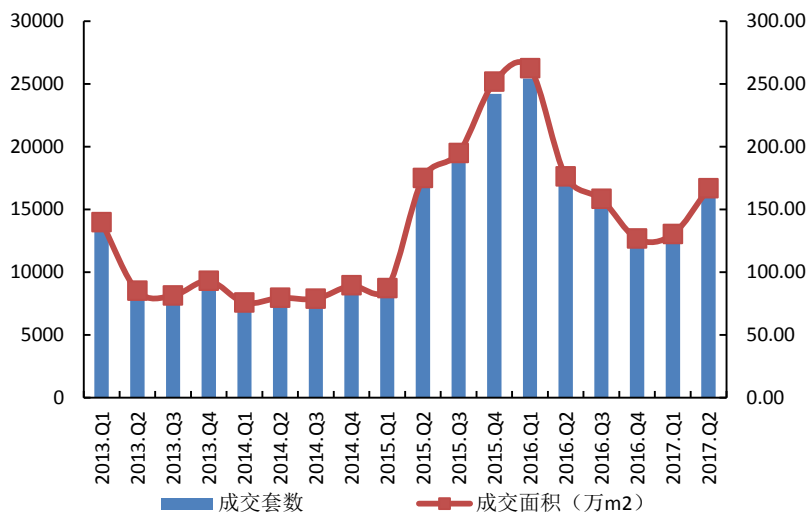


图 18 近期苏州市二手住宅市场成交走势

（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，2017 年上半年无锡市商品住宅新增预售面积 149.41 万方，同比下降 17.21%，环比下降 22.16%，新增供应量进一步下降。

从去化来看，2017 年上半年无锡市商品住宅成交 13134 套，同比减少 71.78%，环比减少 55.53%；上半年成交面积 169.92 万方，同比减少 69.15%，环比减少 53.42%。上半年，无锡市限涨、限售、限购等一系列调控政策的背景下，去化速度明显放缓，成交量持续下降。

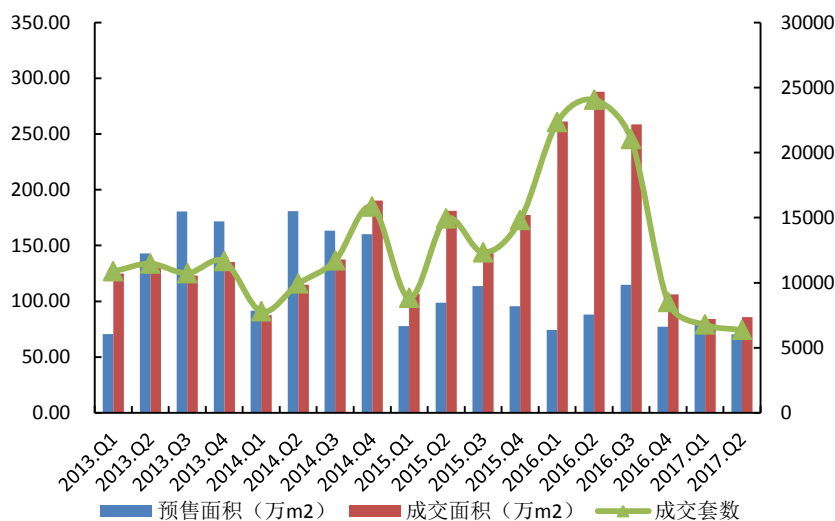


图 19 近期无锡市商品住宅市场供需走势

据同方评估统计，2017 年上半年无锡市商品住宅成交均价 10385 元/m²，同比

上涨 23.69%，环比上涨 6.66%。在上海、苏州市场限购不断升级的背景下，大量投资投机性需求外溢到无锡，促进了无锡房价的明显上涨。2017 年上半年，无锡市政府也开始不断升级调控政策，促进市场平稳发展，但短期内房价尚未平稳，仍需政策的发力促进房价回归正常。

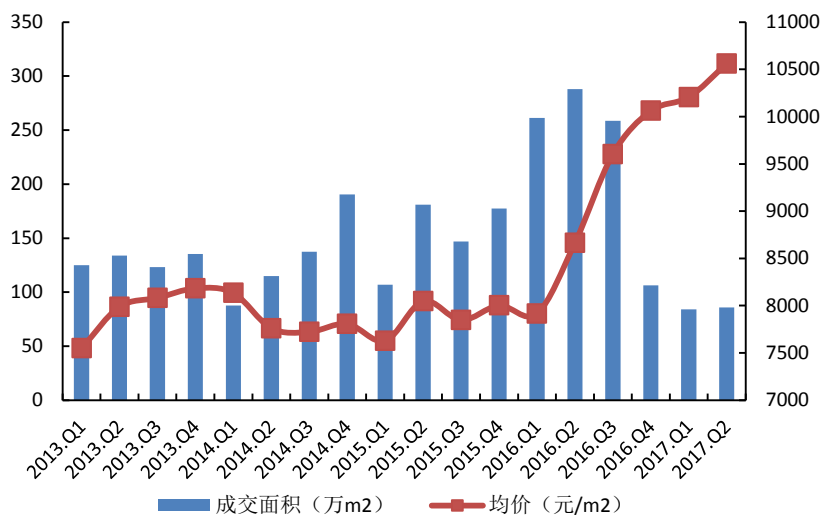


图 20 近期无锡市商品住宅市场成交走势

据同方评估统计，截至 2017 年 6 月 30 日，无锡市商品住宅存量为 165.15 万方，去化周期近 4 个月，市场仍存在严重的供不应求的状况，未来需加快新增供应量的推出。

2、二手住宅市场

2017 年上半年无锡市二手住宅市场继续蓬勃发展，去化速度继续加快。据同方评估统计，2017 年上半年无锡市二手住宅成交 40175 套，同比增长 67.30%，环比增长 25.66%；成交面积 445.76 万方，同比增长 82.67%，环比增长 35.36%。无锡二手住宅市场受到政策的影响相对不及商品住宅市场，大量商品住宅的需求也相应地转移到二手住宅市场中，促进二手住宅成交量大幅增加，市场呈现一片繁荣的景象。

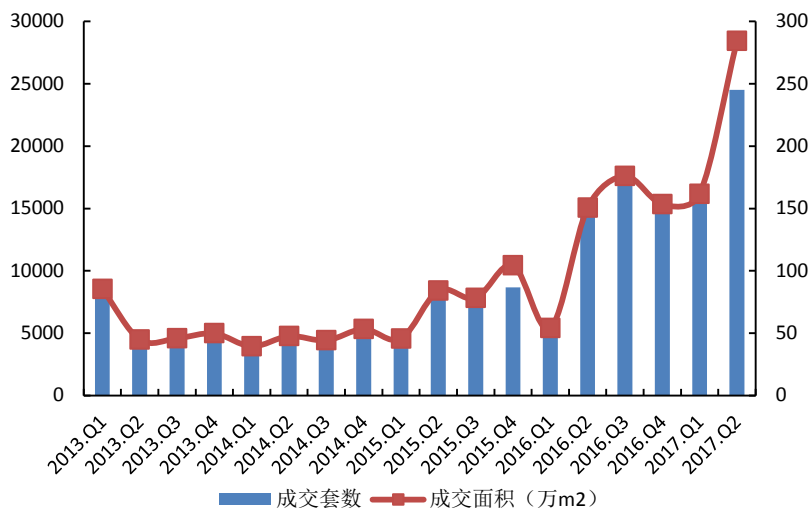


图 21 近期无锡市二手住宅市场成交走势

（七）济南

据克而瑞统计，2017年上半年济南市商品住宅新增预售292.35万方，同比下降54.14%，环比下降56.73%。在市场调控不断升级的背景下，开发商推盘的热情明显下降，上半年新增预售量出现明显下跌。

2017年上半年济南市商品住宅成交面积为406.12万方，同比减少42.08%，环比减少47.32%。2017年上半年济南市商品住宅成交情况较为惨淡，主要由于限购、限贷、限价、限售等政策逐一落地，很多购房者由于购房资格、购房资金压力、入市房源减少等原因未能成功买房。尽管成交量不尽如人意，但仍存在热点项目供不应求、去化率高的情况。与成交量相对的，商品住宅成交价格依旧呈现坚挺的态势，上半年成交均价11255元/m²，同比上涨25.26%，环比上涨8.89%。

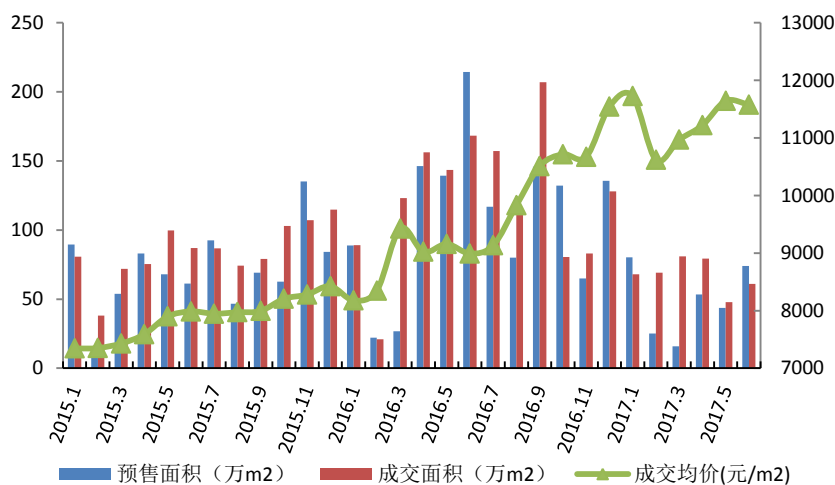


图 22 近期济南市商品住宅市场供需及成交价格走势

（八）郑州

据智地平台入线机构正达评估统计，2017年上半年郑州市商品住宅共新增预售面积948.61万方，同比增长80.43%，环比减少0.24%，新增供应面积较去年同期相比有明显增加。

从去化来看，2017年上半年郑州市商品住宅成交套数72362套，同比增长2.15%，环比减少21.97%；成交面积739.92万方，同比增长0.80%，环比减少25.08%。2017年上半年郑州楼市风起云涌，政府及相关部门连续出招，限购升级、利率上涨等都对郑州楼市产生了影响，市场从年初的火热逐渐恢复平稳，成交量小幅下跌。

2017年上半年郑州市商品住宅成交均价10595元/m²，同比上涨16.67%，环比上涨3.78%，成交价格与去年同期相比大幅提高，但今年以来成交价格涨幅得到明显抑制，市场有回稳的态势。

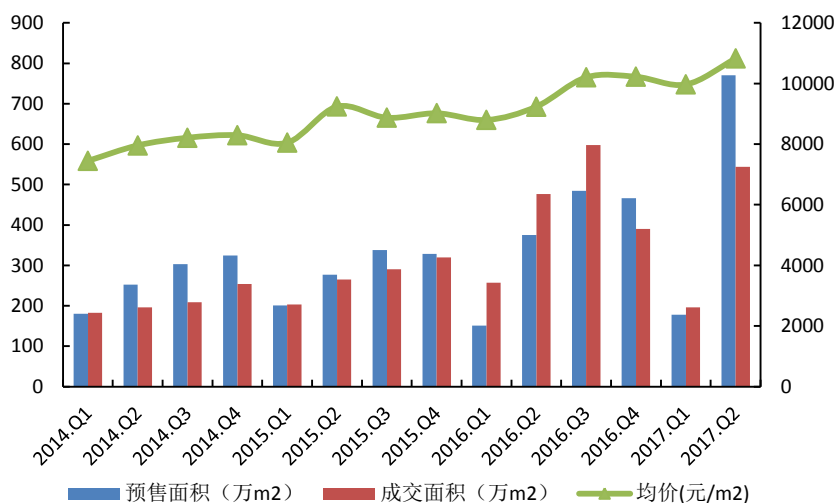


图 23 近期郑州市商品住宅市场供需走势

（九）南宁

据世联监测统计，2017年上半年南宁市商品住宅新增预售28535套，同比减少56.00%，环比减少62.92%；新增预售面积270.21万方，同比减少32.09%，环比减少40.57%。2017年上半年南宁市商品住宅市场新推盘进度明显放缓，新增供应量有所下降。

从去化来看，2017年上半年南宁市商品住宅共成交60131套，同比增长38.59%，环比增长4.00%；上半年共成交面积536.73万方，同比增长22.15%，环比减少12.10%。2017年上半年南宁的楼市相对胶着，一方面新增供应量明显下降，市场

出现明显的供不应求的状态，另一方面楼市调控政策出台，市场成交量整体相对平稳，并未出现明显的大起大落的状况。但上半年成交量是近三年半年度成交最高的数据，但与去年同期相比略有增加，总的来看新政影响下成交量“稳中有升”。

据世联监测统计，2017年上半年南宁市商品住宅成交均价 7681 元/m²，同比上涨 7.62%，环比上涨 1.15%。2017年上半年新政调控背景下，市场整体呈现平稳的趋势，成交价格小幅上涨。

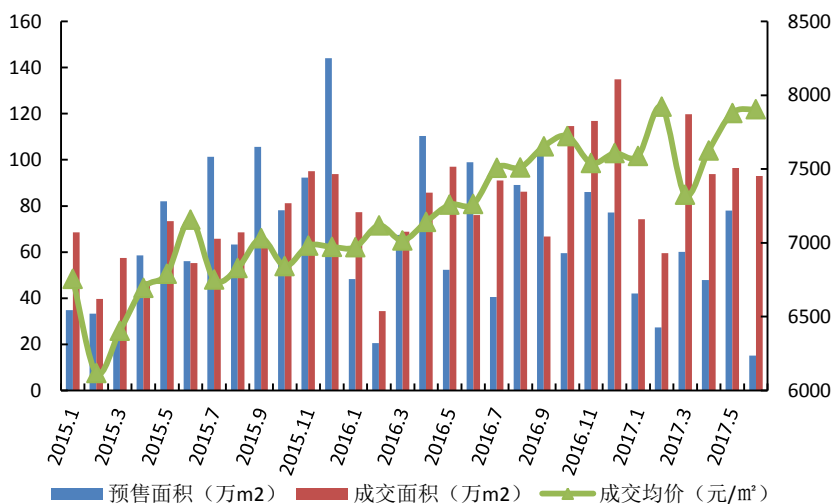


图 24 近期南宁市商品住宅市场供需及成交价格走势

(十) 西安

据克而瑞统计，2017年上半年西安市商品住宅新增预售面积 545.44 万方，同比增长 30.44%，环比增长 4.32%，市场大好的情况下开发商推盘的热情明显提高，新增供应量继续呈现上升趋势。

2017年上半年西安市商品住宅成交面积 1501.44 万方，同比增长 100.70%，环比增长 83.41%。2017年上半年成交继续大幅上涨，市场一片火热，尽管政府不断升级调控政策，但仍未阻挡购房者的热情，但“6.28”再一次调控升级，预期市场成交会有所放缓。2017年上半年西安成交均价 9687 元/m²，同比上涨 41.92%，环比上涨 32.23%，上半年西安商品住宅市场成交均价继续攀上新高，市场明显出现过热的状况。

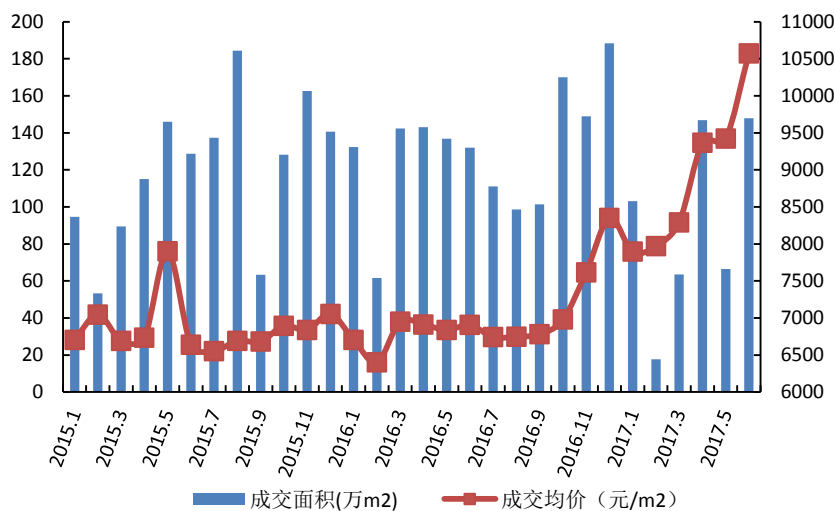


图 25 近期西安市商品住宅市场成交走势

从去化周期来看，截至2017年6月30日，西安市商品住宅库存量不足400万方，库存量告急，接近一年的月平均去化速度来看，去化周期不足3个月，需尽快增加新增供应。

（十一）大连

据克而瑞统计，2017年上半年大连市商品住宅新增预售4981套，同比减少72.28%，环比减少74.41%；新增预售面积42.75万方，同比减少74.79%，环比减少77.61%，新增供应量进一步下降。

2017年上半年大连市商品住宅共成交35048套，同比增长13.91%，环比减少9.89%；成交面积337.51万方，同比增长14.82%，环比减少10.67%。在全国多数城市政策收紧的背景下，大连市政策相对宽松，经济向好，市场成交量同比小幅上涨。2017年上半年成交均价11241元/m²，同比上涨10.08%，环比上涨3.60%，市场呈现“量价齐升”的态势。

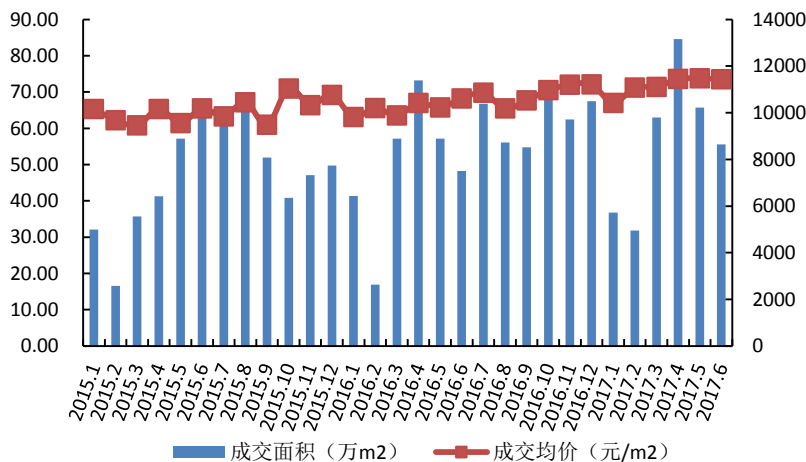


图 26 近期大连市商品住宅市场成交走势

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，2017年上半年常州市商品住宅新增预售22528套，同比增长26.67%，环比增长60.73%；预售面积273.17万方，同比增长28.88%，环比增长65.35%。2017年上半年新增供应量继续增加，市场大好的情况的开发商推盘的热情也一路提高。

2017年上半年常州市商品住宅共成交46803套，同比增长80.11%，环比增长118.33%；成交面积403.71万方，同比增长34.61%，环比增长55.99%。2017年上半年常州首次土拍的火热情况继续推进住宅市场的升温，成交量不断攀升新高，但随着调控政策的收紧，市场逐渐走向平稳。

从成交价格来看，2017年上半年成交均价8736元/m²，同比上涨26.96%，环比上涨16.92%，成交价格大幅上涨，上半年商品住宅市场呈现“量价齐升”的态势。

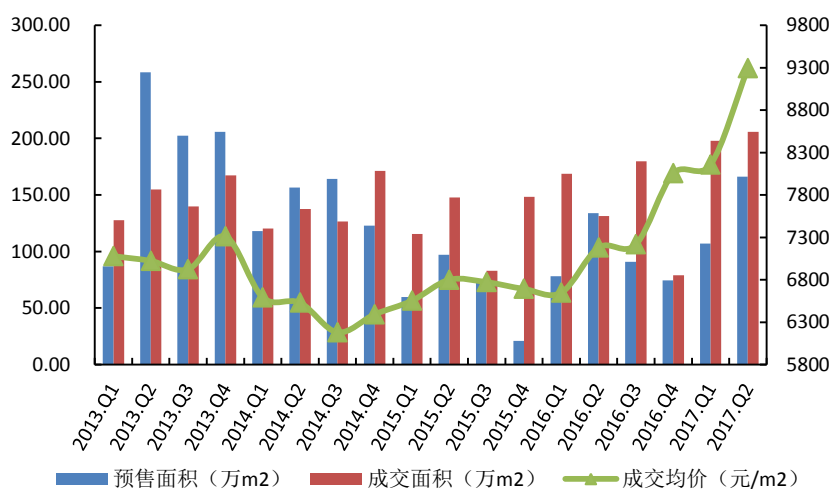


图 27 近期常州市商品住宅市场供需及价格走势

（二）南通

据克而瑞统计，2017年上半年南通市商品住宅共成交12097套，同比减少17.56%，环比减少42.02%；上半年成交面积142.90万方，同比减少17.06%，环比减少41.19%。2017年上半年南通市商品住宅市场成交量明显减少，去化速度放缓。尽管成交量明显收缩，南通市商品住宅成交均价却一路上涨，2017年上半年商品住宅成交均价11309元/m²，同比上涨44.71%，环比上涨20.04%。

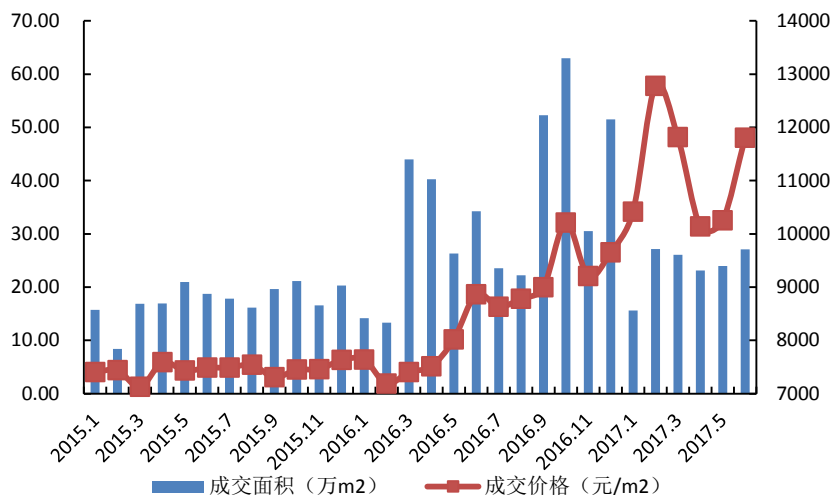


图 28 近期南通市商品住宅市场成交走势

（三）珠海

据世联监测统计，2017年上半年珠海市商品住宅新增预售19324套，同比减少14.59%，环比减少18.67%；新增预售面积196.65万方，同比减少14.80%，环比减少17.91%。2017年上半年珠海市商品住宅新增预售量小幅减少，最严限购调控背景下，推盘进度有所放缓。

从去化来看，2017年上半年珠海市商品住宅成交15868套，同比减少46.68%，环比减少39.40%；上半年成交面积179.01万方，同比减少41.38%，环比减少36.76%。最严调控政策的背景下，投资投机性需求大幅压缩，珠海市商品住宅市场不复去年的疯狂，成交量明显减少，去化速度明显放缓。2017年上半年成交均价23804元/m²，同比上涨53.81%，环比上涨28.96%，尽管去化速度放缓，但成交价格依旧保持坚挺，且一路攀新高。

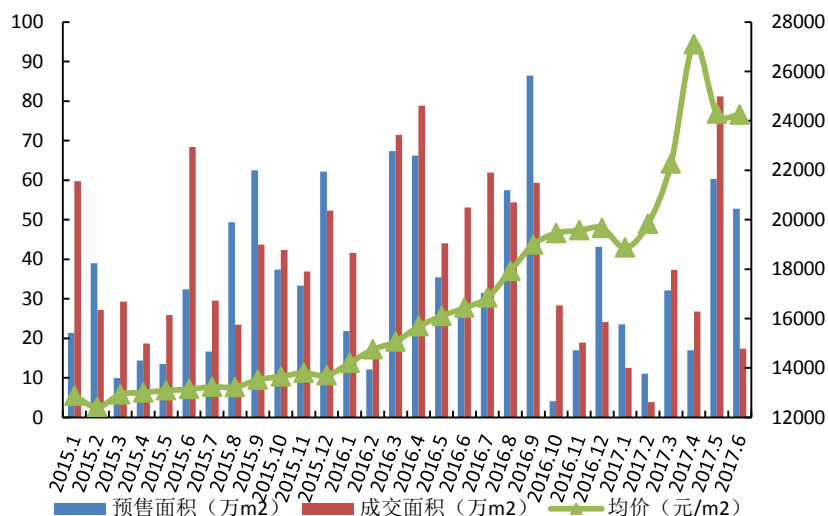


图 29 近期珠海市商品住宅市场供需及价格走势

截至 2017 年 6 月 30 日，珠海市商品住宅存量 28070 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 8 个月，库存相对较为合理。

（四）佛山

据克而瑞统计，2017 年上半年佛山市商品住宅新增预售 58383 套，同比减少 18.14%，环比减少 22.57%；新增预售面积 575.88 万方，同比减少 22.15%，环比减少 26.08%。2017 年上半年佛山市新增预售量小幅下降，推盘速度放缓。

从去化来看，2017 年上半年佛山市商品住宅成交 65620 套，同比减少 25.98%，环比减少 36.88%；成交面积 664.31 万方，同比减少 27.36%，环比减少 38.39%。2017 年上半年，佛山市限购政策多次升级加码，需求得到明显压缩，市场逐渐趋于平稳，成交量也出现回落。

2017 年上半年成交均价 10500 元/m²，同比上涨 11.47%，环比上涨 3.73%，成交均价继续攀新高。

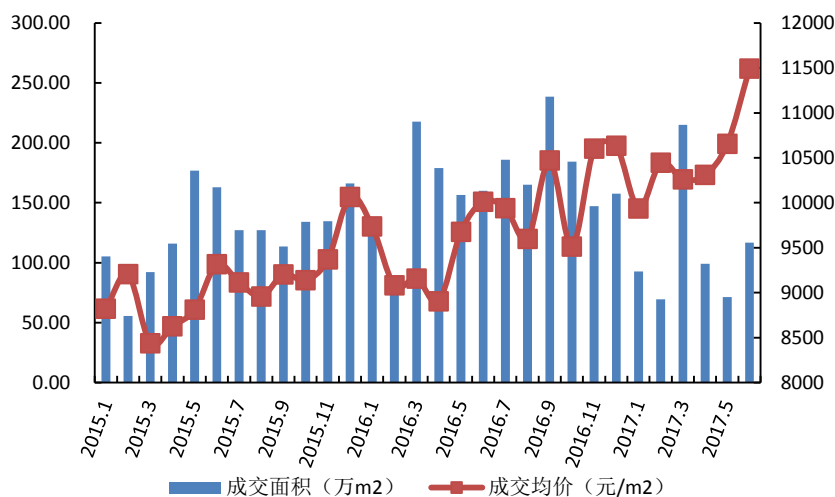


图 30 近期佛山市商品住宅市场成交走势

（五）贵阳

据克而瑞统计，2017 年上半年贵阳市商品住宅新增预售 34029 套，同比减少 11.73%，环比减少 6.23%；新增预售面积 373.10 万方，同比减少 5.64%，环比减少 0.91%。2017 年上半年贵阳市商品住宅新增供应总体保持平稳，预售量与去年同期相比小幅减少。

从去化来看，2017 年上半年贵阳市商品住宅成交 36169 套，同比增加 6.28%，环比减少 17.15%；成交面积 402.67 万方，同比增加 13.17%，环比减少 9.53%。2017 年上半年贵阳市商品住宅成交同样表现平稳，与去年同期相比小幅回暖。

2017年上半年贵阳市商品住宅成交均价 6301 元/m²，同比上涨 12.59%，环比上涨 10.49%，楼市政策相对宽松的背景下贵阳市成交均价一路上涨。

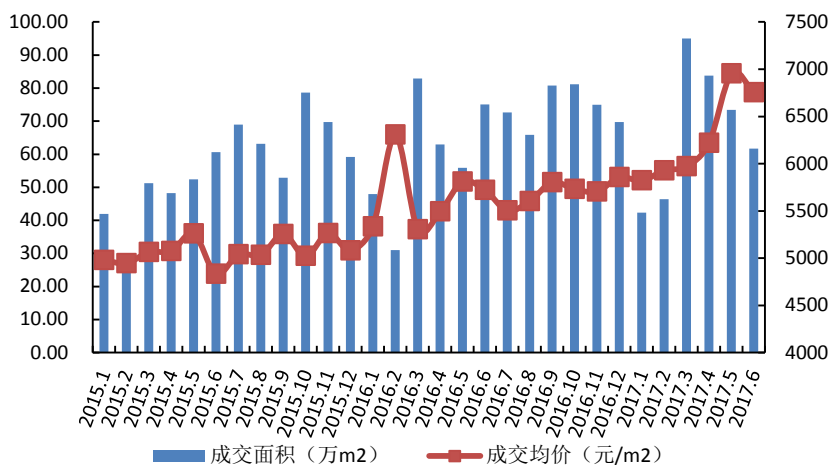


图 31 近期贵阳市商品住宅市场成交走势

（六）海口

据克而瑞统计，2017年上半年海口市商品住宅新增预售套数 15671 套，同比减少 25.87%，环比减少 30.50%；新增预售面积 164.51 万方，同比减少 25.97%，环比减少 28.68%。上半年商品住宅市场新增供应小幅下降，推盘速度稍稍放缓。

从去化来看，2017年上半年海口市商品住宅成交 35037 套，同比增长 79.84%，环比增长 58.71%；成交面积 352.97 万方，同比增长 77.97%，环比增长 43.26%。2017年上半年在全国楼市发生巨大变化的背景下，海南房地产也在经历新一轮的暴涨与调控，但政策未彻底浇灭市场热情，上半年海口市总成交量大幅增长，但随着 4 月限购政策的落地，去化速度有所放缓。而从成交价格来看，市场热情更高，房价不断攀新高，具体看，上半年海口市商品住宅成交均价 12710 元/m²，同比上涨 46.10%，环比上涨 37.69%。调控之后，5 月房价小幅下跌，但 6 月房价又明显上涨，政策效应暂不明朗。

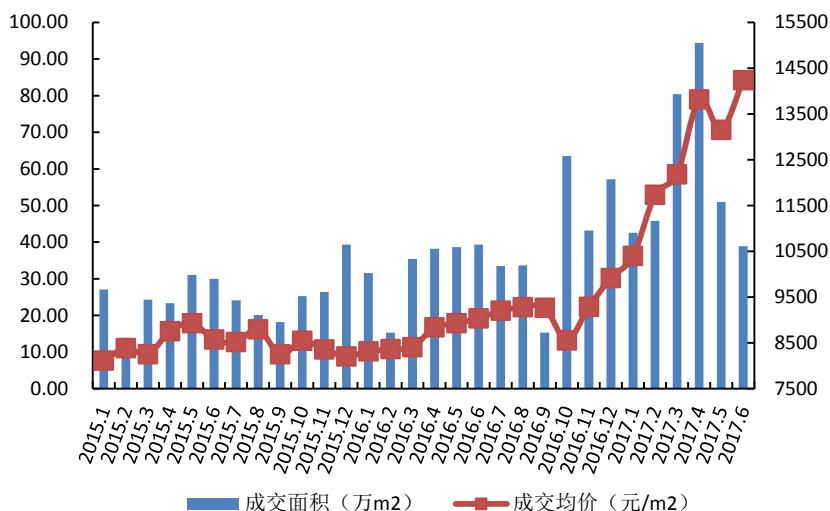


图 32 近期海口市商品住宅市场成交走势

五、2017 年下半年市场展望

2017 年上半年在中央及地方城市政策密集调控的背景下，市场去化速度已经明显放缓，而下半年，政策调控依旧，且对市场表现最为明显的信贷政策在越来越多的城市明显收紧，预期成交量还会下降，楼市预计进入新一轮的观望期。在成交量连续减少的前提下，当前高位的成交价格预期无法长期延续，成交均价会相应地由快速上涨转向平稳，且信贷资金进一步收紧的背景下，部分城市成交价格出现回落也存在可能性。而在去化速度过快、市场过热的背景下，多数城市库存告急，而上半年土地供给侧的调控也在相应开启，上半年多数城市供地规模出现明显增加，下半年预期将会有批量新增供应房源推出，积极补充市场供给。而在土地供应计划的前提下下半年政府供地规模还会相应增加，但严苛的土地出让条件会进一步增加开发商拿地的难度。

总的来看，下半年中国房地产市场在政策高压下将会进入深度调整期，多数城市房地产市场将维持平稳状态甚至出现降温的情况，而部分三四线城市在央行棚改资金的托举下及政策相对宽松的背景下继续繁荣增长，或将成为下半年楼市的主战场。