

首分论市：26城8月楼市走势预判

北京 || 王秀玲

量价齐跌市场略显疲态，新开盘项目共 13 个整体去化率 27%

| 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | | |
|---------------|------|------|------|------|------|------|-------|-----|------|------|
| 月份 | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 146 | -41% | -33% | 146 | -14% | -23% | 2845 | 0% | 19% | 14.4 |
| 8月 | 154 | 3% | -45% | 149 | 3% | -24% | 2850 | 0% | 12% | 16.8 |
| 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | | |
| 月份 | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 75 | -18% | -24% | 61 | -10% | -14% | 797 | 2% | 41% | 13.2 |
| 8月 | 43 | -45% | -68% | 76 | 26% | -13% | 764 | -4% | 216% | 10.8 |

楼市现状

8月，北京商品住宅供应量环比虽增，但市场整体略显疲态，成交量价均有所下降，限定房和共有产权房仍是市场成交主力。全月新开项目 13 个，总体来看去化效果不佳，整体去化率 27%，但较上月来看大幅提升了 16 个百分点。土地市场新增供应 10 幅经营性用地，成交 3 宗，分别位于顺义区、大兴区、朝阳区，其中住宅地块全部底价成交，整体土拍比较低迷。环京市场廊坊北三县市场热度不错，张家口有所下滑前景不乐观。

上海 || 李振宇

量涨价跌土拍热度一般，15 盘入市整体去化率 41%

| 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | | |
|---------------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-----|------|
| 月份 | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 42 | -34% | -49% | 68 | 2% | 77% | 1757 | -0.3% | 20% | 31.4 |
| 8月 | 58 | 39% | -26% | 47 | -31% | -0.4% | 1755 | -0.1% | 19% | 29.0 |
| 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | | |
| 月份 | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 36 | -43% | -46% | 57 | 7% | 124% | 892 | -3% | 35% | 20.1 |
| 8月 | 50 | 38% | -21% | 39 | -32% | 14% | 863 | -3% | 25% | 17.9 |

楼市现状：

8月，上海商品住宅供应量同环比显著下降，成交量环比小涨但价格有所回调，主要是得益于临港政策红利，片区成交量显著提升，从而助推全市成交量上行，但同时由于临港项目单价偏低，拉低上海整体均价创 2018 年 5 月以来新低。本月房企推盘步伐放缓，共 15 盘入市，项目开盘表现好坏参半，热销盘人气依旧高涨，整体去化率 41%。土地市场成交缩量，共计成交 9 幅经营性用地，其中宅地成交放缓显著，而商办类用地小幅回升，从拿地企业和溢价表现来看，本月土地市场热度一般，大型房企参与拿地幅数较少，仅大华和保利成功竞拍。

后市预判：

供应：预计后期仍将有多盘陆续取证，9 月供应层面将有较大幅度的改善。

成交：9 月销售旺季，在房企加大推盘及营销力度的作用下，成交量有望继续回升，但整体回升幅度有限。

房价：新房价格依旧控制在合理范围内，且随着限签的实行，高端盘集中备案的现象会有所缓和。

热点区域/板块：从拿证区域预估，浦东、奉贤、宝山将是下月成交热点区域。

广州 || 梁永光

成交小幅下滑市场表现平淡，新开盘项目 31 个整体去化率 47%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|------|------|-------|-----|------|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 72 | 6% | -21% | 97 | -11% | -20% | 1575 | -1% | 3% | 15.1 |
| 8月 | 70 | -4% | -24% | 92 | -5% | 3% | 1541 | -2% | 0.7% | 14.8 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 65 | 12% | -10% | 76 | -7% | 15% | 937 | -1% | 8% | 11.8 |
| 8月 | 57 | -12% | -25% | 73 | -3% | 9% | 912 | -3% | 4% | 11.5 |

楼市现状：

8 月，广州商品住宅新增供应同环比小幅下滑，成交量再次回落，整体市场表现平淡，库存和消化周期略有收窄，总体而言市场仍处于供求平衡的状态，局部新盘较多的区域竞争激烈但风险可控。共有 31 个楼盘新开或加推，整体去化率为 47%，很多楼盘都顺势推出特价房作为噱头来聚拢人气，但整体上多数项目购房者到场后出手意愿一般。土地市场供应 7 宗宅地，其中荔湾区一地块出让起始价刷新广州历史记录，超 3.6 万元/m²；底价成交 4 宗经营性地块，定向成交为主流。二手房市场交投氛围更趋理性，本月成交表现量跌价稳。

后市预判：

供应：计“金九银十”广州将有 86 个项目有开盘/加推动作，总货量在 7817 套左右。

成交：成交量有望打破之前两月的平淡僵局，或再次突破 80 万 m²。

房价：预计接下来的金九银十开发商会加大优惠的力度和广度。

深圳 || 陈洪海

供应显著放量成交量跌价升，12 盘新开平均去化率 45%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|------|------|-------|-----|-----|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 29 | -59% | -21% | 45 | -9% | 5% | 783 | -2% | 49% | 18.0 |
| 8月 | 59 | 79% | 192% | 38 | -15% | -22% | 803 | 3% | 62% | 19.0 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 26 | -49% | -18% | 40 | -9% | 5% | 436 | -3% | 54% | 13.0 |
| 8月 | 51 | 97% | 262% | 33 | -17% | -7% | 454 | 4% | 73% | 14.0 |

楼市现状：

8 月，深圳商品住宅市场新增供应放量显著，环比翻番同比更是实现倍增，成交方面延续淡季行情，市场上楼盘折扣较多，但可选的新盘有限，部分购房者选择观望“金九银十”市场走势后再确定入市，整体市场呈现量跌价升格局，成交区域集中在龙岗和宝安，热销板块在龙岗、坪山、宝安中心区、龙华。全月共 12 个项目开盘，平均去化率 45%，客户大部分是投资客，主要认可项目的性价比、区位的发展、交通、及周边配套等。土地市场冷清，仅供应南山区一块商业用地。二手房市场成交基本与上月持平，整体市场平稳运

行。

后市预判：

供应：预计 9 月供应量继续提升。

成交：预计房企势必加大推案营销力度，成交量随供应增加而上涨。

房价：受政策的影响，房价在短期内都不会有太大的变动。

热点区域/板块：热点板块是坪山、宝安中心区、龙岗、福永。

天津 || 肖遥

量平价跌土地供应创单月新高，26 个项目开盘整体去化率 55%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|----|------|-----|-----|-------|-----|----|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 168 | -22% | — | 126 | -8% | -6% | 1524 | 37% | — | — |
| 8月 | 236 | 41% | — | 135 | 1% | -7% | 2534 | 66% | — | — |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 149 | 0.6% | — | 114 | -6% | 10% | 950 | 57% | — | — |
| 8月 | 170 | 14% | — | 116 | 2% | -9% | 1488 | 57% | — | — |

楼市现状：

8 月，天津商品住宅市场持续供大于求，整体成交表现量平价跌，成交均价稳步下降主要是一方面开发商折扣力度增加，另一方面也是市场热度下滑所致。新开盘项目 26 个，远郊项目居多，整体去化率 55%，天地源熙樾台等 3 个项目开盘售罄。土地市场热度高，共供应经营性用地 32 宗，创 2019 年单月供应新高，成交 37 幅，其中经营性用地成交 9 幅，且多为环城区域地块，地价持续走低。

后市预判：

供应：预计 9 月份将有大量新盘问世。

成交：预计成交量保持平稳。

房价：预计整体成交均价未来还将有下跌空间。

长春 || 史嵩龄

供应重回高峰成交量平价稳，新开项目 5 个平均去化率 51%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|-----|------|-------|-----|-----|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 94 | -45% | -49% | 103 | 5% | -9% | 1619 | -1% | 7% | 16.8 |
| 8月 | 137 | 45% | -9% | 110 | 6% | 7% | 1646 | 2% | 5% | 15.8 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 82 | -42% | -40% | 90 | 5% | -10% | 1040 | -1% | 8% | 12.5 |
| 8月 | 127 | 54% | 22% | 89 | -1% | 2% | 1077 | 4% | 10% | 12.2 |

楼市现状：

8 月，长春商品住宅市场供应再次回到百万方供应高峰，其中南关、北湖以及高新区为供应集中区域，成交量基本与上月持平，成交均价连续 3 个月单月上涨不足 1%，整体房价上涨趋势已经放缓，市场价格已经基本达到较高水平，约 10000 元/m²左右。新开盘项目 5 个，平均去化率约 51%。土地市场供应 22 幅，成交 2 幅，同环比大幅减少，成交楼板价 4703 元/ m²，同环比均处上升通道。

后市预判：

供应：未来市场供应同比将持续上涨，环比稳定。

成交：伴随市场供应补充，预计未来市场成交面积将会持续走高。

房价：预计未来市场成交价格将维持稳定，同比上涨幅度仍然较高，但是环比销售价格将会出现小幅波动。

热点区域/板块：北湖板块、八一水库板块。

济南 || 唐堂

成交量同环比显著回落，开盘加推 20 次平均去化率 36%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 60 | -47% | -1% | 77 | -21% | -27% | 1361 | -1% | -5% | 17.0 |
| 8月 | 98 | 64% | -39% | 51 | -34% | -53% | 1408 | 4% | -5% | 16.0 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 34 | -37% | 36% | 52 | -26% | -26% | 143 | -11% | -52% | 2.4 |
| 8月 | 54 | 58% | -9% | 29 | -45% | -57% | 265 | 11% | -8% | 4.4 |

楼市现状:

8月，济南商品住宅市场供应量环比增加超五成，但成交明显回落，同环比跌幅较大。全市共开盘加推 20 次，推出 2316 套房源，开盘量有所下降，开盘当天整体去化率 36%，开盘价格基本和上月基本持平，案场到访量也有所下降，整体市场降温明显。土地市场新增供应 10 宗，主要位于历城区及天桥区；成交土地 18 宗，主要位于长清区、历城区及槐荫区。二手房市场挂牌价与上月相比有所下降，市中区、高新区、历下区房价遥遥领先于其他城区。

后市预判:

供应：预计供应还会有所放量。

成交：预计下月市场成交量会有小幅度上涨。

房价：未来市场价格趋稳是大概率事件。

热点区域/板块：新东站片区。

青岛 || 毕怡

供求齐跌土地市场持续降温，推盘 21 次整体去化率 56%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|-----|------|------|-----|-------|----|-----|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 220 | 5% | 44% | 146 | 1% | -7% | 2266 | 3% | 8% | 16.0 |
| 8月 | 168 | -19% | 52% | 131 | -10% | -4% | 2303 | 2% | 9% | 18.0 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 208 | 6% | 54% | 136 | 10% | -1% | 1312 | 6% | -9% | 11.0 |
| 8月 | 150 | -23% | 71% | 118 | -13% | 4% | 1344 | 2% | -8% | 12.0 |

楼市现状:

8月，青岛商品住宅供求两端环比均跌，库存和消化周期有所增加，二手房成交也量价齐跌，整体而言市场降温持续下行。开发商推盘数量持续减少，本月共推盘 21 次，超过 100 套以上的有 17 次，整体去化率 56%，较上月有所回升，主要是由于金茂国际智慧城等低价项目入市，去化相对较好拉高了整体去化率。土地市场持续降温，供应成交量环比皆有所回落，以本土企业拿地为主。

后市预判:

供应：预计下月供应量大幅增加。

成交：预计下月成交量随之上升。

房价：保持稳定。

南京 || 赵静波

新房成交锐减二手房量价齐升，34 盘新开加推整体去化率 67%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|------|-----|-------|-----|-----|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 73 | -42% | 92% | 133 | 34% | 7% | 1362 | -1% | 20% | 15.5 |
| 8月 | 109 | 41% | -13% | 72 | -46% | 4% | 1490 | 9% | 26% | 16.0 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 60 | -46% | 201% | 111 | 36% | 9% | 452 | -2% | 46% | 6.2 |
| 8月 | 92 | 55% | 5% | 59 | -47% | 12% | 478 | 6% | 36% | 6.1 |

楼市现状:

8 月，南京商品住宅市场供应显著增加，成交量环比几近腰折，目前限价有所放松，部分新领销许楼盘售价较前期有一定上浮，但整体仍可控。全月共有 34 个楼盘推出房源，以首改类居多，且客户对偏改善类房源的需求更加旺盛，对产品品质的要求逐渐提升，整体去化率 67%。热点区域案场到访量仍处于高位，主要集中在江北核心区、城北迈皋桥、河西南、青龙地铁小镇等。土拍方面本月共成交 20 宗，整体土拍热度有所下降，房企趋于理性。二手房市场量价齐升，成交量创 18 年以来最高点，预计 9 月二手房成交量依旧保持稳定发展趋势，成交价格小幅下跌。

后市预判:

供应：9 月各板块都将有新房源补仓，主要上市楼盘仍集中在江宁、江北，其中纯新盘上市将有 13 家。

成交：由于供应区域外溢，整体成交量将存在一定下行压力。

房价：预计 9 月整体房价将无明显波动，以稳为主。

热点区域/板块：江宁板块（秣陵、青龙）；江北板块（核心区）。

杭州 || 刘晨光

供应激增但网签滞后致成交回落，70 个项目开盘平均去化率 70%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|------|------|-------|-----|-----|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 80 | -48% | -41% | 120 | -11% | -17% | 1099 | 2% | 4% | 8.2 |
| 8月 | 157 | 97% | -1% | 101 | -16% | -10% | 1105 | 1% | 7% | 8.5 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 70 | -39% | -20% | 100 | -11% | -15% | 367 | 3% | 4% | 3.3 |
| 8月 | 125 | 78% | 14% | 86 | -14% | -2% | 361 | -2% | 18% | 3.3 |

楼市现状:

8 月，各房企备战金九银十，月底集中领证量较大，致杭州商品住宅供应量大幅激增；但成交受网签滞后影响，下旬集中入市项目均待网签，导致成交量数据面呈现下降的状况。全月共计 70 个项目开盘，大部分项目集中在中下旬领证加推，平均去化率 70%。案场到访方面，远郊板块项目及低供应量板块的项目案场到访量相对较高，部分低总价项目案场到访量巨大，投资客频现。土地市场十区

共成交 4 宗涉宅用地，成交面积同环比齐涨。二手房整体成交量下滑明显，因下半年大量新房交付，投资性住房将很快转入二手房市场，预计挂牌量或将急速上涨，整体价格或将出现下跌。

后市预判：

供应：9 月预计开盘加推项目有 77 个，集中在萧山区和余杭区。

成交：9 月进入金九银十营销旺季，成交量会大幅上涨。

房价：受大量新盘入市及高端盘计划加推影响，9 月均价或将有所上涨。

热点区域/板块：一桥南、滨江区府、北部新城、未来科技城等。

徐州 || 季有国

供应大涨成交小幅回落，开盘加推 14 次整体去化率 89%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 22 | -71% | -13% | 54 | -13% | 55% | 544 | -7% | -2% | 10.1 |
| 8月 | 78 | 256% | 44% | 49 | -9% | -12% | 573 | 5% | 28% | 10.8 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 20 | -73% | -18% | 47 | -17% | 83% | 229 | -13% | 82% | 4.7 |
| 8月 | 76 | 276% | 50% | 43 | -10% | -13% | 261 | 14% | 102% | 5.4 |

楼市现状：

8 月，徐州商品住宅市场供应急速增加，成交同环比小幅下降，库存和消化周期相应增加。本月开发商推盘意愿较高，全月共加推 14 次，整体去化率约 89%，多达 6 个纯新盘于本月集中入市，所推产品以高层和小高层为主，另有少量洋房和别墅房源。土地市场回温显著，共成交 8 宗用地，中梁竞得徐州“单价”地王；新挂牌 4 宗地块，均为宅地，中心区再挂牌出让稀缺宅地，所有地块将于 9 月开拍。

后市预判：

供应：“金九银十”市场有所升温，加之多达 4000 套房源计划于 9 月推出，供货量或持续上行。

成交：受供货量增加影响，“金九”推盘量及需求端都将走高。

房价：随着新城玫瑰湖、玖玺等高价盘网备结束，9 月房价将出现小幅回落。

热点区域/板块：大东区热度持续。

苏州 || 戈文问

新政影响下一二手房成交均跌，20 个项目开盘整体去化率 70%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|------|-----|-------|-----|------|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 55 | -38% | 90% | 116 | 6% | 26% | 1218 | -5% | -23% | 13.5 |
| 8月 | 109 | 100% | 77% | 91 | -22% | 7% | 1243 | 2% | -11% | 12.4 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 51 | -37% | 157% | 100 | 10% | 32% | 589 | -5% | -26% | 8.3 |
| 8月 | 81 | 58% | 45% | 69 | -31% | -5% | 600 | 2% | -15% | 8.7 |

楼市现状:

8月,苏州商品住宅新增供应显著增加,新政后成交量同环比齐跌,二手房成交也降温明显。本月市区共计开盘项目20个,环比上月大幅增加,集中在吴中、吴江、相城三区,姑苏区、园区、新区则无开盘,整体去化率为70%,整体而言中低档项目去化表现优秀,一方面是因为性价比较高,另一方面政策虽然扼制了投资市场,但全民购房热度依旧高涨。土地市场共供应17宗涉宅地,成交涉宅类用地4宗,均来自吴江区域,其中花港地块因含商业面积,楼板价较低。

后市预判:

供应:9月苏州35个盘预计加推房源入市,未来供应量预计80万方。

成交:受到网签暂停、新政出台等影响,网签成交预计在70万方左右。

房价:整体均价目前稳定保持在20000元/m²

热点区域/板块:吴江区运东开发区板块;吴中区光福、香山、胥口板块;新区浒墅关板块。

常州 || 戈文问

供应上涨成交持续回落,27个项目34次开盘整体去化率73%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|------|------|-------|------|-----|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 54 | -5% | 27% | 53 | -25% | -16% | 442 | 0.2% | 4% | 10.7 |
| 8月 | 70 | 30% | -5% | 44 | -17% | -31% | 468 | 6% | 8% | 10.3 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 37 | -25% | -5% | 46 | -29% | -21% | 184 | -5% | 14% | 4.6 |
| 8月 | 58 | 58% | -14% | 38 | -17% | -32% | 203 | 11% | 18% | 5.2 |

楼市现状:

8月,常州商品住宅市场供应上涨成交持续回落,库存和消化周期虽升但整体仍处低位。市区共27个项目34批次开盘,加推时间主要集中在中下旬,共推出3379套房源,整体去化率73%,认购率较7月上升0.4个百分点。土地市场新区挂牌土地7宗,均为商住用地,其中6宗位于孟河西夏墅板块;共成交3宗涉宅用地,位于钟楼和武进区,整体溢价率为6.78%,整体楼板价为6614元/m²。

后市预判:

供应:9月商品住宅供应量预计55万m²左右。

成交:9月商品住宅预计成交35万m²左右。

房价:9月商品住宅均价预计在17000元/m²左右。

热点区域/板块:武进高新区、清潭路板块、钟楼开发区板块。

无锡 || 万萍

成交量涨至年度高位,12盘新开加推平均去化率60%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|------|------|-------|-----|------|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 83 | -6% | 17% | 55 | -43% | -26% | 1471 | 2% | -19% | 25.0 |
| 8月 | 39 | -53% | -50% | 83 | 51% | -21% | 1427 | -3% | -17% | 21.0 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 79 | -5% | 13% | 51 | -42% | -23% | 571 | 5% | -21% | 10.0 |
| 8月 | 27 | -66% | -64% | 78 | 56% | -21% | 520 | -9% | -26% | 8.0 |

楼市现状:

8月,无锡商品住宅新增供应同环比皆锐减六成以上,成交量环比涨幅明显,处于年度成交高位,集中于锡山区、惠山区和滨湖区,整体市场回温明显,成交均价为18312元/m²,因锡山和惠山区部分低价盘集中备案,从而拉低了整体均价。本月房企推盘频次及套数较上月涨幅明显,累计12家楼盘开盘加推,平均去化率60%。土地市场本月无经营性用地成交,新增供应9幅经营性用地,其中3幅宅地来自新区。二手房市场成交环比小幅下跌。政策方面,本月无锡落户政策放宽,本科缴纳社保3个月即可落户。

后市预判:

供应:预计市场推盘量将显著增加。

成交:预计9月份无锡市场将保持一定热度。

房价:整体成交均价或进一步走高。

合肥 || 周开拓

成交回落趋势显现,新开盘推售项目27个整体去化率56%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|------|-----|-------|-----|------|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 68 | -22% | -25% | 84 | 6% | 6% | 1558 | -1% | -3% | 17.0 |
| 8月 | 57 | -17% | -46% | 73 | -13% | 9% | 1542 | -1% | -8% | 16.0 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 40 | -37% | -45% | 71 | 9% | 21% | 617 | -5% | -8% | 8.0 |
| 8月 | 49 | 23% | -44% | 63 | -12% | 42% | 604 | -2% | -17% | 8.0 |

楼市现状:

8月,合肥商品住宅供应放量,但成交环比下跌12%,略高于今年月均水平,前期市场回暖期成交房源已陆续网签完毕,成交量回落趋势显现,整体市场供不应求持续。本月房企推盘积极性高,共开盘推售项目27个,但去化乏力整体去化率56%,环比下跌3%,主力推售类型以小高层、洋房,刚改产品市场占比加大。土拍市场平淡,仅成交经营性用地2幅,均被本土房企竞得。

后市预判:

供应:房企备战金九银十积极供货,供应量回升。

成交:推盘+营销活动增多,预计成交出现涨幅。

房价:成交均价依旧结构性维稳,集中推售竞争加剧,价格折扣力度将加大。

热点区域/板块:滨湖区、高新区。

厦门 || 蔡美美

供求态势逆转成交均价结构性上升,4个项目5次开盘加推整体去化率不足五成

| 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | | |
|---------------|------|------|------|------|------|------|-------|-----|-----|------|
| 月份 | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 52 | -4% | 457% | 20 | -33% | 51% | 662 | 5% | 51% | 33.4 |
| 8月 | 14 | -72% | -68% | 25 | 26% | 45% | 651 | -2% | 40% | 31.8 |
| 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | | |
| 月份 | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 35 | -6% | 385% | 12 | -36% | 129% | 275 | 9% | 72% | 28.5 |
| 8月 | 9 | -76% | 22% | 16 | 33% | 248% | 261 | 5% | 67% | 24.6 |

楼市现状:

8月, 厦门商品住宅供应量大幅回落, 成交量小幅上行, 供求比回落至 0.52, 供求态势逆转, 受岛内高价项目建发玺樾和中骏天宸集中备案影响, 成交均价结构性上行至 47726 元/m², 刷新近 10 年来月度均价天花板, 整体市场有所回温。共 4 个项目 5 次开盘加推, 入市项目整体去化率不足五成, 客户观望氛围较浓, 去化有所回落。政策方面, 贷款利率上调, 房管局陆续约谈主要开发商, 限签政策将影响部分项目的销售节奏、年度签约及回款。土地市场热度回落明显, 本月无商住地供应, 成交 2 幅商住地, 均位于海沧马銮湾板块, 成交楼面价约 20000 元/m²左右。

后市预判:

供应: 预计 9 月厦门供应端大概率明显增量, 但基于当前市场在售库存偏大影响, 供应量上行幅度将有限。

成交: 预计 9 月厦门商品住宅成交或低位回升。

房价: 预计 9 月整体均价将明显回落, 但整体仍高位维稳。

热点区域/板块: 从中长期看, 岛外四大新城将会是未来较长时期的置业热点区域。

福州 || 方明

整体供过于求市场下行明显, 14 个项目开盘平均去化率 26%

五区

| 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | | |
|---------------|------|------|------|------|------|------|-------|----|-----|------|
| 月份 | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 40 | -14% | 246% | 24 | 7% | 138% | 269 | 6% | 20% | 11.0 |
| 8月 | 38 | -5% | 62% | 22 | -11% | -15% | 285 | 6% | 29% | 12.0 |

闽侯

| 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | | |
|---------------|------|------|------|------|-----|-----|-------|-----|------|------|
| 月份 | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 15 | 437% | 36% | 7 | 64% | 1% | 90 | 9% | -39% | 8.0 |
| 8月 | 5 | -63% | -38% | 11 | 55% | 62% | 84 | -7% | -43% | 7.0 |

楼市现状:

8月, 福州新房市场整体供过于求, 市场下行明显。其中五区供应量环比小幅下滑, 成交量跌价涨; 而闽侯供应环比下滑明显, 成交表现量涨价跌, 市场表现供不应求。本月共 14 个项目集中开盘, 但受市场可售余房持续分流, 以及客户观望情绪弥漫, 大部分项目蓄客量不足提前开盘, 去化率普遍低于 30%。政策上货币补偿额度减少, 对于新房、二手房甚至租房市场的稳定都有一定的利好。土地市场主城区略显平静, 共供应 8 幅商住用地, 仅马尾成交 2 幅商住用地, 政策趋严环境下, 房企参拍积极性较低, 两幅宗地近乎以底价成交, 外围区域则依旧冷清。

后市预判:

供应: 预计 9 月份供应量还将有望小幅提升。

成交: 9 月市场成交量有望回升, 但大幅增长的可能性不大。

房价: 预计后期价格波动不大, 未来房价持续平稳运行仍是大概率事件。。

热点区域/板块: 热点区域主要以仓山旧区、南通为主。此外南屿、上街板块、五四北片区、中心城区将成为新置业热点。

武汉 || 吴洋

供求量仍高位运行, 60 频次开盘整体开盘去化率 72%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|-----|------|------|------|-------|----|------|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 265 | -11% | 25% | 197 | -26% | 21% | 2374 | 3% | 40% | 13.9 |
| 8月 | 301 | 14% | 9% | 259 | 32% | -5% | 2417 | 2% | 42% | 12.1 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 215 | -12% | 21% | 174 | -31% | 23% | 881 | 5% | 118% | 5.6 |
| 8月 | 233 | 8% | -4% | 197 | 13% | -21% | 917 | 4% | 130% | 5.2 |

楼市现状:

8 月, 武汉商品住宅市场供求量仍高位运行, 去化周期略有缩短。各个项目加推节奏加快, 多区域迎来新项目首开入市, 推售量维持高位, 全市共 66 频次开盘, 日光 17 频次, 整体开盘首日去化率 72%, 但区域内部冷热不均愈加明显, 价格因素依然占据客户置业的主导地位。本月土地市场供求量齐跌, 受 7 月土地“断供”影响, 本月仅 4 宗建设用地出让, 但各品牌开发商拿地积极性不减, 长江新城住宅用地超 10 家房企参与竞拍, 至熔断价后延至 9 月现场竞配建。

后市预判:

供应: 预计 9 月份供应总量仍维持高位, 依然保持 230 万方左右。

成交: 预计四季度月均成交量将较去年同期降幅大于 10%, 整体成交量仍能维持平稳。

房价: 预计四季度部分项目仍会出现价格上调, 下半年均价会出现一定涨幅, 但整体涨幅不会太明显。

热点区域/板块: 光谷新中心、阳逻港、横店、后湖、吴家山。

长沙 || 陆劲

供应高潮成交小幅回落, 新开盘加推项目 51 个整体去化率 63%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|------|------|-------|-----|-----|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 74 | -54% | -23% | 98 | -35% | -20% | 1830 | -1% | 21% | 18.5 |
| 8月 | 157 | 113% | 18% | 95 | -4% | -19% | 1892 | 3% | 19% | 19.5 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 55 | -58% | -18% | 85 | -37% | -8% | 560 | -5% | 33% | 6.8 |
| 8月 | 110 | 101% | -5% | 78 | -8% | -14% | 592 | 6% | 33% | 7.3 |

楼市现状:

8月,长沙商品住宅市场供应迎来小高潮,部分开发商加速抢跑,拿证积极性提高,但成交有所回落,同环比均小幅下降。全月新开盘加推项目51个,成交分化明显,整体去化率63%,日光盘占比两成,精装项目占比27%,较上月有所减少。土地市场供应有所放缓,供地区域逐渐由中心城区向郊外转移,双限地供应量下降;而成交方面则表现冷热不均,本月长沙县、望城等区域成交量约占总成交的7成以上,内五区土地多以底价成交为主,长沙县优质地块溢价成交,区域价值凸显,品牌开发商进驻意愿强烈,未来将成为房企重点布局区域。

后市预判:

供应:预计9、10月份市场供应量仍将保持高位。

成交:9月份在供应处于高位以及促销打折频出,一定程度会促使成交量上涨,但将不会有太大的涨幅。

房价:未来长沙房价仍有较大的上涨空间。

热点区域/板块:中心板块、梅溪湖板块、滨江新城板块以及高铁新城板。

郑州 || 王欢

成交量平价稳,新开盘项目37个整体去化率68%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|-----|------|------|-----|-----|-------|-----|-----|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 135 | 10% | 2% | 127 | 12% | 30% | 1084 | -2% | 1% | 9.0 |
| 8月 | 131 | -3% | 268% | 141 | 11% | 60% | 1061 | -2% | 4% | 8.5 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 89 | 2% | -14% | 116 | 25% | 57% | 532 | -5% | -1% | 5.0 |
| 8月 | 100 | 12% | 333% | 114 | -2% | 66% | 518 | -3% | 5% | 4.8 |

楼市现状:

8月,郑州商品住宅供应放量,同比更是实现倍增,成交量基本与上月持平,整体市场价格稳定。共计开盘项目37个,数量明显增加,房企对下半年市场信心不足,提前抢收,但整体去化率68%,较上月下降5个百分点。市场整体活跃度稳定,房企持续7月营销政策,推出部分特价房,其中恒大祭出促销大旗,在8月20日至10月8日期间“全国532楼盘,闪购7.8折”。土地市场8月共成交26宗,其中主城区住宅用地和商业用地共成交12宗,1宗住宅地块因土质不好流拍。预计9月土拍共计29宗,包含住宅用地21宗,商住用地4宗。

后市预判:

供应:9月份市场供应上升,开盘量稳定,市场活跃度维稳。

成交：9 月份预计成交量较 8 月份上升。

房价：整体成交均价稳定，区域分化明显。

热点区域/板块：预计整体区域板块热度变化不大，以主城区为主。

成都 || 闫涛

成交仍处高位供不应求未改，新开加推项目 48 个整体去化率约 45%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|------|------|-------|-------|-----|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 185 | -33% | -24% | 275 | 14% | 8% | 4067 | -14% | -6% | 15.0 |
| 8月 | 214 | 16% | 44% | 241 | -12% | -15% | 4635 | -0.1% | 12% | 17.0 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 117 | -36% | -31% | 211 | 22% | 21% | 1955 | -5% | 7% | 11.0 |
| 8月 | 143 | 22% | 68% | 186 | -12% | 35% | 1945 | -1% | 13% | 11.0 |

楼市现状：

8 月，成都商品住宅供应量同环比齐升，成交量环比回落但仍处高位，整体供不应求未改。全月共 48 个项目开盘加推，中签率高达 92%，整体去化率 45%，市场依旧表现出严重分化，优质项目开盘可 100%去化，品质项目去化率持续下行。本月土地市场供应 28 宗成交 26 宗，远郊 2 宗位于蒲江的地块流拍，崇州 2 宗土地高溢价出让，其余地块基本由国企摘获，地方国资托底特征明显。整体而言，一圈层土地市场受出让要求的影响，拿地门槛高，三圈层土地市场热度较低，房企拿地较为谨慎，二圈层或将成为房企布局重心。

后市预判：

供应：以稳为主。

成交：整体上涨较为乏力。

房价：受政策限价影响，多项目基本走稳，部分优质项目部分产品或有突破。

热点区域/板块：青白江、都江堰、金堂以及北湖板块、新川板块、锦江生态带板块。

重庆 || 何诗慧

供求两端同环比齐降，新开项目 12 个平均去化率 72%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|------|------|-------|----|------|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 276 | 10% | -5% | 259 | -5% | 17% | 1401 | 1% | 38% | 5.6 |
| 8月 | 187 | -32% | -51% | 185 | -28% | -29% | 1417 | 1% | 25% | 5.5 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 232 | 2% | 24% | 204 | -17% | 7% | 764 | 4% | 109% | 3.5 |
| 8月 | 172 | -26% | -48% | 161 | -21% | -28% | 771 | 1% | 62% | 3.4 |

楼市现状：

8 月，市场传统淡季，受近期政策收紧影响，客户观望情绪加重，重庆商品住宅市场供求两端同环比均降。新开盘项目共计 12 个，以沙坪坝和巴南区为主，推出物业以高层为主，少量洋房产品，开盘平均去化率在 72%左右，去化率达到 100%的项目仅有 3 个，环比

上月减少四成。土地市场主城供应 20 宗商住类用地，集中在渝北区和沙坪坝；共成交商住类地块 8 宗，成交最高溢价率为 26%，房企拿地激进程度降低。二手房市场成交量略上浮，价格趋于平稳，渝北区持续为热门成交区域。

后市预判：

供应：9 月重庆主城预计开盘加推 166 个项目。

成交：预计 9 月商品住宅市场成交量将小幅度上涨，成交量预计徘徊在 200 万方左右，同时需谨防新库存。

房价：预计 9 月商品住宅市场成交均价在 12000 元/㎡左右。

热点区域/板块：渝北区的中央公园、龙兴板块和巴南区的龙洲湾、李家沱板块都是 9 月重点关注板块。

昆明 || 王璐璐

供应端发力成交量价基本平稳，新开盘项目 15 个整体去化率 72%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|------|------|-------|--------|------|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 130 | -33% | 56% | 143 | -14% | 84% | 1339 | 0.02% | 0.2% | 12.0 |
| 8月 | 193 | 49% | -17% | 151 | 6% | 50% | 1684 | 26% | 48% | 14.0 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 82 | -33% | 120% | 105 | -2% | 169% | 530 | -0.02% | 0.4% | 6.0 |
| 8月 | 108 | 37% | 19% | 110 | -4% | 48% | 528 | -0.4% | 27% | 6.0 |

楼市现状：

8 月,昆明商品住宅市场供应端发力，成交量价基本保持平稳。共计开盘项目 15 个，整体去化率为 72%，性价比高的项目可达八成以上。政策上云南自贸区设立，未来有可能会带来一波强势的限购政策，但现阶段更多的是作为营销噱头。本月土地市场供应体量大幅回落，共供应土地 23 宗，成交商住办土地共 33 宗，多数地块为项目用地，预计后期供地节奏将持续放缓。二手房市场供应量小幅下调，均价小幅上涨，市场运行总体平稳，成交主要集中在官渡区，均价最高的仍然是西山区。

后市预判：

供应：9 月、10 月开盘项目集中开盘，多聚集在草海片区、呈贡。

成交：未来成交会受供应影响，多为中高端物业。

房价：成交价格受主力供盘刚需及再改盘的的综合平衡，价格维稳。

热点区域/板块：草海、呈贡高铁站一带是热点。

南宁 || 吴宁

市场季节性正常回落，新开项目 3 个整体去化效果一般

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|------|------|------|------|-------|-----|------|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 139 | -22% | 6% | 112 | -15% | -1% | 1520 | -2% | -10% | 13.5 |
| 8月 | 186 | 34% | 117% | 103 | -8% | -9% | 1604 | 6% | -5% | 14.3 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 101 | -11% | 33% | 96 | -8% | 20% | 432 | -6% | -31% | 5.1 |
| 8月 | 113 | 12% | 92% | 82 | -14% | 0.2% | 466 | 8% | -24% | 5.5 |

楼市现状:

8月, 南宁商品住宅供应小幅上涨, 其中良庆区依然为大力供应区域; 由于市场降温明显, 成交量环比呈回落趋势, 房价仍维持高位运行。新开盘项目共计9个, 开盘分化现象显著, 整体去化率约63%, 区位条件优越及性价比高的项目去化明显更易。土地市场保持较高热度, 新增供应共8幅, 其中2幅地块均位于热点板块凤岭南滨江, 住宅用地仅成交1幅, 成交溢价率85%, 整体而言开发商拿地谨慎, 由品牌房企更多的转为本土及中小型资金充足的房企拿地。

西安 || 严延

供应激增市场热度有所回升, 新开盘47个项目平均去化率76%

| 月份 | 商品房 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|---------------|------|-------|------|------|-----|-------|-------|------|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 73 | -41% | -0.5% | 115 | -14% | -4% | 1885 | -2% | -9% | 14.1 |
| 8月 | 132 | 81% | 63% | 131 | 14% | -8% | 1886 | 0.1% | -6% | 14.2 |
| 月份 | 商品住宅 (万平方米、月) | | | | | | | | | |
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 59 | -41% | -0.4% | 103 | -4% | 22% | 531 | -8% | -27% | 4.7 |
| 8月 | 102 | 73% | 80% | 104 | 1% | -9% | 528 | -0.4% | -20% | 4.5 |

楼市现状:

8月, 西安商品住宅新增供应涨幅明显, 同环比皆超七成, 成交量基本与上月持平, 整体市场表现相比前2个月热度有所回升。共开盘项目47个, 开盘数量相较7月有所上升, 多位于西咸新区, 其中包含精装项目35个, 但平均去化率76%相较7月略有所下滑。土拍热度高涨, 共供应地块36宗, 较7月明显提升; 成交30宗, 多为商办用地, 集中位于西咸新区, 且该区域有三宗溢价率较高土地, 其中1宗溢价率高达567%。二手房成交均价为14173元/m², 已连续3个月下滑。

后市预判:

供应: 预计推盘量继续增加。

成交: 成交热度会有所回升。

热点区域/板块: 西咸新区、曲江新区。

兰州 || 董少毅

供求齐升市场运行良好, 1个项目新开盘去化率达75%

| 月份 | 商品住宅(万平方米、月) | | | | | | | | | |
|----|--------------|------|-----|------|------|------|-------|----|----|------|
| | 供应面积 | 环比 | 同比 | 成交面积 | 环比 | 同比 | 月末库存量 | 环比 | 同比 | 消化周期 |
| 7月 | 45 | -14% | 46% | 48 | -10% | 1.3% | — | — | — | — |
| 8月 | 91 | 102% | 50% | 55 | 16% | 1.7% | — | — | — | — |

楼市现状：

8月，兰州商品住宅供应量同环比显著增加，成交量也持续上行，成交均价受外围项目影响结构性拉低，本月新开盘项目1个，为大名城·悦府，当天去化率达75%，整体来看目前市场处在良好上升阶段。土地市场本月新增出让40宗经营性土地，来自兰州新区、红古区、榆中县及皋兰县；成交土地10宗，华润14.5亿拿地进驻城关区。

后市预判：

供应：未来货源充足，预计万科、碧桂园项目集中入市。

成交：成交量将进一步攀升。

房价：热点板块市场价格或进一步攀升。

热点区域/板块：七里河崔家大滩板块、城关青白石板块、城关雁滩板块、安宁中心板块。