

# 2014年 房地产行业总结与展望 市场篇

 **CRIC** 研究中心



## 2014 柳暗花明，2015 稳定前行

文/克而瑞·研究中心

2014 年的中国楼市，可谓是一场前抑后扬的大戏，二季度以来各地方政府虽陆续出台救市政策：公积金贷款政策调整、发布购房落户政策、甚至二、三线城市的限购全面退出，但依然无法改变开年以来市场成交的持续走冷态势，直至“930”推出后才迎来市场反转，并在四季度持续回暖。值此年岁更迭之际，站在全年的角度上，我们该如何看待 2014 年市场的变化？而在经济新常态下，2015 年房地产市场又将走向何处？

### 2014 年回顾

#### 一、市场综述：年内楼市走势先抑后扬，930 限贷松绑成全年市场转折点

回顾 2014 年国内房地产市场走势，一言以蔽之，可谓是“先抑后扬”。今年前三季度市场的低迷，主要是因为 2013 年市场大幅上扬、需求透支之后，市场供应却没有出现明显回调，导致市场出现供大于求所致。四季度整体市场筑底回稳，主因是基于政策利好。

从 2013 年开始，房地产政策发生了很大变化，从原先的调控思维变成现在的稳定和支持的思路。今年政策面的支持早在 2、3 月份即已开始，从中央到地方政府救市政策相继出台，例如限购政策的调整和取消、地方上的按揭信贷支持、财税补贴等等，但受到银根持续紧缩的制约，均是成效不彰。直至 930 限贷放松出台，解决了货币供应，市场才迎来了真正的转折点，再加上公积金、降息一系列组合拳政策的出台，四季度国内房地产市场方迎回升，诸多城市“银十”镀金，11 月楼市再接再厉，超过 10 月水平，创下年内成交量新高。

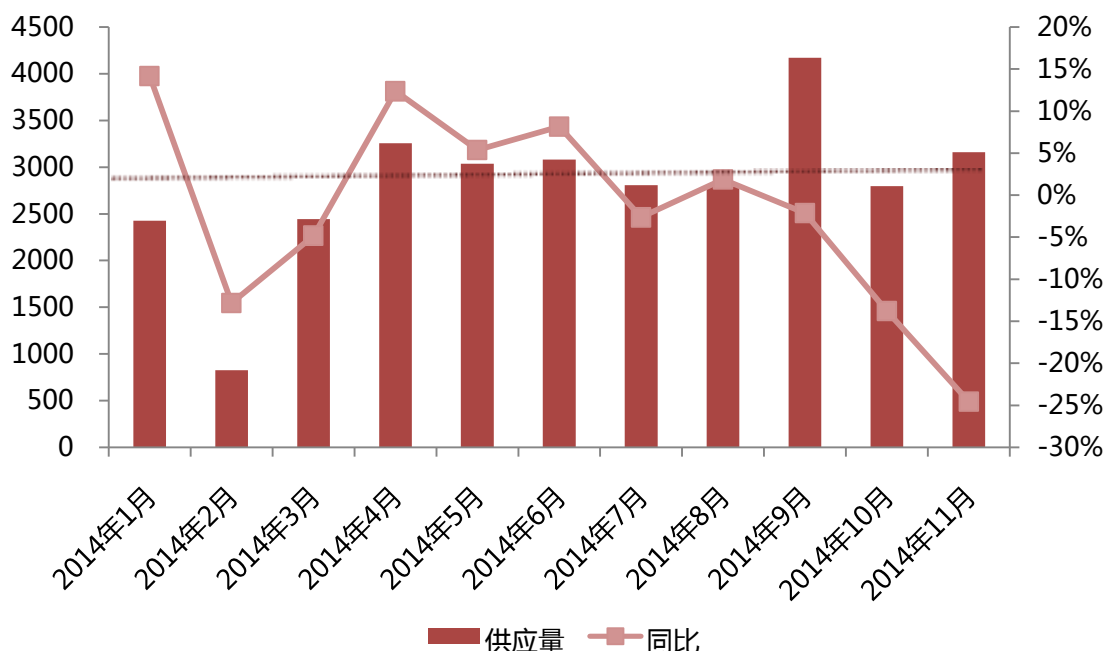
从全年销售情况来看，**一线城市虽没有受到政策变动的波及，但成交走势波动却是最大**，前三季度回调幅度最大，同比回落 34%，四季度回暖之势却又最为显著，成交量较今年三季度环比上升了 66%；**二线城市分化则愈演愈烈，得益于限购限贷解禁的推动**，年末杭州、南京、武汉、郑州等市成交节节攀升，短期去化风险逐级下降，而部分城市则市场反应迟缓，青岛、大连、沈阳、长春等城成交略显疲软。数据同比来看，各城市也是涨跌参半；**三线城市表现优于预期**，在全国房地产成交缩量的市场大环境下，还是有不少城市成交规模实现了扩张，其中张家港最为抢眼，同比大涨 156%，另外佛山和常德分别上涨 19% 和 17%，梧州、无锡、三明、马鞍山也均有 1 成以内的上涨。

## 二、供应：一线大幅上升，总体供应平稳，年末呈现翘尾态势

总体来看，今年以来商品住宅市场供应并未出现大的波动，1-8月整体供应较为平稳，9月创年内最高，10月后又回归常态。据CRIC监测，1-11月47个重点城市商品住宅供应面积为30792万平方米，同比去年同期小幅下降2.5%。

从阶段表现来说，今年市场供应走势明显表现为三个阶段。一季度，商品住宅供应延续2013年市场趋势，同比继续小幅上升。二、三季度，各城市供应量普遍明显上升。主要是一方面开发企业基于“金三银四红五”的传统销售旺季惯性，另一方面，受宁波、温州、杭州等城市率先降价促销影响，其他开发商也积极效仿，加大了推盘力度，新增供应集中放量。然而从6月开始的，以呼和浩特、南宁等城市率先放松或者调整限购，地方积极救市推动下，开发商信心提振，认为在地方救市下市场必将好转，因此不急于放量，商品住宅供应量出现下降，市场观望情绪浓厚，从6月到9月，先后有二十多城市取消或者调整限购，但是市场成交并没有出现上升，开发商观望情绪大大消退。在资金压力下，同时进入“金九”月，前期积压的供应量集中爆发，9月供应量出现井喷达4174万平方米，较上月增加近1500万平方米。四季度，在930新政及央行降息等利好下，房地产市场稳步回暖，市场成交上升，开发商也变得谨慎，推盘量下降，但仍维持高位，在年底房企拼业绩压力下，年末供应又大幅增加。

图：2014年1-11月47个典型城市新建商品住宅分月供应情况（单位：万平方米）



备注：重庆为商品房数据。

数据来源：CRIC

从城市能级来看，在市场下行下，房价坚挺市场稳定的一线城市成为开发商的避风塘，

商品住宅供应同比大幅上升；而二线城市，供应分化趋势进一步明显，总体供应同比出现下降；而大多供求矛盾突出的三四线城市，整体供应量较 2013 年继续小幅上升。

具体来看，一线城市 1-11 月商品住宅供应近 3800 万平方米，同比 2013 年大幅上涨 14.3%，除深圳供应小幅下降外，北京、上海、广州同比全部上升。其中，北京受自住商品房大量入市影响，加之全年供应保持 2013 年高位稳定，1-11 月供应量较去年同期大幅上升 39%；广州今年市场供销两旺，供应量保持高位，成交量也很平稳，较其他城市表现突出，整体市场较好，商品住宅供应量也在去年基础上大增近 23%，供应量在一线城市中处于最高水平。

从二线城市来看，商品住宅总体供应量出现下降，较去年同期下降 6.4%，各城市 1-11 月商品住宅供应量增减参半，但分化趋势进一步明显。一方面，重庆、武汉、宁波、海口、兰州、南京等城市供应量继续大幅上升，平均涨幅超过 20%，其中，重庆今年推盘量大增，供应量大幅增长 73.5%；宁波在整体市场压力下，积极降价走量，供应量大增，市场供应较去年增长 34%；武汉今年一系列政策刺激及强大市场支撑下，成交继续回暖，全年供应量继续走高，同比增长 22.1%；南京今年市场一直坚挺成交平稳，供应量也稳中有升，继续上升 11%。另一方面，成都、贵阳、合肥、南昌、乌鲁木齐、郑州、厦门等城市供应同比都出现下降，其中，合肥、南昌、郑州等市场供求较为平衡的城市，在市场下行下，供应量进一步下降，市场供求较平衡，未来去化压力不大；而厦门、昆明、沈阳、青岛等供求矛盾突出的城市，今年供应在市场形势下合理回归，供应量同比平均降幅超过 20%。

本就供求矛盾突出的三四线城市中供应量在今年市场形势下继续上升，整体供应同比去年继续小幅上升近 2%，重点城市中同比增多减少，具体来看，无锡、中山、江阴、佛山、琼海等沿海省份城市今年供应量继续大幅上升，平均涨幅超过 25%，其中，琼海更是大幅增长 69%；而东莞、常州、泰州等供求严重失衡的城市，供应量应市下降，平均降幅超过 20%，其中，泰州今年以来市场下滑明显，供应量也大幅下降 25.7%。

**表：2014 年 1-11 月 47 个典型城市分能级新建商品住宅供应情况（单位：万平方米）**

城市能级	1-11 月	同比
一线	3799.7	14.3%
二线	20308.2	-6.4%
三四线	6686.9	1.7%
总计	30792	-2.5%

备注：各城市数据详见文末附表一

数据来源：CRIC

### 三、成交：典型城市成交先抑后扬，四季度一线城市复苏强劲

从 CRIC 监测的全国 62 个主要城市整体成交情况看，今年全年商品住宅成交总量约 28338 万平方米，同比下跌 12%，较 2012 年同期则上涨 7%，较 2011 年同期上涨 42%。按季度看，一季度总成交量约 6065 万平方米，同比下跌 17%，二季度总成交量约 6253 万平方米，同比仍下跌 17%；下半年开始，政府纷纷救市，各类政策频出，7、8 月限购解除，三季度初现成效，总成交量约 6945 万平方米，同比下跌 12%，跌幅明显收窄，9·30 房贷新政跟进，10 月公积金调整再次发力，11 月央行降息继续加码，市场逐渐回暖，四季度总成交量约 9074 万平方米，同比上涨 7%，整体市场成交先抑后扬，翘尾之势凸显。

一线城市的市场表现最为敏感，年初遇冷便急速萎缩，年底受政策轮番刺激而强势回暖。季度同比跌幅逐步收窄，第四季度更是扭跌为涨，不过前三季度市场表现极不理想，导致一线城市在各线城市中表现差强人意，全年成交量同比下跌 24%，即使与市场平平的 2012 年相比，仍下跌了 17%。四个一线城市一致呈现先跌后涨的态势，“银十”均异常火爆，11 月北京、深圳继续上涨，上海、广州维持平稳，12 月四城再次齐头并进，北京势头尤盛。

二线城市分化愈演愈烈，以价换量渐成常态，借着双限取消、公积金调整、降息等政策春风，部分城市年尾破冰复苏，杭州、南京、武汉、郑州等重点城市成交节节攀升，短期去化风险逐级下降，而部分城市则市场反应迟缓，青岛、大连、沈阳、长春等城成交略显疲软。数据同比来看，半数以上城市成交下跌，厦门跌幅超 3 成，大连、贵阳、青岛等城下跌 2 成有余；太原、石家庄、兰州则上涨明显。按时间轴来看，CRIC 监测的 24 个二线城市成交量前三季度同比分别下跌 14%、19%和 13%，4 季度实现逆转，同比上涨 2%。全年总成交量约 17586 万平方米，与去年同期相比下跌 10%，但相较 2012 年和 2011 年同期则分别上涨 12%和 47%。

三四线城市市场表现优于预期，而且远好于一线城市，但身处弱市格局，下跌实难幸免，CRIC 重点监测的 34 个三四线城市全年成交 7601 万平方米，与 2013 年同期相比下跌 1 成；上半年与下半年表现泾渭分明，前两季度同比均下跌，第三季度开始微涨 1%，第四季度顺势大涨 19%，在各线城市内表现最优。就城市表现而言，张家港最为抢眼，同比大涨 156%，另外佛山和常德分别上涨 19%和 17%，梧州、无锡、三明、马鞍山也均有 1 成以内的上涨，其余 27 个城市则均出现 4 成以内不同程度的下跌。

表：2014年各能级62个主要城市新建商品住宅成交情况（单位：万平方米）

能级	2014Q1		2014Q2		2014Q3		2014Q4		2014全年			
	成交量	同比	成交量	同比	成交量	同比	成交量	同比	成交量	较2013年	较2012年	较2011年
一线	675	-41%	667	-31%	679	-31%	1129	9%	3150	-24%	-17%	15%
二线	3800	-14%	3883	-19%	4427	-13%	5476	2%	17586	-10%	12%	47%
三四线	1590	-11%	1703	-4%	1839	1%	2469	19%	7601	-10%	9%	45%
合计	6065	-17%	6253	-17%	6945	-12%	9074	7%	28338	-12%	7%	42%

注：1、12月成交量为预估值，通过前24天日度成交值估算所得，会与实际存在一定误差；2、各城市数据详见文末附表二

数据来源：CRIC

#### 四、房价：涨幅明显回调，一、二线同比上涨，三、四线出现下跌

今年市场新常态下，房价增速迅速下降，很多城市因为供求矛盾突出，不得不降价走量，因而均价出现不同程度下跌。但从整体来看，全国56个重点城市平均均价达到10011元/平方米，同比仍小幅上涨1.5%，但与2013年相比增幅明显回落。

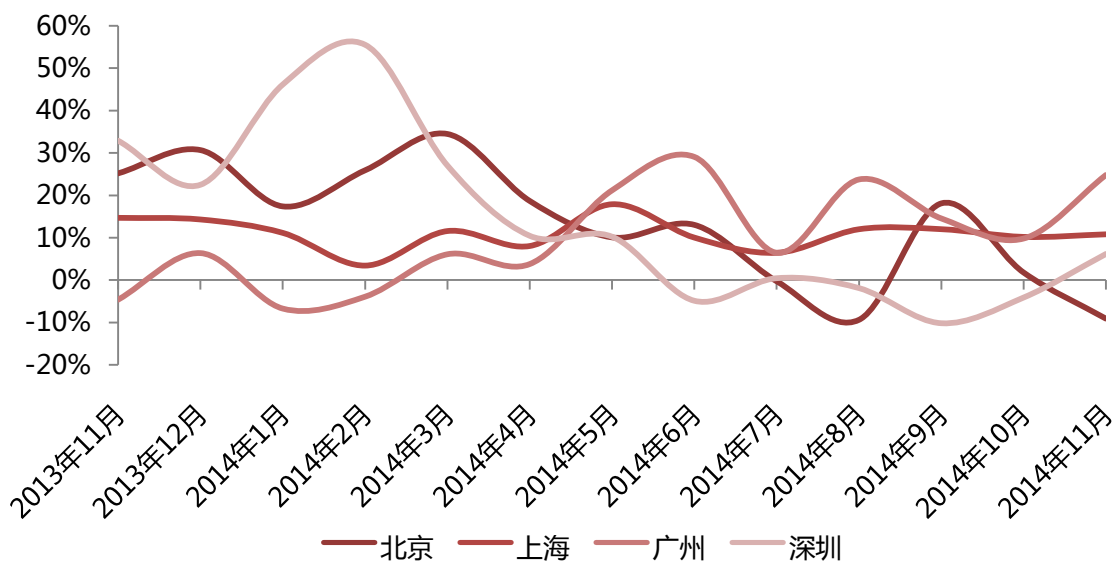
从各能级城市新建商品住宅价格具体来看，**一线城市均价依然坚挺，虽然增速较去年都有明显下降，但整体平均上涨9%**。其中，上海、广州增幅最大，为11%，而深圳均价上涨最少也达到9%。在市场不景气，成交下滑的情况下，一线城市市场迅速冷却，城市间市场差异集中表现于房价上，其中北京、深圳商品住宅均价同比增幅逐月不断下滑，而上海相对平稳，广州因商品住宅成交结构影响，同比增幅出现上涨。

表：2014年前11月一线城市新建商品住宅均价（单位：元/平方米）

能级	城市	成交均价	同比	城市	成交均价	同比
一线	北京	25559	10%	广州	15038	11%
	上海	26750	11%	深圳	25609	9%

数据来源：CRIC

图：2013年11月-2014年11月一线城市新建商品住宅价格同比增幅变化



数据来源：CRIC

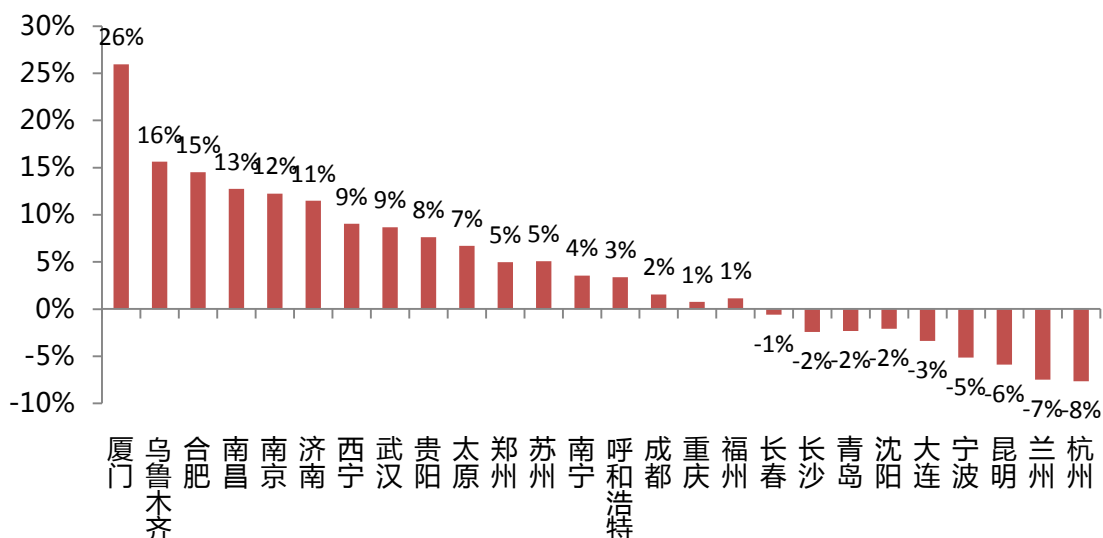
二线城市商品住宅价格，总体增多减少，均价同比涨幅分化明显，但二线城市整体均价仍同比小幅上升4%。厦门、合肥、南昌、南京等城市均价继续大幅上涨，平均涨幅超过10%，其中，厦门房价在今年市场下行下首屈一指，保持连续28个月上涨，9月开始才小幅下降0.18%，全年均价同比大幅上涨26%，位列全国最高水平；合肥、南昌等城市今年成交虽小幅下降，但本身供求关系平衡甚至供不应求，价格上涨也是必然；而南宁、武汉、郑州等今年市场较好的城市，商品住宅均价也出现不同程度涨幅。杭州、昆明、兰州、宁波、大连等城市因为本身供求矛盾突出，市场去化压力较大，在今年市场下滑下，通过放价走量加速消化，因而整体均价同比出现不同程度下降，其中，杭州今年率先打响楼市降价促销潮，整体均价今年降幅最大为8%；宁波在5月也快速跟上，降价促销，以价换量，均价同比下降5%。

表：2014年1-11月二线主要城市新建商品住宅均价环比涨幅前、后5城(元/平方米)

能级	城市	成交均价	同比	城市	成交均价	同比
二线	厦门	19825	26%	杭州	15319	-8%
	乌鲁木齐	6821	16%	兰州	6751	-7%
	合肥	7641	15%	宁波	12837	-5%
	南昌	9111	13%	大连	10054	-3%
	南京	13597	12%	长沙	6045	-2%

数据来源：CRIC

图：2014年1-11月二线主要城市新建商品住宅价格同比增幅



数据来源：CRIC，中国房地产测评中心

三四线城市总体均价同比出现下跌。从CRIC重点监测的26个三四线城市均价数据来看，均价同比下降的城市达到15个，三亚、中山、北海、烟台等市场相对较平衡的城市，均价不同程度上涨，其中，三亚均价上涨最高，为17%，其次为中山，而泰安、南平、宜兴等城市在大幅降价后，均价平均降幅超过10%，其中，降幅最大为泰安，同比下降21%，其次为南平，下降13%。

在我们看来，一方面，三四线城市基本面大多压力山大，而且市场下行，许多城市库存高企，土地消化周期过长，使得降价促销成为项目去化的主要选择；另一方面，三四线城市没有足够的经济和外来人口支撑，人口甚至外流，使得开发商知道，在当前市场基本面供大于求的情况下，就算市场回暖，三四线城市也很难快速去化，降价跑量成为明智选择。

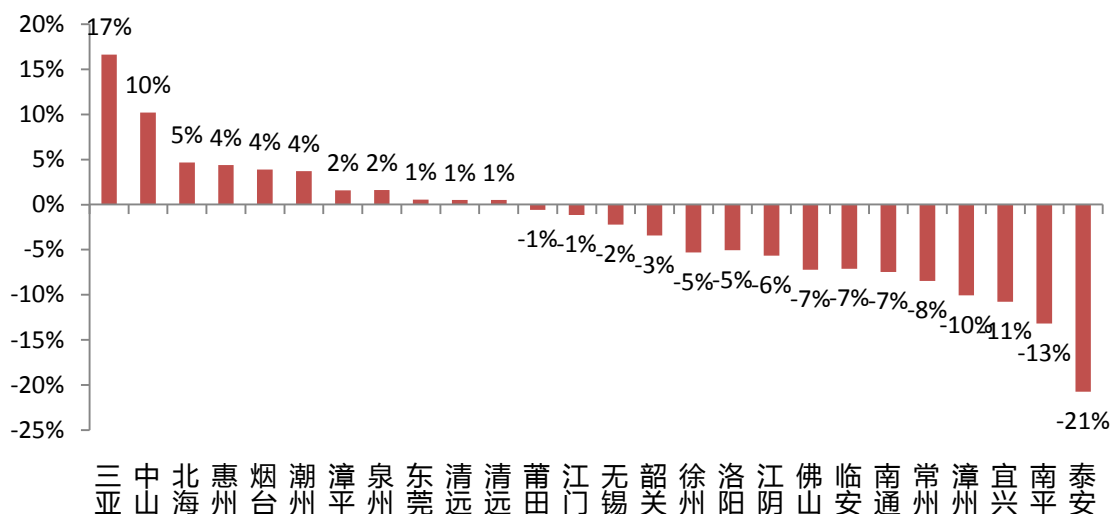
表：2014年1-11月三四线主要城市新建商品住宅均价环比涨幅前、后5城（元/平方米）

能级	城市	成交均价	同比	城市	成交均价	同比
三四线	三亚	27755	17%	泰安	6245	-21%
	中山	6494	10%	南平	4897	-13%
	北海	6244	5%	宜兴	6796	-11%
	烟台	6759	4%	漳州	6020	-10%
	惠州	6837	4%	常州	6683	-8%

数据来源：CRIC



图：2014年1-11月三四线城市主要城市新建商品住宅价格同比增幅



数据来源：CRIC

### 五、供求关系：多城市供求比先升后降，库存构筑顶部，消化周期触顶回落

在供应总体平稳而市场成交先抑后扬的态势下，多数城市的供求关系都发生了变化。表现在以下几个方面：供求比先升后降，库存量普遍攀升，商品住宅消化周期表现显著分化。

2014年各线城市供求比基本上全线走高，到三季度以后因市场筑底回稳才略微下降的态势，四季度多数城市继续下降。其中，一线城市表现最差，前11月供求比达1.4，2013年仅为0.9，而广州和深圳供求比已逼近2.0；二线城市整体基本平衡，前11月供求比为1.1，与2013年持平，但具体城市分化明显，11月份供求比大范围下降，南昌、青岛、太原均在0.3以下，西安、宁波、杭州等均在1.6以上。三四线城市差于二线城市，18个监测城市中前11月供求比均在1.1以上，年末供求比虽与前三季度相比微跌，但并无明显改善。

表：2014年前11月各能级城市新建商品住宅供求比变化情况

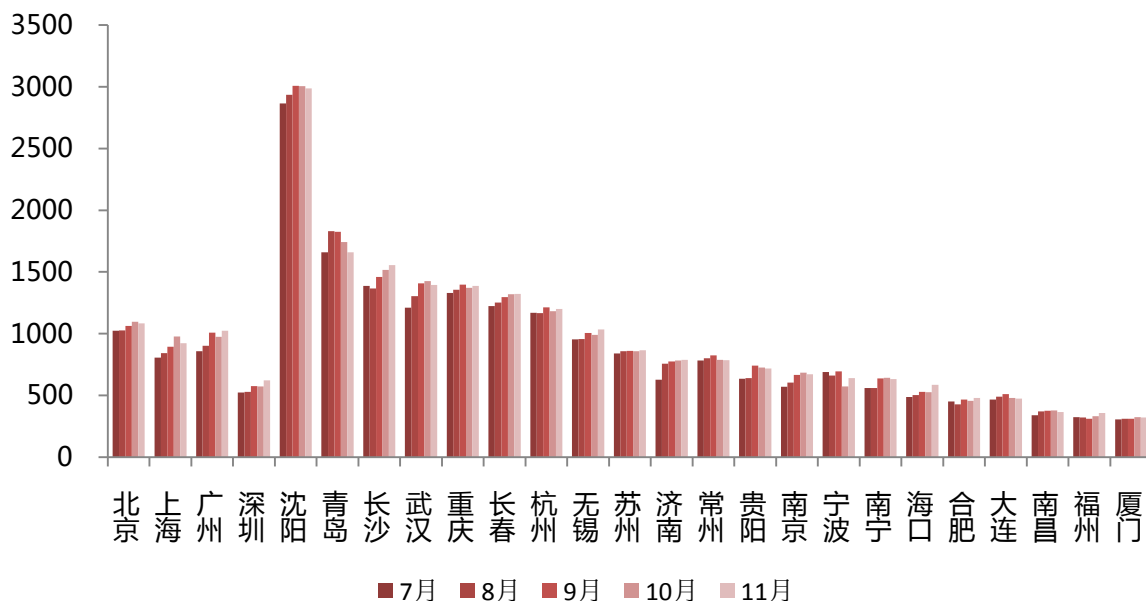
能级	2014年11月	2014年10-11月	2014年1-11月	2014年Q3	2014年Q2	2014年Q1	2013年
一线	1.4	1.2	1.4	1.7	1.7	1.0	0.9
二线	0.9	0.9	1.1	1.2	1.4	0.8	1.1
三四线	1.3	1.1	1.3	1.6	1.5	1.0	1.1
合计	1.0	1.0	1.2	1.4	1.4	0.9	1.1

注：各城市数据详见文末附表四

数据来源：CRIC

在利好政策不断刺激下，三季度以来各城市楼市筑底回稳，成交量逐月上涨后，去化压力也大为缓解，城市新建商品住宅库存量也在不断调整，全年整体仍呈现全线走高态势，多数城市库存量在年末又创下新高，整体并无明显改善。

图：2014年7-11月典型城市新建商品住宅存量变化走势（单位：万平方米）



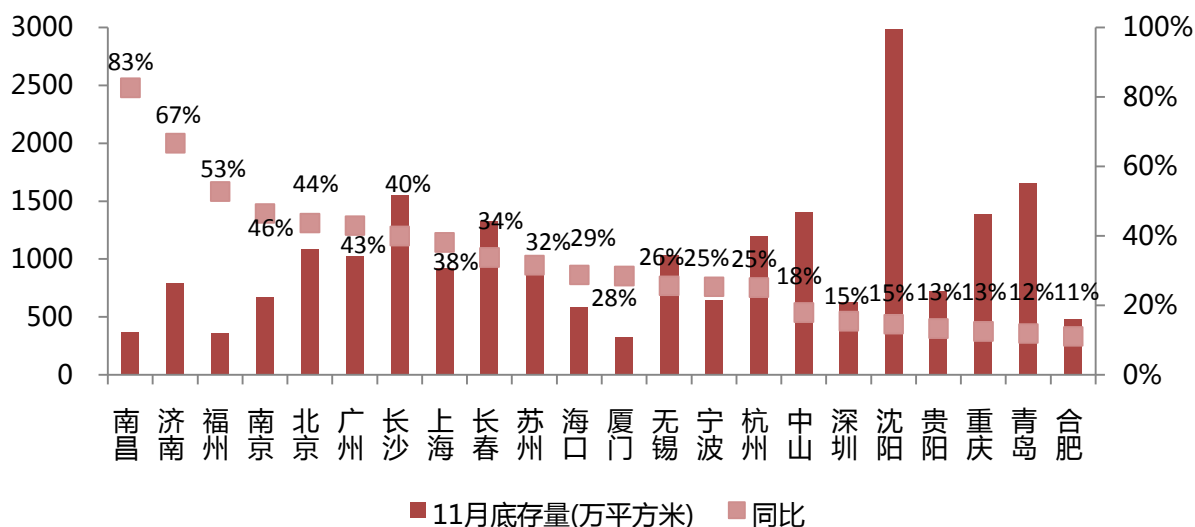
注：重庆使用的是商品房数据，下同

数据来源：CRIC

一线城市住宅存量相比年初全部上涨，同比涨幅高达 57%，除深圳外，存量均逼近或超过 1000 万平方米。以北京为例，从 2 月底的 721 万平方米一路攀升至 11 月底的 1083 万平方米，上涨势头不减。

二、三线城市整体依旧库存高企，但具体表现略有分化，部分城市自三季度以来住宅存量初现小幅下跌的态势，以宁波、杭州表现较为明显，宁波存量在持续了 9 个月的上涨后，在年尾开始小幅回落，但同比去年依旧上涨 25%；但多数城市如沈阳、长春、长沙等，依旧保持着小幅上涨的走势，月底存量同比全部上涨，平均涨幅 27 个百分点，沈阳存量更是高达 2986 万平方米。近两年来，开发商大量拿地增加供应量，但市场成交低迷，回暖力度不足，从而带来库存量节节攀升，全面缓解去化压力刻不容缓。

图：2014年11月末各城市新建商品住宅存量及其同比增幅（单位：万平方米）

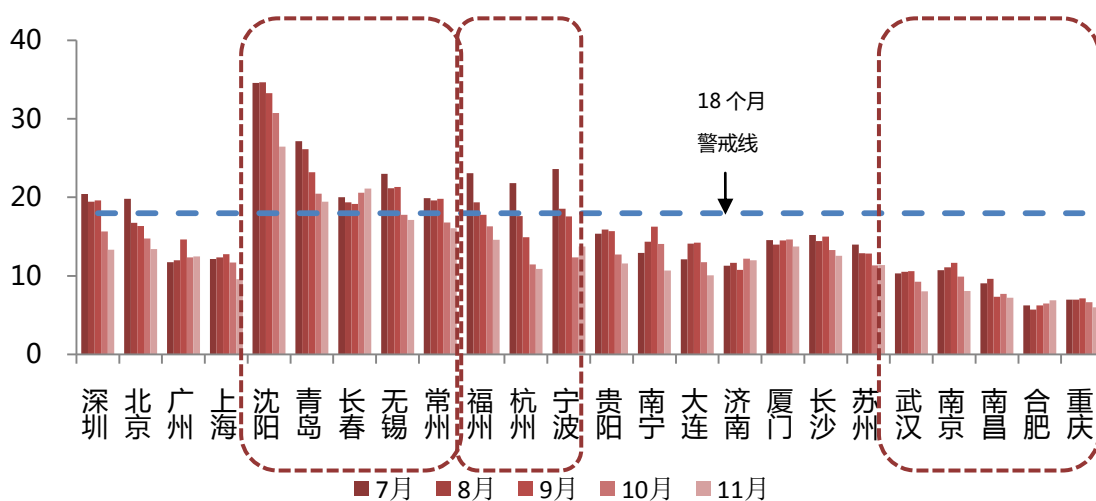


注：新建商品住宅存量=期末该城市已取得预售许可而未售新建商品住宅面积之和

数据来源：CRIC

从消化周期来看，在上半年的成交乏力和供应增多的背景下，各城市的商品住宅消化周期不断攀升，到7月底多数已超出合理范围，去化压力遽增，城市风险也增大。但在四季度以来的成交回暖的推动下，多数重点城市的商品住宅消化周期虽依旧超过或逼近 18 个月的警戒线，但显著呈现持续下滑的走势，甚至一些城市如杭州回归到“安全区”。

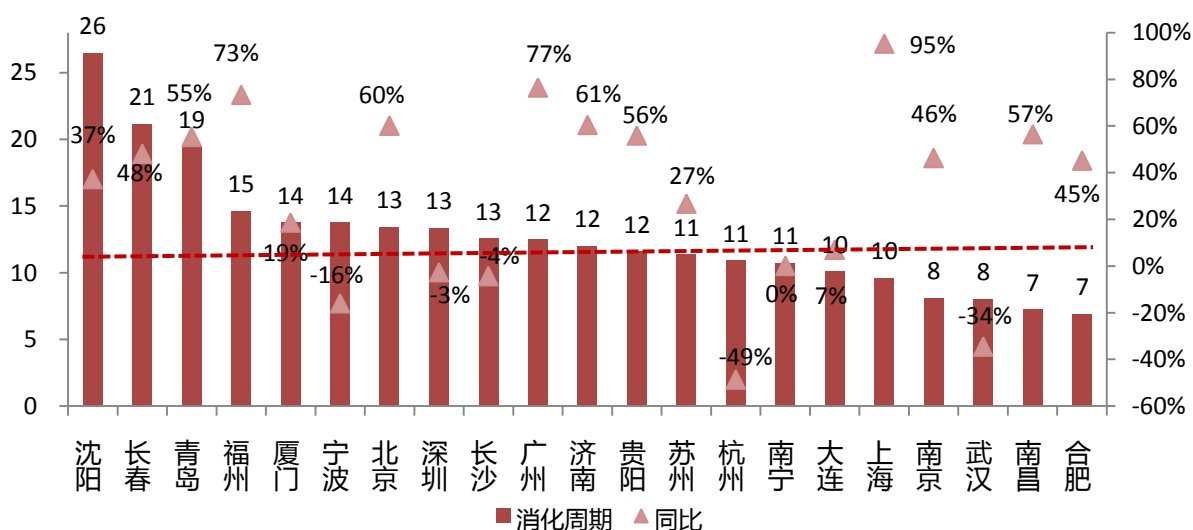
图：2014年7-11月典型城市新建商品住宅消化周期变化走势



数据来源：CRIC

其中，一线城市率先回暖，如深圳消化周期在保持两个季度的上涨至 20.4 个月后，开始大幅下跌至 13.3 个月，低于 1 月的 15.3 月，目前 4 城均回落至合理范围内，未来去化压力偏小，但整体消化周期达 12.2 个月，同比仍上升 58%。二三线城市的消化周期整体表现下滑的走势，但分化明显，一类是供需严重失衡的城市逐步回落，如今年来沈阳、青岛和长春等市持续畸高，但三季度以来持续下滑至 18 个月警戒线，去化压力虽一定缓解但仍然巨大；一类是消化周期大幅下跌、去化压力大为缓解，如杭州、宁波和福州在到达 28 个月的高峰后，迅速下滑至 12 个月左右，供求基本达到平衡；一类则是消化周期持续在合理范围内缓慢调整，如大连、武汉、济南等城市，今年来虽然消化周期同比去年都大为上涨，但均处于合理范围内，并在四季度以来不断变化，微幅下落。

图：2014 年 11 月末各城市新建商品住宅存量消化周期及同比增幅（月）



注：库存消化周期=期末新建商品住宅存量/前三个月月均成交量

数据来源：CRIC

## 六、成交结构：大户型普通住宅成交占比回升，经济型别墅成交抬头

2014 年是政策调整大年，房地产市场在限购取消，限贷松绑、公积金政策调整、税费补贴调整、降息等等一些列组合拳的轮番刺激下，各类产品成交结构也悄然发生变化：从户型来看，二房和三房依然是市场主力，然而，受政策影响，特别是限购取消的影响，三房及以上大户型成交占比有所回升，主力户型二房和三房面积小型化趋势仍在继续；别墅市场，200 平方米以下经济型别墅成交占比快速提升，二线城市表现尤为明显。

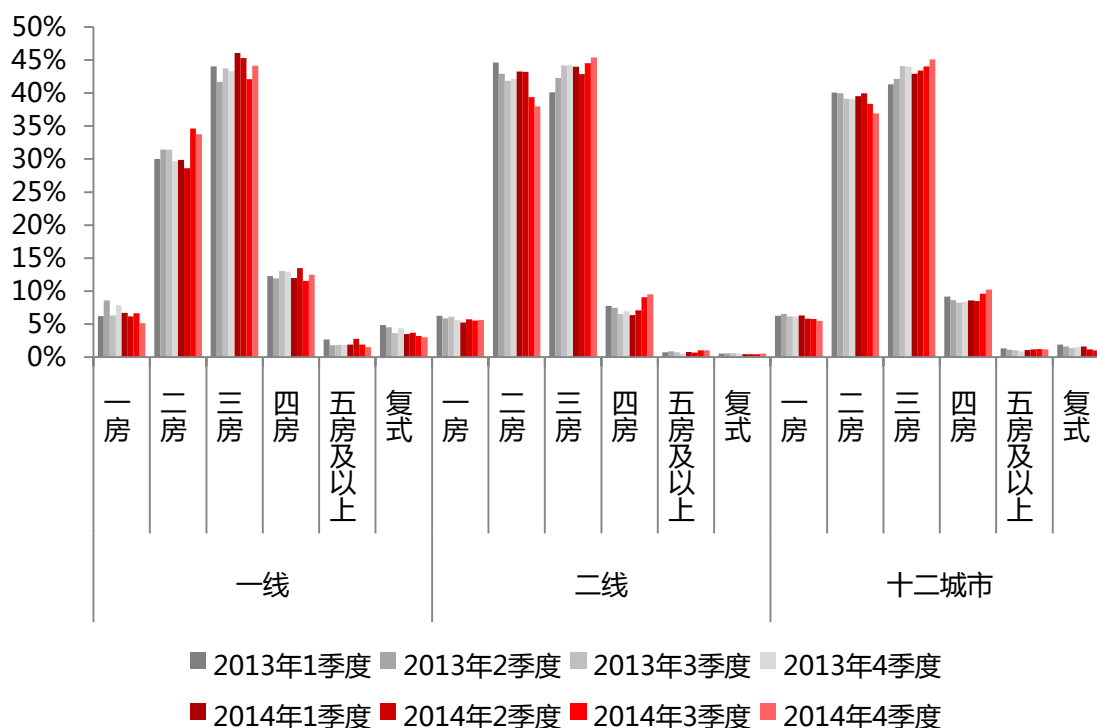
### 1、三房及以上大户型成交占比回升，二线城市特别突出

2014 年前 11 个月，在限购取消及中央和地方政策刺激下，十二大重点城市各户型成交

结构悄然发生变化，两房和三房产品仍在市场中牢牢占据着主力位置，二者成交面积占比仍高达 76.98%，但小户型一房和二房的成交占比持续下滑，前 11 个月同比分别共下滑了 0.64 和 1.05 个百分点，而三房和四房、五房及以上住宅成交占比则表现为持续上涨，前 11 个月成交面积占比以三房同比涨幅最高，达到 0.91 个百分点。

从一、二线城市来看，二线城市三房、四房、五房及以上户型 3 季度出现明显止跌回升迹象，而一线城市表现则相反，三季度三房、四房、五房及以上户型成交占比均出现不同程度下滑，四季度又表现为止跌回升，而二房三四季度表现为较大幅度上升。这主要是由于二线城市受限购取消影响，辅之限贷松绑、公积金调整、降息、税费减免等一些政策的助推作用，改善型需求大受鼓舞，加快入市步伐，致使大户型成交占比显著止跌回升。而一线城市虽仍受限购桎梏，然而在限贷松绑、公积金调整、普通住宅标准调整、降息等一些列利好政策的刺激下，部分首次置业的刚性需求受到刺激加快入市，因而两房产品成交占比大涨。

图：十二大重点城市各户型成交占比走势情况



注：2014年4季度各户型成交占比有10月和1月数据计算而得。

数据来源：CRIC

表：十二大重点城市各户型成交占比同比涨跌情况

户型	一线城市			二线城市			十二城市		
	2013年1-11月	2014年1-11月	涨跌幅	2013年1-11月	2014年1-11月	涨跌幅	2013年1-11月	2014年1-11月	涨跌幅
一房	7.14%	6.15%	-1.00%	6.00%	5.54%	-0.46%	6.31%	5.68%	-0.63%
二房	30.60%	31.80%	1.20%	42.89%	40.87%	-2.01%	39.53%	38.75%	-0.78%
三房	43.34%	44.37%	1.04%	42.71%	44.20%	1.48%	42.88%	44.24%	1.35%
四房	12.48%	12.35%	-0.12%	7.13%	8.07%	0.94%	8.59%	9.07%	0.48%
五房及以上	2.09%	1.99%	-0.10%	0.72%	0.88%	0.16%	1.09%	1.14%	0.05%
复式	4.35%	3.34%	-1.02%	0.56%	0.45%	-0.11%	1.60%	1.13%	-0.47%

数据来源：CRIC

## 2、户型结构呈现小型化趋势，一线城市尤为显著

随着国内房价持续上涨，购房者购房压力日益增加，为满足基本居住需求，现下越来越多的购房者将目光转向小型化产品，2014年前11个月60-90平方米面积段产品成交占比同比继续上涨3.03个百分点，达到32.83%，其中80-90平方米面积段产品得益于小三房认可度的持续增加。上升幅度最大，同比上涨了2.35个百分点；房价较高的北上广深四大一线城市表现尤为突出，今年前11个月60-90平方米面积段产品成交占比上涨5.44个百分点，达到32.87%。

表：60-90 m<sup>2</sup>产品成交变动情况

面积段	一线城市			二线城市			十二城市		
	2013年1-11月	2014年1-11月	涨跌幅	2013年1-11月	2014年1-11月	涨跌幅	2013年1-11月	2014年1-11月	涨跌幅
60-70	2.21%	2.06%	-0.15%	2.95%	3.05%	0.09%	2.75%	2.81%	0.06%
70-80	5.08%	6.65%	1.57%	7.56%	7.76%	0.20%	6.88%	7.50%	0.62%
80-90	20.14%	24.16%	4.02%	20.19%	22.02%	1.83%	20.18%	22.52%	2.35%
小计	27.43%	32.87%	5.44%	30.70%	32.82%	2.12%	29.81%	32.83%	3.03%

数据来源：CRIC

### ■ 两房：60-90 m<sup>2</sup>面积段成交占比持续上升，一线城市涨幅尤甚

2014年前11个月，两房户型中80-90平方米面积段和90-120平方米面积段产品是主力，成交占比分别达到40.12%和35.42%，其中60-90平方米面积段成交占比同比去年同期有所上升，涨幅为2.65%，且以78-80平方米面积段涨幅最大，为1.69%；而60平方米以下、90-120平方米和120平方米以上面积段产品成交占比同比均有所下滑，其中90-120平方米面积段产品成交占比降幅最大，达到2.7%。

从一二线城市具体来看，一线城市两房户型面积小型化趋势更为显著，60-90平方米面

积段产品今年前 11 个月成交占比同比大幅上涨 9.74%，达到 68.29%，高出二线城市近 10 个百分点。而二线城市两房户型面积小型化趋势反应相对平淡。

表：两房产品主力面积段成交占比走势

面积段	一线			二线			十二城市		
	2013年 1-11月	2014年 1-11月	涨跌幅	2013年 1-11月	2014年 1-11月	涨跌幅	2013年 1-11月	2014年 1-11月	涨跌幅
60-70	1.86%	2.19%	0.33%	3.85%	4.11%	0.26%	3.43%	3.74%	0.31%
70-80	12.31%	15.75%	3.43%	15.56%	16.75%	1.19%	14.87%	16.56%	1.69%
80-90	44.39%	50.36%	5.97%	38.14%	37.64%	-0.49%	39.47%	40.12%	0.65%
<b>小计</b>	<b>58.56%</b>	<b>68.29%</b>	<b>9.74%</b>	<b>57.55%</b>	<b>58.50%</b>	<b>0.96%</b>	<b>57.76%</b>	<b>60.41%</b>	<b>2.65%</b>
60以下	0.23%	0.16%	-0.07%	0.83%	0.77%	-0.05%	0.70%	0.65%	-0.05%
90-120	35.72%	27.34%	-8.38%	38.36%	37.38%	-0.98%	37.80%	35.42%	-2.37%
120以上	5.49%	4.20%	-1.29%	3.26%	3.34%	0.08%	3.74%	3.51%	-0.23%
<b>小计</b>	<b>41.44%</b>	<b>31.71%</b>	<b>-9.74%</b>	<b>42.45%</b>	<b>41.50%</b>	<b>-0.96%</b>	<b>42.24%</b>	<b>39.59%</b>	<b>-2.65%</b>

数据来源：CRIC

#### ■ 三房：80~120 m<sup>2</sup>面积段成交占比上涨，一线城市尤为显著

2014 年前 11 个月，十二大重点城市，三房户型中 120 平方米以下面积段产品成交占比同比上升 6.8 个百分点，达到 54.75%，其中 80-90 平方米面积段产品涨幅最大，同比上涨 5.62 个百分点。而 120 平方米以上各面积段产品同比下滑，三房主力产品之一 120-144 平方米面积段成交占比下滑最为严重，同比下降 5.31 个百分点，跌破 40%，仅有 35.49%。

同样的，房价压力相对较大的一线城市三房户型面积小型化趋势也更为显著，120 平方米以下面积段产品成交占比同比上涨 10.57 个百分点，达到 55.17%，且以 90-120 平方米面积段产品涨幅最大，同比上涨 6.62 个百分点。而二线城市仅 80-90 平方米面积段产品同比上涨，其余面积段产品成交占比表现为同比不同幅度的下滑。

表：三房主力面积段成交占比走势

面积段	一线			二线			十二城市		
	2013年 1-11月	2014年 1-11月	涨跌幅	2013年 1-11月	2014年 1-11月	涨跌幅	2013年 1-11月	2014年 1-11月	涨跌幅
80以下	0.47%	0.81%	0.34%	0.41%	0.27%	-0.14%	0.43%	0.40%	-0.03%
80-90	9.65%	13.26%	3.62%	8.21%	14.53%	6.32%	8.61%	14.23%	5.62%
90-120	34.48%	41.10%	6.62%	40.62%	39.82%	-0.80%	38.92%	40.12%	1.21%
<b>小计</b>	<b>44.60%</b>	<b>55.17%</b>	<b>10.57%</b>	<b>49.24%</b>	<b>54.62%</b>	<b>5.38%</b>	<b>47.95%</b>	<b>54.75%</b>	<b>6.80%</b>
120-144	36.57%	29.98%	-6.59%	42.43%	37.20%	-5.23%	40.80%	35.49%	-5.31%
144-180	12.72%	9.73%	-2.99%	6.35%	6.21%	-0.14%	8.12%	7.04%	-1.08%
180以上	6.12%	5.13%	-0.99%	1.98%	1.97%	-0.01%	3.12%	2.72%	-0.41%
<b>小计</b>	<b>55.40%</b>	<b>44.83%</b>	<b>-10.57%</b>	<b>50.76%</b>	<b>45.38%</b>	<b>-5.38%</b>	<b>52.05%</b>	<b>45.25%</b>	<b>-6.80%</b>

数据来源：CRIC

### 3、经济型别墅市场占有率快速提升，二线城市更加明显

2014年是政策调整大年，二三线基本取消限购，外加限贷松绑、降息等政策刺激，改善型需求快速抬头，别墅市场表现相比2013年虽稍显逊色，前11个月成交面积同比2013年同期微幅下降6个百分点，但从各面积段及一二线城市来看，却不乏亮点。

从各面积段来看，近年来，200平方米以下的“叠墅”、“90墅”等小户型别墅逐渐受到市场热捧，特别是今年下半年限购取消以后，改善型需求彻底脱下束缚，小户型别墅再度升温，今年前11个月200平方米以下户型别墅成交占比达到26.31%，同比去年同期大涨7.21个百分点，特别是120-140平方米户型别墅同比涨幅虽仅有2.73个百分点，但与2013年同期1.54%的成交占比，2014年前11个月成交面积占比涨幅已接近2倍，高达176.62%。而200平方米以上各面积段别墅成交占比同比去年同期全线下滑，特别是300平米以上大户型别墅跌势更为显著。

从各线城市来看，由于限购松绑，二线城市200平方米以下小户型别墅成交占比涨势更为明显，同比去年同期上涨了7.75个百分点，其中120-140平方米户型成交占比涨幅更是表现得鹤立鸡群，同比上涨3.59个百分点。而一线城市200平方米以下户型别墅成交占比涨势稍弱，且改善型需求相对集中的120-140平米户型占比由于限购影响上涨也较为有限。



表：别墅产品主力面积段成交占比走势

面积段	一线城市			二线城市			十二城市		
	2013年 1-11月	2014年 1-11月	涨跌幅	2013年 1-11月	2014年 1-11月	涨跌幅	2013年 1-11月	2014年 1-11月	涨跌幅
120以下	1.12%	2.56%	1.43%	1.18%	2.30%	1.12%	1.16%	2.38%	1.22%
120-140	1.42%	2.21%	0.79%	1.61%	5.20%	3.59%	1.54%	4.26%	2.73%
140-160	2.40%	4.35%	1.95%	4.12%	5.52%	1.40%	3.47%	5.15%	1.68%
160-180	6.07%	7.58%	1.51%	4.21%	5.71%	1.49%	4.91%	6.30%	1.39%
180-200	8.60%	9.11%	0.52%	7.69%	7.82%	0.13%	8.03%	8.23%	0.20%
<b>200以下</b>	<b>19.60%</b>	<b>25.80%</b>	<b>6.20%</b>	<b>18.80%</b>	<b>26.55%</b>	<b>7.75%</b>	<b>19.10%</b>	<b>26.31%</b>	<b>7.21%</b>
200-250	25.00%	24.22%	-0.78%	21.23%	18.57%	-2.66%	22.65%	20.35%	-2.30%
250-300	15.35%	14.75%	-0.59%	18.45%	17.36%	-1.08%	17.28%	16.55%	-0.74%
300以上	40.05%	35.22%	-4.83%	41.52%	37.52%	-4.01%	40.97%	36.80%	-4.17%
<b>200以上</b>	<b>80.40%</b>	<b>74.20%</b>	<b>-6.20%</b>	<b>81.20%</b>	<b>73.45%</b>	<b>-7.75%</b>	<b>80.90%</b>	<b>73.69%</b>	<b>-7.21%</b>

数据来源：CRIC

## 2015 年展望

### 一、新开工面积持续下与土地成交减少，多数城市新增供应量整体偏紧

鉴于今年以来持续下滑的新开工面积和土地成交规模，**预计来年我国楼市供应面整体将是偏紧的状态**。不过分城市能级来看，**一线城市预期仍能予以谨慎乐观**，一方面一线城市充足的需求和项目的高溢价能力，为房企带来了更强的开盘入市动力；另一方面从成交总量上看，今年以来土地市场成交尚可，依然维持在 4000 万平方米以上的水平，来年供应面有望继续稳定，并且诸如华嘉胡同、董家渡、前滩等地王相继出让，也显示了企业对于一线城市的信心。

**二、三线城市方面相对看淡**，与一线城市相比，今年二、三线城市土地出让下滑幅度更大，进入开发阶段的项目更少，来年供应量下滑的可能性也更高，并且即便是在南京、合肥、武汉等供求状况较好的城市，土地流拍也是屡见不鲜，大体量宅地流拍亦有个案，如武汉光谷 102 号、肥东 FD14-5 号均是如此。

### 二、行业供过于求基本面未变，2015 年成交量保持与 2014 年水平相当

虽然国内城镇化率增长已经开始降速，但上升的趋势并没有发生改变，每年新增的城镇人口仍能为市场带来大量的需求，在一二线主要城市，更是有大量的首置需求有待释放；更何况随着城市建设的进一步推进，城市更新还将带来大量的新增需求，因此在我们看来，来年房地产行业基本面并不会出现实质性的变化。再考虑到政策面的稳定，**我们认为 2015 年整体销售应该仍能保持在今年水平**。

分城市能级来看，一线城市虽仍受到限购政策约束，但依托于强大的人口吸纳能力和经济水平，京沪穗深的市场购买力仍无需担忧，以上海为例，即便目前只有 20% 的常住人口有能力购房，那也是 180 万户的客户总量，足以覆盖目前上海的成交规模，并且今年前三季度市场的低迷，也为来年市场留下了上行空间，因此我们预计来年**一线城市成交量价也能够保持稳定或小有回升**。**二、三线城市方面，我们认为会延续 2014 年的态势，分化将进一步加剧**，在合肥、武汉、郑州、南京、厦门等市场需求旺盛、消化周期较低的城市，成交有望企稳回升，不过合肥部分土地存量较高的区域，如滨湖、新站、高新应警惕供应风险，而消化周期较高的城市，面对高企的库存压力，来年市场去化压力仍然巨大，市场成交也不容乐观。

### 三、去库存仍将是上半年主旋律，预计 2015 年楼市价格先降后稳

得益于调控的解绑、货币政策的推动以及房企的营销力度的加强，2014 年年底房地产市场需求再现抬头趋势，不过考虑到依然处于高位库存压力，**我们认为 2015 年房价的整体走势仍应是先降后稳**：一方面，目前很多城市库存还处于高位，诸如宁波、沈阳、长春、青

岛、杭州、无锡等市消化周期均超过 18 个月，在巨大的去化压力面前，房价还有进一步调整的空间；另一方面，从销售目标完成情况来看，今年多数房企恐难完成全年目标，这意味着大多数企业库存也处于高位，因此在 2015 年上半年的相当长一段时间里，去库存仍将是市场的主旋律，房价也有进一步下探的可能。

**就具体城市来看，我们认为一线城市房价仍将保持稳定，或有小幅上涨**，虽然一线城市市场需求充足、购买力旺盛，但是鉴于目前房价已经处于高位，限购令也并没有放松，未来房价大幅上探的可能性不大；**在二、三线城市中，合肥、武汉、郑州、南京、厦门等消化周期较低、供求相对平衡的城市，房价或有一定上涨可能**，不过对于**部分供过于求、存量显著高企的二三线城市**来说，在城镇化率趋缓和经济增速理性回归的行业大环境下，如若不能寻求足够的需求入场，面对日益逼仄的市场需求，企业蜂拥出货的可能性将大大上升，其供求风险或将提前到来，**对于这些城市而言，以价换量仍很可能是来年市场的主旋律。**

#### 四、保障房与二手房挤占刚需市场，一手房成交结构向改善型偏移

近年来保障房工作的持续推进，为中低收入者的居住条件改善做出了巨大贡献，但也在**客观上对商品住宅的刚需产品造成了巨大冲击**。结合数据来看，从住建部公布的统计数据可以看到，近年来我国平均每年建成 500 万套保障房，其中棚户区改造住房约占半数，这意味着每年会有 250 万套增量性保障房进入住宅市场，而目前我国商品住宅的成交量仅在 1000 万套左右，**考虑到保障房的门槛和价格优势，刚需产品受到的冲击不言而喻**；而从政府的最新表态来看，2014 年住建部年度工作会议指出，明年我国还将基本建成 480 万套保障房，**保障房工作的推进还将持续**，并且随着自主性住房、廉租房等模式的进一步推进，保障房对于商品住宅刚需市场影响也有进一步扩大的可能。

随着城镇化进程的进一步推进，在房地产行业进入或即将进入成熟期的城市中，越来越多的改善性需求已经开始进入释放阶段，并且在政策环境上，从 2014 年下半年以来的限贷、限购陆续解除，以及中央的屡次表态来看，政策面对于合理的改善性需求也是持以支持态度，**以此来看 2015 年改善性需求将迎来更多的释放机会**，并且改善性需求释放所带来的小户型房屋置换需求，也将吸引更多的刚需客群去购买“首置型”二手房，**因此我们认为在北京、上海、深圳等楼市发展程度较高的城市，未来越来越多的首置需求会由一手房流向二手房，而这些城市一手房市场也将更多的由中高端需求所占据。**

**基于以上两点，我们认为在成交结构上，2014 年国内商品住宅市场将向改善型偏移，并且对于改善性需求进入释放阶段的城市来说尤甚。**另外需要指出的是，受到高价产品成交占比上升的影响，表征在一些城市统计局公布的指标，如房价的算术平均数上，也有可能可能会出现脱离各项目实际的结构虚增。

附表一：2014年1-11月47个典型城市分能级新建商品住宅供应情况（单位：万平方米）

城市能级	城市	1-11月	同比	城市能级	城市	1-11月	同比
一线	北京	973.8	39.00%	二线	昆明	747.5	-13.20%
	上海	1090.5	1.40%		兰州	366.3	12.80%
	广州	1227.6	22.80%		太原	140.4	-11.60%
	深圳	507.8	-7.30%		乌鲁木齐	298	-46.40%
	合计	3799.7	14.30%		西安	1068.1	-13.20%
二线	重庆	2330.3	73.50%	西宁	280.7	9.90%	
	长春	771.9	7.40%	郑州	369.7	-27.60%	
	长沙	1607.3	-2.80%	合计	20308.2	-6.40%	
	成都	820.6	-53.10%	三四线	北海	187	10.10%
	贵阳	561.2	-35.40%		东莞	529	-21.70%
	杭州	1070.4	4.00%		无锡	615.4	23.40%
	合肥	864.6	-12.00%		常州	515.2	-19.90%
	济南	756.4	5.20%		惠州	339.1	-6.20%
	南昌	365.5	-13.80%		中山	804.1	21.00%
	南京	1035	11.10%		株洲	209	-6.70%
	南宁	550.7	3.30%		清远	368.7	2.10%
	宁波	484.9	33.70%		琼海	201.7	69.40%
	青岛	841	-30.00%		泉州	232.8	17.60%
	沈阳	1383.3	-20.90%		佛山	1048.6	16.30%
	苏州	824.6	5.10%		江阴	250.7	15.60%
	武汉	1462.3	22.10%		洛阳	395.6	0.50%
	厦门	279.1	-29.50%		泰州	152	-25.70%
	大连	455.6	-26.10%		徐州	404.8	-10.30%
	福州	251.4	-9.10%		烟台	433.2	-11.90%
	海口	321.4	25.80%		合计	6686.9	1.70%

数据来源：CRIC

附表二：

2014年62个重点城市新建商品住宅成交情况(单位:万平方米)

能级	城市	2014年Q1		2014年Q2		2014年Q3		2014年Q4		2014年全年			
		成交量	同比	成交量	同比	成交量	同比	成交量	同比	成交量	较2013年	较2012年	较2011年
一线	北京	175	-52%	152	-45%	195	-37%	326	35%	849	-29%	-35%	-2%
	上海	205	-33%	207	-30%	210	-32%	334	-9%	917	-28%	-2%	26%
	广州	214	-39%	227	-6%	185	-28%	291	-3%	956	-17%	-18%	10%
	深圳	81	-35%	81	-45%	88	-18%	178	43%	428	-15%	12%	56%
	合计	675	-41%	667	-31%	679	-31%	1129	9%	3150	-24%	-17%	15%
二线	长春	141	-14%	177	-8%	203	3%	194	-5%	716	-6%	16%	35%
	长沙	261	-24%	266	-26%	292	-27%	405	-6%	1224	-20%	19%	46%
	成都	578	-14%	485	-29%	509	-29%	469	-24%	2041	-24%	-14%	16%
	大连	105	-30%	114	-29%	107	-28%	128	-25%	454	-28%	-8%	-7%
	福州	64	-22%	43	-39%	52	16%	71	-10%	231	-17%	-9%	23%
	贵阳	153	12%	140	-37%	142	-39%	184	-25%	619	-26%	-20%	44%
	杭州	118	-40%	153	-30%	244	18%	357	51%	873	2%	6%	128%
	合肥	250	-24%	232	-24%	224	-19%	227	-29%	933	-24%	14%	106%
	呼和浩特	28	-6%	33	-20%	46	13%	46	13%	153	0%	-1%	156%
	济南	116	-33%	130	-17%	227	42%	254	42%	727	9%	35%	39%
	兰州	49	52%	40	-4%	93	42%	98	61%	280	40%	167%	250%
	南昌	141	31%	86	-14%	153	62%	141	-13%	522	12%	20%	126%
	南京	202	-13%	183	-28%	172	-32%	305	16%	862	-14%	12%	92%
	南宁	133	10%	141	10%	118	-28%	236	33%	626	6%	56%	80%
	石家庄	60	9%	83	21%	131	41%	173	131%	447	53%	61%	50%
	苏州	141	-16%	181	-9%	201	5%	257	3%	780	-4%	22%	94%
	天津	204	-18%	289	2%	187	-39%	269	-21%	950	-20%	7%	7%
	武汉	335	10%	356	-2%	383	-2%	545	29%	1618	9%	49%	95%
	厦门	114	-34%	57	-57%	65	-40%	76	102%	312	-31%	-35%	19%
	宁波	48	-32%	73	10%	119	44%	155	46%	394	21%	47%	117%
沈阳	209	-32%	253	-25%	271	-34%	405	10%	1139	-20%	3%	-17%	
三四线	青岛	182	-26%	184	-29%	236	-10%	268	-32%	870	-25%	-2%	23%
	西宁	99	100%	51	33%	52	-49%	79	-40%	282	-13%	21%	471%
	太原	68	414%	131	53%	202	87%	132	66%	534	86%	164%	130%
	合计	3800	-14%	3883	-19%	4427	-13%	5476	2%	17586	-10%	12%	47%
	常德	67	42%	46	32%	42	20%	57	-11%	212	17%	60%	19%
	潮州	11	-58%	18	-10%	15	-15%	13	-17%	57	-28%	50%	10%
	东莞	96	551%	115	278%	142	226%	210	477%	563	-21%	-5%	12%
	惠州	51	-66%	70	-53%	59	-70%	86	-60%	266	-21%	-20%	-7%
	江门	28	-66%	31	-64%	32	-62%	56	-34%	147	-5%	18%	31%

金华	26	-44%	33	9%	34	-7%	36	-14%	129	-12%	1%	109%
晋江	32	-15%	23	-22%	24	-36%	30	-29%	109	-38%	3%	68%
临安	10	-78%	9	-75%	8	-85%	16	-65%	43	-22%	6%	1715%
龙岩	17	36%	10	-40%	17	35%	45	241%	88	-22%	87%	191%
泸州	40	110%	58	26%	44	84%	46	92%	188	-13%	11%	295%
马鞍山	25	-62%	21	-57%	21	-49%	33	-45%	100	1%	-7%	68%
南平	17	-27%	7	-56%	3	-87%	4	-88%	31	-36%	0%	5%
泉州	46	218%	28	155%	32	260%	41	195%	147	-38%	11%	15%
三明	9	-83%	9	-81%	8	-82%	10	-80%	36	1%	-30%	-12%
汕头	24	-58%	17	-72%	21	-53%	22	-71%	84	-13%	-9%	-12%
韶关	22	65%	21	207%	20	115%	36	539%	100	-5%	53%	40%
泰州	32	-11%	30	75%	30	82%	40	47%	133	-22%	31%	18%
潍坊	74	160%	68	191%	92	266%	90	221%	324	-15%	-7%	-22%
温州	30	-3%	30	-10%	38	10%	70	44%	169	-32%	-4%	86%
梧州	29	-27%	20	-28%	26	-48%	21	-60%	96	8%	42%	10667%
湘潭	30	-66%	29	-66%	33	-64%	58	-50%	150	-1%	9%	7%
扬州	20	-72%	19	-65%	34	-61%	45	33%	118	-22%	-10%	-3%
张家港	34	27%	40	63%	43	110%	43	153%	161	156%	46%	1687%
中山	133	386%	165	348%	167	508%	249	310%	713	-11%	12%	63%
无锡	89	72%	118	174%	142	323%	186	708%	534	5%	-8%	47%
常州	105	393%	121	1015%	125	1256%	170	690%	520	-8%	-3%	14%
宜兴	19	-90%	16	-92%	24	-87%	29	-86%	88	-25%	-16%	96%
江阴	36	-70%	38	-72%	37	-70%	54	-60%	165	-4%	17%	30%
三亚	38	-70%	16	-89%	19	-86%	28	-83%	101	-24%	30%	12%
北海	67	169%	52	74%	27	-5%	49	45%	195	-16%	27%	63%
徐州	82	103%	75	95%	74	100%	92	64%	323	-18%	23%	21%
烟台	65	15%	71	103%	73	384%	86	234%	296	-24%	31%	67%
佛山	155	250%	233	257%	284	372%	355	477%	1027	19%	22%	155%
南通	31	-53%	46	-42%	48	-57%	64	-53%	190	-3%	30%	62%
合计	1590	-11%	1703	-4%	1839	1%	2469	19%	7601	-10%	9%	45%
总计	6065	-17%	6253	-17%	6945	-12%	9074	7%	28338	-12%	7%	42%

注：12月成交量为预估值，通过前24天日度成交值估算所得，会与实际存在一定误差

数据来源：CRIC

## 附表三：

## 2014年1-11月56个典型城市分能级新建商品住宅均价情况（单位：元/平方米）

城市能级	城市	1-11月	同比	城市能级	城市	1-11月	同比
一线	北京	25559	10%	二线	呼和浩特	5872	3%
	上海	26750	11%		平均	8575	4%
	广州	15038	11%	三四线	佛山	8541	-7%
	深圳	25609	9%		北海	6244	5%
	平均	22783	9%		东莞	9176	1%
二线	重庆	6965	1%		无锡	7837	-2%
	长春	6211	-1%		常州	6683	-8%
	长沙	6045	-2%		惠州	6837	4%
	成都	7235	2%		中山	6494	10%
	贵阳	5184	8%		三亚	27755	17%
	杭州	15319	-8%		韶关	5220	-3%
	合肥	7641	15%		泰安	6245	-21%
	济南	8780	11%		徐州	6897	-5%
	南昌	9111	13%		烟台	6759	4%
	南京	13597	12%		潮州	5427	4%
	南宁	7673	4%		清远	5468	1%
	宁波	12837	-5%		江门	6624	-1%
	青岛	8477	-2%		江阴	6554	-6%
	沈阳	7072	-2%		临安	6961	-7%
	苏州	12321	5%		洛阳	4925	-5%
	武汉	7708	9%		南平	4897	-13%
	厦门	19825	26%		南通	9169	-7%
	大连	10054	-3%		莆田	7763	-1%
	福州	16628	1%		清远	5468	1%
	昆明	7262	-6%		泉州	8699	2%
	兰州	6751	-7%		宜兴	6796	-11%
	太原	8880	7%		漳平	3627	2%
	乌鲁木齐	6821	16%		漳州	6020	-10%
	西宁	5370	9%		平均	7431	-1%
	郑州	8699	5%	总平均	10011	1.5%	

数据来源：CRIC

## 附表四：

2014年前11月47个典型城市新建商品住宅供求比变化情况

能级	城市	2014年11月	2014年10-11月	2014年1-11月	2014年Q3	2014年Q2	2014年Q1	2013年
一线	北京	1.1	1.0	1.4	1.3	2.3	1.1	0.7
	广州	1.8	1.3	1.5	2.1	1.8	0.9	1.0
	上海	1.2	1.1	1.3	1.5	1.3	1.3	0.9
	深圳	1.9	1.5	1.4	2.5	1.1	0.5	1.2
	合计	1.4	1.2	1.4	1.7	1.7	1.0	0.9
二线	长春	1.0	1.2	1.2	1.7	1.3	0.3	1.1
	长沙	1.4	1.4	1.5	1.7	1.7	1.0	1.2
	成都	0.3	0.3	0.4	0.6	0.3	0.4	0.7
	大连	0.9	0.6	1.1	1.7	1.3	0.6	1.1
	贵阳	0.9	0.8	1.0	1.6	1.0	0.5	1.2
	杭州	1.2	1.1	1.4	1.3	2.2	1.4	1.4
	合肥	0.7	1.0	1.0	0.8	1.3	0.9	0.9
	济南	0.9	1.0	1.2	1.2	1.9	0.9	1.2
	昆明	0.8	0.6	1.3	1.4	2.2	1.0	1.5
	南昌	0.3	0.5	0.8	0.7	1.5	0.6	1.0
	南京	1.0	1.2	1.4	1.6	1.9	1.0	1.1
	南宁	0.5	0.8	1.0	1.6	1.2	0.6	1.0
	宁波	1.1	1.0	1.4	1.0	2.6	1.4	1.3
	青岛	0.3	0.3	1.1	1.1	1.9	1.0	1.2
	沈阳	0.9	0.9	1.4	1.8	1.9	0.9	1.3
	苏州	0.8	0.9	1.2	1.2	1.7	0.8	1.1
	西安	1.7	3.6	1.5	1.4	1.0	1.5	1.3
	厦门	0.8	1.0	1.0	1.2	1.6	0.5	0.9
	海口	4.5	5.4	1.8	2.1	1.4	0.8	1.0
	乌鲁木齐	0.5	1.1	1.1	2.1	0.6	0.7	1.2
	西宁	2.1	2.0	1.1	1.5	0.8	0.7	0.8
	郑州	1.1	0.6	0.7	0.7	0.8	0.4	0.7
	兰州	1.0	0.8	1.5	1.4	3.5	1.0	1.8
太原	0.1	0.1	0.2	0.1	0.1	0.5	0.7	
武汉	0.7	0.6	1.0	1.3	1.4	0.7	0.8	
合计	0.9	0.9	1.1	1.2	1.4	0.8	1.1	
三四线	北海	1.8	1.5	1.1	1.7	0.9	0.7	0.9
	常州	0.8	0.6	1.1	1.3	1.3	1.3	1.3
	东莞	1.1	1.2	1.1	1.1	1.2	0.8	1.0
	佛山	1.3	1.0	1.2	1.3	1.2	1.1	1.2
	江阴	2.1	1.6	1.7	1.6	1.9	1.7	1.4
	洛阳	1.2	1.8	1.4	1.4	1.6	0.7	1.2
	清远	1.5	1.2	1.8	3.7	1.5	1.5	1.3
	无锡	1.6	1.2	1.3	1.4	1.5	1.1	1.1
	徐州	1.1	1.5	1.4	1.2	2.3	0.7	1.3
	烟台	1.4	1.6	1.6	2.1	1.8	1.0	1.4
	中山	1.0	0.9	1.3	1.5	1.7	0.9	0.9
	株洲	0.6	0.9	1.4	2.0	1.7	1.0	1.0
	惠州	1.0	0.9	1.5	2.5	1.6	0.7	1.1
泉州	2.6	1.5	1.7	2.9	1.8	1.0	1.0	



泰州	0.3	0.5	1.3	1.0	2.5	0.9	1.4
晋江	1.0	1.5	1.5	1.1	1.4	1.8	1.2
三亚	2.9	2.2	1.7	2.5	0.6	1.6	0.9
珠海	--	3.4	2.9	3.6	2.3	2.4	1.5
合计	1.3	1.1	1.3	1.6	1.5	1.0	1.1
总合计	1.0	1.0	1.2	1.4	1.4	0.9	1.1

数据来源：CRIC