

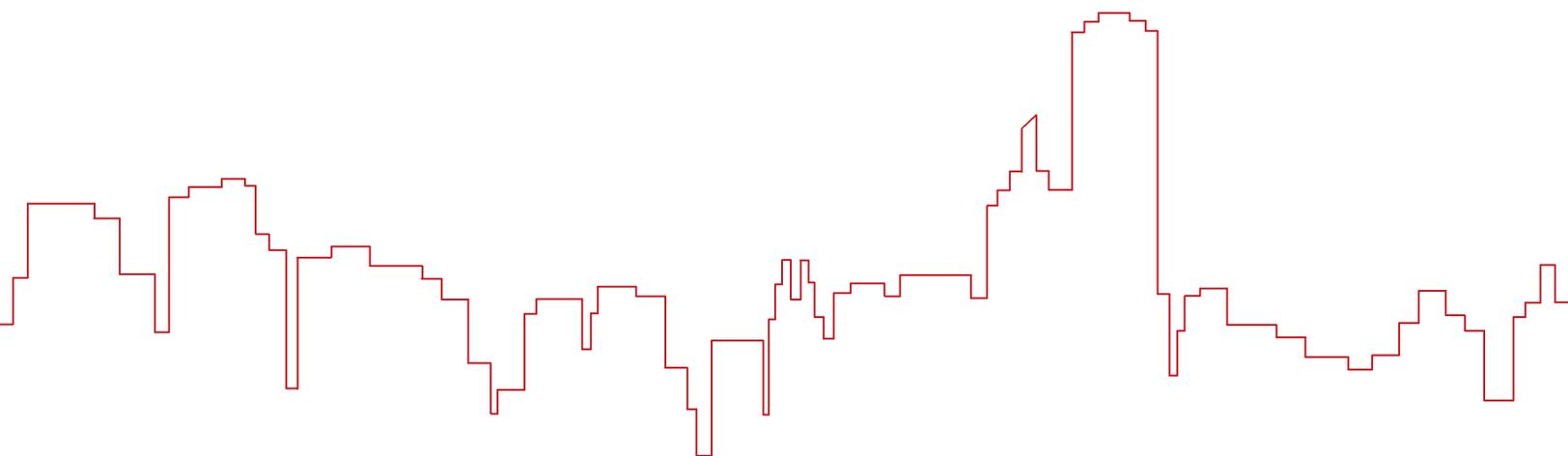
2020

# 2020 中国代表城市房地产市场预测

China Real Estate Market Forecast 2020

# 2020 中国代表城市房地产市场预测

## China Real Estate Market Forecast 2020



## 《2020 中国代表城市房地产市场预测》编委会

总 顾 问：扶伟聪

编 委：李丹杨 梁国鸿 郑松杰 张健如 谢宇晗 徐景宏 刘 涟 郑文伟 李举明  
邓祥和 李 慰 蓝功敏 吴宪明 宋晶晶 欧阳达辉 岑小春 窦自坤 罗广滨  
张伟昭 赵世鹏 戴 璐 徐 亮 楼浚针 李 鯤 吕 亢 康 伟 高 煊  
钱 辉 乔 晶 庄云娟 吴 蟒 董 亮 李伟松 梁家祥 李 玮 戴晓峰  
杨伟胜 赵 丽 王 倩 刘 爽 刘 珍 邓玮凌

主 编：谢宇晗

副 主 编：袁 尚 冯佩云 吴智杰

责任编辑：张昊玥 韦常春 梁凤喜

编 辑：广州 / 郭定基 深圳 / 李举明 东莞 / 李兴旺 佛山 / 曹绍林 珠海 / 曾 勉  
惠州 / 杜志海 江门 / 罗雅丹 中山 / 谢仲娟 肇庆 / 吴 昊 北京 / 窦昕焯  
天津 / 任 炯 青岛 / 徐丽丽 济南 / 徐丽丽 石家庄 / 毛筱娜 沧州 / 王计霖  
邢台 / 郭凯亮 秦皇岛 / 张子叶 上海 / 李垒垒 杭州 / 李雪霞 南京 / 陈焯东  
无锡 / 肖 懿 宁波 / 张 茹 合肥 / 王秋燕 南通 / 陈 宇 常州 / 陈 宇  
绍兴 / 舒 也 武汉 / 邹 婷 长沙 / 周 明 郑州 / 王艳茹 南昌 / 张欣欣  
重庆 / 王 欢 成都 / 陈清华 西安 / 姚夏敏 贵阳 / 鲁贝侠 南宁 / 顾祥玉  
乌鲁木齐 / 张 虎 沈阳 / 马艳梅 大连 / 郭蓉琪 长春 / 杜 婷 福州 / 庞欣悦  
厦门 / 樊宇泰

地址：广州市天河区珠江新城金穗路 1 号邦华环球广场 9/10 楼 邮编：510627

电话：020—83161188 传真：020—83161185 网址：[www.hopechina.com](http://www.hopechina.com)

专业机构：合富研究院 保利投顾研究院

合作媒体：观点地产网

007 编者语

---

前言

008 2017—2019 2020  
变致革，革致稳

---

010 2019 年全国房地产市场发展回顾与展望

018 粤港澳大湾区

---

- 019 广州
- 023 深圳
- 028 东莞
- 032 佛山
- 036 珠海
- 040 惠州
- 044 江门
- 048 中山
- 052 肇庆

056 环渤海城市群

---

- 057 北京
- 061 天津
- 065 青岛
- 069 济南
- 073 石家庄
- 078 沧州
- 081 邢台
- 085 秦皇岛

089 长三角城市群

---

- 090 上海
- 094 杭州

- 098 南京
- 102 无锡
- 106 宁波
- 110 合肥
- 114 南通
- 117 常州
- 121 绍兴

124 华中区域

---

- 125 武汉
- 129 长沙
- 133 郑州
- 137 南昌

141 华西区域

---

- 142 重庆
- 146 成都
- 150 西安
- 154 贵阳
- 157 南宁
- 161 乌鲁木齐

164 东北平原

---

- 165 沈阳
- 169 大连
- 173 长春

177 海峡西岸

---

- 178 福州
- 181 厦门





# 让更多人分享城市的价值

合富辉煌（中国）以“深耕”的理念看待进驻的每一座城市每一个区域，深刻融入中国城市化和城市升级发展进程，帮助城市居民参加城市价值的建设与分享。



**营销代理**  
marketing agent

**存量房租售**  
stock rental and sale

**运营招商**  
operation & investment

**大宗交易**  
block transaction

**资产运营**  
asset operation



---

## 编者语

2019 年伴随政策持续实施抑房产、减杠杆，在经济压力加大的情况下，房地产市场全年表现前高后低。市场去化难度加大，企业获利水平下降，地方政府财政显著放缓。

诚然政府对实施长期经济转型改革的决心无比坚定，然而短期市场调控亦会根据现实需要动态调整。

本次报告收录文章截稿至 2019 年 12 月，由于政府维稳任务加大，经济与市场调控的重心亦相应调整。多数城市判断 2020 年市场将企稳复苏，成交量趋于上涨。

2020 年初新冠肺炎爆发，带来地方经济与市场的阶段性停摆，本年实际产生的市场成交有可能较早前预计逊色。但中国经济保持长期向好发展的趋势不变，房地产市场仍然是带动国内经济稳健增长的重要抓手。政策引导市场回温的趋势并不会改变，疫情影响过后，国内房地产市场仍将保持向好发展趋势。

---

## 2017—2019 2020 变致革，革致稳

**“变致革”**：国际经济环境以及国内经济内生动力持续改变，坚定了政府实施经济转型变革的决心。“党的十九大”（2017）立下“推动发展质量变革”的长期目标。2019年综合结果反映了经济萎靡下政府对“革”的坚持（包括弱房产、减负债等）。

**“革致稳”**：2020年宏观经济“戒备衰退”成为首要任务。基于中央经济工作会议，政府“维稳措施”仍然倾向适度原则，稳定动能将由“变革措施”补足。从更全面角度看，“以稳为先”目标下的“短期维稳”仍有可能视乎实际情况动态调整，但无论如何，变革对维稳的重要性会有所增加。

### 2019年的“革”与“稳”

2019年国内宏观调控总体沿政府既定方向推进，以“革”为先，力主推动中国经济“平缓风险”、获取“中长期经济转型”所需。

面对经济下行压力，政府对“维稳措施”的使用始终保持克制。其原因一方面在于政府对“革”的坚持；另一方面亦在于2019年宏观环境存在更多“系统性制约”，抑制了“维稳措施”的使用空间。

从结果上评价，2019年政府调控在有效抑制风险的同时，在宏观经济上“此伏彼起”的问题仍然突出。

4个主要问题包括：

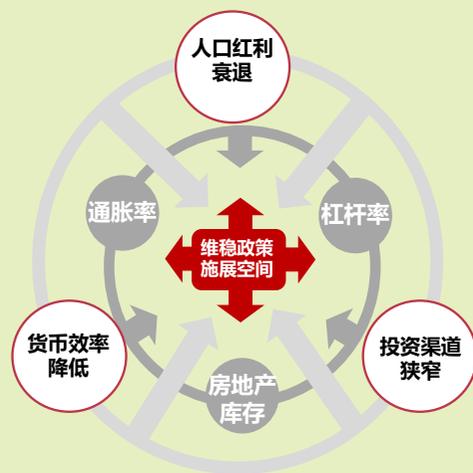
（1）金融层面：政府持续减“非标”增“直融”，金融风险得到控制但实体风险仍然高发。

（2）财政层面：政策托底小微企业，但大型企业活跃度趋降。

（3）基建层面：资金资源集中一二线城市，对三四线城市的倾斜减少使该类城市市场加速下滑。

（4）房地产调控：城市政策主力获取经济动能，但对稳定“市场成交”的兼顾度下降。

制约维稳政策施展空间的6大因素

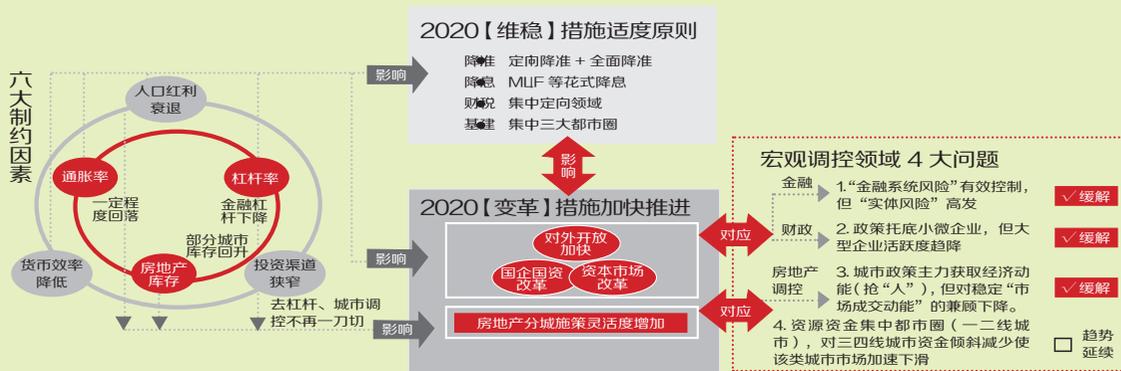


### 2020年以“革”致“稳”

2020年宏观经济并未明确好转，但内部（金融）系统改善，“戒备衰退”成为首要任务。中央经济工作会议相较往年更强调“稳字当头”与“增强底线思维”。

由会议报告解读：政府对“维稳措施”的使用仍然坚持“适度适量”，稳定经济重任将更加由“变革”分担。2020年“变革”并非单纯“改变”，而是通过指向（1）国企、（2）外资、（3）金融、（4）房地产四个关键领域实施系列政策“调整/改变”，提振需求、提升资金利率、补充“稳定”动能。

——政策导向之下，2019年宏观经济4个主要问题有3个将会有所缓解。



对于房地产而言，调控方式转变的核心在于“对地方的授权”增加。在经济下行压力加大的情况下，房地产市场对经济稳定的重要性会有所增加，土地市场对地方财政稳健的重要性亦将得到更多重视。

从更全面角度看，面对不同经济环境，政府短期政策措施将视乎实际情况调整。宏观调控（包括房地产调控）在坚持长效管控的同时，为防止衰退亦会步步设防。但同时亦须看到，中央实施中长期“变革”的目标不会改变。由 2020 年开始，变革对于经济维稳的重要性将持续增加。

### 长期“改革/变革”目标确立，短期措施视乎实际情况取舍



## 战略与运营建议：稳固、优化、积蓄、提升

2020 年政府任务“以稳为先”，然而政府实施“长期经济转型”的大趋势并不会发生根本转变。房地产企业应该合理运用“政府维稳”给予企业经营的“改善”空间，在时间段内尽可能稳固企业经营表现，并尽快优化自身财务结构与库存结构。

对于发展潜力并不充分（或与自身能力发展适配度较低）的城市，要多想办法进行资源与资金置换、腾挪“空间”以迎合企业发展所需；对于发展潜力充足但竞争激烈的城市，要广泛“积草囤粮”，在“产业引进”与“城市更新”方面多下苦功，才能以更充分的姿态契合城市发展所需。

对于企业经营模式，由现状展望未来，我们仍然强调房地产业利用传统模式复合新兴产业发展，及由之衍生的多种经营模式（包括商用物业运营、住房租赁运营、“产业+地产”混合经营等），将是未来发展之“始”，无论自愿或被迫，行业均将往“可持续”、“更多元”、“生态链”的方向发展。企业必须做好相关能力的积蓄与准备，才能在行业发展中保持并提升竞争优势。

# 2019

## 全国房地产市场 发展回顾与展望

2019 年房地产企业经营环境持续转冷，压力一方面来自经济加速萎靡，另一方面来自政策持续实施房地产“去杠杆”、“减负债”，企业资金周转压力快速增加。

“分城施策”已然成为“市场维稳”主体，年内城市政策主力“抢人”，但在经济加速下滑的背景下，政策对“市场稳成交”的兼顾度并不充分。

年内商品住宅市场缺乏利好支撑，成交动能弱化，随着时间推移，各城走货压力快速增加。持续收紧的房地产资金管制，在使得企业资金链全面抽紧的同时，亦最终体现为土地市场景气的全面下行，地方财政盈收面临更大压力。

展望 2020 年，预计全球经济环境难有起色，“中美贸易战”对国内的影响仍将持续，年底新冠肺炎疫情亦可能对未来经济带来叠加影响。

中央经济工作会议定调房地产市场“以稳为先”，基于房地产维稳三要素，政策对【人】（购买基数）与【资金】（企业资金回笼及融资）的管制将会有所放开。政策以“稳定”为目标，市场成交亦将随政策“维稳力度”提升而逐步“回温”，市场成交有望逐步走稳。在成交价格上，由于高地价项目占比增加，预计整体价格具备支撑。

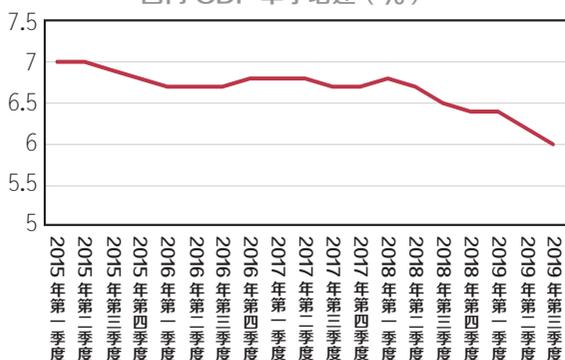
## 宏观经济与政策环境分析

2019年宏观环境加速萎靡，国内经济（尤其是民营企业）面临近20年来最大压力。但年内宏观调控总体仍沿年初既定方向推进，国家系列房地产金融管控措施持续加强；地方政策主力获取城市经济增长动能，市场调控对“稳成交”的兼顾度下降。

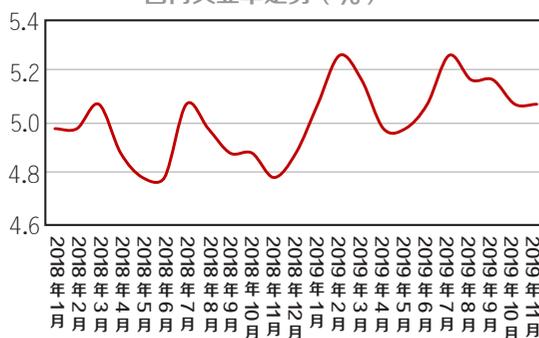
### 1. 经济预警信号加强

2019年国内经济增速下滑，中美贸易摩擦超预期是影响下半年国内经济表现的主要原因。国内GDP单季增速由1季度的6.4%跌至3季度的6%，达至2019年经济增长目标（政府工作报告：6%~6.5%）的“底限”。国内经济承压，民营企业形势尤其严峻。企业利润等指标反映，目前宏观环境对民营企业的考验是近20年以来最大的。伴随企业经营环境持续严苛，失业率于2019年呈上扬趋势。

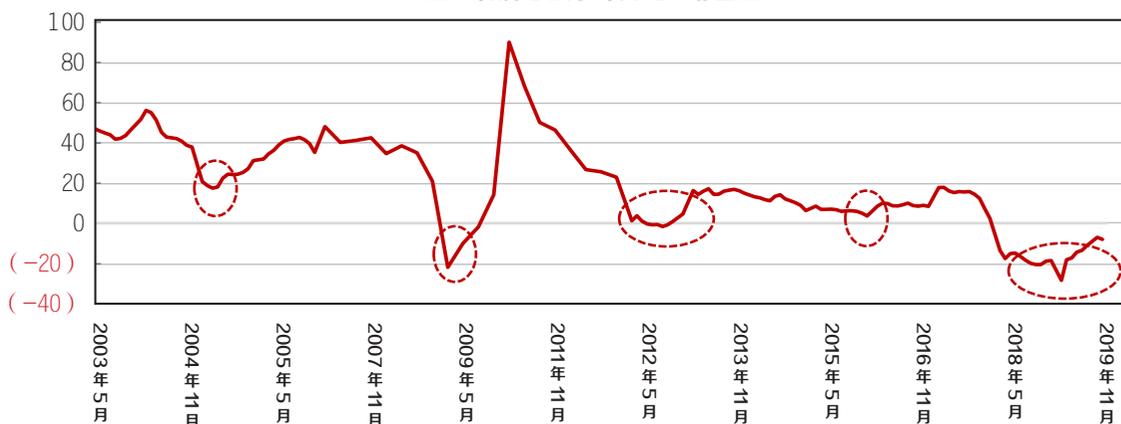
国内GDP单季增速（%）



国内失业率走势（%）



工业企业利润总额累计同比：非国企



## 2. 国家政策着力“保供应+抑资金”，地方政策对“稳成交”的兼顾度下降

国家：2019年出台多项政策在“租赁住房”与“土地供应”（盘活集体用地）领域持续发力；中央会议“房住不炒”贯穿全年，即使在经济表现更加低迷的2019年下半年，仍然强调抑制房地产投资投机，系列房地产金融管控措施持续加强。

### 国家政策“保供应”而“抑资金”，系列金融管控措施持续加强

	Q1	Q2	Q3	Q4
<b>重要会议</b>	3月: 全国“两会” 一城一策，落实楼市调控主体责任放宽落户，提高城市人力资源存量加强金融监管	4月: 政治局会议 “房住不炒”，一城一策，城市政府主体责任的长效机制	7月: 政治局会议 “房住不炒”，不将房地产作为短期刺激经济的手段	12月: 中央经济工作会议 “房住不炒”，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。
<b>国家政策</b>	1月: 关于印发《公共租赁住房资产管理暂行办法》的通知 2月: 关于高校学生公寓房产税印花政策的通知 3月: 关于延长农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款工作试点期限的通知	5月: 关于公共租赁住房税收优惠政策的通知 5月: 关于进一步规范发展公租房的意见 5月: 关于开展“巩固治乱成果促进规范建设”工作的通知 5月: 银保监23号文: 对银行机构地产相关融资端重点整顿	7月: 2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示 7月: 《关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》 7月: 关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见 8月: 关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告 9月: 农村土地经营权流转管理办法（修订草案征求意见稿）	10月: 关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知 11月: 关于保持土地承包关系稳定并长久不变的意见 7月: 关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见 8月: 关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告 9月: 农村土地经营权流转管理办法（修订草案征求意见稿）
	<input type="checkbox"/> 政策变革: 土地 <input type="checkbox"/> 政策变革: 租赁住房 <input type="checkbox"/> 政策变革: 金融			

地方：城市政策主力“抢人”、获取城市经济增长动能。2019年地方政策宽松几乎全部与“人”（抢人才）有关，包括：租购房补贴/优惠；放宽落户标准；补助个税优惠；乃至限购政策调整等。四季度随经济环境改变，更多城市政策“向松调整”，但住房调控与城市经济发展需要的结合度更高，城市“解限”多需与“人才引进”结合，本质上仍是“有保有压”，政策宽松力度不如以往“维稳时期”（直接流动性宽松：2012年时期；直接去库存：2016年时期）。

## 城市“解限”多需与“人才引进”结合，仍是“有保有压”

### 城市“解限”措施指向

- 区域→以城市主力经济发展区域为主
- 人员→几乎全部附带“人才”要求

部分城市“解限政策”列举：

### 广州

2019年12月  
南沙：持有人才绿卡、南沙人才A卡和B卡的人才，享受户籍居民同等待遇；在区内工作、学习的人才，放开首套商品房购买  
黄埔：经区认定的在区内连续工作半年以上的人才，可购买一套；在区内工作，持有人才绿卡或经区认定的特定人才、其父母、配偶父母、成年自己均可在区内购买

- 直接指向特定人才  
 学历要求  
 居住/务工要求

### 佛山

2019年11月  
认定为优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的人才，享受本地户籍人口购房政策  
在佛山工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制

- 直接指向特定人才  
 学历要求  
 居住/务工要求

### 上海

2019年11月  
仅临港新片区：对符合一定条件的非本市户籍人才，购房资格由居民家庭调整为个人，可购买新片区商品房一套。新片区还将缩短非本市户籍人才在新片区购房缴纳个人所得税或社会保险金的年限，将自购房之日前连续缴纳满5年及以上，调整为连续缴纳满3年及以上

- 直接指向特定人才  
 学历要求  
 居住/务工要求

### 南京

2019年6月  
高淳区购房的外地人只要持有居住证，或者携带用人单位的劳动合同和营业执照，即可开具购房证明  
2019年10月  
凡有居住证且有大专及以上学历的外地购房者，在六合买房不再需要提供社保纳税证明

- 直接指向特定人才  
 学历要求  
 居住/务工要求

### 天津

2019年10月  
对承接北京非首都功能疏解的项目，户籍迁入本市的职工，按照本市户籍居民政策购房；对户籍暂未迁入本市的职工，其家庭在天津无住房的，可在本市购买住房1套，不再提供在津社会保险或个人所得税证明，所购住房需在取得不动产权证满3年后方可上市转让

- 直接指向特定人才  
 学历要求  
 居住/务工要求

### 青岛

2019年12月  
城阳区针对企业单位职工出台“解限”政策，企业单位地址：城阳区、高新区企业单位。购房需满足以下条件：（1）中专及以上学历；（2）城阳区无房；（3）与公司签订劳动合同满一年以上；（4）在城阳区缴纳社保满一个月

- 直接指向特定人才  
 学历要求  
 居住/务工要求

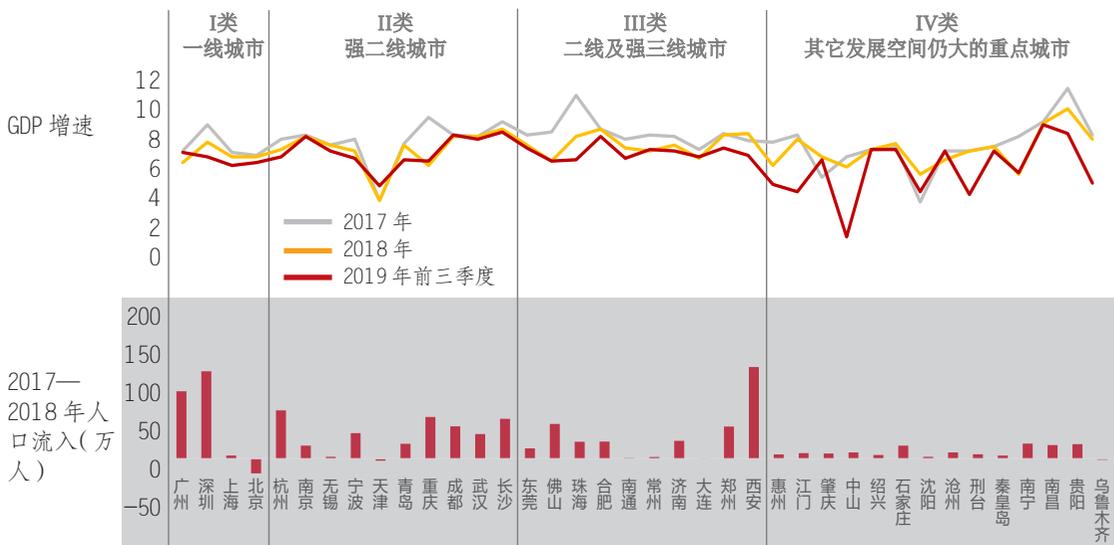
## 全国房地产市场发展情况分析

**年内商品住宅市场缺乏利好支撑，成交动能弱化，各城表现回归城市“基本面”。**

相较于商品住宅市场的“走势分化”（普遍面临市场下行压力，但部分城市表现相对稳健），全国土地市场“全面转冷”的特征更加明显，土地市场波动对地方财政的影响显著。

1. 缺乏利好支撑，各城市场回归“基本面”

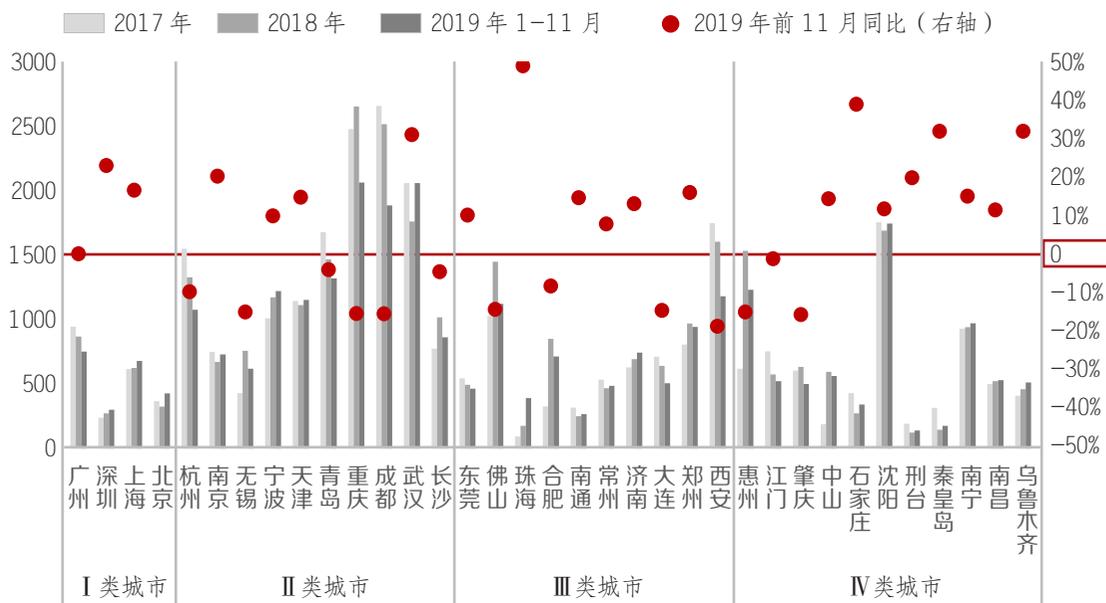
由于年内缺乏“经济”与“政策”支撑，各城表现回归城市“基本面”：基于不同地区【经济动能】与【人口吸纳】能力差异，不同分类市场表现分化。



(数据来源：地方统计局，合富辉煌(中国)研究院)

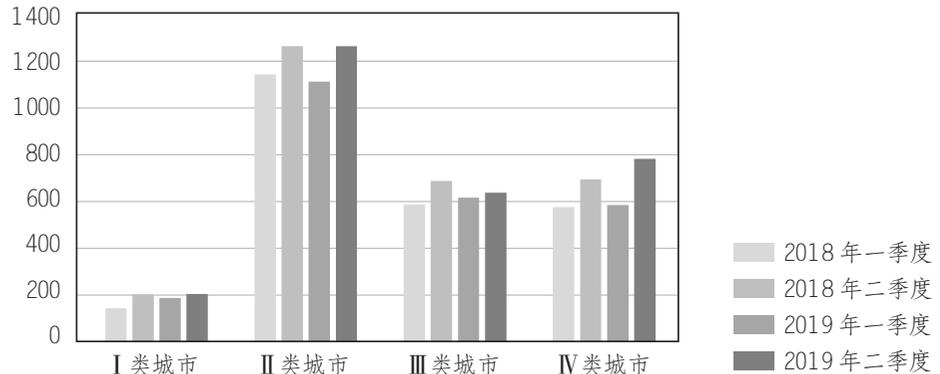
年内各城商品住宅网签成交：总体持稳，但“限签放宽”等因素造成“网签成交数据”对实际市场的反馈灵敏度下降。

### 各城商品住宅成交面积走势



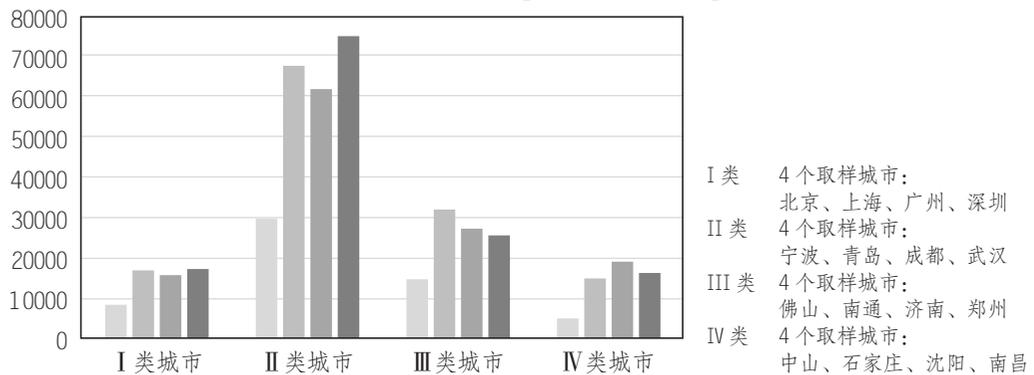
(数据来源：合富辉煌(中国)研究院)

不同分类城市月均网签成交 (万 m<sup>2</sup>)



实际新货市场成交：受益“基本面”良好及地方政策相对宽松，II类（强二线）城市表现最佳；I类（一线）城市其次；III类（二线及强三线）与IV类城市成交下滑趋势明显，IV类城市由于3季度后降价项目增多，成交表现略好于III类城市。

不同分类取样城市各季项目 [ 新开盘成交套数 ]

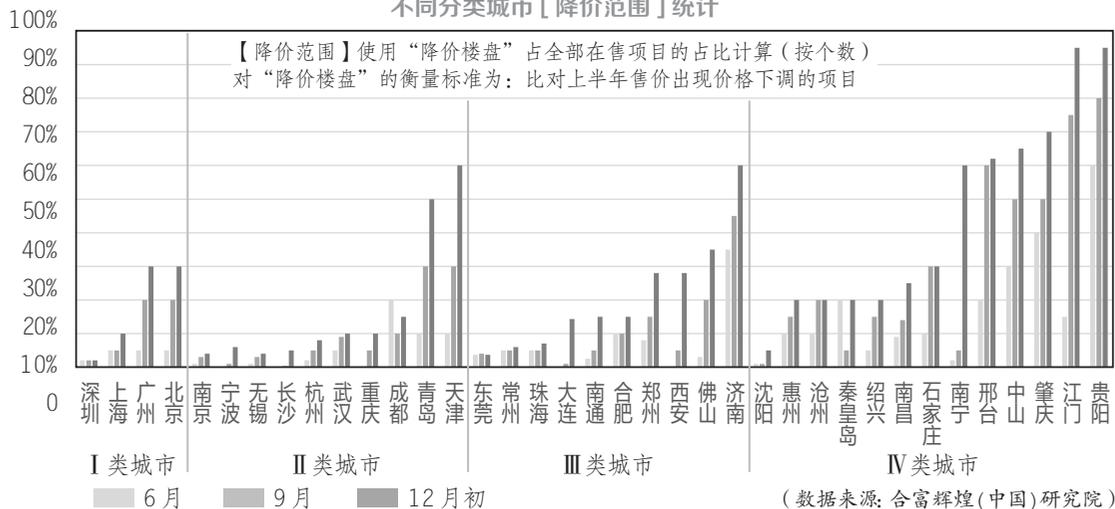


- I类 4个取样城市：北京、上海、广州、深圳
- II类 4个取样城市：宁波、青岛、成都、武汉
- III类 4个取样城市：佛山、南通、济南、郑州
- IV类 4个取样城市：中山、石家庄、沈阳、南昌

(注：1. 数据来源：合富辉煌(中国)研究院；2. 以取样城市指标楼盘在不同时间段内每次开盘(当天)取得的实际成交加总计算)

不同分类城市下半年“实施降价走货楼盘数量”普遍全部增加，II类（强二线）城市“降价范围”相对较少；I类（一线）城市部分远郊区域面临较大走货压力；III类（二线及强三线）与IV类城市下半年（尤其四季度后）市场走货压力明显加大，相当部分城市“降价范围”（按降价楼盘占全部在售项目比重衡量）超过30%，部分城市超过60%。

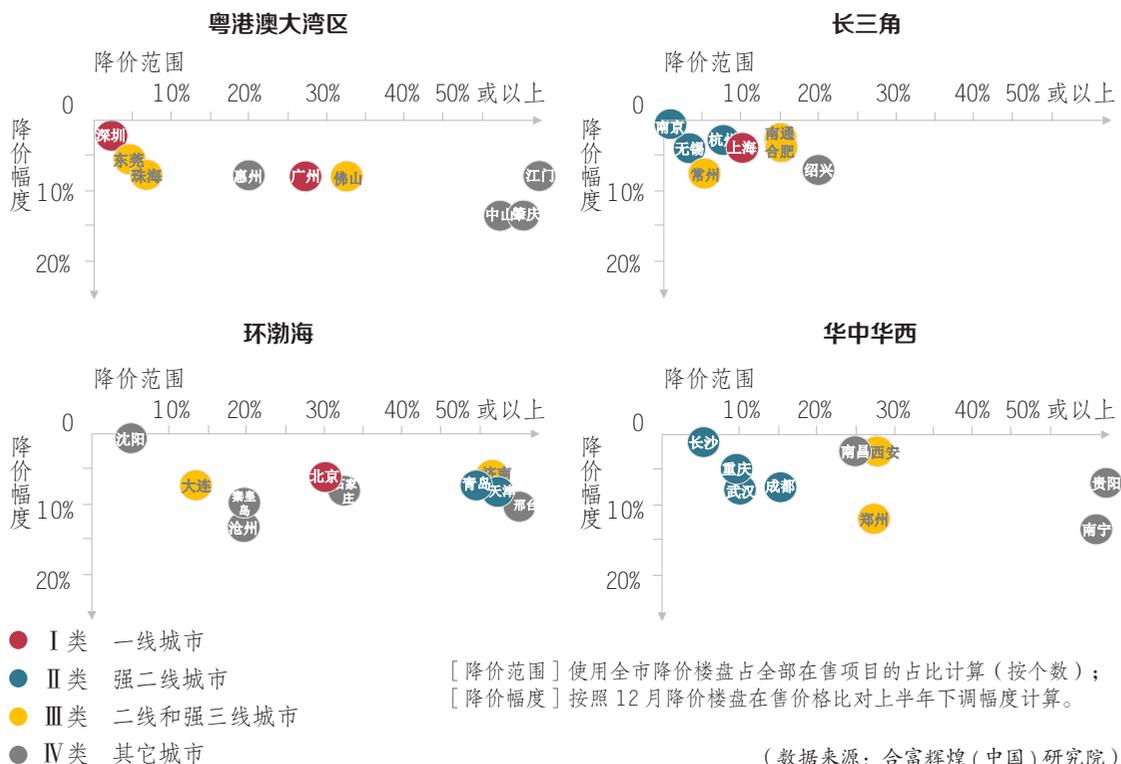
不同分类城市 [ 降价范围 ] 统计



(数据来源：合富辉煌(中国)研究院)

由于长三角及华中华西区域拥有数量较多的 II 类城市，市场表现相对稳健；在本轮市场收缩中，粤港澳大湾区 IV 类城市市场向下波动明显，环渤海区域则面临整体市场（含各分类城市）景气不足。

2019 年 12 月不同圈层分类城市降价范围及降价区域降幅



## 2. 持续“抑资金”加剧土地市场下行，地方财政盈收面临更大挑战

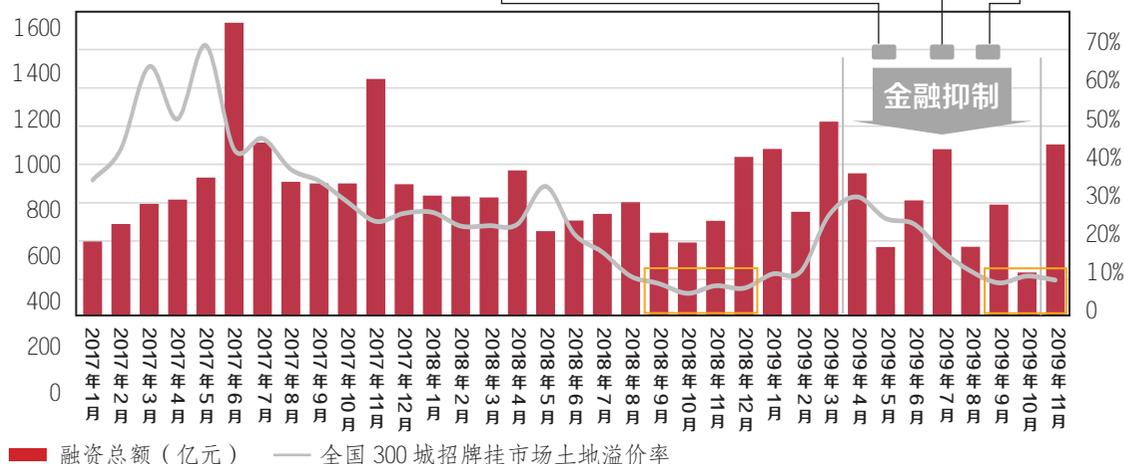
2019 年政策持续“抑资金”加剧土地市场下行压力。伴随下半年房地产融资全面转冷，资金渠道（包括销售回款及融资）受阻使房企购地热情同步冷却。相较于商品住宅市场的“走势分化”（普遍面临走货压力，但部分城市表现相对稳健），全国土地市场自三季度后面临“全面转冷”的特征更加明显，且成交热度不断下探。

### 40 家典型房企融资情况及全国土拍溢价率情况

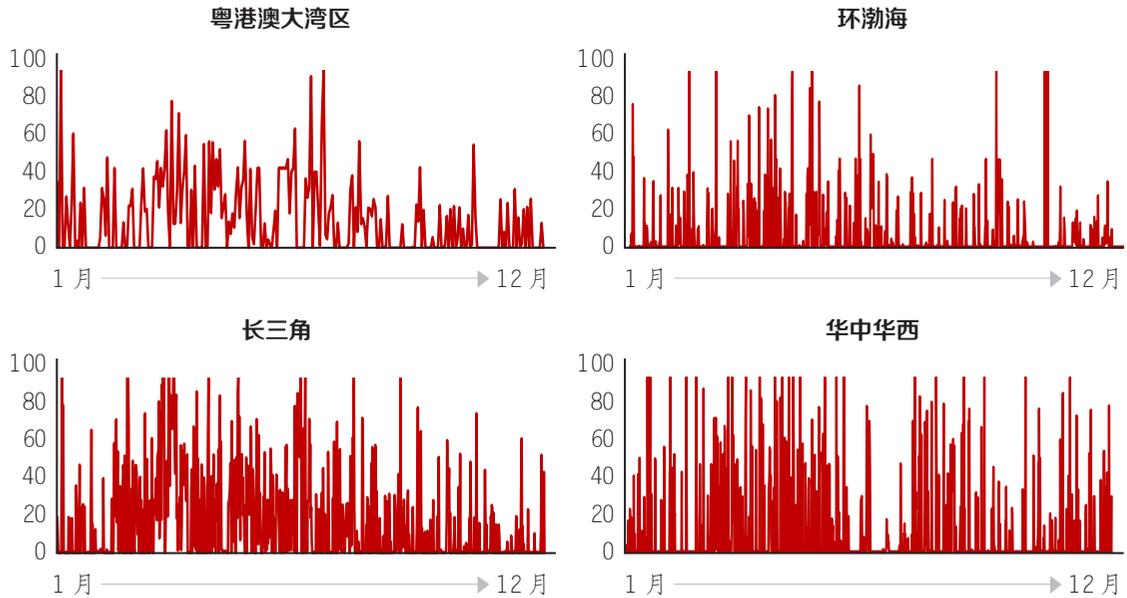
银保监会 23 号文，对银行机构地产相关融资端重点整顿

房地产信托规模不得超过 6 月 30 日规模；海外债只能用于置换未来一年到期的中长期境外债务

银保监会展开银行房地产业务专项检查，防止资金违规流入房地产；多家银行收紧开发贷额度

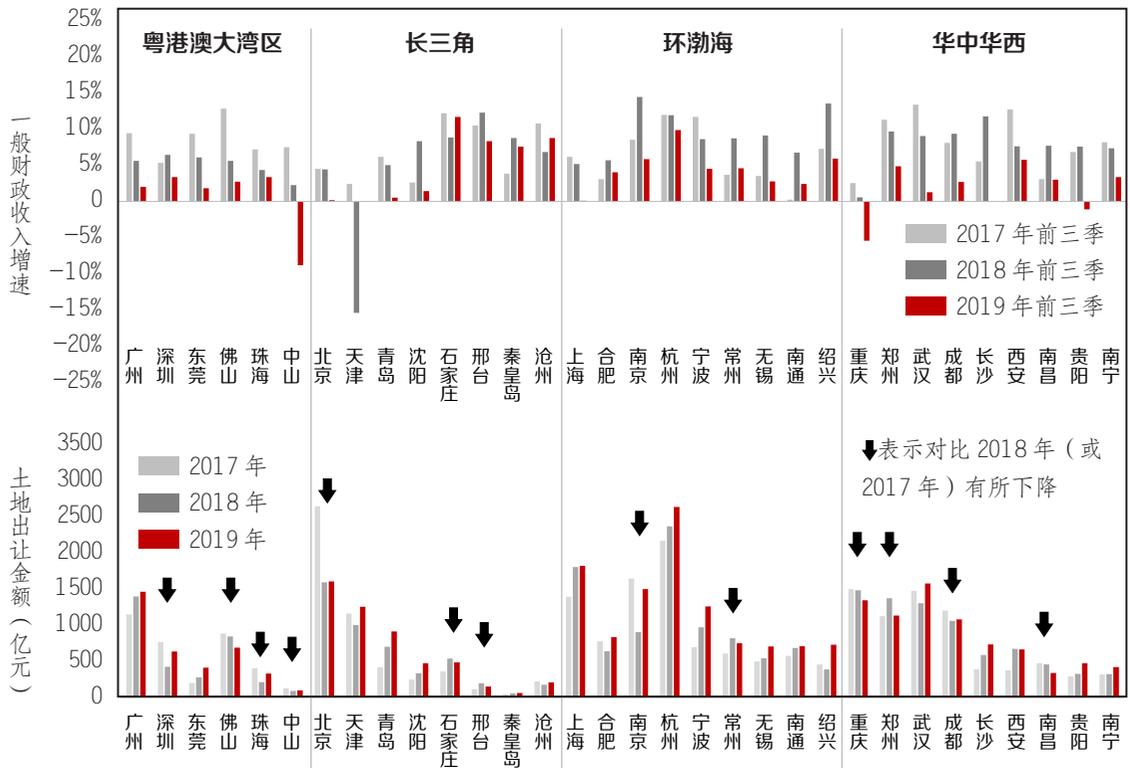


土地市场景气：2019 年土地市场溢价率走势 (%)



从目前情况看，各地方政府实现土地收入增长的难度正在不断加大，而与此相对应的是，全国性“减税降费”对地方财政的影响亦正持续体现，不同城市一般财政收入增速面临全面下降。因而，房地产市场（尤其是土地市场）稳健对于地方财政的作用必须得到更多重视。

全国不同区域城市一般财政收入增速及土地出让金额变化趋势



(注：1. 数据来源：合富辉煌（中国）研究院；2. 土地出让金额数据统计公开市场出让的居住用地、商业办公用地、工业用地；3. 2019 年数据统计截至 2019 年 12 月 20 日)

## 2020 年房地产市场展望

2020 年经济环境仍然存在诸多“不确定”因素，“戒备衰退”成为首要任务，中央经济工作会议定调房地产市场“以稳为先”，强调地方调控“自主性”。

在整体走势上，预计随着政府维稳力度加大，市场走势更倾向于“逐步走稳”，而不再如 2019 年般“前高后低”。在市场价格上，由于各城高地价项目占比持续增多，预计整体价格具备支撑。

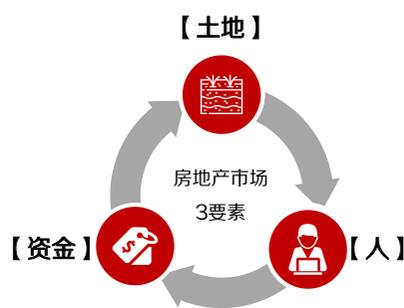
### 1. 2020 年宏观经济并未明确好转

新一年全球经济环境难有起色，“中美贸易战”对国内的影响仍将持续。年底新冠肺炎疫情亦可能对未来经济带来叠加影响。

### 2. 中央经济工作会议定调房地产市场“以稳为先”，强调地方调控“自主性”

2020 年“戒备衰退”成为首要任务，中央经济工作会议相较以往更强调“稳字当头”与“增强底线思维”。

对于房地产调控而言，2020 年调控方式转变的核心在于“对地方的授权”增加。基于房地产维稳三要素（a【土地】、b【人】、c【资金】），2020 年【土地】供应仍趋上升，因而在“分城施策”之下，政策对【人】（购买基数）与【资金】（企业资金回笼及融资）的管制必会有所放开。



· 房地产维稳 3 要素，指政府调控主要涉及的 3 个方面

包括：

1) 【土地】（土地供应）

2) 【资金】（资金成本，包括房企融资、购房者利率）

3) 【人】（购买基数）

重点城市商住用地供应规模预计

圈层	城市	2019年商住用地成交规模(万 m <sup>2</sup> )	2020年商住用地供应规模对比2019年
粤港澳大湾区	广州	816	↑
	深圳	131	→
	东莞	326	→
	佛山	904	↘
	珠海	295	↘
	惠州	581	↗
	肇庆	418	↘
	江门	481	→
长三角	上海	1353	↑
	杭州	1627	↓
	南京	1274	↗
	宁波	1825	↘
	无锡	923	↘
	合肥	857	→
	常州	769	→
	绍兴	1175	↗
环渤海	北京	642	→
	天津	1844	↗
	青岛	2432	→
	大连	524	↓
	济南	992	→
	沈阳	995	→
	石家庄	425	↗
	沧州	778	↗
华中华西	秦皇岛	247	↘
	成都	1756	↘
	武汉	2247	→
	西安	1764	↑
	长沙	2090	↘
	郑州	1363	→
	南昌	601	→
	南宁	1303	↗

### 3. 政策指向“稳定”，对市场资金与成交的友好度上升

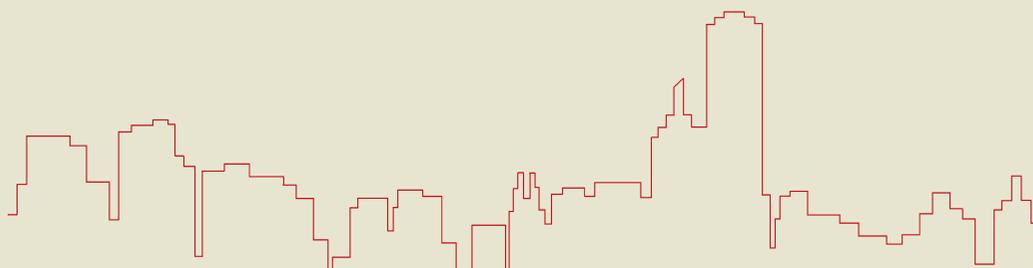
虽然经济与市场仍面临诸多“不确定性”，但政府“以稳为先”目标明确，宏观调控及房地产政策在坚持长效管控的同时，为防止衰退亦会步步设防。2020 年政策对市场资金及成交的“友好度”将会有所上升。

**从整体走势上看：**由于经济不确定性增加，政府维稳及“分城施策”力度将较 2019 年提高。2020 年楼市走势会更倾向于“逐步走稳”，而不会如 2019 年般“前高后低”。

**从市场价格上看：**由于各城高地价项目占比仍趋上升，预计整体价格具备支撑。但部分缺乏基本面支持的城市（三四线城市为主）价格将向下波动。。

**从不同分类城市看：**看好 I 类（一线）城市“价值稳增”动能；II 类（强二线）城市整体货量及高地价项目占比将较 2019 年进一步上升，竞争压力上升；III 类（二线及强三线）城市成交变化更视乎“政策调整”的力度与方向；IV 类城市 2020 年市场成交仍受城市“基本面”制约。

**从不同圈层城市看：**基于（1）2019 年政策与市场景气匹配度；（2）未来土地供应趋势；（3）货量供应推导，粤港澳大湾区及环渤海区域实施“政策灵活调整”的空间更大。



# 粤港澳大湾区

China Real Estate Market Forecast 2020

# 广州

## GuangZhou

### 2019 市场回暖受阻，区域分化加剧 2020 成交底部回升，总体走势平稳

#### 【回顾】

2019 年，受粤港澳大湾区规划纲要正式对外公布利好，3 月市场掀起一波回暖行情，但随着中美贸易战升级及房地产流动性大幅收紧，广州成交量价逐步下行；下半年叠加新货总价上升的影响，导致供需矛盾加剧，四季度市场加速下行；全年看，前高后低特征明显。各区域因【供求关系】、【库存情况】、【区域价值】及【价格策略】的差异，成交分化明显。

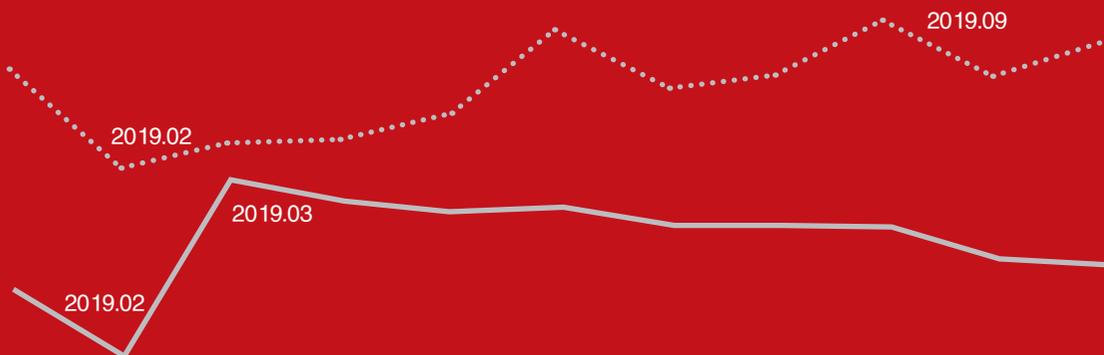
#### 【展望】

政策“向松”；但广州全面放开限购可能性不大。预计市场逐渐走出 2019 年四季度的低迷，成交低位回升；但【整体宏观环境】及【国内流动性】仍制约市场购买力释放，叠加新增供应总价上升的影响，供需矛盾难有实质性改善，预计 2020 年广州商品住宅市场成交规模持平 2019 年，难以明显上升。地价高成本下，价格下调空间有限（局部区域除外）。区域分化依然存在。

(截至 2019 年 11 月数据)

2019 年度房价走势

2019 年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年广州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	702	-20%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	645	10%
	* 成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	774	2%		* 成交金额 (亿元)	854	33%
	库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	1228	4%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	13234	21%
	* 成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	28367	3%				

(注: 1. 网签面积及成交均价均剔除保障房、安置房、回迁房等非市场交易; 2. 以上商住用地包括居住用地和商住混合用地; 3. 成交楼面地价 = 总价 ÷ 总建筑面积; 4. 商住用地成交建筑面积包含规定建设商办物业部分; 5. 数据截至 2019 年 11 月)

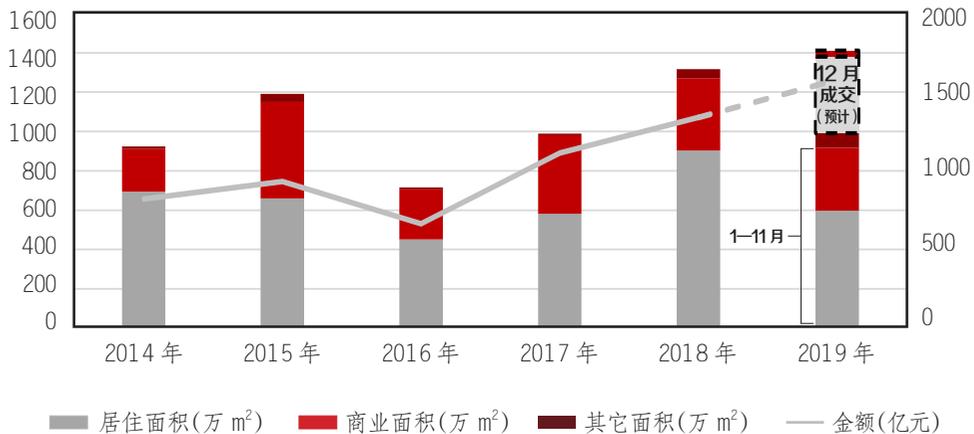
## 2019 年一级市场发展回顾

**土地供应更趋“多元”，2019 年广州经营性用地成交规模和总金额同比上升。上半年粤港澳大湾区规划利好，地市明显回暖，溢价率提升；下半年调控趋严、融资收紧，地市快速走冷**

截至 11 月底，广州经营性用地总成交额 1072.88 亿元，同比升 33%；成交规模 991.4 万 m<sup>2</sup>，同比升 19%；其中商住用地建面 645 万 m<sup>2</sup>，同比升 10%。

上半年，受粤港澳大湾区规划纲要正式对外公布利好以及房地产流动性放松，土地市场明显回暖，土地溢价率提升。公开土地市场竞争激烈，天河—金融城、番禺—市桥、白云—人和镇等地块溢价均达到 45%。下半年在“不以房地产为短期经济刺激手段”的方针指导下，房地产项目融资监控快速收紧，广州土地市场快速走冷。二级市场资金回笼效率放缓，对未来周转速度信心不足，房企拿地脚步放慢，地块中止/流拍潮频现，即使中心区地块（天河—广氮、白云—金沙洲地块），亦未能逃过出让失败的命运。7 月起，仅 3 宗宅地有超过 10% 的溢价，其余地块基本以底价成交。

2014 年—2019 年广州市经营性用地成交走势

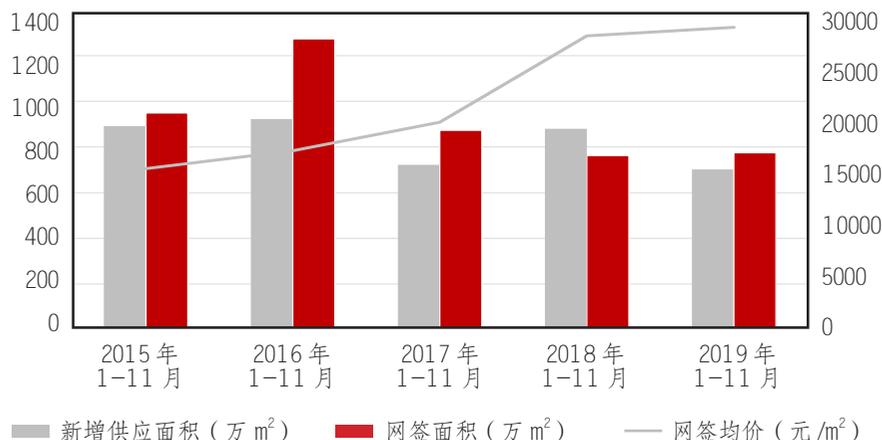


## 2019 年二级市场发展回顾

**2019 年全市新增供应大幅下降 20%，成交同比回落 14%，全市库存 1228 万 m<sup>2</sup>，维持近两年来的高位**

据合富研究院监测，1—11 月全市新增供应 702 万 m<sup>2</sup>，同比降 20%；网签面积 774 万 m<sup>2</sup>，同比升 2%，网签均价 28367 元/m<sup>2</sup>，同比升 3%。受网签延后影响，2019 年成交规模及价格同比均下降。合富研究院监测 70 个代表性楼盘实际成交统计显示，1—11 月成交套数同比降 14%。

2015年—2019年11月广州一手住宅供求价走势



### 上半年成交回暖，项目大多趁势稳价去库存；下半年成交明显走冷，局部区域价格大幅下调

上半年，受粤港澳大湾区规划纲要正式对外公布利好，伴随房地产流动性放松，市场掀起一波回暖行情，项目大多趁势稳价去库存。下半年随着中美贸易战升级及房地产流动性大幅收紧，广州成交量价逐步下行；下半年叠加供应总价上升的影响，成交下行加速。3月全市网签87万m<sup>2</sup>；二季度月均网签近80万m<sup>2</sup>；三季度月均网签近75万m<sup>2</sup>；10—11月月均网签只有64万m<sup>2</sup>。

下半年随着市场降温，部分区域迎来降价潮，中心走量项目价格普降(对比上半年)约5%，外围的增城、花都、从化走量项目下降约10%~15%，个别项目降幅达20%。但市场信心不足及个人房贷收紧制约成交明显回升。

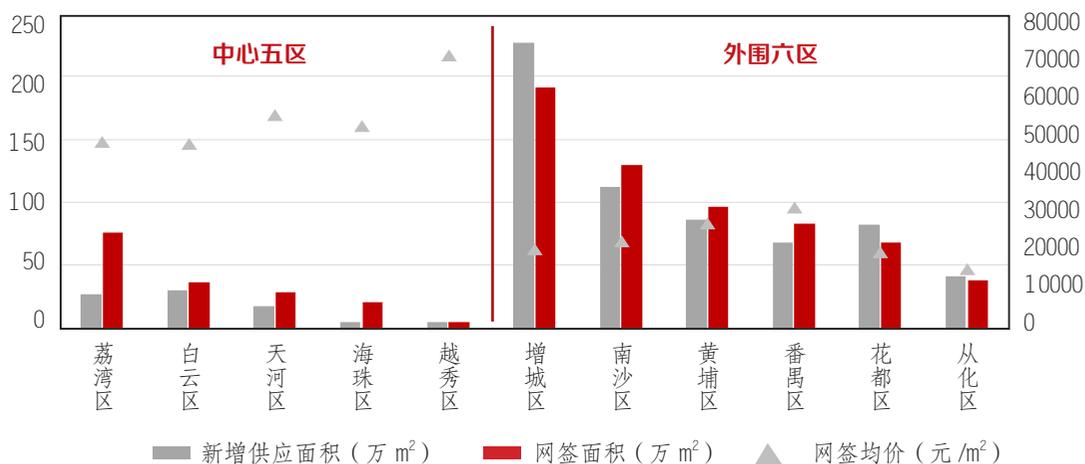
### 各区域因【供求关系】、【库存情况】、【区域价值】及【价格策略】的差异，成交分化明显

从合富研究院监测各区代表性楼盘实际成交情况来看，【成交上升的区域】包括荔湾、海珠和番禺。荔湾可售货量充足，项目积极稳价去库存，虽然9月开始，由于主力热销项目去库存完成令供应大幅缩减，成交缩量，但1—11月总成交同比仍上升24%。海珠上半年500万元以下项目积极稳价去库存；下半年随着500万元以下产品供应减少，成交缩量；得益于上半年去库存积极，全年成交升20%。番禺供应大幅增加，长期缺货现象缓解，成交上升，各项目价格普涨3%~5%；改善产品供应增加有效拉动市场需求。

【成交持平的区域】包括增城和花都。两区库存量均大，供应充裕；但房企价格策略截然不同，成交表现有明显差异。增城“以价保量”，走量项目下半年价格普降10%~15%，个别项目降幅达20%，以维持月均18~20万m<sup>2</sup>的较好成交，居各区之首。花都整体价格平稳，除极个别项目让利15%~20%推新外，大部分项目普遍优惠力度不大，成交持续低位运行。

【成交下跌的区域】包括天河、白云、黄埔、南沙及从化。天河供应不足，成交大幅下降，价格平稳；区域成交因兰亭盛荟、珠江花城两盘的推货时点呈现波动。白云可售货量充足，上半年500万元以下项目稳

2019年1—11月广州市各区一手住宅供求价表现



价出货支撑成交；下半年500万元以上项目居多，购买力受限，成交缩量，全年总体成交回落14%。黄埔可售货量减少，总体成交下降21%，片区产业强劲，需求旺盛，整体价格平稳。南沙200万元以上供应明显增加，房企看好中长期前景及土地成本影响，稳价惜售，供需矛盾加剧致成交下降26%。从化近三年土地出让少，供求维持低迷，价格下降，三季度个别项目让利10%~20%走货，但区域整体成交仍无明显提升。

**楼盘销售业绩方面，亚运城、富士康科技小镇、越秀滨海新城稳居三甲。按区域看，荔湾独占六席，白云、南沙次之，占三席**

2019年1-11月广州楼盘商品住宅成交金额前20名

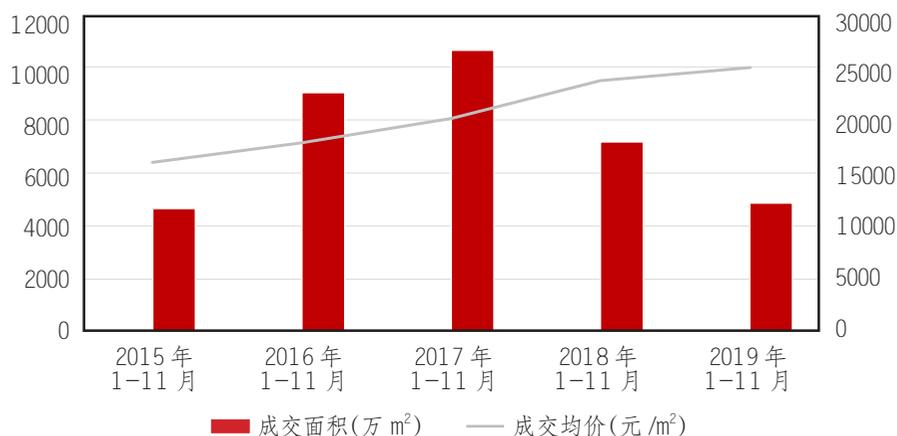
排名	项目名称	区域	成交金额 (亿元)	网签面积 (万m <sup>2</sup> )	网签套数 (套)	排名	项目名称	区域	成交金额 (亿元)	网签面积 (万m <sup>2</sup> )	网签套数 (套)
1	亚运城	番禺区	108	41	3789	11	融创文旅城	花都区	33	14	1269
2	富士康科技小镇	增城区	68	33	3680	12	越秀星汇云城	白云区	33	8	816
3	越秀滨海新城	南沙区	49	26	2687	13	越秀星汇海珠湾	海珠区	30	6	600
4	兰亭盛荟	天河区	48	10	1061	14	新世界云逸	白云区	30	6	436
5	保利和光晨樾	荔湾区	46	10	776	15	阳光城丽景湾	南沙区	29	16	1599
6	中海花湾壹号	荔湾区	40	8	835	16	保利碧桂园公园大道	荔湾区	29	6	561
7	保利紫云	白云区	39	9	946	17	保利罗兰国际	黄埔区	28	8	889
8	华发中央公园	荔湾区	37	7	587	18	保利花湾	荔湾区	28	7	644
9	龙湖双珑原著	黄埔区	35	15	1476	19	誉山国际	增城区	26	15	1542
10	珠江金茂府	荔湾区	34	7	453	20	万科海上明月	南沙区	25	12	1372

(注: 为合富辉煌(中国)代理)

## 2019年三级市场发展回顾

受信心不足,购买力下行影响,二手住宅市场总体偏冷,成交跌3成,价格先升后降。全市成交不足5万套,同比降3成。上半年月均成交维持5000套左右;三季度月均成交约4500套,10—11月月均成交仅约4000套。指标盘价格在上半年大多升5%~10%,下半年普降3%~8%,花都增城跌幅较大。

2015年—2019年11月广州二手住宅成交量价走势



## 2020年房地产市场展望

政策“底部特征”显现,政策“向松”。粤港澳大湾区发展机遇下,目前执行的“限外”政策将会适时作出调整优化;房地产流动性环境相比2019年下半年将有所改善。

预计市场逐渐走出2019年四季度的低迷,成交低位回升;但【整体宏观环境】及【国内流动性】仍制约市场购买力释放,叠加新增供应总价上升的影响,供需矛盾难有实质性改善,预计2020年广州商品住宅市场成交规模持平2019年,难有明显上升。一级土地市场对二级商品住宅市场的传递效应越发明显;地价成本高,价格下调空间有限(局部区域除外)。市场逐步走稳的同时,不同区域基于【经济发展水平】、【供求关系】、【规划实施力度】及【政策】的差异,分化依然存在。

# 深圳

ShenZhen

## 政策利好不断，成交逐渐回暖 仍将供不应求，市场稳中偏好

### 【回顾】

2019年深圳在坚持“房住不炒”原则之下，推出多重利好政策，楼市调控略有放松。1—11月商品住宅网签成交323万m<sup>2</sup>，同比增长9.8%；年底库存267万m<sup>2</sup>，同比下降24.3%。政府加快土地出让节奏以缓和供求矛盾，全市推出11宗商住用地，居住用地及保障性人才用地增加。全市商品住宅网签均价为55100元/m<sup>2</sup>，同比增长1.8%，价格维持稳定。

### 【展望】

预计深圳调控政策维持基本不变。2020年新入市项目约67个，略有减少。全国资金及人口往深圳走，是发展大趋势，加上深圳新房增供应有限，供不应求局面仍将存在。在全国政策风向及投资风潮改变的大环境下，预计未来成交量有上升趋势，网签均价维持平稳，市场将呈现稳中偏好的发展态势。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年深圳商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	370.75	-15%	商住 用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	124.45	95%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	323.15	9.8%		* 成交金额 (亿元)	351.35	257%
* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	267.77	-22.7%	* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )		28232	83%	
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	55100	1.8%				

2019 年深圳各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
罗湖区	0	-100%	2.65	-43%	72010	-1%	龙华区	27.88	124%	15.58	-39%	61799	7.1%
福田区	12.38	-52%	13.92	34%	99167	5.8%	光明区	14.35	-72%	16.66	-12%	47140	3.8%
南山区	58.87	31%	27.84	-29%	94352	2.3%	龙岗区	148.54	98%	87.02	3%	43408	-0.8%
盐田区	21.64	57%	15.54	669%	50259	5.6%	坪山区	12.69	-55%	21.3	-44%	36144	15.8%
宝安区	71.27	-38%	112.87	92%	53502	-1.1%	大鹏新区	6.05	45%	2.4	107%	31993	-13.8%

(注: 1. 数据来源: 深圳市规土委; 带\*号数据来自合富研究院(深圳)监测; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年楼市政策回顾

## 多重政策利好, 政策调控略有放松

2019 年政策利好不断, 2 月《粤港澳大湾区发展规划纲要》出台、8 月《中共中央 国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》出台; 政策调控方面, 4 月房产增值税由 10% 降为 9%、11 月 144 m<sup>2</sup> 以下住宅取消了豪宅税、12 月公寓“只租不售”限制取消。

2019 年深圳房地产相关政策一览

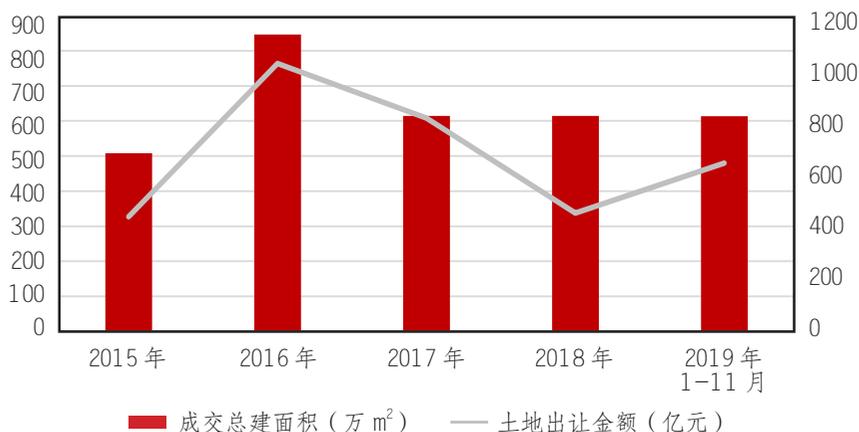
政策内容	
城市发展利好	《粤港澳大湾区发展规划纲要》《中共中央 国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》
金融	4 月 1 日起房产增值税由 10% 降为 9% 10 月 8 日起, 新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率 (LPR) 为定价基准加点形成
楼市调控	11 月 6 日起港澳居民湾区买房不用个税、社保、居住、学习等证明 11 月 11 日起, 普通住宅的标准不再有价格的规定, 容积率在 1.0 以上、单套建筑面积在 144 m <sup>2</sup> 以下的房子均为普通住宅 12 月 12 日取消商务公寓“只租不售”限制

## 2019 年一级市场发展回顾

## 2019 年经营性用地供应规模维持稳定

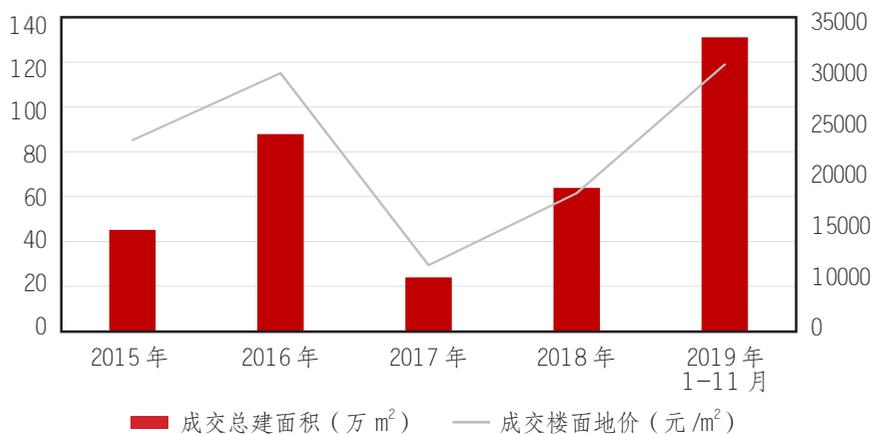
2019 年 1—11 月深圳经营性用地成交总建筑面积 613.7 万 m<sup>2</sup>, 同比减少 0.1%; 成交总金额 640.4 亿元, 同比增加 42%。供应规模以工业用地为主, 占比达 49%。

2015年—2019年11月深圳土地成交情况

**商住用地供应宗数为近年最高，出让条件严苛，宅地拍卖逐渐回归理性**

2019年1—11月深圳共成交宗商住用地11宗，成交宗数为近年最高，成交总建筑面积131.17万m<sup>2</sup>，其中可售用地成交10宗，总建筑面积为125.93万m<sup>2</sup>；自持用地成交1宗，总建筑面积5.24万m<sup>2</sup>。楼面地价上涨。

2015年—2019年11月深圳商住用地成交情况

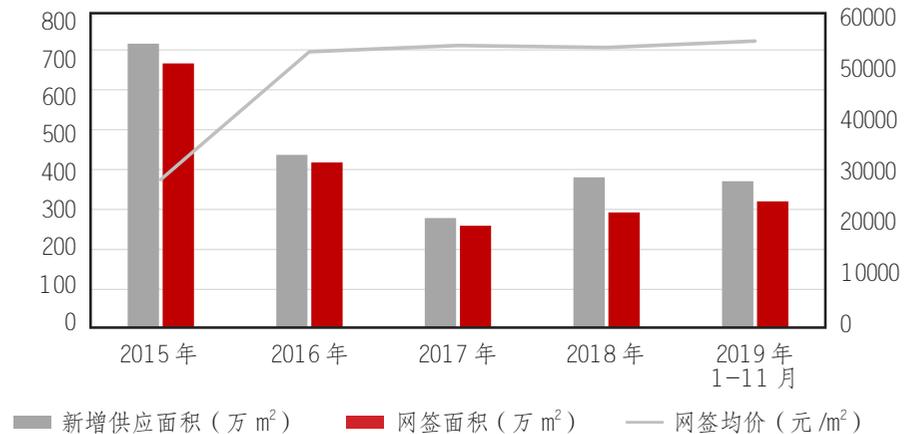
**10宗可售用地集中出让，全年成交1宗自持用地，人才住房用地成交面积25.631万m<sup>2</sup>**

10宗可售用地中有5宗在6月22日采用“单限双竞”（限地价、竞地价、竞人才住房面积）模式以高溢价成交，成交总金额224亿元；另5宗在11月22日采用“双限双竞”（限地价、限最高销售单价、竞地价、竞人才住房面积）模式以低溢价率成交，成交金额127亿元；另有坪山1宗商住用地流拍。宅地拍卖回归理性。

**2019年二级市场发展回顾****供应基本不变，成交规模略有上升，均价55100元/m<sup>2</sup>，同比上升1.8%**

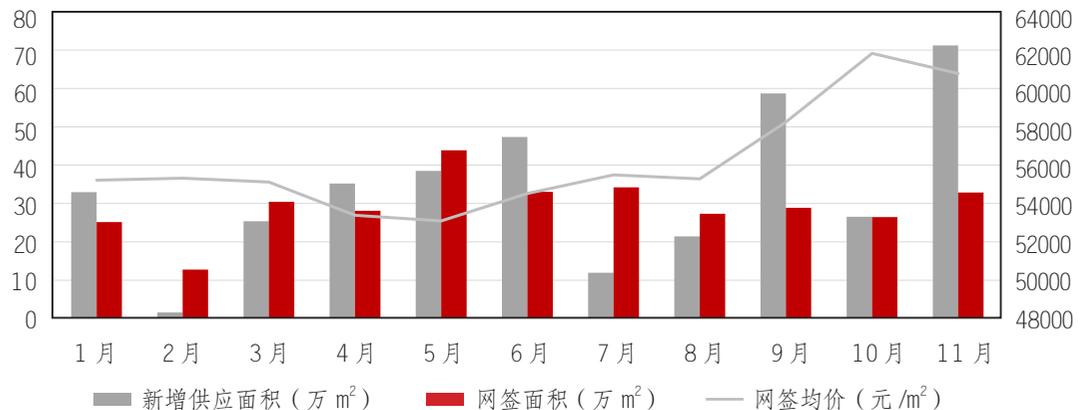
2019年1—11月深圳住宅供应面积370.8万m<sup>2</sup>，同比下降1.5%；成交面积323.2万m<sup>2</sup>，同比上升9.6%；供应基本不变，成交小幅上升，仍处于历史低位；成交均价55100元/m<sup>2</sup>，同比上升1.8%。

2015年—2019年11月深圳商品住宅供求价走势

**成交保持区间运行，网签均价涨幅明显**

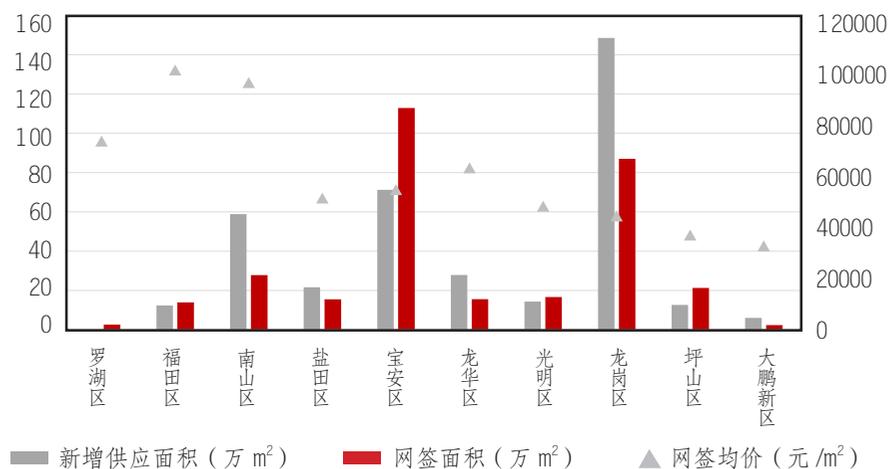
2019年深圳商品住宅月度网签面积基本维持在25~42万m<sup>2</sup>，上半年成交增长，下半年基本维持不变；“818”先行示范区建设启动后，网签成交均价涨幅明显，入市项目略有增加。

2019年1—11月深圳住宅月度供求价走势

**龙岗、宝安成交面积占比达62%，供应集中在龙岗区**

成交面积集中在龙岗、宝安区，两区成交面积合计199.9万m<sup>2</sup>，占比达62%；其次为南山、坪山、光明区；供应面积集中在龙岗区，占地达40%，其次为宝安、南山区。

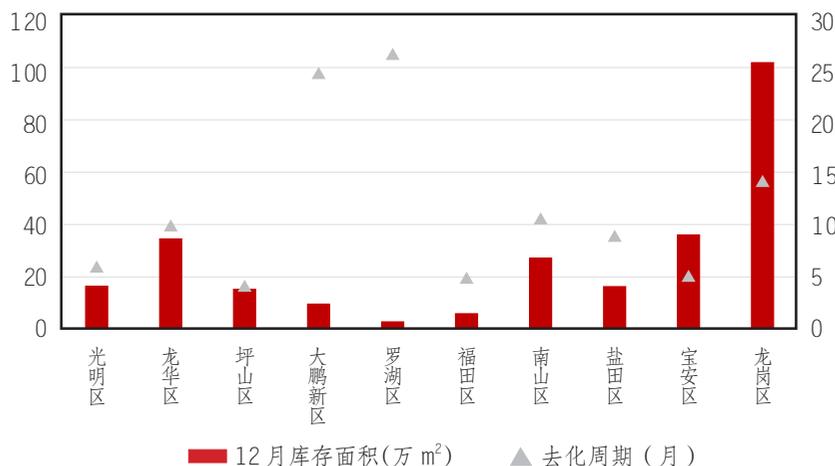
2019年1—11月深圳各行政区供求价



**库存量减少，去化周期下降，库存集中在龙岗**

截至11月底，全市商品住宅库存为267.77万 $m^2$ ，同比下降22.7%，去化周期约为8.8个月。库存集中在龙岗、宝安，两区库存合计138.3万 $m^2$ ，占比达51.6%；其中宝安区库存102.1万 $m^2$ ，龙岗区库存36.2万 $m^2$ 。

2019年深圳各行政区库存及去化情况

**2020年房地产市场展望****土地出让持续严苛，保障性住房持续推出**

展望2020年，房地产调控将继续坚持“房住不炒”原则，政策面将维持基本不变，边际放松主要视乎地区维稳需要；政府仍将持续推出双限双竞用地，缓解土地供应紧张情况，同时大力推出保障性住房用地，实现深圳“十三五”40万套保障性住房目标。

**预计2020年入市项目略有减少，供应集中在龙岗、宝安、南山，市场稳中偏好**

根据项目施工进度统计，预计2020年新入市项目约67个，略有减少。项目集中在龙岗、南山、宝安。全国资金及人口往深圳走是发展大趋势，加上深圳新房增供应有限，供不应求局面仍将存在。在全国政策风向及投资风潮改变的大环境下，预计未来成交量有上升趋势，网签均价维持平稳，市场将呈现稳中偏好的发展态势。

# 东莞

DongGuan

## 供应偏紧库存走低，成交稳行分化加剧 稳健政策基调不变，市场仍将健康发展

### 【回顾】

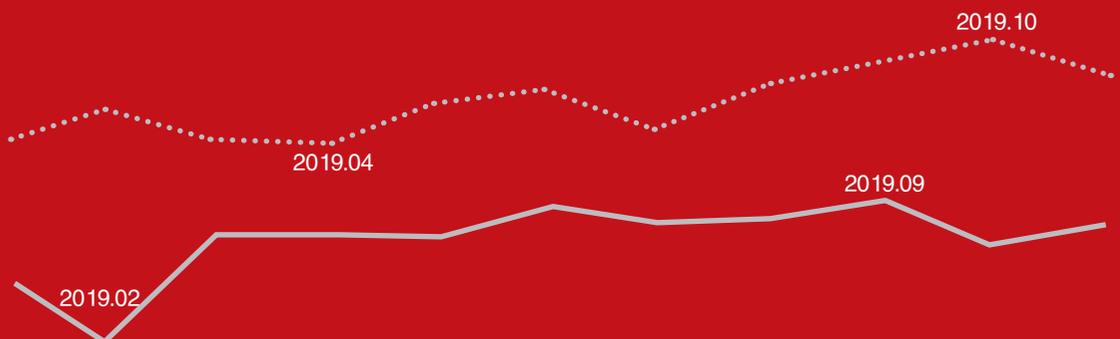
2019年1—11月东莞新建商品住宅网签成交487万 $m^2$ ，同比增长12%，住宅新增供应396万 $m^2$ ，同比减少12%；成交走势平稳，货源供应偏紧，促使2019年东莞市场库存量走低，年底库存389万 $m^2$ ，同比下降26%，属历史中等偏低水平。2019年政府侧重增加土地出让并加快推进城市更新速度，整改土地出让模式，规范土拍市场秩序以平稳市场预期，1—11月经营性土地出让建筑面积较2018年增加近6成，成交楼面地价同比基本持平。楼市需求无论区域抑或个盘均现明显分化，成交向优势资源（地段优、品牌响、规划好、低价格）集中，1—11月商品住宅网签均价为20110元/ $m^2$ ，同比增长15%。相较前年，在“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标下，2019年楼市理性稳健特征更为鲜明，全年东莞调控政策保持平稳，调控思路更清晰，未出台进一步加强的限购及限贷政策。

### 【展望】

预计东莞市政府在土地拍卖及市场监管等方面将继续实施灵活调控，稳定市场预期为重任。2019年“供不应求”特征较明显，2020年这一现象将持续。2020年东莞楼市供应仍将偏紧，成交量走势平稳为主，小幅微增，同时房价不会产生更大波动，保持稳中微涨（高价地释放入市）。

(截至2019年12月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势

## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年东莞商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	396	-12%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	378	58%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	487	12%		* 成交金额 (亿元)	362	48%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	389	-26%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	11083	0%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	20110	15%				

2019 年东莞各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
茶山镇	5.7	-57%	12.3	-22%	17446	6%	南城区	15.8	535%	14.4	78%	27563	28%
常平镇	9	-60%	13.2	-13%	15948	12%	企石镇	6.6	/	5.7	-23%	17961	10%
大朗镇	16.5	175%	15.5	69%	23987	18%	桥头镇	6.2	-70%	14.8	-46%	12530	7%
大岭山镇	19.9	-19%	24.7	-12%	22212	14%	清溪镇	21	95%	14.8	-2%	16399	1%
道滘镇	9.5	-10%	12.6	40%	17094	3%	沙田镇	19.4	-56%	42.6	140%	19204	8%
东城区	13.7	-46%	23.4	-9%	25434	27%	石碣镇	18.4	39%	18.7	-27%	16090	5%
东坑镇	17.2	-20%	22.1	21%	15998	21%	石龙镇	8.8	-31%	10	19%	15709	1%
凤岗镇	22.3	48%	17.8	136%	32820	29%	石排镇	14.1	43%	13	108%	18726	5%
高埗镇	21.9	102%	24.6	250%	16733	15%	松山湖	0	0	2.9	-40%	28108	4%
莞城区	7.1	11%	9.7	56%	23411	9%	塘厦镇	48.6	64%	39.3	402%	22589	-2%
横沥镇	5.9	43%	3.9	-62%	15249	16%	万江区	0	-100%	4.4	-77%	21833	2%
洪梅镇	0	-100%	6.1	-51%	15927	0%	望牛墩镇	0	-100%	3.2	-66%	15498	16%
厚街镇	8.3	1%	13.6	-25%	21224	-6%	谢岗镇	2	61%	0.9	3030%	19555	180%
虎门镇	25.4	-38%	33	1%	20494	11%	樟木头镇	8.9	23%	8.9	-16%	17206	7%
黄江镇	1.4	-89%	10	-54%	19101	5%	长安镇	2.2	-76%	5.1	48%	28719	11%
寮步镇	15.6	-16%	22.4	81%	21842	24%	中堂镇	8.1	315%	4.6	463%	16770	18%
麻涌镇	16.9	66%	19.1	52%	16142	14%	南城区	15.8	535%	14.4	78%	27563	28%

(注: 1. 数据来源: 东莞市房产管理局公众信息网; 带\*号数据来自合富研究院(东莞)监测; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

2019 年东莞商品住宅供求同比变化

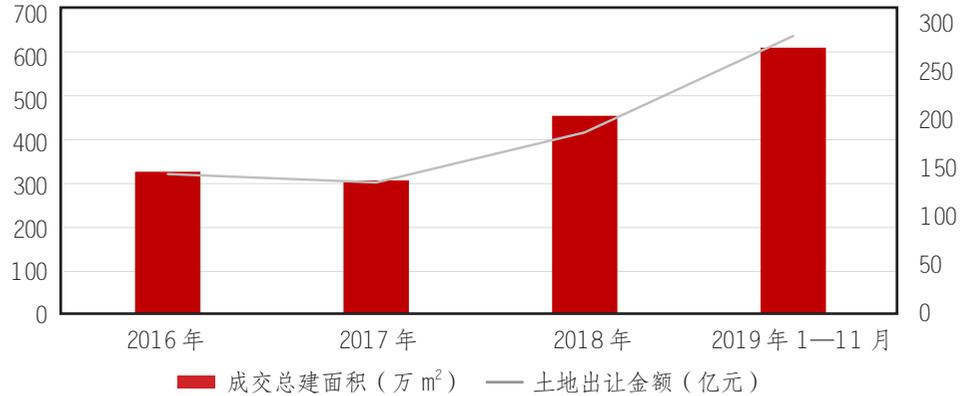
类型	全市	中心四区	外围一区	类型	全市	中心四区	外围一区
新增面积 (万 m <sup>2</sup> )	396	37	360	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	20110	25342	19483
同比	-12%	-34%	-9%	同比	15%	22%	15%
网签面积 (万 m <sup>2</sup> )	487	52	436	2019 年年底存量 (万 m <sup>2</sup> )	389	23	366
同比	12%	-13%	15%	同比	-26%	-43%	-24%

## 2019 年一级市场发展回顾

**成交持续上升:** 合富大数据显示, 2019 年经营性用地 (剔除工业用地) 成交总建筑面积 609 万 m<sup>2</sup>, 同比上涨 34%, 全年共成交 43 宗。

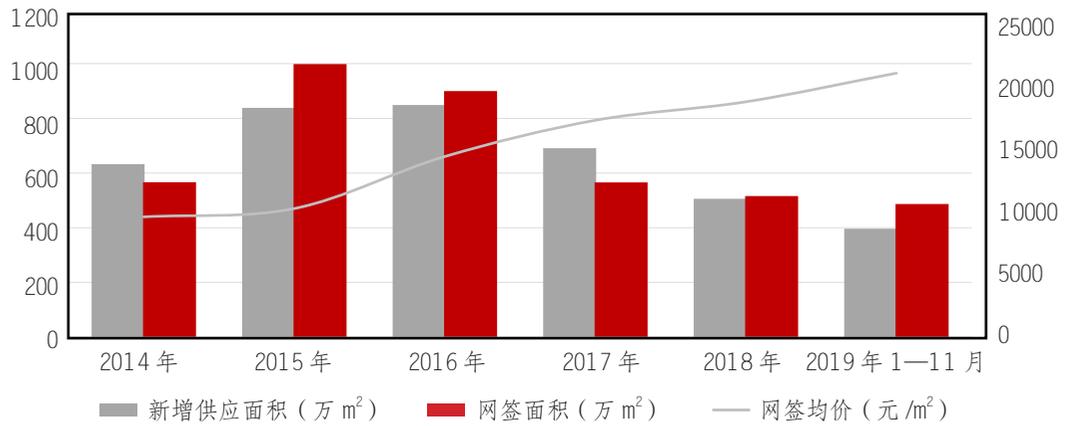
**土拍市场热度回落:** 2019 年土拍市场热度持续回落, 房企拿地渐趋理性。全年东莞经营性用地成交金额约 365 亿元, 同比增加 47%; 楼面地价约 9936 元/m<sup>2</sup>, 同比约降 9%。

2016 年—2019 年 11 月东莞经营性用地（不含工业）成交走势



## 2019 年二级市场发展回顾

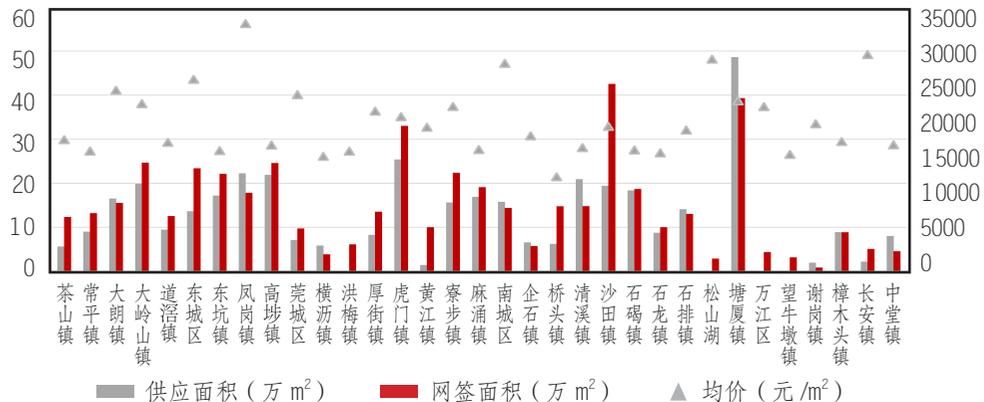
2014 年—2019 年 11 月东莞商品住宅供求价走势



合富大数据显示，2019 年 1—11 月东莞新建商品住宅供应约 396 万 m<sup>2</sup>，约 3.5 万套，同比小幅减少 12%，连续 3 年放缓；网签面积约 487 万 m<sup>2</sup>，约 4.3 万套，同比小幅增加 12%。2019 年供需比为 0.8:1，已现轻度供不应求。

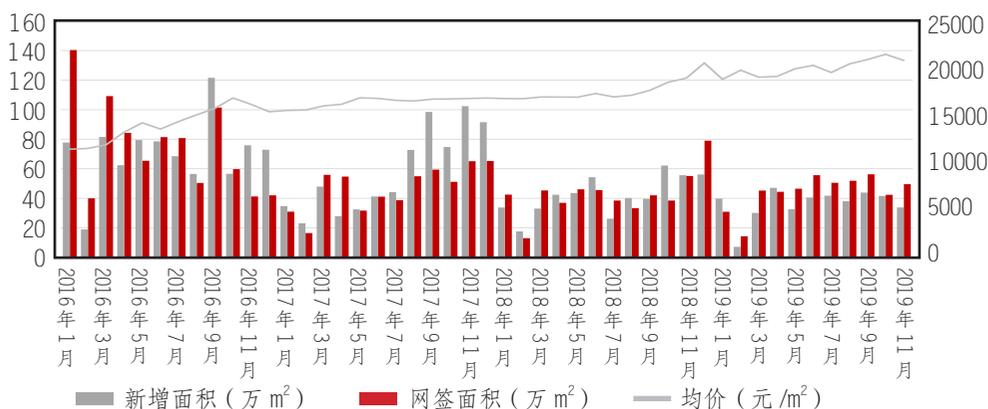
2019 年新房价均价约 20110 元 / m<sup>2</sup>，首次突破 2 万元大关，同比上涨约 15%。

2019 年 1—11 月东莞各区供求价



合富大数据显示,2019年沙田、塘厦、虎门为3个镇街成交量均约115万 $m^2$ ,累计约10500套,全市占比24%,三区域连续数月位列全市前三。前十镇街累计成交全市占比高达55%,近三成镇街累计成交仅在500套以下,区域分化较明显。供应补充区域普遍去化良好。

2016年—2019年11月东莞楼市月度供求价走势



2019年东莞楼市政策无太明显异动,总体维持高压态势,导致成交量波动较小,整体平稳。合富大数据显示,11月东莞新房供应33.8万 $m^2$ ,环比减少两成,同比大幅减少四成,创下过去十年的新低。11月网签面积约49.5万 $m^2$ ,环比增加近两成。

横向比较,2019年每月成交量走势较为平稳,网签面积基本稳定在45~55万 $m^2$ /月,均价大致是2万元/ $m^2$ 。

## 2020年房地产市场展望

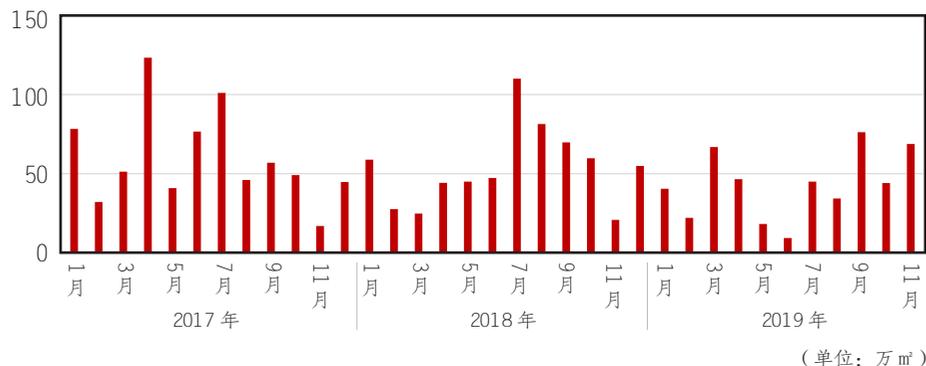
从供应面来看,东莞开工量连续两年减少,2019年(1—11月)住宅开工量创下2011年以来的同期住宅开工新低。预计2020年东莞楼市仍将延续供应偏紧、维持供不应求的局面。同时,2018—2019年间录得商住地成交总量相对居高,这些土地将较集中在2020年释放入市,预计局部区域供应结构或将小幅改善。

从政策面来看,预计东莞市政府在土地拍卖及市场监管等方面将继续实施灵活调控,以稳定市场预期为重任。

从规划面来看,2020年穗莞深、佛莞城轨等将陆续落成通车,莞深快轨有望开建,重大轨道交通利好仍将支撑楼市预期。

总体而言,预计2020年东莞楼市供应仍将偏紧,成交量走势以平稳为主、小幅微增,同时房价保持稳中微涨(高价地释放入市)。

2017年—2019年11月东莞住宅开工量月度走势



(单位:万 $m^2$ )

# 佛山

FoShan

## 成交量稳价升，市场加剧分化 政策适时调整，后市预期转好

### 【回顾】

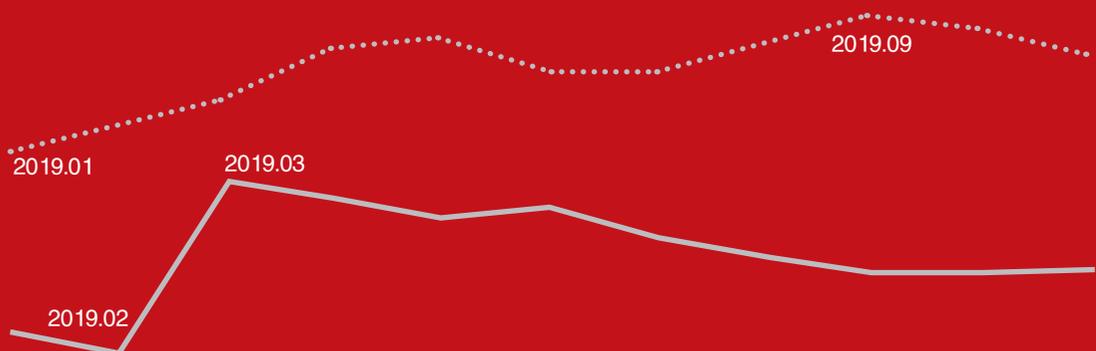
从年初限价放开到被点名要稳楼市，再到人才购房优化政策的出台，2019年佛山楼市政策调控步入“松紧”并存的阶段。商品住宅市场分化加剧，前11个月共成交1233万 $m^2$ ，同比下降6.5%，购房者观望情绪浓厚导致市场交投氛围下降，尤其是下半年中央反复强调“房住不炒”政策后，市场对房地产预期悄然生变，即使“金九”房企降价促销也未能提振市场。11月底佛山提出要适时调整现有房地产调控政策，并出台人才购房优化政策，给低迷的楼市带来“一线曙光”，后续楼市会否上演触底逆转走势，仍需市场进一步确认……

### 【展望】

预计2020年楼市量价稳中有升，禅城和桂城新货增加，购买力回流中心区，区域供应不均衡的现象会有所缓解。2019年是佛山高价地集中入市的一年，多个项目刷新板块房价制高点，预计2020年标杆板块价格上升空间不大，但受轮动效应影响，或将带动周边板块的价格补涨。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势

## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年佛山商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	1282	20%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	984	-19%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	1233	-6%		* 成交金额 (亿元)	682	-19%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	992	-1%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	6934	0.02%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	13284	25%				

2019 年佛山各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
禅城区	120	17%	149	-18%	16259	31%	三水区	264	-22%	275	8%	9875	19%
南海区	363	27%	345	2%	15808	34%	高明区	192	53%	147	-5%	8688	18%
顺德区	344	53%	348	-11%	14455	25%							

(注: 1. 数据来源: 佛山住房和城乡建设委员会; 带\*号数据来自合富研究院(佛山)监测; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

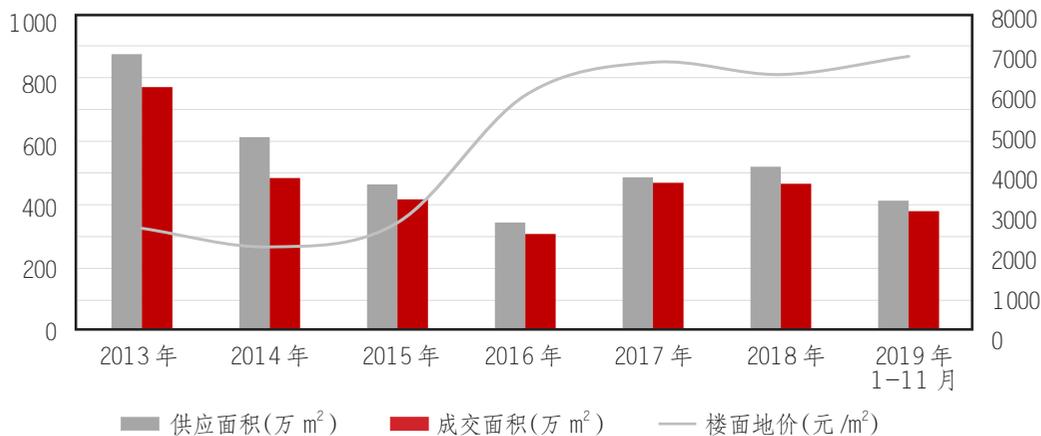
## 土地供需双向回落, 价格高位企稳

前 11 个月佛山商住及商业用地供应 413 万 m<sup>2</sup>, 同比下跌 19%; 成交 380 万 m<sup>2</sup>, 成交量亦较同期萎缩 12%。商业及商住用地楼面地价均价为 6934 元/m<sup>2</sup>, 较 2018 年同期有小幅上升。自 2017 年佛山楼面价突破 6000 元/m<sup>2</sup>关口后, 近几年楼面均价稳定于高位区间。

## 土地市场先热后冷, 下半年房企拿地更谨慎理性

全年土拍市场呈现前热后冷, 上半年土拍市场受二级市场回暖带动下, 房企信心回归, 热门地块的举牌房企数量相当可观, 如南庄美的地块、张槎恒大地块等。但下半年由于管理层多次强调“三稳”调控基调, 加上融资渠道全面收紧, 企业偿债期限到来等因素, 房企拿地热情明显减弱, 土地市场呈现回落态势。

2013 年—2019 年 11 月佛山商住商业用地供需价



## 顺德商住用地出让最多, 五区推地主要分布临广区域

各区受下半年土拍市场低迷影响, 除三水外的其余四区均出现不同程度的成交跌幅; 其中禅城跌幅最大, 同比下滑近 36%。2019 年顺德卖地量高达 140 万 m<sup>2</sup>, 占全市 36%, 是 2019 年全市推地最多的区域; 推地主

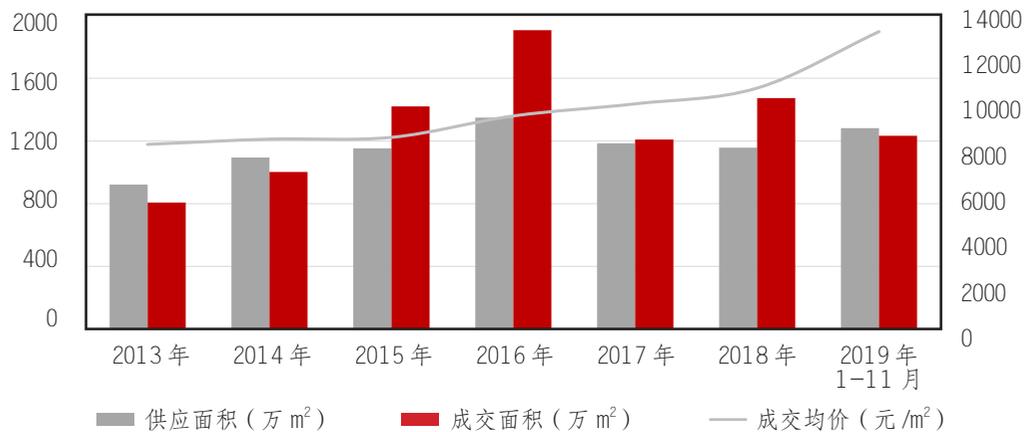
要集中于一线临广板块，其中北滘5宗，大良、伦教、容桂各有3宗出让。南海推地亦偏向于东边限购区，被时代、保利、碧桂园等品牌开发商瓜分。

## 2019年二级市场发展回顾

### 供应回暖，成交量跌价升，楼市政策持续接力，市场分化加剧

2019年1—11月佛山住宅市场供应量为1282万 $m^2$ ，月均供应116万 $m^2$ ，同比增速20%。成交1233万 $m^2$ ，月均消化112万 $m^2$ ，同比下滑9%。年初调控的局部放松释放了部分购买力，但年中中央多次强调“房住不炒”的调控基调后，市场观望情绪加剧，楼市逐步进入盘整期，导致全年成交有所下滑。成交均价为13284元/ $m^2$ ，同比升幅达23%，限价放开后回归实际市场售价。

2013年—2019年11月佛山全市住宅供求量价走势



### 政策撩拨全年楼市，从3月“小阳春”到“金九”遇冷，下半年市场预期发生转变

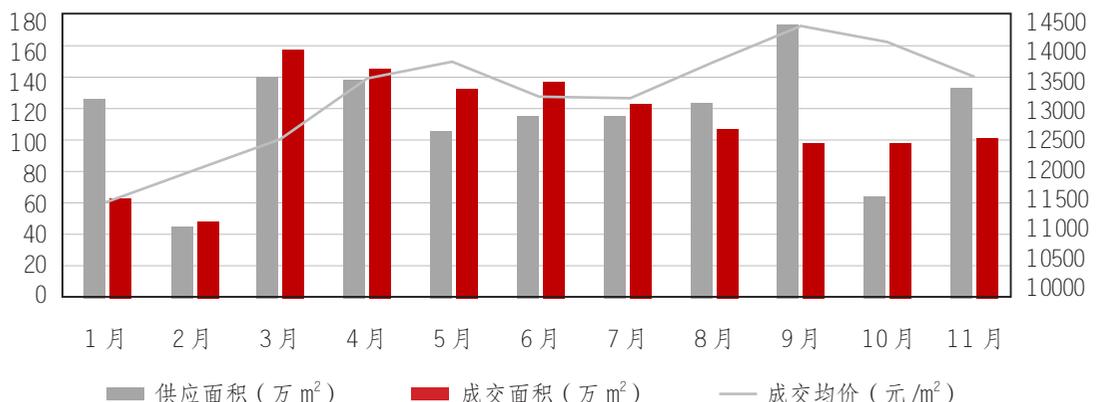
2019年佛山房地产市场可以划分三个阶段：

**潜伏期（1—2月）：**年初限价放开，2月粤港澳大湾区规划正式出台，一系列政策都成为刺激市场摆脱前年低迷态势的利好消息，但由于2月恰逢春节假期，因此这个阶段的成交依然比较低迷。

**回暖期（3—6月）：**政策边际放松带来的利好终于在3月爆发，楼市出现“小阳春”行情并随之蔓延至6月，积压需求在年后集中释放，市场保持较活跃态势；但此阶段购房者对价格敏感度较高，楼市成交分化加剧。

**观望期（7—11月）：**受楼市回暖影响，中央4月底至7月底多次重提“房住不炒”，政策信号再次转向维稳，加上房企融资收紧等影响，下半年市场预期发生转变，市场信心不足，观望情绪日渐浓厚，即使“金九”大量房企降价促销也未能提振市场。

2019年1—11月佛山商品住宅月度供需价



伴随单合同回归以及高价项目陆续入市，2019 年佛山各区备案价均有明显拉升

区域	板块	2018年12月 最高备案价	2019年11月 最高备案价	增幅	区域	板块	2018年12月 最高备案价	2019年11月 最高备案价	增幅		
限购区	禅城	/	13000	32000	146%	非限购	伦教	17000	25000	47%	
	南海	里水	17000	33000	94%		龙江	15000	22000	47%	
		大沥	22000	35000	59%		顺德	勒流	13200	21000	59%
		桂城	22000	41000	86%			杏坛	9600	16500	72%
	陈村	15000	28000	87%	均安			9670	21000	117%	
	顺德	北滘	16500	35000	112%		容桂	16000	33000	106%	
		乐从	15000	46000	207%		三水	西南	9500	19000	100%
大良		14000	28000	100%	云东海	12000		12000	0%		
非限购	狮山	11400	21000	84%	乐平	8800	16000	82%			
	南海	丹灶	11400	17000	49%	芦苞	14900	18000	21%		
		西樵	11800	18000	53%	大塘	7800	12000	54%		
		九江	13200	15000	14%	高明	荷城	6800	13000	91%	
					杨和		6677	9000	35%		

## 2020 年房地产市场展望

### 2020 年佛山新货供应充足，预计全年供应量约 1300 万 m<sup>2</sup>

2019 年前 11 个月成交的商住用地可建面积共 984 万 m<sup>2</sup>，下半年调控收紧，市场预期发生改变，政府推地和房企拿地节奏均有所放缓；但由于前两年的高价项目大部分延迟至 2019 年入市，叠加在售项目的新货供应，预计今年商品住宅新增供应可达 1300 万 m<sup>2</sup>，与 2019 年基本持平，整体新货供应较充足。

### 市场预期转好，2020 年佛山住宅量价稳中小幅上升

2020 年佛山楼市预期转好，市场观望情绪会有所缓和，成交量价稳中小幅上升；但在“房住不炒”和“三稳”政策的总调控基调下，整体市场不会明显大起大落。

政策转向：2019 年底佛山提出要适时调整现有房地产调控政策，并出台人才购房优化政策，释放市场利好信号，增强市场信心；预计 2020 年政策保持松紧适度，房地产流动性会有所改善。

规划利好：2019 年初粤港澳大湾区规划纲要的出台，给经济发展处于瓶颈期的佛山带来新机遇。未来佛山将全力推进粤港澳大湾区建设，提升佛山城市价值和加快与周边城市的互融互通。

高价传导：2019 年是佛山高价地集中入市的一年，多个板块刷新楼价制高点，预计在高价项目的带动下，整体市场价格将稳中有升，尤其是部分被低估的板块价格将不断修复。

# 珠海

ZhuHai

## 政策松绑楼市暖，量攀高位价回涨 土拍定向慎入市，市场理性稳步走

### 【回顾】

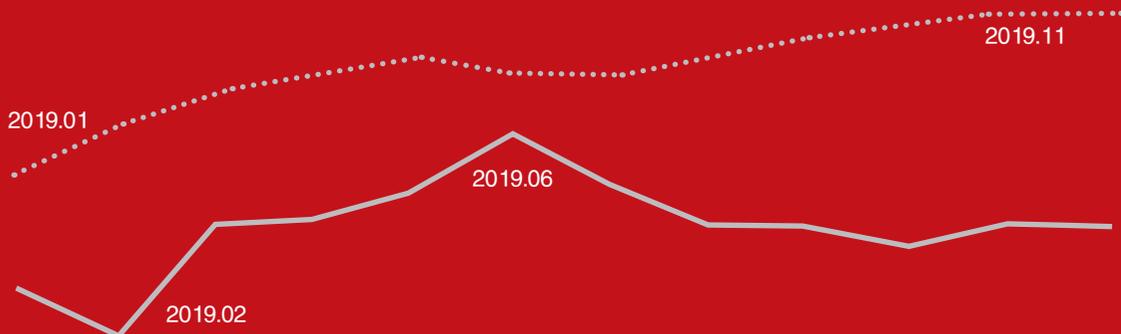
2019年上半年珠海土地市场比较平稳，而下半年降温不少，出让速度明显放缓，多宗土地延期终止出让，开发商谨慎拿地。二级市场供需回升，商品住宅新增供应 374.79 万 m<sup>2</sup>，同比增长 37%；网签成交 449.47 万 m<sup>2</sup>，同比增长 131%；成交均价为 22725 元 /m<sup>2</sup>，同比上涨 3%；网签同比出现大涨，因 2019 年 5 月政府放松了限购条件，且港珠澳大桥的开通以及粤港澳大湾区利好进一步吸引了香港客及北方客，供需回升；商办市场仍受政策调控持续低迷，多方受限，销量不佳。

### 【展望】

2020 年珠海将延续较宽松的楼市政策环境，粤港澳大湾区规划及政策放宽利好港澳客户回归。预计楼市成交量将有所上涨，但涨幅较 2019 年有所收窄，成交价格会有小幅增长，部分区域为实现去化或呈现小幅松动；商办市场集中入市，受制于供应结构改变，成交量价难有起色。

(截至 2019 年 11 月数据)

2019 年度房价走势



2019 年度销量走势

## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年珠海商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	374.79	37%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	393.74	148%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	449.47	131%		* 成交金额 (亿元)	337.56	205%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	286.15	5%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	8573	23%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	22725	3%				

2019 年珠海各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
新香洲	2.41	-69%	3.82	43%	33379	-1%	横琴	16.68	-42%	26.00	218%	43510	4%
老香洲	21.61	122%	13.28	344%	36409	5%	唐家	69.23	98%	47.29	117%	28142	-10%
前山	10.49	7%	14.48	-12%	31062	6%	金湾	65.58	74%	69.23	57%	21746	13%
吉大	5.49	83%	2.04	177%	38796	-2%	高栏港	34.08	78%	30.33	132%	11254	-1%
拱北	4.76	123%	7.66	122%	39809	1%	斗门	115.96	15%	201.87	203%	13575	-4%
南湾	26.42	31%	33.27	125%	30057	-12%							

(注: 1. 数据来源: 珠海市住房和城乡建设委员会; 2. 带\*号数据来自合富研究院(珠海)监测; 3. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 4. 数据截至 2019 年 11 月)

2019 年珠海市商品住宅供求情况

类型	全市	中心主城区	外围区域
新增面积(万 m <sup>2</sup> )	374.79	44.02	330.77
同比	37%	34%	38%
网签面积(万 m <sup>2</sup> )	449.47	41.47	408
同比	131%	57%	142%
网签均价(元/m <sup>2</sup> )	22725	35472	21080
同比	3%	3%	1%
2019 年底存量(万 m <sup>2</sup> )	286.15	48.09	238.06
同比	5%	9%	4%

(注: 中心主城区含新香洲、老香洲、吉大、拱北、前山, 外围区域指除中心主城区外的所有区域)

## 2019 年一级市场发展回顾

## 土地市场成交回升, 但土拍热度仍未充足

2019 年以来珠海经营性用地市场量价均有所回升, 全年经营性用地成交约 521.55 万 m<sup>2</sup>, 同比上涨 12.61%; 平均楼面地价约 7840.49 元/m<sup>2</sup>, 同比上涨 67.47%; 受制于融资成本的日益提高, 房企逐渐趋于理性, 整体地块溢价率不高, 仅有少部分优质地块受开发商青睐; 而挂牌出让地块获取条件大多需配建或限销售对象的人才住房, 整体出让速度虽然有所回升, 但也有多宗地块多次延期和终止, 集中在唐家北围。

2017 年—2019 年 11 月珠海市经营性用地 (不含工业) 成交走势



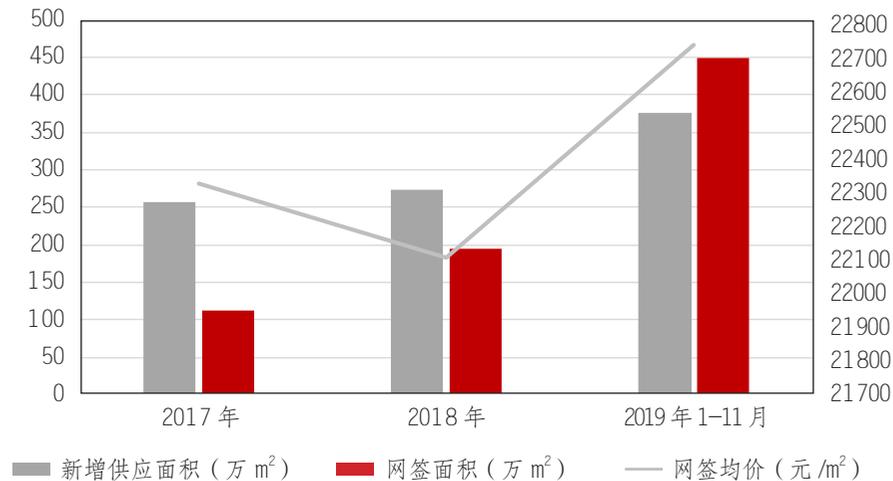
## 2019 年二级市场发展回顾

### 商品住宅市场供求回升，价格上涨

2019 年珠海住宅新增供应 374.79 万  $m^2$ ，成交 449.47 万  $m^2$ ；供应量较 2018 年同期增长 37%，成交量较 2018 年同期增长 131%；网签市场表现较好，成交均价为 22725 元 /  $m^2$ ，相比 2018 年同期上涨 3%。

从实际市场看，珠海全年 161 次开盘加推，有 9 个月的月度去化率高于 30%；2019 年 3-9 月成交较为亮眼，5 月珠海购房条件有所放宽，政策松绑力度较大，全年成交同比大幅上涨。

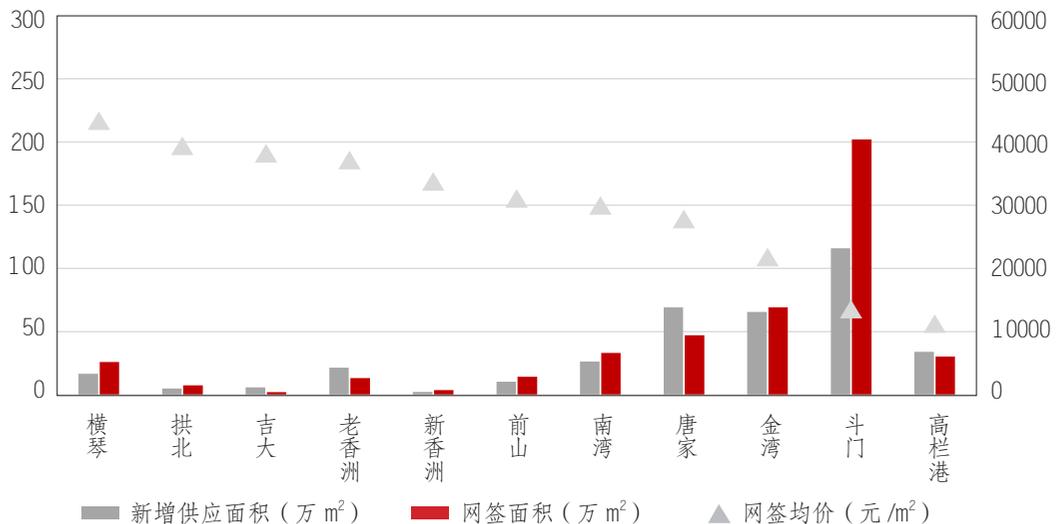
2017 年—2019 年 11 月珠海全市商品房供求价走势



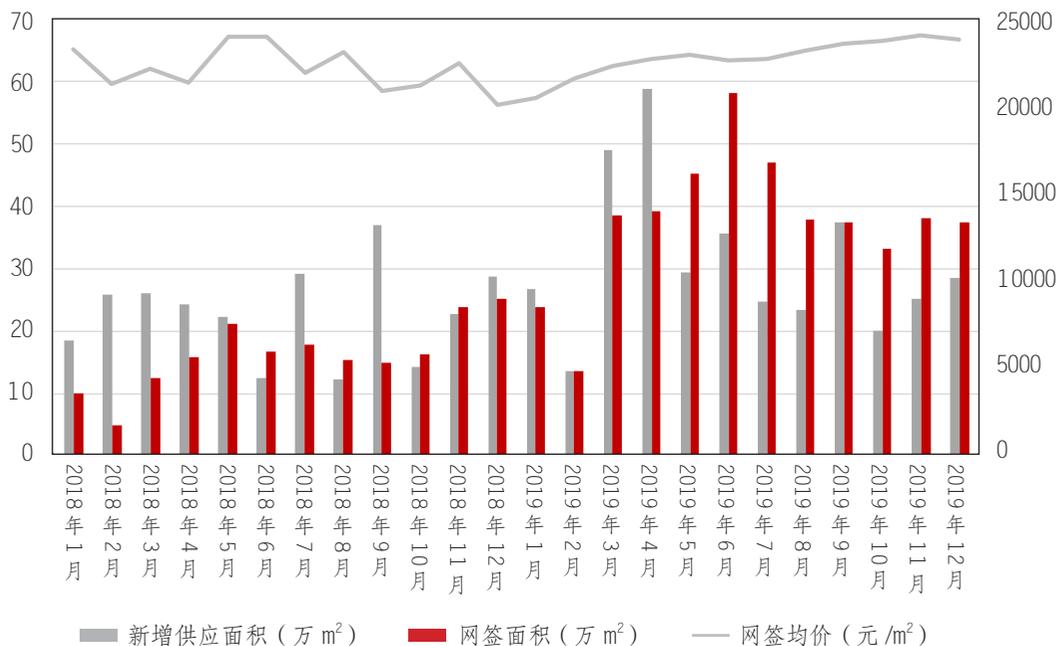
### 商品住宅分区情况：政策放松，以价换量

2019 年珠海各区实行差异化购房政策。从成交量看，斗门和金湾率先抢占市场红利，成交量表现不俗，横琴受政策红利和配套落成从而成交大涨。从价格看，西区以及唐家区域价格处于相对洼地，且斗门以及唐家部分开发商出现以价换量回笼资金；而中心主城区及横琴由于供应日益减少，价格表现比较突出。

2019 年 1—11 月珠海市各板块供求价表现



2018年—2019年11月珠海月度供求价走势



## 2020 年房地产市场展望

### 政策面：以稳为主，或有微调

2019年珠海通过放宽购房政策，试图刺激市场减少库存，短周期内效果较为显著，价格稳定且市场表现较良好。从房地产市场平稳发展来看，2020年住宅大概率将延续2019年现有政策，个别区域如横琴或出现微调，成交主力依旧在西区，外地客户比例将进一步加大，市场将有所上扬。

### 供应面：供应增长，集中在西区

2019年新增土拍用地将在2020年入市，预计住宅新增供应量约403万m<sup>2</sup>，供应主要集中于西区斗门，占比高达39%，而横琴纯住宅用地供应短缺，预计2020年供应将有所减少；商务办公新增供应量约92万m<sup>2</sup>，供应小幅下跌，上行仍存在压力。

### 成交面：成交微涨，住宅为主

珠海楼市经历2019年政策调试期趋稳定，预计2020年全年住宅成交约480万m<sup>2</sup>，商务办公成交约50万m<sup>2</sup>，受供应增多影响，需求量将小幅增长，但仍存下行压力。

### 库存面：商办低迷，库存难减

2019年住宅和商办库存均攀升至高位，截至年末，住宅库存量约286.15万m<sup>2</sup>，同比增长5%；商务办公库存量约129.57万m<sup>2</sup>，同比增长53.21%。受供需端博弈继续深化，商办市场2020年高库存压力将进一步加剧。

### 价格面：市场良好，价格微涨

珠海楼市在规划利好及政策红利等影响下，部分区域倍受青睐，区域市场供需两旺，横琴在政策红利及供应减少的双重影响下，或将带动周边区域，预计楼市整体价格将稳中有涨。

# 惠州

HuiZhou

## 土拍市场先抑后扬，住宅供求价齐跌 政策调整“保平稳”，市场有望“稳中有涨”

### 【回顾】

2019年惠州楼市受外部环境影响较大，市场供/求/价同比均下跌，库存增量高企。截至11月底，全市住宅供应面积1518万 $m^2$ ，同比跌6%；住宅网签1259.77万 $m^2$ ，同比跌15%，住宅网签均价11241元/ $m^2$ ，同比下跌2%。库存1506.7万 $m^2$ ，同比升幅达33%。土地市场成交建面611.36万 $m^2$ ，同比跌20%。成交金额228.07亿元，同比增15%，土地楼面均价3731元/ $m^2$ ，同比大增44%。

### 【展望】

受益深圳“两区驱动”利好，惠州承接深圳外溢及全国置业需求，其楼市以维稳为主，预计惠州市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续实施灵活调控，预计2020年惠州楼市供求价保持平稳发展，备案价格松动会根据市场需求灵活实施，会继续保持与深圳/东莞的区域价差优势，整体楼市呈稳中有涨态势。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势

2019.02

2019.11

2019年度销量走势

2019.02

2019.11

## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年惠州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	1518	-6%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	611.36	-20%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	1259.77	-15%		* 成交金额 (亿元)	228.07	15%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	1506.7	33%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	3731	44%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	11241	-2%				

2019 年惠州各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
惠城区	275.36	-6%	261.5	0%	11289	0%	惠东县	181.28	23%	75.77	-25	10443	2%
仲恺区	152.82	17%	141.29	3%	9530	5%	博罗县	295.77	-10%	248.1	5%	8242	-10%
惠阳区	229.38	-23%	197.45	-37%	12852	1%	龙门县	32.04	-33%	31.01	-32%	9353	-15%
大亚湾区	350.75	-4%	304.65	-19%	13765	4%							

(注: 1、数据来源: 惠州住房和城乡建设委员会、惠民之家及合富研究院(惠州)监测, 1—3 月网签数据参考合纵联行发布数据; 2、商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3、数据截至 2019 年 11 月)

2019 年惠州市商品住宅供求情况

类型	全市	中心四区	外围三县	类型	全市	中心四区	外围三县
新增面积 (万 m <sup>2</sup> )	1518	1008.31	509.69	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	11241	12189	8825
同比	-6%	-8%	-3%	同比	-2%	0.4%	-8%
网签面积 (万 m <sup>2</sup> )	1259.77	904.89	354.88	2019 年底存量 (万 m <sup>2</sup> )	1506.7	934.3	572.4
同比	-15%	-17%	-8%	同比	33%	28%	43%

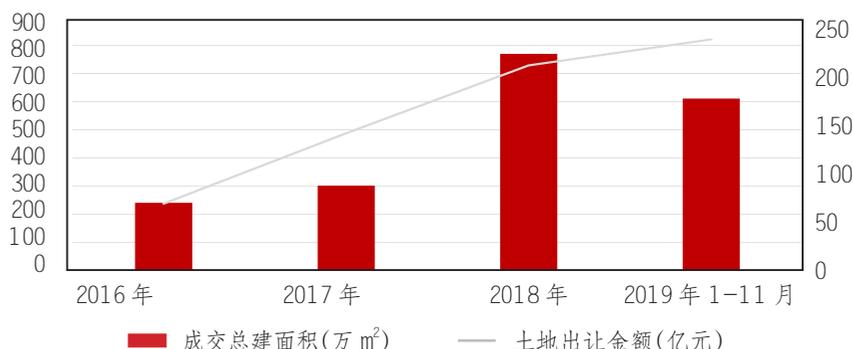
## 2019 年一级市场发展回顾

## 上半年遇冷, 下半年火热, 楼面价大幅上升

截至 11 月 30 日, 惠州经营性用地成交规模 611.36 万 m<sup>2</sup>, 总成交额 228.07 亿元, 楼面均价 3731 元/m<sup>2</sup>, 同比上涨 44%。

上半年土地市场走弱, 经营性用地成交面积占比下跌, 但拿地价格上扬。下半年土拍市场趋向火热, 惠城成主要供应成交区域; 值得一提的是惠州仅在 11 月就有 13 宗商住地块出让, 其中 10 宗成交, 共计成交面积 148278.44 m<sup>2</sup>, 成交总金额约 93.45 亿元, 刷新惠州单月成交纪录。

2016 年—2019 年 11 月惠州经营性用地 (不含工业) 成交走势



### 惠城、大亚湾、龙门、博罗成供应大户，惠城下半年发力

2019年1—11月惠州经营性土地供应115宗，供应土地建面838.85万 $m^2$ ，同比2018年上升15%。其中惠城供应29宗，建面361.63万 $m^2$ ，全市占比43%，排第一；其次是龙门供应23宗，建面133.53万 $m^2$ ，占比15%，排第二；博罗供应18宗，建面120.17万 $m^2$ ，占比14%，排第三。

### 优质地块频出，房企发力惠城，价格上扬

由于片区分化加剧，惠州表现出冷热不均的特点。据统计，2019年土地成交建筑面积最多的区域为惠城区，成交17宗，建面235万 $m^2$ ，全市占比37%；其次为博罗县，成交14宗，成交面积为104.7万 $m^2$ ，占比17%；大亚湾成交14宗，建面83.6万 $m^2$ ，占比13%排第三。

成交楼面均价方面，惠城以5678元/ $m^2$ 排第一，大亚湾楼面均价2910元/ $m^2$ 排第二，惠东2782元/ $m^2$ 排第三。

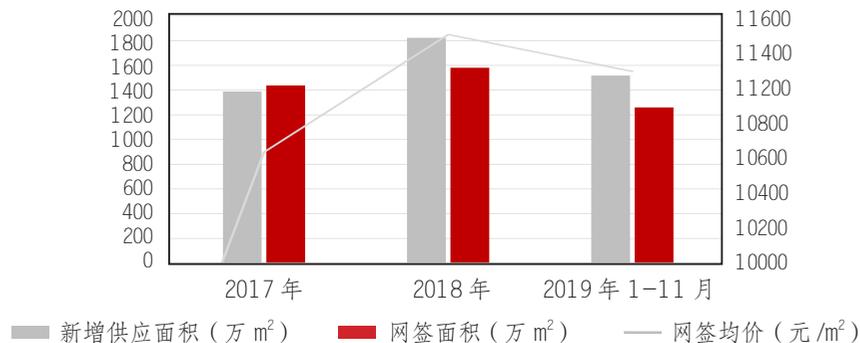
### 拿地房企排行榜：碧桂园夺冠，平安第二，合生排第三名

随着各类规划利好频出，惠州楼市也吸引越来越多房企进驻分羹，具有品牌、规模、融资优势的头部强者恒强，碧桂园龙头地位依然稳固，拿地量均处上风。

## 2019年二级市场发展回顾

截至11月30日，惠州全市新增住宅供应143616套/1518万 $m^2$ ，同比降6%；成交量因网签滞后，成交117529套/1259万 $m^2$ ，同比降15%；成交网签均价11241元/ $m^2$ 同比上年跌2%；网签金额1415.61亿元；住宅存量面积1506.7万 $m^2$ ，同比大幅上升33%。

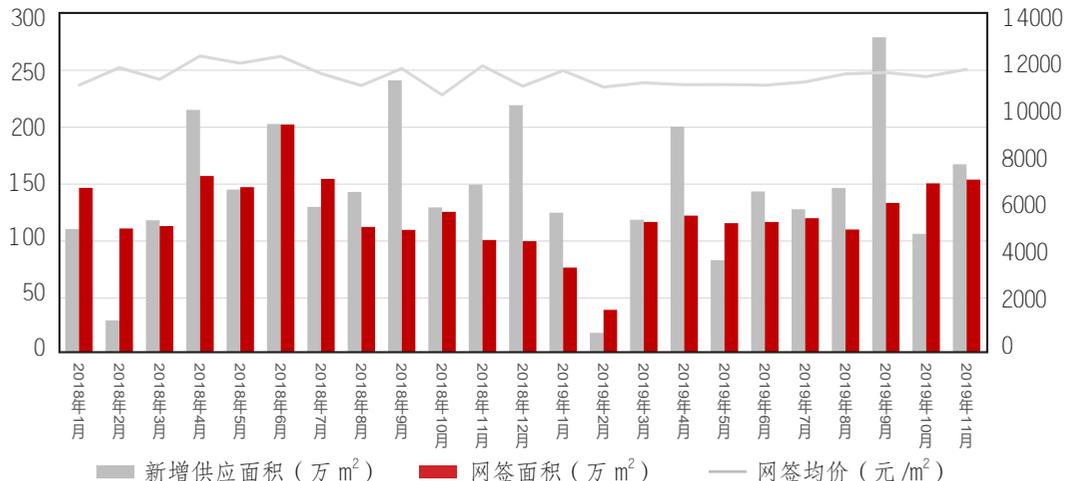
2017年—2019年11月惠州商品房供求价走势



### 惠州全年市场表现受“政策与规划预期”影响明显

3月大湾区规划出台落地，出现一波小阳春；下半年，深圳社会主义经济先行示范区战略定位及举全省之力支持深圳先行示范区措施落地，8月临深片区的惠阳、大亚湾、惠东到访客户增多，市场热度上扬，出现一波投资行情，加上备案价上调稳预期，刺激客户入场；9—10月旺季持销，11月淡季不淡。

2016年—2019年11月惠州月度供求价走势



**区域分化持续拉大：惠湾临深波动较大，惠城仲恺企稳，惠东博罗齐跌**

惠湾临深片区受深圳影响较大，随着大湾区规划落地与深圳建设社会主义经济先行示范区红利落地，迎来两波成交行情，起伏较大。惠城主城优势+配套成熟楼市火爆呈稳中有升态势；仲恺因承接深圳产业转移带来人流物流、发展前景吸引客户进场置业，成为年度唯一供求齐升的唯一区域；惠东博罗因投资客锐减而量价齐跌。

**住宅供应：仲恺、惠东供应大增，其余区县齐降，惠阳、博罗供应下滑明显**

惠东区域新增住宅供应 20879 套 /181.28 万  $m^2$ ，同比涨 13%；仲恺区域新增供应 14568 套 /152.82 万  $m^2$ ，同比涨 17%，惠湾及惠城、博罗、龙门供应同比下降 4%~33%。

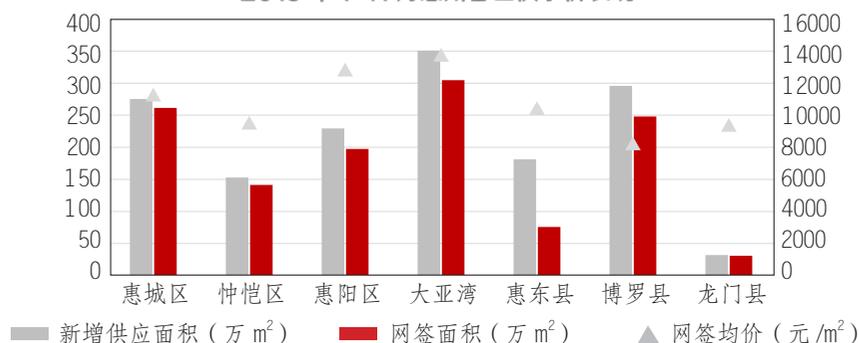
**住宅网签：博罗、仲恺网签成交上涨，惠城持平，惠阳、惠东、大亚湾、龙门下滑尤其明显**

博罗网签 22134 套 /248.1 万  $m^2$ ，同比上涨 5%，涨幅第一；仲恺网签 13544 套 /141.29 万  $m^2$ ，同比上涨 3%，涨幅第二；其它区县降幅 19%~37%，其中降幅最大为惠阳网签 21976 套 /229.38 万  $m^2$ ，同比下降 37%。

**成交价格：中心四区稳中略升，外三县惠东涨 2%，博罗、龙门大跌**

中心四区中惠城惠阳价格平稳，大亚湾、仲恺价格同比上扬 4%~5%，主要是备案价松动推动优质项目网签价格上涨；外三县中惠东网签价格 10443 元 /  $m^2$  同比涨 2%，博罗、龙门价格同比下降 10%~15%，主因是博罗以价换量和龙门旅居产品减少。

2019 年 1-11 月惠州各区供求价表现

**2020 年房地产市场展望**

**政策层面：**展望 2020 年，在全面落实因城施策、一城一策的基础上，城市间调控政策分化将成常态，调控政策更温和。对惠州而言，其楼市以维稳为主，限售、限价政策继续执行，预计政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续实施灵活调控。值得一提的是，2020 年备案管控趋于更灵活调整，或将容许局部热点区域价格微涨。

**住宅供应：**根据惠州住宅规划，2019—2022 年供应住房 43.68 万套，未来住宅供应趋于逐年减少。政府动态调整土地供应之下，未来住房会更精准供应于主城区，临深区域过热发展局面或将得到遏制。

总体而言，2020 年住宅供应规模对比 2019 年将略有减少，惠城、大亚湾、博罗为重点供应区域。

**整体楼市：**金山新城建设启动、广汕高铁和赣深高铁接近通车、全力对接深圳示范区等规划利好将持续发酵、支撑市场预期，预计惠州楼市“稳中有涨，价格上扬”。

# 江门

## JiangMen

### 供过于求市场承压 楼市政策优化有空间

#### 【回顾】

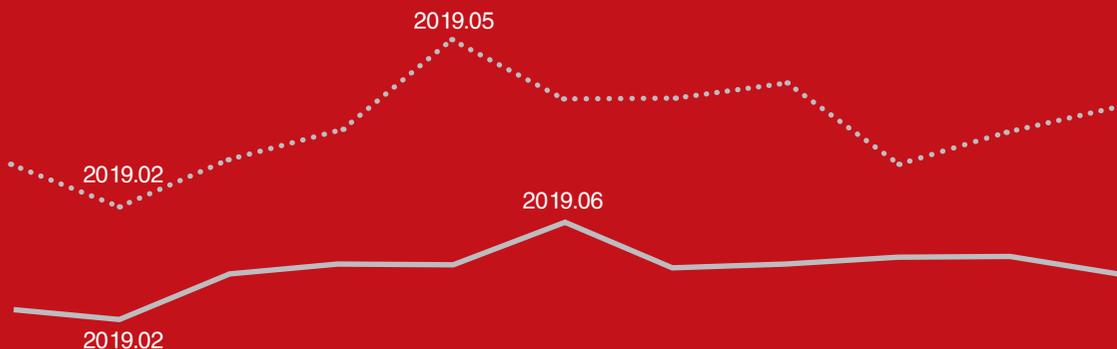
江门楼市在经历 2016—2017 年的火爆后，2018 年开始降温，回归理性。2019 年 1—11 月江门商品住宅供应面积为 714.65 万  $m^2$ ，同比上涨 9.8%；成交面积为 550.67 万  $m^2$ ，与 2018 年基本持平。2019 年江门住宅市场整体处于供过于求的状态，区域板块分化明显，维持以价换量。土拍市场整体呈现先热后冷的走势，年初受益于房企融资环境改善，溢价率逐渐升高，至 4 月中旬，国家开始收紧融资环境，6 月开始土地市场明显转冷，溢价率明显下跌，此后维持低位。

#### 【展望】

预计 2020 年江门市场政策以维稳为主，政策有一定放松空间。政府供地量或与 2019 年差距不大，但态度将更谨慎，成交量或将小幅微涨，溢价率略跌。二级市场方面，客户观望情绪仍较浓重，开发商维持以价换量。新会将有多个项目入市，迎来供应高峰，竞争激烈程度将加剧。

(截至 2019 年 12 月数据)

2019 年度房价走势



2019 年度销量走势

## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年江门商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	714.65	9.8%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	487.1	-8.5%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	550.67	1.4%		* 成交金额 (亿元)	166.88	-8.2%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	641.3	40.9%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	3426.07	0.4%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	8056	-3.5%				

2019 年江门各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
蓬江区	78.85	-0.2%	60.77	-31.7%	11312	0.1%	台山市	142.11	11%	94.62	-20.6%	6989	-0.8%
江海区	55.73	-2.4%	36.49	19%	10358	2.5%	开平市	99.71	89.1%	75.72	44.1%	7400	5.9%
新会区	79.81	-18.6%	79.64	-3.1%	9281	2.5%	恩平市	100.49	8.6%	72.16	28%	5957	8.6%
鹤山市	157.95	9.9%	131.27	34.9%	7642	-7.3%							

(注: 1. 数据来源: 江门市住建局; 带\*号数据由住建局库存套数 × 113 (江门平均住宅面积) 算得; 2. 商住用地采用中指住宅用地 + 商办用地口径; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

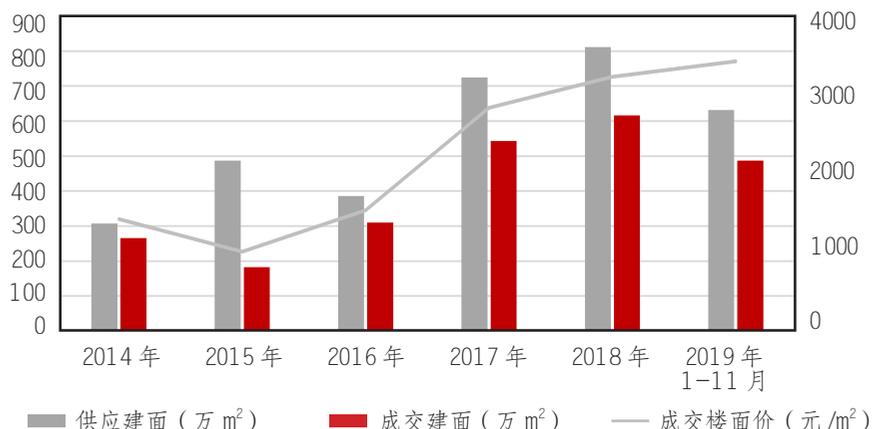
## 2019 年一级市场发展回顾

## 2019 年江门土地市场已暂无火爆局面, 供求价格仍有上涨但涨幅收窄

2019 年江门土拍市场整体呈现先热后冷的过程, 年初受益于房企融资环境改善, 土拍市场开始复苏, 溢价率逐渐升高。至 4 月中旬, 国家开始收紧融资环境, 6 月开始土地市场明显转冷, 房企报价开始克制, 土拍溢价率明显下降, 此后维持低位, 开始重新出现地块出让中止和流拍的情况。

具体来看, 2019 年 1—11 月江门市土地供应量为 632 万 m<sup>2</sup>, 成交量为 487 万 m<sup>2</sup>, 成交楼面均价为 3426 元/m<sup>2</sup>。与前年同期相比, 供应量下降 12%, 成交量下降 8.5%, 起拍价仍有上涨, 涨幅达 15%, 但成交均价涨幅已大幅收窄, 与前年基本持平, 成交溢价率明显回落 10 个百分点。成交地块多集中于蓬江区和鹤山市, 1—11 月分别成交 11 宗和 8 宗宅地, 江海区和开平市最少, 仅有 3 宗宅地出让成功。2019 年流拍地块多集中于开平、鹤山等县市, 整体市场热度逐渐趋于理性, 热点区域、优质地块仍能吸引房企的争抢, 全年江门共有 10 家房企新进拿地, 包括龙光、中梁、金地、华侨城等品牌开发商。

2014 年—2019 年 11 月江门商住用地供求价走势



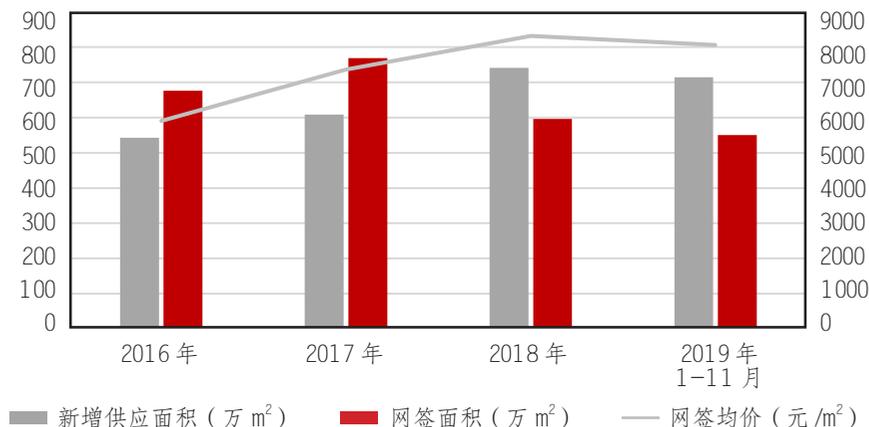
## 2019 年二级市场发展回顾

### 市场供过于求状态凸显，价格波动，维持以价换量

随着本轮上涨周期的开启，江门住宅市场 2016—2017 年整体十分火热，住宅成交量快速增长，供不应求，价格持续攀升。2018 年受严格调控及全国大环境影响，江门住宅市场开始降温，成交量同比下滑，销售价格增速放缓。2019 年江门市场整体供过于求，价格波动微降，区域板块分化明显：三季度以来市场加速下行，价格持续低位，部分区域以价换量具有一定成效。

具体来看，2019 年 1—11 月江门市商品住宅供应面积为 714.65 万  $m^2$ ，成交面积为 550.67 万  $m^2$ ，住宅成交均价为 8056 元 /  $m^2$ ，供大于求较为明显。其中，商品住宅供应量较前年同期上涨 9.8%，成交量基本持平，均价则下降 3.5%。2019 年 11 月，江门优化人才购房政策，对外地人才放宽限购要求（中心两区及新会），但由于江门主要为内生性市场，政策整体未造成较大波动。8 月政府上调豪宅线至 14465 元 /  $m^2$ ，成为历史新高，前两周对高于豪宅线价格的项目有过短暂刺激上调价格，但后续随着各项目持续降价，且多主打刚需和首套客户，因此整体刺激作用较低。主打豪宅的项目，由于客群购买力并不缺乏，整体影响十分有限。

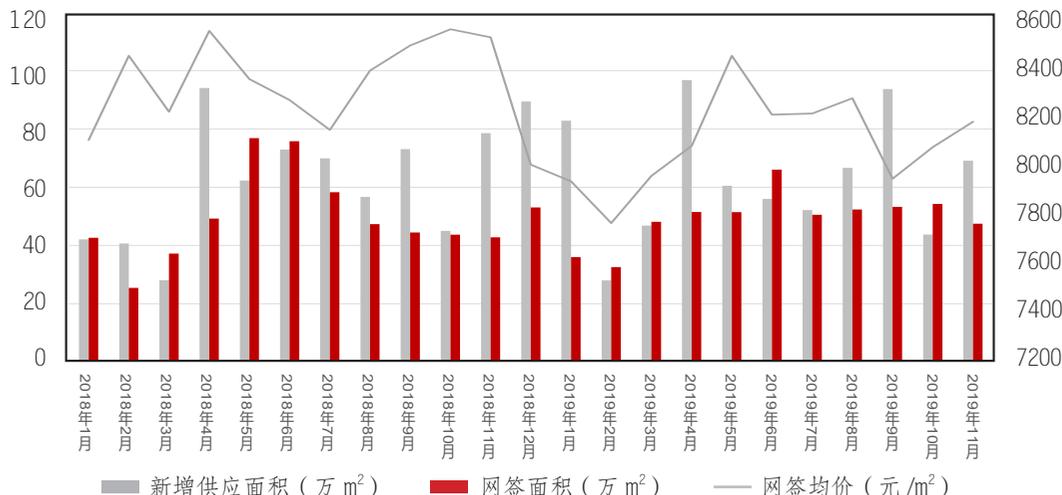
2016 年—2019 年 11 月江门商品住宅供求价走势



### 2019 年市场走弱，库存及去化周期维持高位

2017 年江门整体库存和去化周期维持低位，整体市场表现较好，2017 年底期末库存 327 万  $m^2$ ，去化周期 6.1 个月；2018 年市场开始进入盘整期，库存和去化周期开始小幅波动上涨；2019 年以来全市库存和去化周期整体处于高位，市场进入下行期。截至 11 月底，江门库存量为 641.3 万  $m^2$ ，较前年同期增加 40.9%，去化周期达 12 个月。

2018 年—2019 年 11 月江门月度供求价走势

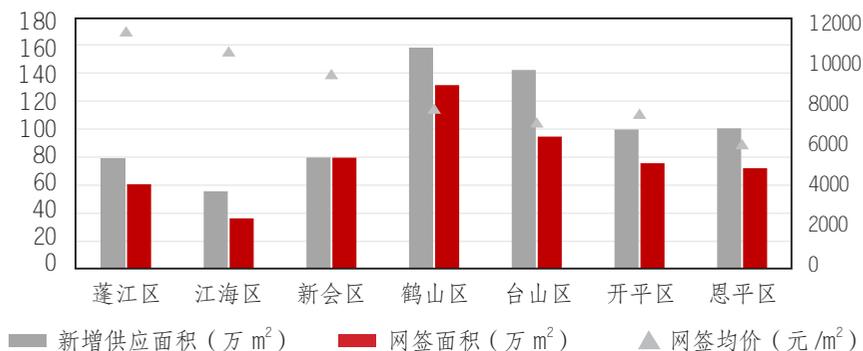


### 整体市场保持下行，区域结构分化明显

2019年江门各区呈现较明显的区域分化，除新会市场供求关系较均衡、整体市场较健康之外，其余6个区/市均出现了不同程度的供过于求。其中中心两区供应多集中于滨江新区，片区土地成本较高，项目定价较其它区域普遍偏高，库存积压较严重。上半年鹤山率先开启以价换量，随后，中心两区、台山、开平、恩平纷纷跟进，取得一定成效，至10月各区域价格开始探底，此后基本维持低位。

从成交量来看，2019年前11个月，鹤山成交面积为131万 $m^2$ ，位列全市第一；而台山、新会、开平、恩平为第二梯队，成交面积为70~100万 $m^2$ ；中心两区则位列末位。从价格来看，各区域价格分化较为严重，其中中心两区为江门价格峰值，均价均破万；新会均价也接近万元，为9281元/ $m^2$ ；鹤山、台山、开平则处于7000~8000元/ $m^2$ 区间；而恩平仅为5957元/ $m^2$ ，与其它区域差距较大。

2019年1—11月江门各区供求价表现



## 2020年房地产市场展望

**政策：**随着近期广佛限购政策的逐渐优化和放松，2020年江门政策环境或略有放松或维持现状，未来仍将以维稳为主。

**土地：**江门市政府供地量基本均衡，2020年供地量与2019年差距不大。受2019年土地流拍的影响，2020年供地或将更为谨慎，政府可能出让素质较好的土地。2020年或是有意进驻江门的开发商的较好时机，土地成交量有望微涨，但开发商将持续保持谨慎态度，溢价率或将略跌。

**市场：**目前市场观望情绪仍然较浓重，未来整体市场热度或将持续微降，开发商将持续以价换量。2020年新会将有多个项目入市，预计将迎来供应高峰，竞争激烈，客户接受度难以预测，而且供应结构有所变化，高价地将拉高整体均价。

# 中山

## ZhongShan

### 土地市场遇冷 市场供求下跌

#### 【回顾】

2019年中山市住宅网签成交 633 万 m<sup>2</sup>，同比下跌 20%；年底库存 662 万 m<sup>2</sup>，同比下降 17%，去库存效果显现。政府控制土地出让节奏以平稳市场预期，全年经营性土地出让建筑面积较 2018 年减少 46%，成交楼面地价上涨 28%。在市场保持健康发展的情况下，2019 年中山调控政策保持平稳，相应有所放开限购，并全面放开限售。

#### 【展望】

预计中山市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续实施灵活调控，稳定市场预期。另外，2019 年的市场下行导致中山各楼盘打响价格战，投资客观望情况愈演愈烈，而本地客的购买力有限且难以支撑量价。中山的住宅网签基本放松，大量积压已售未签的房源得以网签，故预计 2020 年的网签量将缩减，成交价格仍趋上涨但涨幅较小，但并不排除在湾区利好的推动下，2020 年价格有一定上涨空间。

(截至 2019 年 11 月数据)

2019 年度供应走势

2019 年度成交走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年中山商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	475.13	-38%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	84.31	-46%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	633.7	-20%		* 成交金额 (亿元)	99.23	19%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	661.76	-31%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	7578	28%

2019 年中山各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		区/镇	新增供应		网签成交	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比
主城区	124.27	-28%	149.49	56%	北部板块	62.34	-27%	67.26	-6%
泛城区	77.47	-50%	126.81	25%	西北板块	57.67	-55%	91.06	-13%
南部板块	153.38	-32%	199.08	28%					

(注: 1. 数据来源: 合富大数据; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

2019 年中山商品住宅供求情况

类型	全市	城区	镇区	类型	全市	城区	镇区
新增面积 (万 m <sup>2</sup> )	475.13	124.27	350.86	2019 年底存量 (万 m <sup>2</sup> )	661.76	150.29	511.47
同比	-38%	-28%	-41%	同比	-17%	-11%	-25%
网签面积 (万 m <sup>2</sup> )	633.7	149.49	484.21				
同比	-20%	56%	-12%				

## 2019 年一级市场发展回顾

2019 年全市成交 42 宗土地, 成交占地面积 141 万 m<sup>2</sup>

2019 年中山全市共计新增招拍挂土地 66 宗, 合计占面 232 万 m<sup>2</sup>, 平均出让楼面地价为 2504 元/m<sup>2</sup>; 同比 2018 年, 宗数下降 16%, 面积下降 7%, 价格上涨 60.5%。

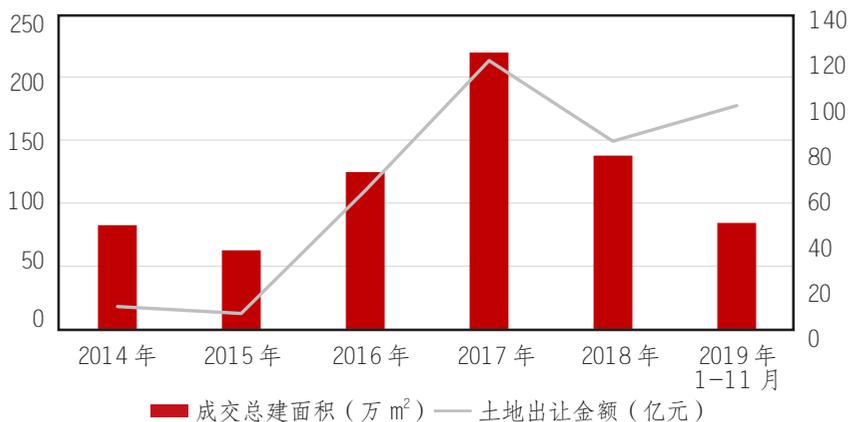
2019 年中山全市共计成交土地 42 宗, 合计占面 141 万 m<sup>2</sup>, 同比 2018 年宗数下降 33%, 面积下降 33%; 平均成交楼面地价为 2106 元/m<sup>2</sup>, 同比下降 5%。

2019 年全市成交 9 宗商住土地, 占面 37 万 m<sup>2</sup>, 建面 84 万 m<sup>2</sup>

2019 年中山新增招拍挂商住土地 17 宗, 合计占面 80.8 万 m<sup>2</sup>, 总建面 174.9, 出让楼面地价为 7334 元/m<sup>2</sup>; 同比 2018 年, 宗数下降 23%, 占地面积上涨 17%, 总建面积下降 19%, 价格上涨 58%。

2019 年中山共计成交商住土地 9 宗, 合计占面 37.6 万 m<sup>2</sup>, 总建面 84 万 m<sup>2</sup>; 同比 2018 年宗数下降 31%, 占地面积下降 22%, 总建面积下降 46%, 成交楼面地价为 7578 元/m<sup>2</sup>, 同比上涨 28%。

2014 年—2019 年 11 月中山经营性用地 (不含工业) 成交走势

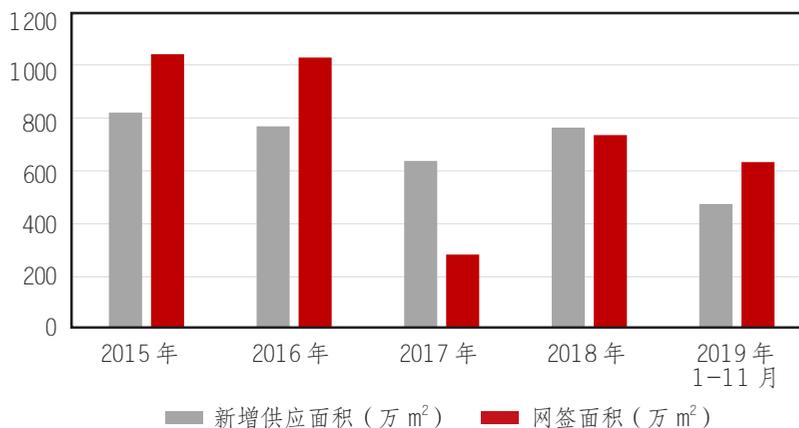


### 土地竞拍要求多，房企拿地回归保守

2019年中山地价持续小幅上涨且对商住用地的拿地要求升级：“商品房现售+限价+竞拍人才房面积+配建要求不一”，使得拿地成本加大，不少开发商被“拒之门外”。

2019年中山楼市遇冷，多块土地交易中止。进入四季度，政府连挂10宗地，最高成交限价由8000元/㎡涨至15000元/㎡，截至12月底已低价成交4宗。另外，中山招拍挂土地数量有限，大部分土地掌握在私人业主手上，较多开发商选择与私人业主合作开发。

2015年-2019年11月中山商品房供求走势



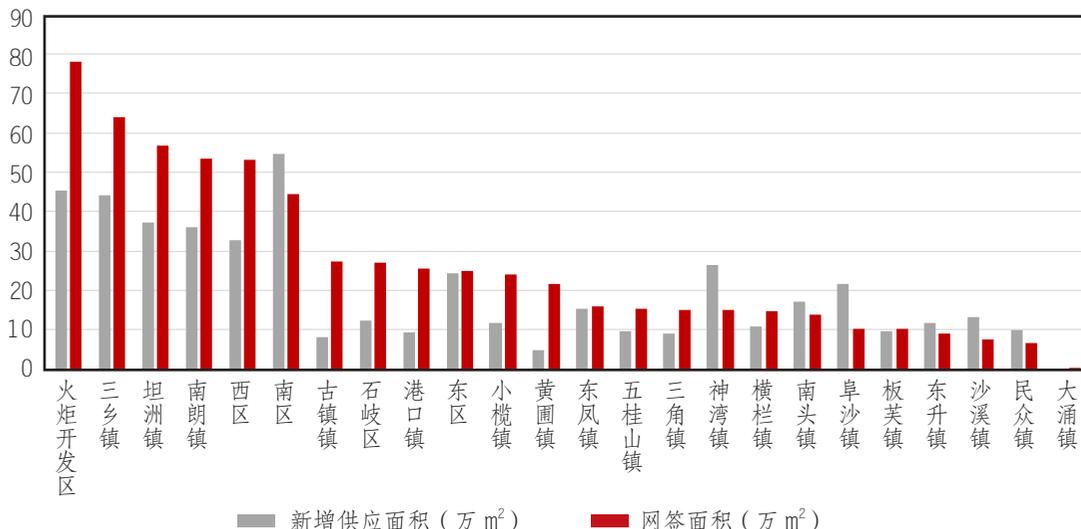
## 2019年二级市场发展回顾

2019年中山市住宅新增475万㎡，同比下跌38%，是2014年以来的最低水平。住宅成交633万㎡，同比下降14%，供求呈现整体下降趋势。虽然全年限签放松，但由于市场整体遇冷，成交下跌。

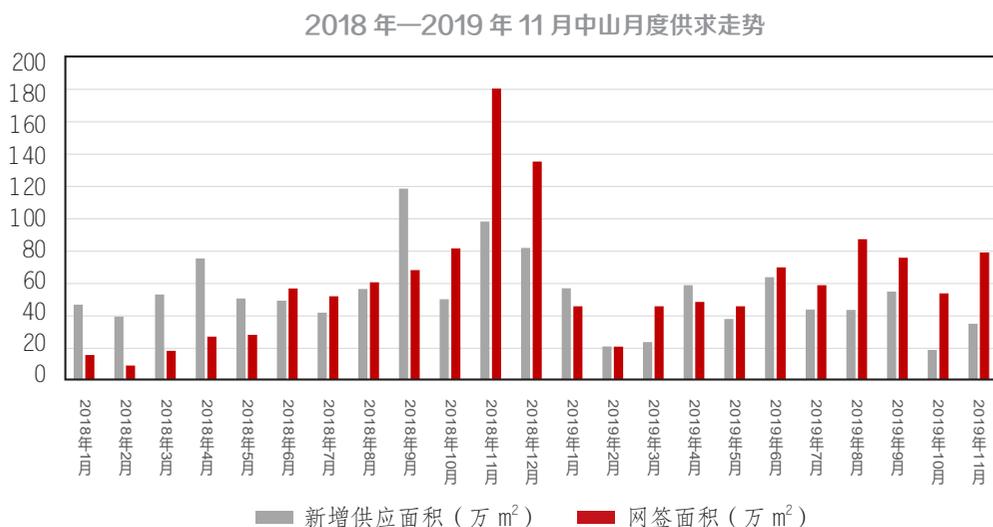
### 镇区成交冷热不均，供不应求增多

从2019年中山市各镇区住宅供求明细来看，中山24个镇区之中，神湾、阜沙、南区、沙溪、南头、民众、东升等7个镇区供大于求。供应方面，TOP3（南区、火炬开发区、三乡镇）共计新增144万㎡，占全市的3成。成交方面，TOP5（火炬区、三乡、坦洲、南朗、西区）共计成交300万㎡，占全市的5成，可见镇区成交冷热不均明显。

2019年1-11月中山各镇区供求表现



从2018年至今的月度供求走势来看，2019年下跌明显。新增方面，在年中迎来小高峰，“金九银十”反而没有大量新增，所以新增量同比下降明显；成交方面，虽然2019年网签已全面放开，但积压的网签大部分已在2018年四季度完成网签，2019年的整体成交较2018年更为真实，且由于2019年的市场下行，所以成交量较少。



2019年中山房企商品房销售业绩情况：雅居乐领跑，其次是碧桂园、敏捷。具体来看，雅居乐以81.41亿元占领榜首，市场占有率约11%；其次是碧桂园，网签78.23亿元占11%；敏捷地产则以64.1亿元，占8%排第三。

2019年中山各项目销售业绩情况：南朗镇锦绣海湾城以30.17亿领跑，三乡镇雅居乐万象郡以23.87亿元排第二，火炬区金色年华21.23亿元排第三。南部板块项目占6席，遥遥领先于其它板块，主城区及泛城区各2个项目上榜。从开发商来看，碧桂园有3个项目（凤凰城、领秀海及天启）上榜最多，敏捷地产有锦绣海湾城及锦绣国际花城2个项目上榜，雅居乐有万象郡及剑桥郡2个项目上榜，保利有林语及领秀海2个项目上榜。

## 2020年房地产市场展望

**土地市场：**预计2020年起拍价与2019年持平；土地竞拍要求仍将较为严苛，因而未来新进入中山拿地的开发商将会是实力更雄厚的房企。

**楼市供应：**2019年供应量下跌，一方面是因为楼市遇冷，另一方面是因为近两年土地市场的供应及成交量有限。由于2019年拍卖的新地块不多，且有限售要求，预计2020年新增供应仍会持续下跌。

**楼市成交：**此前大量积压、已售未签的房源已网签完毕，故预计2020年的网签量将缩减。2019年的市场下行导致中山各楼盘打响价格战，投资客观望情况愈演愈烈，而本地客的购买力有限且难以支撑量价。但随着政策对港澳客户的友好度上升以及中山利好的不断推进，预计2020年市场成交亦难再有大幅下行。

**楼市库存：**随着新增供应量的下跌，预计2020年库存会有一定下降。

# 肇庆

## ZhaoQing

### 土拍遇冷 八成商住地底价出让 成交不振 以价换量成最后王牌

#### 【回顾】

肇庆 2019 年前 11 个月共成交 583.32 万  $m^2$ ，同比跌 20.87%。2—6 月受调控放松的大环境影响，市场行情走出一波小阳春；进入下半年，大湾区各市逐步放松限购，肇庆“三不限”的优势不再突出，成交低迷。进入 10 月后，部分房企为谋求破局，选择弃价保量，鼎湖和高新区的部分楼盘大降价促销（降幅为 20% ~ 30%），成交火热；11—12 月，更多楼盘加入价格战，肇庆中心区楼价重回 2018 年初水平。

#### 【展望】

预计 2020 年将量跌价稳。伴随大量新项目入市，鼎湖、大旺的市场竞争更趋激烈；房价已阶段性触底，继续下行的空间不大。价格战对外区客、投资客信心造成的打击短期内难以恢复，观望情绪或将更趋浓厚。

(截至 2019 年 11 月数据)

2019 年度房价走势



2019 年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年肇庆商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	583.32	-29.02%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	403.81	-6.93%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	518.02	-20.87%		* 成交金额 (亿元)	90.85	-10.33%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	7005	-2.21%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	2250	-3.65%

2019 年肇庆各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
市直区域	286.93	-17%	251.6	12%	8080	-5%	封开县	19.64	-15%	15.2	/	4543	/
四会市	109.14	-38%	95.4	/	7082	/	德庆县	11.59	-42%	13.5	/	4707	/
高要区	47.28	-24%	42	/	6943	/	广宁县	48.88	-5%	45.7	/	4864	/
怀集县	59.86	-29%	57.2	/	5103	/							

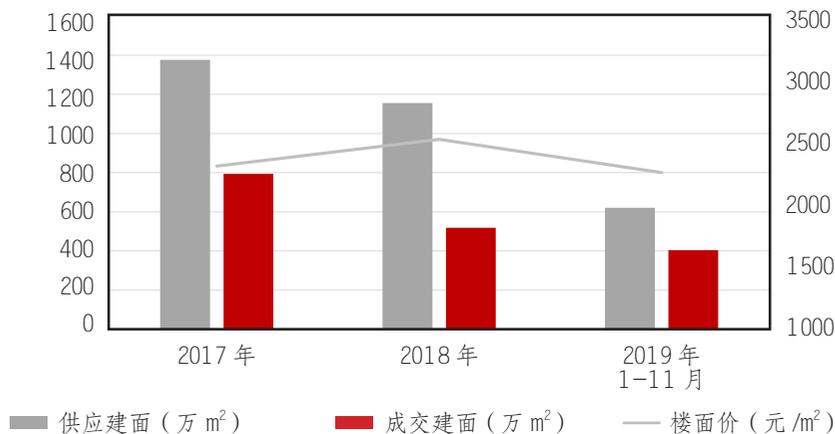
(注: 1. 数据来源: 肇庆市住房和城乡建设委员会; 带\*号数据来自合富研究院(肇庆)监测; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

## 土地成交持续回落, 价格持续低位运行

2019 年 1—11 月肇庆商住用地供应 629.86 万 m<sup>2</sup>, 较 2018 年同期 (744.08 万 m<sup>2</sup>) 下跌 15.48%; 成交 403.81 万 m<sup>2</sup>, 较 2018 年同期 (433.88 万 m<sup>2</sup>) 萎缩 6.93%。商住用地成交楼面价平均为 2250 元/m<sup>2</sup>, 较 2018 年同期有轻微跌幅。

2017 年—2019 年 11 月肇庆经营性用地 (不含工业) 成交走势

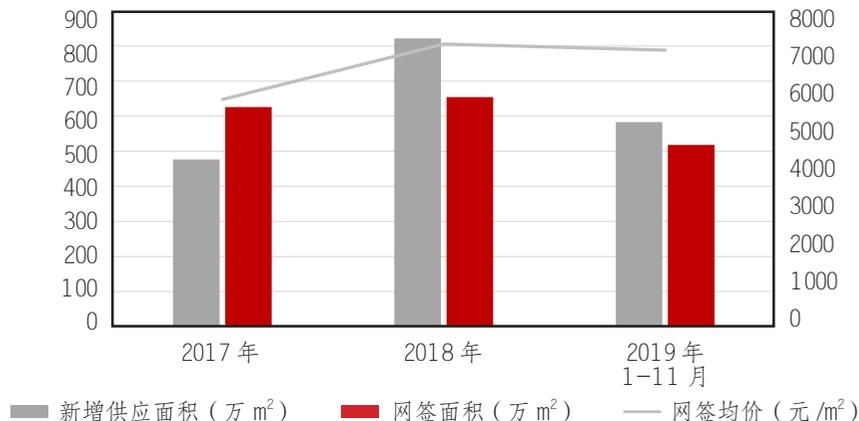


## 土地市场遇冷, 近八成商住土地底价出让

2019 年肇庆土地成交价格较前年同期跌 3.65%, 近八成商住地均以底价成交。土拍市场热度主要集中在上半年。受二级市场小阳春影响, 上半年房企拿地较积极, 5 月端州区更再度诞生“双料地王”。下半年, 受房企融资渠道收窄、部分企业改变三四线城市战略方向等因素影响, 加之市场态势转变, 房企拿地热情有所减退。即使政府年底集中释出大量平价商住用地试图刺激市场, 但收效甚微, 底价成交仍为土地市场的主基调。

## 2019 年二级市场发展回顾

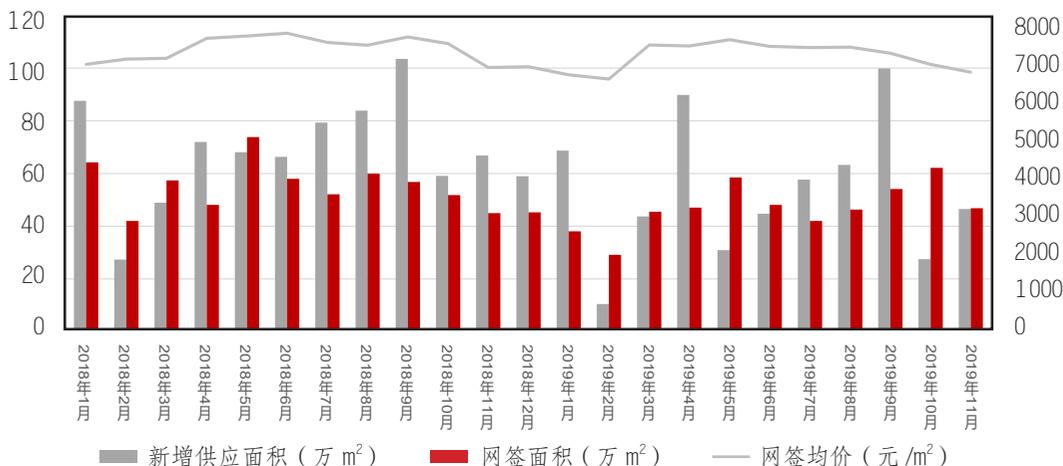
2017 年—2019 年 11 月肇庆商品房供求价走势



## 全市供应节奏放缓，成交量价齐跌

2019 年 1—11 月肇庆住宅市场供应量为 583.32 万 m<sup>2</sup>，月均供应 53 万 m<sup>2</sup>，同比下跌 29.02%。成交 518.02 万 m<sup>2</sup>，月均消化 47.09 万 m<sup>2</sup>，同比下滑 20.87%。年初调控的局部放松导致市场态势向好，上半年出现了一波“小阳春”行情；但年中市场态势反转向下，客户观望情绪加剧，楼市进入盘整期；四季度开发商“弃价保量”，但整体成交依旧量价齐跌。

2018 年—2019 年 11 月肇庆商品住宅月度供求价走势



## 市场节点效应明显，年末爆发价格战

2019 年全年成交高峰主要集中在 5 月和 10 月，分别对应“五一”小长假和“十一”黄金周；市场供应趋势也与此吻合。2018 年市场低迷延续至 2019 年 2 月，在大湾区规划出台后，市场开始反转向，楼市出现“小阳春”行情并在“五一”节点达到高潮；进入下半年，在大湾区其它城市逐步放松“三限”政策后，本地楼市竞争力不足的情况开始显现，6—8 月成交下滑，市场预期也开始发生转变；进入“金九”节点后，开发商开始以价换量，试图提振市场；而适度优惠也的确带动了一部分购买力返场，但总体未如人意。进入 10 月后，为打破下半年以来的市场僵局，鼎湖、大旺等片区的项目大幅降价，部分项目价格甚至跌破盈亏线；个盘的大幅降价引发连锁反应，最终导致片区价格全面失守。邻近片区项目价格亦因此承压，全市住宅均价重回 2018 年初水平。

## 2020 年房地产市场展望

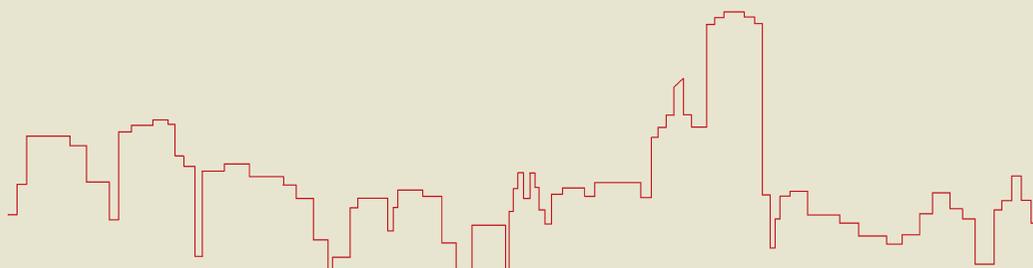
### 预计 2020 年供应量超 500 万<sup>m</sup>

2019 年前 11 个月成交的商住用地可建面积共 403 万<sup>m</sup>，但由于前两年仍有不少项目延迟至 2019 年底入市，叠加在售项目的新货供应，预计 2020 年商品住宅新增供应超过 500 万<sup>m</sup>；但新货供应预计将集中在鼎湖区、肇庆新区、四会市、大旺高新区等片区，进一步增加区域库存压力；而端州区 1—11 月成交商住用地可建面积仅 27.49 万<sup>m</sup>，且区内部分大体量项目将于近期清盘，后市供应或较为紧张。

### 2020 年市场成交量跌价稳

2020 年受大湾区楼市整体预期转好，肇庆本地市场观望情绪预计有所缓和，但 2019 年底价格战带来的压力将持续至 2020 年初，投资客及外区客信心受影响，客户所占比例或出现下跌。在本地购买力不足的情况下，即使考虑到乡镇购房者因低价入市的因素，单靠本地客依然难以支撑市场，因此预计 2020 年肇庆住宅成交将有一定幅度的下行震荡。

价格方面，从鼎湖、大旺板块的情况来看，肇庆房价 2019 年底已阶段性触底，再降价的空间不大。但由于轮动效应的影响，端州、高要、四会等周边板块房价存在一定压力，短期内涨价的可能性甚微，房价在市场信心恢复前或出现较长时间的横盘。



# 环渤海城市群

China Real Estate Market Forecast 2020

# 北京

## BeiJing

### 限竞房扎堆入市，下半年竞争激烈 政策调控不放松，后市整体趋平稳

#### 【回顾】

2019年北京一级土地市场供地基本稳定、溢价率下滑、底价成交宗数增多，楼面价整体下降，开发商拿地情绪趋于理性。按成交区域来看，大兴区仍处于成交热度区域，溢价率及成交宗数居于首位。二级市场供应降温，成交微涨，全市成交均价虽有微涨但仍远低于2017年水平。从整体市场环境来看，2019年北京房地产市场呈现下行态势，上半年“小阳春”拉高市场成交量，8月后整体成交放缓，“金九银十”表现不及预期，下半年整体量价呈波动下滑趋势，二手房成交周期延长，客户观望情绪加重。

#### 【展望】

预计北京市政府维持政策高压，重点聚焦在强化市场监管、增加有效供给、规范租赁市场、城市规划落实等方面。土地供应基本持平，房企拿地愈加谨慎，优质地块仍将受到青睐。新房市场政策难有放松迹象，难有较大起色，限竞房扎堆入市，市场需求以刚需为主，改善为辅，预计2020年成交量将保持平稳，成交价格趋于稳定。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年北京商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	451.61	-26.25%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	616.41	-1.29%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	408.21	18.06%		* 成交金额 (亿元)	1435.57	-2.17%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	1157.33	3.9%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	23289.2	-0.89%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	53669	3.05%				

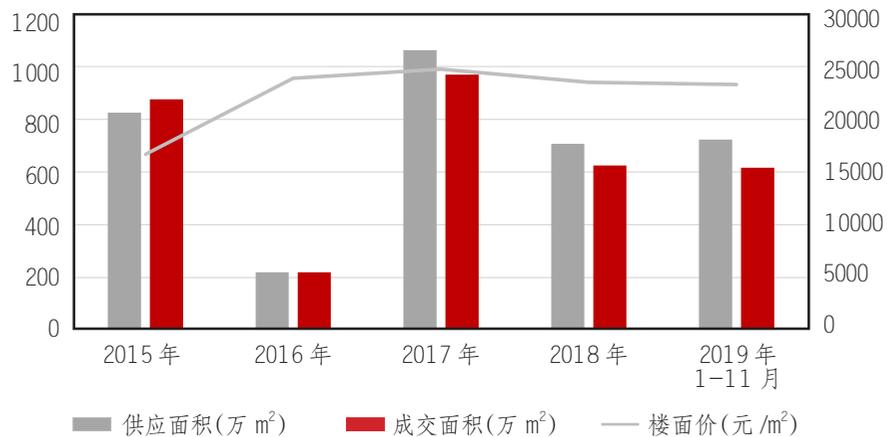
2019 年北京各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
东城区	186	-57.73%	281	10.63%	71081	11.04%	昌平区	93.83	66.01%	5133	-8.04%	47918	-2.67%
西城区	0	/	0.7	-76.43%	104093	4.73%	顺义区	60.49	58.89%	3222	40.82%	51854	24.49%
朝阳区	30.46	-61.43%	59.1	87.14%	72477	1.05%	房山区	30.69	-27.05%	17.91	-21.31%	35472	-5.39%
海淀区	39.03	68.52%	25.31	36.74%	61528	-11.33%	门头沟区	13.16	12.96%	13.06	-32.92%	49583	-9.90%
丰台区	74.48	-11.17%	71.36	112.82%	67448	-1.86%	平谷区	13.46	-57.12%	9.94	26.14%	21959	-18.82%
石景山区	32.88	-40.95%	35.09	55.75%	56657	-0.36%	怀柔区	15.68	/	8.51	179.02%	29459	-4.84%
大兴区	54.21	-56.11%	74.64	73.90%	49525	-12.52%	密云区	17.07	1.49%	19.56	-31.92%	21762	-1.27%
通州区	37.18	-12.17%	21.95	-20.76%	44319	-9.28%	延庆区	18.08	356.57%	4.51	60.50%	26377	23.33%

(注: 1. 数据来源: 北京天朗数据库; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

2015 年—2019 年 11 月北京住宅用地 (含商服) 供应 / 成交建面及楼面价

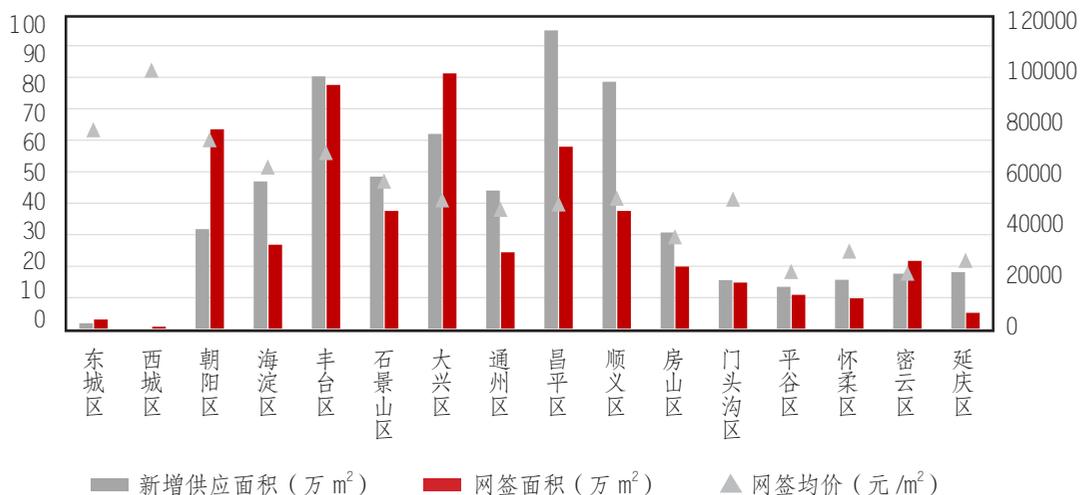


北京土地市场自 2017 年供应放量后, 2018、2019 年土地供应趋于稳定, 2019 年累计成交住宅用地 (含商服) 规划总建筑面积 616.41 万 m<sup>2</sup>, 同比下降 1.29%。土地溢价率自 2015 年后逐年回落, 2019 年为 10.5%; 各开发商拿地积极性减弱, 拿地企业以房地产头部企业为主, 联合拿地增多, 中小开发商拿地难度加大, 拿地意愿降低。2019 年共有 22 宗土地底价成交, 相较 2018 年上升 47%。成交土地主要集中于大兴区 (成交土地宗数远高于其它区域)。中心城区溢价率高于近郊区, 远郊区溢价率处于低位。

## 2019 年二级市场发展回顾

2019 年北京商品住宅新增供应 451.61 万  $m^2$ ，同比下降 26.25%。网签成交 408.21 万  $m^2$ ，同比上涨 18.06%；成交总金额为 2191 亿元，同比上涨 21.66%。价格总体运行平稳，成交均价为 53669 元/ $m^2$ ，环比上涨 3.05%。商品住宅市场供销比为 1.11:1。市场供应主要集中在昌平区、顺义区及丰台区，大兴区由于 2018—2019 年限竞房集中入市，成交热度高。

### 2019 年北京市各区供求价表现

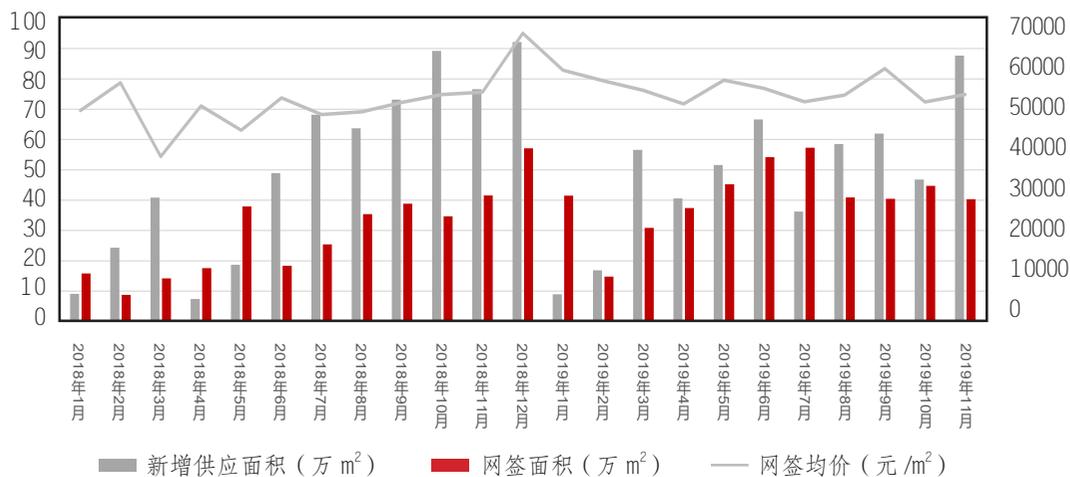


### 限竞房低价入市，下半年竞争更激烈

春节后“小阳春”带动市场短期回暖，项目价格总体保持平稳，开盘项目去化情况较好，典型项目平均去化率可达 70% 以上。5 月起楼市“小阳春”逐渐消退，成交小幅回落，8 月后整体成交放缓，“金九银十”表现不及预期（10 月受国庆影响，商品住宅成交大幅下降），11 月后进入传统淡季，成交量持续下跌。

下半年整体量价呈下滑趋势，新入市项目开盘去化率低，开发商降价走量效果不及预期。豪宅项目客户保有量少，多项目或降价或提高渠道点位竞争市场客户，限竞房多推出“特价房”刺激市场，但降价走量效果并不理想。下半年整体市场下行严重，商品住宅库存量持续走高，年底全市商品住宅存量为 1257 万  $m^2$ ，相较 2018 年底增加 43.4 万  $m^2$ ；市场出清周期约为 34 个月。

### 2018 年—2019 年 11 月北京月度商品住宅供求价走势

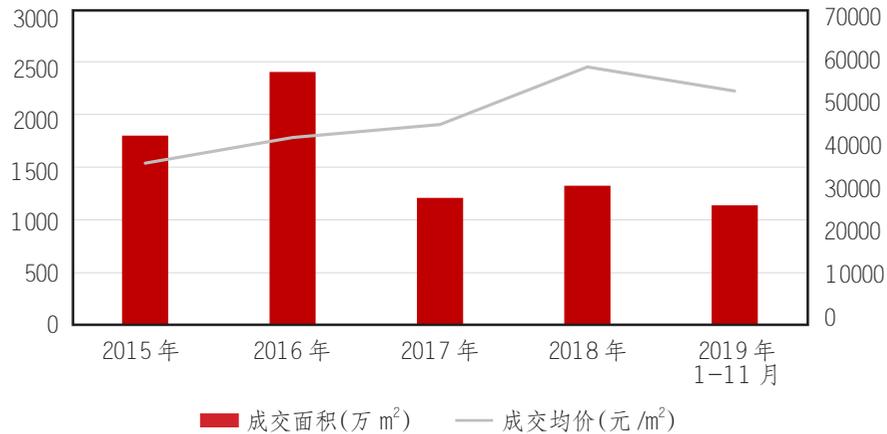


### 二手房成交周期延长，市场多降价观望

2019 年全市二手房累计成交 151478 套，同比下降 15%。3 月后逐月下滑，10 月环比下降 26%。3 月“小

阳春”二手房成交量站上高位，但“小阳春”仅昙花一现，4月成交回落，成交量减少7%，5—6月成交量继续下滑，10月环比下降26%；二手房成交周期延长，降价成为主旋律，7月以后，成交均价呈逐月下滑态势，客户处于观望状态。

2015年—2019年11月北京商品住宅成交走势



## 2020 年房地产市场展望

1. 调控政策：北京坚持高压调控态势，强化市场监管，建立多种类型、多级市场联动的住房供应体系。预计2020年调控政策仍将保持连续性、稳定性，重点聚焦在强化市场监管、增加有效供给、规范租赁市场、城市规划落实等方面。2018—2019年北京市场成交量减价稳，2020年政策端预计不会有强力政策出台，更多侧重点还是在于规范市场运作、打击租赁市场乱象。

2. 土地市场：预计2020年北京土地供应与2019年基本持平。迫于近两年销售资金回笼不及预期及后市市场预期仍不明朗，开发商拿地积极性相较2019年难有显著提高。

3. 新房市场：预计成交量价维持。2018、2019年限竞房集中供给入市，市场已有供过于求态势，库存持续加大，若政策不放松，市场难有较大起色；彻底打击投资性需求仍将是2020年市场主基调，政策导向之下，整体成交量将保持平稳，成交价格趋于稳定。

# 天津

## TianJin

### 供应升库存增，市场总体平稳 政府调控略松，后市量增价稳

#### 【回顾】

2019年天津去化量小幅上涨，1—11月商品住宅网签成交 1177 万 m<sup>2</sup>，同比增长 13%；截至 11 月底，库存 2245 万 m<sup>2</sup>，同比上涨 18%。政府控制土地出让节奏以平稳市场预期，1—11 月经营性土地出让建筑面积为 2304 万 m<sup>2</sup>，同比增加近四成。2019 年天津楼市表现平稳，1—11 月商品住宅网签均价为 15492 元 /m<sup>2</sup>，同比下降 2%。在市场保持健康发展的情况下，2019 年天津调控政策保持平稳，并针对部分区域放松购房政策。

#### 【展望】

预计天津市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续实施灵活调控，稳定市场预期从而避免楼市大幅波动。天津楼市政策已现松动迹象，人才引入政策出台执行新细则。2019 年土地市场成交量上涨，楼市供应量较多，预计 2020 年天津楼市成交情况将呈现“量增价稳”的趋势。

(截至 2019 年 11 月数据)

2019 年度房价走势

2019 年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年天津商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	1461	-3%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	1666	90%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	1177	13%		* 成交金额 (亿元)	1141	57%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	2245	18%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	6851	-21%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	15492	-2%				

2019 年天津各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
南开区	18.07	-20%	9.81	-43%	43568	47%	津南区	125.38	-50%	132.44	-15%	13796	-3%
河西区	26.92	98%	17.24	12%	38306	-2%	东丽区	56.97	-57%	58.2	-54%	16898	12%
河东区	8.76	-74%	18.82	-15%	35552	7%	蓟州区	37.61	-51%	39.55	-26%	12668	-9%
和平区	1.38	/	3.89	47%	48150	1%	武清区	185.83	-2%	166.55	54%	14119	8%
河北区	12.31	-40%	9.4	-13%	32835	-1%	静海区	165.98	-12%	110.35	-9%	10640	-8%
红桥区	10.37	-69%	9.34	-15%	32512	-6%	宝坻区	207.68	5%	111.77	28%	11461	9%
西青区	138.06	35%	85.72	40%	22595	-8%	宁河区	40.92	59%	33.48	40%	10491	1%
北辰区	142.04	0%	103.52	12%	17476	-2%	滨海新区	282.72	60%	266.63	7%	14079	2%

(注: 1. 数据来源: 中指数据、天津市土地交易中心; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

2019 年 1—11 月天津商品住宅供求情况

类型	全市	市内六区	环城四区	远郊五区	滨海新区
新增面积 (万 m <sup>2</sup> )	1461	77.81	462.45	638.02	282.72
同比	-3%	7%	18%	78%	33%
网签面积 (万 m <sup>2</sup> )	1177	68.5	379.88	461.7	266.63
同比	14%	-6%	-3%	29%	26%
网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	15492	38487	17691	11876	14079
同比	-1%	13%	7%	-1%	3%
2019 年 11 月底存量 (万 m <sup>2</sup> )	2245	219.79	595.71	817.85	611.66
同比	-2%	/	/	/	/

## 2019 年一级市场发展回顾

2017 年天津受“双限”影响土地市场整体降温, 导致 2018 年房企拿地较为谨慎, 成交量略微提升, 但土地出让金额有一定程度下降。2019 年成交量同比上升 83%, 土地出让金额同比上升 54%, 说明一级市场热度快速回复。环城四区与远郊五区为土地市场主要供应板块, 占全市规划面积的 73%, 而中心城区土地因稀缺性的影响占全市规划建筑面积的 3.6%, 房企偏向于独立拿地。2019 年土地成交显著上升, 全市成交商住用地总建面为 1719 万 m<sup>2</sup>, 同比上升 59%; 成交金额 1330.31 亿元, 同比上升 51%。

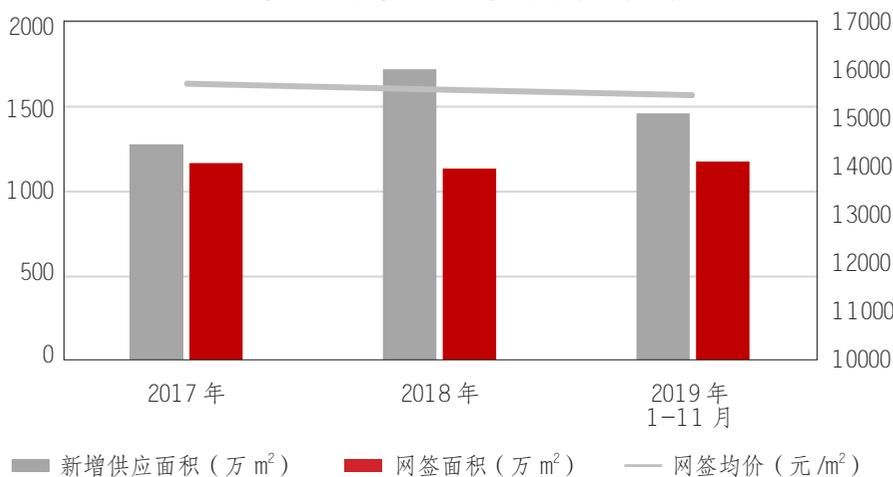
2017 年—2019 年 11 月天津市经营性用地 (不含工业) 成交走势



## 2019 年二级市场发展回顾

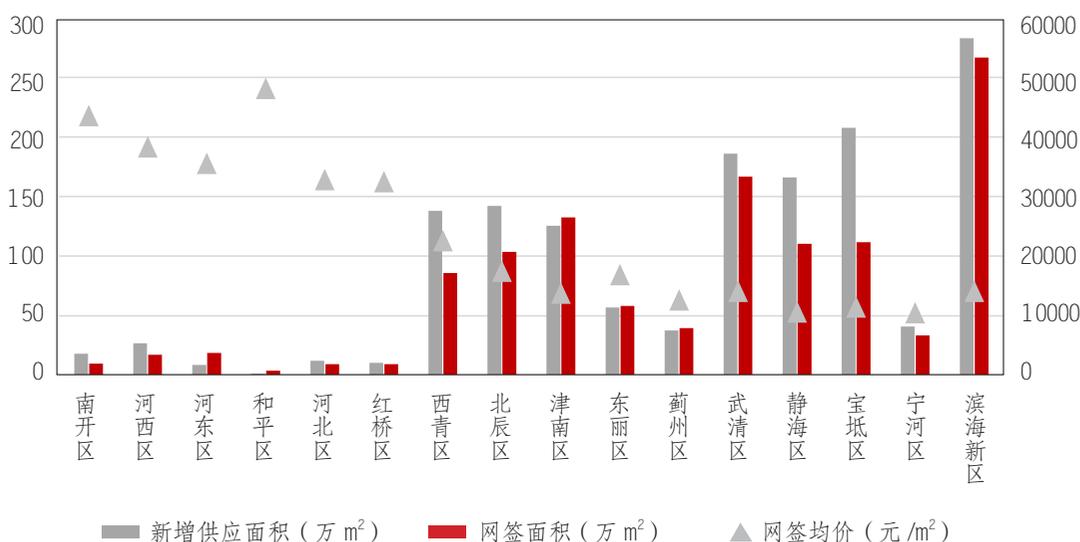
2019 年 1—11 月，天津市商品住宅供应面积 1461 万  $m^2$ ，同比下降 3%；成交面积 1177 万  $m^2$ ，同比上涨 14%；成交价格 15492 元/ $m^2$ ，同比持平。成交量上涨的原因主要是受“海河英才”政策影响，吸纳大量外地刚需客群落户。成交价格持平的原因是天津受“限价”政策影响，价格波动不大。

2017 年—2019 年 11 月天津商品房供求价走势

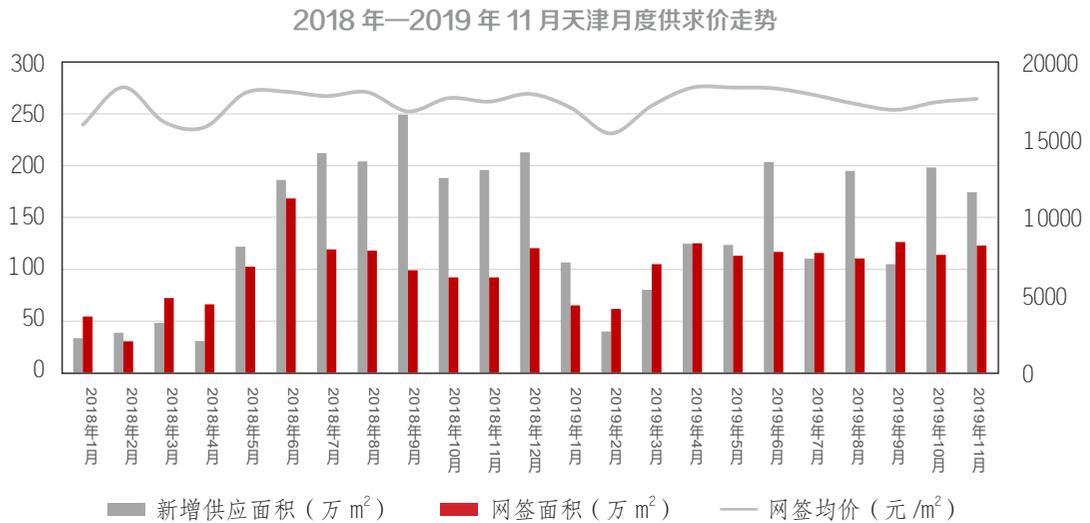


2019 年 1—11 月，天津市新增供应主要集中在滨海新区、宝坻区、武清区，这主要是因为这三个地方为天津重点发展区域，土地供应集中，知名房企竞相进入。成交量主要集中在滨海新区、武清区、津南区，主要是因为这三个区域土地成交频繁、供货量与存量较多，且受“海河英才”影响，落户人才主要集中在价格较低的区域。成交均价较高的区域仍是和平、南开、河西，这三区是中心城区“上三区”——传统老城区，生活配套完善、医疗、教育资源集中。

2019 年 1—11 月天津市各区供求价表现



从月度走势看，天津商品住宅市场成交量呈现前低后高的趋势，尤其是 4 月成交呈现“小阳春”态势；6—8 月开发商集中推货，9—11 月成交量再次走高。受限价政策影响，成交价格震荡走稳。



## 2020 房地产市场展望

### 政策稳中有松，吸纳外地人才落户；成交量增价稳，滨海远郊热度延续

2019年，天津推出了一系列稳控房地产市场的重要举措，持续加强房地产市场监管，对个别房企违法违规行为高压严查，大力推进产业人才安居工作，出台针对特定人才及产业职工购买首套自住用房的支持政策。住房信贷政策保持稳定，在实行市场化利率报价机制后，个人住房贷款利率保持基本稳定，同时，金融监管部门指导各商业银行及公积金管理部门，不断优化服务保障，提高贷款审批效率，为刚性、改善型需求购房贷款提供了充足额度。

2020年天津楼市政策将向“稳字当头、深化差异化调控”的方向发展。天津政策以国家政策为“主导方向”，或会完善、放松“海河英才”政策，吸纳更多外地人才落户。2019年天津土地市场成交量走势较高，土地成交主要集中在滨海新区、武清、宝坻、北辰、西青等地，2020年的成交热点仍将集中在这些区域。商品住宅供应量将小幅增长，刚性需求稳步释放，成交价格保持平稳。

# 青岛

QingDao

## 市场竞争加剧，降价走量应对竞争 政策灵活维稳，房企有望止跌企稳

### 【回顾】

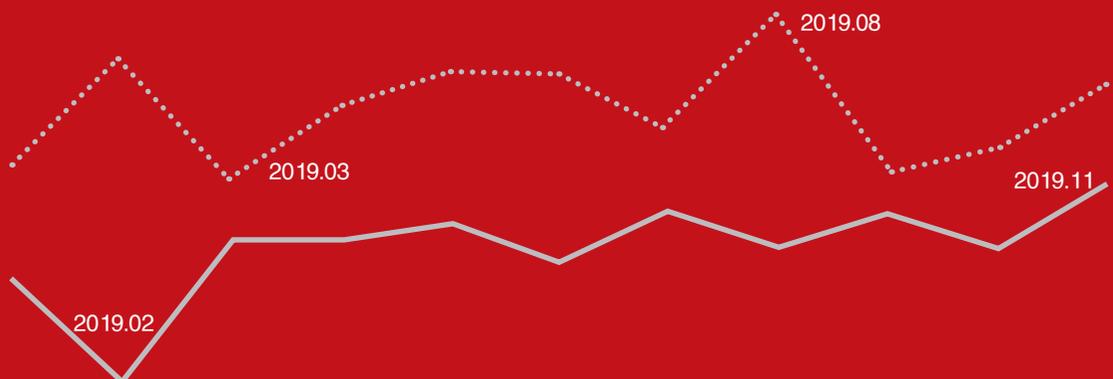
2019年青岛商品住宅网签成交量为1343万 $m^2$ ，同比下降3%；楼市总供应量超过3000万 $m^2$ ，整体供过于求，楼市竞争激烈。开发商力图通过降价促销应对市场竞争环境，降幅普遍为10%~20%，但楼盘价格下调加重客户观望心理，市场趋冷。四季度西海岸新区和城阳区放松人才购房政策，调整市场活力。

### 【展望】

在全国政策趋稳的背景下，针对不同区域的微观调控政策预计更灵活，保证市场活跃稳定。预计2020年供应量依旧高企，市场竞争加剧将倒逼产品升级。受开发成本限制，预计房价止跌保稳。2020年市场将完成阶段性调整，市场结束多元预期回归理性，成交量将中高位运行。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势

## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年青岛商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	1437.22	2%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	2432.41	6%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	1343.4	-3%		* 成交金额 (亿元)	835.63	36%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	1697.3	54%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	3436	28%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	14383	7%				

2019 年青岛各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
市南区	0	/	0	/	/	/	即墨区	131.2	28.73%	152.7	2.82%	12884	9.52%
市北区	62.4	-13.73%	72.28	30.84%	25204	8.17%	胶州市	288.99	20.2%	233.75	-16.22%	11192	11.54%
李沧区	61.3	17.31%	67.34	-23.3%	22760	7.45%	平度市	86.85	5.47%	88.88	2.22%	7550	13.59%
崂山区	40.47	4.15%	22.9	29.26%	35041	22.01%	莱西市	83.11	2.82%	117.34	-54.56%	6528	-3.03%
城阳区	306.95	13.62%	263.6	-1.98%	14875	-0.12%	黄岛区	375.9	37.32%	334.4	6.98%	14206	4.7%

(注: 1. 数据来源: 青岛市住房和城乡建设委员会、青岛网上房地产; 带\*号数据来自合富研究院(山东)监测; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

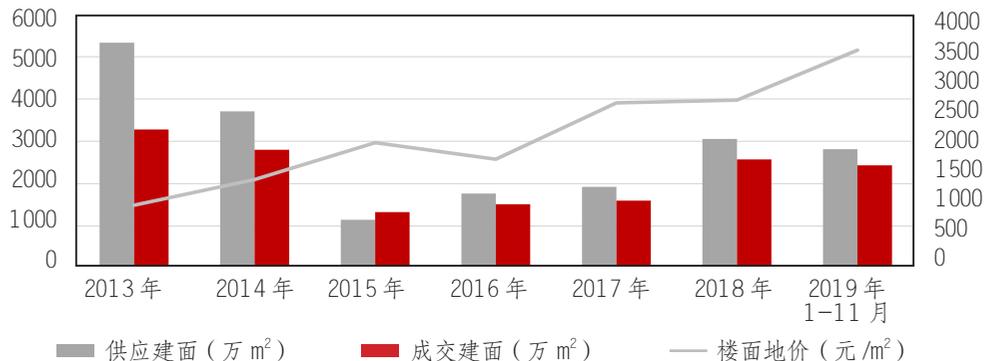
## 2019 年一级市场发展回顾

## 土地市场供需平稳, 九成以上地块底价成交

2019 年土地市场供需较上年基本保持平稳态势。截至 11 月, 青岛土地供应 2816 万 m<sup>2</sup>; 成交 2432 万 m<sup>2</sup>, 同比增长 6%。受供地结构及起拍地价影响, 楼面地价攀升, 同比上涨 28%。土地出让金额超过 835 亿元, 同比增长 36%。

2019 年出让地块多通过限地价、竞自持方式出让, 保证地价稳定; 并通过捆绑人才住房、配套设施等方式提高企业摘地门槛。全年约 95% 地块底价成交, 仅有少量优质地块产生溢价。

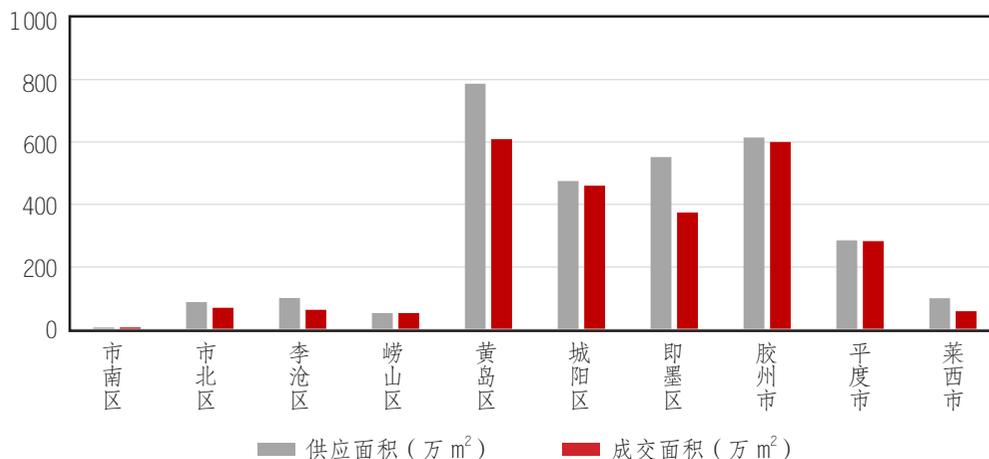
2013 年—2019 年 11 月青岛商住用地年度供求价走势



## 近郊远郊为供应主力, 城市发展圈逐渐外扩

随着城市不断发展, 主城土地愈加稀缺, 仅是市北区、李沧区有少量供应, 城市不断向外扩容。在城市发展与规划带动下, 2019 年青岛土地市场供应和成交活跃区域主要集中在黄岛区和胶州市等外围区域。黄岛区截至 2019 年 11 月供应为 787 万 m<sup>2</sup>, 成交 609 万 m<sup>2</sup>。胶州土地供应节奏加快, 随着胶州市新机场项目推进与周边临空经济区发展, 各大地产商看好其发展前景纷纷进驻; 截至 11 月供应土地 614 万 m<sup>2</sup>, 成交 600 万 m<sup>2</sup>。

2019年1—11月青岛市各区域土地供求走势



### 提质增效，产业用地供应增加

青岛处于新旧动能转换关键阶段，规划西海岸新区、蓝色硅谷、高新区、红岛经济区等多个产业新城。为进一步提升土地效能、促进产城一体化发展，青岛市加大产业用地供应力度，并出台《关于印发青岛市若干产业项目用地地价评估指导目录的通知》《青岛市人民政府关于进一步加大节约集约用地力度促进高质量发展的意见》等多个文件促进产业地产发展。在此背景下，2019年多宗住宅地块与产业地块捆绑出让，并明确产业门类及发展方向，各大开发商纷纷涉猎产业地产，寻求转型升级。例如融创拿地开发黄岛区清华大学附属融创青岛医学中心项目、绿地拿地开发国科绿地健康小镇项目。

### 市场下行，企业“抱团取暖”

2019年出现20多起并购案例。一方面，由于土地一级市场招拍挂设置摘牌条件或绑定产业出让，部分企业补仓需求不能得到满足；另一方面，在激烈的市场竞争环境下部分楼盘产品力及品牌影响力不足，开发风险较高。双方需求形成互补，碧桂园、金科、和达集团、海信地产等知名房企通过收并购、股权合作等方式进行资源互补，降低开发风险。

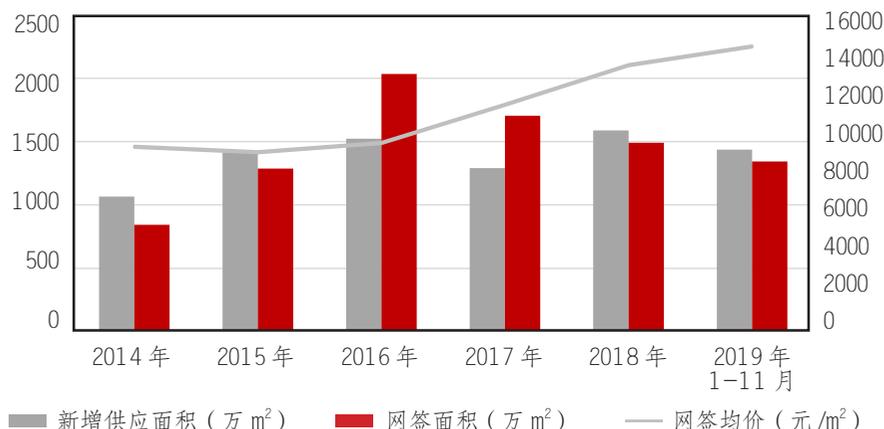
## 2019年二级市场发展回顾

### 市场供大于求，降价走量促成交

截至2019年11月，青岛商品住宅新增供应1437万m<sup>2</sup>，同比增长2%；成交1343万m<sup>2</sup>，同比下降3%；年末存量1697万m<sup>2</sup>，全市总供应量在3000万m<sup>2</sup>以上，远大于需求量，楼市竞争激烈。

住宅网签均价为14383元/m<sup>2</sup>，受网签滞后影响，价格同比有所上涨；实际成交价格同比约下降10%。

2014年—2019年11月青岛商品住宅供求价走势



青岛楼市 2019 年经历上半年火热到下半年趋冷两个阶段：上半年通过调整公积金贷款、加大人才引进力度等政策，市场环境宽松带动预期乐观。市场保持较高热度，客户置业需求旺盛。下半年开始供应量激增，部分项目率先降价入市，叠加宏观政策趋严导致市场预期转向，客户观望情绪浓厚。四季度开始，楼市供应进一步放量，面对激烈的市场竞争环境，开发商普遍采取降价走量策略，价格全面下调 10% ~ 20%，带动成交规模小幅回升。

受城市发展空间限制，青岛主城区供应量有限，主城改善热度不减；楼市供求主要集中于黄岛、城阳、胶州、即墨等近郊或远郊片区，外围刚需降价走量。

在连续三年火爆的行情下，多数项目在规划阶段定位大面积产品，供应端户型面积主要集中在 100 ~ 140 m<sup>2</sup>。140 m<sup>2</sup> 以上的大户型改善类产品供求均处于低位，市场预期渐趋理性叠加信贷政策从严，高端产品购买力下降。

受市场成交结构影响，刚需客户对房子总价的敏感度较高，120 m<sup>2</sup> 以下的产品成交比重达到 58%，小面积产品需求大幅增加。各项目在降价促销过程中同步调整后续产品面积，减小户型尺度、降低购房门槛，预计 90 ~ 120 m<sup>2</sup> 的产品将成为 2020 年供求主力。

面积段	2018 年成交占比	2019 年成交占比	成交面积同比增加	2018 年成交占比	2019 年供应占比	供应面积同比增加
90m <sup>2</sup> 以下	8%	11%	35%	8%	10%	23%
90 ~ 100m <sup>2</sup>	9%	14%	33%	8%	10%	17%
100 ~ 120m <sup>2</sup>	29%	33%	19%	28%	34%	24%
120 ~ 140m <sup>2</sup>	29%	22%	-8%	27%	27%	9%
140 ~ 180m <sup>2</sup>	19%	15%	-8%	22%	15%	-10%
180m <sup>2</sup> 以上	6%	5%	-26%	7%	4%	-49%

## 2020 年房地产市场展望

### “房住不炒”前提下，部分区域灵活调整，保证市场活跃稳定

在宏观政策趋稳的背景下，青岛 2020 年调控主基调不变，在保证房价稳定的前提下微观调控可能更灵活。快速发展的城市新区在人才引进、购房补贴等方面或将加大保障力度促进区域发展。而供求关系紧张、房价不稳定的区域将灵活调整，促进市场成交稳定。

### 土地市场量价稳定，产业用地占比增加

2020 年土地供应规模预计同比基本持平，主力供地区域仍将集中在黄岛、城阳、即墨等外围片区。“限地价、竞自持”“捆绑产业”等多元供地机制将继续保持地价水平稳定。产业用地占比持续增加，产业地产等新兴开发业务将蓬勃发展。

### 楼市供应持续增加，成交预计中高位运行

青岛土地连续两年高位成交，预计 2020 年楼市供应量将进一步加大。市场竞争加剧，行业利润空间不断压缩，房价筑底基本完成，预计 2020 年房价有望止跌维稳。在供应充足的环境下，成交量仍将中高位运行，刚需及改善需求持续释放。

# 济南

JiNan

## 土拍条件增加，房企理性合作拿地 市场延续下行，观望阶段房价筑底

### 【回顾】

2019年济南政策环境保持平稳，在住宅网签和人才落户方面略有放松。房地产市场延续前年下行态势，新增供应为906万 $m^2$ ，同比增加56%，市场竞争激烈；网签成交量为765万 $m^2$ ，同比下降1%。受资金及市场环境的影响，房企拿地趋于理性，地块多以底价成交。全市住宅网签均价为13850元/ $m^2$ ，价格上涨动力不足，促销降价频现，客户观望情绪浓厚。

### 【展望】

在“房住不炒”“因城施策”“稳地价、稳房价、稳预期”等调控导向的背景下，预计2020年济南房地产市场交易行为愈加规范，市场将完成筑底并平稳发展。伴随城市发展利好及改善需求的不断释放，成交面积区间分化更为明显。在供应量充足的买方市场主导下，微观竞争水平将进一步提升，产品和服务将成为开发企业的核心竞争价值。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势

2019.01

2019.08

2019年度销量走势

2019.02

2019.04

## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年济南商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	906	56%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	1406	11%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	765	-1%		* 成交金额 (亿元)	564	-11%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	904	36%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	4009	-20%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	13850	8%				

2019 年济南各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
市中区	61.18	6%	62.38	-25%	16092	14%	槐荫区	69.05	95%	57.8	-5%	13206	30%
历下区	71.18	105%	71.58	6%	21475	3%	天桥区	32.71	41%	25.51	-37%	13428	33%
高新区	91.30	485%	61	188%	16083	-2%	长清区	96.45	237%	65.58	17%	9121	13%
历城区	367.17	52%	323.19	-10%	13272	8%	章丘区	117.22	-18%	98.83	20%	9153	-9%

(注: 1. 数据来源: 济南住宅与房地产信息网、合富大数据; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 区域说明: 本报告中统计区域全部为济南市中心六区(市中区、历下区、高新区、槐荫区)及外围两区(长清区、章丘区); 4. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

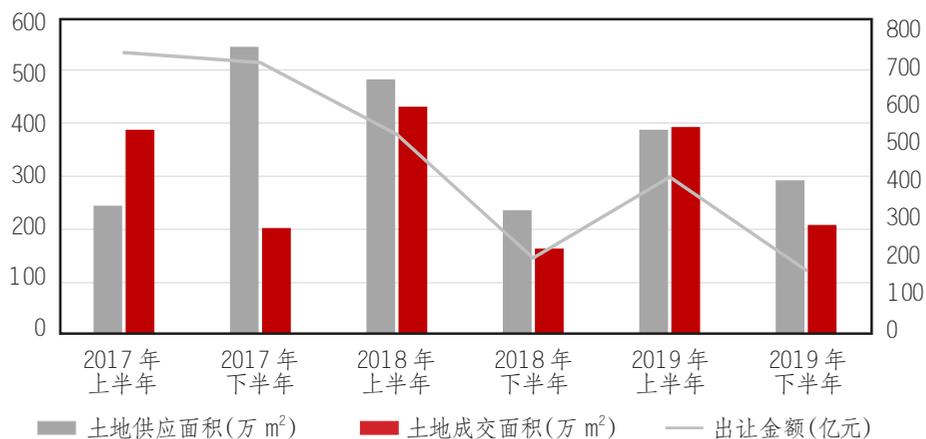
## 土地市场平稳运行, 多家知名企业首入济南

2019 年济南共推出 165 宗土地, 出让总面积 680 万 m<sup>2</sup>, 同比下降 5%, 成交总量为 601 万 m<sup>2</sup>, 与前年基本持平。济南作为区域中心城市, 尚处于城市空间与规模扩容、经济结构提升、人口与其他要素集聚的进程中, 房地产发展动能强劲。在 2019 年土地成交主体层面, 除扎根济南的一线房企和优质本土企业持续土地跟踪以外, 远洋、中粮、中南等企业也选择战略性布局进驻, 对主城区的地块保持较高热情。

相较于以往高热度的土拍局面, 2019 年受到政策调控、销售端压力等因素影响, 房企资金链偏紧, 拿地态度更为谨慎, 多数地块以底价成交。

2019 年土地捆绑和拿地限制条件增多, 如外资引入、配建、部分自持等。产业用地比例增加, 未来部分房企将稳步拓展多元化业务领域, 房地产行业也逐渐向提质增效方面转型。

2017 年 - 2019 年济南市经营性用地 (不含工业) 成交走势



**外围区域为土地供求主力，城市外扩与内生更新双线并行**

济南正在从大城市向特大城市跃进，经济发展需要大规模城市空间承载。历下区、市中区等主城区的核心区域以城市更新为主要供地途径，供地规模小，难以规模化发展，成交占比总计为 7%。天桥区是济南棚改旧改的主战场，其泺口、北湖片区均以大规模土地成交为主，总成交量为 36 万 m<sup>2</sup>，同比大幅上涨。

区域土地供应量与未来城市主要发展方向关系密切。在中心六区中，历城区作为济南发展的主战场，土地资源充足，2019 年成交总量为 163 万 m<sup>2</sup>，土地宗数、面积均远超其它五区。在外围区域中，近年来随着章丘和济阳撤市划区、莱芜并入济南，济南城区范围不断向外扩张，章丘与主城区的距离感不断减弱，为其发展提供利好。2019 年章丘土地成交量位居济南市首位，也将是未来房地产发展的主要区域。

**2019 年济南各区域土地成交情况**

	宗数 (宗)	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比增加	土地单价 (元 /m <sup>2</sup> )	同比增加
槐荫区	6	32	155%	10349	-39%
高新区	7	48	-45%	9484	-30%
历下区	9	21	-79%	32483	71%
历城区	36	163	4%	12684	59%
市中区	8	21	-63%	17745	1%
天桥区	10	36	1639% (2018 年天桥区仅成交 2 宗)	12245	-43%
长清区	14	58	183%	6074	-57%
章丘区	41	222	132%	2797	-45%

**2019 年二级市场发展回顾****全市成交规模小幅调整，市场去化压力显现**

2019 年济南房地产市场新增供应总量为 906 万 m<sup>2</sup>，库存为 904 万 m<sup>2</sup>。市场延续 2018 年下行态势，住宅成交总量为 765 万 m<sup>2</sup>，全市实际去化周期约为 20 个月，客户持续观望，去化压力显现。

市场实际成交均价下行，但受网签放松政策影响，2018 年高价盘均在 2019 年度集中网签，导致网签房价呈现上涨态势；网签均价涨幅为 8%，其中，外围两区同比下降 3%，中心六区同比涨幅为 12%。在市场遇冷、多数项目降价促销的背景下，中心区域保值能力相对较强，外围区域价格出现波动。

**2019 年济南市商品住宅供求情况**

类型	全市	中心四区	外围一区	类型	全市	中心四区	外围一区
新增面积 (万 m <sup>2</sup> )	906	692	213	网签均价 (元 /m <sup>2</sup> )	13850	14826	9140
同比	56%	70%	25%	同比	8%	12%	-3%
网签面积 (万 m <sup>2</sup> )	765	601	164	库存 (万 m <sup>2</sup> )	904	704	200
同比	-1%	-5%	20%	去化周期 (月)	14	14	14

(注：受 2019 年集中网签影响，实际去化周期约 20 个月左右)

**住宅市场趋冷，新房价格近月四连降**

2019 年住宅市场供应量激增，成交规模相比前年小范围缩减，价格下降为支撑市场规模的主要驱动因素。

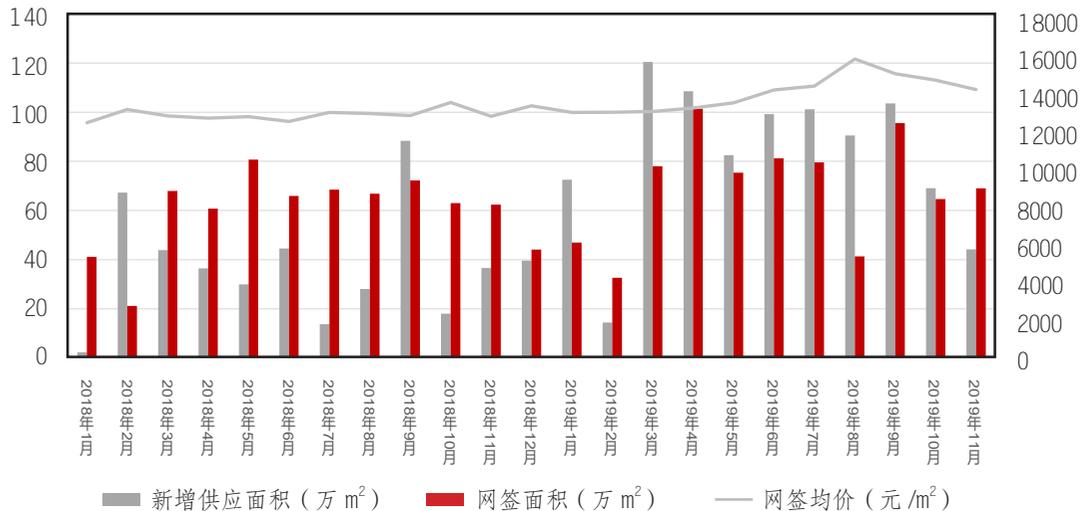
分月度分析，2 月受传统节日春节影响，住宅成交量下滑；3—4 月客户续集效应导致市场呈现小阳春之势，后伴随政策紧缩及前期需求集中释放后带来的需求动能减弱，5 月之后市场再度回落。开发企业为冲刺半年度业绩目标积极加大推货和营销力度，但提升量并不显著。

下半年量价下行明显。伴随新项目集中开盘，市场竞争格局加剧，客户选择空间增大，观望情绪愈发严重。开发企业降价走量，市场价格四连降。剔除高价盘网签数据，房价或呈现七连降趋势。

**传统城区供求持平，历城区为全市住宅市场供求主力**

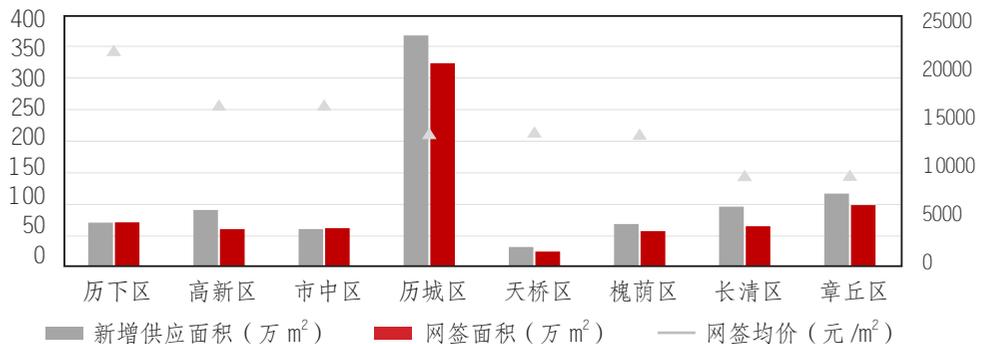
区域层面，历城区仍为济南市住宅市场主力供求区域，成交量为 323 万 m<sup>2</sup>，稳居各区榜首。历城区新东站、唐冶及雪山板块的众多项目在 2019 年集中入市，市场竞争激烈。市中区、历下区等传统城区土地供应有限，全年新增房源较少，供求基本持平。

2018年—2019年11月济南商品住宅月度成交走势



成交价格层面, 2019年历下区房价依然领跑全市。历下区作为城市核心区, 发展成熟、配套完善、城市面貌较优, 其房源主要以改善产品为主, 均价达到21475元/m<sup>2</sup>; 其次为市中区, 均价为16092元/m<sup>2</sup>。历城区以刚需刚改产品为主, 加之开发企业降价走量, 价格水平相对较低。

2019年1—11月济南市各区供求价走势



### 刚需仍为助力, 改善需求逐步扩容

2019年100~140m<sup>2</sup>为供求主力面积区间。90~100m<sup>2</sup>首置类产品成交同比下降33%; 100~120m<sup>2</sup>首置偏首改类产品同比上升21%, 成交占比为33%; 120~140m<sup>2</sup>改善类产品同比上升18%。刚需产品仍为成交主力, 改善产品继续稳定增长。在“二孩时代”与多代同堂诉求的共同作用下, 90m<sup>2</sup>小面积功能空间与客户需求尚不对位, 总价区间不具备优势, 市场认可度逐渐降低; 100m<sup>2</sup>以上三室产品为市场主流。2019年CBD片区、汉峪片区等多个高端项目集中入市, 140m<sup>2</sup>以上大面积改善类产品供应增幅明显, 成交占比相对较高。

## 2020年房地产市场展望

### 楼市政策持续稳定, 因城施策将方向不变、力度不减

中央经济工作会议重申“房住不炒”“因城施策”“稳地价、稳房价、稳预期”等调控导向, 表明政策方向不变、调控力度不减。在保证市场稳定的前提下, 济南调控政策可能更加灵活。

### 房企拿地回归理性, 土地市场维持稳定

2019年土地供求保持历年平均水平, 2020年预计土地出让量维持稳定。受资金影响, 目前房企拿地已回归理性, 淡市之下2020年地价趋稳, 优质地块仍为拿地热点。

### 房价筑底完成, 市场新特征频现

二级市场在经历低价盘整后, 将完成价格筑底, 形成市场共识和规范的秩序, 市场进入平稳发展阶段。微观竞争水平也将进一步提升, 产品和服务成为开发企业的核心竞争价值。首次推动楼盘综合品质也会进一步升级, 甚至将出现全国首发产品。

# 石家庄

## ShiJiaZhuang

### 市场环境稳定，楼市供求回升 库存仍在低位，后市预期向好

#### 【回顾】

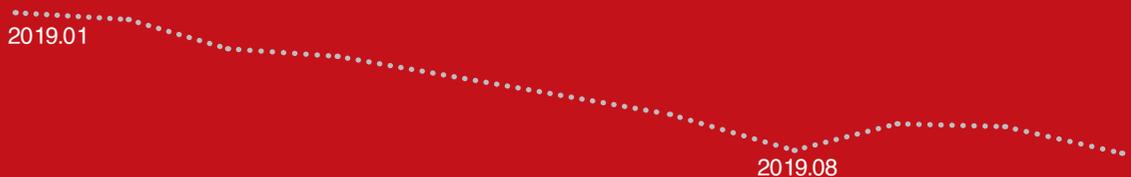
2019年石家庄商品住宅成交 362 万 m<sup>2</sup>，同比增加 40%，年底显性库存 189 万 m<sup>2</sup>，同比下降 13%。年初鹿泉区“削山造墅”事件曝光，政府开启土地专项整治行动，鹿泉区土地市场一度停滞，其它各区无明显影响。全年成交商住土地计容建面为 1016.29 万 m<sup>2</sup>，同比降低 24%，“补证”地块大幅降低，土地市场进一步规范。2019 年商品房市场环境稳定，并未出台进一步加强的限制政策，全年商品住宅成交均价为 15286 元 /m<sup>2</sup>，同比降低 3%，部分区域出现“以价换量”。

#### 【展望】

预计石家庄市政府在市场监管、房贷利率等方面实施相对稳定灵活的政策。土地市场或将轻微放量，各房企市场预期向好，积极开展土地储备，土拍热度将持续中高位，在全国信贷端定向宽松及“全面落实因城施策”的背景下，预计 2020 年石家庄商品房市场供求量稳中微升，成交价格持续企稳。

(截至 2019 年 11 月数据)

2019 年度房价走势



2019 年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年石家庄商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	345.26	65%	商住用地	成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	1016.3	-24%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	361.74	40%		成交金额 (亿元)	431.29	-0.07%
	库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	189.4	-13.1%		成交楼面地价 (元 /m <sup>2</sup> )	4244	31%
	成交均价 (元 /m <sup>2</sup> )	15286	-3%				

2019 年石家庄各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元 /m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元 /m <sup>2</sup> )	同比
新华区	27	228%	20	122%	18556	4%	鹿泉区	44.9	-1%	429	-15%	12018	-5%
桥西区	28.4	240%	27.8	74%	18117	-13%	栾城区	33.5	239%	37	273%	9606	-4%
长安区	57.5	23%	72.3	27%	18953	-1%	藁城区	46.2	71%	50.6	38%	12422	17%
裕华区	31.5	38%	44.5	-1%	18244	1%	正定县	37	40%	33	22%	13804	-11%
高新区	40.6	8%	41.7	-1%	15516	0%							

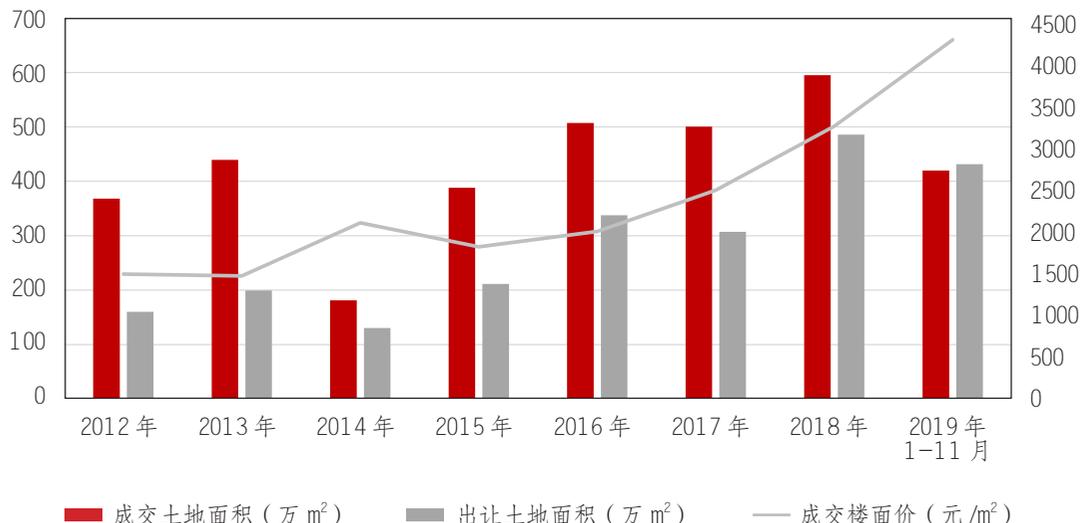
(注: 1. 数据来源: 商品住宅数据来源于合富大数据, 土地数据来源于中指; 2. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

## “削山造墅”引发市场整治, 鹿泉土地停摆半年

2019 年 2 月 19 日, 石家庄西美金山湖小镇 (“削山造墅”) 事件曝光, 5 月 12 日, 石家庄市委常委会召开扩大会议, 认真传达学习中共河北省委办公厅、河北省人民政府办公厅《关于石家庄市鹿泉区和保定市部分县 (区) 项目违法建设、违规收储土地问题的通报》精神。鹿泉区 2 月以来的专项排查整治行动影响较大, 省委省政府关注事件发展, 通过自上而下的政策传导, 确保严肃整治违法建设项目, 河北省、石家庄市、鹿泉区各级政府高度重视, 自事态发展, 鹿泉区土地市场一度停滞 (自 2019 年 2 月—7 月无供应土地), 商品别墅市场受挫明显, 鹿泉区土地市场 7 月后逐步恢复, 但低密宅地仍旧控制放量。

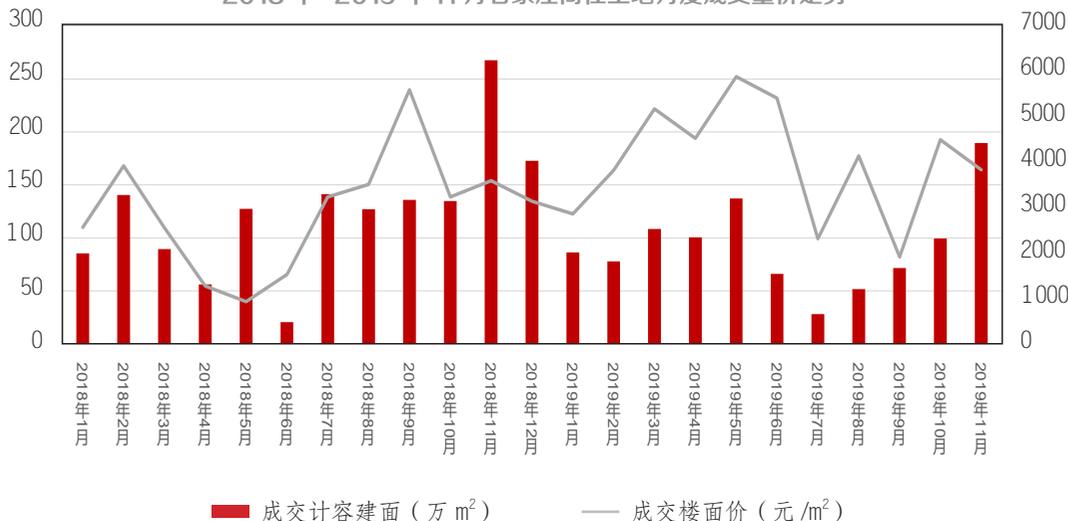
2012 年 -2019 年 11 月石家庄商住土地成交量价走势



**“解遗”补证土地减少，土地市场重拾信心**

自2008年石家庄三年大变样，“先上车、后补证”导致违规开发频现；2013年起，严查启幕，限制违规开发，2017—2018年，处理历史遗留问题达到顶峰，大量项目集中补证。不同于往年，2019年土地市场规范化进一步提升，“解遗”土地数量减少，净地土地出让增多，全年土地成交随之下降，截至2019年11月，累计成交住宅及商住用地约419.62万 $m^2$ ，同比降低24%；累计成交住宅及商住用地金额约431.29亿元，同比降低0.07%；平均成交楼面价4244元/ $m^2$ ，同比上涨31%。商住土地溢价率在2017年达到峰值23%后，2018年迅速回落至14%，2019年持续上扬至18%，2019年流拍宗数减少，土地市场逐步重拾信心。

2018年-2019年11月石家庄商住土地月度成交量价走势

**房企补仓意愿强烈，多家品牌房企首入**

石家庄土地市场热度持续，开发商拿地态度积极。从2018—2019年逐月成交数据来看，虽成交数量略有降低，但2019年土地市场整体热度持续，成交土地楼面价持续中高位，开发商拿地热情高涨，补仓意愿强烈。2019年上半年土地市场热度高涨，截至年底，进驻石家庄的品牌开发商达到34家，其中2019年通过招拍挂+收并购形式首次进驻的有12家。在市场环境稳定的前提下，房企对后期预期较高，土拍热度提升。

**2019年二级市场发展回顾****经历规范整顿后，市场供求回暖**

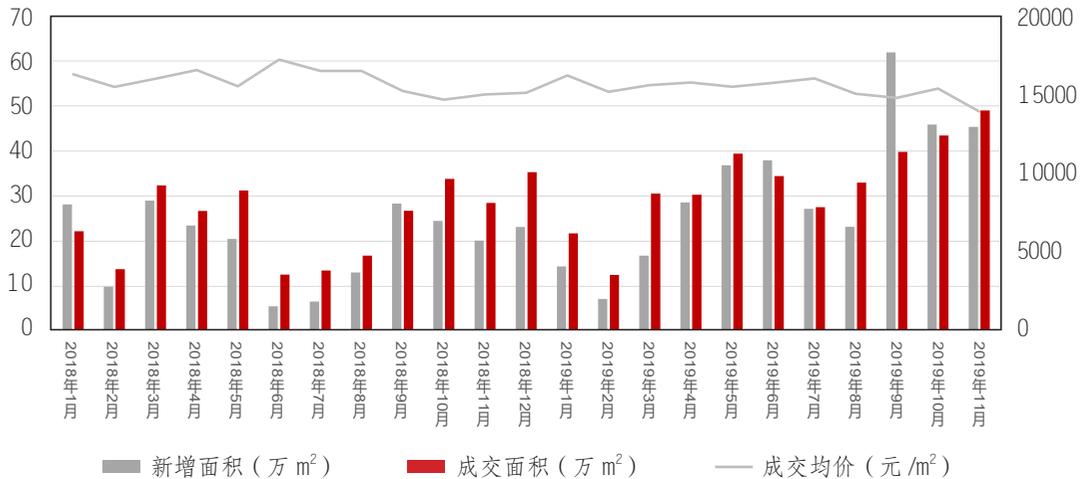
2019年石家庄商品住宅新增供应345万 $m^2$ ，同比上涨48%。2018年年中，石家庄房地产严查行动致使全市大部分项目售楼处关停，石家庄房地产市场供求双降，2019年各项目规范化运作，整体市场环境稳定，尽管专项整治行动仍然启动，但并未产生大面积影响，各项目积极推售，全市商品住宅市场供应回升。

2019年石家庄商品住宅成交362万 $m^2$ ，同比上涨23%；成交总额为553亿元，同比上涨20%。市场稳定发展，2018年受压制的刚需客户持续释放，2019年刚需项目跑量，改善客户观望心态浓厚，整体市场价格稳中略有下探，成交均价为15286元/ $m^2$ ，同比下降3%。

**上半年“小阳春”，下半年近郊“以价换量”**

从逐月走势来看，春节过后，受外部环境宽松影响，出现“小阳春”，5—6月作为年中任务冲刺阶段，市场推售动作频繁，助推了供求量的高涨，7—8月为顺销期，成交回落，8月底至11月，品牌开发商流量大盘入市，各项目加推，小步快跑，整体市场供应冲高，成交随之上扬。下半年主战场转移至近郊区，价格结构性下降，同时竞品贴身肉搏，出现“以价换量”局面。

2018年—2019年11月石家庄市商品住宅月度供求价走势

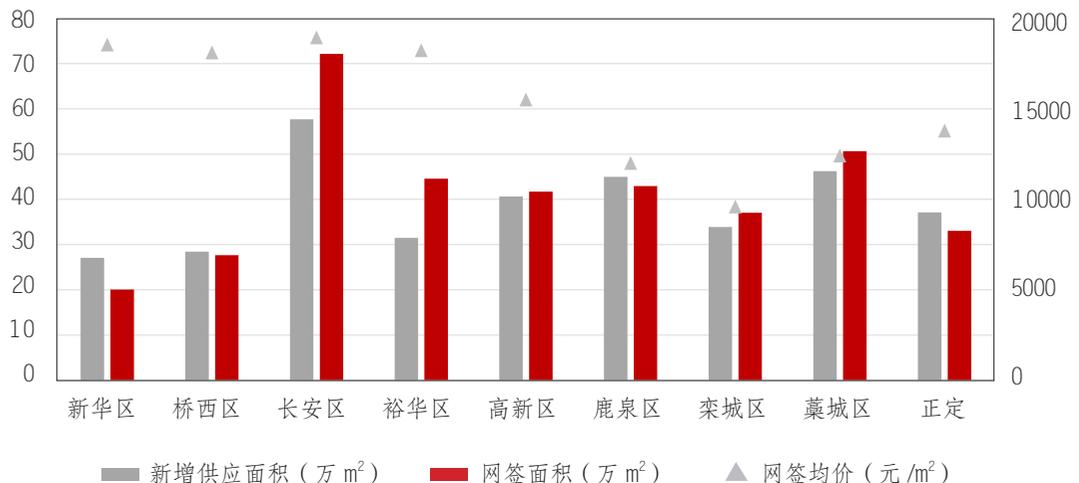


### 中心区续集，近郊市场热度提升

2019年石家庄各区商品住宅市场热度不同；其中，长安区在售项目较多，区域容量最大；新华区、桥西区作为传统老城区，为城市高价值板块，土地控制供应，在售项目较少，市场活跃度相对较低。

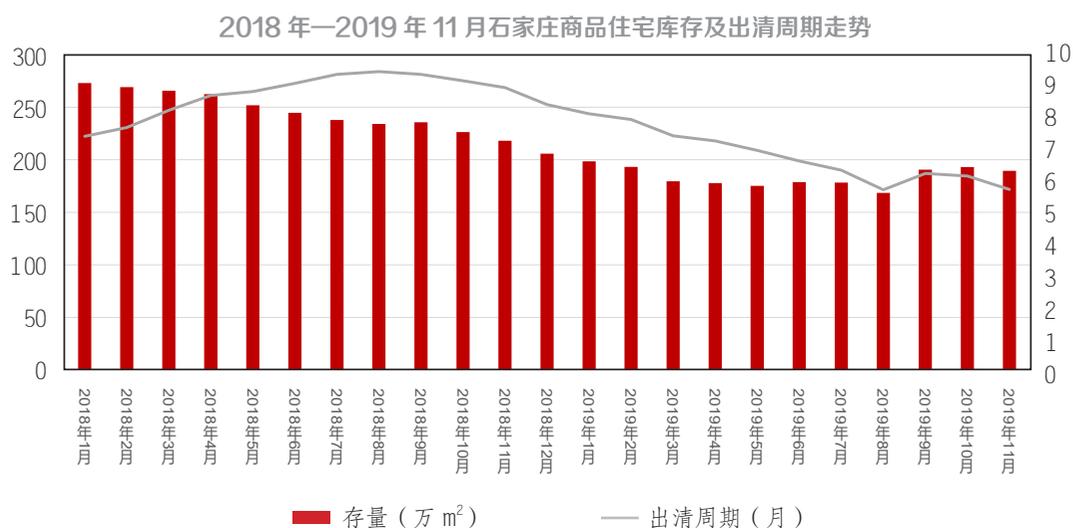
分析石家庄各区开盘/加推情况可以发现，受万科、碧桂园、融创等大体量低价项目开盘拉动影响，栾城区平均去化水平最高，为66%；长安区、鹿泉区、藁城区、高新区推盘次数较高，市场活跃；正定县、新华区新推项目较少，以续销为主，去化水平较差。整体来看，石家庄中心城区以续销为主，近郊区市场热度显著提升，全市去化率为46%，整体市场去化水平一般。

2019年1—11月石家庄商品住宅各区供求价表现



### 整体库存基本稳定，刚需项目持续出清

2018—2019年，石家庄显性库存持续减少态势，整体出清周期维持在6~10个月。2018年底各主要房企冲击年度任务推售积极，供应增多，同时市场下行，客户持币观望，出清周期略有拉长。2019年房地产市场稳定，刚需项目出货较多，市场存量持续低位运行，出清周期持续走低，缩短至6个月左右；截至2019年11月，石家庄商品住宅库存189万m<sup>2</sup>，出清周期约为5.7个月，维持低位水平。



## 2020 年房地产市场展望

### 政策环境

预计2020年石家庄政策以“稳”为主，全面落实因城施策，总体限购、限贷、限价、限售四限政策几乎无放开可能，但局部层面或会运用灵活政策，区域政策环境市场维持“托而不举”的状态，保证房地产市场健康有序运行。

### 一级市场

2020年是石家庄土地三年滚动计划的最后一年，根据2018年、2019年的土地市场供求情况，2020年土地市场或将轻微放量，保证三年滚动计划的完成。同时在宏观环境稳定的前提下，各房企对房地产市场预期向好，积极开展土地储备，土拍热度将持续中高位。

### 二级市场

受宏观环境稳定影响，各房企保持积极的推售节奏，石家庄2020年住宅供应有望放量；市场成交量保持平稳，主城区成交显著增长；受“房住不炒”政策的影响，价格没有大幅上扬的可能，预计2020年价格以稳为主，跌幅同比2019年收窄甚至小幅回升。

# 沧州

CangZhou

## 政策稳、价格降，市场活跃度提升 低价走量仍是主流，未来成交趋升

### 【回顾】

2019年沧州市商品房市场调控遵循“房住不炒”要求，楼市政策保持稳定，无地区调控政策出台。全市土地出让面积较2018年增加近两成；受成交地块区位影响，新出让土地更靠近城市边缘，成交价格较低，导致2019年全年土地成交楼面价同比略有下降。全市商品住宅供应90万 $m^2$ ，同比小幅下降，成交109.4万 $m^2$ ，同比增长96%。2019年新入市项目较多，且价格较低，对应客群偏向于刚需，补足市场空缺，去化较好，新入市小体量低价项目成主力。年底库存52.25万 $m^2$ ，同比下降26%；商品住宅网签均价为11778元/ $m^2$ ，同比下降5%。

### 【展望】

预计沧州市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续贯彻执行“维稳”政策，稳定市场预期，保持市场稳定发展。受制于全市供应结构改变（城市中心区域供应减少，重点外围区域新增货量将有所增加），结合市区及下县客户购买力及市场发展状况，预计2020年沧州楼市成交量将有所增加，成交价格仍趋下降，但降幅相较2019年有明显收窄。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势

2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年沧州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	89.6	-18%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	175.2	15%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	109.4	96%		* 成交金额 (亿元)	60.9	8%
住宅	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	52.25	-26%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	3477.5	-6%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	11778	-5%				

(注: 1. 数据来源: 保研河北分公司监测; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

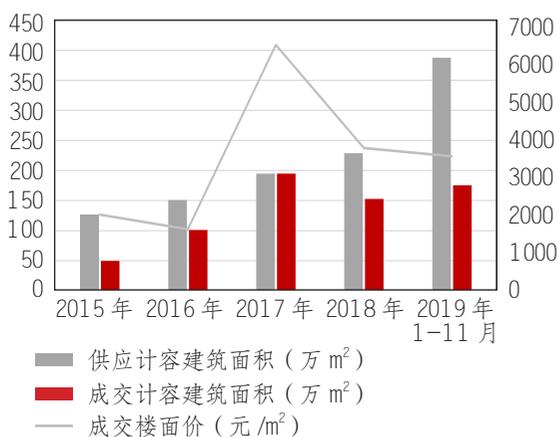
## 2019 年一级市场发展回顾

土地供应放量, 郊区土地拉低成交均价。2019 年沧州累计推出住宅用地规划总建筑面积 387 万 m<sup>2</sup>, 同比上涨 69.5%, 供应量达到近五年的峰值。除市场调控因素外, 土地供应上涨还受政府发展资金短缺影响, 年内多条道路开始施工并主干道拓宽, 政府资金压力增加, 急需卖地以满足政府资金需求。

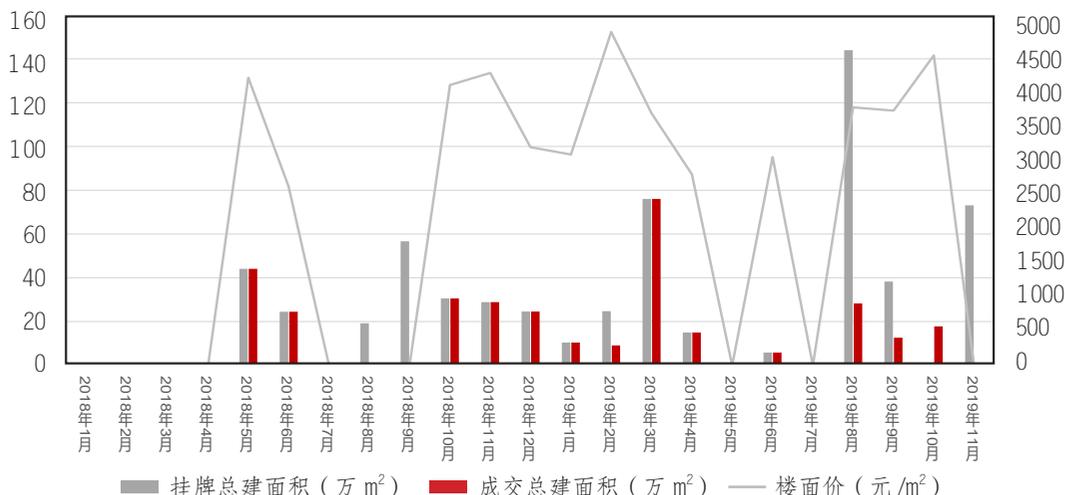
2019 年土地成交量较 2018 年有所增加, 累计成交住宅用地规划总建筑面积 175 万 m<sup>2</sup>, 同比上涨 14.7%, 为近五年内第二高; 但新出让土地多位于城市边缘或者郊区, 周边配套较差, 拉低土地价格, 因此 2019 年成交土地楼面价略有降低, 同比下降 5.8%, 达 3478 元/m<sup>2</sup>。

全年土地市场先热后冷, 年内土地成交率不足 5 成, 而下半年成交率更不足 1 成。1 至 2 月土地供求量均较小。3 月出现集中供应 76 万 m<sup>2</sup>, 起拍楼面均价 3600 元/m<sup>2</sup>, 较 2 月的 4760 元/m<sup>2</sup>明显下降, 开发商补仓意愿强烈, 全部成交。下半年由于融资环境趋紧及开发商对后市预期不乐观, 8 月为年内二次集中供应, 供应规模达 144 万 m<sup>2</sup>, 仅成交 28.3 万 m<sup>2</sup>。

2015 年—2019 年 11 月沧州商品住宅用地成交走势



2018 年—2019 年 11 月沧州商品住宅用地月度成交走势

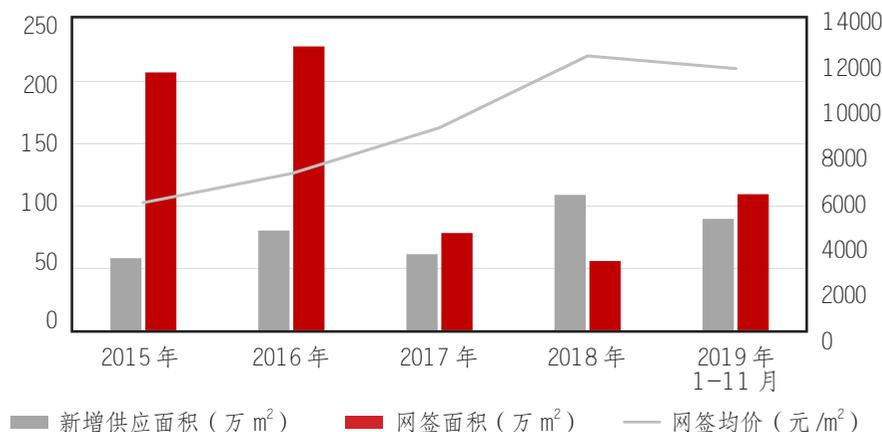


## 2019 年二级市场发展回顾

2019 年沧州商品住宅新增供应 90 万  $\text{m}^2$ ，同比下降 17.8%，新入市项目较多，但因单个项目体量较小，总体供应量较 2018 年反而略有下降。成交 109 万  $\text{m}^2$ ，同比上涨 96%；成交总额为 128.8 亿元，同比上涨 87%，新入市小体量项目多采取“低利润高周转”的营销策略，以价换量，对市场供销量及价格造成较大影响。价格总体有小幅下降，成交均价为 11778 元/ $\text{m}^2$ ，环比下降 4.6%。

2019 年一季度，市场较为冷淡，无新项目入市，续销项目也基本无加推。4 月首个新入市项目入市，推销量较大，且价格较低，成交率较高，去化较好，“以价换量”效果显著，随后多个新项目均采取“以价换量”方式陆续入市，使 4—11 月供销量持续高位，且价格较 2018 年小幅下降。从全年成交量价来看，“以价换量”效果显著，新入市低价项目成为 2019 年市场成交主力。

2015 年—2019 年 11 月沧州商品房供求价走势



2019 年沧州市商品住宅市场供销比为 0.82:1，由 2018 年“供大于求”状态（2018 年供应充足但客户观望情绪较重，成交较低，库存增加明显）回复至“供小于求”，主要得益于多个开发商采取“以价换量”策略，低价项目带动城市成交上涨，库存下降明显。

## 2020 年房地产市场展望

2019 年沧州市房地产行业发展稳定，发展态势符合国家调控目标，预计 2020 年不会有政策变动，加之国家政策对地区市场影响较小，预计本地政策会维持在稳定状态。

2019 年受出让土地区位因素影响，土地价格略有降低，房企拿地热情下降明显，土地大量流拍。根据沧州市土地供应计划，2018—2020 年每年供应土地 2000 亩，预计 2020 年土地供应量维持稳定。新挂牌土地区位较差，房企拿地热情较低，政府为保证土地收入，总地价不变，容积率会略有上调，以激发开发商拿地热情。预计 2020 年成交土地楼面价略有下降，成交量有小幅上升。

2019 年新入市项目多采取“以价换量”策略，价格较低，效果显著。预计 2020 年市场供应将有所增加，郊区项目数量增加，刚需属性住房增加，全市均价仍趋小幅下降，市区整体供销量上涨。

# 邢台

XingTai

## 以价换量明显，市场量升价跌 预计政策稳定，持续下行调整

### 【回顾】

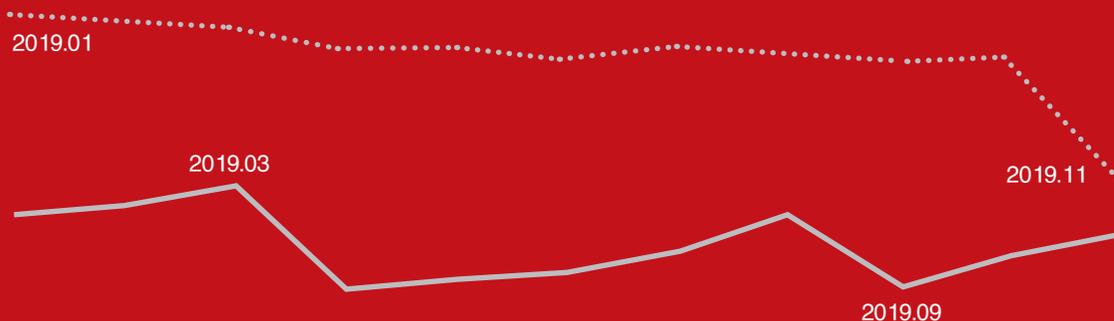
2019年邢台房地产市场以持续严查为主，整体政策环境稳定。土地市场供求两旺，但热度明显下降，底价成交率98.6%，成交楼面价下跌29%。全年商品住宅成交160万 $m^2$ ，同比增长12%；成交均价8385元/ $m^2$ ，同比下跌2.4%；年底库存约252万 $m^2$ ，同比增长30%。全年“以价换量”贯穿之下，成交量小幅增长，价格微跌。整体市场维持下行，市场信心不足，观望情绪浓厚，成交疲态明显，库存高位。

### 【展望】

邢台属四线城市，市场受强力调控政策影响较小。土地市场供应预计缩减，市场预期有所修复，竞争烈度或有增加；住宅市场受“以价换量”惯性影响，2020年成交或将持续疲态，成交量价难以在短期内实现上扬，整体市场仍将持续下行调整。

(截至2019年11月数据)  
2019年度房价走势

2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年邢台商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	217	33%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	474.8	15%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	160	12%		* 成交金额 (亿元)	84	-17.6%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	252	30%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	1770	-29%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	8385	-2.4%				

2019 年邢台各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
桥西区	125.1	46.4%	97.7	17.4%	8174	-3.1%	开发区	24	84.6%	19.3	75.5%	7657	-1.7%
桥东区	67.2	38.6%	42.6	12.1%	8540	-2.3%							

(注: 1. 数据来源: 土地市场网、市场调研; 带\*号库存面积来自市场调研; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 一二级市场皆量升价跌

## 土地市场热度下降, 住宅市场“以价换量”贯穿全年

2019 年邢台市场受政策导向影响较小, 除持续市场严查外, 无重大调控政策。土地市场受二级市场下行影响, 整体量升价跌, 热度消退明显, 底价成交覆盖全年, 供应土地以本土房企消化为主, 外地房企拿地态度谨慎。住宅市场全年“以价换量”承接贯穿之下, 一方面供求有所回暖, 成交尤以低价刚需、刚改项目走量可观, 高价改善型项目去化困难; 另一方面, “以价换量”反作用于市场需求端观望情绪加重, 成交疲态明显, 整体市场维持下行。

## 2019 年一级市场发展回顾

2019 年邢台住宅用地累计供应 93 宗, 同比增长 26%, 总建面 628 万 m<sup>2</sup>, 同比增长 18%。全年住宅用地共成交 73 宗, 同比增长 55%; 成交面积 181 万 m<sup>2</sup>, 同比增长 4%; 成交总建面 474.8 万 m<sup>2</sup>, 同比增长 15%; 住宅用地成交楼面均价 1770 元/m<sup>2</sup>, 同比下跌 29%; 成交总金额 84 亿元, 同比下降 18%。

## 土地供应放量, 底价成交为常态

1. 整体放量明显, 供应充足, 有效支撑住宅市场供应端。2019 年供应面积同比增长 13%, 总建面同比增长 18%; 另根据邢台市区内住宅用地供应三年 (2019—2021 年) 滚动计划, 2019 年计划供应 131 万 m<sup>2</sup>, 实际供应增长近 1 倍, 尤其是开发区作为邢台未来发展的重要板块, 放量最明显。

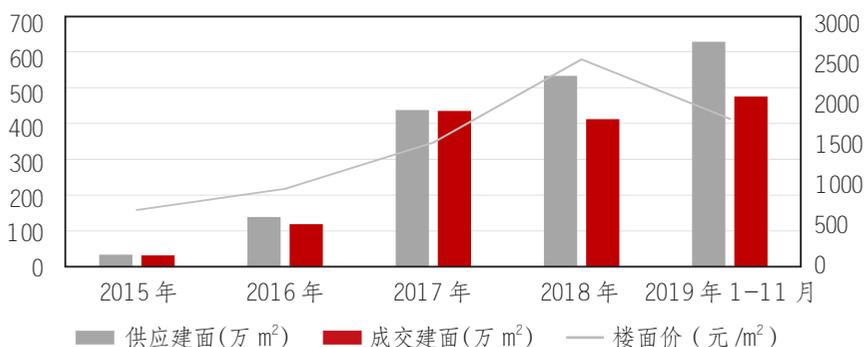
2. 成交量上扬, 价格跌落, 底价成交常态化, 热度“腰斩”。2019 年成交面积同比增长 4%, 总建面同比增长 15%, 但相较 2018 年“地王”频现、品牌房企云集的壮观景象, 土拍热度整体回落, 楼面价同比下跌 27%, 溢价率同比收窄 72.5%, 年度总成交的 73 宗土地中, 72 宗以底价成交, 底价成交率 98.6%。2019 年新入驻邢台的房企仅有 4 家, 其中只有 1 家为外地房企, 其余 3 家均为河北本土房企。除保利底价连摘桥东老城 3 宗优质住宅用地外, 碧桂园、恒大、富力、荣盛、美的等品牌房企均无新增土地供应。

## 开发区热度腰斩, 桥西、桥东高位运行

作为供应主力的开发区加快供应、建设步伐, 供应 36 宗, 出让面积 112.2 万 m<sup>2</sup>, 总建面 258.93 万 m<sup>2</sup>; 因配套尚不完善, 房价较低, 市场下行压力下, 受房企青睐度较低, 流拍严重, 成交土地面积仅为 48.77 万 m<sup>2</sup>, 不及供应面积的一半, 成交热度腰斩, 成交楼面价 1641.8 元/m<sup>2</sup>。桥西区仍是土地供求热点区域, 成交量价均保持高位; 供应 31 宗, 出让面积 88 万 m<sup>2</sup>, 总建面 211.78 万 m<sup>2</sup>, 成交面积 72.4 万 m<sup>2</sup>, 成交楼面价全市最

高，为 2110.4 元 / m<sup>2</sup>；桥东作为老城区受地域限制较大，土地资源紧张，以城改项目用地为主，供应 26 宗，出让面积 54.46 万 m<sup>2</sup>，总建面 157.67 万 m<sup>2</sup>，无流拍情况，成交楼面价全市最低，为 1507.5 元 / m<sup>2</sup>。

2015 年—2019 年 11 月邢台宅地供应 / 成交建面及楼面价走势



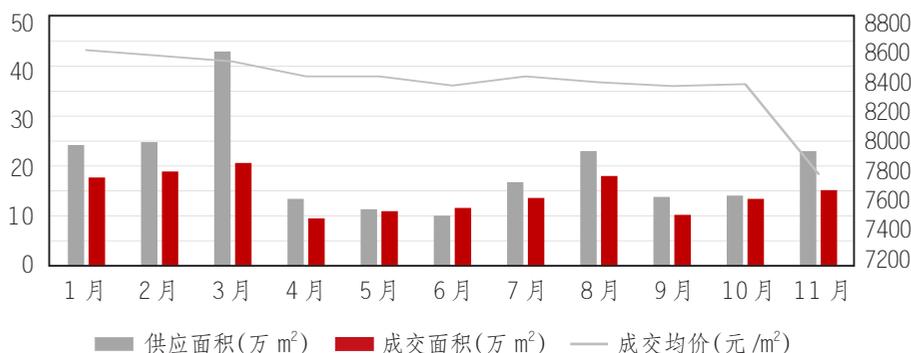
## 2019 年二级市场发展回顾

### “金三银四”供应激增，小阳春后市场热度直下

2019 年邢台商品住宅新增供应 217 万 m<sup>2</sup>，同比增长 33%，供应量创近五年最高水平；商品住宅成交 160 万 m<sup>2</sup>，同比增长 12%；成交总额为 133.83 亿元，同比增长 18%；整体成交均价 8385 元 / m<sup>2</sup>，同比下跌 2.4%。一季度受返乡置业潮带动，市场放量明显，“金三银四”市场供应激增，达年度峰值；市场热度回升，供求双涨，价格缓降。此后，市场热度回落，“以价换量”抬头蔓延，成交呈周期性低位波动，价格持续下坡，11 月受大体量低价刚需入市影响，成交均价年度首次跌破 8000 元 / m<sup>2</sup>。

2019 年邢台商品住宅市场供销比为 1.36:1，整体供大于求，造成库存阶梯型增长，出清周期进一步拉长，全市库存量维持在 252 万 m<sup>2</sup>，同比增长 30%；出清周期 17.7 个月，同比延长 1.4 个月。

2019 年 1—11 月邢台商品住宅月度供求价走势



### 桥西品牌房企混战，开发区价格受青睐

2019 年桥西区仍是市场供求热点区域，尤其是西北板块的龙岗新区和西南板块的七里河片区为品牌房企聚集地，依然为邢台购房者的首选区域，商品住宅供应 125.1 万 m<sup>2</sup>，成交 97.7 万 m<sup>2</sup>，成交均价 8174 元 / m<sup>2</sup>。桥东区作为老城区，配套成熟，为邢台供求第二主力区，全区供应 67.2 万 m<sup>2</sup>，成交 42.6 万 m<sup>2</sup>，桥东北部高地价项目较多，体量较大，拉高整体区域均价，成交均价 8540 元 / m<sup>2</sup>。开发区近年来得益于政策导向，基础设施不断完善，供应 24 万 m<sup>2</sup>，成交 19.3 万 m<sup>2</sup>，成交均价 7657 元 / m<sup>2</sup>，凭借价格优势越来越受到大众的青睐，成为周边下县客户进城首置和改善的重要区域。

### 新房市场以价换量，二手房市场持续低迷

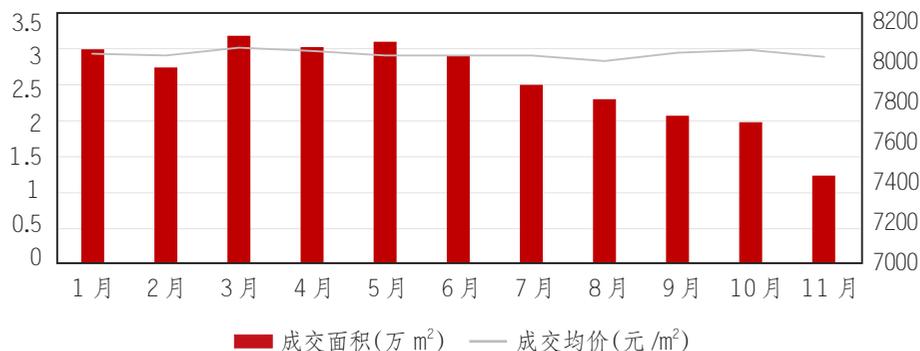
2019 年春节过后，市场低位运行，部分本土房企为保证资金回流，降价走量；三季度初，“以价换量”蔓延成为市场主旋律，贯穿全年。通过对比典型项目降价前后去化情况，在价格主导成交的局面下，低价刚需、刚改项目占据市场成交主力，走量明显，高价改善项目去化困难。

2019年1-11月部分项目价格变化及相应去化情况

区域	项目	产品类型	降价前成交均价 (元/㎡)	降价前月均去化 (套)	降价后成交均价 (元/㎡)	降价后月均去化 (套)	下调幅度 (元/㎡)
桥东区	德诚原著	高层	8300	21	7700	32	600
	金宏国际华府	洋房	9300	13	8500	17	800
桥西区	东胜紫御兰庭	小高层	7400	60	6500	120	900
	恒大悦府	高层	精装 9500	25	毛坯 7600	130	1900
	月晟天玺台	洋房	12500	32	11000	21	1500
	富力城	高层	7800	11	7000	140	800
开发区	永康世家	高层	8300	60	7500	110	800

2019年邢台二手房成交 28.03 万 m<sup>2</sup>，同比下降 25%；成交金额 22.7 亿元，同比下降 26%；均价 8092 元 / m<sup>2</sup>，同比下跌 1%。二手房市场受新房市场足价跌影响，下半年以来，成交热度全面下跌，价格稳中微降。

2019年1-11月邢台二手房成交量价走势



## 2020 年房地产市场展望

土地市场方面，2019年实际供应规模透支明显，成交小幅增长，但大量土地流拍和底价成交，拉低市场预期；根据宅地三年供应计划，预计2020年土地供应规模将有所收缩，土地市场预期将有所修复，竞争激烈度与成交价格或将小幅上扬。

住宅市场方面，受2019年土地成交量小幅上涨影响，2020年新房供应预计会小规模放量；市场“以价换量”持续周期较长，在刚需、刚改仍占据市场成交主力的情况下，2020年市场将持续低价释放刚性需求，同质化竞争激烈度将有增无减，成交量价难以在短时间内实现上扬。2020年邢台房地产市场周期转换拐点不明朗，预计仍将处于下行周期，持续小幅调整。

# 秦皇岛

QinHuangDao

## 土拍热度攀升，住宅成交稳中有升 政策总体延续，市场仍将稳步向好

### 【回顾】

2019年秦皇岛楼市成交量价稳中有升，全年商品住宅网签成交196万 $m^2$ ，同比增长19%；年底库存195万 $m^2$ ，与2018年基本持平，但成交速度加快，去化周期持续走低。政府供地放量，土拍热度攀升，全年土地出让建筑面积较2018年增加25%。相比华北区域其它三四线城市，秦皇岛成交价格涨势最稳定，全年商品住宅网签均价为9847元/ $m^2$ ，同比增长32%。在市场保持健康发展的情况下，2019年秦皇岛调控政策保持平稳，并未出台进一步加强的限购政策，公积金贷款政策略有收紧。

### 【展望】

预计秦皇岛在坚决贯彻中央的“稳房价、稳地价、稳预期”政策基调的基础上，仍会延续限购政策，暂无松动迹象。2019年土地供应放量，预计2020年保持平稳，土拍热度持续升温，楼面价平稳上涨。基于当前市场环境下，预计秦皇岛新房市场持续供不应求的局面，2019年底住宅供应放量，预计2020年成交持续向好，成交均价稳步提升。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年秦皇岛商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	165	-7%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	247	25%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	196	19%		* 成交金额 (亿元)	36	33%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	195	0%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	1466	7%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	9847	32%				

2019 年秦皇岛各区域商品住宅市场供求价

区/镇	网签成交		成交均价		区/镇	网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
海港区	140	36%	10253	32%	山海关区	6	-43%	7141	44%
北戴河区	20	61%	10877	1%					

(注: 1. 数据来源: 中指数据系统; 带 \* 号数据来自秦皇岛市房管局; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

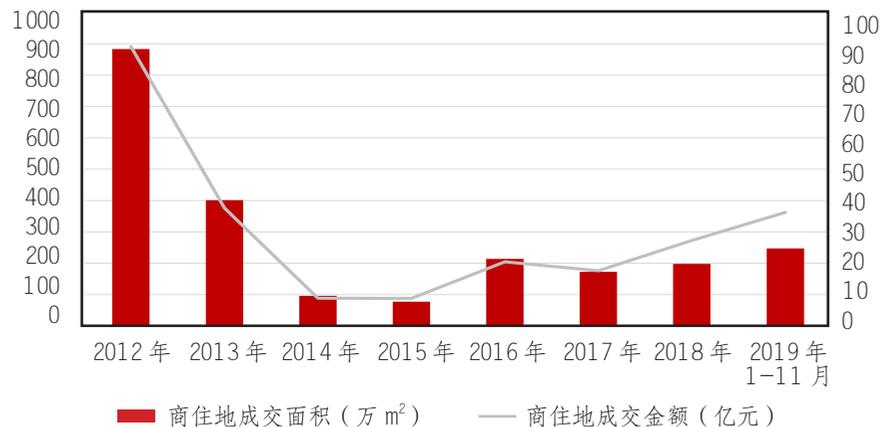
秦皇岛 2019 年供地放量, 土拍市场热度攀升, 全年流拍/中止土地宗数仅为 1 宗, 土地成交率回升。

上半年, 秦皇岛市商住用地成交规模 133 万 m<sup>2</sup>, 同比上涨 87.3%; 其中, 中心城区海港区商住用地起拍价为 1100 ~ 1400 元/m<sup>2</sup>, 北戴河区、抚宁区及昌黎县等近郊部分地区商住用地起拍均价为 1800 ~ 2200 元/m<sup>2</sup>, 青龙、卢龙县等远郊商住用地起拍价为 200 ~ 400 元/m<sup>2</sup>。

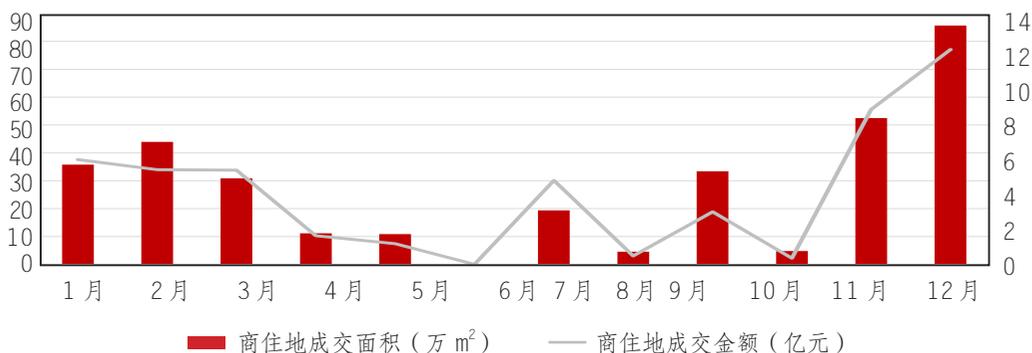
下半年, 秦皇岛市商住用地成交规模 115 万 m<sup>2</sup>, 同比下滑 9.5%; 其中, 海港区商住用地起拍价 1900 ~ 2200 元/m<sup>2</sup>, 近郊部分地区商住用地起拍均价为 1800 ~ 2200 元/m<sup>2</sup>, 远郊商住用地起拍价为 750 ~ 950 元/m<sup>2</sup>。

从全年来看, 下半年成交规模虽有下降, 但中心城区的商住用地起拍价格上升。1—11 月商住用地成交建面 247 万 m<sup>2</sup>, 同比上升 25%; 成交均价 1466 元/m<sup>2</sup>, 同比上涨 8%; 全年土地热度攀升。

2012 年—2019 年 11 月秦皇岛商住用地成交走势



2019年1—11月秦皇岛商住用地成交规模



## 2019年二级市场发展回顾

2019年秦皇岛市供应下降成交回升，均价上涨明显。整体市场成交情况好于2018年（当地市场除2018年外，长期处于供不应求局面），出清周期缩短至11个月，去化压力减少。海港区成交突出、优于北戴河及北戴河新区。

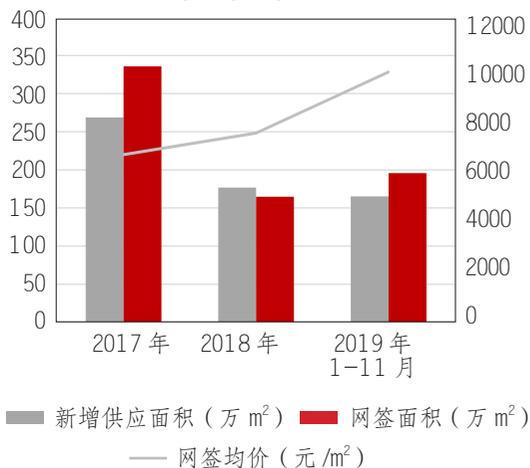
1—11月秦皇岛商品住宅新增供应165万m<sup>2</sup>，同比下降7%。2019年10月供应量为近两年峰值，达40.14万m<sup>2</sup>，超过2018年12月的39.07万m<sup>2</sup>，但其余各月整体供应不及2018年水平。

2019年商品住宅成交196万m<sup>2</sup>，同比上涨19%；成交总额为193亿元，同比上涨57%。价格上升明显，成交均价为9847元/m<sup>2</sup>，环比上涨32%。

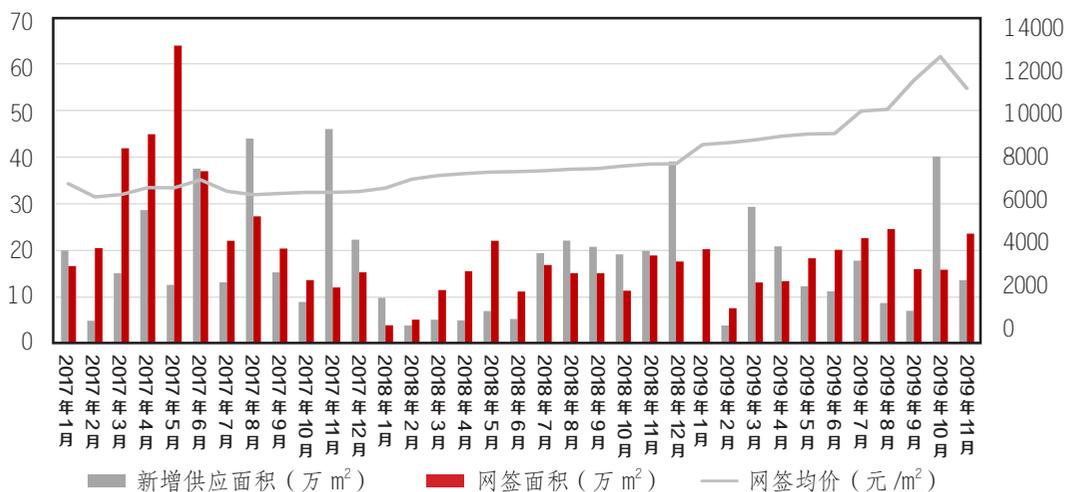
从月度数据来看，2019年除3、4月外，普遍处于供不应求的局面，10月新增供应达40万m<sup>2</sup>，房企抢利用节假日促销，供应大幅放量，但成交表现一般。成交均价也在10月达到峰值(12303元/m<sup>2</sup>)后有所回落，截至11月，成交均价为10945元/m<sup>2</sup>。

2019年商品住宅市场供销比为0.84:1，除2018年供求较为平衡外，长期处于供不应求局面。

2017年—2019年11月秦皇岛商品住宅供求价走势



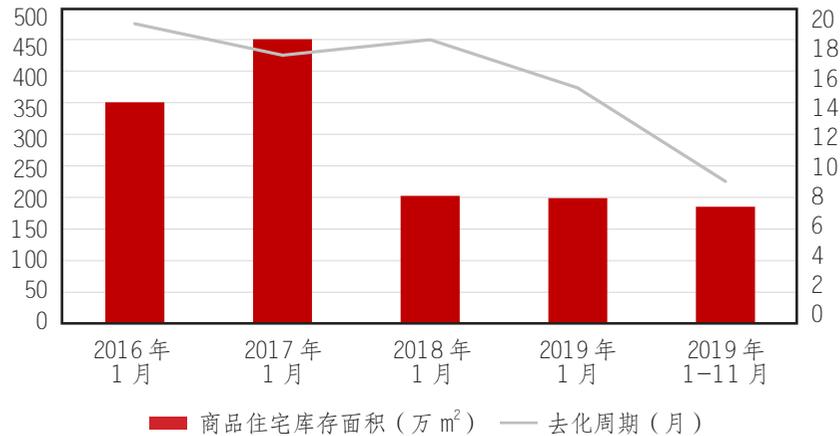
2017年—2019年11月秦皇岛商品住宅月度供求价走势



2019年供应量较少，处近三年低位，累计供应165万 $m^2$ 。但成交向好，虽处近五年低位，但较2018年上涨19%。

出清周期呈现波动中缩减态势，2019年全市存量维持在195万 $m^2$ ，与2018年持平；接近12个月的月均成交量计算，出清周期约为11个月，去化压力较低。

2016年—2019年11月秦皇岛商品住宅库存及去化周期



2019年秦皇岛商品住宅项目成交主要集中在海港区 and 北戴河区，尤以海港区成交项目较为突出。整体市场项目销售情况好于2018年同期。

北戴河区2019年传统旺季（7—9月）销售情况较差，除个别低价开盘项目，普遍去化情况一般；部分顺销项目出现以价换量行为，但收效甚微。

## 2020年房地产市场展望

### 政策展望

秦皇岛仍将坚决贯彻中央“稳房价、稳地价、稳预期”，长期坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，预计2020年仍会延续限购政策，暂无松动迹象。

### 一级市场展望

2019年秦皇岛商住用地前期供应放量，预计2020年一级市场整体保持平稳，土拍热度持续升温，楼面价平稳小幅上涨。

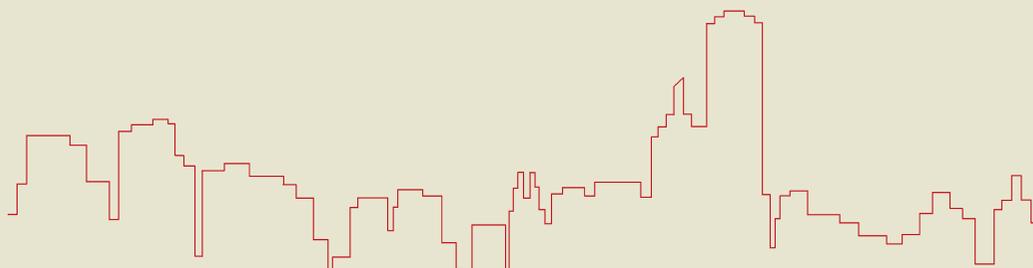
2019年房企拿地意愿强烈，供求双涨，均创下5年内的新高；但房企拿地日趋谨慎，土地成交价基本保持平稳、溢价率有所降低。预计后市仍将保持量涨价稳的态势。

住宅用地成交主要集中在海港区西部的经济技术开发区及北部边缘地带，北戴河、抚宁及昌黎部分沿海地区成交多为商业性质用地，多为文旅项目开发。预计海港区受土地资源稀缺影响，中心区域供地减少，经济技术开发区将成为潜力区域。

2019年拿地企业以本土开发商为主，新品牌房企进入难度较大，但随着越来越多品牌开发商项目进入秦皇岛市场，预计未来品牌房企与本地房企合作将成为趋势。

### 二级市场展望

预计新房市场持续供不应求的局面，2019年底住宅供应放量，较多新项目入市，但客户观望情绪愈加浓厚，市场竞争激烈，故预计2020年成交持续平稳增长，成交均价也将保持稳定、小幅提升。



# 长三角城市群

China Real Estate Market Forecast 2020

# 上海

## ShangHai

### 供求平衡，市场企稳 政策微调，长期向好

#### 【回顾】

2019年上海住宅供求平衡，商品住宅网签成交700万 $m^2$ ，同比增长18%；年底库存780万 $m^2$ ，去化周期约11.2个月。各区库存整体健康，去化压力不大。土地供应同比明显放量，全年共成交138幅土地（商住办+租赁），总建面1018万 $m^2$ 。2019年上海调控政策维稳，另在临港成立自贸区，该区域内非本市户籍迎人才落户利好。总体而言，当前政策边际趋松，一二级市场供求趋势反映市场企稳特征明显。

#### 【展望】

从市场端看，调控虽然依旧严格，但量价环比均出现一定程度上涨。从供地端看，政府拟通过提高土地供应来平衡市场需求的意图明显，由于政策利空出尽，当前库存结构良好，上海预计长期仍将维持“箱体内的温和震荡上行”趋势。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年上海商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	689	-2%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	551.47	48%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	700	18%		* 成交金额 (亿元)	1043.91	22%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	780	1%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	18930	-18%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	54328	3%				

2019 年上海各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
黄浦区	15	124%	16	173%	122976	0%	浦东区	48	-36%	67	1%	87384	13%
黄浦原 卢湾区	/	/	3	-70%	121864	-5%	浦东原 南汇区	69	10%	86	60%	39058	13%
长宁区	2	/	1	-28%	107174	3%	青浦区	103	78%	89	20%	47702	15%
徐汇区	17	51%	14	23%	101106	8%	宝山区	74	9%	59	33%	47261	-2%
虹口区	5	-55%	6	106%	100233	2%	松江区	50	-24%	71	24%	45347	5%
静安区	12	-56%	19	-21%	97656	4%	嘉定区	53	-33%	71	-3%	39169	2%
杨浦区	12	-54%	15	0%	89523	-3%	奉贤区	101	44%	72	37%	31262	0%
普陀区	20	18%	18	19%	86762	-1%	崇明区	29	-28%	24	-19%	30365	4%
闵行区	44	-12%	49	17%	63903	-1%	金山区	36	34%	21	16%	22100	3%

(注: 1. 数据来源: 克尔瑞; 带\*号数据来自合富大数据监测; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

2020 年上海市商品住宅供求情况

类型	全市	主城六区	近郊六区	远郊九区	
新增面积 (万 m <sup>2</sup> )	689	145	350	195	
同比	-1.82%	-33.08%	17.45%	3.56%	
网签面积 (万 m <sup>2</sup> )	700	180	334	187	
同比	17.73%	1.85%	21.61%	29.86%	
网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	54328	91225	46866	32078	
同比	3.08%	6.33%	8.94%	5.18%	
2019 年底存量 (万 m <sup>2</sup> )	780	166	335	279	(注: 同比统计指 2019 年 1—11 月对比 2018 年 1—11 月)
同比	18.23%	1.54%	31.13%	18.78%	

## 2019 年一级市场发展回顾

## 土拍市场缓慢回温, 受政府影响地价降幅明显

上海 2019 年总成交 138 幅土地 (商住办 + 租赁), 总建面达 1018 万 m<sup>2</sup>, 环比下降 4.2%; 平均成交楼板价为 14922 元/m<sup>2</sup>, 环比下降 8%。大量地价较低的外围土地入市, 2018 年流拍的多块土地也陆续重新入市成交。2019 年上海共成交涉宅 (可售) 用地 67 幅, 合计总建面 551 万 m<sup>2</sup>; 同比 2018 年 (373 万 m<sup>2</sup>) 上涨 47.9%, 供应放量明显, 政府拟通过提高土地供应来平衡市场需求的意图明显; 但成交量仍远低于 2019 年 750 万 m<sup>2</sup> 的卖房量。下半年市场成交更火爆, 9 月、12 月月成交宅地超 10 幅; 2019 年传统市区仅成交 6 幅涉宅用地, 数量占比仅 9%, 市区宅地仍极为稀缺。2019 年涉宅土地“总价地王”是大华以 42.12 亿摘得的宝山大场镇城中村地块; “单价地王”为静安天目地块, 被上海大宁资产经营 (集团) 有限公司以 55001 元/m<sup>2</sup> 楼板价夺得。仅一幅位于金山中部板块的商住土地因商业比例过大而流拍。

2019年拿地金额TOP5的企业分别为大华(154亿元)、华润(92亿元)、保利(86亿元)、中海(73亿元)和瑞安(57亿元)。其中值得注意的是,大华共成交13块地块,所有项目均位于宝山,总建面64.53万 $\text{m}^2$ ,成交总价154亿元。此外,成交地块中7块为居住用地(6块为城中村地块)、1块为商办用地;另有5块为宝山顾村动迁安置房地块。

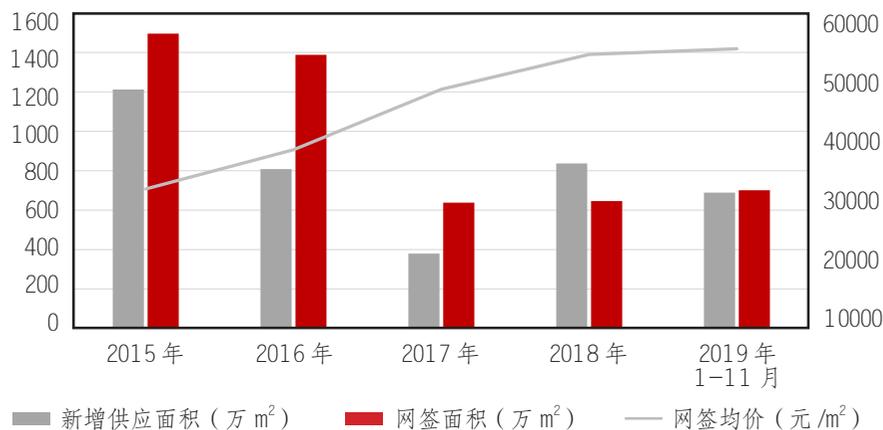
## 2019年二级市场发展回顾

### 2019年供应小幅萎缩,成交逆势创近3年新高,限价稍有放松

2019年上海商品住宅新增供应689万 $\text{m}^2$ ,同比小幅下降1.82%,网签面积700万 $\text{m}^2$ ,同比上升17.73%,在2017、2018年低基数的背景下,成交创近三年新高,网签均价基本持平,整体市场稳中有升。

市场调控未有实质性变化,但限价已明显放松迹象,如桃花源取证13.95万/ $\text{m}^2$ ,为近两年的最高价项目;顾村“地王”央玺取证6.2万/ $\text{m}^2$ ,松江泗泾“地王”融创壹号公馆取证4.8万/ $\text{m}^2$ ,均超出区域其它楼盘价格20%左右。截至2019年底,2016年“地王”仅3个项目尚未入市(含万科中兴路101)。

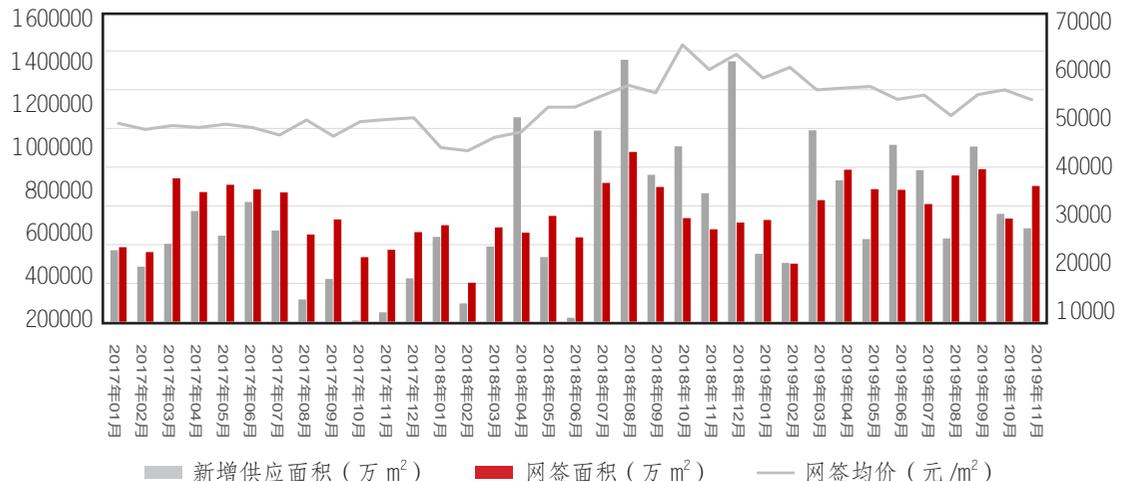
2015年—2019年11月上海全市商品房供求价走势



### 价格基本维稳小幅下跌,临港新政利好带动成交短暂上涨

2019年市场低开高走,整体供求平衡,开盘项目集中于外围区域,市区项目占比由1月的35%逐步下降至11月的26%,导致整体均价小幅下跌;8月受临港新政利好,区域内成交上涨,南汇、奉贤区域各成交12万 $\text{m}^2$ ,共占当月全市成交32%,导致均价结构性回落。

2017年—2019年11月上海月度供求价走势



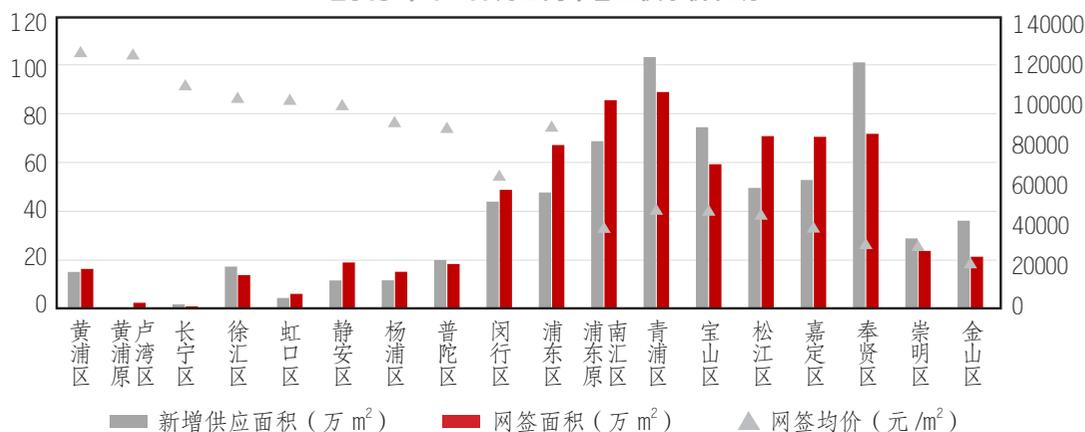
### 区域市场分化加剧,市区项目严重稀缺,外围成为供求的核心区域

2017年限价政策初步实行后,市区项目均出现明显倒挂,2017年至2018年上半年倒挂开盘项目去化率

普遍超过 80%，但随着限价时间拉长，客户心理预期不断削弱，二手房价格在 2018 年明显下探。2019 年底，限价同市场价已基本持平，市区开盘项目热度回落，区域开盘明显分化，平均开盘去化率仅在 40% 左右，而郊区项目更明显，且 2019 年开盘集中在外环外，新推平均去化率在 34%。

2019 年 1—11 月开盘项目中，供应主力集中于浦东新区、青浦区和奉贤区，其中，成交量大部分位于浦东新区和青浦区，而奉贤区则呈现一定程度的供过于求现象。市区受供应影响，成交持续处于低位；占据主导位置的外围区域中则以轨交房，配套成熟的项目去化更佳。

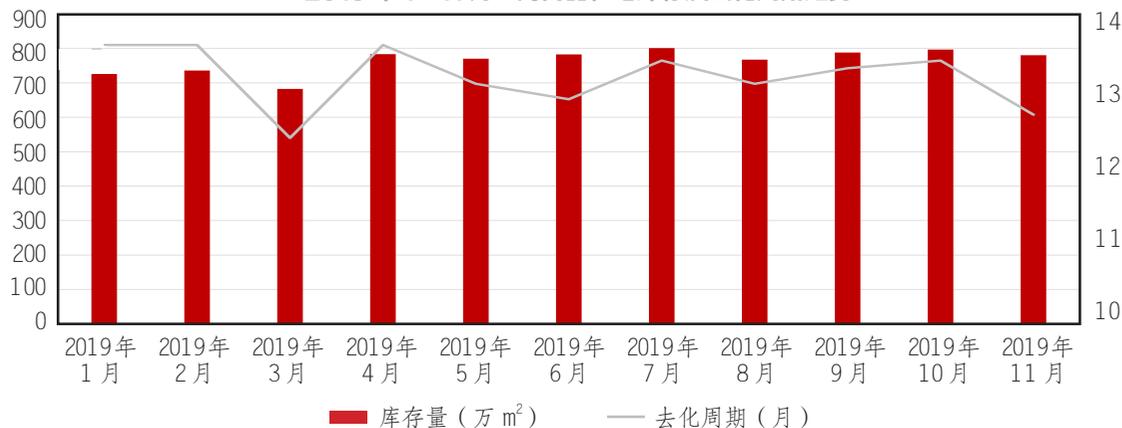
2019 年 1—11 月上海市各区供求价表现



### 各区库存整体健康，去化压力不大

2018 年开发商降低价格预期，显性库存随供应增加而逐渐攀升，截至 11 月，上海显性库存 780 万 m<sup>2</sup>，若接近一年月均成交水平，去化周期 12.7 个月；各区整体供求基本较为平衡，去化周期较长的为长宁区（成交不足）和金山区（存量较大，去化少），其余均处于合理范围内；但上海土地供应已多年低于商品房成交，2019 年土地供应略有放量，成交约 440 万 m<sup>2</sup>，但仍仅为商品房成交面积的 70%，且因用地红线限制，供地短期大幅增加可能性小，供求矛盾将长期存在。

2019 年 1—11 月上海商品住宅库存及去化周期走势



## 2020 年房地产市场展望

1. 政策方面，预计后市调控仍将维持“稳中略松”的状态。
2. 市场方面，上海自 2016 年调控进入盘整期，至今已超 3 年。从 2019 年一二级市场供求走势看，目前市场企稳特征愈加明显，限价放松迹象初现，但上行空间仍将受调控限制。
3. 土地方面，招挂复合政策短期预计难有调整，但市场长期向好。企业需利用好当前的打分优势，尽可能争取合作机会和提高拓展货值，抢占先机。

# 杭州

HangZhou

## 利好不断，市场两级分化 稳中有升，土地存量释放

### 【回顾】

2018年楼市低迷延续到2019年，直到绿城沁园涨价，土拍走高，楼市迎来一波小阳春，“万人摇”接踵而生以及争抢的准现房销售地块入市，加之钱塘新区成立、专科直接落户、常住人口突破千万等利好，市场回暖，但随着“双限”（限房价、限精装）政策出台，土地市场降温明显，溢价率下降，房企合作拿地，板块限价明确，商品房市场两极分化明显，“万人摇”仍然存在，流摇现象频频出现，新房、二手房双双存量突破十万大关。

### 【展望】

2019年杭州首次被定位为“长三角特大城市”，城市的基本面决定了楼市将持续向好，房价大概率仍将持续上行，上行斜率逐渐平缓，购房者将趋于理性，土地存量将在2020年发挥作用，政策不放松，但并非毫无弹性，随着2020年初开发商新盘加推节奏的加推，预计二手房市场的关注度还会小幅下降。

(截至2019年11月数据)  
2019年度房价走势

2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年杭州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	1160	-10.2%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	1532	14.0%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	1098	-18.8%		* 成交金额 (亿元)	2131	3.6%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	622	14.6%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	13910	-9.1%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	26666	9.2%				

2019 年杭州各区域商品住宅市场供求价

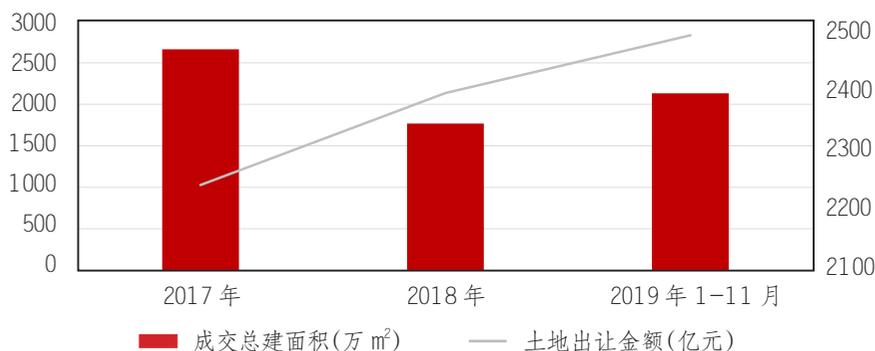
区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
西湖区	16	-62%	18	-57%	34822	10%	拱墅区	69	94%	65	53%	42406	-2%
上城区	16	-10%	13	-39%	69943	3%	滨江区	36	234%	15	-27%	47261	-1%
下城区	0	-100%	2	-83%	73622	27%	萧山区	227	11%	209	-13%	30150	15%
江干区	83	21%	78	46%	39408	5%	余杭区	283	-9%	290	-18%	24110	9%
富阳区	105	10%	102	2%	19132	5%	临安区	207	63%	188	63%	18056	22%

(注: 1. 西湖区包含之江; 江干区包含下沙; 萧山区包含大江东; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

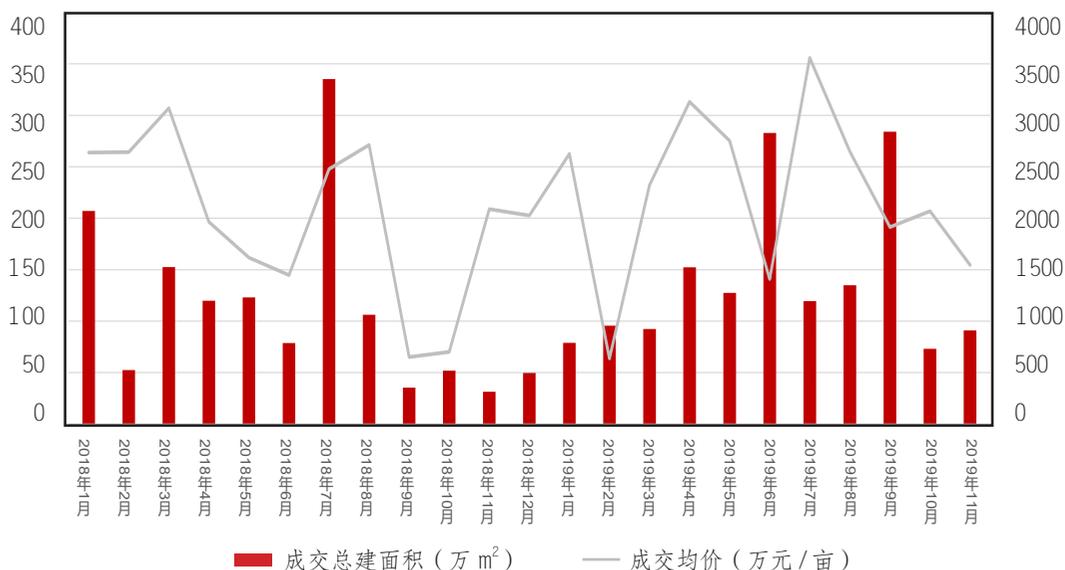
## 2019 年杭州一级市场发展回顾

截至 2019 年 11 月 30 日, 杭州共成交经营性用地 295 宗, 总建筑面积 2133 万 m<sup>2</sup>, 其中涉宅用地 158 宗, 建筑面积 1532 万 m<sup>2</sup>, 成交均价 13910 元/m<sup>2</sup>。自 2019 年 2 月起, 杭州土拍溢价率达到 30% 便需转入自持, 因而相较上一年, 涉宅用地成交均价有所下降, 但政府加大土地供应力度, 总成交金额同比上升 3.88%。

2017 年—2019 年 11 月杭州经营性用地 (不含工业) 成交走势



2018年—2019年11月杭州涉宅用地成交情况



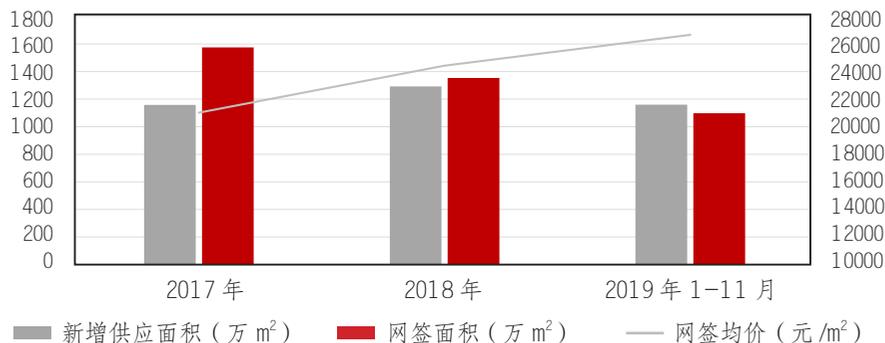
## 2019年杭州二级市场发展回顾

2019年商品住宅市场呈现明显的两极分化趋势，优势明显、性价比高的楼盘成为了“万人摇”乃至“两万人摇”，但也有部分条件一般、性价比低的楼盘流摇，市场整体趋于理性，大量购房者处于观望阶段。2019年全市新增建面1160万m<sup>2</sup>，同比减少10%，增长区域主要集中在萧山、余杭、临安等地；全市网签面积1098万m<sup>2</sup>，同比下降19%；网签均价26666元/m<sup>2</sup>，同比上涨9%，老城区仍是价格高地。

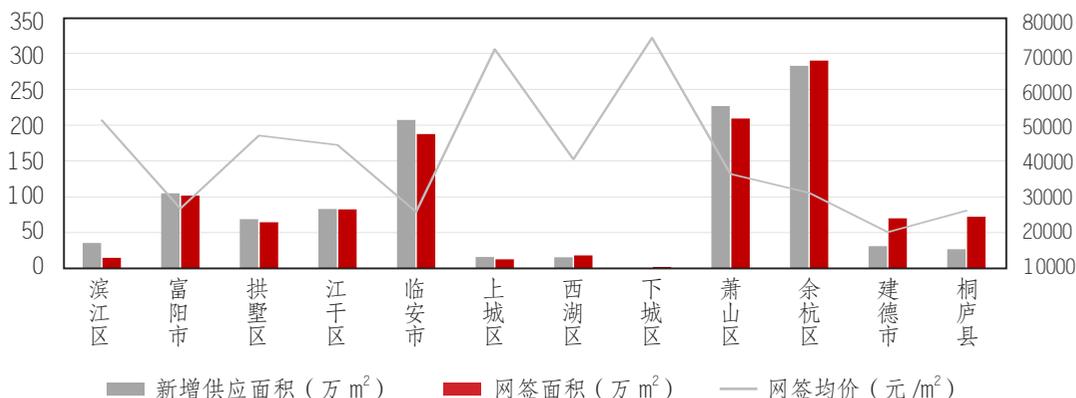
2019年1—11月杭州商品住宅供求情况

类型	全市	杭八区	杭十区	类型	全市	杭八区	杭十区
新增面积 (万 m <sup>2</sup> )	1160	790	1102	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	26666	30717	27310
同比	-10%	9%	2%	同比	9%	9%	6%
网签面积 (万 m <sup>2</sup> )	1098	753	1043	2019年底存量 (万 m <sup>2</sup> )	622	345	493
同比	-19%	-23%	-14%	同比	15%	9%	17%

2017年—2019年11月杭州商品住宅供求价走势

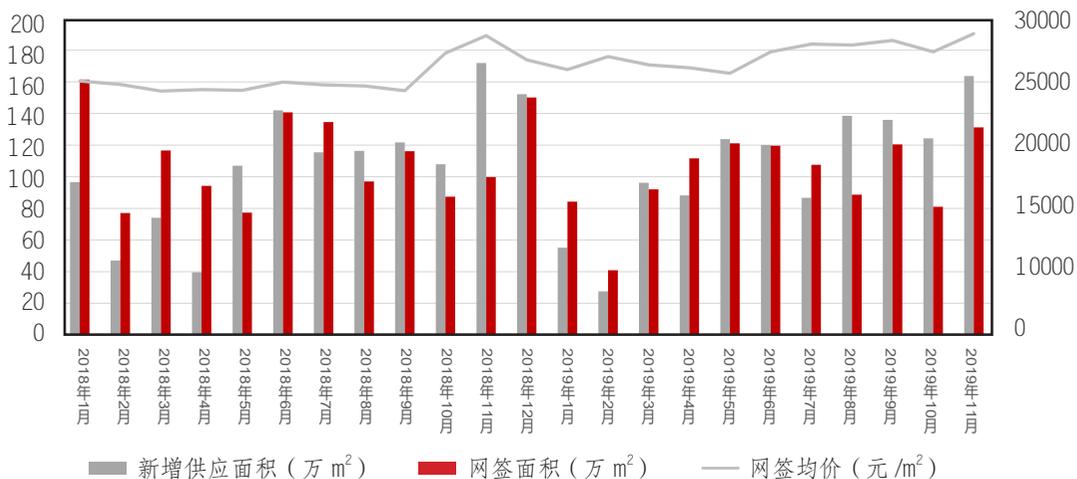


2019年1—11月杭州市各区供求价表现



(注：西湖区包含之江；江干区包含下沙；萧山区包含大江东；淳安县无数据)

2018年—2019年11月杭州商品住宅月度供求价走势



## 2020年房地产市场预测

人口规模进一步扩大。基于2019年以来杭州发布的各类人才引进政策，包含公租房、降低落户门槛、现金奖励等举措，预计2020年杭州人口流入进一步增加，其中应届毕业生尤其突出。

政策依然以“稳”为主基调。“房住不炒”依然是主导方向，在“一城一策”的背景下，杭州限价政策实行以来，市场维稳效果较好。

土地市场持续理性。杭州2017年以来土地出让连续三年雄踞全国榜首，2020年政府推地或将放缓，基于“双限”政策，开发商拿地将更加理性，高质量地块仍将以较高的价格成交，溢价率持续收窄，整体成交价将维持相对稳定。

商品住宅市场量增价稳。预计年后将有一波小阳春，短时间内，杭州楼市的季节性影响仍将持续，也即传统意义上的“金三银四”。预计在年后，“捂盘”的楼盘在提价无望的情况下会陆续领证入市，届时或又引起市场一番波动。

# 南京

NanJing

## 政策微调宽松主导，限价突破价格上扬 供销齐涨区域集中，房企活跃重定市场

### 【回顾】

2019年南京楼市政策以维稳为主，部分区域限制性政策有所宽松，全年商品住宅新增供应823万 $m^2$ ，网签成交752万 $m^2$ ，同比涨幅27%、21%。各区加快入市和备案，2019年全市限价政策有所放松，各区价格均有所提高，全市成交均价再上新台阶，网签成交均价为24135元/ $m^2$ ，同比增5%。2019年南京土地市场表现活跃，全市成交建筑面积1143万 $m^2$ ，成交金额1266亿元，同比涨幅102%，呈现翻倍格局，新进品牌房企积极入市，市场将引来新一轮洗牌。

### 【展望】

在2020年全民奔小康目标的背景下，预计2020年南京政策面将仍保持宽松态势，人才引进政策将是重点，同时在房地产“去杠杆”的影响下，预计市场热度较2019年有所升温。在高地价及备案均价维稳的背景下，一批2019年的高价地块将以毛坯房形式逐步入市，市场将呈现别样风采。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势

2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年南京商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	823	27%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	1143	44%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	752	21%		* 成交金额 (亿元)	1266	102%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	430	37%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	11076	40%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	24135	5%				

2019 年南京各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
玄武区	13	532%	15	245%	39141	33%	浦口区	224	82%	174	40%	27947	8%
秦淮区	0	-100%	1	-86%	36790	-2%	栖霞区	59	-35%	72	-4%	27126	1%
建邺区	43	-18%	57	0%	38164	4%	雨花台区	68	772%	39	441%	32437	13%
鼓楼区	27	-50%	30	-50%	37257	-2%	江宁区	168	111%	149	85%	25415	6%
六合区	62	-2%	46	-30%	12079	3%	高淳区	62	-24%	72	15%	9633	15%
溧水区	98	8%	95	24%	11083	3%							

(注: 1. 数据来源: 中国指数研究院、金刚石; 带\*号数据来自合富研究院(江苏)监测; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

## 土拍市场热度上行, 量价双重攀升

自南京全面取消现房销售政策后, 土拍市场竞争配建等控制手段持续推行, 开发商利润空间被压缩, 但丝毫未影响南京土地市场热度。2019 年南京共挂出住宅用地 97 幅, 同比增加 22.8%, 成交建筑面积 1142.96 万 m<sup>2</sup>, 同比增加 43.69%, 楼面价提升 40.41%, 高溢价地块频出, 平均溢价率继续上升, 土地市场呈现量价齐升态势。

2017 年—2019 年 11 月南京经营性用地  
(不含工业) 成交走势

■ 成交总建筑面积 (万 m<sup>2</sup>) — 土地出让金额 (亿元)

## 2019 年二级市场发展回顾

## 整体市场上行, 中心区域供销压缩, 需求向近郊扩散

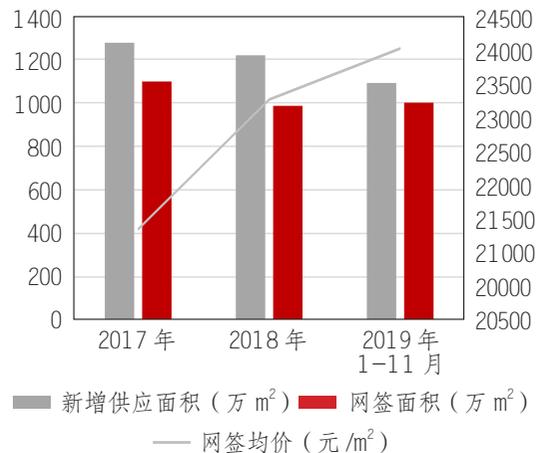
2019 年南京楼市热度上行, 量价齐升, 中心区域一如往日, 呈现供不应求态势; 受到中心区域量减价升的趋势挤压, 近郊区域市场上行, 远郊区域经一轮市场爆发后, 进入平静期。

建邺区供应量上行, 销售市场火热, 受限价影响, 全区成交均价 36060 元/m<sup>2</sup>。秦淮区全年无供应, 以高端楼盘为主, 为南京主城最稀缺板块, 均价领先全市。雨花台区经过 2018 年沉淀, 市场整体供应量激增,

新盘如雨后春笋，集中入市，全年供应量 87 万  $m^2$ ，整体成交均价再次直逼 3 万。玄武区主打高端改善项目，置业门槛升高，均价为 3.7 万元/ $m^2$  左右；栖霞区为目前主城板块主力供应市场，全年市场可售面积为 112 万  $m^2$ ，市场供不应求，成交均价约 2.7 万元/ $m^2$ ，为主城市场刚需刚改较集中置业的热点区域。浦口区整体住宅市场供过于求，入市量全市最高，区域市场冷热不均，整体均价约 26500 元/ $m^2$ ，江北核心区利好不断，热度直线攀升，房价直逼主城。江宁区整体供销平衡，依旧是刚需客的天地，2019 年大量刚需楼盘扎堆入市，全年均价约 2.5 万元/ $m^2$ 。六合区与高淳区市场平平，处于冷静期，保持南京市场价格低洼区域。溧水受空港新城规划利好影响，市场热点频出，个盘开盘均以售罄收尾，供销双热。

总体来看，南京各区属市场冷热不均，中心主城区开发饱和，高地价迫使高端改善、豪宅产品占领市场，刚需、刚改需求向外围市场扩散，近郊区域市场热度被拉升，市场形成格局鲜明的发展模式。

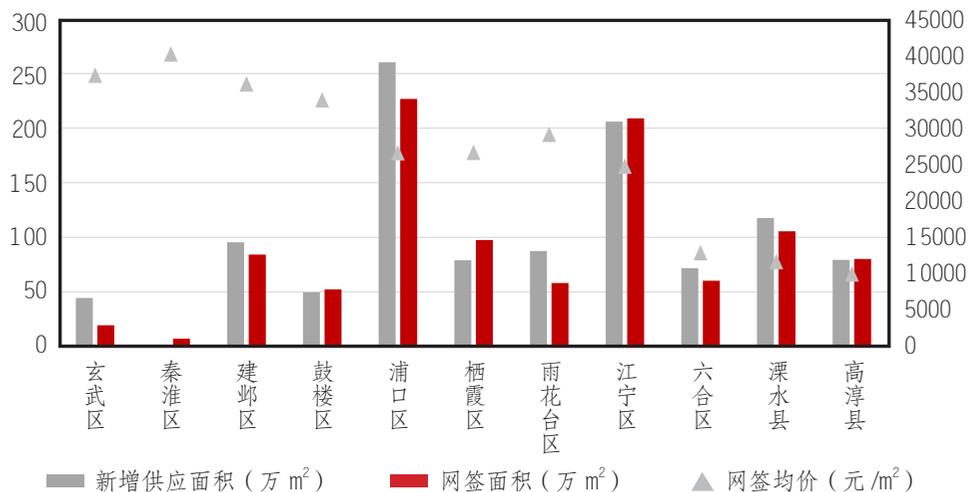
2017 年—2019 年 11 月南京商品房供求价走势



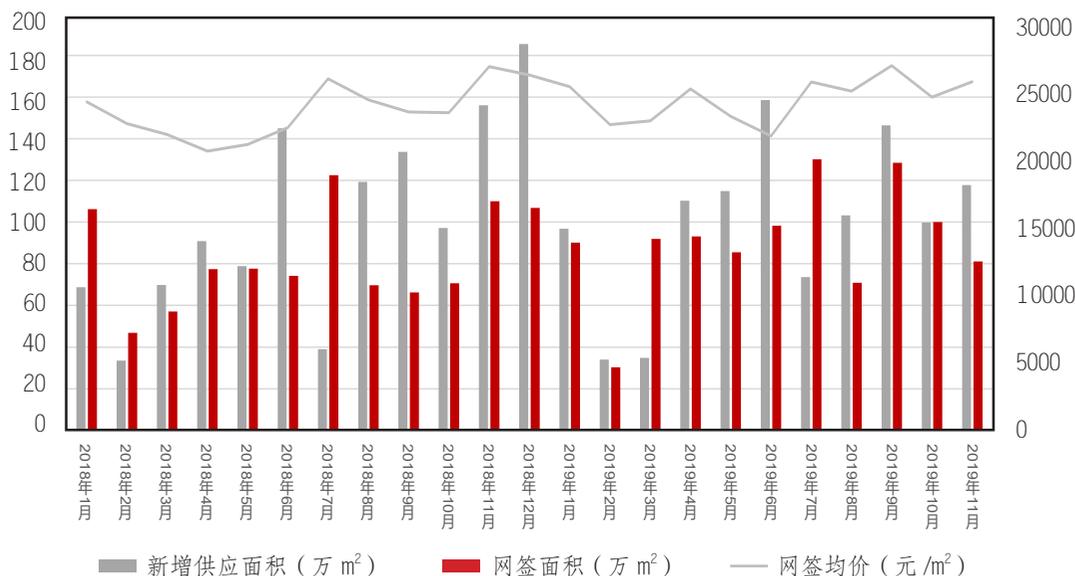
2019 年 1-11 月南京商品住宅供求情况

类型	全市	中心六区	近郊二区	远郊三区
新增面积 (万 $m^2$ )	823	210	392	221
同比	27%	-2%	93%	-0.6
网签面积 (万 $m^2$ )	752	215	323	214
同比	21%	1%	58%	0.5%
网签均价 (元/ $m^2$ )	24135	33339	26777	10806
同比	5%	0.5%	7%	4%
2019 年底存量 (万 $m^2$ )	430	104	189	137
同比	37%	-0.8%	85%	40%

2019 年 1—11 月南京市各区供求价



2018年—2019年11月南京商品住宅月度供求价走势



## 2020 年房地产市场展望

预计2020年南京政策面仍将保持宽松态势，以人才引进政策作为重点，同时顺应2020年全民奔小康的宏观目标，南京将力求“稳”字当先。由于各类置业需求依旧强烈，政策将重点照顾“供应类型”与“需求量”之间的平衡，顺应自贸区、新区新城规划战略及人口导向，有的放矢。

南京未来在高地价及备案均价维稳的背景下，一批2019年的高价地块将以毛坯房形式逐步入市，与中低价精装修房形成对比，市场将呈现别样风采。

2020年各大板块预计推盘量仍将集中在近郊及远郊板块，目前外来房企已逐渐占据主流地位，新进品牌房企积极入市将引来新一轮洗牌。竞争愈加激烈必将激发更多房企持续提升产品力，以期争取更多市场话语权。

# 无锡

WuXi

## 市场量稳价升，库存总体健康 土地成本上涨，成交或有缩减

### 【回顾】

2019年无锡市场呈现较为稳健态势，全年商品住宅网签成交641万 $m^2$ ，同比下降18%；年底库存583万 $m^2$ ，同比上升8%。政府控制土地出让节奏平稳市场预期，全年经营性土地出让面积相较2018年减少3成。全市商品住宅网签均价为17860元/ $m^2$ ，同比增长17%。全市调控政策保持平稳，并未出台进一步加强限购政策；四季度无锡公积金中心下调公积金贷款最高额度，四大行出台“认房又认贷”新政，房贷政策收紧、购房成本将进一步增加。

### 【展望】

2019年四季度起无锡土拍遇冷，预计2020年无锡市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续实施稳健政策，稳定市场预期避免政策加码。受制于低地价房源不断减少，高地价产品集中上市，预计2020年无锡楼市成交量将有所缩减，成交价格仍趋上涨。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年无锡商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	628	-16%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	568	-29%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	641	-18%		* 成交金额 (亿元)	402	6%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	583	8%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	7077	49%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	17860	17				

2019 年无锡各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
梁溪区	104.5	-9%	100.9	19%	18386	7%	新吴区	93	-23%	105	-26%	15617	24%
滨湖区	200	14%	179	-17%	23060	23%	惠山区	114	-44%	137	-33%	14102	22%
锡山区	96	-30%	119	-9%	15254	16%							

(注: 1 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 2. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

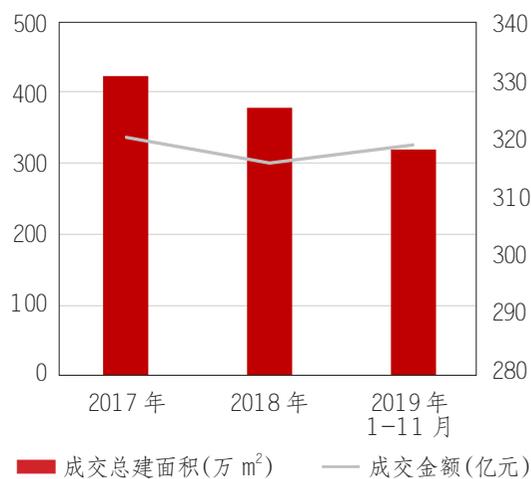
## 土地供求稳中有降, 楼面均价刺破“万元”

## 大关

2019 年无锡市土地供应幅数基本保持不变, 计容建面有所减少。截至 11 月全市共挂牌 27 幅土地, 成交 26 幅, 终止出让 1 幅, 相比 2018 年 (成交 28 幅土地), 基本保持持平; 累计出让面积 172 万 m<sup>2</sup> (用地面积), 同比减少 3.3%, 累计建筑面积 319 万 m<sup>2</sup>, 同比减少 15%, 累计出让土地金额 326 亿元, 同比增加 9%。

土地成交价格和楼面价格上涨明显, 平均楼面价 10202 元/m<sup>2</sup>, 同比增长 27%。截至 11 月底, 无锡楼面价突破万元的地块累计已达到 36 幅; 随着 12 月土拍的进行, 无锡万元地有望突破 40 幅。近八成“万元地”项目已经面市, 商品房销售均价持续拉升, 均价突破 20000 元/m<sup>2</sup> 只是时间问题。

2017 年-2019 年 11 月无锡市经营性用地成交走势



## 2019 年二级市场发展回顾

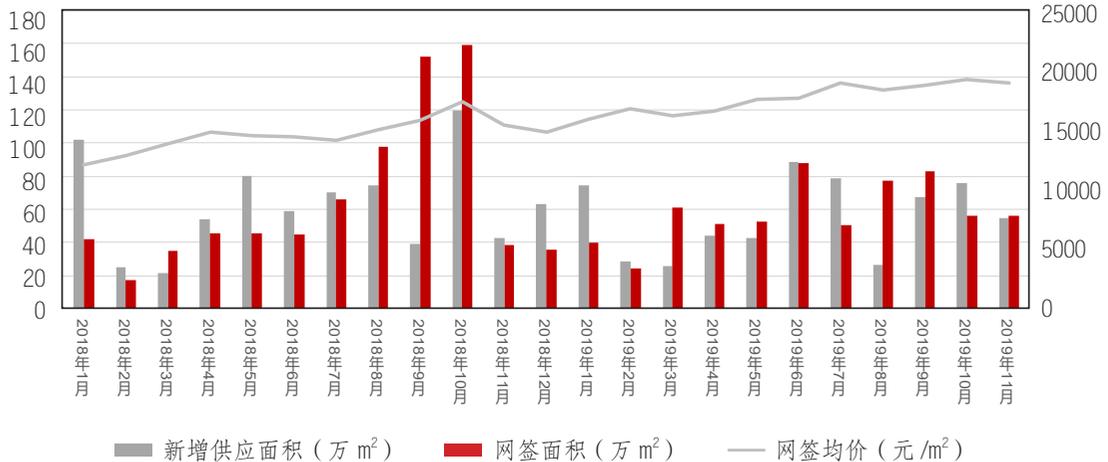
## 前期限签积压影响消退, 市场自然回落

2019 年无锡全市供应商品住宅 607.3 万 m<sup>2</sup>, 同比下降 13%; 商品住宅成交 641 万 m<sup>2</sup>, 同比下降 14%。受 2017 年限签政策影响, 积压备案房源于 2018 年集中备案, 2018 年网签量激增数据失真, 因此 2019 年数据回归正常, 全市商品住宅成交量明显回落。

整体来看, 无锡 2019 年全年成交趋势较为平稳, 整体供不应求, 受土拍市场热度影响, 上半年小阳春后市场成交量持续走高, 6 月达到全年峰值, 单月成交 88 万 m<sup>2</sup>, 后续走势平稳, 全市均价持续拔高, 11 月成交均价已接近 19000 元/m<sup>2</sup>, 未来随着高价地入市将有望刺破 2 万大关。

库存方面, 2018年下半年无锡开始进行集中备案, 库存逐步削减。2019年6月因2018年土拍地块上市, 库存触底反弹; 截至2019年11月, 无锡市商品住宅库存583万 $m^2$ , 同比增加8%; 由于近两年土拍较为集中在中心区域, 中心区库存同比增长21%, 为308万 $m^2$ 。

2018年—2019年11月无锡商品住宅月度供求价走势



### 市场向中心区收拢, 外围三区热度回落

分区域看, 无锡的梁溪区、滨湖区作为中心区域, 供需两旺。

梁溪区为2015年无锡原崇安区、北塘区、南长区合并而成, 为无锡老主城区。截至2019年11月, 梁溪区累计新增面积为104万 $m^2$ , 同比下降9%; 累计网签面积101万 $m^2$ , 同比上涨19%; 网签均价18569元/ $m^2$ , 同比增长9%。

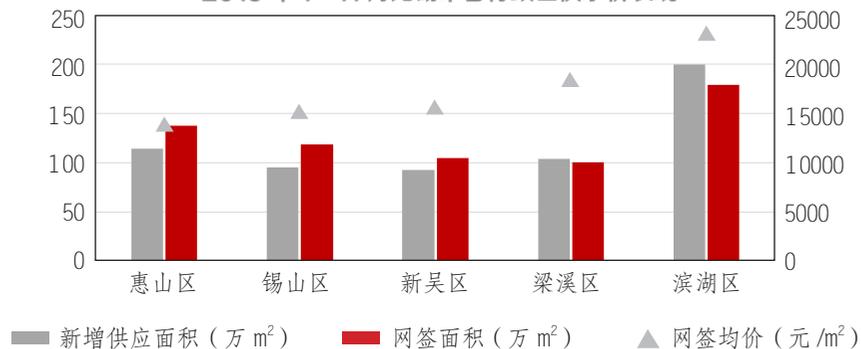
滨湖区是新晋中心区, 由于新城开发聚拢众多房企, 是无锡的房地产标杆区域和热点购房区域, 有较多的商品住宅供应和成交, 受品牌开发商竞争激烈和价格持续高企影响, 成交有所回落, 但整体保持高位。截至2019年11月, 滨湖区累计新增200万 $m^2$ , 同比增长12%; 计网签面积179万 $m^2$ , 同比下降17%; 网签均价为23259元/ $m^2$ , 同比增长17%。

外围三区, 供求均明显回落, 供应整体同比减少35%, 成交同比减少24%。截至2019年11月, 锡山区累计新增面积为96万 $m^2$ , 同比下降30%; 累计网签面积119万 $m^2$ , 同比下降9%; 网签均价15394元/ $m^2$ , 同比增长11%。新吴区累计新增面积为93万 $m^2$ , 同比23%; 累计网签面积105万 $m^2$ , 同比下降26%; 网签均价15674元/ $m^2$ , 同比上涨18%。惠山区累计新增面积为114万 $m^2$ , 同比下降44%; 累计网签面积137万 $m^2$ , 累计下降33%; 网签均价14043元/ $m^2$ , 同比上涨17%。

2019年1—11月无锡商品住宅供求情况

类型	全市	中心二区	外围三区
新增面积(万 $m^2$ )	607	304	303
同比	-13%	5%	-35%
网签面积(万 $m^2$ )	641	280	361
同比	-14%	-6%	-24%
网签均价(元/ $m^2$ )	17845	21535	14930
同比	17%	13%	19%
2019年底存量(万 $m^2$ )	583	308	275
同比	8%	21%	-2%

2019年1—11月无锡市各行政区供求价表现



## 2020 年房地产市场展望

---

政策端：2019年，无锡市场热度整体得到较有效的控制，市场暂时不存在政策持续加码的条件，对2020整体的购房政策保持谨慎乐观的态度，预计维持现有限购政策不变。房贷政策方面，四大行已执行“认房认贷”政策，名下两套房即停贷，买房成本将进一步增加。

土地端：2019年上半年受房企融资放松影响，土地市场出现小高潮，成交均价创历史新高，但四季度起高价地土拍预冷，开发商拍地较为谨慎。2020年政府预计以稳为主，推地趋于谨慎，土地起拍价格或有小幅回落，开发商预计维持谨慎态度。

市场端：受土拍热度下降，银行信贷收紧等影响，购房者陆续进入观望状态，2020年多个高地价项目入市，价格体系进一步被拔高，预计会对市场产生冲击，在购房者保持观望的态势，市场成交量或将有所下滑，整体可能出现分化，高价项目或将承压。

# 宁波

NingBo

## 成交量价新高，远郊市场去化受阻 预期稳中向好，限购圈内外分化持续

### 【回顾】

2019年上半年政府推地节奏较快，房企拿地情绪高涨，土地市场热度高。下半年市场降温明显，10月“竞地价、限房价”土拍新规实施，宅地低溢价成交为常态。上半年商品房市场受土拍高温、库存低位、局部区域升温影响，市场供销两旺；下半年热度回调，区域分化加剧，核心区内高价项目去化遇冷，圈外高素质改善盘及刚需盘去化火热。近郊受人才新政、基建、发展规划等利好因素，日光盘频现。远郊因供过于求，市场渐趋饱和，去化受阻。

### 【展望】

宁波已形成从土拍、预售管理、市场监管的调控政策闭环，在“稳预期”基调下，政府调控将更全面灵活。受2019年推地量高企影响，预计2020年供应量将持续走高，高价地项目入市或抬高区域价格体系。受发展规划利好区域，市场预期好、需求强劲。2020年市场整体将保持平稳向好，限购圈内外区域分化持续。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年宁波商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	1250.65	10.15%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	1849.92	5.37%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	1244.63	11.04%		* 成交金额 (亿元)	1095.24	36.67%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	655.5	39.62%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	5920.5	29.71%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	16965	0.68%				

2019 年宁波各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
海曙区	60.44	-34.5%	824	10%	28618	33%	慈溪市	335.49	4.4%	350.55	1.4%	12425	6%
鄞州区	176.02	12.9%	154.38	22.6%	29749	4%	杭州湾新区	213.02	22%	211.85	-0.8%	11645	12%
江北区	81	-35.7%	97.86	-9.7%	22409	-1%	余姚市	137.78	45.2%	116.34	46.4%	11814	7%
北仑区	106.31	-4.83%	85.46	-4.2%	17899	23%	宁海县	37.08	-21.8%	45.42	24%	12548	-6%
镇海区	50.47	14.8%	46.91	-27.7%	19003	18%	象山县	82.84	30.3%	60.76	-16.8%	10943	2%
奉化区	183.22	133.4%	204.49	222.3%	12636	9%							

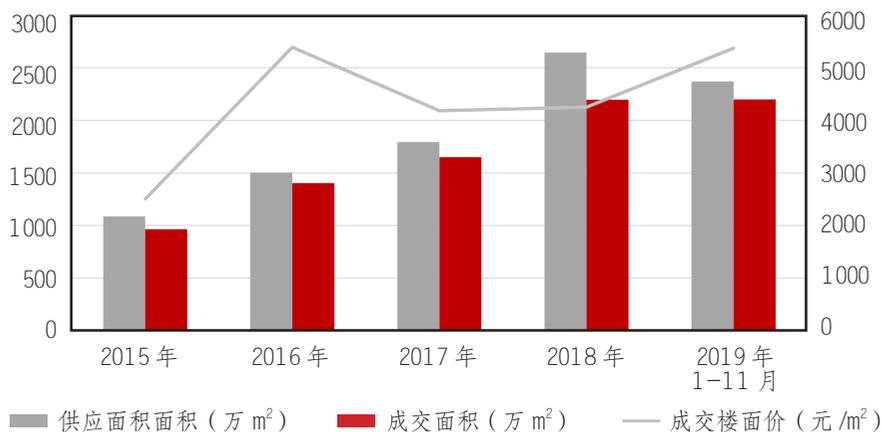
(注: 1、杭州湾新区属慈溪市; 2、商品住宅市场数据来源: 克尔瑞, 土地数据来源: 中指; 3. 数据均截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

## 市场走势: 成交总金额再创新高, 上下半年市场热度分化

经历 2018 年下半年土拍遇冷、多宗地块流拍或底价成交后, 2019 年 3 月起, 因房企融资放宽、市场小阳春等因素叠加利好, 土地市场整体升温, 主城多宗地块以封顶溢价成交, 多个规划利好板块最高楼面价被刷新。上半年商住用地成交建面基本持平, 土地出让金同比上升 31%, 楼面均价达 5344 元/m<sup>2</sup>, 较 2018 年上涨 26%。下半年起, 中央再提“房住不炒”, 房企融资通道再收紧, 土拍市场随之降温, 溢价率整体走低, 市场分化, 除少量优质地块可拍至较高溢价外, 其余多以底价成交。10 月底, 宁波挂牌首宗“竞地价、限房价”地块, 释放稳房价信号, 市场整体维持低溢价率成交。截至 2019 年 11 月, 宁波供应商住用地建面 2370 万 m<sup>2</sup>, 成交建面 2200 万 m<sup>2</sup>, 同比增加 5%; 成交金额共 1182 亿元, 同比上升 41%; 成交楼面均价 5371 元/m<sup>2</sup>, 平均溢价率 22%。

2015 年—2019 年 11 月宁波经营性用地 (不含工业) 成交走势

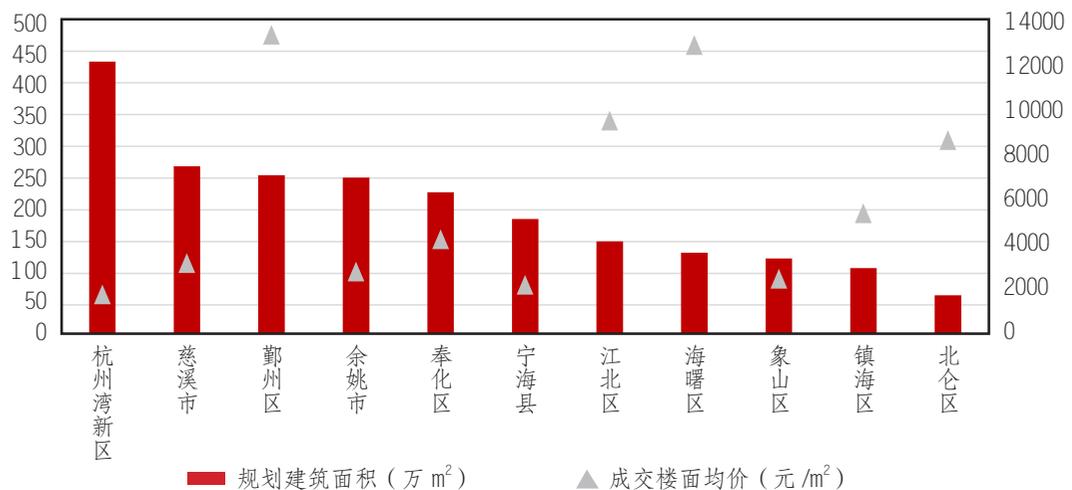


### 近郊成交量居首位，多板块地价创新高

杭州湾新区为成交量最多区域，成交占比 20%，楼面均价 1873 元/㎡，地块多以底价成交，平均溢价率仅 0.7%，主因是绿地批量拿地。核心三区涉宅用地成交建面占全市 24%，楼面均价 12157 元/㎡。近郊成交占比 42%，其中慈溪、奉化、余姚供地较多，成交楼面均价为 3000 ~ 4500 元/㎡，镇海、北仑供地较少，成交楼面均价为 7000 ~ 8000 元/㎡。

2019 年土拍热地集中于主城六区。其中，奉化因购房门槛较低、轨道交通与规划利好，土拍火热，最高楼面价突破 9000 元/㎡，多宗地楼面价突破 8000 元/㎡，高于 2018 年奉化出让最高楼面价 7460 元/㎡。其余五区推出多宗核心优质地块，交通、商业配套完善，鄞州、海曙、北仑、镇海最高楼面价均被刷新；其中，鄞州作为主城主力供地地区，全年有 7 宗地块溢价率封顶，东部新城、长丰、钟公庙等多板块楼面价创新高。

2019 年宁波市经营性用地成交结构



## 2019 年二级市场发展回顾

### 整体走势：稳中上涨，量价齐升

2019 年宁波全市商品住宅总供应量 1251 万 m<sup>2</sup>，同比上涨 10%，成交量 1245 万 m<sup>2</sup>，同比上涨 114%，成交均价 16965 元/㎡，同比上升 0.7%。

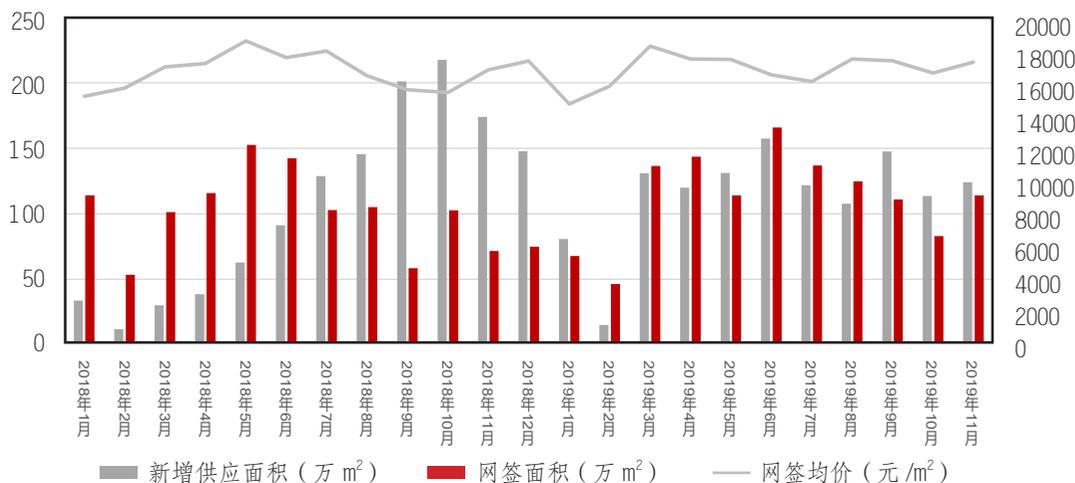
与 2018 年相比，市场热度明显回升、成交明显放量，主要影响因素如下：①土拍热潮助长市场预期：上半年房企资金充裕且补仓意愿明显，热地频出，市场火热，高溢价土地助长楼市看涨心理，带动成交走高。下半年高素质地块供应量减少，房企资金趋紧，叠加“竞地价、限房价”土拍新规出台，刺激楼市观望情绪加重，降温明显。

②信贷先松后紧，刺激楼市：上半年首套房贷利率从基准上浮 20% 降至上浮 5% 后，逐步收紧至上浮 15%；二套从基准上浮 30% 降至上浮 10% 后，逐步收紧至上浮 20%。叠加 4 月份限购圈外首付最低可降至 20% 政策利好，进一步刺激客群“上车”。8 月 LPR 执行后，宁波房贷利率无大波动，整体平稳。

③库存低位制造恐慌心理：宁波显性库存长期低位运行，入市刚需盘及高素质改善盘热度较高。

④落户门槛降低，扩大人口导入：2019 年 2 月至今，北仑、奉化及全市不断迎来人才落户补贴、落地落户门槛等利好政策，扩大人口导入，刺激购房需求。

2018年—2019年11月宁波商品住宅供求价



### 区域特征：市场裂变，区域分化加剧

3-4月迎来小阳春，楼市节节升温至“高温火爆”模式，“日光盘”频现。下半年热度回调，限购圈内高价地项目去化遇冷，圈外低价刚需盘及高素质改善盘仍销售火热。整体市场裂变明显，区域分化加剧。

1. 核心三区：限购圈内因发展成熟，土地供应稀缺等高价地频出，目前高价地项目林立，产品趋同质化，在房票愈加珍贵下，去化艰难。限购圈外，部分稀缺高素质改善项目成为改善客群首选。鄞州作为新市中心，因规划、人口基数最大、辖区面积最广等优势，位居核心区供求量榜首。

2. 远郊：市场有所降温，杭州湾地区前期因发展政策利好，供应充足带动以投资客为主的成交量大幅上涨。2019年下半年因供过于求，发展人气欠缺，成交缩量。

## 2020年房地产市场展望

长三角区域一体化发展规划纲要已颁布，宁波城市能级将再提升，发展前景明朗，城市价值因发展红利将不断上升。人才政策、落户新政已落地，未来人口流入将扩大。3号线二期及4号线贯通将提升通勤水平，盘活区域末梢盘。

2019年从限购、限售、以及限价的继续严格执行，到房贷利率平稳换挡，再到资金、工程和装修监管等的严格执行、“竞地价、限房价”土拍新规的正式实施，楼市调控政策闭环已形成，未来政府对楼市调控将更全面灵活。在“房住不炒、一城一策”的总基调下，严防大跌大涨，稳预期仍是主流。

土地双限政策的实施，非理性高溢价拿地大概率不再。商品房市场受上半年土拍高温影响，高价地项目将于2020年集中入市，或再次拔高市场价格体系。圈内高端改善盘的入市，将利好改善客群，引导市场良性循环。而受圈内上涨压力影响，圈外限价难松动。受规划利发展、价格洼地及市场潜在购买力充足区域将大概率继续火热；内需型区域或将面临去化压力，未来房企面临去化考验，短期内区域分化将持续。

综上，预计2020年宁波楼市将继续严防大跌大涨，整体稳健向好但区域分化持续。

# 合肥

HeFei

## 调控持续市场维稳，分化加剧热度走低 政策自主空间加大，预期上扬市场平稳

### 【回顾】

2019年上半年融资环境相对宽松，房地产市场预期上扬，合肥土地市场热度相对较高，下半年融资环境收紧，土地市场热度明显回落。合肥土拍政策、限价政策略有调整，对市场影响较弱，2019年1—11月商品住宅网签面积为735.79万 $m^2$ ，商品住宅网签均价为15000元/ $m^2$ ，同比变动均较小，商品住宅网签量价运行平稳。市场低温态势持续，项目平均开盘去化率走低；热点区域高性价比楼盘及限价盘去化速度较快，高价项目去化速度缓慢，市场分化现象进一步加剧。

### 【展望】

中央定调“房住不炒、因城施策”，2020年合肥政策自主性增强，政策预调空间增大，限制性政策大幅调整的可能性极小，市场预期或稳中略升。土地供求量仍将保持较高水平，溢价率和成交楼面价或将略有回落，整体开发成本仍居高位。客户入市积极性或将提高，商品住宅供求量同比稳中略升，价格小幅上涨。区域间分化持续，新站区、瑶海区、北部组团及肥东县等竞争红海区域，市场去化难度仍较大。滨湖区市场热度较高，将保持较高销售量，但整体价格偏高，去化周期较长。经开区、高新区可售房源较少，市场补货空间充足。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年合肥商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	815.19	-2.9%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	856.96	58.1%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	735.79	-7.1%		* 成交金额 (亿元)	607.52	63%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	612.6	8.7%		* 成交楼面地价 (元 /m <sup>2</sup> )	7089	3.2%
	成交均价 (元 /m <sup>2</sup> )	15000	2.5%				

2019 年合肥各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元 /m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元 /m <sup>2</sup> )	同比
蜀山区	59.52	-0.4%	45.44	-26.1%	16702	-0.9%	政务区	3.88	-79.4%	16.56	3.8%	23833	2.1%
庐阳区	51.59	-39%	52.42	-25.8%	17194	1.7%	新站区	102.35	-17.0%	111.9	39.3%	12587	0.3%
包河区	96.23	116.6%	50.55	28.8%	17238	-0.9%	滨湖区	124.22	-38.1%	150.85	-5.9%	17687	5.7%
瑶海区	77.97	0.4%	61.27	33.9%	13073	6.7%	北部组团	92.77	8.4%	95.97	-16.4%	11356	-4.2%
高新区	52.93	-2.2%	37.58	-58.3%	15377	1.7%	西南组团	120.58	161.8%	71.7	13.3%	13365	8.3%
经开区	33.16	-24.9%	41.54	-16.8%	13845	-5.7%							

(注: 1. 数据来源: 合肥市房地产管理局; 带 \* 号数据来自合富研究院 (安徽) 监测; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

## 整体供应量居高位, 下半年竞拍规则调整, 全年“先热后冷”

一. 土拍规则调整, 房企竞自持租赁住房, 增加租赁住房供应, 有效下调土地溢价率

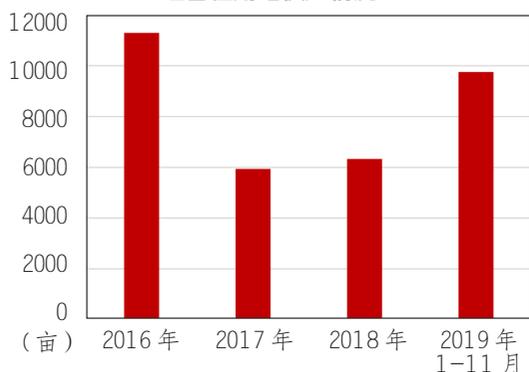
合肥前期土地出让中, 部分居住类用地出让强制要求配建一定比例的租赁住房, 配建比例为 10% ~ 30%。2019 年 8 月合肥土拍方式调整为“价高者 + 竞自持用于租赁的商品住房”, 九区三县供应的商品住宅用地在拍卖中达最高限价后均需竞自持租赁住房, 新规令房企灵活参与租赁市场, 引导增加租赁住房供应。

二. 2019 年经营性用地供应量攀高, 多区供地量同比明显增加, 外围区域开发热度高

2019 年 1—11 月十一区 (市九区 + 两组团) 共计供应经营性用地面积为 9754.83 亩, 较 2018 年全年供应量增加 54.1%, 经营性用地供应量达 2017 年以来的最高值。分区域来看, 市区仅蜀山、庐阳及瑶海同比下滑, 两组团推地相对积极, 西南组团供应 1749.98 亩, 供应量居首, 北部组团供地量较 2018 年上涨 402.5%, 涨幅较大。

2016 年 - 2019 年 11 月合肥市十一区

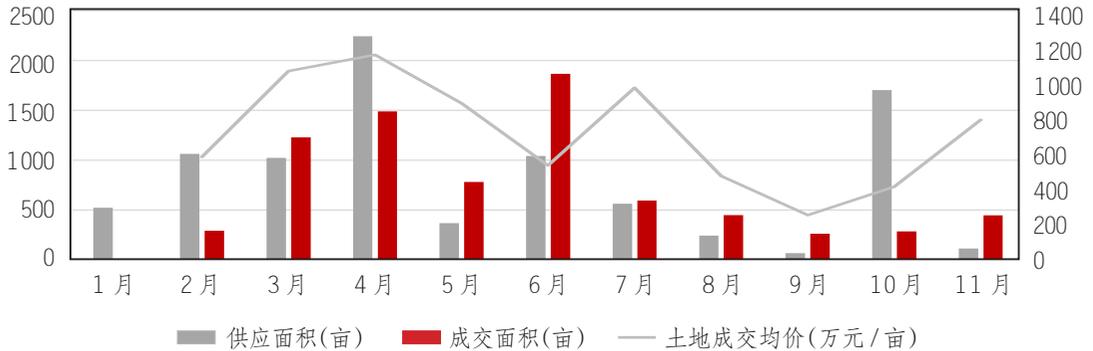
经营性用地供应情况



三. 土市前高后低, 下半年成交量价下滑, 整体市场由热转冷

2019 年 1—11 月经营性用地共计成交 7707.31 亩, 整体呈“由高转低”走势, 上半年土市呈现“小阳春”现象, 十一区 1—6 月成交经营性用地成交面积共计 5659.92 亩, 占 1—11 月总成交量的 73.4%, 平均溢价率为 64.5%, 多宗地块达最高价后摇号成交, 土市热度居高。下半年融资环境收紧, 土地流拍现象增多, 经营性用地成交量价大幅下调, 7—11 月十一区经营性用地成交量较上半年下滑 63.8%, 平均溢价率较上半年下调 41.7 个百分点, 土市热度下滑明显。

2019年1-11月合肥市经营性用地供求月度走势



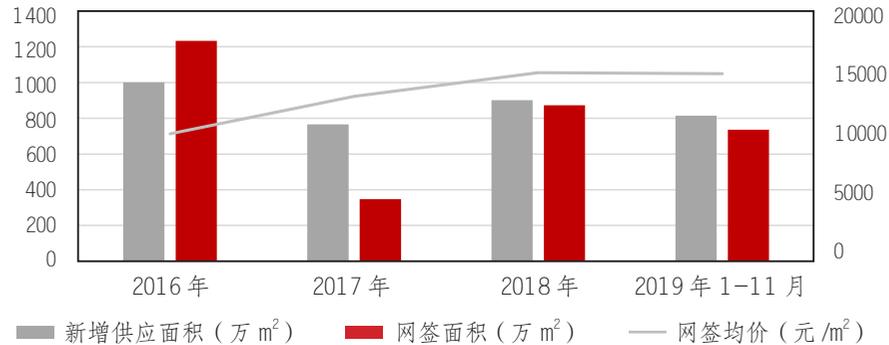
## 2019年二级市场发展回顾

### 纯新盘积极入市，购房门槛不断提升，整体去化持续走低

一. 新增供应与前年基本持平，备案限制政策持续，整体市场运行平稳

合肥市十一区2019年1—11月商品住宅新增供应合计815.19万 $m^2$ ，较2018年同期下跌2.5%，商品住宅新增供应量变动较小；商品住宅网签面积共计735.79万 $m^2$ ，网签均价为15000元/ $m^2$ ，网签限制政策持续，整体市场供求量价运行平稳。

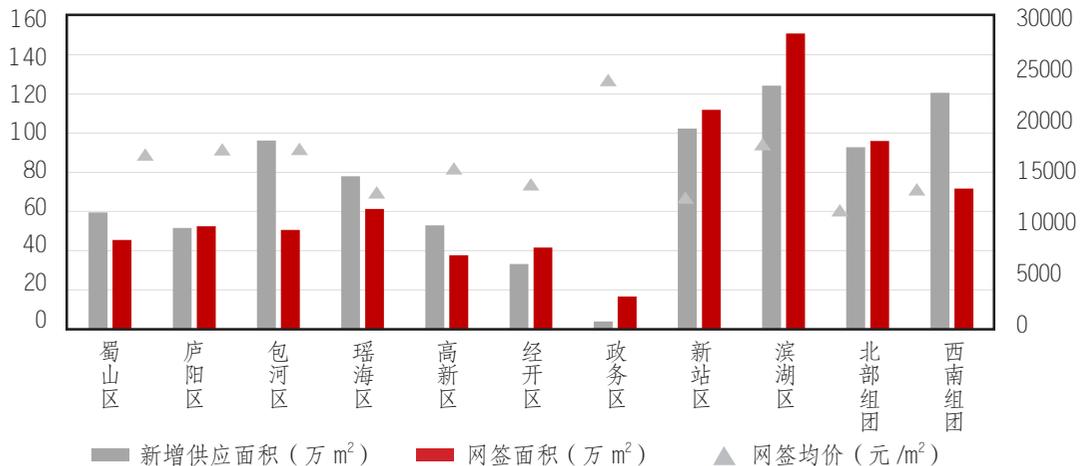
2016年—2019年11月合肥商品住宅供求价走势



二. 外围区域供货积极，滨湖、新站、北部组团三区为流量支撑，政务区价格持续领跑

分区域来看，滨湖区、西南组团及新站区为十一区主力供货区域，新站、两组团等外围区域供货相对积极；网签备案表现方面，滨湖区、新站区及北部组团在售项目集中，为十一区主要流量支撑；价格方面，政务区、滨湖区高端项目集中，整体网签价格领跑。

2019年1-11月合肥市各区商品住宅供求价情况



### 三. 纯新盘积极入市, 滨湖供应量居首, 经开补货空间足

2019年1—11月, 合肥市十一区共有59个纯新盘入市, 纯新盘合计新增供应量, 较2018年全年上涨31.5%, 占1—11月新增供应总量的42%。滨湖、北部组团等区域纯新盘供应集中, 其中滨湖区10家纯新盘年内集中入市, 纯新盘新增供应量居各区域之首, 经开区新增供应量相比2018年下滑58.6%, 跌幅居全市首位。

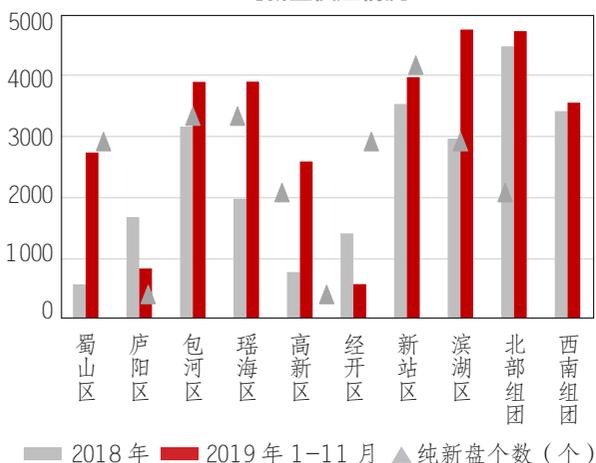
### 四. 限价政策明显调整, 部分区域突破限价, 购房门槛提升

2019年, 新房定价挂钩地价, 限价政策调整, 取消精装毛坯分开备案, 精装标准明显收窄; 各物业类型之间溢价空间也做了相应调整, 限价政策略有宽松。滨湖、高新、蜀山等限价有所突破, 商品住宅入市价格小幅上扬, 1—11月合肥市十一区和市九区商品住宅入市均价分别为17167元/㎡和18955元/㎡, 较2018年分别上涨2.7%和5.1%。除政务区外, 各区域入市均价均有所上调, 区域购房门槛提升明显。

### 五. 市场热度持续下滑, 区域间分化明显, 部分房企以价换量

2019年合肥市场热度回落, 客户入市意愿不强, 1—11月项目平均开盘去化率同比明显下滑, 整体去化速度放缓。经开、高新及西南组团等区域, 竞争环境相对宽松, 滨湖区规划利好倾向, 市场热度较高, 这些区域开盘去化表现较好; 新站、瑶海及北部组团等区域在售项目集中且产品同质化现象严重, 客户分流现象严峻, 竞争环境恶劣, “以价换量”为房企主要营销举措, 但促进效果不明显, 去化水平处于全市低位。分项目看, 热点区域高性价比楼盘及限价盘去化速度较快, 高价项目去化速度缓慢, 市场分化现象加剧。

2018年—2019年11月合肥市十一区  
纯新盘供应情况



2016年—2019年11月合肥市十一区  
推货去化走势



## 2020年房地产市场展望

### 一. 政策环境: 落实因城施策, 合肥自主调整空间提升, 限制性政策大幅调整可能性极小

中央定调“房住不炒、因城施策”, 合肥政策自主调整空间有所提升, 但限制性政策大幅变动的可能性极小, 未来关于人才引进、租赁住房及保障性住房等政策出台可能性较大。

### 二. 土地市场: 供应量预计缩减, 开发热点外扩, 房企拿地意愿或增强

2019年合肥经营性用地供应量达到较高水平, 2020年整体供应量缩减的可能性较大, 外围区域土地供应量或仍居高位。2020年合肥土地市场热度大幅攀升的可能性较小, 受土拍规则的调整影响, 预计未来经营性用地成交均价将回落, 成交地块中竞租赁用房地块将明显增多, 房企拿地意愿较2019年下半年或有所提升。

### 三. 新房市场: 供应量预计小幅增加, 入市价格保持上扬走势, 网签备案量价维稳

项目入市积极性或增强, 新增供应量或小幅上扬, 新盘入市积极性或仍居高位; 从现阶段新入市及待入市项目分布区域及楼面价情况来看, 未来优质区域入市价格将保持上扬走势。网签层面, 合肥网签限制政策放开的可能性较小, 网签备案量价预计仍将以维稳为主。去化层面, 合肥对政策敏感性较强, 随着政策自主调整空间的加大, 预计整体新房市场热度将小幅回升, 客户入市意愿加强, 项目去化速度或将加快。

# 南通

NanTong

## 区域规划利好明显，成交量价创新高 市场供不应求、热度偏高，政府调控从严

### 【回顾】

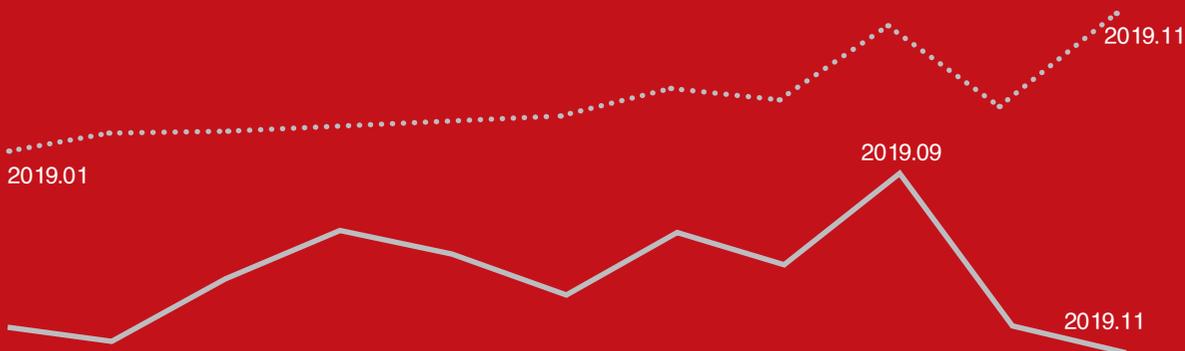
2019年南通楼市去库存效果显现，全年商品住宅网签成交 351.38 万  $m^2$ ，同比增长 19%；年底库存 366.47 万  $m^2$ ，同比下降 26%。政府控制土地出让节奏以平稳市场预期，全年经营性土地出让建筑面积较 2018 年减少 4 成。相比环沪其它地级市（嘉苏锡常），南通 2019 年楼市表现相对热度更高，全年商品住宅网签均价为 18497 元 /  $m^2$ ，同比增长 30%。在市场保持一贯热度发展的情况下，2019 年南通调控政策整体较平稳，由于市场热度高、政策边际有趋严势头，但并未出台进一步加强的限购及限贷政策。

### 【展望】

预计 2020 年南通市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续维持严格调控，以稳定市场预期。预计 2020 年全市供应量不足、供不应求之下，南通商品房市场成交量将有所缩减；由于高地价项目持续入市，受供应结构影响，预计市区新入市项目改善比重增大，价格仍趋上涨，但涨幅受限价影响将较 2019 年明显收窄。

(截至 2019 年 11 月数据)

2019 年度房价走势



2019 年度销量走势

## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年南通商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	250.43	-32.97%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	253.25	-1.57%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	351.38	19.11%		* 成交金额 (亿元)	200.68	-12.31%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	366.47	-26.21%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	7924	-10.69%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	18497	30.36%				

2019 年南通代表区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
崇川区	60.89	-27%	80.39	-26%	24382	38%	开发区	120.73	-39%	179.87	11%	15281	25%
港闸区	43.22	-47%	62.45	-8%	20685	34%							

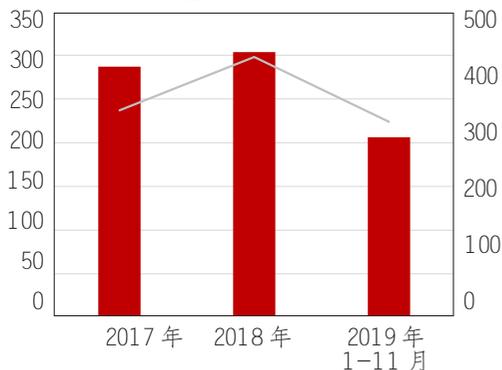
(注: 1. 数据来源: 克而瑞; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

## 土地出让规模下降、价格上升, 远郊成为主流

2017 年起, 连续 3 年市区土地成交体量在 300 万 m<sup>2</sup> 左右, 但 2019 年南通市区的经营类土地成交量价均有所下滑, 因核心区板块供地节制, 成交量同比下滑超 7 成, 成交楼面价约 7600 元/m<sup>2</sup>, 同比上涨约 10%。6 月 16 日以后, 南通市区为降低土拍热度, 让市场回归理性, 从南通市区汽车东站 3 宗地 (均为中海所得) 招拍挂以来, 竞得价超过规定数值时, 皆须实行现房销售。1—11 月, 南通市区共成交 13 宗商品住宅类用地, 总成交额 201 亿元, 总体量 253.3 万 m<sup>2</sup>, 平均楼面价 7924 元/m<sup>2</sup>, 溢价率 0%~60%, 因 6 月下旬超限价现房预售政策出台, 高溢价出让情况有所减少。

2017 年—2019 年 11 月南通市区经营性用地 (不含工业) 成交走势



■ 成交总建筑面积 (万 m<sup>2</sup>) — 土地出让金额 (亿元)

## 2019 年二级市场发展回顾

## 供应下降近 4 成, 总体供不应求

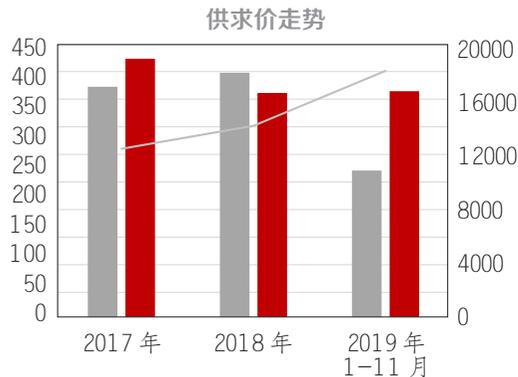
2019 年 1—11 月, 南通市区商品住宅供应 260 万 m<sup>2</sup>, 同比下降 39%; 成交建面 373 万 m<sup>2</sup>, 与 2018 年基本持平; 成交价 18500 元/m<sup>2</sup>, 同比上涨 29%。2019 年整体市场供不应求, 供求比 0.7:1, 量价齐升, 年底处于高位横盘状态, 仍维持一定热度; 存量 366 万 m<sup>2</sup>, 按 2019 年月均 31.9 万 m<sup>2</sup> 计算, 去化周期约为 11 个月。

## 刚需集聚开发区, 受市场追捧

分区域来看, 开发区 2019 年 1—11 月商品住宅供应建面 121 万 m<sup>2</sup>, 成交建面 180 万 m<sup>2</sup>, 成交规模占市区近半, 是市区的热点成交区域, 也是供不应求的重点区域。崇川区、港闸区分别成交 81 万 m<sup>2</sup>、62 万 m<sup>2</sup>, 整体亦供不应求。

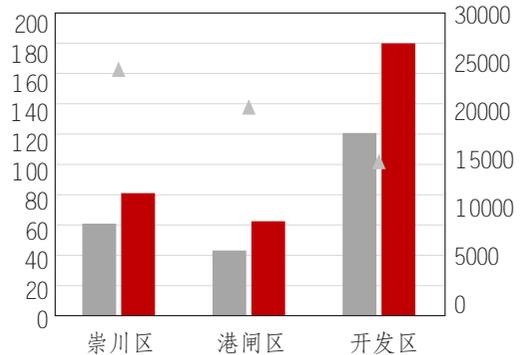
开发区项目偏刚需, 受限价原因, 整体市场成交均价维持在 15000 元/m<sup>2</sup> 左右, 最受市场热捧; 崇川和港闸区偏改善, 成交量小但价格高企, 到年底成交均价已突破 20000 元/m<sup>2</sup>, 崇川区成交均价更是接近 25000 元/m<sup>2</sup>。

2017年—2019年11月南通市区商品房



■ 新增供应面积 (万 m<sup>2</sup>) ■ 网签面积 (万 m<sup>2</sup>)  
— 网签均价 (元/m<sup>2</sup>)

2019年1—11月南通市各区供求价表现

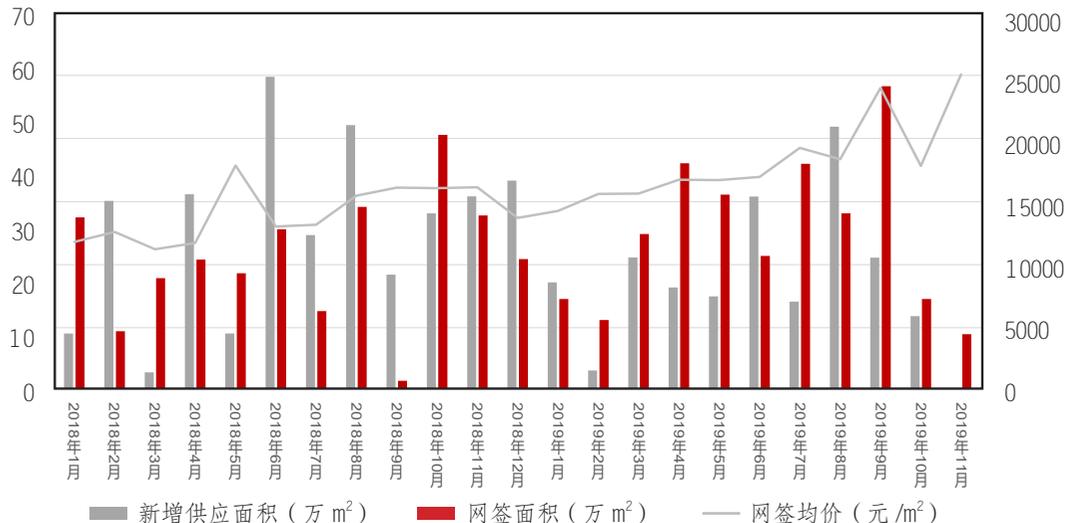


■ 新增供应面积 (万 m<sup>2</sup>) ■ 网签面积 (万 m<sup>2</sup>)  
▲ 网签均价 (元/m<sup>2</sup>)

### 价格震荡上行，成交热度逐步攀升

2019年随着入市项目地价逐步抬高，全市商品住宅成交均价震荡上行，从年初的15000元/m<sup>2</sup>水平涨到年末的20000元/m<sup>2</sup>。市区经历2018年下半年的寒潮，2019年3月以来，楼市回温；“金九银十”依旧维持供小于求的态势，月度成交控制在20万m<sup>2</sup>以上，9月成交56万m<sup>2</sup>，达到全年高峰；受供应不足限制，四季度起成交量持续回落，11月无新增供应。

2018年—2019年11月南通商品住宅月度供求价走势



■ 新增供应面积 (万 m<sup>2</sup>) ■ 网签面积 (万 m<sup>2</sup>) — 网签均价 (元/m<sup>2</sup>)

## 2020年房地产市场展望

南通政策以跟随中央为主，主要是“两限三控（限价、限墅；控预售、控土地、控开发）”，政策环境整体仍较宽松，近期出台低价房限售5年政策，表现政府稳定市场的决心。

经历两年的火爆行情，市场仍保持热度，部分板块仍存在一二手倒挂的情况，市区市场容量进一步提升（2019年市区商品房市场容量保守700亿元），价格将随着高地价项目入市小幅提高，改善将逐步成为市场主流，客户购房仍较为理性，在价格的基础上追求舒适性。分区域看，伴随南通主城区“中央创新区”和新进“滨江板块”的规划利好，东扩和西“复”将联通南通横向发展蓝图，与北翼新城、南部新城区协同发展。

预计2020年南通市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续维持严格调控，以稳定市场预期。预计2020年全市供应量不足、供不应求之下，南通商品房市场成交量将有所缩减；由于高地价项目持续入市，受供应结构影响，预计市区新入市项目改善比重增大，价格仍趋上涨，但涨幅受限价影响，将较2019年明显收窄。

# 常州

ChangZhou

## 库存低位，价格同比涨幅明显 房贷趋严，持币观望情绪或增

### 【回顾】

2019年1—11月常州商品住宅新增供应461万 $m^2$ ，成交450万 $m^2$ ，市场供求保持在合理区间运行。一季度至三季度市场回暖，成交量不断增加，均价持续攀升；四季度随“稳地价、稳房价、稳预期”政策落实，市场热度回落，成交量走低。2019年1—11月全市成交均价16123元/ $m^2$ ，较2018年同期上涨18.4%。2019年常州主要成交板块为武进区，占比达37%。

### 【展望】

预计银行信贷政策将会趋严，部分银行已经开始执行“认房又认贷”，限价（每年涨幅8%）、二手房限售等政策依旧执行但继续加码可能性较小。高价地将集中入市，或进一步带动房价上涨，短期市场有供过于求趋势，客户持币观望情绪或会增加，预计2020年市场成交量将小幅下滑。

（截至2019年11月数据）

2019年度房价走势



2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年常州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	514.22	-5.4%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	346.9	25.5%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	507.92	9%		* 成交金额 (亿元)	478.15	23%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	315.88	8%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	6219	-3%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	15713	15%				

2019 年常州各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
天宁区	103.8	-1.7%	101.18	3.5%	19464	33%	新北区	108.09	-7.7%	114.29	-2.3%	15784	13%
钟楼区	99.95	36%	73.71	35%	17455	18.6%	武进区	170.57	-19.5%	190.32	3.4%	14285	12%
金坛区	61.24	-19%	66.74	15.4%	12052	-8%							

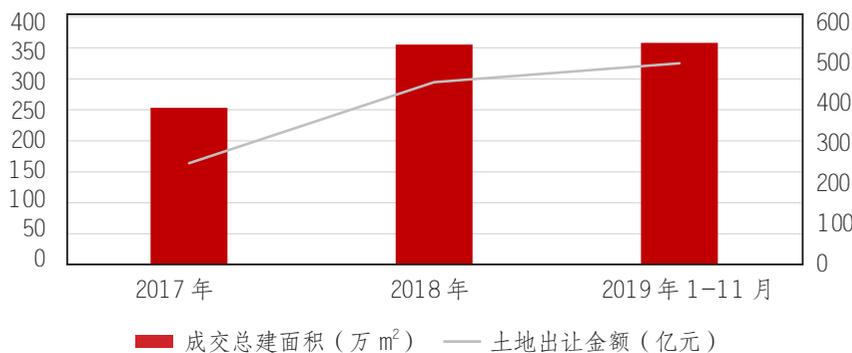
(注: 1. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 2. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

2019 年 1—11 月常州成交 41 幅土地, 其中 9 幅纯住宅用地, 32 幅商住用地, 总成交面积 304.04 万 m<sup>2</sup>; 成交金额达到 471.37 亿元, 达到历史最高值。年内吸引多家知名房企高价抢地, 包含美的、新城、龙湖、中海等。

土地市场“先热后稳”, 1—6 月土地成交整体表现良好, 其中多幅地块刷新区域“地王”记录; 但 7 月开始伴随开发商拿地资金减少, 加之环境维稳信号不断释放, 后期成交地块报名开发商明显减少, 溢价率大幅走低。

2017 年—2019 年 11 月常州经营性用地 (不含工业) 成交走势



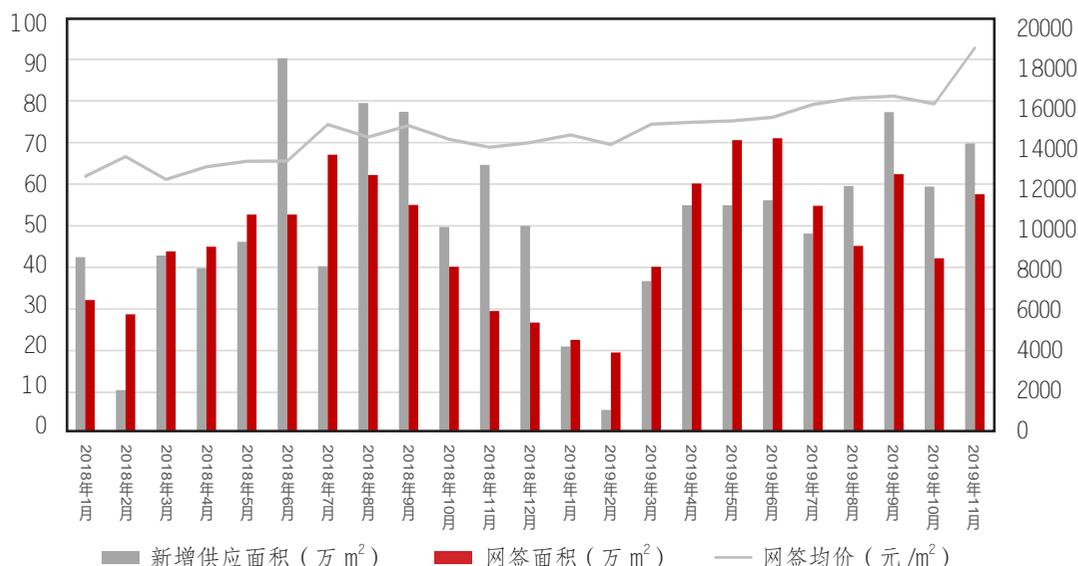
## 2019 年二级市场发展回顾

## 上半年供不应求, 下半年供求反转

2019 年 1—11 月常州商品住宅供应 461 万 m<sup>2</sup>, 与 2018 年同期相比下降 5.3%。全市成交 450 万 m<sup>2</sup>, 同比上涨 6.9%; 市场处于合理区间运行。从走势分析来看, 一季度至三季度受市场回暖影响, 成交量不断增加, 均价持续攀升; 四季度随着稳地价、稳房价、稳预期政策的不断落实, 整体市场热度回落, 成交量明显走低。全

市成交均价 16123 元/㎡，与 2018 年同期均价（13614 元/㎡）相比上涨 18.4%。2019 年常州主要成交板块为武进区，占比达 37%。2019 年 11 月，常州成交均价跃升至 18549 元/㎡，同比上涨 35%，为历史最高网签均价，主要受高价项目南广场九洲玺单项目回迁及集中签约影响，大幅拉升市场均价，12 月已回落至 10 月水平。

2018 年—2019 年 11 月常州商品住宅用地月度成交走势



### 中心区稳中有涨，外围区竞争激烈

分区域来看，常州的钟楼区、天宁区、新北区和武进区为中心城区，2019 年供应 482.41 万 m<sup>2</sup>，同比减少 5%；成交建面 479.51 万 m<sup>2</sup>，同比上升 6%；成交均价 16222 元/㎡，同比上涨 18%；库存 253.83 万 m<sup>2</sup>，去化周期约半年，市场供求情况较好。

2019 年 1—11 月常州商品住宅供求情况

类型	全市	中心四区	外围一区	类型	全市	中心四区	外围一区
新增面积 (万 m <sup>2</sup> )	543.65	482.41	61.24	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	15713	16222	12052
同比	-5.4%	-5%	19%	同比	15%	18%	-7.5%
网签面积 (万 m <sup>2</sup> )	546.24	479.51	66.74	2019 年底存量 (万 m <sup>2</sup> )	315.88	253.83	62.06
同比	9%	6%	15%	同比	8%	9%	6.3%

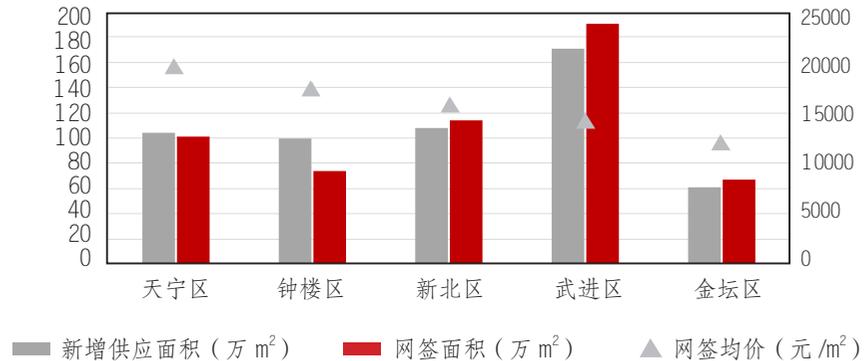
钟楼区涵盖“传统老城”及“新城区”，大型开发商密布，商品住宅供应较多但区域购买力相对较弱（比其它中心区）。2019 年 1—11 月，累计新增供应 100 万 m<sup>2</sup>，同比增长 37%；累计成交面积 74 万 m<sup>2</sup>，同比增长 35%；网签均价 17455 元/㎡，同比增长 19%。

天宁区同样覆盖“传统老城”及“新城区”，而学区与医疗配套相对钟楼老城区更优，整体客户购买力更高；2019 年 1—11 月，累计新增面积 104 万 m<sup>2</sup>，同比增长 2%；累计网签面积 101 万 m<sup>2</sup>，同比上涨 6%；网签均价 19464 元/㎡，同比增长 33%。

新北区和武进区为“新晋主城区”。新北区为常州富裕阶层集中区域，区域购买力强，高价盘集中且去化较快。1—11 月累计新增面积 108 万 m<sup>2</sup>，同比下降 8%；累计网签面积 114 万 m<sup>2</sup>，同比下降 3%；网签均价 15784 元/㎡，同比增长 16%。武进区面积覆盖广、楼盘多，价格分布宽泛，为常州主力供应成交区域。1—11 月累计新增面积 170 万 m<sup>2</sup>，同比下降 20%；累计网签面积 190 万 m<sup>2</sup>，同比增加 3%；网签均价 14285 元/㎡，同比增长 11%。

金坛区为外围区域，市场容量偏小，竞争较为激烈。截至 2019 年 11 月，金坛区累计新增面积为 61 万 m<sup>2</sup>，同比下降 19%；累计网签面积 67 万 m<sup>2</sup>，累计增加 16%；网签均价 12052 元/㎡，同比下降 8%。

2019年1—11月常州市各区供求价表现



## 2020 年房地产市场展望

**政策端：**限价（每年涨幅 8%）、二手房限售等政策预计仍将继续执行，但继续加码的可能性较小；2020 年房贷政策将有所收紧，部分银行已经执行“认房认贷”政策，利率趋于持续上涨。

**土地端：**2019 年常州一级市场成交创历史新高，随着四季度土地市场转淡，优质地块供应亦有所减少。预计 2020 年开年后优质地块供应将有所增加，土拍市场仍将保持一定热度。

**市场端：**高价地项目持续入市将导致市场分化，客户选择变多，短期市场存在供过于求趋势，新入市项目价格普遍高于区域在售的老项目，将进一步带动房价上涨，客户持币观望情绪或有所增加，预计 2020 年市场成交量将小幅下滑。

# 绍兴

## ShaoXing

### 利好不断，棚改需求持续释放 市场量价新高，土拍竞争激烈

#### 【回顾】

2019年绍兴楼市相对火热，人才落户、购房补贴、城市格局调整、设立“滨海新区”等各项利好释放，叠加棚改持续推进，土拍市场热度攀升，也为商品住宅市场带来一波回暖。截至11月底涉宅土地出让建筑面积1175万 $m^2$ ，为近4年峰值；土地出让金662亿元，创出新高。越城区1—11月商品住宅网签成交192万 $m^2$ ，同比增长20%；年底库存238万 $m^2$ ，同比下降11%；网签均价18343元/ $m^2$ ，同比增长17%。

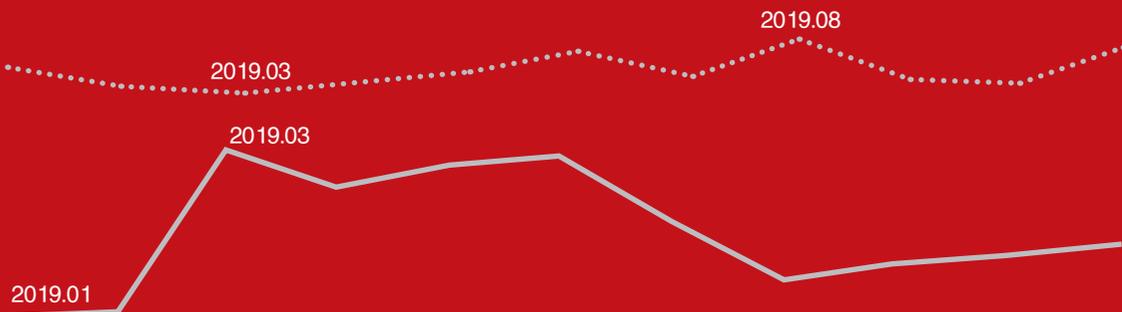
#### 【展望】

预计绍兴维持现有楼市政策。在当前发展背景下，房企整体开发周期普遍缩短，积极入市抢占市场。2019年土拍市场成交将带动2020年楼市供应明显提升，未来市场成交量价有望维持上涨态势。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势

2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年绍兴市越城区商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	/	/	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	321	145%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	192	20%		* 成交金额 (亿元)	327	202%
住宅	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	238	-11%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	10198	23%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	18343	17%				

(注: 1. 数据来源: 中国指数研究院; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

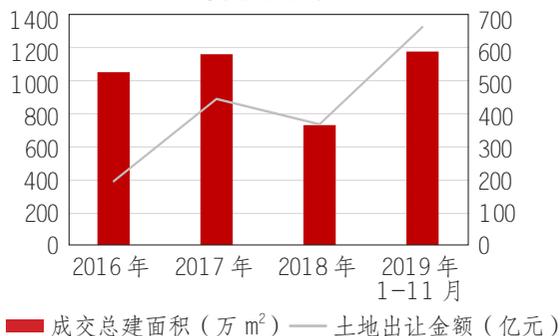
## 整体成交量创新高, 多家品牌房企首入

从年度走势看, 2019 年 1—11 月绍兴全市共成交涉宅土地 1175 万 m<sup>2</sup>, 同比上涨 70%, 为近 4 年峰值; 土地出让金创新高 662 亿元, 同比上升 88%; 成交楼面价 5630 元/m<sup>2</sup>, 同比上涨 11%。其中武汉地产、宝能、融信等品牌房企首入, 本土房企祥生积极补仓、外来房企阳光城持续深耕绍兴市场; 作为中心区域的越城区土拍市场最激烈, 共出让涉宅土地 321 万 m<sup>2</sup> (占整体 30%), 出让金 327 亿元 (占全市 50%), 成交楼面价 10198 元/m<sup>2</sup>, 同比上涨 23%。

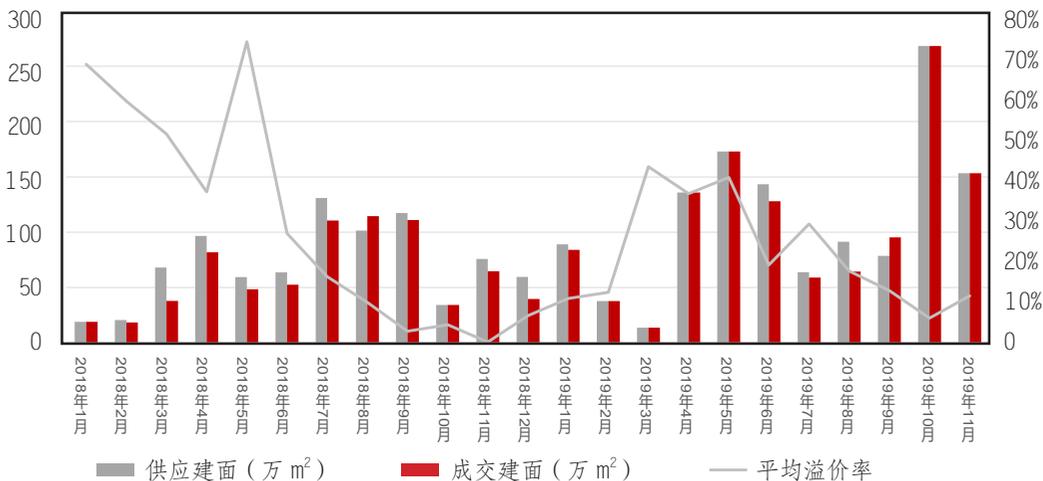
## 下半年土地市场热度回落, 下辖县市多底价成交

从月度走势看, 2018 年下半年溢价率逐步触底, 2019 年 3 月土拍开始回暖, 上半年市区出让大宗优质地块, 市场热度较高, 房企竞争激烈。越城区镜湖新区和迪荡新城等板块优质土地出现白热化的争夺场面, “地王” 频出。下半年市场热度有所回落, 6—9 月土拍相对转冷 (或受淡季影响), 多数地块底价成交, 至 9 月底绍兴市区土地出让已完成全年计划的 87%; 四季度地块出让集中在下辖县市, 除少数市区优质地块竞争激烈, 其余多以底价成交。

2016 年—2019 年 11 月绍兴涉宅用地年度成交走势



2018 年—2019 年 11 月绍兴涉宅用地月度成交走势



## 2019 年绍兴二级市场发展回顾

### 成交量重回 2017 年峰值，成交均价持续上涨，涨幅收窄

从年度成交走势看，2019 年 1—11 月绍兴市越城区共成交 192 万  $m^2$ ，同比上涨 20%，接近 2017 年峰值（199 万  $m^2$ ）；成交均价 18343 元 /  $m^2$ ，同比上涨 17%，涨幅呈收窄态势。

### 棚改持续推进，加持城规利好，楼市热度较高于 2018 年同期

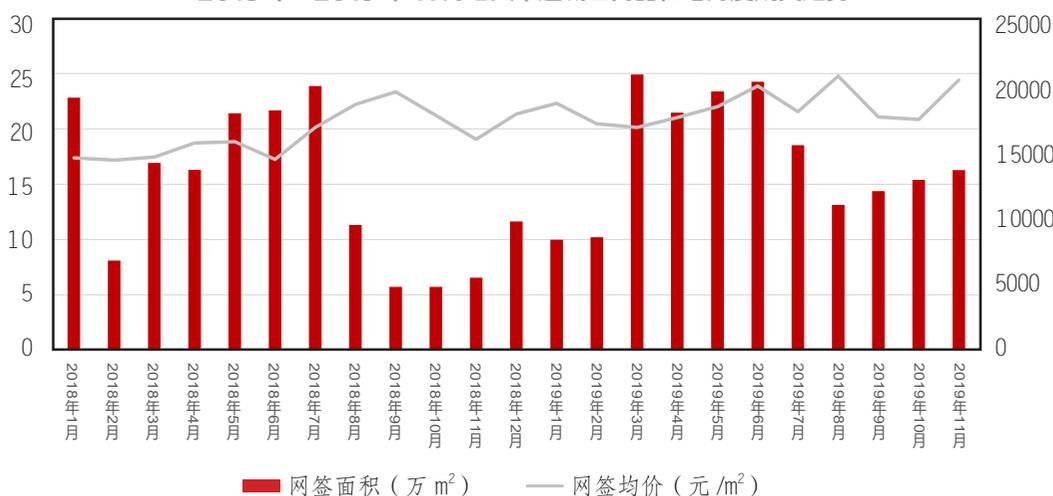
从月度走势看，2019 年越城区楼市热度较高于前年同期；上半年“金三银四红五月”成色十足，整体呈现持续上涨态势；7—8 月传统淡季，成交量有所回落，进入“金九银十”后有所好转，呈现小幅微升态势，尤其是 11 月绍兴市成立“滨海新区”、城市格局不断调整等规划利好加持，市场利好不断。

价格方面，全年价格窄幅波动上市，从年初的 18500 元 /  $m^2$  上涨到年底的 20350 元 /  $m^2$ ；9—10 月节假日促销明显，叠加棚改全年任务收工持续刺激，低价项目走量，市场成交均价结构性下行。

2016 年—2019 年 11 月绍兴市越城区商品住宅成交走势



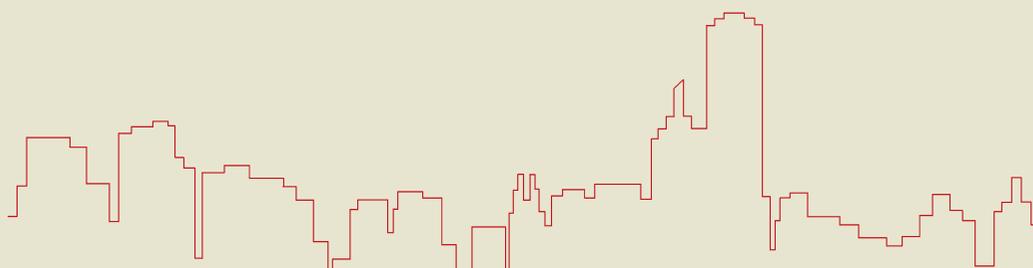
2018 年—2019 年 11 月绍兴市越城区商品住宅月度成交走势



## 2020 年房地产市场展望

绍兴预计将维持现有楼市政策，延续平稳调控基调。2019 年土地成交金额大幅上扬，土地单价大幅提升意味着绍兴的土地价值正在随着时间的推移而逐渐显现，也代表了市场对绍兴房地产前景的认可和看好。

预计 2020 年绍兴房地产市场容量将进一步扩大，受 2019 年土地成交放量、价格抬升、棚改持续消化低价项目等影响，预计新入市项目价格将拉高全市整体成交均价，商品住宅市场有望呈现量价齐升态势。



# 华中区域

China Real Estate Market Forecast 2020

# 武汉

WuHan

## 土地供需双增，房企集中度加剧 成交量价齐升，同质化竞争激烈

### 【回顾】

2019年1—11月武汉全年商品住宅网签成交2086万 $m^2$ ，同比上涨32%；11月底库存1286万 $m^2$ ，同比上涨32%；网签均价为12264元/ $m^2$ ，同比上涨31%。武汉因军运会登上世界舞台，成为全球焦点。2019年土地市场走出2018年下半年低谷，明显回暖。1—11月商住用地成交总建面2247万 $m^2$ ，同比上涨6%。市场需求愈发理性，房企理性应对市场变化。

### 【展望】

预计2020年武汉政策大幅放松可能性较小，因势施政将保持房地产市场平稳。土地市场区域分化、房企分化或将进一步加剧，中心城区或将迎来大批供应。受政策影响，成交价格预计稳步小幅上涨趋势不变。高库存给市场带来新挑战，刚性需求持续释放，市场规模有望保量。2020年市场将进入精细化竞争时代，市场回归产品及服务。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势

## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年武汉商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	2254	2%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	2247	6%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	2086	32%		* 成交金额 (亿元)	1373	49%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	1286	32%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	6109	41%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	12264	31%				

2019 年武汉各区域商品住宅市场供求价

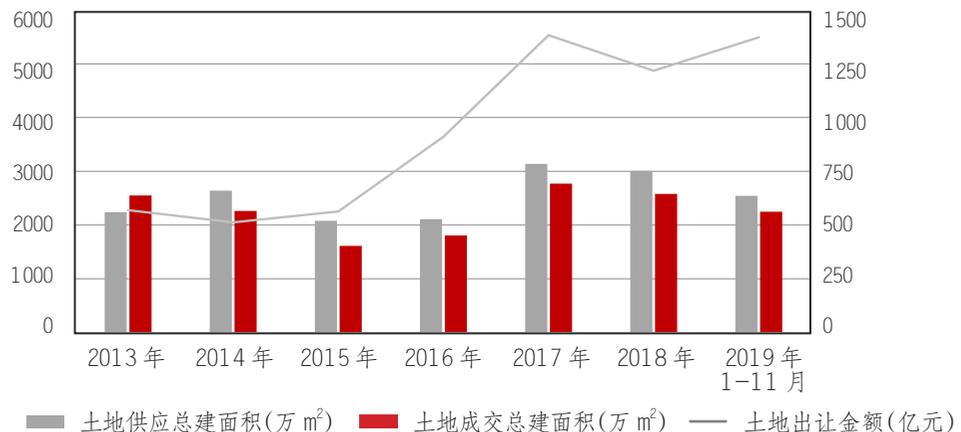
区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
江岸区	103.79	-15%	89.86	44%	16150	74%	东湖高新区	253.59	37%	215.52	168%	16120	25%
江汉区	58.8	-48%	98.3	585%	15984	23%	经济开发区	122.44	33%	95.51	66%	9800	3%
硚口区	76.97	-13%	68.09	29%	13304	15%	东湖风景区	11.83	-50%	14.72	6%	28658	190%
汉阳区	218.28	2%	204.76	41%	14885	24%	江夏区	166.41	14%	149.53	15%	10811	8%
武昌区	35.61	-1%	41	-9%	19924	160%	黄陂区	238.1	14%	223.16	36%	8955	8%
洪山区	259.99	-12%	285.36	60%	13142	23%	蔡甸区	88.96	-50%	76.8	-50%	8958	31%
青山区	55.93	-19%	78.09	0%	12740	38%	新洲区	243.69	46%	205.56	47%	6959	12%
东西湖区	205.43	21%	148.36	-11%	12275	21%	汉南区	114.52	20%	90.88	-6%	7178	7%

(注: 1. 数据来源: CREIS 中指数据、合富大数据; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

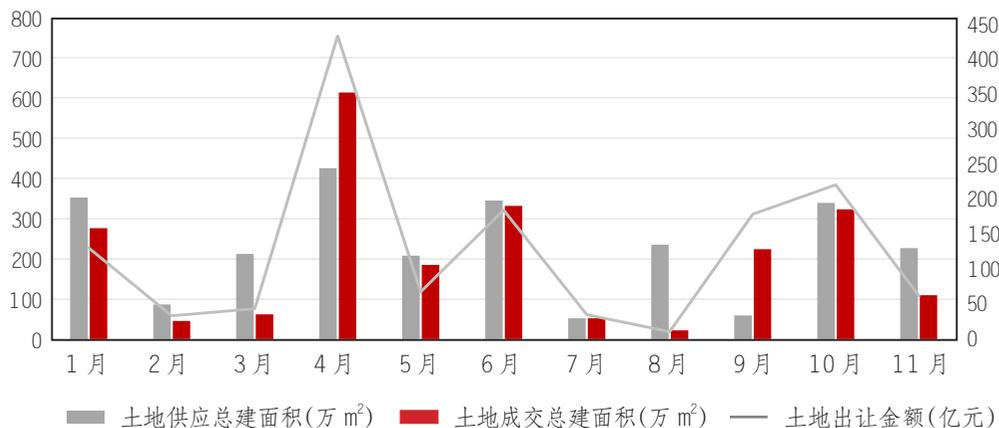
2019 年 1—11 月全市商住用地供应总建面 2544 万 m<sup>2</sup>, 同比上涨 13%; 成交总建面 2247 万 m<sup>2</sup>, 同比小幅上涨 6%; 土地出让金收入 1373 亿元, 同比大幅上涨 49%。2019 年土地市场再现抢地热潮, 全年土地出让金明显上升。

2013 年—2019 年 11 月武汉商住用地供求与出让金走势



2019 年上半年, 全市土地“量价齐升”, 土地成交总金额 875 亿元, 同比上涨 123%, 超额完成“时间过半、任务过半”要求。7—11 月供应节奏减缓, 成交量大幅减少。全年土地市场热度呈前高后低态势。

2019年1—11月武汉商住用地供求与出让金走势



2019年1—11月，武汉土地市场无论从成交数量、面积、金额都出现明显上浮。土地市场走出2018年下半年低谷，明显回暖，房企抢地现象不断。

#### 土地市场回温明显，高地价再现

1—11月武汉商住用地成交规模明显增加，优质地块带动成交楼面均价达到6109元/m<sup>2</sup>，同比上涨超四成；平均溢价率12.86%，远超上年同期。

武汉因军运会成为全球热点城市。1—11月武汉土地市场共成功出让商住用地105宗，流拍7宗。商住用地成交溢价率TOP10中，溢价率达59.71%~90.78%，全部位于外围区域。竞得方包含中央商务区投资控股、湖北交投、联发、南山、中国铁建、美的、景瑞和融创等企业。土拍竞争激烈，竞拍企业达5~17家。具备较强产业基础、规划利好，人口流入规模具备一定优势的优质地块获得更多关注。

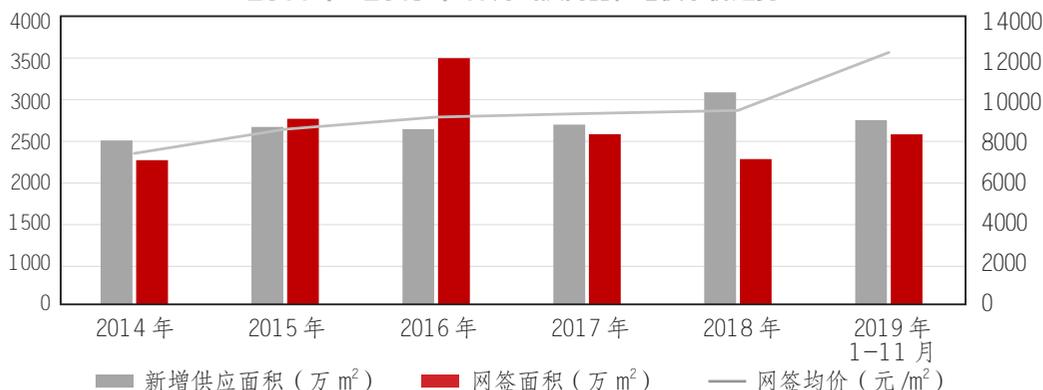
#### 土地市场悄然转变，预申请制度推行

2019年3月武汉推行土地预申请制度。截至11月共46宗地块采取预申请制度，全部位于中心城区，其中商住用地31宗。土地预申请是指国土部门提前公示未来一段时间内的供地计划，单位和个人对地块有使用意向的，可提出用地预申请。此模式能全面了解需求状况，合理掌握供应规模和节奏，避免无效挂牌，同时也可避免因土地流拍影响市场预期。2019年底，预售地块已有部分挂牌入市，多以底价成交。

#### 品牌房企纷纷下场“屯粮”

2019年1—11月房企商住用地拿地建面TOP10中，品牌房企仍占主导，大型房企土地资源优势凸显。前十拿地建面门槛43.23万m<sup>2</sup>。融创、华夏幸福、华侨城等房企排名靠前，融创斩获5宗地块，华夏幸福、华侨城和大悦城均获得3宗地块。品牌房企纷纷下场“屯粮”，融创成最大“赢家”。

2014年—2019年11月武汉商品住宅供求价走势



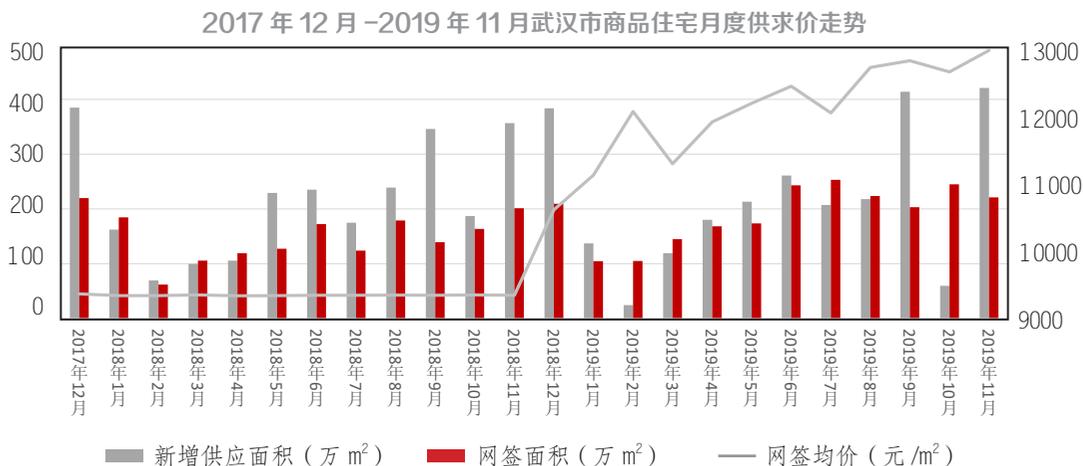
## 2019年二级市场发展回顾

在国内不少城市楼市政策调整的背景下，武汉适时优化公积金信贷政策并出台放松落户政策。2019年1

—11月武汉商品住宅成交面积较上年同期增幅明显，库存规模创年内新高。市场同质化项目竞争激烈，市场去化难度大。行业集中度提升，渠道分销成为快速回笼资金有效手段。

2019年1—11月全市商品住宅供应总建面2254万 $\text{m}^2$ ，同比小幅上涨2%；成交总建面2086万 $\text{m}^2$ ，同比上涨32%；成交均价12264元/ $\text{m}^2$ ，同比上涨31%。供求同比均有所增涨，供求比1.08，短期市场新增供求相对均衡。

2019年1—11月整体新增供应呈前低后高趋势。受军运会影响，10月前三周全市无新增预售证，供应出现明显下行。11月市场重现拿证推盘高潮，供应持续放量，竞争加剧。成交量整体同比呈上升趋势，月度成交均价保持小幅上涨。



2019年1—11月洪山区商品住宅供应总建面260万 $\text{m}^2$ ，成交总建面285万 $\text{m}^2$ ，位居第一；外围区域黄陂区成交223万 $\text{m}^2$ 居首。区域市场成交持续分化，市场竞品多、产品和价格同质化明显的区域成交量走低。

中心八区与外围八区，供求结构均“四六开”。截至11月底，全市库存1286万 $\text{m}^2$ ，同比上涨32%；其中，外围八区库存708万 $\text{m}^2$ ，同比上涨61%，存量持续稳步回升。

#### 商品住宅市场去化难度加大，渠道营销占领市场，房企集中度加剧

2019年房企资金面承压，积极推盘强化回款。全年开盘超600次，开盘“日光”项目占比三成。项目去化难度加大，放眼皆“日光”现象消失。区域分化愈加明显，热点区域推盘依旧“日光”，但其它区域去化情况呈现疲态。市场回归产品，购房更趋理性。

市场开始加速洗牌，单纯精装改毛坯、首开打折等已无法制胜。2019年渠道营销脱颖而出，销售回款压力的驱使下，可谓全盘皆渠道。大规模公开降价涉及稳定问题，启动分销能更快回笼资金。二手房中介已遍布全城的门店，最接近有真实购房需求的客户。常规派单、大客户拓展及拦截无法取代中介门店的核心竞争力。

政策收紧期，优质房企优势得到强化，行业集中度提升速度加快。从2019年1—11月房企销售金额TOP10排行来看，万科以116.96亿元位居首位，前十门槛52.98亿元。大房企优势强化，房企强者恒强格局持续，TOP10市占率在30%左右。

## 2020年房地产市场展望

2019年武汉一级市场回暖明显，土地供求及出让金均出现明显上涨；二级市场量增价稳，库存高位，大量项目进入持销期。

展望2020年，“以稳为主”政策基调和金融管控继续从严格的背景下，整体稳定、小幅波动将是主流趋势。土地市场区域分化、房企分化或将进一步加剧。商品住宅需求端预期会更趋理性，刚需及改善型需求的持续释放对市场仍有较大支撑，市场将进入精细化竞争时代。

# 长沙

## ChangSha

### 市场开始降温，供应增加成交减少 政策灵活调控，房住不炒深入人心

#### 【回顾】

2019年长沙市防止房地产市场过热效果显现，1—11月内五区商品住宅网签成交885万m<sup>2</sup>，同比小幅下降3.5%；11月底库存1015万m<sup>2</sup>，同比上涨16%，市场供应加大，库存增加。政府加大土地出让以平稳市场预期，1—11月经营性土地出让建筑面积同比增加24%。2019年楼市表现理性平稳，1—11月内五区商品住宅网签均价为10471元/m<sup>2</sup>，同比增长8%。在市场保持健康发展的情况下，2019年长沙调控政策整体保持平稳，局部进行微调，使得“房住不炒”深入人心。

#### 【展望】

长沙市场平稳，调控效果明显，未来政策再加码的概率较小，同时政府也会在土地拍卖及市场监管等方面灵活调控，稳定市场预期。由于未来市场供应增加，限购导致客户持续减少，预计2020年长沙楼市成交量将有所缩减，成交价格仍趋上涨但涨幅有限。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势

2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年长沙商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	968	8.4%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	1857.5	26.2%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	885	-3.5%		* 成交金额 (亿元)	612.1	33.9%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	1015	18.7%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	3295	6.9%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	10471	8%				

(注: 商品住宅为内五区数据)

2019 年长沙各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
岳麓区	355	9%	313	21%	11380	4.6%	雨花区	346	63%	309	78%	10329	0.2%
芙蓉区	32	-51%	31	-43%	9753	4.9%	开福区	126	-7%	106	-29%	10399	1%
天心区	109	-13%	126	1%	10146	13.5%							

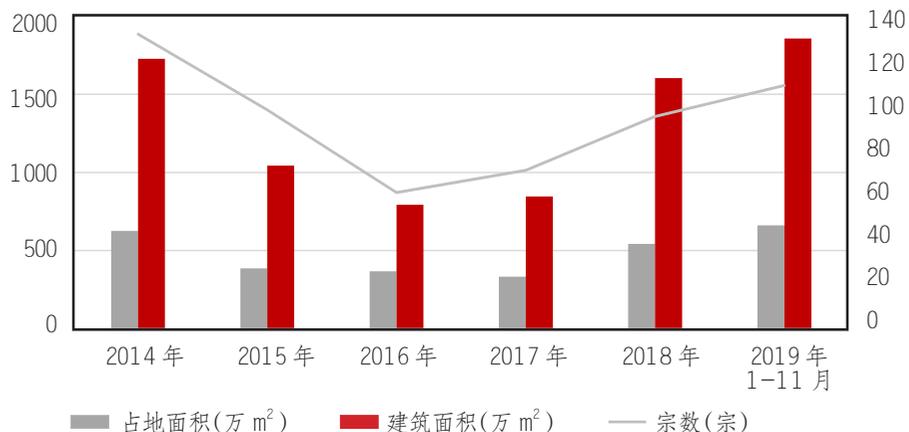
(注: 1. 数据来源: 中指; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

## 长沙土地市场特征: 加大土地出让, 平稳市场预期

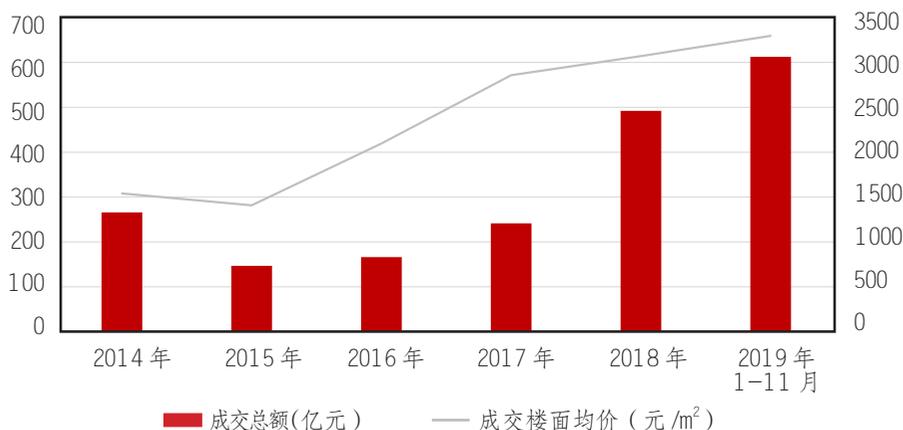
2014 年土地成交达到高峰回落后, 从 2016 年开始, 长沙六区一县土地成交持续增加, 2019 年长沙继续加大土地出让, 六区一县 1-11 月经营性用地成交 109 宗, 同比上涨 26.7%, 成交土地面积 662.1 万 m<sup>2</sup>, 同比上涨 37.6%, 土地成交总建筑面积 1857.5 万 m<sup>2</sup>, 同比上涨 26.2%。

2014 年-2019 年 11 月长沙六区一县经营性用地成交走势



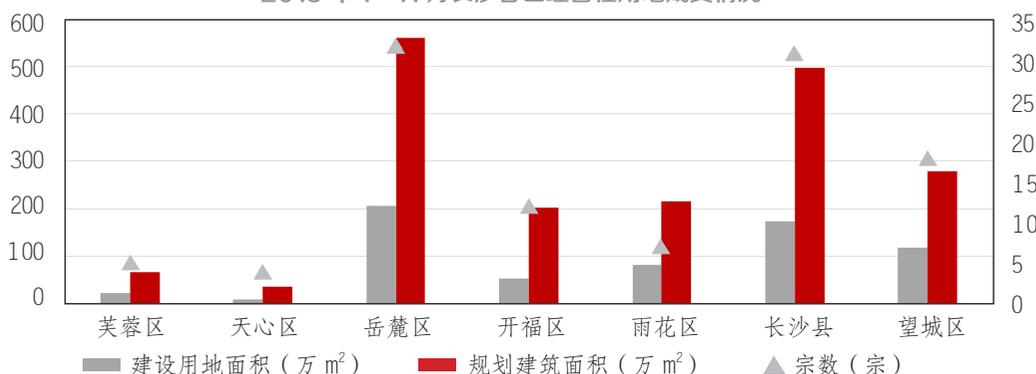
长沙土地价格经过 2015—2018 年的大幅上涨后, 2019 年仍继续上涨, 但涨势趋缓, 2019 年六区一县 1-11 月经营性用地成交楼面价为 3295.3 元/m<sup>2</sup>, 成交总金额 612.1 亿元, 同比分别上涨 6%、34%。

2014年-2019年11月长沙六区一县经营性用地成交价格走势



分区来看，岳麓区领先全市，成交土地 32 宗，成交土地面积 205.7 万  $m^2$ ，总建筑面积 560.9 万  $m^2$ 。其次为长沙县和望城区，芙蓉、天心区成交最少。

2019年1-11月长沙各区经营性用地成交情况



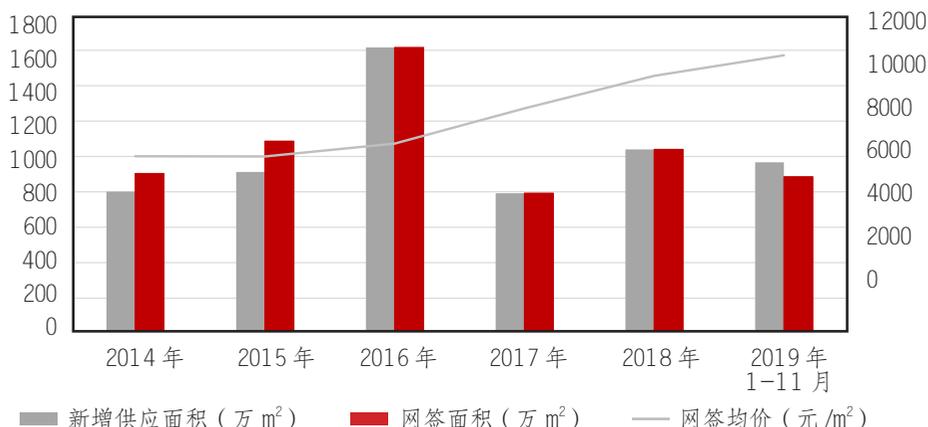
## 2019年二级市场发展回顾

### 内五区住宅市场特征：市场开始降温，供应增加，销量减少，价格上涨

2019年长沙房地产政策有紧有松，但整体偏紧，主要是对政策进行优化，维护房地产稳定，房价上涨动力已经得到遏制，市场开始逐步降温，“房住不炒”深入人心。

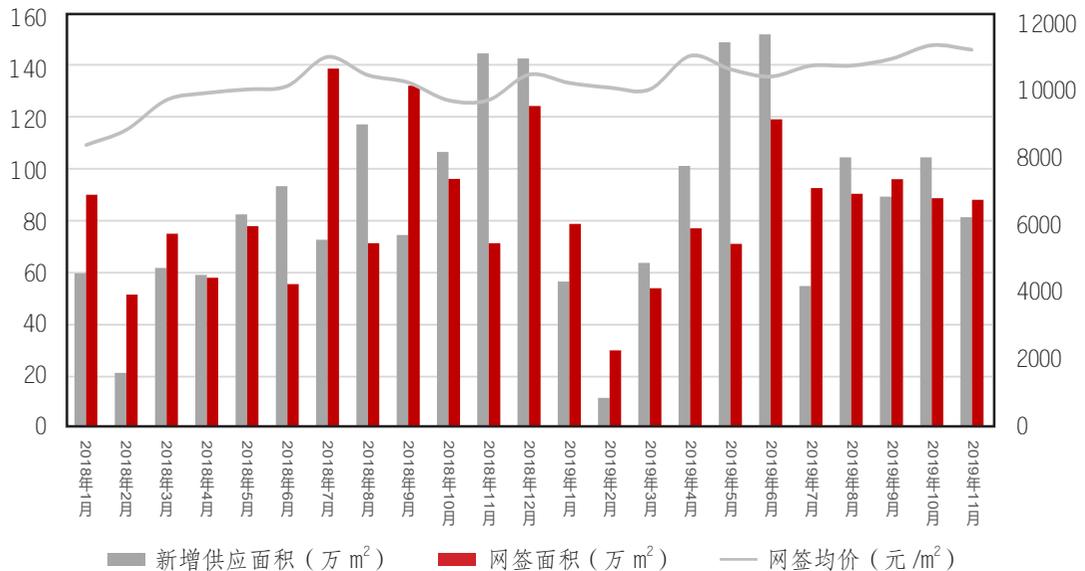
2019年长沙楼市供应增加，成交减少，价格小幅上涨，整体表现理性平稳。内五区商品住宅供应 968 万  $m^2$ ，同比增加 8.4%；成交 885 万  $m^2$ ，同比减少 3.5%；均价 10471 元 /  $m^2$ ，同比上涨 8%。

2014年-2019年11月长沙内五区商品住宅成交走势



从月度成交来看,1—11月月均成交约80万 $m^2$ ,其中5、6月为供应峰值,6月成交冲顶回落,“金九银十”不再。

2018年-2019年11月长沙市商品住宅月度供求价走势



住宅库存上升,截至2019年11月底,长沙内五区商品住宅库存面积为1014万 $m^2$ ,经过2018年的去库存后,2019年下半年库存开始增加,去化压力加大。

其中,岳麓区库存量最大,芙蓉区库存最少。截至2019年11月,各区库存分别为:岳麓区291万 $m^2$ 、芙蓉区73万 $m^2$ 、天心区173万 $m^2$ 、雨花区278万 $m^2$ 、开福区200万 $m^2$ 。

限售、限购政策之下,客户购房更倾向一步到位,大面积户型更受到青睐,2019年1—11月,120 $m^2$ 以上的户型成交占比接近50%,为近几年新高,而2015年120 $m^2$ 户型成交占比在30%左右。

## 2020年房地产市场展望

预计长沙未来主要是对政策进行优化,维护房地产稳定,政策加码的概率较小,可能局部进行微调,比如提高或者取消土地住宅的销售限价,但大范围的放松不可期。

后市土地政策有望适度调整。在市场降温的情况下,房企拿地热情或难再续。

低限价项目逐步售罄,高地价新项目陆续入市,预计2020年房价稳中适度上涨,由于限购政策,客户持续减少,供应增加,观望情绪加重,成交量将有所下降。

# 郑州

ZhengZhou

## 坚持房住不炒，货币政策向好 市场成交量价维稳

### 【回顾】

2019年1—11月郑州市受市场、政策等因素的影响，商品住宅新增供应1041万 $m^2$ ，同比增加4%；网签成交967万 $m^2$ ，同比增长17%；年底库存964万 $m^2$ ，同比增长8%。政府控制土地出让节奏放缓以平稳市场预期，2019年经营性土地成交建筑面积1711万 $m^2$ ，同比减少20%。郑州楼市表现较为理性平稳，全市商品住宅网签均价为14668元/ $m^2$ ，同比增长1%。

### 【展望】

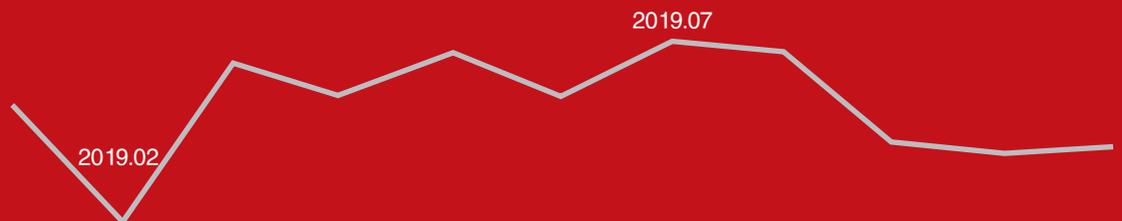
预计2020年郑州限购、限贷等政策持续严厉，货币政策向好，公积金贷款已出现松动，人才引进及落户方面有适当的放松。在以稳为主的政策基调下，各房企拿地仍会趋于理性，高溢价土地不再。市场成交活跃度将有所提升，销售面积同比可能实现小幅增长，成交价格维持稳定。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年郑州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	1041	4%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	1363	-31%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	967	17%		* 成交金额 (亿元)	642	-5%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	964	8%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	3953	13%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	14668	1%				

2019 年郑州各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
金水区	147	4%	128	40%	17325	11%	惠济区	98	-19%	140	2%	13965	-1%
二七区	55	-58%	89	-14%	13178	2%	高新区	202	119%	168	98%	13638	-6%
中原区	145	-1%	131	27%	12486	-3%	经开区	120	18%	82	11%	14797	-6%
管城区	145	41%	122	5%	13933	4%	郑东新区	127	-20%	106	-15%	18728	17%

(注: 1. 数据来源: 郑州市房管局、郑州市公共资源交易中心; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

2019 年 1—11 月郑州市商品住宅供求情况

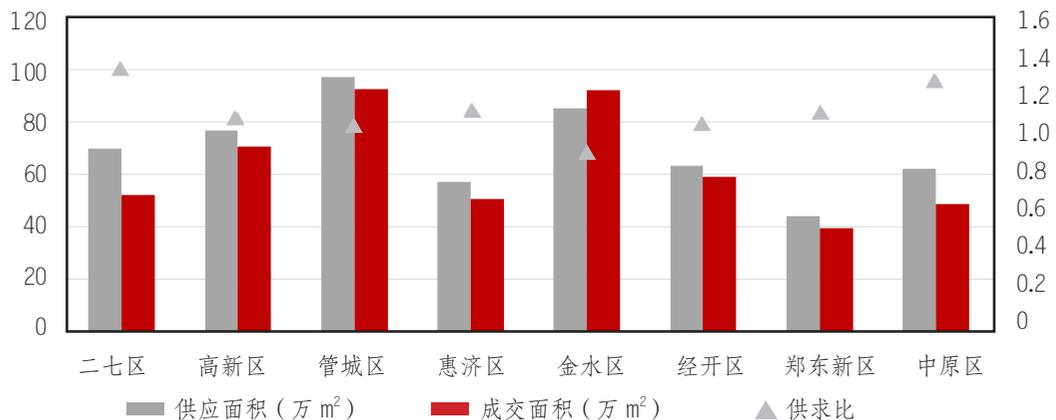
类型	全市	类型	全市
新增面积 (万 m <sup>2</sup> )	1041	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	14668
同比	4%	同比	1%
网签面积 (万 m <sup>2</sup> )	967	2019 年底存量 (万 m <sup>2</sup> )	964
同比	17%	同比	8%

## 2019 年一级市场发展回顾

政府控制土地出让节奏以平稳市场预期, 市场环境、金融环境等多因素致使房企拿地预期降低, 郑东新区北龙湖、经开区滨河国际新城等多个土地热门区域土地成交水平平均低于 2018 年。

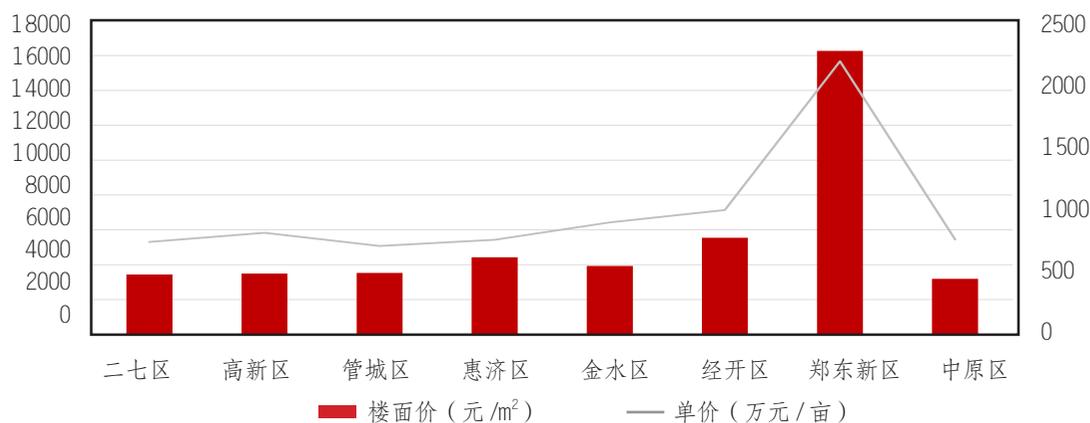
2019 年经营性土地成交建筑面积 1711 万 m<sup>2</sup>, 同比下降 20.1%, 土地成交金额 746.24 亿元, 相比 2018 年增长 5.9%, 土地成本增加明显; 市内八区土地供应、成交管城区均排名第一, 土地成交单价方面, 郑东新区排名第一。

2019 年 1—11 月郑州各区域住宅用地供求对比



2019年1—11月管城区住宅用地供应面积、成交面积均为全市第一，其次为金水区；其中管城区住宅用地供应量97.22万 $\text{m}^2$ ，成交量92.37万 $\text{m}^2$ ，成交地块主要分布在管城南部的区域，总体成交单价706万/亩，成交楼面价3533元/ $\text{m}^2$ 。

2019年1—11月郑州各区域住宅用地价格对比



2016年—2019年11月郑州经营性用地（不含工业）成交走势



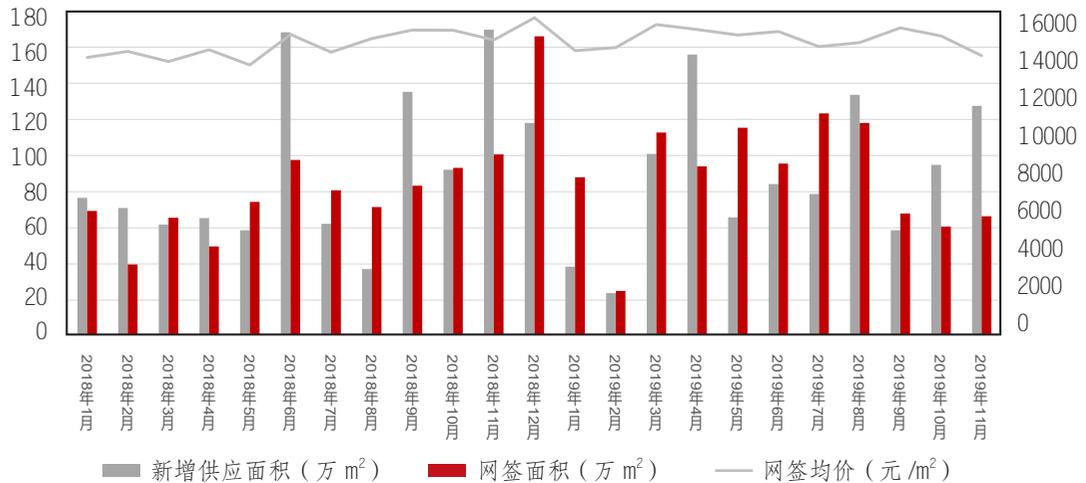
## 2019年二级市场发展回顾

受政策、市场环境等多因素的影响，2019年1—11月郑州市商品住宅新增供应1041万 $\text{m}^2$ ，同比增加4%；住宅网签面积967万 $\text{m}^2$ ，同比增长17%；住宅网签均价为14668元/ $\text{m}^2$ ，同比增长1%；截至11月底，住宅库存964万 $\text{m}^2$ ，同比增长8%，整体去化处于健康合理区间。

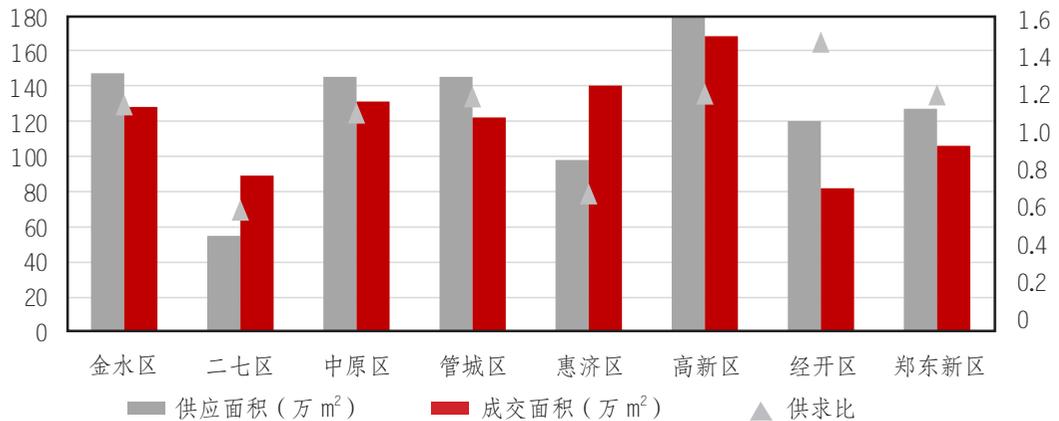
从月度数据来看，上半年市场表现良好，整体表现供不应求，2019年9月以来住宅成交骤降，市场表现供过于求，多个项目采用降价促销处理，普遍降价1000~3000元/ $\text{m}^2$ 不等；高新区住宅供应及成交面积为市内八区最高。

从区域供应来看，高新区受碧桂园西湖、万科城等项目集中供应的影响，供应面积全市排名第一。从区域成交来看，惠济区和二七区市场表现供不应求。

2018年—2019年11月郑州商品住宅月度供求价走势



2019年1—11月郑州各区域商品住宅供求对比



## 2020 年房地产市场展望

预计2020年郑州房地产政策持续保持严厉，总体深入贯彻中央“房住不炒”的主基调和“因城施策”的基本原则，保障自住群体购房需求与抑制非理性需求，保障市场整体健康稳步发展。货币政策向好，整体环境有所改善，公积金贷款已出现松动（家庭额度由60万元提到80万元、个人额度由40万元提到60万元），人才引进及落户方面有适当放松，房企融资环境得到明显改善，但压力仍然巨大。土地方面，政府结合市场预期供地，预计供应与2019年持平；各房企拿地趋于理性，整体偏好市区或外围核心区域地块，高溢价土地不再。预计市场方面有所回暖，品牌房企项目价格小幅上涨，抬高客户心理预期，减少客户观望态度，增加市场活跃度，促进成交，预计住宅市场整体供应及成交相比2019年保持稳定，住宅成交价格保持稳定或微跌，未来较长时间内成交客户及产品需求仍以刚需、刚改为主，产品设计更精细化、标准化，注重从客户需求角度出发。房企由传统的建设角色转变为运营角色，注重品牌效应、品质和产品力打造形成核心竞争力，“智慧+”“健康+”“爱+”等主题打造，抱团取暖，项目合作开发成为常态。

# 南昌

## NanChang

### 供求成色不足，房企拿地谨慎 因城施政深入，市场稳健运行

#### 【回顾】

由于2018年以来一系列政策收紧,市场氛围持续下降,2019年市场热度较2018年更为紧张。房企资金面承压,多家房企积极推盘强化回款,然而项目去化仍有一定压力,市场整体供求成色不足。

#### 【展望】

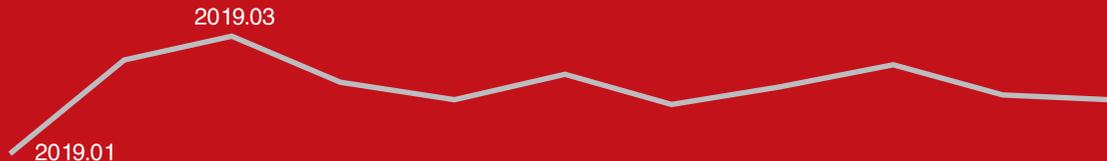
随着“因城施策”逐渐深入,“稳”的概念将不断深入市场。然而由于2020年在售项目明显增多(由2019年的139个上升至2020年的174个),整体市场竞争仍将激烈。中心区、次中心区价格趋于“微涨”;外围不同板块间由于配套/地价不同,导致房价支撑不同,各板块价格将分化发展。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年南昌商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	619.35	-14.58%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	601.23	-43%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	694.24	-4.07%		* 成交金额 (亿元)	293.28	-19%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	394.91	-15.94%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	5600	42%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	11866	13.31%				

2019 年南昌各区域商品住宅市场供求价

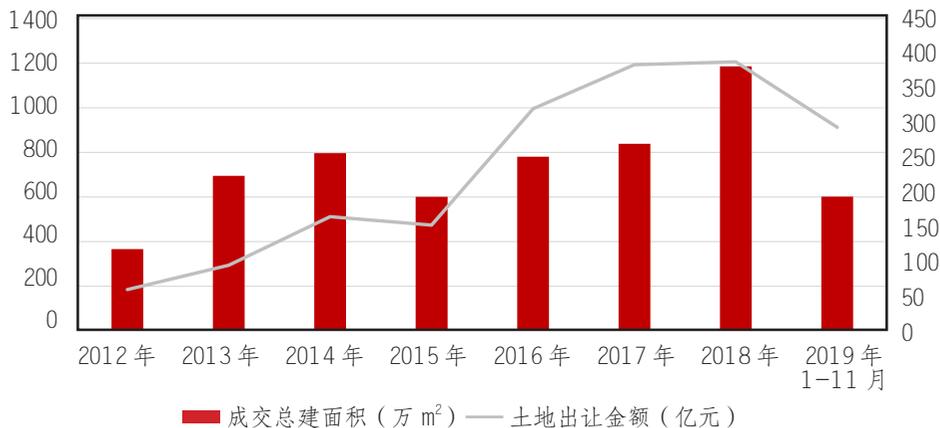
区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
红谷滩区	149.2	23%	198.54	30%	11300	-6%	青云谱区	70.99	42%	55.66	91%	13431	18%
东湖区	23.94	407%	18.64	-26%	19788	31%	高新区	52.73	-29%	68.19	1%	10922	14%
西湖区	40.58	24%	47.24	7%	17287	7%	湾里区	49.45	-55%	56.39	-34%	9061	8%
经开区	62.01	-27%	75.1	-20%	10857	5%	桑海区	0.13	-97%	2.94	-51%	3102	-18%
青山湖区	29.92	37%	29.52	0%	14268	7%	新建区	140.4	26%	142.02	-22%	10981	31%

(注: 1. 数据来源: 南昌房地产信息网、国土资源交易网、新建区房地产信息网; 带\*号数据来自合富研究院(江西)监测; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

2019 年南昌受“三限房”影响土地市场整体降温, 调控政策持续, 房企融资难度较大, 2019 年土地成交明显下降, 全市成交商住用地总建面为 601.23 万 m<sup>2</sup>, 同比下降 49%; 成交金额 293.28 亿元, 同比下降 24%。近远郊区为土地市场主要供应板块, 占全市规划面积的 89%, 而中心城区土地因稀缺性的影响占全市规划建筑面积的 11%, 房企偏向于独立拿地。

2012 年—2019 年 11 月南昌经营性用地 (不含工业) 成交走势



## 2019 年二级市场发展回顾

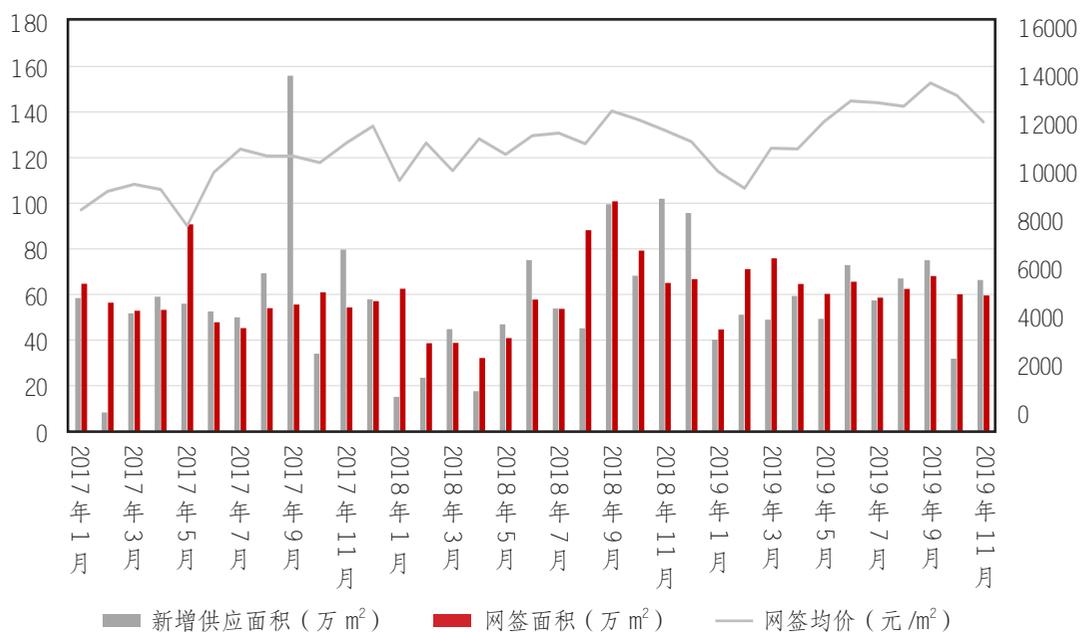
2019 年南昌商品住宅供应面积同比下降 15%，成交面积下降 4%，供应下降幅度偏大。2019 年“限墅令”升级，南昌一部分别墅项目拿预售较难；同时 2019 年市场观望态势仍然存在，2019 年楼市“稳”字当头，成交面积小幅缩水，但均价同比增长 15%；原因是 2019 年高品质改善项目入市较多，拉高市场均价。

从月度走势看，南昌商品住宅市场成交呈现前高后低的趋势，尤其是前三月成交呈现“小阳春”态势，往后成交逐步走低。

2017 年—2019 年 11 月南昌商品住宅  
供求价走势



2017 年—2019 年 11 月南昌商品住宅供求价走势



2019 年红谷滩区网签成交量居首位，其次为新建区，占据全市总成交量约 49%，其中红谷滩区主要成交板块为九龙湖，新建区主要成交板块为望城，两个板块的属性相似，均为不限购区域，均价相对其它区域较低，并且九龙湖板块交通、商业配套逐渐成熟，红谷滩新区“二次开发”的热潮持续，投资属性较高；相对于红谷滩区和新建区的刚需性质，2019 年中心区域的高品质楼盘相较于 2018 年有所增多，但在改善型产品中市场出现两极分化，在众多改善型产品中，区域内奢华型产品受到市场青睐，并且南昌市出台摇号政策，更惹来哄抢，中高端产品则相对黯淡，故此部分中高端产品在市场主流中“尴尬”不已。

2019 年南昌商品住宅供求情况

类型	全市	中心七区	外围三区	类型	全市	中心七区	外围三区
新增面积 (万 m <sup>2</sup> )	619.35	429.37	189.98	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	11866	12494	10328
同比	-14.58%	-13.85%	-35.31%	同比	13.31%	5.82%	25.01%
网签面积 (万 m <sup>2</sup> )	694.24	492.89	201.35	2019 年底存量 (万 m <sup>2</sup> )	394.91	213.25	181.66
同比	-4.07%	9.38%	-21.3%	同比	-15.94%	-20.37%	-10.07%

## 2020 年房地产市场展望

### 2020 年市场政策

随着“因城施策”的逐渐深入，“稳”的概念不断深入市场，预计南昌限购、限贷、限价及土地政策相较 2019 年变化不大，市场成交量总体平稳。

政策类型	当前执行标准	2020 年可能的变化方向	可能的变化带来的楼市结果
楼市限购	南昌全市限购（除九龙湖、象湖新城、儒乐湖新城），暂停向在市区已拥有 1 套及以上住宅的本市户籍居民出售住宅，未成年人不得在市区购买住宅	继续执行	限购区域客户外溢至非限购区域
楼市限贷	全市限贷，首套房比例至 3 成，二套房至 4 成，三套房及以上暂停放贷	继续执行	成交量整体较为稳定，外围刚需成交占比加大
楼市限价	限制楼盘成交价格不超过政府指导价	继续执行	预计成交价格维稳
土地政策	加大土地供应，启动“三限地”，限制土地价格上限，限制房屋销售价格	土地供应平稳	土地成交下行

### 2020 年楼市供应

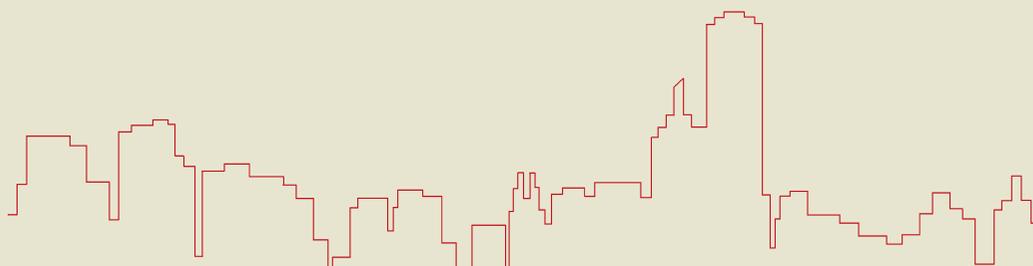
2019 年在售项目有 139 个，预计 2020 年在售项目 174 个，在售项目明显增多，并且 2019 年部分项目供应将集中在 2020 年取得预售资格，市场竞争将较为激烈。

受融资收紧与销售回款双重压力影响，中小房企拿地意愿维持低位，房企之间会更倾向于合作开发，土地市场难以显著回暖。

### 2020 年市场热度

预计不同区域市场热度有所分化，具体判断见下表。

政策类型	2020 年成交判断	2020 年价格判断
中心区域	成交量基本持平 原因：区域具有一定成熟度，2019 年板块热点不断，供给平衡，预计 2020 年成交效率呈现持平状态	价格微升 原因：1. 2019 年与其它区域价格差距较小 2. 项目稀缺，以稀为贵
次中心区域	成交量小幅度攀升 原因：1. 区域待售项目和开发地块较多，预计 2020 年成交效率有所提升	价格微升 原因：1. 日益成熟的区域配套支撑价格 2. 2019 年部分区域“以价换量”的现象在 2020 年将有所转变，回归正常
外围区域	成交量小幅下降，板块分化明显 原因：1. 投资属性变弱，市场转淡，成交整体下降； 2. 外围区域分限购及非限购区域，购房者被挤压至非限购区域	不同板块“价格分化” 原因：由于各个区域热度、配套及地价不同，导致各区域房价支撑不同。未来南昌外围不同板块价格将分化发展
全市	成交量小幅度攀升	价格整体维稳，可小幅度攀升，板块价格分化加剧



# 华西区域

China Real Estate Market Forecast 2020

# 重庆

ChongQing

## 地市楼市先扬后抑现拐点 房价维稳规模趋减呈理性

### 【回顾】

重庆楼市在经历两年的火爆之后回归常态，市场规模收缩明显，2019年1—11月供应2145万 $m^2$ ，同比下降22%；成交2778万 $m^2$ ，同比下降15%。前11月主城区商住类土地供应可建体量1486.9万 $m^2$ ，同比下降约9%，供应楼面价“破5”，达到5404元/ $m^2$ ，同比上涨约16%。成交方面，前11月成交可建体量1325万 $m^2$ ，同比下降约14%，均为近五年来最低值；而成交楼面地价“破6”，已高达6423元/ $m^2$ ，同比上涨25%。

### 【展望】

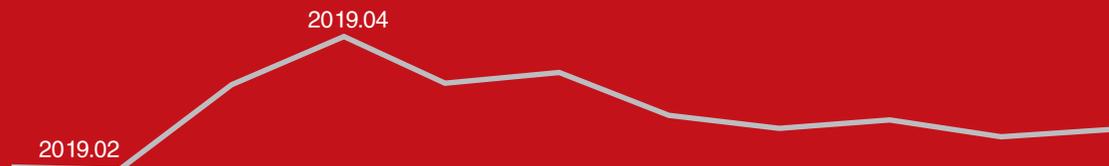
重庆市政府将在土地拍卖和市场监管方面实施灵活调控，稳定市场预期，防止房价大涨或大跌，维持相对宽松的政策环境。目前市场已回归正常，投资需求明显减少，客户将聚焦高性价比比强功能性产品，改善产品和高地价项目去化将进一步承压，市场规模或将继续调整。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年重庆商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	2149	-18.35%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	1325	-14.29%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	2090	-15.14%		* 成交金额 (亿元)	851	7.22%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	866	36.16%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	6423	25.11%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	11958	5.73%				

2019 年重庆各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
渝中区	27.16	39%	36.62	6%	20373	-2%	北碚区	194.29	-27%	202.89	-22%	11351	13%
江北区	77.95	-60%	92.21	-54%	14536	3%	渝北区	509.12	-29%	557.7	-21%	13824	7%
九龙坡区	108.59	-22%	112.92	-29%	10396	6%	大渡口区	127.8	-28%	153.84	-7%	9665	6%
巴南区	418.14	-3%	452.31	8%	9975	10%	沙坪坝区	273.48	16%	314.38	25%	10816	9%
南岸区	134.04	-36%	167.47	-30%	13888	15%							

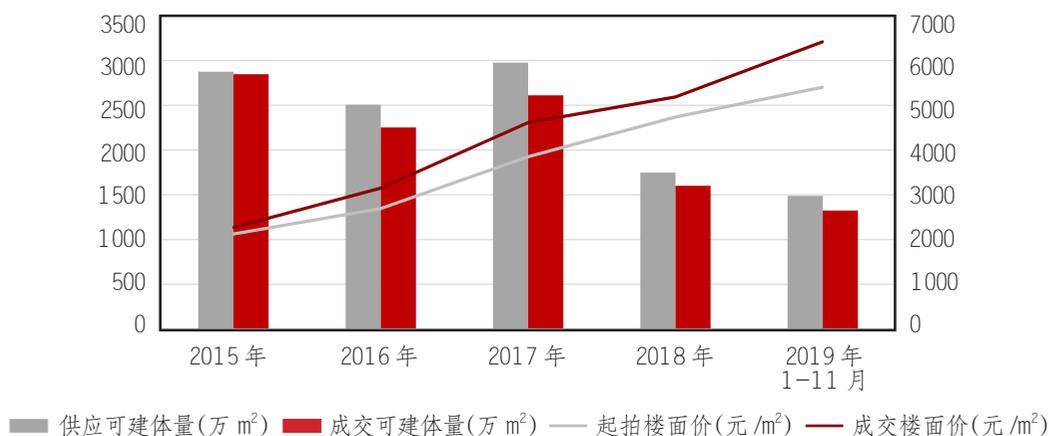
(注: 1. 数据来源: 铭腾数据; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

土地供销量双低, 成交“远且贵”, 利润空间进一步压缩。2019 年土地供应规模大幅下降, 2019 年土地市场规模较 2017 减少 50%, 供求规模均为近五年来最低值。供应方面, 1—11 月主城区商住类土地供应建面 1486.9 万 m<sup>2</sup>, 同比下降约 9%; 起拍楼面价突破“5 字头”, 达到 5404 元/m<sup>2</sup>, 同比上涨约 16%。

成交方面, 前 11 月成交建面 1325 万 m<sup>2</sup>, 同比下降约 14%; 成交楼面地价“破 6”, 已高达 6423 元/m<sup>2</sup>, 同比上涨 25%。一季度楼市步入小阳春, 政策迎来窗口期, 融资环境宽松, 加之土拍政策宽松, 无现房销售、竞配建等条件, 地市楼市相互推动, 土拍市场异常火爆, 高地价地块频现, 且出现 10 余宗楼面价“破万”地块。5 月银保监会发布“23 号文”, 融资环境迅速收紧, 且多宗地块出现自持商业商务业态的条件, 且最长自持时间为 15 年, 提高拿地门槛, 土拍市场开始降温, 高地价地块数量逐渐减少, 土地市场进入调整期。

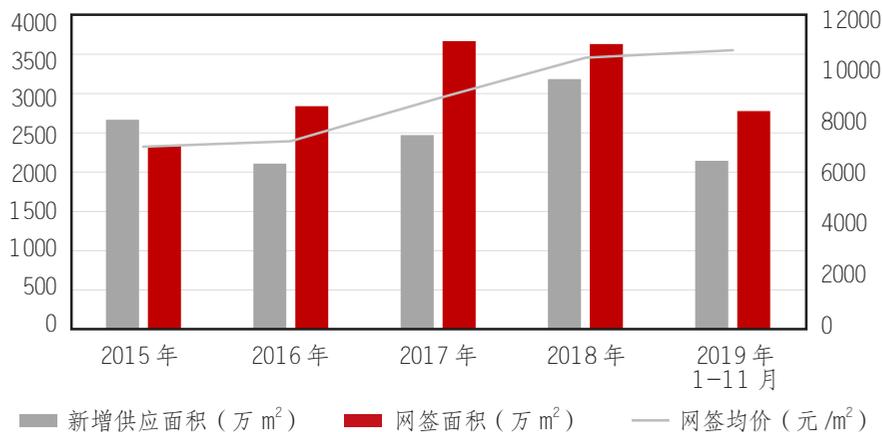
2015 年—2019 年 11 月重庆市主城区商住类土地供销价走势



## 2019 年二级市场发展回顾

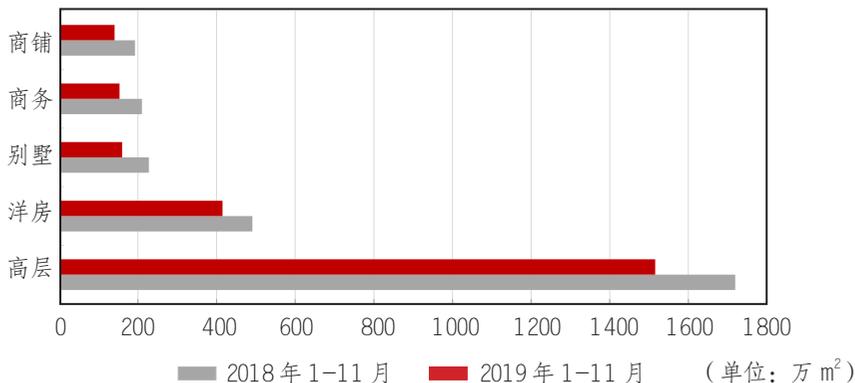
市场回归理性，整体供小于求，成交规模收缩，价格结束“飞涨”。在经历连续两年超 3500 万  $m^2$  的成交规模后，2019 年商品房市场逐步回归理性。从供求规模看，1—11 月商品房供应 2145 万  $m^2$ ，同比下降 22%；成交 2778 万  $m^2$ ，同比下降 15%；供销比 0.77，楼市整体供小于求，基本健康。价格方面，2016—2018 年，重庆楼市成交量价经历一轮明显暴涨，成交均价大幅上升，年均涨幅高达 15%，并在 2018 年进入“万元时代”，上涨至 10368 元/ $m^2$ ；2019 年 1—11 月商品房成交均价 10656 元/ $m^2$ ，同比上涨 3.4%。

2015 年—2019 年 11 月重庆市主城区商品房供求价走势



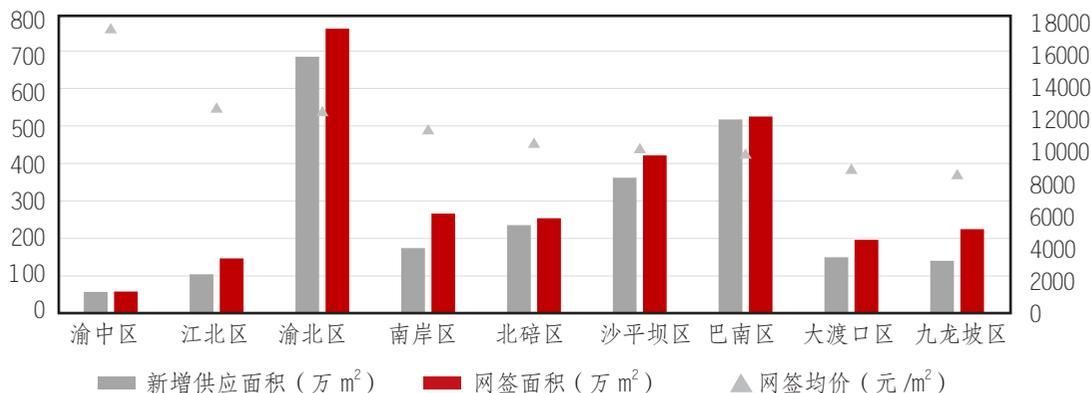
商业库存持续积累，刚需主导住宅市场。成交结构方面，各业态成交规模均有不同程度的下降，商业、商务库存持续累积，住宅依靠刚需产品主导成交，改善物业去化受阻，具体来看：高层成交 1516 万  $m^2$ ，同比下降 12%；洋房成交 415 万  $m^2$ ，同比下降 15%；别墅受“限墅令”影响，供应萎缩，带动成交量下滑，成交 159.59 万  $m^2$ ，同比下降 30%；商业、商务成交量分别为 153 万  $m^2$  和 140 万  $m^2$ ，均同比下滑 27%。

2018 年—2019 年 11 月重庆商品房分业态成交变化



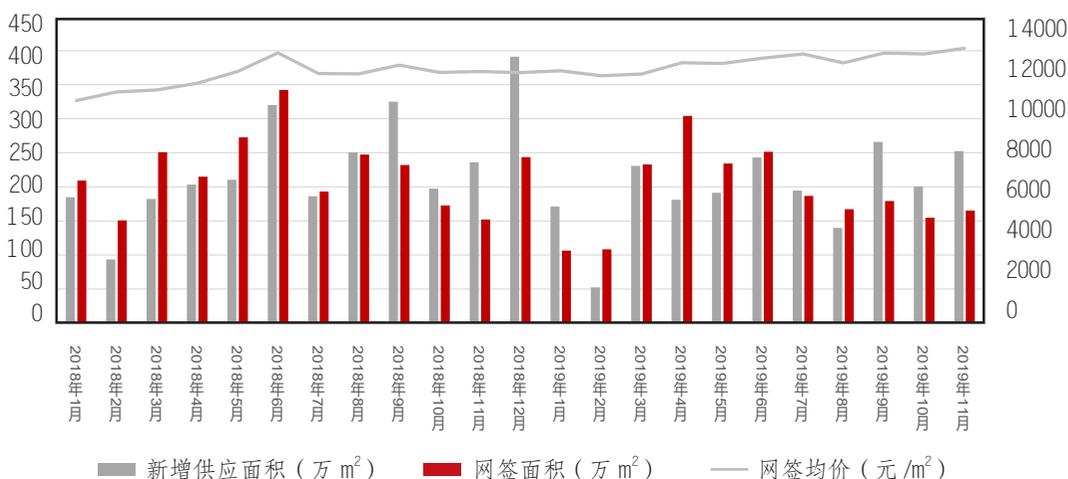
核心区价值愈发凸显，城市发展“南北共进、西区发力”。渝中区作为重庆母城，核心区价值凸显，商品房成交约 59 万  $m^2$ ；其中非住宅物业成交占比约 37%，整体成交均价 17122 元/ $m^2$ ，同比上涨 3.68%，领跑全城。江北区作为重庆“向北发展”第一站，已发展成熟，新房供应少，前 11 月成交约 147 万  $m^2$ ，同比下降 51.31%，供销比 0.71；成交均价 12354 元/ $m^2$ ，同比持平。渝北区作为近几年向北发展的重要阵地，备受开发商和客户青睐，商品房成交量价同时创新高，前 11 月成交 760 万  $m^2$ ，同比下降 19%，供销比 0.9；成交均价 12145 元/ $m^2$ ，同比上涨 2.87%，价格位列第三位。巴南区前期成交地块陆续入市，前 11 月商品房成交 525 万  $m^2$ ，同比上涨约 4%；价格 9596 元/ $m^2$ ，同比上涨 8.9%。沙坪坝区因科学城规划利好，1—11 月成交商品房 422 万  $m^2$ ，同比上涨 21.87%，供销比 0.86；成交均价 9923 元/ $m^2$ ，同比上涨 9.67%。此外，南岸北碚区、九龙坡区商品房成交量均达到 200 万量级。

2019年1—11月重庆市各区域商品住宅供求价表现



价格震荡上行，成交热度前高后低。随着入市项目地价逐步抬高，重庆商品住宅成交均价震荡上行，从年初的11500元/m<sup>2</sup>上涨到年末的12500元/m<sup>2</sup>，叠加市场因素，上下半年成交热度分化明显。2018年6月起，重庆“无户籍、无企业、无工作”的“三无”人员停贷，市场骤然降温，2019年2月起市场逐步进入小阳春，“日光盘”再现，2月成交108.21万m<sup>2</sup>，供销比低至0.48；四月单月成交304万m<sup>2</sup>，达全年峰值，供销比低至0.6。二季度月均成交263万m<sup>2</sup>，且市场从二季度末开始降温，9月单月供应265万m<sup>2</sup>，成交180万m<sup>2</sup>，供销比迅速升高至1.47。此后市场延续供过于求的态势。同时，住宅成交出现分化的趋势，刚需刚改项目主导成交，城市核心区高性价比项目接受度高，项目推货去化率保持高位，而二环区域及改善型产品去化受阻，项目推货去化率多低于五成。

2018年—2019年11月重庆商品住宅月度供求价表现



## 2020年房地产市场展望

重庆政策跟随中央基调，主要是“五限三控（限售、限价、限贷、限外、限墅；控预售、控土地、控开发）”，政策环境相对宽松，未来仍将以维稳为主。

经历两年的火爆行情，市场已回归理性，一二手倒挂的情况已经有所缓解，未来供应规模和成交规模或将进一步收缩，改善和二环缺乏配套的低性价比项目去化进一步承压，客户愈加理性，更加追求性价比和功能性。同时，价格将随着高地价项目入市小幅提高。分区域看，伴随重庆“一路向北”和“科学城”的规划利好，三北区域和沙坪坝区域将成为房地产开发的主战场，巴南将继续依靠低总价刚需产品跑量。

西区和北区将继续承载土地供应的主力，土拍市场的热度或将延续调整态势，以中低溢价为主，优质地块和城市核心区稀缺地块或将陆续推出，结构性拿地机会显现，在一定程度上提振企业的拿地积极性。

# 成都

ChengDu

## 二级市场分化 量缩价涨 一级市场稳定 量价理性

### 【回顾】

2019年政策面“稳”字贯穿全年，12月“因地施策”灵活性更高，天府新区限购政策有所调整。成都楼市二级市场加剧分化，伴随高地价项目入市，房价大涨，个别区域价格上涨幅度近50%。部分楼盘“万人摇”、“神盘”频出；部分楼盘“门口罗雀”、“一人摇号”。一级市场成交总体平稳，1—11月商住用地成交建筑面积1755.65万 $m^2$ ，较2018年增长13.4%。成交楼面均价5118元/ $m^2$ ，同比上涨27.4%。

### 【展望】

2020年的成都楼市，“稳”仍是主旋律。政策面仍会有针对性实施“因地施策”、定向调整，整体政策环境难有显性松动；土地供应量趋稳、不会大增大减，供地区域将持续向“规划”倾斜。随着人才落户政策红利显现、受限人群房贷释放，未来成交量将趋于稳定。2020年高地价项目仍将陆续入市，房价仍会持续上涨，但涨幅会控制在合理范围内。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势

2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年成都商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	2200.16	-16.53%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	1755.65	13.39%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	1912.72	-14.36%		* 成交金额 (亿元)	898.6	44.41%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	2504.29	26.58%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	5118.31	27.35%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	11486	16.85%				

2019 年成都各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
锦江区	66.3	122.9%	34.25	-17.4%	20042	44.7%	温江区	110.88	-26.9%	119.25	-29.4%	9250	6.1%
青羊区	24.09	22%	18.29	-58.9%	17303	16.4%	双流区	198.95	-28.8%	165.95	-32.7%	13865	17.3%
金牛区	84.13	26.4%	55.53	27.2%	14788	15.1%	郫都区	122.9	-42.3%	111.17	-41.1%	11235	18.6%
武侯区	61.4	40.5%	32.77	-7.6%	21798	48.4%	青白江区	205.2	49.3%	157.07	145.7%	7658	0.5%
成华区	129.86	42.3%	105.67	28.4%	16235	41%	金堂县	96.69	-38.3%	87.72	-36.3%	6325	9.7%
高新区	81.74	-37.5%	92.29	-1.6%	17496	14.1%	大邑县	42.5	-26.5%	47.8	-22.4%	5753	8.7%
天府新区	243.82	-23%	212.64	-12.8%	15190	18.7%	蒲江县	24.57	-49.6%	29.48	-11.7%	6819	1.5%
龙泉驿区	151.44	-13.7%	139.42	-15.2%	11618	22.1%	新津县	93.21	10.3%	78.85	49.3%	12579	7.1%
新都区	130.64	-24.9%	103.85	-31.3%	10857	21.4%	都江堰市	97.79	-24.5%	135.13	57%	8721	6.5%
彭州市	98.95	22.2%	72.67	-11.9%	6502	20.1%	崇州市	95.35	-48.9%	72.18	-46.7%	7667	3.4%
邛崃市	39.75	-35.2%	40.74	-45.9%	7327	42.1%							

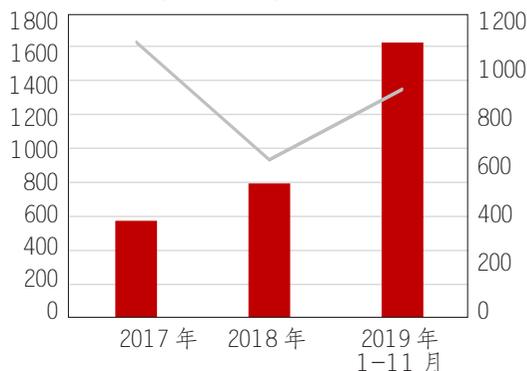
(注: 1. 数据来源: 成都市房管局、成都市国土局、中指数据、锐理数据; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

## 土地市场稳定, 量价理性

2019 年成都土地市场整体较稳, 量价齐升但都在合理范围内。1—11 月商住用地成交建筑面积 1755.65 万 m<sup>2</sup>, 较 2018 年增长 13.39%。地价方面, 各区域“泾渭分明”, 远郊以“底价、低溢价”成交为主, 主城区及部分近郊区域地价有所攀升。成华区作为供地大户, 对整体地价的“拉高作用”明显。1—11 月楼面地价 5118.31 元/m<sup>2</sup>, 同比上涨 27.35%。

整体市场热度相较 2018 年有所上升, 但与 2017 年的“土地过热”相比仍有一定的降温。整体平均溢价率为 27.35%, 同比上涨 16.32 个百分点。

2017 年—2019 年 11 月成都经营性用地  
(不含工业) 成交走势

■ 成交总建筑面积 (万 m<sup>2</sup>) — 土地出让金额 (亿元)

## 2019 年二级市场发展回顾

### 商品住宅量缩价涨

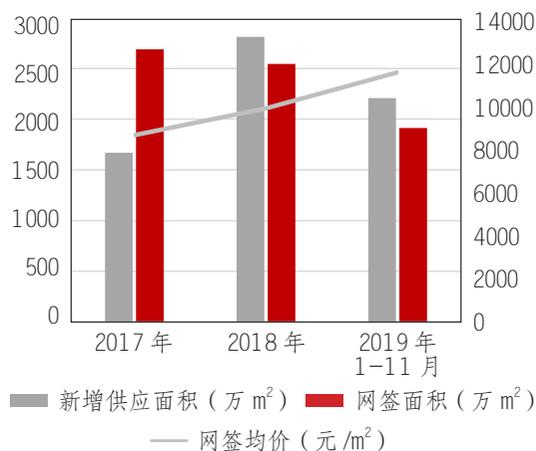
2019 年成都商品住宅市场仍处“供大于求”态势。1—11 月新增供应 2208 万 m<sup>2</sup>，同比下降 16.7%；网签成交 1913 万 m<sup>2</sup>，同比下降 14.4%。存量出现显性增长，为 2504 万 m<sup>2</sup>，同比增长 26.6%。网签成交价格为 11486 元 / m<sup>2</sup>，同比上涨 16.9%。主城区成交份额占比逐年下降，远郊成交份额逐年扩大（注：天府新区成交量计入远郊）。

2019 年 1—11 月成都商品住宅供求情况

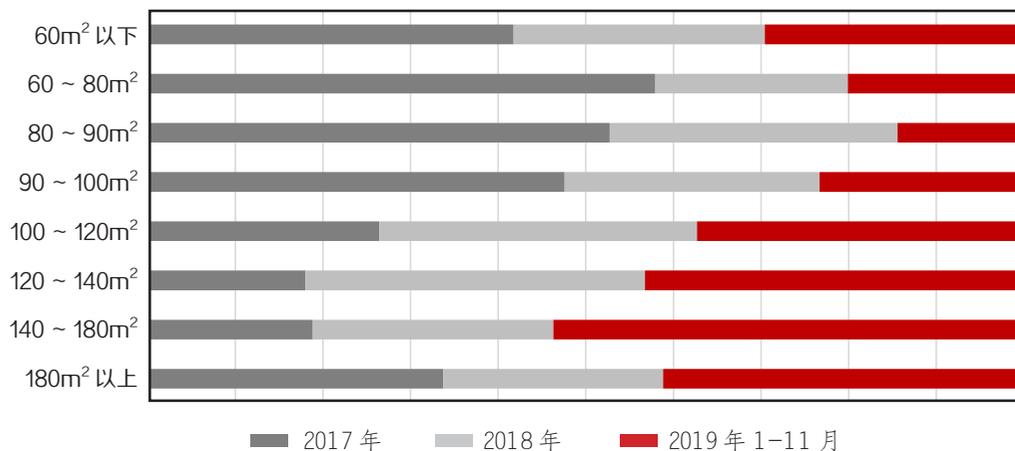
类型	全市	主城六区	近郊六区	远郊九区
新增面积 (万 m <sup>2</sup> )	2200.16	447.52	958.63	794.01
同比	-16.53%	17.2%	-26.84%	-15.86%
网签面积 (万 m <sup>2</sup> )	1912.72	341.27	852.28	721.64
同比	-14.36%	0.73%	-26.76%	-0.96%
网签均价 (元 / m <sup>2</sup> )	11486	17943.67	12002.5	7341.23
同比	16.85%	29.54%	17.54%	9.64%
2019 年底存量 (万 m <sup>2</sup> )	2504.29	597.7	1142.88	763.71
同比	26.58%	20.32%	16.78%	16.41%

2019 年成都进入“改善元年”。1—11 月普通商品住宅 120 m<sup>2</sup> 以上面积段成交套数比例占总成交套数的 36.5%，较 2018 年提升达 9 个百分点，较 2017 年的 15% 有“质的飞越”。近三年高地价项目陆续入市，面积大、单价高、总价高项目成为主流。

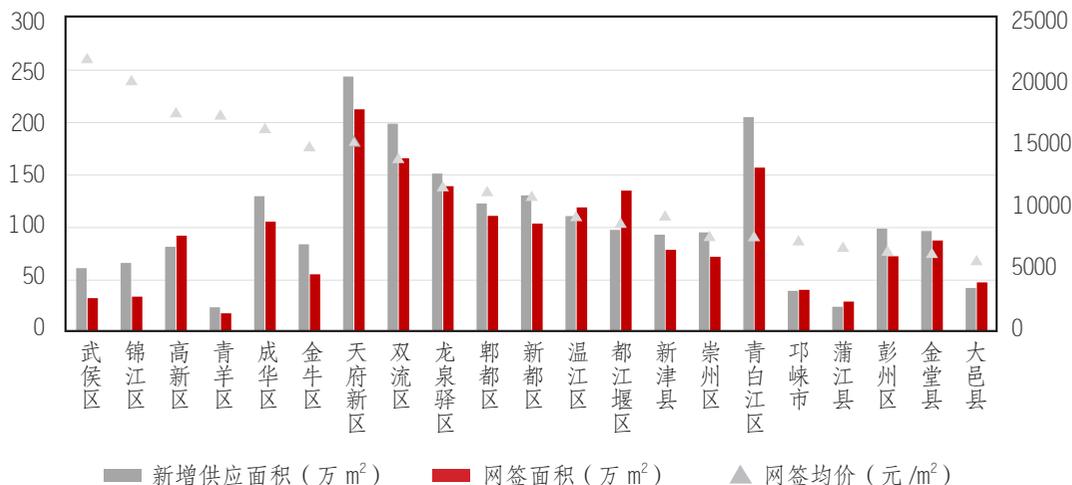
2017 年—2019 年 11 月成都商品房供求价走势



2017 年—2019 年 11 月成都普通住宅备案面积段

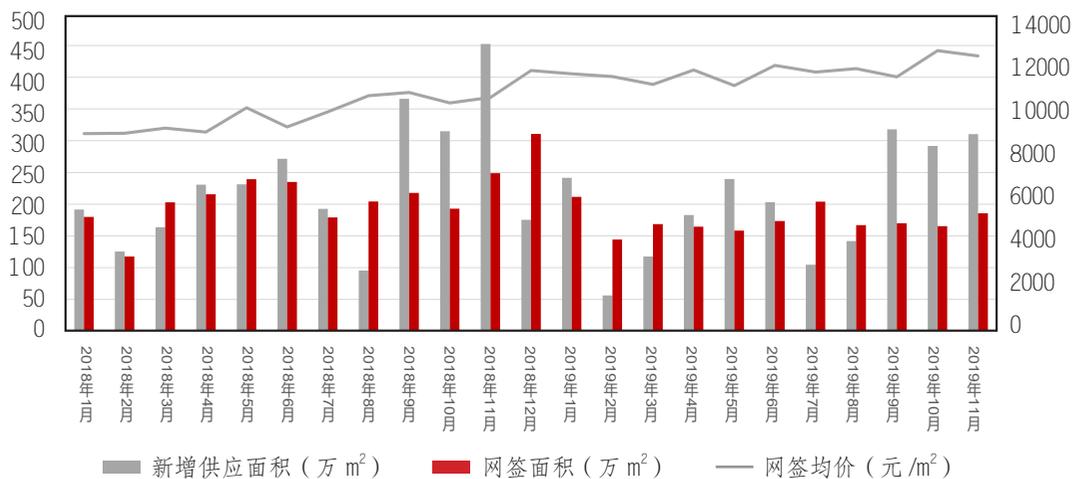


2019年1-11月成都各区域商品住宅供求价走势



从区域供求来看，近郊是成都的供应主力，城南的天府新区、双流区的项目入市较多，市场火热；远郊区域的青白江区一枝独秀，聚集了大量品牌开发商，供销同比上涨明显。主城武侯区与锦江区均价“破2万”。2019年成都房价进入“新高点”，“上三万破四万”的项目增多。

2018年—2019年11月成都商品住宅月度供求价走势



2019年商品住宅单月成交起伏较小，再难有“旺季、淡季”之分。1—8月整体供应偏紧，走量稳健；随着“金九银十”传统销售旺季到来，各大开发商对年底市场预期看好，加之四季度为“追业绩”关键时期，市场供应暴增，9—11月月均供应达至307万m<sup>2</sup>，但月均去化“并未跟上”，市场去化率不足6成。

## 2020年房地产市场展望

2020年的成都楼市，“稳”仍是主旋律，政策面持续跟进“稳预期”、“稳地价”、“稳房价”。未来仍将有针对性地实施“因地制宜”、“定向调整”，但政策大环境难以“显性宽松”。

土地供应量将继续趋稳、不会大增大减，政府供地策略持续向“规划”倾斜，包括TOD区域、东进南拓区域等，土地溢价率会成为重要控制指标。

随着人才落户政策红利显现、受限人群房贷释放，未来成交量将趋于稳定。2020年高地价项目仍将陆续入市，房价仍会持续上涨，但涨幅会控制在合理范围内。

# 西安

Xi' An

## 楼市限购加码 市场分化明显

### 【回顾】

西安楼市 2015 年进入新一轮发展周期，自 2016 年后快速发展，直至 2019 年逐渐回归理性。2019 年西安调控政策从限购、限贷方面持续收紧，供求关系缓和，下半年高端楼盘开始遇冷，市场分化明显。土地市场受政策导向影响明显，4—6 月连续断供，导致全年供应与成交量缩减；随着主城区改用地频出，土地楼面价持续走高。

### 【展望】

2020 年的楼市依然以稳为主，调控政策不会放松。价格方面，受限价政策影响，预计成交价格呈现稳中有涨态势。2019 年的土地热点区域西咸新区和港务区，预计将成为 2020 年住宅市场主力供应区域。

(截至 2019 年 11 月数据)  
2019 年度房价走势



2019 年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年西安商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	1079.26	-14%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	1764	-5%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	1204.79	-18%		* 成交金额 (亿元)	685	23%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	849.24	-13%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	3883	29%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	13031	16%				

2019 年西安各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
城北	69	153%	68	92%	12475	5%	经开	90	-53%	87	-63%	12824	13%
城东	57	-43%	50	-66%	16288	68%	曲江	176	-11%	198	0	15369	19%
城南	43	-64%	69	-58%	13240	22%	长安	66	-59%	86	-36%	12558	23%
城内	0	0	0.01	-88%	10000	60%	港务区	88	/	126	/	10715	/
城西	59	-48%	56	-67%	12093	22%	灞河新区	34	/	47	/	10523	/
浐灞	233	5%	223	-10%	12414	19%	航天城	82	/	90	/	8924	/
高新	84	-34%	105	-20%	17077	16%							

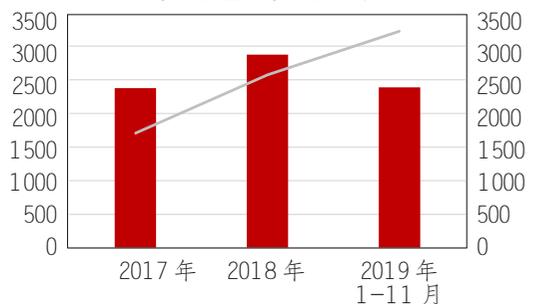
(注: 1. 数据来源: 西安市房管局、西安市国土资源局; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 港务区、灞河新区、航天城为 2019 年 1 月起新划分板块, 无同比数据; 4. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

## 土地市场供应收紧, 楼面价持续走高

2019 年西安市主城区改用地频出, 带动土地楼面价持续上涨。受供地计划已达 2019 年计划可预支额度上限影响, 4—6 月暂停审批建设用地, 西咸新区出现为期三个月的供应挂零, 从而影响成交量下跌。2019 年 1—11 月成交总建筑面积 2388 万 m<sup>2</sup>, 同比下跌 9%。经营性用地成交区域主要集中在西咸新区和港务区两个区域, 成交量占土地总成交量的 45%。

2017 年—2019 年 11 月西安经营性用地 (不含工业) 成交走势



■ 成交总建筑面积 (万 m<sup>2</sup>) — 成交楼面价 (元/m<sup>2</sup>)

## 2019 年二级市场发展回顾

## 全年市场表现供不应求, 成交价格稳中有涨

2019 年西安市商品住宅供应面积 1079 万 m<sup>2</sup>, 同比下跌 14%, 成交面积 1205 万 m<sup>2</sup>, 同比下跌 18%, 其中外围销售量与上年同期基本持平。中心五区土地资源稀缺, 新盘项目数量越来越少, 项目加推房源量远不及外围区域, 导致市场供应萎缩, 进而影响成交量。2019 年供应量同比下跌 37%, 成交量同比下跌 53%。2019 年全市商品住宅成交均价 13030 元/m<sup>2</sup>, 同比上涨 16%。

截至 2019 年 11 月, 全市商品住宅库存为 849 万 m<sup>2</sup>, 与上年同期相比库存下滑 13%, 库存量减少约 127 万 m<sup>2</sup>, 库存去化周期以近 6 个月的平均水平计算, 去化周期约为 7.8 个月。其中外围八区库存量为 604 万 m<sup>2</sup>, 去化周期约为 6.9 个月, 库存量严重不足。

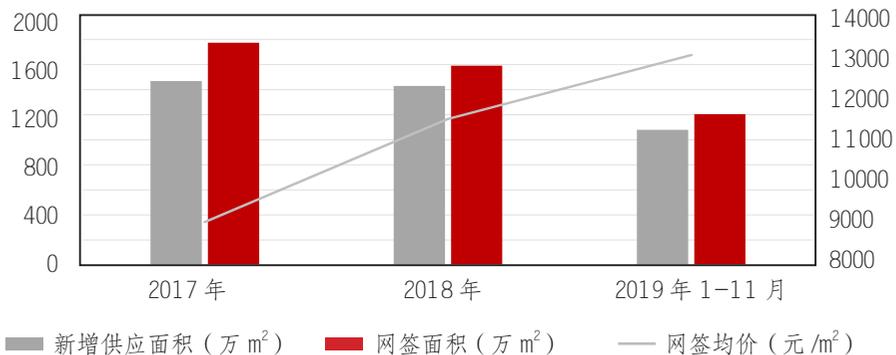
2019年1—11月西安商品住宅供求情况

类型	全市	中心四区	外围一区	类型	全市	中心四区	外围一区
新增面积(万m <sup>2</sup> )	1079	227	853	网签均价(元/m <sup>2</sup> )	13030	13380	12942
同比	-14%	-37%	-5%	同比	16%	30%	10%
网签面积(万m <sup>2</sup> )	1205	244	961	2019年底存量(万m <sup>2</sup> )	849	245	604
同比	-18%	-53%	1%	同比	-13%	-28%	-5%

### 市场分化明显，供销量齐齐萎缩

2019年随着人口红利及市场购买力不断被消费，叠加国家及地方政策不断收紧、各行业经济下行、金融管控持续加码等因素，导致楼市整体购买力表现不强。商品房供应面积、成交面积均较2018年减少300万m<sup>2</sup>左右；成交价格涨幅收窄。

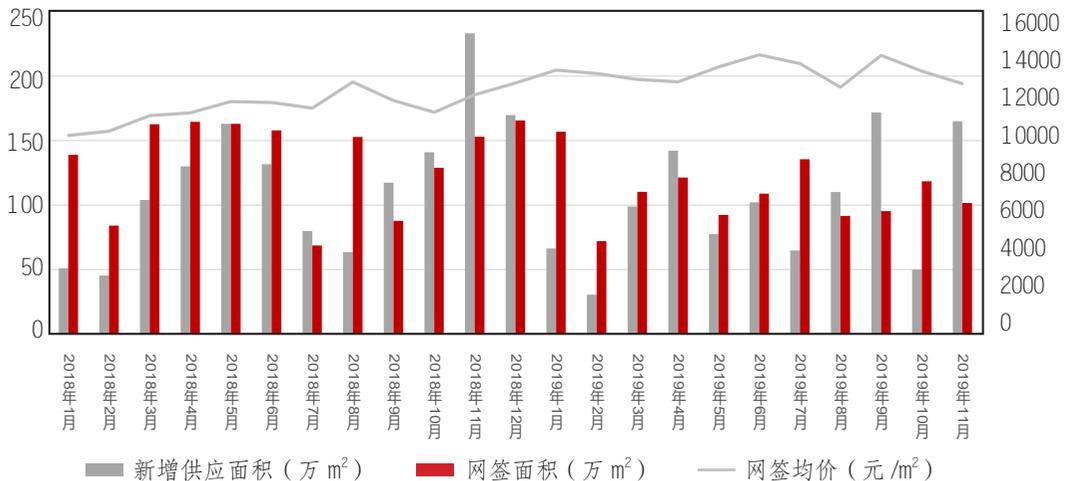
2017年—2019年11月西安全市商品住宅供求价走势



(注：1. 数据来源：西安房管局；2. 网签口径：商品住宅统计范围仅包含普通住宅+洋房；3. 统计范围：城六区、长安区、沣东原西安管辖部分)

从月度成交数据来看，上半年住宅市场表现为供不应求的态势。3月楼市迎来“小阳春”，市场购房热度持续升温；5、6月受国家“房住不炒”总方针和公积金、土地等政策收紧，加上新版购房合同启用和严格商品房预售许可审批，市场监管力度持续增强，使得往年6、7月的季节性低潮期提前来临；6月限购升级后，市场购房需求仍然旺盛，但供给端放量有所收窄，7月楼市新增面积仅65万m<sup>2</sup>，使得市场房价面临继续上涨压力。下半年随着房地产调控监管从紧，购房者观望情绪浓厚，市场整体成交表现冷淡，在这个背景下，开发商对市场的不确定性也较难把握，导致下半年新增供应起伏跌宕较大。9月和11月，受“金九银十”效应和房企冲刺业绩影响，市场供应量达到全年最高和次高，然而主力成交多为高性价比项目，中高端及高端市场转化率下降，市场分化明显。

2018年—2019年11月西安商品住宅供求价月度走势



### 热点区域依然抢手，成交均价持续上涨

从成交区域来看，除城北外，其余各区域成交量同比均出现不同程度的回落。主城区多数楼盘供货量不足，成交量回落明显；浐灞受区域内项目多、价格低、供应足等因素影响，成交量虽有回落仍居高位；曲江、高新、港务区等热点区域项目依然抢手。成交价格方面，各区域成交均价仍保持上涨态势；其中，城东受融创东方宸院等高价项目影响，成交价格涨幅最大，同比上涨 68%。

2019 年 1-11 月及 2018 年同期西安市商品住宅各区域成交量价对比



(注：1. 城内基本无在售商品住宅项目，成交量很少，在图表里不作显示；2. 港务区、灞河新区、航天城三个区域的数据从 2019 年开始统计)

## 2020 年房地产市场展望

土地方面，目前主城区土地资源稀缺，未来土地供应以城改用地为主。西咸新区整体土地储备量较大，是建设大西安进程中区域外扩的热点区域，同时也是购房客户外溢的主要区域，预计 2020 年将持续放量。

政策方面，预计 2020 年政策依然维持不变，仍延续“房住不炒、稳字当头”的主基调。

市场方面，2019 年市场处于横盘期，加之限价限购政策约束，客户入市情绪更理性，即使在年末房企加大促销力度的带动下，成交量也没有明显回升，市场热度被有效控制。预计 2020 年西安政策面会继续严格控制，整体市场企稳，价格则处于稳步上行的态势。往年受“禁土令”及冬日施工政策影响，春节后几个月频频出现供应不足的情况。2019 年西安市重新颁布“禁土令”，仅在重污染天气情况下执行，将缓解 2020 年一季度供应不足的情况。随着 2019 年西咸新区和港务区土地集中成交，预计 2020 年有大量项目入市，成为住宅市场供应的热点区域。

# 贵阳

## GuiYang

### 成交遭遇冰点，价格趋于理性 调控相对宽松，市场有望回温

#### 【回顾】

2019 年大贵阳楼市遭遇近三年冰点，全年商品房网签成交 771 万 m<sup>2</sup>，同比下降 23%；年底库存 1016 万 m<sup>2</sup>，同比上涨 14%。年内政府采取“平价减量”的方式维持市场稳定，持续控制备案节奏。全年商品住宅网签均价为 10492 元 /m<sup>2</sup>，同比下降 3%。开发商普遍加大促销力度，变相提高性价比以完成年度销售目标。2019 年土地市场表现优于商品住宅市场，年内开发商拿地积极，土地市场量价同比 2018 年均大幅上涨。

#### 【展望】

根据大贵阳“2+3 法则”（2 个跨年度的热销、3 个跨年度的低谷），2020 年预期回温，市场成交亦会有所好转。2019 年土地市场以近郊为成交主力，这些土地亦将成为 2020 年的供货主力。传统老城区仍以超级大盘为主支撑，更多的供应量将出现在近远郊区。未来价格仍将在政府调控下维持有序稳定的缓慢增长。总的来说，2020 年贵阳市场将回归理性，呈现量涨价平的趋势。

（截至 2019 年 11 月数据）

2019 年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年贵阳商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	682.92	-28%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	1199	37%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	623.17	-22%		* 成交金额 (亿元)	385.5	54%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	1015.86	14%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	3214	12%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	10492	-3%				

2019 年 1—11 月贵阳商品住宅新增供应为 682.92 万 m<sup>2</sup>，同比 2018 年减少 28%；市场遇冷，新增减少；全年成交 623.17 万 m<sup>2</sup>，同比 2018 年减少 22%；相比 2018 年，2019 年市场更显“供大于求”，不少开发商开始变相降价，成交均价下跌。

大贵阳“2+3 法则”（2 个跨年度的热销、3 个跨年度的低谷）已经成为“普遍预期”。基于对“2020 年市场将回暖”的判断，2019 年开发商低谷拿地热情高昂。

2019 年贵阳各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
南明区	147.22	161%	104.67	43%	11934	1.1%	白云区	24.71	-63%	55.45	204%	10783	21.6%
云岩区	45.48	-37%	99.77	39%	11488	3.4%	贵安新区	44.44	-64%	42.89	5%	7415	-7%
观山湖区	98.43	-49%	242.2	211%	12563	-0.3%	双龙经济区	273.91	14%	101.3	5%	8829	-11.3%

（注：1. 数据来源：贵阳市筑房网；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积；数据截至 2019 年 11 月）

2019 年贵阳商品住宅供求情况

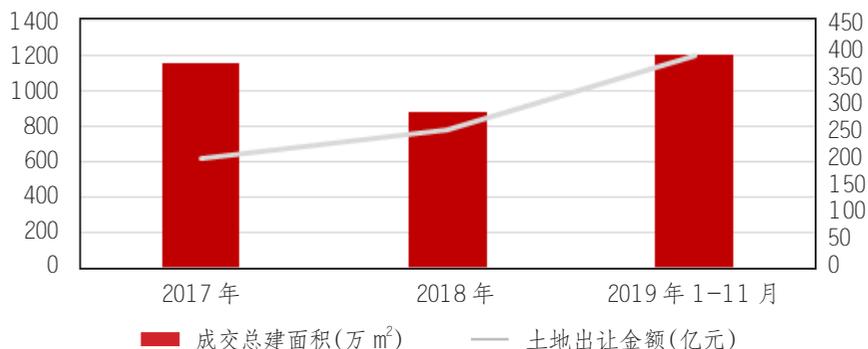
类型	全市	中心四区	外围三县	类型	全市	中心四区	外围三县
新增面积 (万 m <sup>2</sup> )	502.87	152.65	350.22	网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	10492	11393	9138
同比	-58%	-73%	-44%	同比	-3%	-2%	-16%
网签面积 (万 m <sup>2</sup> )	623.17	374.27	248.9	2019 年底存量 (万 m <sup>2</sup> )	1015.86	490.47	525.39
同比	-22%	-18%	-27%	同比	14%	23%	6%

全市：对比 2018 年无论新增供应、网签面积、网签均价均呈下滑趋势（市场遇冷，购买力减弱）。

中心四区：网签面积全面下降。其原因在于：2018 年房价涨幅过大，本地家庭收入水平对“高房价”的支撑有限；与此同时，2019 年全国市场遇冷、本地市场竞争加大，各大项目持续“变相降价”。

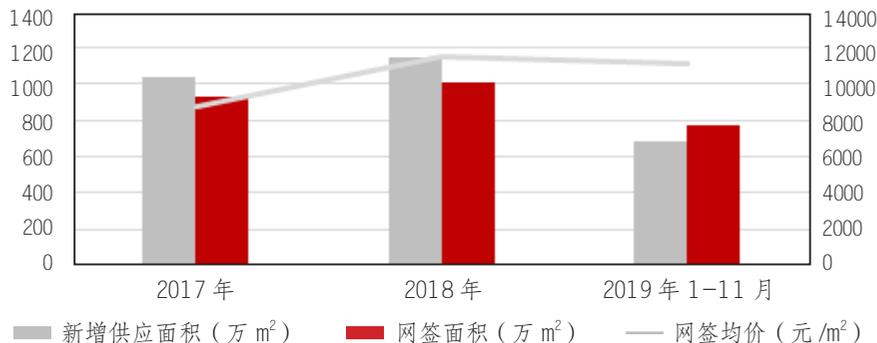
外围：均价下滑显著，库存趋于增加。

2017 年—2019 年 11 月贵阳经营性用地（不含工业）成交走势



（注：统计区域为南明区、云岩区、小河区、观山湖区、乌当区、花溪区、白云区、双龙经济区、贵安新区）

2017年—2019年11月贵阳全市商品房供求价走势

**2019年贵阳各区域市场供求特点：**

除南明区、双龙经济区“供大于求”外，其它七区都是“供小于求”，主要原因为新项目少新增。观山湖区供小于求，但项目竞争压力大，区域均价在九区中最高。

双龙经济区，2019年大牌企业项目（金科、融创）加快进驻，区域内除了超级大盘中铁悦龙南山外，新盘林立，供应量较大。

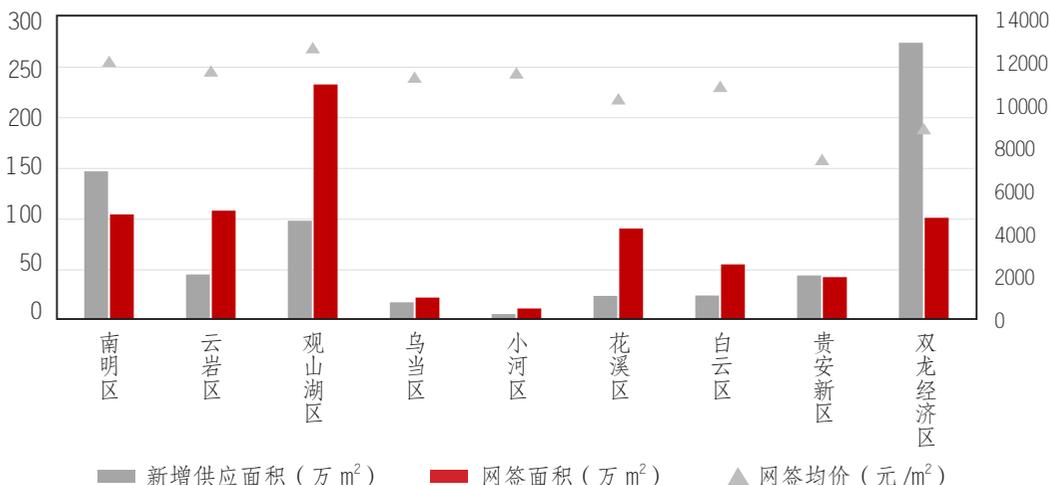
花溪区网签成交主要受大盘恒大文化旅游城影响。

云岩区供小于求，新进的项目体量较小。

南明区供大于求，主要供应来源于首钢贵州之光项目。

小河区、乌当区、白云区供求少，区域内新项目较少。

2019年1—11月贵阳市各区商品房供求价表现

**2020年房地产市场展望**

2020年预期回温，市场成交有所好转。

但与此相对地，2019年贵阳市供销量价下滑、存量上升，同时开发商积极拿地使“用地储备量”显著上升，在政府严格控制价格跌幅的情况下“2020年如何去库存、如何实现企业销售目标”将是对房地产企业的“重要考题”，预判2020年贵阳市楼市将发生两大转变：

1. 产品更新换代：中海、金地、中粮、远洋等企业的高价地项目将在2020年逐一展现，竞争加大，更多优势产品将在市场中呈现。

2. 销售手段灵活：预计“返现金、返礼包、送车位、精装送地暖等”各种灵活营销手段仍将“层出不穷”，以“更多手段”打破消费者购买力瓶颈、促进成交，将是2020年市场主流。

2019年土地市场以近郊为成交主力，这些土地将成为2020年的供货主力，更多的供应量将增加项目间的竞争压力。从客观上分析，2020年的备案大趋势会是“量涨价平”，但实际情况仍可能会出现“量涨价跌”。

# 南宁

## NanNing

### “地王”再现，限价时代或将结束 毛坯回归，楼市回暖即将来临

#### 【回顾】

2019年1—11月南宁商品住宅供应1041万m<sup>2</sup>，同比增长19%；网签成交995万m<sup>2</sup>，同比增长17%；年底库存503万m<sup>2</sup>，同比增长10%。南宁楼市出现供大于求的现象，区域市场遇冷是最主要的原因。全市成交均价11356元/m<sup>2</sup>，同比增长6%，原因是政府对毛坯房的价格管制有所放宽，年内更多新盘采用毛坯形式入市。2019年土拍不再“限价”，开发商抢地大战再次上演，“地王”频出。种种迹象表明，南宁楼市政策松绑信号明显，限价时代或即将结束。

#### 【展望】

预计2020年毛坯房会再次占市场主导位置。2019年被精装房的高门槛、高月供挡在置业门外的大量刚需客群，将集中在2020年买房。2020年南宁楼市成交量增速将继续放缓，但成交价格会有一定程度的增长，劣质精装和溢价外收等楼市乱象将被扼制，市场朝着更健康的方向发展。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年南宁商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	1041	19%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	1303	-6.73%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	995	17%		* 成交金额 (亿元)	1433	-3.98%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	503	10%		* 成交楼面地价 (元 /m <sup>2</sup> )	4595	27.14%
	成交均价 (元 /m <sup>2</sup> )	11356	6%				

2019 年南宁各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元 /m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元 /m <sup>2</sup> )	同比
青秀区	173	54%	134	22%	14850	11%	西乡塘区	126	-36%	148	-11%	10975	7%
良庆区	368	41%	355	49%	11464	-4%	江南区	159	5%	147	-5%	9352	-3%
邕宁区	114	0%	108	-8%	10953	15%	兴宁区	101	-42%	104	-32%	10286	3%

(注: 1. 数据来源: 克尔瑞, 带 \* 号数据来自合富研究院 (广西) 监测; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年城市发展大事件回顾

2019 年南宁被纳入自贸试验区, 范围主要集中在五象新区。自贸区的落地将推动五象新区城建配套的快速建成, 五象迎来新的发展机遇, “五象独火” 的现象将进一步凸显。

## 2019 年楼市政策回顾

2019 年南宁市楼市政策已开始松动, 具体表现为多个楼盘毛坯备案价陆续上浮。虽然“限贷、限售”两大政策依旧没有松绑, 但“多盘毛坯备案价上浮” 的现象预示南宁楼市的限价将陆续放开。同时, 政府亦持续落实“人才引进” 等细则, 房地产内需将被持续拉动。

政策	政策说明	2019 年前的执行标准	政策发布时间	2019 年政策变化
限价	商品房备案价限制	商品房备案价根据各项目情况限制。超过备案价格销售的, 不予办理商品房买卖合同网签	2017 年 5 月	无变化
限贷	对首套、二套等的贷款要求限制	南宁市区购买二套房的贷款首付比例上调至 40%, 三套停贷	2017 年 5 月	无变化
限售	对个人或企业取得产权后需持有多少年才能转卖的限制	南宁市区拥有第二套及以上住房的 (含新建商品住房和二手房), 须取得不动产权证书满两年后方可转让	2017 年 9 月	无变化

政策	政策说明	2019 年前的执行标准	政策发布时间	2019 年政策变化
限签	对特定区域或特定价格项目的网签限制	严格执行商品房销售明码标价，一房一价，超过申报价格的不予办理商品房买卖合同网签	2017 年 3 月	鼓励卖毛坯，备案价可在上次已批复预售价的基础上上浮 15%（普通板块）至 60%（热点板块），但要申请填写以毛坯销售的承诺书
落户	落户政策放宽	重点针对引进创新创业人才：加大高层次人才创新创业场地支持。经认定为 A 类至 E 类的高层次人才，在南宁创业的给予一定比例的创业场租补贴	2019 年 2 月	《南宁市高层次人才认定实施办法》：在南宁工作的经认定的高层次人才，可获得相应的“英才卡”，享受购房补贴、子女入学和医疗优诊服务等人才政策相关待遇

## 2019 年一级市场发展回顾

2019 年 1—11 月南宁经营性用地（不含工业）成交总建筑面积 1303 万  $m^2$ ，同比下降 6.7%。而土地出让金额达 1433 亿元，环比下降 4%。

从一季度开始，南宁“不限毛坯售价”的地块陆续增多，进入 4 月，成交地块基本“不限毛坯售价”。据统计，南宁 1—11 月共成交地块 58 幅，其中“不限毛坯售价”地块占 49 幅。由于政府有意放松限价，五象新区、青秀区等热点区域地块遭各大房企哄抢，“地王”频发现象再次出现，热点区域地块的实际楼面价（含配建房成本）纷纷过万，再次刷新南宁地价天花板。

2017 年—2019 年 11 月南宁经营性用地（不含工业）成交走势



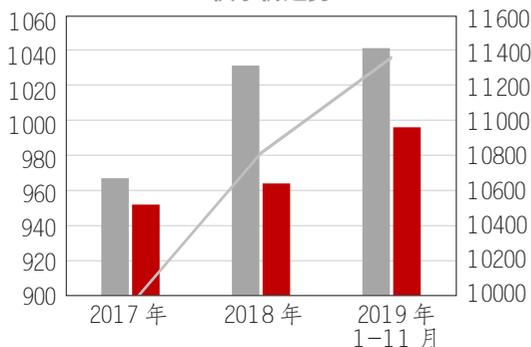
■ 成交总建筑面积 (万  $m^2$ ) — 土地出让金额 (亿元)

## 2019 年二级市场发展回顾

2019 年 1—11 月南宁全市商品住宅供求量双双达到千万水平，供求关系平衡。网签均价稳步上涨，达到 11356 元 /  $m^2$ ，同比上涨 5.3%。

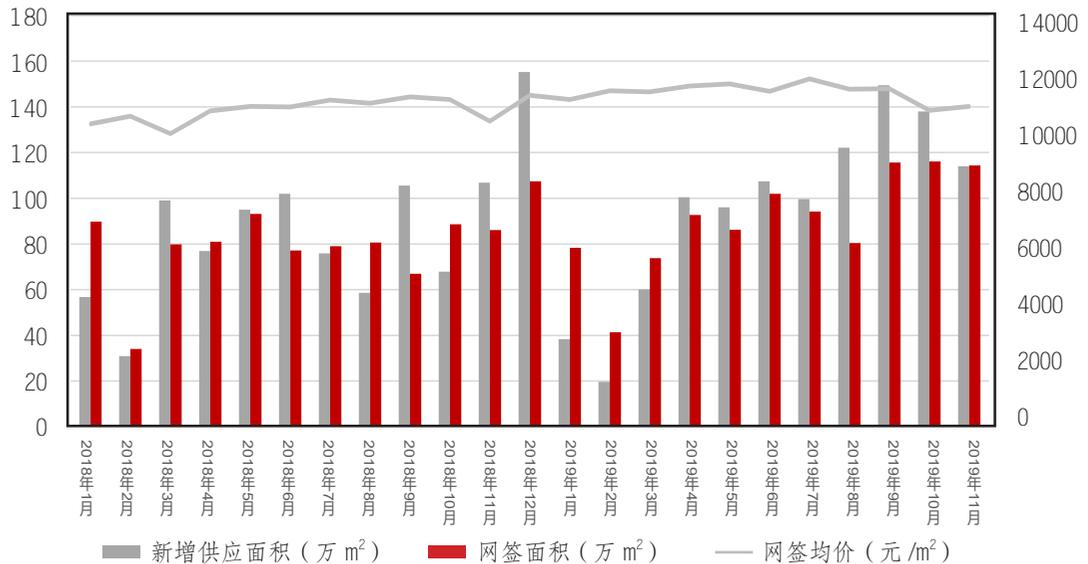
从供求关系看，南宁年供求量呈正比例增长，稳定在千万级水平，市场健康。值得注意的是，2019 年住宅成交主要集中在下半年。一方面，受供应端下半年急剧放量影响，成交有所提升。另一方面，政府在毛坯备案限价上陆续放松，导致下半年精改毛、毛坯新盘项目增多，置业门槛下降引发市场疯抢，开盘基本售罄。同时，由于毛坯房大量入市，均价增速放缓，年涨幅从前年的 10% 下降到 5%。

2017 年—2019 年 11 月南宁全市商品房供求价走势



■ 新增供应面积 (万  $m^2$ ) ■ 网签面积 (万  $m^2$ )  
— 网签均价 (元 /  $m^2$ )

2018年—2019年11月南宁商品住宅月度成交走势



从各城区成交情况来看，良庆区供需量处于各城区首位，约占全市总成交量的1/3，南宁楼市“五象独火”已成不争事实。自贸区落定后，五象新区热度再次攀升，龙光天瀛等项目售价已突破2万。成交均价方面，青秀区均价仍处于首位，但由于远离青秀区中心的仙葫板块2019年大量高价项目入市，滞销情况严重，近5年来首次出现供过于求。其余四大城区的成交量价平稳提升。

2019年1—11月南宁市商品住宅供求情况

类型	全市	中心四区（青秀、兴宁、江南、西乡塘）	城市新区（良庆、邕宁）
新增面积 (万 m <sup>2</sup> )	1041	559	482
同比	19%	3%	46%
网签面积 (万 m <sup>2</sup> )	995	533	462
同比	17%	-4%	56%
网签均价 (元/m <sup>2</sup> )	11356	11588	1809
同比	6%	9%	19%
2019年11月存量 (万 m <sup>2</sup> )	503	307	196
同比	-15%	-17%	-12%

## 2020 年房地产市场展望

### 政策“低调”放松，调控将更灵活

从目前全国大环境来看，调控依然从紧。虽有“因城施策”的政策指导，但若无条件的解除限价，南宁楼市毛坯价会急剧飙升，因此政府仍将避免“房价增长过快”现象。2020年楼市调控的手段将更加多样化，但难有大范围松绑。

### 毛坯房回归，成交量将明显提升

“精改毛”持续发酵，预计2020年精装房将陆续退出市场。对购房者而言，毛坯房的置业门槛和月供均有一定程度的降低，刚需客群会抓紧时机入市。

### 楼市乱象逐步消失，市场恢复秩序

以往“被动的精装时代”，外收、捆绑销售、捂盘惜售等楼市乱象不断，精装维权事件越演越烈。伴随毛坯限价松绑，劣质精装和溢价外收等楼市乱象将被扼制，市场朝着更健康的方向发展。

# 乌鲁木齐

WuLuMuQi

## 楼市平稳运行，成交量价齐升 政府灵活调控，市场健康政策稳

### 【回顾】

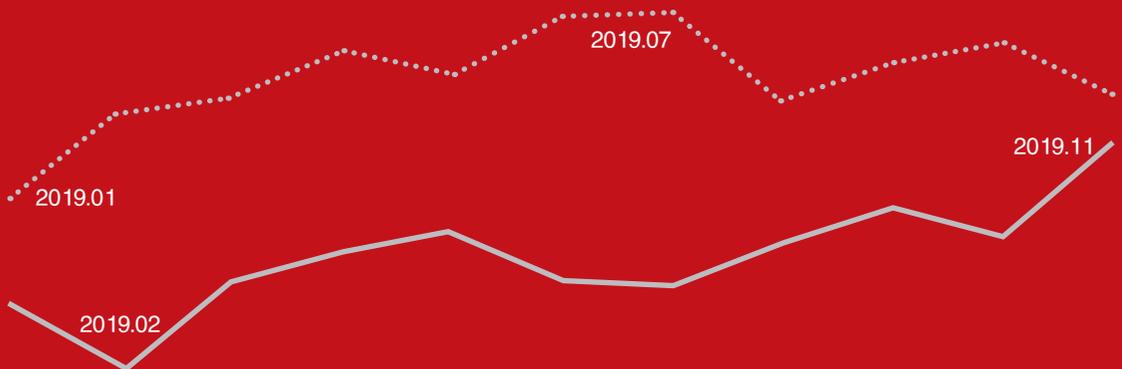
2019年乌鲁木齐楼市平稳运行，成交量价齐升，全年商品住宅网签成交534.2万 $m^2$ ，同比增长33%，全年商品住宅网签均价为8893元/ $m^2$ ，同比增长5.6%。在市场保持健康发展的情况下，2019年乌鲁木齐调控政策保持平稳，继续保持不限购、不限价、不限签、不限售、不限贷政策。

### 【展望】

预计乌鲁木齐市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续实施灵活调控，稳定市场预期并且加强金融监管力度。乌鲁木齐根据城市自身的发展情况，2019已发布多个与楼市相关的政策，在全国政策风向及新疆持续发展的大环境下，预计2020年乌鲁木齐楼市将呈现出以价换量的运行态势，成交量保持相对稳定，成交价格小幅下滑或保持稳定，各开发商也将继续深入挖掘客户需求，提高客户对楼盘的认可度。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势

## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年乌鲁木齐商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	522.36	-27%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	576.2	-24.8%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	534.2	33%		* 成交金额 (亿元)	168.5	-24.3%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	/	/		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	2925	-4.5%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	8893	5.6%				

2019 年乌鲁木齐各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
天山区	45.91	0.44%	99.54	2.34%	9633	17%	水磨沟区	21.35	-0.011	129.3	0.36	8831	-2%
新市区	65.28	-0.7%	97.45	-0.04%	9325	7%	米东区	77.35	2.46	79.21	0.3	7551	2.9%
沙依巴克区	149.53	0.019%	81.76	0.55%	8706	-1.5%	头屯河区	28.45	-0.41	96.28	0.55	9439	22%
铁西区	130	-27%	171	5%	10512	3%							

(注: 1. 数据来源: 中指数据; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

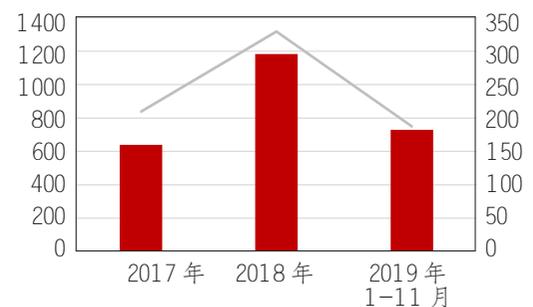
2019 年 1—11 月乌鲁木齐共推出住宅土地 92 宗, 总规划建面 941.7 万 m<sup>2</sup>, 同比下降 12.3%, 成交住宅用地 66 宗, 总规划建面 576.2 万 m<sup>2</sup>, 同比下降 24.8%, 成交额 168.5 亿元, 同比下降 28%, 各区域供应量与成交量最高的是乌鲁木齐热点区域高新区(新市区), 排名第二的为米东区。

从成交来看, 乌鲁木齐土地市场热度有所下降, 但品牌房企的土地储备工作仍一直积极稳步推进。

2019 年 1—11 月乌鲁木齐各区域住宅用地供应情况

区域	供应 (m <sup>2</sup> )	成交 (m <sup>2</sup> )	成交额 (万元)
天山区	479066.55	479066.55	170290
沙依巴克区	438124.63	396789.63	203520
高新区	3023216.7	1675036.94	626800
水磨沟区	1942723.99	989510.75	241750
经济技术开发区	1009367.17	496702.25	145050
米东区	2278264.05	1580481.35	291370

2017 年—2019 年 11 月乌鲁木齐住宅用地成交走势



■ 成交总建面 (万 m<sup>2</sup>) — 土地出让额 (亿元)

## 2019 年二级市场发展回顾

2019 年 1—11 月乌鲁木齐商品住宅销售共计 46968 套, 同比增长 33%; 销售面积 534.2 万 m<sup>2</sup>, 同比增长 33%; 销售价格 8893 元/m<sup>2</sup>, 同比增长 5.6%; 总销售额 475 亿元, 同比增长 40%。

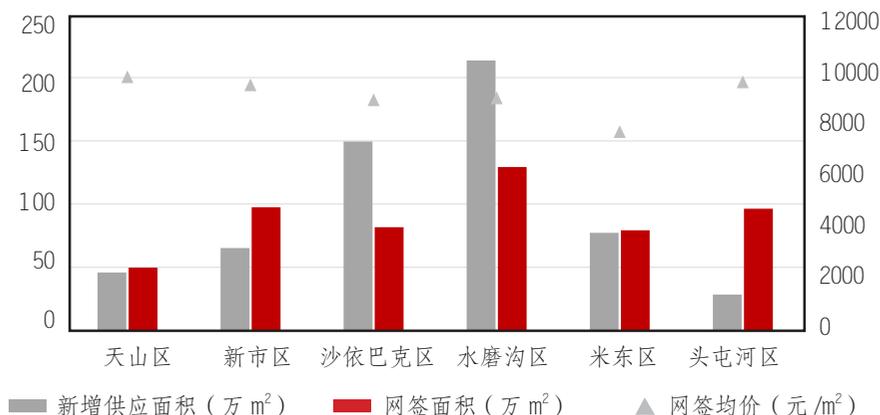
从各区域看, 水磨沟区的成交达 10629 套/141.88 万 m<sup>2</sup>/114.19 亿元, 套数、面积、销售额均居各区之首; 销售价格方面, 天山区以 9633 元/m<sup>2</sup> 排名第一。

多条地铁的修建，多条道路的修通，缓解了交通压力。不限购、不限价、不限签、不限售、不限贷的政策，“南控北扩东进西延”的发展战略，首府人民对于住房改善的需求，都促使乌鲁木齐2019年二级市场相比2018年稳中有升。

2019年1—11月乌鲁木齐商品住宅销售情况

区域	销售套数 (套)	销售价格 (元/㎡)	销售额 (亿元)
天山区	4380	9633	47.93
沙依巴克区	7750	8760	71.19
高新区	8783	9325	90.88
水磨沟区	10629	8831	114.19
经济技术开发区	8428	9439	90.88
米东区	6949	7551	59.8

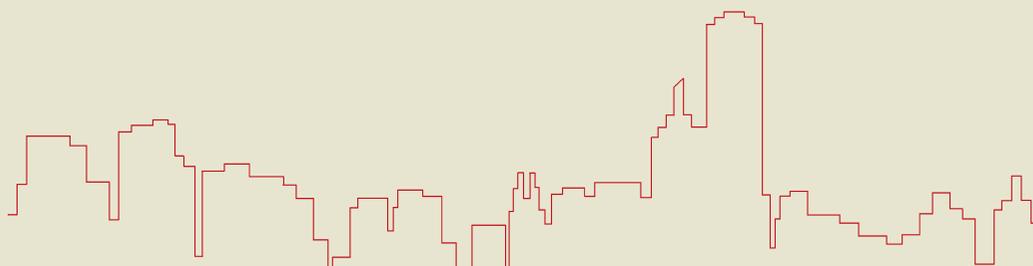
2019年1—11月乌鲁木齐市各区供求价表现



## 2020 年房地产市场展望

一级市场，预计乌鲁木齐市政府将在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面继续紧跟国家政策脚步，实施灵活调控，稳定市场预期并加强金融监管力度；乌鲁木齐都市圈将基本形成“三环十五射”的城市交通骨架。随着道路的通畅，城市发展速度将明显加快，土地价值也将快速提升，各大房企也将继续保持对周边配套优势明显，性价比相对其它位置较高的热点区域的关注，积极稳步推进土地储备与开发的工作。

二级市场，乌鲁木齐市根据城市自身发展情况，2019年已发布多个与楼市相关的政策，在全国政策风向及新疆持续发展的大环境下，预计2020年乌鲁木齐楼市将呈现出以价换量的运行态势，成交量保持相对稳定，成交价格小幅下滑或保持稳定，各开发商也将继续深入挖掘客户需求，提高客户对楼盘的认可度。



# 东北平原

China Real Estate Market Forecast 2020

# 沈阳

ShenYang

## 库存下行，成交量价齐涨 政策维稳，后市走势平稳

### 【回顾】

2019年随着品牌开发商新品的不断入市，前期抑制的大量购房需求得到释放，市场量价齐升，商品住宅库存及去化周期稳中有降，整体仍保持去库存态势。1—11月商品住宅网签成交1543万 $m^2$ ，同比上涨19%，年底库存2021万 $m^2$ ，同比下降8%。政府加快供地节奏，1—11月土地出让建筑面积较2018年全年增长9.1%。

### 【展望】

2020年预计沈阳房地产市场政策仍旧以维稳为主，短期内政策松动概率不大。不同于大连、哈尔滨等其它东北省会城市四季度地产行情走弱，沈阳市场目前依然稳健。因2019年新增土地量提升，2020年入市项目将促进新房供应上升，需求端不排除受大环境利好政策的影响，进一步释放，预计成交量价稳步攀升，2020年市场走势预期较平稳。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势

2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年沈阳商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	1402	-1%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	947	9.1%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	1543	16%		* 成交金额 (亿元)	438	37.7%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	2021	-3%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	4627	26.2%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	10517	14%				

(注: 1. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 2. 数据截至 2019 年 11 月)

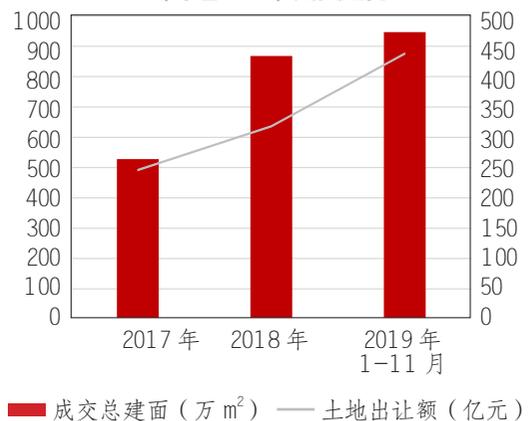
2019 年沈阳各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
沈河区	55	22%	59	13%	14905	6%	浑南区	350	-8%	402	11%	12400	22%
和平区	66	8%	70	-12%	17569	23%	于洪区	144	-25%	204	7%	9963	10%
皇姑区	75	-13%	93	0%	11042	1%	沈北新区	366	76%	344	74%	7434	14%
铁西区	130	-27%	171	5%	10512	3%	苏家屯区	162	107%	131	42%	7342	25%
大东区	50	-19%	65	-3%	11047	10%							

## 2019 年一级市场发展回顾

2019 年 1—11 月沈阳成交总建面为 947 万 m<sup>2</sup>, 较 2018 年全年同比上升 9.1%; 总成交金额为 438 亿元, 较 2018 年全年水平大幅提升 37.7%。

1—11 月成交楼面地价为 4627 元/m<sup>2</sup>, 对比 2018 年楼面地价 3667 元/m<sup>2</sup>, 提升 26.2%。全年价格呈现“微笑曲线”, 上半年房企融资环境有所改善, 土地小阳春, 3—5 月沈阳土地市场共成交 246.21 万 m<sup>2</sup>, 土地成交价格多在 6000~7500 元/m<sup>2</sup>, 明显高于下半年。6—7 月, 铁西经济开发区、沈北新区、苏家屯区三环外的大量地块低价出让, 被恒大等企业以底价摘得, 全年土地成交量达到高峰, 成交价格被结构性拉低。从溢价率看, 上半年出让的 32 块土地中, 有 13 块溢价率超过 30%, 占比 40.6%, 下半年出让的 37 块土地中, 仅有 3 块溢价率超过 30%, 占比 8.1%。

2017 年—2019 年 11 月沈阳经营性用地  
(不含工业) 成交走势

2019年1—11月沈阳土地月度成交量走势

时间	土地成交面积 (万 $\text{m}^2$ )	块数 (块)	总建筑面积 (万 $\text{m}^2$ )	平均容积率	土地总价 (万元)	平均土地单价 (元/ $\text{m}^2$ )	平均楼面地价 (元/ $\text{m}^2$ )
2019年1月	40.97	5	87.49	2.14	342984	8372	3920
2019年3月	44.9	10	94.36	2.1	592738	13201	6282
2019年4月	29.2	8	51.18	1.75	383291	13128	7489
2019年5月	45.5	8	100.67	2.2	708634	15574	7039
2019年6月	7.46	1	12.68	1.7	20032	2686	1580
2019年7月	156.79	15	282.13	1.8	850001	5421	3013
2019年8月	56.41	6	117.52	2.08	576752	10225	4908
2019年9月	48.67	9	93.26	1.92	332621	6834	3567
2019年10月	35.94	3	60.09	1.67	221933	6175	3693
2019年11月	23.14	4	47.46	2.05	352298	15227	7424
合计	488.96	69	946.83	1.94	4381284	8960	4627

从各区域来看,新城区是政府主力供地区域,也是成交热点区域,铁西区成交建面223.66万 $\text{m}^2$ ,成交均价3517元/ $\text{m}^2$ ;沈北新区成交建面213.1万 $\text{m}^2$ ,成交均价3285元/ $\text{m}^2$ ,两区合计成交规模占全市将近一半。中心城区核心地块量少价高,沈河区仅供应土地两宗,建面32万 $\text{m}^2$ ,成交均价10947元/ $\text{m}^2$ ,规模最小且地价最高;和平、于洪等城市核心区成交土地价格亦超过7000元/ $\text{m}^2$ 。

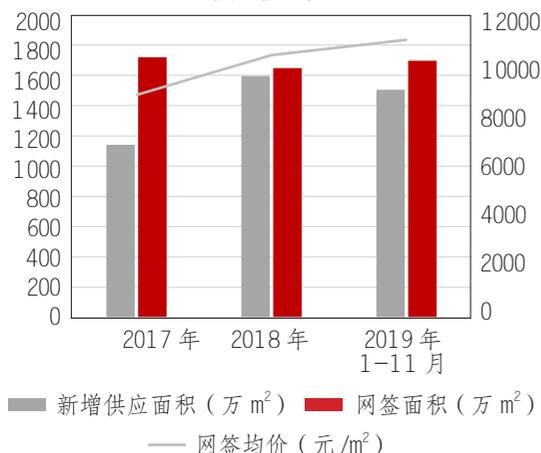
2019年1—11月沈阳各区土地成交情况

区域	土地成交面积 (万 $\text{m}^2$ )	块数 (块)	总建筑面积 (万 $\text{m}^2$ )	平均容积率	土地总价 (万元)	平均土地单价 (元/ $\text{m}^2$ )	平均楼面地价 (元/ $\text{m}^2$ )
沈河区	13.06	2	32.05	2.45	350866	26871	10947
和平区	13.41	6	44.17	3.29	345234	25745	7816
皇姑区	48.19	8	102.17	2.12	447173	9279	4377
大东区	32.67	7	68.32	2.09	386678	11836	5660
于洪区	18.01	2	36	1.87	281966	15656	7832
铁西区	122.43	17	223.66	1.83	793654	6451	3517
浑南区	73.1	8	125.28	1.71	773956	10588	6178
沈北新区	110.27	11	213.1	1.93	700119	6349	3285
苏家屯区	57.82	8	102.08	1.77	301638	5217	2955
合计	488.96	69	946.83	1.94	4381284	8960	4627

## 2019年二级市场发展回顾

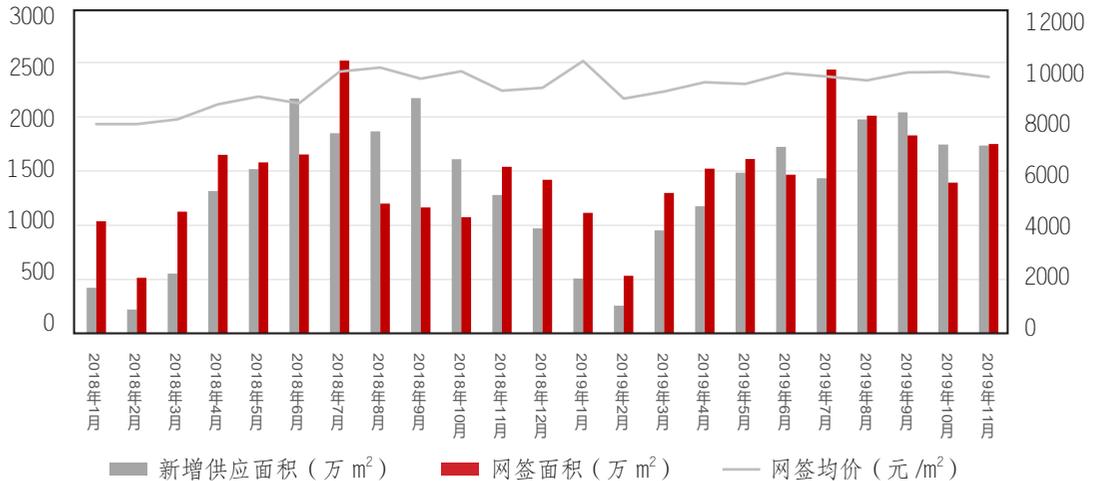
2019年随着品牌开发商新品的不断入市,前期抑制的大量购房需求得到释放,市场总体平稳,成交量价稳中有升,商品住宅库存及去化周期稳中有降,整体仍保持去库存态势。1—11月沈阳商品房新增供应1503万 $\text{m}^2$ ,同比减少5%;网签成交1696万 $\text{m}^2$ ,同比增长3%;年底库存2021万 $\text{m}^2$ ,同比下降8%。

2017年—2019年11月沈阳全市商品房供求价走势



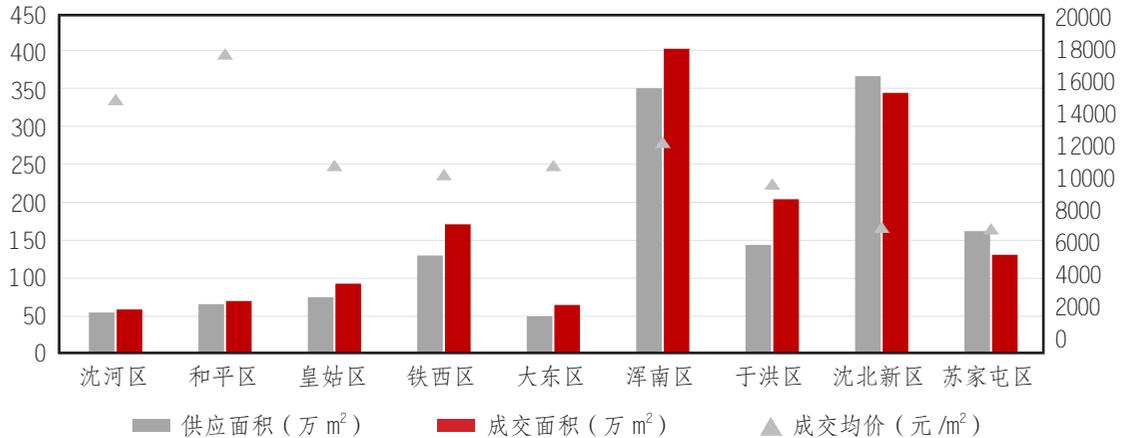
一季度市场开始回暖，“金三银四”持续供不应求；三季度市场发力强劲，成交量高位运行，7月成交243.5万 $m^2$ ，达到全年峰值，季度月均成交量突破200万 $m^2$ 以上。四季度受季节因素影响，成交有所下滑，全年总体平稳。

2018年—2019年11月沈阳商品住宅月度供求价走势



新城区楼市年内表现整体好于传统市内五区，浑南区、沈北新区、于洪区分居年度成交前三位，浑南成交龙头位置牢固，全年成交量超400万平方米，占全市市场份额29%，铁西、于洪、沈北、苏家屯四区域也有不错表现，成交量均过百万平方米。成交均价方面，除于洪、沈北、苏家屯外的所有城区年度成交均价均突破万元，苏家屯区因品牌项目入市，均价涨幅最大达到25%。

2019年1—11月沈阳市各区供求价表现



2019年1—11月沈阳市商品住宅供求情况

类型	全市	中心五区	外围四区	类型	全市	中心五区	外围四区
新增面积 (万 $m^2$ )	1402	378	1024	网签均价 (元/ $m^2$ )	10517	12337	9745
同比	8%	-13%	19%	同比	9%	7%	14%
网签面积 (万 $m^2$ )	1543	459	1083	2019年底存量 (万 $m^2$ )	2021	724	1297
同比	19%	0.6%	28%	同比	-8%	-11%	-6%

## 2020年房地产市场展望

2020年预计沈阳房地产市场政策仍旧以维稳为主，短期内政策松动概率不大。不同于大连、哈尔滨等其他东北省会城市四季度地产行情走弱，沈阳市场目前依然稳健。因2019年新增土地量提升，2020年入市将促进新房供应上升，需求端不排除受大环境利好政策的影响，进一步释放，预计成交量价稳步攀升，2020年市场走势预期较平稳。

# 大连

DaLian

## 调控政策叠加，供需量缩价涨 库存去化尾声，今年稳字当头

### 【回顾】

2019年大连土地市场呈现爆发式增长、起拍价格攀升，成交价格水涨船高；而与此相对地，商品住宅受市场低迷影响，成交量减少、成交价格涨幅收窄。2019年是大连楼市调控最严格的一年，“限购”、“限价”政策叠加，购房者持币观望情绪浓厚，是造成下半年市场后劲不足的主要原因。

### 【展望】

从土地端来看，在大连去库存及市场下行周期影响下，为稳定预期，预计2020年土地供应潮慢慢退去，土地市场供应回归正常逻辑，但各区域土地成交价格仍趋上涨。从市场端来看，2019年土地集中放量势必导致2020年项目集中入市，推高市场供应；在包括供应、政策等多重因素影响下，预计2020年大连商品住宅成交量将有所回升，成交均价保持平稳。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势

2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年大连商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	427	-1%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	524	277%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	527	-13%		* 成交金额 (亿元)	276	260%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	931	-10%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	5265	-5%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	14958	7%				

2019 年大连各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
中山区	53.2	-15%	79.7	-6%	22382	5%	高新园区	51	-44%	77.3	9%	17434	8%
西岗区	13	283%	4	-20%	26836	30%	旅顺口区	4.3	-88%	6.6	-84%	8800	10%
沙河口区	16.9	4%	18.8	-40%	19234	1%	金州区	45.6	102%	59.1	-9%	9063	4%
甘井子区	117.4	-25%	136.2	-30%	16001	12%	开发区	127.1	60%	145.3	28%	10302	1%

(注: 1. 数据来源: 新峰数据系统、大连国有土地使用权交易中心; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

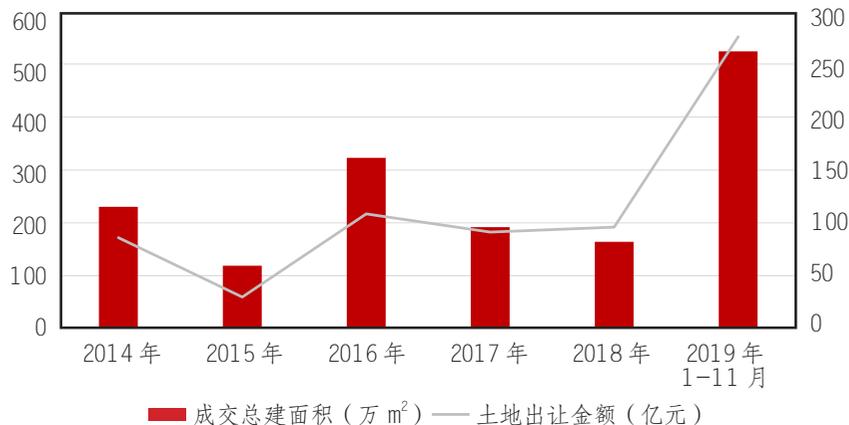
## 商住土地“规则”趋松、供应放量。房企补仓意图明显，成交实现爆发式增长

2014 年房地产市场进入去库存周期，大连市土地端市场供应锐减，2015—2018 年年均供应 262 万 m<sup>2</sup>，成交不足 200 万 m<sup>2</sup>。2018 年 5 月，大连发布土拍新政，“配建租赁面积”增大导致“房企成本”增加，土地市场一度低迷。

2019 年 1 月土拍再发新政，修改“配建租赁规则”为“根据租赁住房专项规划和具体情况确定具体项目配建比例”，且对商业及保证金指标亦有所调整。

伴随土地政策“向松调整”，政府加大土地供应量，催生供应潮。另一方面，由于商品住宅“有效库存”见底及受益于融资环境的“暂时性宽松”，房企补充货量意图明显。2019 年大连土地市场火热，成交 524 万 m<sup>2</sup>，同比大涨 277%。

2014 年—2019 年 11 月大连商住用地成交走势



**起拍价格攀升，成交价格水涨船高，主城区量小价高，新城区崛起，支撑城市外围扩张**

2018—2019年大连连续出台溢价上限政策（2018年5月溢价上限70%，2019年1月溢价上限49%），以期控制土地价格，但未起到实质作用。

从区域土地成交来看，主城土地成交量小价高，近郊仍为成交主力区域，价值不断提升，新城崛起，金州机场新区、开发区小窑湾、旅顺新城扎堆聚集发展，支撑城市外围扩张。

**2019年1—11月大连各区商住土地成交情况**

区域	成交建面 (万 m <sup>2</sup> )	成交建面占比	成交宗数	成交宗数占比	特征	
全市	523.88	100%	38	100%	/	
中心区	中山区	0.75	0.1%	1	3%	主城核心，体量小，价格高
	西岗区	1.95	0.4%	1	3%	主城核心，体量小，价格高
	沙河口区	1.7	0.3%	1	3%	/
	高新园区	0	0%	0	0%	/
	甘井子区	315.44	59.6%	11	29%	供应宗数减少，但单体量大
近郊区	开发区	95.5	18%	11	29%	寨子沟、小窑湾
	金州区	32.96	6.2%	4	11%	金州湾区域
	旅顺口区	80.81	15.3%	9	24%	旅顺新城

**随着拿地成本提高，房企合作拿地愈加普遍**

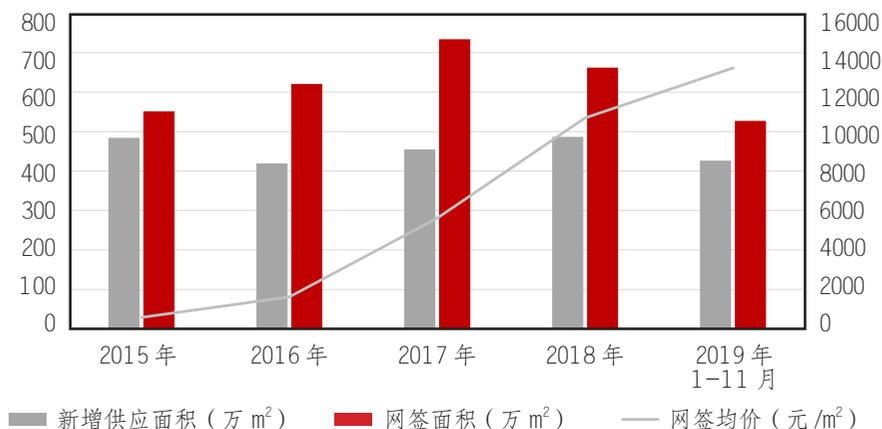
尽管2019年商住土地成交量大，但房企获取土储分散，仅华润、万达、中海等少数典型房企土储有明显增加；而伴随拿地成本及风险提高，合作拿地方式愈加普遍；同时，房企郊区扎堆布局，同质化显著，预计未来竞争激烈。

**2019年二级市场发展回顾****商品住宅市场处下行周期，购房者持币观望气氛浓厚**

商品住宅市场处于下行筑底周期，各区域分化明显，成交量低于前年同期，购房者持币观望情绪浓厚，供销量降至近年低点。

2019年3—4月，受“小阳春”市场节点影响，市场成交暂时性回暖；5月，大连因房价上涨过快，被住建点名预警；7月大连出台限价政策，促进房地产价格平稳发展意图明显；9—10月，“金九银十”成色表现不足，购房者普遍持币观望，市场进入疲软期；四季度房企多采用降价、促销以价换量冲刺年底任务。

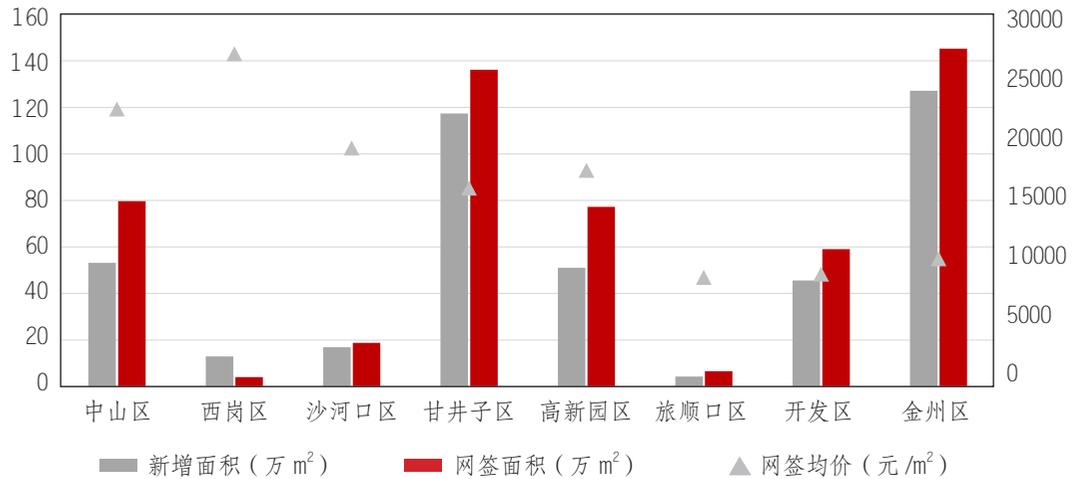
2019年，大连商品住宅新增供应量427万m<sup>2</sup>，同比下降1%；成交量527万m<sup>2</sup>，同比下降13%；成交价格14958元/m<sup>2</sup>，同比上涨7%，涨幅收窄。

**2015年—2019年11月大连商品住宅供求价走势**

### 甘井子区、开发区为供销主力，非中心区域去化情况较好

2019年开发区为供销主力区域，成交量同比增长60%；甘井子区仍为传统粮仓板块，但受供应缩减及价格上涨因素影响，成交量下滑，同比下降25%；西岗区受新项目入市、个案性影响，价格居高；中山区依旧保持其高端属性，销售价格较高；沙河口区在售项目较少，整体市场活跃度较低。

2019年1—11月大连各区商品住宅供求价表现



### 商品住宅存量下降

截至2019年11月底，全市商品住宅库存931万m²，去化周期17个月，受供应量缩减影响，整体存量与去化周期均呈现下降趋势。

## 2020年房地产市场展望

### 土地端：供应集中“一带一城”，成交回归理性

预计2020年大连土地供应潮退去，土地市场将回归理性。

未来供应将集中“一带一城”及政府规划重点区域，北部发展带或将成为房企争夺重点。

大连主城面临潜在供应不足，土地价格仍将“高位持涨”；近城供应稳定，利于“价值提升”；近郊区价格或仍趋于“稳定增长”，预计2020年土地市场继续由品牌房企“霸占”。

### 市场端：供应有望推高成交，成交价格保持

供应方面，2019年大连土地集中放量，2020年项目集中入市、推高市场供应或是“必然趋势”，预计2020年市场供应量有望突破近年高点。开发区小窑湾、旅顺新城、体育新城、钻石湾等板块是主力供应区域。

成交方面，受热点板块带动、供应量增加及限购政策影响逐步消化的影响，2020年大连市场成交量将有所回升，预计为640~680万m²量级。

价格方面，受房企拿地成本与2019年7月限价政策双重制约，2020年大连商品住宅成交均价将保持平稳，预计涨跌幅度在±4%之间。

# 长春

## ChangChun

### 供求平稳，库存健康 但需关注供应端变化

#### 【回顾】

2019年长春商品住宅供应934.4万 $m^2$ ，同比小幅下降，全年商品住宅网签成交939.6万 $m^2$ ，同比下降4%；截至11月底，库存888.7万 $m^2$ ，同比增加12%。政府大幅增加土地供应，全年经营性土地出让建筑面积较2018年同比增长87%。全年商品住宅网签均价为9627元/ $m^2$ ，同比增长11%。2019年，长春楼市并未出台进一步调控政策，现阶段政策仍以保持宽松为主。

#### 【展望】

2020年，长春政策仍以保持宽松为主基调，重大调控的可能性较小，房地产市场监管及稳定市场发展将是政策主旋律。从2019年土拍情况来看，开发商拿地较为谨慎，避免高地价导致高房价，部分开发商通过拿具备综合用地性质土地或合作拿地，降低拿地成本。预计2020年长春楼市较为平稳，成交量或将有所缩减，成交价格趋于平稳。

(截至2019年11月数据)

2019年度房价走势



2019年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年长春商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	934.4	-9%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	1184.27	98.2%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	939.6	-4%		* 成交金额 (亿元)	350.3	119.6%
* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	888.7	12%	* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )		2958	10.8%	
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	9627	11%				

2019 年长春各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
朝阳	8	-15.8%	13.94	60.1%	9814	-4.4%	北湖	127.83	-54.7%	159.33	4%	8747	11.7%
经开	71.96	236.1%	61.63	97.3%	9767	7.3%	奢岭	27.39	238.9%	10.49	123.5%	9441	-5.4%
绿园	41.15	80.1%	42.19	0.2%	7891	-11.8%	宽城	89.24	-37.3%	103.19	-19.7%	7578	1.6%
二道	40.54	-58.5%	45.95	-41.2%	9721	20.2%	南关	139.92	57.2%	107.21	2.5%	11243	15.4%
汽贸	58.07	25%	73.49	35%	9308	23.7%	净月	147.17	6.2%	130.43	25.8%	11723	18.7%
经开北	9.1	-33.6%	15.30	-51.2%	8729	4.4%	高新	126.13	1.3%	126.25	25.5%	10798	7.4%
空港	2.8	/	1.43	-59.2%	4689	0.6%	莲花山	15.53	-12.4%	14.31	32%	7783	-4.9%

(注: 1. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 2. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

2019 年 1—11 月, 长春供应房地产开发经营性用地 98 宗, 成交 73 宗, 成交占地面积 733.12 万 m<sup>2</sup>, 规划计容建面 1348.2 万 m<sup>2</sup>, 同比上涨 87%; 成交楼面均价 2759 元/m<sup>2</sup>, 同比上涨 12.8%, 溢价率 5.7%。

其中, 商住用地成交 62 宗, 占地面积 602.8 万 m<sup>2</sup>, 规划计容建面 1184.27 万 m<sup>2</sup>, 同比上涨 98.2%; 成交楼面价 2958 元/m<sup>2</sup> (前年同期 2669 元/m<sup>2</sup>), 同比上涨 10.8%, 溢价率 6.07%; 棚改用地 19 宗, 规划计容建面 351.27 万 m<sup>2</sup>, 建面占比 29.7%。

2017 年—2019 年 11 月长春经营性用地 (不含工业) 成交走势



## 2019 年二级市场发展回顾

2019 年 1—11 月, 长春地区延续 2018 年限售、限价、限签政策, 政策面无明显变化, 2019 年对房地产中介市场加强监管力度, 严肃查处违法违规中介, 规范房地产市场秩序, 落实租售同权政策, 允许将商业办公用房改建为租赁住房, 大力发展住房租赁市场, 市教育局规范民办学校办学, 严禁民办学校将招生入学与房地产挂钩, 将对学区房和学位房的价值造成一定影响。

## 2019年1—11月长春楼市政策

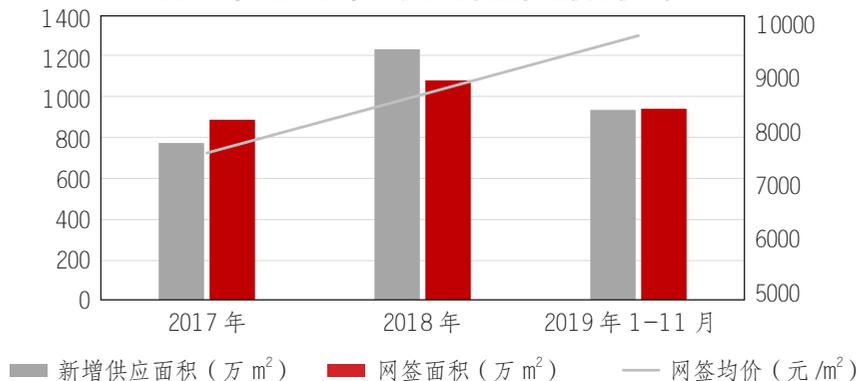
类型	时间	概要
中介专项整治	4月1日	《吉林省住房和城乡建设厅关于开展房地产中介专项整治工作的通知》：严肃查处违法违规中介行为，重点规范房地产中介市场存在的普遍性问题、群众投诉和社会关注的焦点问题，规范房地产市场秩序
住房公积金缴存基数调整	5月30日	《关于对长春市2019年住房公积金缴存基数进行调整的通知》：长春市（含双阳区、九台区、榆树市、德惠市、农安县）2019年度住房公积金缴存基数上限调整为19730元
住房保障家庭房产锁定及家庭成员购买房产限制	6月11日	《关于限制公共租赁住房保障家庭买卖房产行为的通知》：如果住房保障家庭在享受公租房保障后通过各种方式获得其他各类房产的，应当主动申明并退出公租房住房保障。限制住房保障家庭主申请人和共同申请人商品房合同签订及二手房交易行为
销售监管	7月10日	《长春市人民政府办公厅关于印发长春市深化“放管服”改革转变政府职能重点任务分工方案的通知》：取消商品房预售许可证有效期，进一步深化“放管服”改革，优化营商环境，有效简化工作环节，决定取消商品房预售许可证有效期设定
租赁市场调整	8月22日	《长春市人民政府关于进一步培育和发展住房租赁市场的实施意见》：允许将商业办公用房改建为租赁住房，加大税收政策支持力度，落实“租售同权”政策，建立健全租赁住房法规制度，到2021年，将新增租赁住房315万平方米，满足多层次的住房租赁需求
多校区划片	10月23日	《市教育局规范民办学校办学行为的有关规定》：严禁民办学校将招生入学与房地产挂钩，与幼儿园挂钩；严禁擅自改变民办学校学校名称、层次、类别、办学地址和举办者

## 2019年长春商品房供求价特点

2019年上半年小阳春提前至3月，而4月、5月两月成交连续下滑。6—9月，迎来新品集中上市，成交上涨明显，10月市场处于平淡期，11月供应加大，成交小幅回升，部分开发商为冲刺年底任务，抢先加推，大供应下，客户选择性增加，市场进一步承压，价格持续走低。

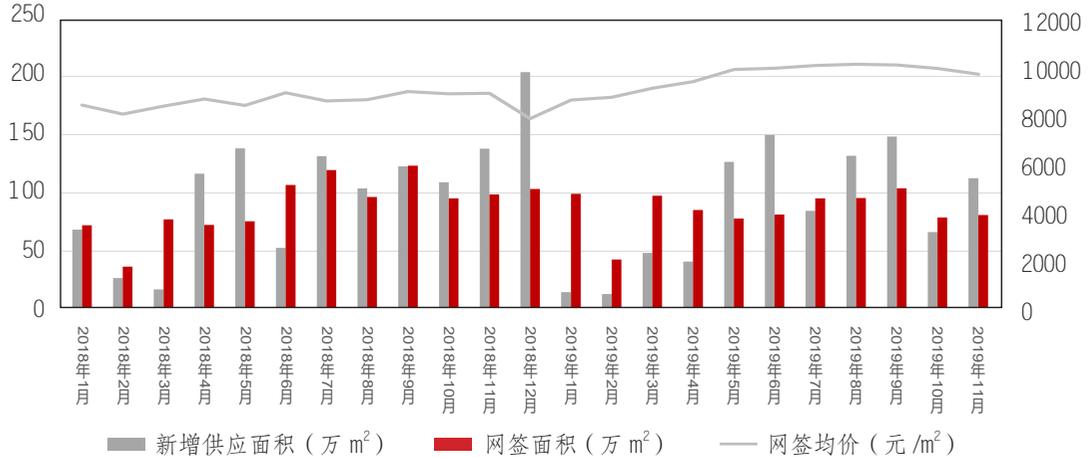
2019年是长春的棚改大年，各区都在加速棚改，2019年上市的新盘中有相当大一部分热销盘都是棚改项目，如宝裕悦龙湾、京誉府等。

2017年—2019年11月长春商品住宅供求价走势



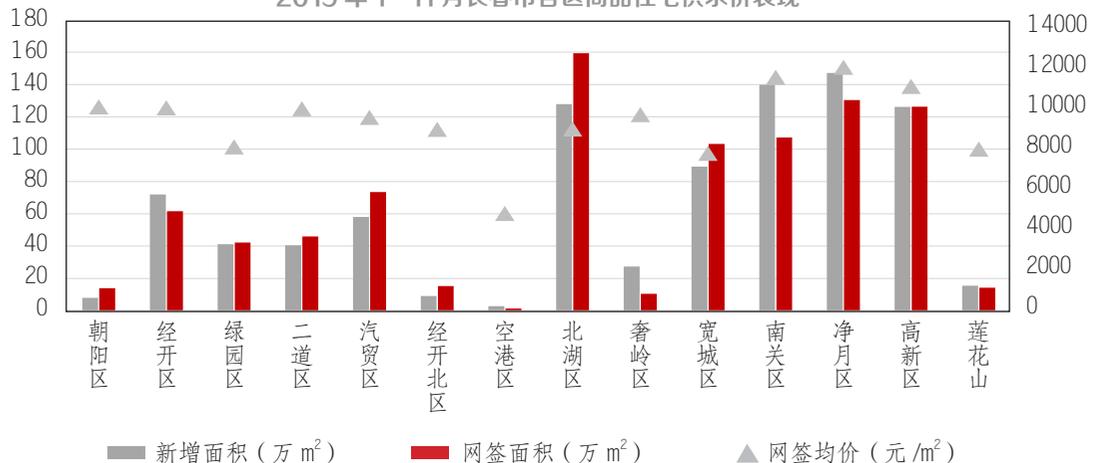
2019年1—11月，长春商品住宅供求比为0.99:1。供应面积934.4万m<sup>2</sup>，同比下降9%。全市商品住宅成交面积939.6万m<sup>2</sup>，同比下降4%；成交金额904.57亿元，同比上涨7%；成交均价9627元/m<sup>2</sup>，同比上涨11%（剔除延迟备案后，成交均价10275元/m<sup>2</sup>）。市场整体供求平稳，价格小幅上涨，库存处于健康水平。

2018年—2019年11月长春商品住宅月度供求价走势



2019年1—11月，长春各区域中，北湖、净月、高新区的商品住宅成交面积分列前三，分别成交159万m<sup>2</sup>、130万m<sup>2</sup>和126万m<sup>2</sup>，南关、宽城成交面积亦破百万m<sup>2</sup>。南关、净月、高新区均价破万，多数区域在8000~10000元/m<sup>2</sup>，空港区成交量及成交均价全市最低，成交均价仅为4689元/m<sup>2</sup>。

2019年1—11月长春市各区商品住宅供求价表现

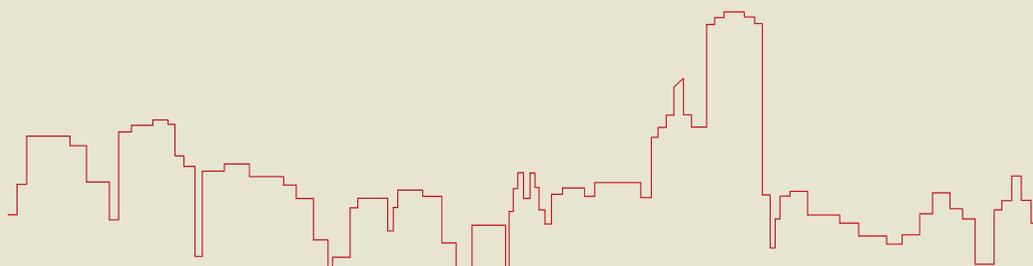


## 2020年房地产市场展望

**政策：**2020年，长春将继续坚持“稳地价、稳房价、稳预期”的大方向，“房住不炒”的政策保持定力；受多校区划片政策影响，年底学区、学位房热度降低，未来教育将逐步脱离房地产，对以学区、学位为卖点的楼盘销量有一定影响，房地产市场监管及稳定市场发展将是政策主旋律。

**土地：**从2019年土拍情况来看，开发商拿地较为谨慎，避免高地价导致的高房价，部分开发商通过拿具备综合用地性质土地或合作拿地，降低拿地成本。2020年，棚改、文旅将是发展的大趋势，城市中心、优质地块仍是开发商抢拍的重点。

**市场：**2019年，供需端同比上一年均有所下降，价格同比涨幅较大，究其原因主要是因为前期市场红利消耗殆尽，市场进入新一轮盘整，预计2020年长春楼市成交量将有所缩减，成交价格趋于平稳。



# 海峡西岸

China Real Estate Market Forecast 2020

# 福州

FuZhou

## 政策有保亦有压，灵活调控 保障房集中入市，市场承压

### 【回顾】

福州市中心五区经历了 2018 年明显的市场下行后，2019 年迎来了些暖意，政策延续 2018 年紧中微调调控趋势，一城一策以稳为主，限签等行政性手段柔性放松。土地市场 2019 年初起明显回暖，中心区域供地增多，无地块流拍；成交土地超 6 成需要配建 70% ~ 90% 的安置商品房，房企拿地理性，楼面价基本维持在 2018 年水平。前 11 月商品住宅新增供应 213 万 m<sup>2</sup>，同比减少 4.9%；成交大幅放量，网签成交面积 236 万 m<sup>2</sup>，同比增长 33%；前 11 月商品住宅网签均价为 26101 元 /m<sup>2</sup>，同比小幅上涨 5.3%；截至 11 月底，库存面积 258 万 m<sup>2</sup>，较 2018 年底同比减少 11%。福州楼市上半年小阳春回暖明显，下半年有所回落，整体市场情况好于 2018 年。

### 【展望】

2020 年福州大政策环境仍将以稳为主，在供需两端将实施更灵活的调控，预计限签和人才政策将有所松动，土地出让要求配建安置商品房的比例预计将有所下降。受前期土地成交结构影响，2020 年福州市场供应将以安置商品房为主，整体均价将有所下降；项目扎堆入市，安置商品房与纯商品房同台竞争，纯商品房项目因不具备价格优势将持续承压。预计 2020 年福州楼市整体成交量稳中有升，市场进入平稳期。

(截至 2019 年 11 月数据)

2019 年度房价走势

2019 年度销量走势



## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年福州市区商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	213	-4.9%	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	678	84%	
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	236	33%	* 成交金额 (亿元)	730	76%	
住宅	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	258	13%	* 成交楼面地价 (元 /m <sup>2</sup> )	10761	-1.6%	
	成交均价 (元 /m <sup>2</sup> )	26101	5.3%				

截至 2019 年 11 月,福州中心五区库存面积 258 万 m<sup>2</sup>, 相较 2018 年 11 月同比增长 13%, 较 2018 年底同比较少 11%, 符合 2019 年 1—11 月整体市场供不应求的情况。

2019 年福州五区商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元 /m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元 /m <sup>2</sup> )	同比
仓山区	60	-23%	81	14%	27660	5%	台江区	21	91%	18	200%	34164	5%
晋安区	70	-19%	77	15%	27830	7%	马尾区	51	34%	50	56%	14855	-10%
鼓楼区	11	10%	10	400%	40720	24%							

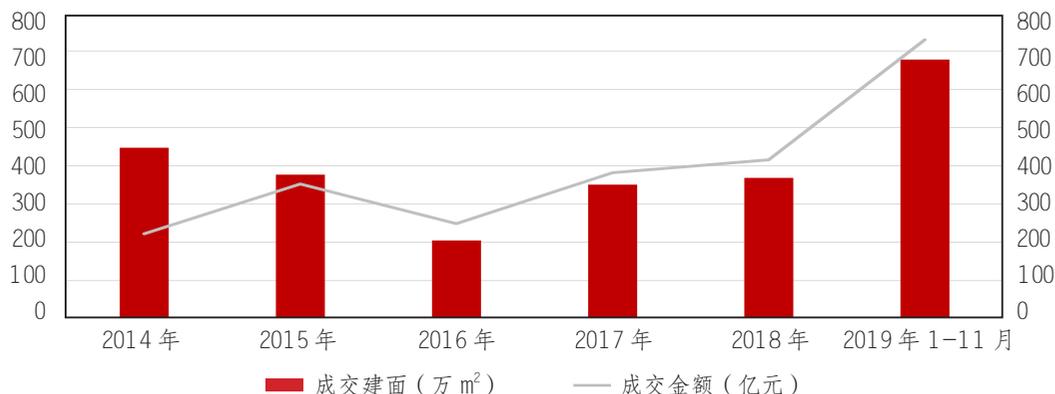
(注: 1. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 2. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

## 一级市场有所回暖, 房企加速补仓步伐

2016 年起福州高价地频出, 2017 年底起, 福州新挂牌地块多要求配建较高比例的安置商品房, 2018 年土地市场明显转冷, 超过 40% 地块流拍, 严苛的土地出让条件抑制了房企的拿地热情。政府 2019 年供地也相对 2018 年积极, 中心城区供地增多, 1—11 月累计供应 704 万 m<sup>2</sup>, 同比增加 4%; 随着房企土储告急和市场行情部分回暖, 市场逐渐适应配建安置商品房的模式, 房企加速补仓步伐, 成交土地建面 678 万 m<sup>2</sup>, 同比大增 84%。

2014 年—2019 年 11 月福州市区经营性用地 (不含工业) 成交走势



## 中心区域供地多, 配建安置商品房是主流

2019 年 1—11 月,福州市中心五区共计成交土地 63 宗, 其中, 超 6 成项目需要配建安置商品房且集中于中心区域, 配建比例多数在 70% ~ 90% 之间, 外围区域无配建要求。

## 2019 年二级市场发展回顾

### 政策有保亦有压，限签等行政性干预有所放松

2019 年福州调控政策基调没有改变，整体政策没有变化，局部略有放松。3—4 月部分银行利率下调至基准，后又陆续恢复至上浮 10%~15%，目前已执行 LRP 政策，整体平稳。限签等行政性干预在实际操作中明显放松，高价项目自 2019 年初开始已陆续顺利签约，对楼市整体影响不大。

### 中心五区新增供应放缓，整体供不应求

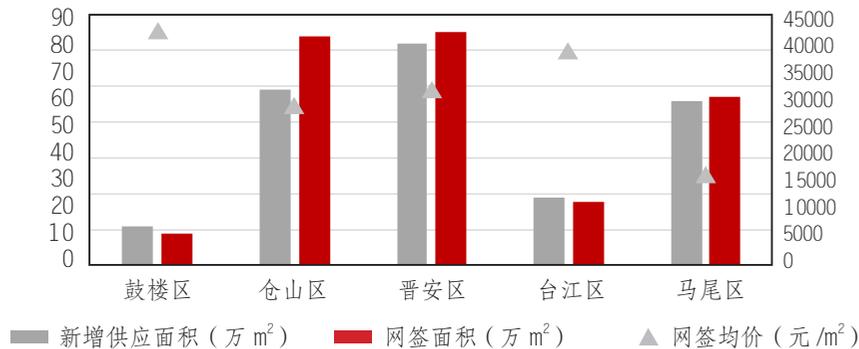
受政策环境相对宽松和土地市场回暖影响，中心五区 2019 年相对 2017、2018 年有一定的回暖，但幅度不大。2019 年前 11 月中心五区新增供应 213 万  $m^2$ ，同比减少 4.9%，客户需求释放，成交量相较于前两年上涨明显，成交建面约 236 万  $m^2$ ，同比增加 33%，市场整体供不应求。安置商品房成交均价低于周边竞品 20%~30%，缓冲了前期积压高价项目网签影响，前 11 月全市整体成交均价 26101 元/ $m^2$ ，同比小幅上涨 5%。

### 仓山区、晋安区为成交主力，马尾中心区域热度高

2019 年前 11 月福州中心五区新增供应 213 万  $m^2$ ，同比减少 4.9%，成交建面约 236 万  $m^2$ ，同比增加 33%。中心核心区鼓楼区和台江区出让地块及在售项目较少，商品住宅成交主要集中在仓山区及晋安区，也是近几年土地出让的集中区域。仓山区商品住宅供应 60 万  $m^2$ ，成交建面 81 万  $m^2$ ，金山、奥体、城南、三江口等板块持续发展；晋安区商品住宅供应 70 万  $m^2$ ，成交建面 77 万  $m^2$ ，房企及项目较聚集的东区板块、五四北等板块逐渐开发。马尾区是新的热点开发区域，新增供应 51 万  $m^2$ ，成交建面 50 万  $m^2$ ，中心区域热度高，偏外围整体市场表现相对较冷。

闽侯县属于靠近中心传统五区的热点板块，2019 年前 11 月新增供应 82 万  $m^2$ ，同比增加 1.2%，成交面积 78 万  $m^2$ ，同比减少 35%，县中心安置商品房项目陆续入市，客户可选择的较多，高性价比项目销售比较好，其余项目表现一般。

2019 年 1—11 月福州各区商品住宅供求价表现



## 2020 年房地产市场展望

### 政策端：总体调控基调不变，限签、人才等政策持续发力

预计 2020 年调控政策仍将持续以稳为主，可能会在人才新政方面持续发力，继续调整人才落户门槛等，现已释放部分政策信息，如全面放开落户，在福州居住工作满 3 年即可落户，不再以本科学历为门槛等。

### 一级市场：配建安置商品房仍是主流，预计 2020 年配建比例将有所下降

2018 年起，绝大多数土地出让要求配建安置商品房，配建比例多在 70%~90%，2019 年下半年开始，部分土地的安置商品房配建比例下降。由于持续推进旧改的需要，预计 2020 年福州土地市场将延续配建安置商品房的政策，但配建比例将根据区域有不同程度的下降，整体成交楼面价相对处于较低水平，出现高价地项目的可能性下降。

### 二级市场：安置商品房项目将扎堆入市，均价小幅下调，纯商品房项目压力加大

2020 年福州中心五区安置商品房将扎堆入市，整体均价将小幅的调整。截至 2019 年底，福州共有 96 个新项目在售，73 个待售项目，新盘数量为近 10 年来新高，预计 2020 年市场竞争将持续加剧，客户可选择面变广；安置商品房价格具备优势，项目整体销售预期较好，预计有更多刚需客户将会入场，高价纯商品房项目承压。

# 厦门

## XiaMen

### 供应放量，库存积压 百家争鸣，压力仍存

#### 【回顾】

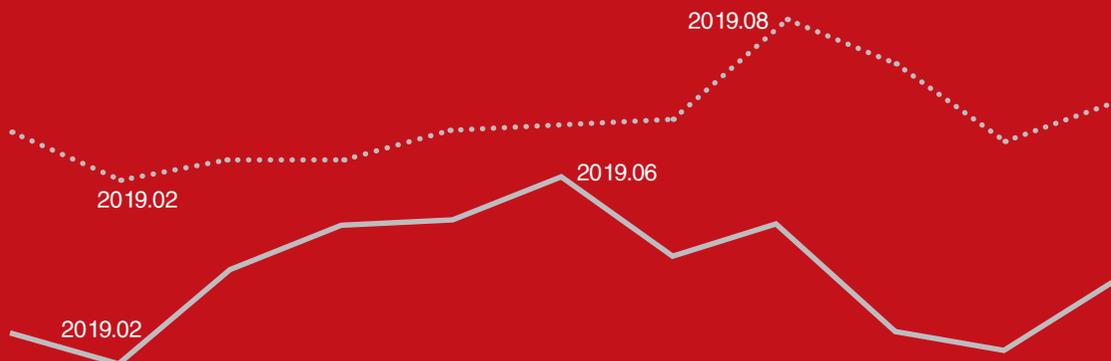
2019 年市场供大于求，厦门调控政策局部放松，“土拍限价”被取消，但限购限贷政策仍然从紧。政府新增岛内核心土地出让以平衡整体供应结构，但仅完成全年计划的 38%，同比下滑 16%。受供应放量影响，虽全年商品住宅网签成交 127 万 m<sup>2</sup>，同比增长 114%，但年底库存激增至 293 万 m<sup>2</sup>，同比上涨 55.38%，供求比失衡。楼市受普遍以价换量的影响，商品住宅网签均价为 37318 元 /m<sup>2</sup>，同比下跌 7%。

#### 【展望】

预计厦门市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面的调控将更灵活，加之全市供应结构改变（重点核心区域新增出货量将有所增加），预计 2019 年厦门楼市成交量将稳中有升。2020 年整体营销压力仍然存在，或将进一步迎来买方市场，但由此亦将引导购房需求缓慢释放，市场进入平稳期。

(截至 2019 年 11 月数据)

2019 年度房价走势



2019 年度销量走势

## 2019 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2019 年厦门商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化	分类	供求价	2019 年 1-11 月	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m <sup>2</sup> )	229	114.02%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	118.6	-11.25%
	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	127	113.89%		* 成交金额 (亿元)	300.1	-3.1%
	* 库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	293	55.35%		* 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	25313	9.18%
	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	37318	-6.8%				

2019 年厦门各区域商品住宅市场供求价

区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比		面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	面积 (万 m <sup>2</sup> )	同比	均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比
海沧区	31.8	189%	8.5	16%	33313	-15%	同安区	69.2	109%	34.2	137%	27836	-11%
翔安区	59	103%	29.3	229%	31739	-16%	湖里区	19.4	100%	10.6	101%	65801	32%
思明区	1	-89%	10.1	50%	58264	-8%	集美区	48.9	101%	33.8	106%	37524	3%

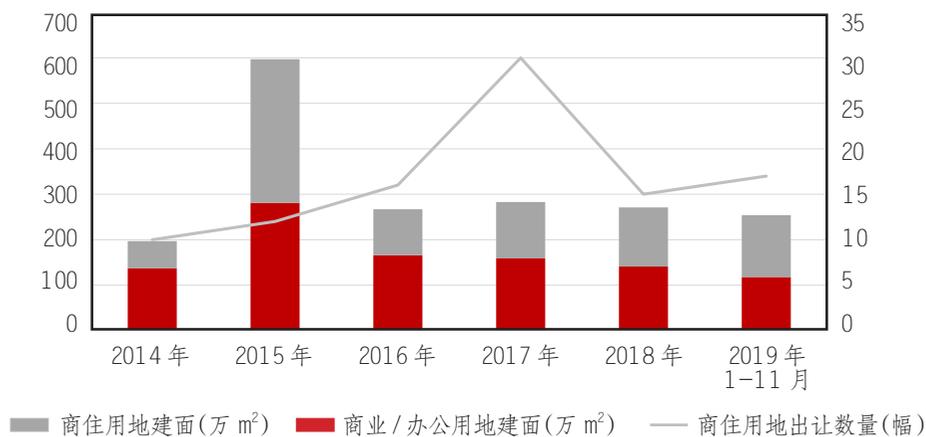
(注: 1. 数据来源: 克而瑞; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积; 3. 数据截至 2019 年 11 月)

## 2019 年一级市场发展回顾

## 商住用地供应持续减少, 商办用地连续四年上涨

2016 年以来, 厦门经营性用地出让节奏稳定。2019 年厦门土地供应 118 万 m<sup>2</sup>, 同比下滑 16%, 整体稳中略降。其中商住用地出让面积连续四年下滑, 商业和办公用地出让面积则连续四年上涨。土地市场自 2017 年开始逐渐降温, 同时房企回款、融资压力上升, 整体市场拿地逐渐回归理性。政府供应节奏逐渐放缓, 但规模缩减幅度较小, 国企托底保市现象频现。

2014 年—2019 年 11 月厦门经营性用地 (不含工业) 成交走势

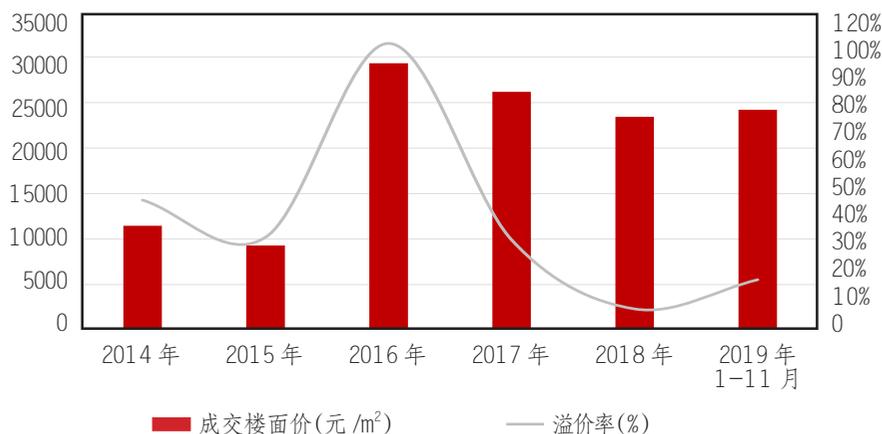


## 土地市场小幅回温, 房企拿地仍理性

2019 年厦门市商住用地成交平均楼面价 24206 元/m<sup>2</sup>, 同比上涨 3.25%; 溢价率 19%, 同比 2018 年上涨 11 个百分点。一级市场小幅回温, 但幅度较小, 主要由于上半年一级市场在小阳春的助力下, 让整体溢价率有小幅回涨; 四季度岛内核心稀缺地块取消限价挂牌出让, 成功刷新厦门单价、总价“地王”记录, 进一步

拉升了整体的溢价率。但整体土地市场仍维持低位，底价成交、低溢价率成交仍为一级市场的主旋律。厦门整体市场遇冷，去化遇阻，房企回款压力大、融资难度上升，导致拿地基本持审慎态度，热情不高，部分地块以国企托底收尾。

2014年—2019年11月厦门经营性用地（不含工业）成交走势



### 海沧为土地供应主力，岛内再现稀缺供应

2019年厦门全市供地计划约有48幅地块，总建面约306万m²，实际出让17幅，总建面117万m²，仅完成全年计划的38%，同比下滑了16个百分点。主要受整体市场遇冷影响。

随着岛内外一体、跨岛发展战略的深入，厦门市商住用地仍以岛外四大新城为主，占比89%。受轨道交通利好推进，海沧区以59%的供地完成率居首位。自2018年以来，岛内核心区（湖里区、思明区）重新启动供地，改变了以往岛外新城和远郊板块独占土拍的局面，平衡了全市的整体供应结构。

2019年厦门商住用地供应成交情况

区域分布	计划数量 (幅)	计划建面 (万m²)	完成数量 (个)	完成建面 (万m²)	完成率
翔安区	17	85	6	19	23%
集美区	11	85	2	17	20%
海沧区	10	64	5	38	59%
同安区	10	72	3	30	42%
湖里区	/	/	1	13	/
思明区	/	/	/	/	/
合计	48	306	17	117	38%

## 2019年二级市场发展回顾

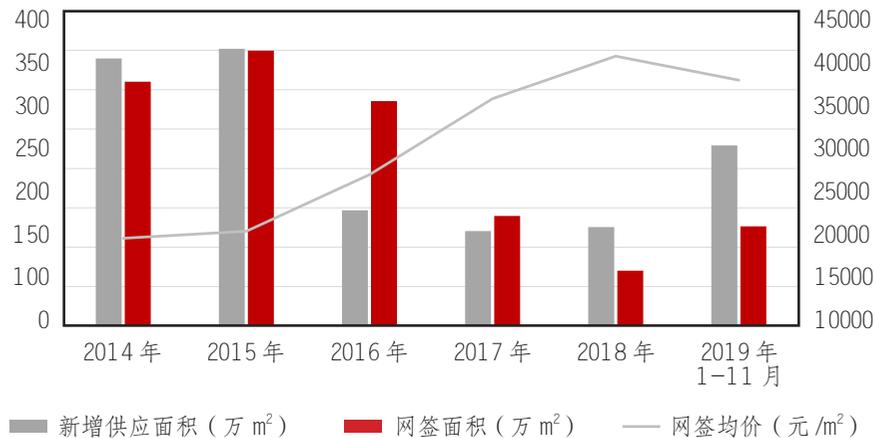
### 厦门政策紧收微放，土拍取消限价

2019年厦门调控政策仍相对紧绷，局部略有放松。3月房贷利率下调，4月普遍放开落户政策，并根据库存情况调整土地供应量，11月土拍取消限价。整体而言，政策紧中趋稳。

### 2019年厦门商品住宅供应激增，量涨价跌

2019年厦门商品住宅新增供应229万m²，同比上涨83%；成交127万m²，同比上涨80%。成交量回弹至2017年的水平，但供求比高达1.81，明显失衡。成交均价高位回落至37318元/m²，同比下滑6.65%。市场初现百家争鸣之势，买方市场下，竞争加剧，加之楼市调控政策无明显松动，整体市场遇冷。大多数开发商不得不选择以价换量的营销策略。

2014年—2019年11月厦门商品住宅供求价表现



### 2019年厦门市岛外新城为供应及去化的主力

2019年厦门市商品住宅的供应及去化均集中于岛外四大新城，四区合计供应209万 $m^2$ ，同比上涨114.23%，去化106万 $m^2$ ，同比上涨124.45%；近年在政府大力推动之下，岛外新城已成为厦门楼市的主要阵地。但2019年岛内两区也有重新发力的趋势，新增供应20万 $m^2$ ，同比上涨111.88%，供应主要来自于湖里区；两区合计实现去化21万 $m^2$ ，同比上涨72.53%；整体而言，岛内两区供应稀少，供不应求。岛外四区货量充足，但库存积压，去化周期不断走高。

2019年1—11月厦门市商品住宅供求情况

类型	全市	岛内两区	岛外四区	类型	全市	岛内两区	岛外四区
新增面积 (万 $m^2$ )	229	20	209	网签均价 (元/ $m^2$ )	37318	62129	32450
同比	114.02%	111.88%	114.23%	同比	-6.8%	7.88%	-8.75%
网签面积 (万 $m^2$ )	127	21	106	2019年底存量 (万 $m^2$ )	293	36	257
同比	113.89%	72.53%	124.45%	同比	55.35%	1.99%	67.8%

## 2020年房地产市场展望

### 政策调控端预计仍以“稳”为导向，紧中微放，局部放松

“房住不炒”已经成为整体楼市调控的主基调，随着各城市对一城一策、因城施策的长效调控机制的逐步落实，地方调控也将更灵活、更多样。厦门作为核心二线城市，预计2020年宏观调控端将“外松内紧”，核心“四限”政策将不会有明显放松，但预计将在人才新政方面持续发力，继续调整人才落户门槛，从侧面提升人才落户福利等。

### 一级市场供地回归核心成熟区，岛内稀缺土地供应或将增加

在岛内外一体、跨岛发展战略的指导下，厦门岛内核心区供应逐渐紧缩，近几年供地均以岛外为主，且范围也逐渐扩大，由核心区转向近郊，甚至远郊。而岛外新城的建设发展速度亦逐渐跟不上土地拓展速度。买方市场到来，成熟区域项目对客户端拥有更强吸附力，而远郊项目竞争力趋弱、陷入去化困境。厦门市政府从2018年起重新增加岛内土地供应以平衡整体供应结构，预计2020年岛内核心区、岛外新城成熟区将成为供地核心。而在库存积压、去化周期走高压力之下，近郊和远郊的土地出让将明显下滑。

### 二级市场库存积压，各大楼盘百家争鸣，买方市场已至

受近年土地市场供应影响，预计2020年将呈现众多中小型项目集中在售、市场百家争鸣的局面。产品、区域、品牌将愈加丰富，但同时将面临同质化竞争问题。市场进一步迎来买方市场，整体营销难度将持续增加，但也将引导购房需求缓慢释放，成交量稳中有升，市场进入平稳期。

# REAL ESTATE REVIEWS



地址: 广州市天河区珠江新城金穗路1号邦华环球广场9/10楼

电话: 020—83161188

传真: 020—83161185

<http://www.hopechina.com>



 合富辉煌® 顾问  保利® 投资顾问  合富置业  POLYHOME 保利爱家

 [www.ihk.cn](http://www.ihk.cn)



合富创意

 合富美筑  
HOPEMEROOM