

2022年10月

# 中国房地产 深度研究

## 限购松绑后环沪、环京楼市变化 及趋势研判

2022年4月以来，环京（廊坊、大厂、燕郊、香河）、环沪（嘉兴、昆山、太仓）等密集出台房地产调控政策，大幅放宽了限购、限贷以及限售等。最大限度地纾困救市有效地刺激了短期市场，6月起环京、环沪城市新房成交筑底回升，至8月月均较底部上升超80%。对于这些城市而言，当前市场转暖有哪些显著特征？是“昙花一现”还是全面反转的信号？背后动因几何？不同城市中长期发展前景又有怎样的差异？

## 一、引子：环京、环沪放宽限购、限贷，刺激短期新房成交低位回升（本节有删减）

### （一）4月起政策积极纾困，苏州取消限购、廊坊首付低至两成（本节有删减）

图：2022年环京、环沪部分城市调控政策出台情况

城市	日期	政策条数	放松限购	公积金	放松限贷	放松限售	其他
苏州	3月5日	3					放松预售、延期交房、防疫纾困
	4月11日	2	√			√	
	4月22日	1		√			
	5月9日	2	√			√	
	8月12日	1			√		
廊坊	4月24日	1	√				
	6月17日	2		√			棚改旧改
	8月9日	2	√			√	
嘉兴	1月7日	1					放宽落户
	5月4日	1		√			
	5月13日	1	√				
	8月2日	3	√			√	购房补贴
嘉善县	7月6日	1		√			

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### （二）年中环京、环沪楼市成交筑底回升，8月较底部涨幅超80%（本节有删减）

图：2021年1月-2022年8月环京、环沪部分城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 二、当前市场表现：新房、二手房小幅升温，地市成交依旧冷淡（本节有删减）

### （一）新房市场：新政后到访量、转化率上升，各城市内板块、客群分化（本节有删减）

#### 1、新房成交：6月起环沪成交回升，环京三季度月均较二季度上涨2倍（本节有删减）

#### 2、项目去化：新政后案场到访激增、转化率小增，边缘板块没有起色

取消限购、限售，大幅降低限贷管控等政策调控更直接的体现在对环京环沪城市核心板块在售项目的销售表现上，进而带动整体楼市项目到访与转化率上升，但边缘板块仍较为冷淡。

#### （1）环沪：昆山-花桥热销单盘月到访量破千组，太仓仍显冷淡

环沪城市中，调控放松后昆太各个环沪板块依楼市热度可概括为，昆山花桥好于太仓浏河、科教新城等，太仓非毗邻上海的郊县成交依旧惨淡。

昆山花桥板块随着疫情得以阶段性控制，上海和花桥人口流动性增加，投资需求有回流态势，上海11号线和S1站点沿线楼盘来访、去化均呈现稳步回升态势。花桥中骏世界城璟禧自6月上批次去化完毕之后进入了供应断档期，而象屿都城项目自8月限购松绑新政之后去化稳步上升，8月去化100-200套，客户到访量增至1000组左右，较新政前环比增长2成左右。

太仓环沪板块如浏河、科教新城、娄江新城等板块受限购放松影响较弱，一方面新政前限购政策便可通过“人才购房编码”突破，另一方面具有轨交通达的昆山花桥更具置业吸引力。因此新政对太仓环沪板块销售提振有限。太仓前8月热销项目中位于环沪板块的春江景苑、向东岛、碧桂园天和雅园等月均销售也均在50套以内，销售流速仅为昆山花桥在售项目的一半。

而太仓的郊县板块如璜泾镇、沙溪镇、港区等，在调控政策放宽后客户到访量和成交量均不升返降，在售项目如珑悦天境、四季文华等前8月累计成交普遍不足10套。

表：2022年前8月太仓热销和滞销项目成交套数（单位：套）

热销项目	板块	成交套数	滞销项目	板块	成交套数
湖境天著	城厢镇	558	珑悦天境	沙溪镇	3
春江景苑	浏河镇	400	四季文华	沙溪镇	3
碧桂园星著	沙溪镇	381	中宝·格林威治	城厢镇	2
向东岛	城厢镇	361	南洋壹号公馆	城厢镇	2
碧桂园天和雅园	城厢镇	319	碧桂园天琴湾	璜泾镇	2
云澜天境	城厢镇	270	江南水郡	璜泾镇	2
景瑞悦庭	双凤镇	260	上海公馆	科教新城	2
碧桂园·天璞	城厢镇	256	山海·悦庭	浏河镇	2
锦著天逸花园	浮桥镇	236	雅鹿臻园	经济开发区	1
金辉悠步江来	浮桥镇	232	建发泱著花苑	经济开发区	1

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

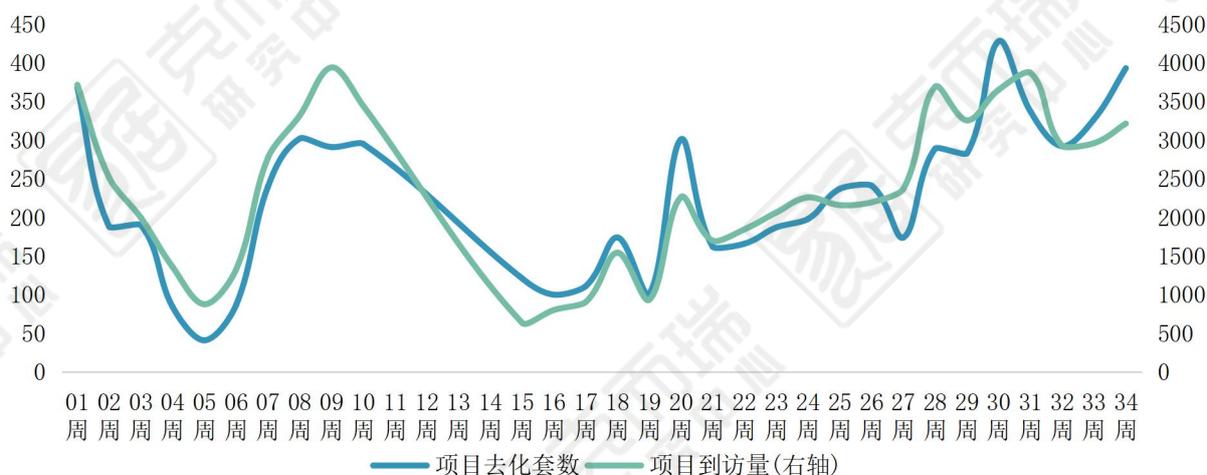
#### （2）环京：新政后环京北三县到访量较年初翻3倍、转化率上涨7pcts

环京城市中，在购房者群以首改为主的燕郊板块，御东君汇和书香雅苑均为高品质洋房，位于北城核心区域且分别具有地铁22号线和潞河中学三河分校的资源配套，供需配套下开盘均销售超百

套；而同处燕郊的中兴和园和福成禧悦里因容积率高、人车不分流等弊端不被购房者认可，开盘去化率均不足 20%。以纯刚需为主的香河板块，世茂香颂因户型面积过大与刚需定位不符而去化艰难，清山奥特莱斯则因取消限购后公寓产品优势不再而去化率骤降，相反单价较低且位于京哈出口的水岸花语销售火热，去化率近 50%。

在核心板块热销项目的带动下，自 2022 年 4 月第 20 周起环京环沪项目在售项目到访量和去化量均持续上扬。以环京为例，第 34 周客户到访量和去化量分别上升至 3214 人和 393 套，较年内低点分别上涨近 3 倍。在售项目平均转化率也由 5% 缓增至 12%。

图：2022 年第 1 周-第 34 周环京城市在售项目到访量及去化量（单位：人、套）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 3、客群结构：投资客群外溢带动环沪回暖，环京多为本地改善换房

在环京环沪整体新房成交规模迎来筑底回升的大趋势下，城市主城区与环京环沪板块存在较明显差异。整体上环京和环沪市场均是主城区本地内生为主、环京环沪板块外地外溢为主。但由于不同楼市发展历程不同，细分客群属性和需求偏好存在一定差异。

表：环京环沪板块间主力客群与需求偏好差异

分类	主城区	环京环沪板块
环京（北三县）	本地刚需置业	北京外溢后定居，衍生改善置换需求
环沪（昆山、太仓等）	本地改善置业	上海外溢刚需置业
需求偏好	地段和配套	轨交“双城”概念的落地程度

数据来源：CRIC 调研

#### (1) 环沪：主城区满足本地改善客群，环沪超 8 成为外地刚需外溢

环沪以昆山为例，因地理位置和交通通达情况限制，上海外溢客群均被花桥板块拦截，因此主城区内以本地内生需求为主。

主城区玉山镇普遍进入全面改善时代，房价突破 2 万元/平方米，以本地改善客群为主。如城东板块的东望璟园项目城东、城北和城中客群占比均在 3 成左右。改善客群主要集中在个体私营户，公务员，教师，医生等高净值人群，购买力充裕，购房普遍无需置换，平均成交总价段为 500 万元。

而环沪花桥板块则以上海外溢客群为主，在售楼盘销售超 8 成为分销渠道带动。主力购房客群来自上海嘉定的外溢刚需客为主。平均成交总价段为 200 万元。

**在需求偏好上，环沪板块则更加侧重于轨交的落地程度。**由于购房者多为上海的外溢购房者，因此相比于地域和配套等资源，“双城生活”是更为突出的差异需求。上海 11 号线、S1 号线轨交等轨交资源是在售项目热销的重心。如昆山花桥中骏世界城为地铁上盖项目得以热销的主要原因均为轨交资源的充分落地。

## **(2) 环京：环京购房者多为新增改善，轨交以外更看重学区配套**

环京以廊坊为例，与环沪截然不同的，远离北京的廊坊主城区以本地刚需为主，北三县则也罕有新增北京外溢，多为改善购房者。

最大差异在于环京主力购房者与环沪截然不同。由于 2017 年以来持续 5 年的限购政策，来自北京的新增外溢购房者在北三县购房者中占比已极为有限，即使限购取消后因思维惯性的原因外溢刚需购房者也无明显新增。而当前北三县占据需求主力的是**改善置换需求**，即 2017 年以前已购房定居，当前产生置换升级的购房者。

**环京市场的购房需求除了强调“双城生活”的轨交便利性，改善购房需求所表达的教育配套也是置业重点。**大厂有人大附更好的教育资源，解除限购后更加吸引购房者。如瑞泽学府为人大附学区，开盘去化率达 45%。

而廊坊主城区仍以一元性的本地内生刚需为主要购房支撑，虽有一部分改善购房需求引领楼市情绪，但整体供求仍以首置刚需为主。

## **(二) 二手房：次新房和学区房成交坚挺，改善需求支撑市场热度回升（本节有删减）**

### **1、环沪：嘉兴 6-7 月学区房回温，昆山市区次新房成交坚挺，太仓疲软**

和新房行情基本一致，短期市场热度回升的嘉兴、昆山等地二手房市场也有显著升温的迹象，而潜在库存量较大的太仓二手房市场成交暂无明显起色。

以嘉兴为例，随着利好政策密集叠加，2022 年 5 月以来二手房市场成交低位回升，至 6 月上升至 1537 套，7-8 月单月基本持稳在 1300 套左右，而截至 2022 年 8 月末，单月和累计同比降幅分别为 5%和 57%，较上个月均有稳步收窄态势。年中放量主要与以下几方面原因密切相关：

一是 9 月迎来开学季，按照历史规律，5-7 月基本都是二手学区房交易的高峰期；二是随着各地房企爆雷停工等事件持续发酵，客户对于交房安全性问题尤为关注，在目前一二手价格倒挂并不严重的背景之下，部分客户也被分流至二手房市场，从而促进了成交的阶段放量；三是改善置换需求逐步活跃，部分业主开始调低心理预期，以打折降价的方式加速去化，据 CRIC 调研数据，嘉兴市本级北师大附近 80-90 平一房源，去年可卖 320 万，今年基本已降价至 260 万也并不一定可以成交，市本级房源总价普遍降幅在 40-70 万，乡镇因房屋总价不及市本级，降幅也可达 20-30 万。

图：嘉兴 2020 年以来月度二手房签约套数和同比变动情况（单位：万平方米）



数据来源：嘉兴市二手交易服务平台，CRIC 整理

再看昆山和太仓，作为苏州下辖县级市，7月整体挂牌量还是呈现稳中有增态势，据CRIC监测数据，昆山、太仓7月挂牌量分别达到了3.02万套和6613套，环比上月增长了916套和180套房源，其中昆山挂牌增量居苏州各县市之首，可见房东抛售心态较为严重，而从成交情况来看，昆山二手房市场回暖程度显著超过太仓，市区因新房供应稀缺，次新房以及老破小学区房价格坚挺，成交尚能走量。而花桥目前主城区为主城片区，更多上海外溢客群仍首选新房，对于二手房成交的刺激作用相对较小。而太仓因潜在库存较大，热点板块娄江新城、科教新城等在售新盘扎堆，改善客群购房多考量品质，因而整体二手房市场暂无明显起色。

## 2、环京：成交持续分化，廊坊市区、燕郊房东降价抛售收割自住需求（略）

### （三）土地市场：略显平淡，民企投资热情不足，仅依托央国平托底（略）

#### 1、环沪：成交显著缩量，底价成交、央国平托底、暂无明显回暖（略）

#### 2、环京：供需两淡，低位运行，房企投资热情聚焦高能级热点城市（略）

## 三、周期影响因素：短期关联核心城市热度和政策环境；中期在本地需求及购买力（本节有删减）

### （一）环京、环沪受核心城市辐射“大涨大跌”，疫情阻隔下双城相关性减弱

依托“双城概念”发展的环沪环京楼市享受核心城市购房需求外溢的同时也受到疫情等外部环境影响。楼市与京沪高度相关，受其热度传导仅3个月时滞。同时，职住分离的特点使得楼市内生需求薄弱，新房成交规模常年存在大涨大跌现象。

#### 1、京沪对北三县、昆太等楼市影响显著，热度传导存在3个月左右时滞

对比廊坊和昆山主城区和环京环沪板块（北三县、花桥镇）商品住宅成交规模与北京、上海之间的走势关系，可见：

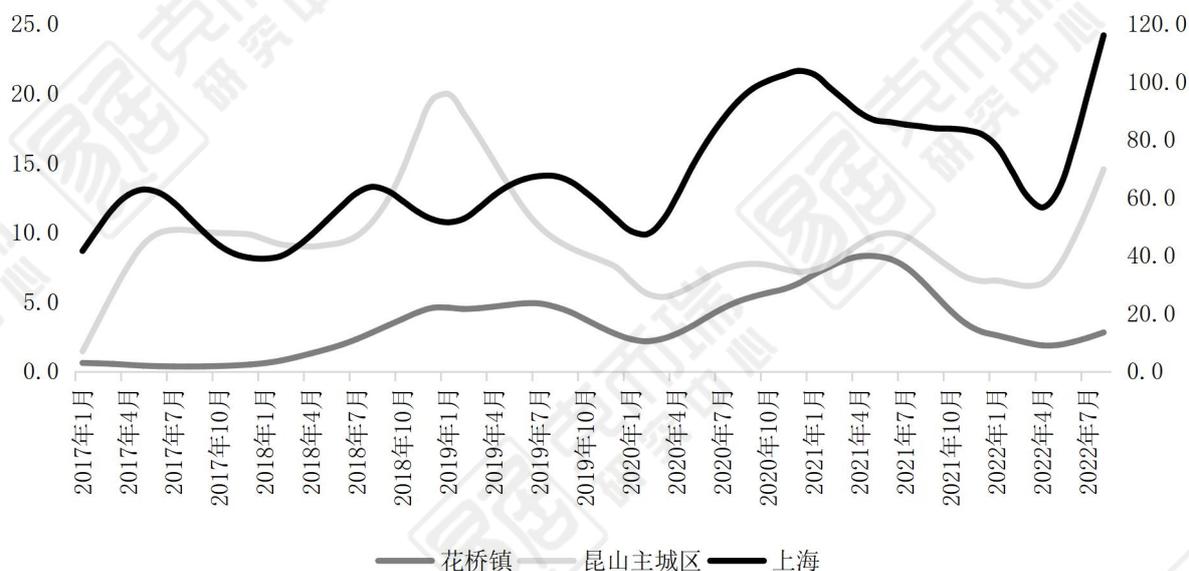
- 1) 北京、上海对毗邻区域楼市影响显著，但对主城区成交热度辐射有限。

2) 北京、上海对毗邻区域楼市影响存在 2-4 个月时滞。

以环沪城市昆山为例，将 2017 年 1 月-2022 年 8 月昆山主城区和花桥镇商品住宅成交面积与上海做比较，花桥镇楼市成交规模与上海相关系数为 0.7，具有同涨同跌的相关性。而昆山主城区与上海楼市不相关，如 2019 年初上海成交下行时昆山主城区不降反增至历史高点。

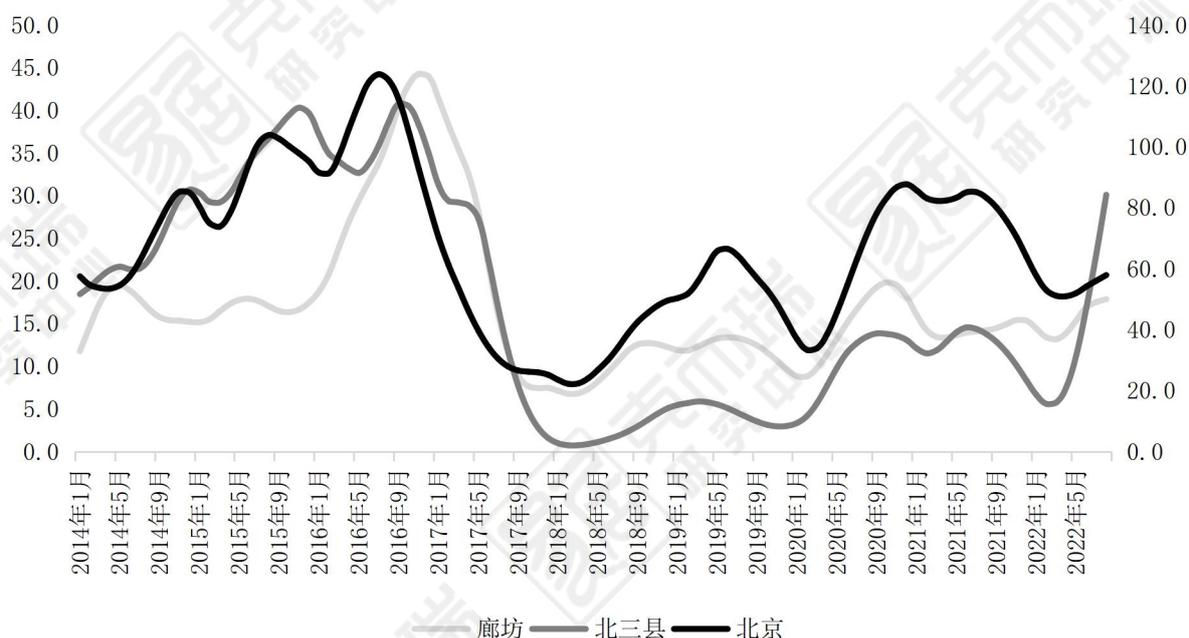
与此相类似的，廊坊北三县与北京楼市也具有较强相关性。2017 年以前北三县新房成交走势与北京强相关，二者相关系数达 0.85。2017 年廊坊出台限购政策后北三县与北京仍保持同涨同跌的一致性。

图：2017 年 1 月-2022 年 8 月上海和昆山商品住宅成交面积（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图：2014 年 1 月-2022 年 8 月北京和廊坊商品住宅成交面积（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

由于地理距离原因和客群购房情绪的传导，北京和上海对毗邻区域楼市的热度传导存在一定时滞。依各地历史成交高点计算，北京向廊坊北三县楼市热度传导需 2 个月，2020 年后时滞缩短至 1 个月；上海与昆山花桥间楼市时滞略长，为 4 个月。

表：环京环沪部分城市楼市热度与京沪时滞长度

区域	时间节点	时滞长度
北京-北三县	2017 年以前	2 个月
	2020 年以后	1 个月
上海-昆山花桥	\	4 个月

数据来源：CRIC 预估

## 2、疫情管控下“双城”生活难度上升，京沪外溢投资需求减弱，燕郊改善活跃

即便是针对毗邻区域，疫情也使得双城生活矛盾更为突出，整体联动性减弱。

如疫情下环京在进京入口均设立了检查站，加强了防疫措施。以廊坊燕郊为例，进京通道被白庙综合检查站阻隔，疫情期间需同时检查身份证和行程卡，需 1-3 个小时。这使得本就困难的环京双城生活更加艰难。2020 年后北三县和北京的楼市成交面积相关系数由 0.8 降至 0.4。

环沪城市也面临相同的困境。2022 年因上海疫情影响 2 月中旬起暂停上海轨道交通 11 号线昆山段（兆丰路站、光明路站、花桥站）的运营；地面进沪通道也设置了层层检查。受此影响，环沪太仓各板块 2021 年下半年起上海外溢客群持续减少，双城生活难度的增加使得整体联动性大为减弱。

### （二）核心城市和环沪、环京楼市调控“一紧一松”关乎外溢需求释放程度（略）

### （三）本地常住人口决定楼市成交规模“天花板”，改善不差钱支撑市场回温

环沪、环京城市楼市最为重要的特征便是主城区房价较高，主要由本地刚改和高端改善客群支撑，而与一线城市毗邻的区域诸如嘉善、花桥、燕郊等则主要承接一线城市刚需外溢，投资需求可以起到短期内引爆市场行情的“导火线”作用，而更为关键的则是本地自住需求的支撑性作用。

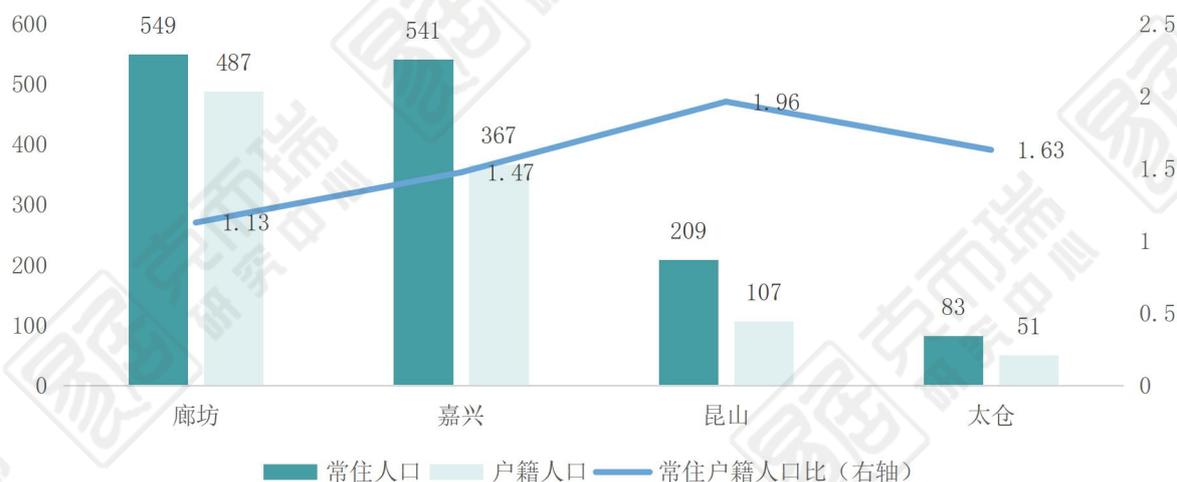
### 1、京沪外溢投资需求是行情启动“导火线”，成交支撑依托主城区常住人口

以客群结构来切入，环京、环沪二三城市楼市主要客群构成来源于两部分：一是一线城市投资/自住客群外溢，以我们实际调研情况来看，环沪诸如昆山花桥、太仓浏河镇等地的确有部分无力在一线购房的刚需外溢带动了短期成交的火热，但目前这部分群体与其说是纯投资的资产增值保值，更多是考量自住需求，昆山花桥已经成为名副其实的“睡城”，而随着 S1 预期明年年中通车，势必还是会源源不断的导入上海外溢的刚需客群。

环京诸如燕郊等楼市火热与其说是投资需求的新增，更多是前期在燕郊购房的刚需群体经过多年的收入积累进入改善换房阶段，而疫情双城管控也让更多想要外溢的北漂刚需群体宁愿选择市区老破小而对燕郊的新房望而却步，加之燕郊与北京主城区距离较远，通勤时间等问题也阻断了一部分的外溢需求。

二是本地刚需、刚改和高端改善自住需求，我们以常住人口来测度可以基本反映该城市的需求容量，因毗邻一线城市的天然优势，环沪、环京二三线城市基本都保持人口净流入：根据七普数据来看，廊坊、嘉兴、昆山、太仓等城市 2020 年常住户籍人口比均大于 1。

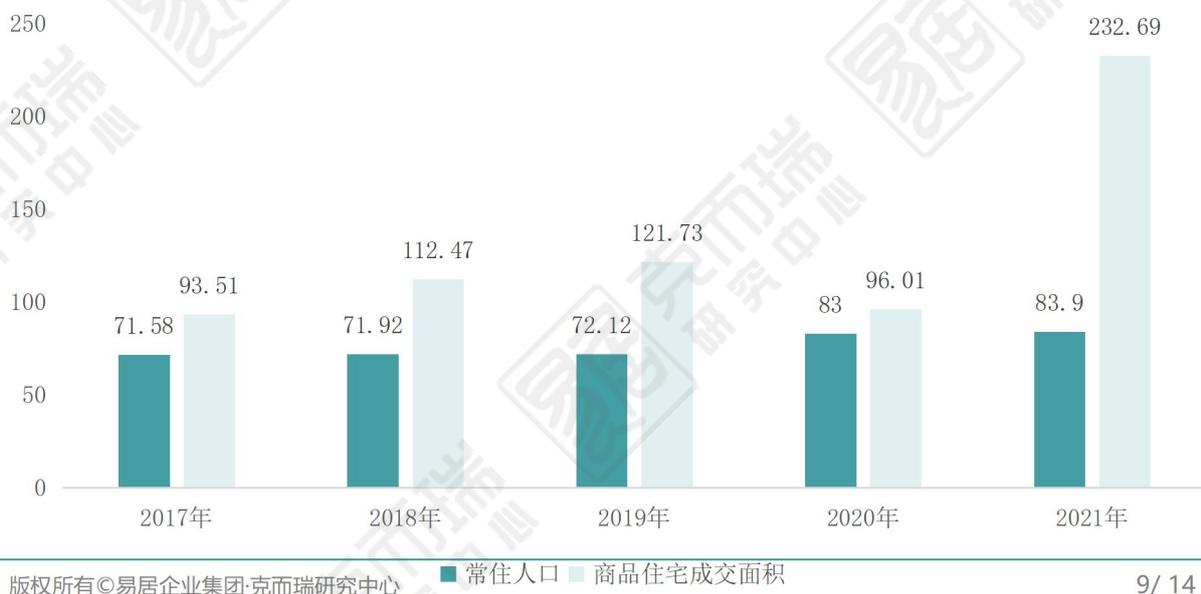
图：环沪、环京主要城市 2020 年常住人口和户籍人口变动情况（单位：万人）



资料来源：“七普”统计年鉴

不过值得关注的是各城市人口禀赋并不相同，人口基数是决定其房地产成交规模的主要指标之一：廊坊、嘉兴常住人口规模均在 540-550 万人。而与之形成鲜明对比的当属太仓，虽然常住户籍人口比高达 1.63，但常住人口仅为 83 万人，与同为苏州代管县级市的昆山相比，人口量仅为昆山的 40%。前几年的成交大热已然提前透支了需求，对比太仓 2017-2021 年常住人口和商品住宅成交面积，可以看出常住人口基本持稳在 70-80 万人，但是 2017-2021 年商品住宅累计成交规模却达到了 656 万平，我们以 2017-2021 年城市商品住宅成交累计成交规模与 2021 年常住人口量作比，得出近 5 年人均购买住房面积为 8 平方米，显著高于嘉兴、廊坊等城市，可见其人口基数与其商品住宅的成交规模并不匹配，主要还是依托于上海外溢的投资自住需求，本地的人口支撑相对羸弱。

图：太仓 2017-2021 年常住人口和商品住宅成交面积对比情况（单位：万人，万平方米）



资料来源：各城市统计公报，CRIC 中国房地产决策咨询系

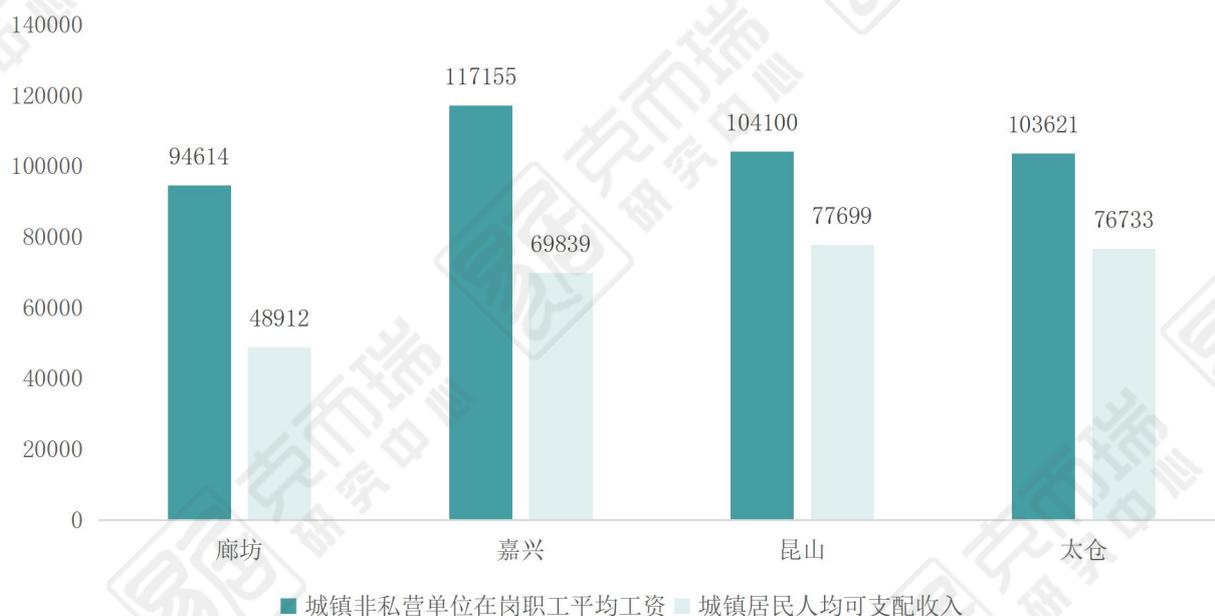
## 2、购买力持续分化，本地刚需刚居住降级，改善豪提振高端盘销量

除了人口基数之外，居民购买力也是影响其未来楼市成交规模能否持续放量的重要指标之一，我们按照城镇非私营单位在岗职工平均工资和城镇居民人均可支配收入两个维度测度。

就定义而言，城镇地区全部非私营法人单位，具体包括国有单位、城镇集体单位、联营经济、股份制经济(非私营)、外商投资经济、港澳台投资经济等法人单位。这类群体对于环沪、环京三四线城市而言基本涵盖了公务员、教师、医生、企业高管等高收入群体，相较而言，城镇居民人均可支配收入更多反映刚需群体的收入水平。

对比环沪、环京各城市居民收入情况可以看到，除了廊坊之外，嘉兴、昆山、太仓城镇非私营单位在岗职工平均工资均已突破 10 万元，而对比城镇居民人均可支配收入，可以看出，廊坊等环京城市购买力两极分化严重，城镇居民人均可支配收入基本仅有 5 万元，而昆山、太仓等苏州代管县级市基本都已突破 7.6 万元，与城镇非私营单位在岗职工平均工资的差距相对较小。

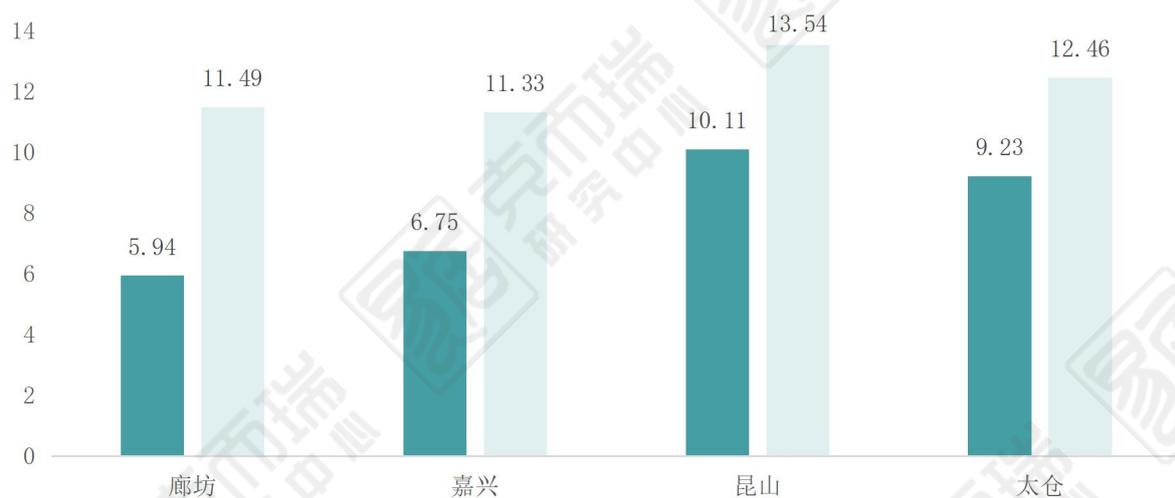
图：环沪、环京主要城市 2021 年城镇居民收入情况（单位：元）



资料来源：各城市统计公报

从房价收入比来深入测算居民购房压力，各城市表现也不尽相同，对于廊坊、嘉兴等城市而言，本地务工从事基层服务行业的低收入群体依旧对“高房价”望而却步，购房压力有增无减，以城镇人均可支配收入测度的房价收入比基本均超 10 年。而本地公务员等高收入群体买房换房无压力，不过考量到这部分需求已在前期有所释放，叠加市场下行、疫情反复等不利因素，改善需求的观望情绪也比较浓厚。而对于昆山、太仓等环沪城市而言，无论是刚需、改善群体，房价收入比基本都在 10 年甚至以上，短期需求透支问题也比较严重，中长期来看房价也基本上涨至阶段性高点，整体成交规模有见顶征兆。

图：环沪、环京主要城市 2021 年房价收入比情况（单位：年）



■ 房价收入比1 (以城镇非私营单位在岗职工平均工资测度) ■ 房价收入比2 (以城镇居民人均可支配收入测度)

备注：以 2021 年城镇常住居民人均住房建筑面积 53.6 平方米来测算

资料来源：各城市统计公报，CRIC 中国房地产决策咨询系统

结合第三方招聘网站 51job 的 2022 年 9 月招聘信息数据，昆山以电子信息和装备制造业等劳动密集型产业居多，因而人才需求量较大，岗位招聘量 TOP15 累计提供岗位量近 5 万个，其中电子技术/半导体/集成电路需求量居首，平均工资约 8158 元/月。嘉兴次之，岗位招聘量 TOP15 累计提供岗位量基本在 2 万个以上，嘉兴呈现出高工资和高需求量并存特征，电子技术/半导体/集成电路、计算机软件月收入破万，且岗位容量位列 TOP5。太仓因人口基数较低，整体岗位招聘量在四个城市中居末，工资水平基本与昆山持平。

表：环沪主要城市 2022 年 9 月岗位容量 TOP15 平均工资情况（单位：个，元/月）

嘉兴			昆山			太仓		
职业类别	平均工资	岗位容量	职业类别	平均工资	岗位容量	职业类别	平均工资	岗位容量
电子技术/半导体/集成电路	10381	4038	电子技术/半导体/集成电路	8158	10930	机械/设备/重工	8077	2150
机械/设备/重工	8509	3781	机械/设备/重工	7628	10888	汽车	8809	1635
汽车	8536	1907	仪器仪表/工业自动化	8764	5914	制药/生物工程	9278	926
计算机软件	11779	1754	计算机软件	7873	5091	电子技术/半导体/集成电路	9150	873
原材料和加工	8124	1574	汽车	7767	3754	医疗设备/器械	9066	811
家具/家电/玩具/礼品	8049	1198	原材料和加工	7210	2683	仪器仪表/工业自动化	8640	559
新能源	9941	1078	建筑/建材/工程	7830	1718	计算机软件	8367	409
贸易/进出口	7549	1045	贸易/进出口	7071	1554	贸易/进出口	7242	409
仪器仪表/工业自动化	8090	1028	快速消费品(食品、饮料、化妆品)	7228	1271	原材料和加工	8279	386

快速消费品(食品、饮料、化妆品)	7572	983	计算机硬件	7440	1264	汽车零配件	8115	334
建筑/建材/工程	8400	980	互联网/电子商务	7197	1117	石油/化工/矿产/地质	7741	308
医疗设备/器械	8369	891	保险	9388	981	通信/电信/网络设备	9826	308
通信/电信/网络设备	8573	786	专业服务(咨询、人力资源、财会)	8554	913	印刷/包装/造纸	6675	269
汽车零配件	8544	783	医疗设备/器械	8457	895	专业服务(咨询、人力资源、财会)	10365	245
石油/化工/矿产/地质	8666	757	通信/电信/网络设备	7585	894	多元化业务集团公司	9929	214

数据来源：51job、CRIC 整理

#### (四) 京沪投资外溢强调自住属性，交通便捷度、城市宜居性是决定性因素（略）

- 1、轨交、直通巴士落地，“双城”生活便捷度提升，刺激投资需求外溢（略）
- 2、经济发展、基建投资等城市基本面决定本地自住客群购房积极性（略）

### 四、趋势预判：短期热度延续，中长期看好昆山等基本面尚佳城市（本节有删减）

#### (一) 政策面：调控“松无可松”，后期刺激力度有限，亟待房企自救

依据上文分析，环沪、环京市场当前均有不同程度的调控松动，限购松绑、降首付等纾困政策层出不穷，以昆山为例，即便外地户口也可通过人才编码等方式购买多套，实际上地产下行周期之下购房基本不设限，在这样宽松的政策环境中，未来政策利好的释放空间相对较小。一方面，地方财政压力较大，地市低迷使得土地财政依赖度较高的各地政府在资金动用层面基本已经“捉襟见肘”；另一方面，限制性政策解绑，公积金贷款松动等常规性操作已出，但是对市场提振效果递减，这也从侧面说明市场需求显著透支的事实，未来中央若无全国性利好政策，诸如房票安置、购房补贴等持续扩充居民购买力的利好政策出台，市场实际上很难全面回暖。

基于此，房企还是应当加强自救，通过降价折扣、分销渠道加码等组合拳方式加速去化，不得不说不说，在当前低迷的市场行情之下，抢得开盘先机收割客户，加速资金回笼，便能在市场竞争中保持领先优势。

#### (二) 楼市：环京、环沪短期热度延续，中长期依托经济、人口承接

我们认为，对于环沪、环京三四线城市而言，短期内市场热度还将延续：一方面主城区高品质楼盘供应稀缺的格局短期内难以改变，目前改善自住需求还有一定的释放空间；另一方面疫情得以阶段性控制，限购解绑等短期利好都在不断刺激环沪、环京毗邻区域热度回升，随着交通规划利好

的进一步落地，势必还将导出部分购买力不足的刚需客群。

不过中长期来看，城市成交规模“天花板”的决定性因素还在于城市自身人口、经济、产业和基建投资等城市基本面情况。对于环京的各个城市而言，燕郊，因毗邻北京副中心得天独厚的地理位置，自然成为承接北京外溢客群的不二之选；继而为廊坊市区，主要依托于本地刚需、改善自住需求支撑，最后为大厂、香河等基本面相对较差的北三线城市。

对于环沪各个城市而言，毋庸置疑，昆山、嘉兴为第一梯队，本地有产业、人口支撑，同时享受上海客群外溢利好；而对于太仓而言，本地人口基数不足 100 万，虽然因宜居性成为上海养老首选，但是整体发展前景还是要显著弱于嘉兴、昆山等城市。

### （三）地市：回暖速度将显著慢于楼市，仅靠央国平托底地市规模难为继（略）

#### 目 录

一、引子：环京、环沪放宽限购、限贷，刺激短期新房成交低位回升	5
（一）4月起政策积极纾困，苏州取消限购、廊坊首付低至两成	5
（二）年中环京、环沪楼市成交筑底回升，8月较底部涨幅超80%	5
二、当前市场表现：新房、二手房小幅升温，地市成交依旧冷淡	7
（一）新房市场：新政后到访量、转化率上升，各城市内板块、客群分化	7
1、新房成交：6月起环沪成交回升，环京三季度月均较二季度上涨2倍	7
2、项目去化：新政后案场到访激增、转化率小增，边缘板块没有起色	9
3、客群结构：投资客群外溢带动环沪回暖，环京多为本地改善换房	10
（二）二手房：次新房和学区房成交坚挺，改善需求支撑市场热度回升	11
1、环沪：嘉兴6-7月学区房回温，昆山市区次新房成交坚挺，太仓疲软	11
2、环京：成交持续分化，廊坊市区、燕郊房东降价抛售收割自住需求	12
（三）土地市场：略显平淡，民企投资热情不足，仅依托央国平托底	12
1、环沪：成交显著缩量，底价成交、央国平托底、暂无明显回暖	13
2、环京：供需两淡，低位运行，房企投资热情聚焦高能级热点城市	14
三、周期影响因素：短期关联核心城市热度和政策环境；中期在本地需求及购买力	15
（一）环京、环沪受核心城市辐射“大涨大跌”，疫情阻隔下双城相关性减弱	15
1、京沪对北三县、昆太等楼市影响显著，热度传导存在3个月左右时滞	15
2、疫情管控下“双城”生活难度上升，京沪外溢投资需求减弱，燕郊改善活跃	16
（二）核心城市和环沪、环京楼市调控“一紧一松”关乎外溢需求释放程度	16
（三）本地常住人口决定楼市成交规模“天花板”，改善不差钱支撑市场回温	18

- 1、京沪外溢投资需求是行情启动“导火线”，成交支撑依托主城区常住人口 18
- 2、购买力持续分化，本地刚需刚居住降级，改善豪提振高端盘销量 19
- （四）京沪投资外溢强调自住属性，交通便捷度、城市宜居性是决定性因素 22
- 1、轨交、直通巴士落地，“双城”生活便捷度提升，刺激投资需求外溢 22
- 2、经济发展、基建投资等城市基本面决定本地自住客群购房积极性 24
- 四、趋势预判：短期热度延续，中长期看好昆山等基本面尚佳城市 26
- （一）政策面：调控“松无可松”，后期刺激力度有限，亟待房企自救 26
- （二）楼市：环京、环沪短期热度延续，中长期依托经济、人口承接 26
- （三）地市：回暖速度将显著慢于楼市，仅靠央国平托底地市规模难为继 26

### 免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。