

首分论市：23 城楼市 4 月走势预判

整理/克而瑞研究中心

上海（李振宇）

楼市现状：

目前政策叠加，市场观望情绪较重，且受制于土地成本和对价格预期较高，企业多选择延长施工和项目开盘时间，1 季度商品住宅供应仅 105 万方。需求方面，自住需求依旧旺盛，高端改善客群出于首付压力，受影响较大。

后市预判：

供应：4 月供应不容乐观，但因为三月加推却顺延的项目，或在四五月份有一波小高潮。

成交：取决于供应，在供应集中的情况下，成交量才会放大。

房价：价格会处于震荡状态，不会大幅上涨。如果有小幅的波动，也取决于成交结构的变化。

热点区域/板块：小昆山、泗泾、江桥、大宁（地王产品的面世带动板块热度）。

北京（牟增彬）

楼市现状：

3 月，北京商品房和商品住宅的供应、成交均环比增加，但均低于去年同期。若不是纯住宅用地，企业新开工意愿无明显变化。价格方面，受制于政府管控严格，企业或被迫降价。受限购影响，案场到访量和投资比例均减少。土地市场，3 月新增供应经营性用地 20 块，预计供应自住房面积合计高达 50 万平米。

后市预判：

供应：有所增加

成交：减少

房价：略有下降

杭州（刘晨光）

楼市现状：

3 月在政府调节下，杭州市场量升价稳；因住宅限购，酒店式公寓、商铺成交放量显著，量价齐升。入市项目以平价持销为主，市场以自住客群为主。值得注意的是，3 月杭州市场叠排产品去化情况较好。

后市预判：

供应：多项目将首开，部分项目推盘节奏加快，预计 4 月供应仍将维持相对高位。

成交：受新政影响，部分客户不再具备购房资格，短期来看，预计 4 月成交量环比将出现回落。

房价：4 月预计政府备案限价和网签限价将持续，价格以维稳为主

热点区域/板块：桃源（土拍），金融城、转塘、萧山区府等（因新项目首开，带动周边项目去化）

常州（戈文问）

楼市现状：

3 月，常州供应、成交均大幅上涨。各房企 2017 年开工意愿强烈，多房企均有新品入市。由于政府限价，各楼盘价格有上调，但上调幅度较小。土地市场，3 月推出两宗地块，均以高溢价成交。

后市预判：

供应：4 月商品住宅供应量将继续维持在高位，预计 40 万方以上。

成交：4 月成交也将延续 3 月份良好的势头，商品住宅预计成交将超 40 万方。

房价：商品住宅房价预计维持在 10000 元/m²以上。

热点区域/板块：成交预计将集中在武进湖塘老城区、新北新市府板块。

广州（梁永光）

楼市现状：

3月广州供应、成交同环比均大幅增加，市场仍供不应求。产品成交方面，3月高价盘表现一般。土地市场方面，3月29日挂牌9个地块，并产生广州新地王，当日土拍的激烈也成为30日广州调控加码的导火索。

后市预判：

供应：4月份原来预计有36个新盘加推或推新，受3.30新政影响，预计实际数量将大幅减少。

成交：短期内市场将进入急冻状态，成交量下滑幅度乐观估计在3成以上。

房价：市场观望情绪浓郁，上涨停滞，以稳为主。

热点区域/板块：刚需/改善类需求为主的区域和板块受到的影响相对小一些，如市中心、近郊的一些板块；投资比例大的区域成为重灾区，如南沙、增城。

深圳（陈洪海）

楼市现状：

3月由于月底集中推盘，供应虽有放量，但一季度深圳市场供应和成交均低位运行。新开盘项目呈现分化，刚需项目价格低开，成交情况良好，公寓去化不佳，客户观望情绪较重。二手房市场，房源报价普遍有所下调，直接导致成交回暖。

后市预判：

供应：预计将有8个项目新增供应，供应量上升明显。

成交：随着市场供应上行，开发商调价及低价开盘策略下市场回暖，成交总量将呈回升趋势。

房价：在3月末刚需项目入市备案延迟的情况下，预计价格仍将持稳在5.5-5.8万元/平。

热点区域/板块：宝安西乡、沙井，龙岗

武汉（吴洋）

楼市现状：

3月市场供应环比上月明显增加，开盘尤其集中在下旬。从价格走势看，开盘项目基本无涨幅，但政府“限价”控制下，部分企业采取以捆绑精装实现价格的持续上涨。土地市场，武汉市2017年土地供应速度明显加快，短期来看政府推地态度明显由保守转向积极。

后市预判：

供应：4月份预计全市有49个项目开盘，合计超过186万方供应。

成交：4月份供应仍将延续较高水平，二季度成交总量回升趋势无悬念，预计去化率仍维持较高水平。

房价：全市整体均价可能出现结构性上涨，具体结果要看政府操作。

热点区域/板块：光谷新中心、武昌白沙洲、汉阳四新、以及二环内高价值区域等。

成都（闫涛）

楼市现状：

3月23日成都限购升级后，市场住宅成交大幅缩水，而公寓成交翻倍。受政策影响，目前开发商不能随意加价，价格开始趋稳。土地市场，成都引入土地熔断机制，但4月6日土拍基本仍以高溢价成交，土地市场热度不减。

后市预判：

供应：目前市场看好，供应会持续释放。其中，中高端产品或会增加。

成交：受推盘影响，成交量不会出现大幅度的涨跌。

房价：在限购升级政策下，价格或将企稳。

热点区域/板块：高新区、天府新区兴隆湖板块、华府板块、龙泉的大面板块。

西安（闫涛）

楼市现状：

3月20日起，西安市房管局将开展为期一个月的房地产市场秩序专项整治活动。一方面是为了规范西安房地产市场，一方面也是为了抑制近期楼市升温过快的势头，控制推盘节奏，引导置业者理性购房，让市场波动回归合理范围。

后市预判：

供应、成交：与3月基本持平。

房价：商品房整体成交均价保持在9000-9500元/m²，住宅成交均价维持在8000-8500元/m²左右。

济南（唐堂）

楼市现状：

企业有意调价，但政府限价，否则不办预售证，因此部分企业采取调高地下室、车位售价保证利润。受政策及推售量影响，案场到访较前期有下降。客户需求方面，投资客减少，改善、刚需占主要因素，改善加投资有一定占比。3月土地市场以成交为主，主要集中在中央商务区（以底价成交）。

后市预判：

供应：预计15个项目进行加推，但需要看工程进度。

成交：限购后，新加推项目体量较少，地块较好项目基本都能售出此次加推的百分之七十，部分热点区域项目出现无房可售情况。

房价：价格较为平稳，目前东部和南部区域价格仍处在高位，西部和北部区域价格相对较低，新入市加推项目价格略微调低。

热点区域/板块：雪山板块。

青岛（毕怡）

楼市现状：

一季度，城区相对偏远区域房价上涨幅度在提速，如城阳、西海岸的胶南区域。3月首轮限购政策出台后，把绝大部分外地投资客排除在外，但在房源供应量少，而储客量大的情况下，这对销售影响不大。二手房市场，3月成交套数暴涨80%，创青岛成交量新高。

后市预判：

供应：四五月供应量大幅上升，各项目集中推盘。

成交：在控调加码的情况下，商品住宅成交量还会继续回升。

房价：真实的市场成交价格已经接近顶峰。

长沙（刘佰忠）

楼市现状：

受目前市场迅速升温，库存去化较快，许多开发商无房可卖，新开工意愿较强。土地市场，虽本轮调控明确提出将加大普通商品住宅用地供应，但在短期内土地市场难以摆脱供不应求的“常态”。因长沙楼市新政只针对新房，二手房市场量价齐升。

后市预判：

供应：内六区在4月份预计将有36个项目推出新品，住宅产品仍是主流。

成交：如果市场供应量充足，成交量会随之提升。

房价：房价仍在上涨，预计未来几个月房价下滑将是小概率事件。

热点区域/板块：雨花区、岳麓区。

无锡（王新科）

楼市现状：

3月无锡市场有所回暖，企业推盘意愿较强，但成交表现一般，中低档项目加推效果较好，高档项目受单价高影响加推效果较差，而在政府备案限制影响下，整体成交均价保持稳定。二手房市场，购房需求的大爆发，近万套的成交也再度刷新了近年的月度记录。

后市预判：

供应：金三供应量大幅上升，整体楼市表现供大于求，预计后期供大于求状态长期存在。

成交：预计后期成交将仍处于低位运行。

房价：在政府备案限制影响下，预计后期价格将不会出现暴涨或暴跌的现象。

热点区域/板块：天一新城板块。

南京（赵静波）

楼市现状：

3月南京商品房和商品住宅市场回暖明显，主要是3月新政后中下旬阶段南京楼市迎来了一批开盘潮，近五千套房源入市。在成交方面，3月商品房和商品住宅成交回升，但市场的需求依旧存在市场整体供不应求。同时，消化周期有一定程度的回升，但依旧维持在低位水平的情况下。

后市预判：

供应：预计4月份南京60盘推万套房源。

成交：接下来的南京楼市成交会依旧可观，大幅度下降可能性不大，热门区域成交热度不变。

房价：热点区域如河西、城北等区域房价坚挺，两江等区域趋于平稳，高淳溧水等板块会有小幅度下降可能。

热点区域/板块：燕子矶新城、江宁滨江、城北鼓楼滨江、城南的南部新城等子板块。

苏州（戈文问）

楼市现状：

3月下旬部分项目集中备案，导致成交和供应激增，但成交均价相对稳定，延续了去年10月以来的价格走势。库存有所增加，好于城市平均水平。企业新开工意愿方面，企业业绩指标相对激进，倒逼加快新开工进度。需求结构上，客户类型仍以刚需客为主，但改善客的比例明显增加；精装修产品、叠墅产品的需求量在逐步增加。

后市预判：

供应：7个楼盘预计开盘加推，4月份供应量将下降。

成交：针对三月份爆发式集中签约，预估政府将限制签约速度，成交量预计会有一定下滑。

房价：整体均价保持稳定。

热点区域/板块：从成交占比来看，新区、相城区和吴中区依旧是热点区域，元和、浒墅关、高铁新城、尹山湖、科技城和湖东板块客户关注度较高。

福州/厦门（张子吉）

楼市现状：

3月福州、厦门都受供应大幅放量影响，成交量均有大幅提升。但这两个城市在项目开盘去化上又有显著差异：福州单价较高楼盘，开盘去化率一般在50%以下，单价较低楼盘去化率在80%以上；而厦门单价在3.5万元/平方米以上房源基本开盘当天全部售罄，单价3.5万元/平方米以下楼盘则开盘去化率一般。

后市预判：

土地：福州、厦门近期都会有多宗土地出让。

重庆（王伟）

楼市现状：

由于之前政策调控力度有限，重庆3月市场供应和成交均明显提升，接近去年同期水平。房企开工意愿强烈，16年新推货源基本售罄，市场活跃度较高，需求旺盛，有量有价。土地市场，房企抢地欲望强烈，房价上涨过快，政府有扩大供应的趋势。

后市预判：

供应：初步统计新开盘或加推项目有20个，较3月会明显增多。

成交：随着4月市场新推或加推项目增多，成交量将呈现增长趋势。

房价：土拍楼面价持续攀高，民众恐近期政府出台大的限购政策，需求量增加，房价将保持稳步增长的状态。

热点区域/板块：北区依然较热，西区板块逐渐发声

南宁（吴宁）

楼市现状：

3月南宁市场火热，房企集中获得预售资格，供应量大增；在房价上涨以及多城出台限购政策的背景下，出现部分恐慌入市现象，成交涨幅也较大。土地市场，3月份南宁土地供应量及成交量均大幅减少，楼面地价呈继续上涨趋势。

后市预判：

供应：去年多个成交地块项目在5、6月份取得预售证可能性较大，加之一季度春节前后为淡季，供应全年最低，因而二季度市场供应量将会大幅提升。

成交：理论上随着后期供应量增多，成交也将继续呈现上升趋势，但具有不确定性，如果政策收紧，成交量大幅下降将是必然事件。。

房价：除非后期政策有较大变动，否则房价将保持继续上涨趋势。

热点区域/板块：江南区、兴宁东、三塘板块。

天津（张福娜）

楼市现状：

市场严格执行限价，报批价格均为去年九、十月份价格，开发商普遍处于停盘状态，大部分开发商开工意愿也不强烈，且受美丽工程 and 全运会召开的原因，部分项目工程受限，武清区域更是全面停工。由于新房供应短缺，天津市场出现二手房和新房倒挂现象，二手房成交量和价格均上涨。

后市预判：

供应：紧缺

成交：下滑

房价：均价下降，主要因为政府限价所致。

热点区域/板块：环城四区

沈阳（王一翔）

楼市现状：

沈阳3月楼市供应面积增加，环比涨幅超160%。3月无新开盘项目，有新加推项目22批次，但批次加推超200套项目为6个。土地市场，3月供地建面30.24万平，但无新增居住用地。

后市预判：

供应：随着4月份沈阳房交会及区域房交会不断开启，沈阳供应量将出现短暂的激增，但对市场整体库存量影响较小。

成交：沈阳4月成交量将迎来高峰期，预计整体市场成交面积环比3月将上升20-30%左右。

房价：全市及各区域成交量将在 4 月出现持续上升，但受远郊区域成交量的增加，势必将拉低整体市场成交价格，预计 4 月沈阳成交价格将会出现波动性微降。

热点区域/板块：预计沈阳 4 月热点区域仍集中城市西南的于洪区与城南的浑南。

郑州（赵爽）

楼市现状：

由于个案影响，3 月郑州供应、成交和均价均有不同程度上浮，但实际均价相对稳定。从案场到访量来看，限购区到访量有所下降，非限购区域到访量明显上升。土地市场，河南第二批宅基地 A 类复垦券以 9.43 亿元全拍出。

后市预判：

供应：预计 4 月 11 个项目开盘。

长春（史嵩龄）

楼市现状：

随着市场回暖，规模开发商普遍开工。3 月，以学区房为卖点的项目增多，且价格缓慢上升。从需求结构看，依旧为刚需为主，改善辅助，但是改善需求逐渐放大。

后市预判：

供应：长春开始正式恢复工期，下月供应趋势逐渐增加，月底供应加推产品增多。

成交：未来成交以企稳为主，市场需求从目前来看相对平稳，若下月开始执行公积金政策，会对楼市产生一定的冲击。

房价：长春 3 月房价开始攀升，加推项目及产品类型偏向于改善房源，一些企业开始有涨价趋势。

热点区域/板块：北湖区域。