

2014年上半年 房地产行业总结与展望 市场篇

 **CRIC** 研究中心



市场进入调整期，一、二线城市年底或能回稳

文/CRIC 研究中心

上半年，尤其是二季度，房地产市场进入明显的调整期。部分二、三线城市项目开始大幅降价、部分房企如九龙仓、雅居乐、保利、中海等先后发起全国降价促销活动，引起市场对房地产行业“拐点”的关注。但业内专家和住建部都并不认为当前的市场调整是行业“拐点”，更多是市场的自我修复。那么，市场调整的时间有多长？调整幅度与影响有多大？

上半年市场回顾：

一、市场综述：外部环境整体平稳向好，但市场调整加剧

在国家主动实施微刺激的背景下，宏观经济尽管仍有较大的下行压力，但已有企稳回升的势头。从经济“三驾马车”的角度来看，出口持续好转，5月出口同比增7%，贸易顺差359.22亿美元，创2009年年初以来单月最高值；社会消费零售总额同比增长12.5%，较2014年年初稳步上升，已增加0.7个百分点。前5个月中国固定资产投资同比名义增速17.2%，尽管比2013年全年下降2.4个百分点，但仍处于较高的水平。

与经济面的企稳相比，上半年的房地产市场政策面相比预期则更为积极。在一季度“两会”上中央正式提出“分类施策”原则，中央政府在全国层面干预房地产的调控将逐步退出，对地方政府将赋予更多的主导权。从上半年政策面来看，地方政府在市场进入调整之后多试探性地推出刺激楼市的政策，但普遍力度较小。仅有个别地方在新型城镇化户籍改革或者推进区域经济一体化的大框架下，以购房落户的名义尝试突破限购藩篱，以致在国新办记者会上住建部发言人表示：从目前我得到的信息还没有一个地方公开的说要取消限购。总体来说，地方“扶持”政策力度都比较温和、手法也相对单一。

在经济基本面企稳向好、政策面也相对平静的情况下，在新增供应逐渐恢复的情况下，市场需求却萎靡不振，城市成交低迷，部分项目价格开始出现调整，以期加快去化。

总体来看，上半年市场基本可以分为两个阶段：

第一阶段是1季度，处于春节的传统淡季，市场成交尚处正常可接受区间

重点城市市场延续去年底以来的逐级回落态势，**市场成交比较低迷**。尽管如此，但着实因为2013年同期的基数较高，业内依然**认为市场成交尚处正常可接受区间**。纵观1-3月全国各线城市成交量，多数城市除了同比有所下降以外，与2012年、2011年、2010年1季度相比成交量仍有所上涨，**普遍认为二季度市场将逐渐企稳回升**，因为正常的市场轨迹是四、五月份才是市场成交的首个旺季。

第二阶段即是 2 季度：成交无起色反而加速萎缩，市场进入调整期

进入二季度后，开发商推案规模和营销力度均明显提升，地方政府也纷纷出台救市政策遥相呼应，但依然没有扭转市场颓势，市场形势并不如早先预期的那样乐观，**普遍认为二季度将逐渐企稳回升的情形并未出现，反而有加速萎缩的势头。**2 季度众多城市楼市成交量不仅同比 2013 年继续下滑，甚至相比 2012 年同期也大幅下滑，CRIC 监测的 40 个重点城市 2 季度成交量同比下滑 24%，相比 2012 年下滑 10%，而 1 季度时这一数据分别为下滑 22% 和增长 54%。至此，业内对房地产回调之势已经确立的判断形成共识，短期内将难走出调整期。

2014 年 1、2 季度各能级 40 个主要城市新建商品住宅成交量比较增幅（详见附表一）

能级	2014 年 1 季度（万平方米）				2014 年 2 季度（万平方米）			
	成交量	较 2013Q1	较 2012Q1	较 2011Q1	成交量	较 2013Q2	较 2012Q2	较 2011Q2
一线	675	-41%	28%	0%	665	-31%	-32%	-12%
二线	3158	-14%	69%	10%	3079	-22%	-3%	42%
三四线	687	-28%	29%	4%	691	-28%	-14%	-12%
合计	4519	-22%	54%	7%	4435	-24%	-10%	19%

注：6 月成交量为前 24 天日度成交累计值与基于此测算的 24-30 日成交量之和，与实际有一定误差

数据来源：CRIC

二、新增供应：典型城市总体同比微降 2%，一线与三四线城市创近几年同期新高

从 CRIC 监测的 36 个重点城市整体情况看，2014 年 1-5 月总供应量约 9271 万平方米，同比微跌 2%，但较 2012 年同期增长 36%，较 2011 年同期同样增加 13%。按月来看，2014 年 1-3 月新增供应总量 4159 万平方米，同比下跌 9%；而 4-5 月份新增供应量就达 5113 万平方米，同比上涨 5%。新增供应量的上升，一方面是前两年土地成交放量、房企新开工量上升带来的可新增供应量全线增长，另一方面在上半年市场需求不振的环境下，项目加快推案开盘节奏。

一线城市，除 1、2 月份受春节影响、供应不济之外，3 月份项目开盘、加推房源节奏明显加快，加之一线城市去年底迫于房价压力而推迟的高价房源也在逐渐批准预售，1-3 月一线城市新增供应同比增加 12%，4-5 月同比增加 29%；北京、广州近年来新增供应量涨幅明显，其中北京增幅达 99%，上海表现较平稳，深圳则同比锐减了 55%。总体来看，前 5 月新增供应达 1493 万平方米，同比增幅 21%，较 2012 年同期增 55%，较 2011 年同期增 31%，新增供应创近 4 年同期新高。

二线城市，2 季度加大新推盘力度，城市表现不一。按月看，CRIC 重点监测的 20 个二线城市在 2014 年 1-3 月新增供应量 2535 万平方米，同比下跌 16%，而 4-5 月新增供应 3249 万平方米，同比微跌 1%。前 5 月，整体新增供应 5784 万平方米，同比下降 8%，较

2012年同期相比上涨35% 较2011年同期相比上涨9% 约四成城市同比上涨 其中大连、宁波、武汉新增供应量增幅明显，成都、贵阳、郑州供应减少幅度较大。

三四线城市，CRIC监测的12个主要城市在2014年前5月整体新增供应1994万平方米，同比微涨5%，较2012年同期上涨26%，较2011年同期上涨12%，同样创出了近年来的同期供应新高。多数城市供应上涨，其中北海、佛山、连云港、江阴、泉州、徐州涨幅明显；东莞、无锡、惠州呈在相比近年同期降幅明显。

2014年1-5月份各能级36个主要城市新建商品住宅新增供应量情况（详见附表二）

能级	2014年4-5月 (万平方米)		2014年1-3月 (万平方米)		2014年1-5月(万平方米)			
	供应量	同比	供应量	同比	供应量	较2013年同期	较2012年同期	较2011年同期
一线	804	29%	689	12%	1493	21%	55%	31%
二线	3249	-1%	2535	-16%	5784	-8%	35%	9%
三四线	1060	10%	934	0%	1994	5%	26%	12%
合计	5113	5%	4159	-9%	9271	-2%	36%	13%

数据来源：CRIC

三、城市成交：典型城市成交总量同比跌23%，一线城市成交萎缩幅度最大

从CRIC监测的全国40个主要城市整体成交情况看，今年上半年成交总量约8955万平方米，同比下跌23%，较2012年同期上涨14%，较2011年同期上涨13%。按季度看，1季度总成交量约4519万平方米，同比下跌22%，2季度总成交量约4435万平方米，同比下跌24%，环比继续下跌1%，而同比跌幅并无收窄迹象。

一线城市的市场冷却速度最快、萎缩程度最高，出乎所有人的意料。上半年总成交量约1340万平方米，同比跌幅高达37%，即便是与市场平平的2012年和2011年同期相比，也分别都下跌11%和6%；四个一线城市同比均呈下跌态势，其中北京市场表现最差，上海最好。

二线城市表现显著分化，杭州率先降价，引爆市场风险，并迅速蔓延至长春、沈阳、天津、青岛、济南、宁波、福州、成都等城市，而多数二线城市成交平稳，如合肥、厦门、西安、郑州、武汉、贵阳等。从数据来看，CRIC监测的18个二线城市总成交量1季度整体成交量同比下降14%，2季度下降22%，上半年整体成交量约6237万，同比下跌18%，但相较2012年和2011年同期也分别上涨24%和23%。多数城市同比下跌，其中大连、杭州、厦门下降幅度较大；兰州、南昌、石家庄、武汉、南宁上涨明显。

三四线城市市场表现远好于被一致看好的一线城市，成交表现着实好于预期。从CRIC重点监测的18个三线城市成交数据来看，1、2季度新建商品住宅整体成交都同比下滑28%，上半年成交量约1378万平方米，总体成交同比减少28%，相比2012年和2011年同期成交量分别上涨了3%和下降5%。其中仅三个城市同比上升，常德、马鞍山和漳平；其他15个城市同比均有不同程度的下跌，其中东莞、惠州、茂名、温州、扬州下跌幅度较大。

2014年上半年各能级40个主要城市新建商品住宅成交情况(详见附表三)

能级	2014Q1(万平方米)		2014Q2(万平方米)			2014H1(万平方米)			
	成交量	同比	成交量	同比	环比	成交量	与2013年同期比较	与2012年同期比较	与2011年同期比较
一线	675	-41%	665	-31%	-2%	1340	-37%	-11%	-6%
二线	3158	-14%	3079	-22%	-2%	6237	-18%	24%	23%
三四线	687	-28%	691	-28%	1%	1378	-28%	3%	-5%
合计	4519	-22%	4435	-24%	-2%	8955	-23%	14%	13%

注：6月成交量为前24天日度成交累计值与基于此测算的24-30日成交量之和，与实际有一定误差

数据来源：CRIC

四、房价：整体开始回调，一线城市涨幅收窄，二线城市涨跌互现

上半年,由杭州率先开始的项目降价风潮迅速蔓延至长三角,并进一步扩围到一线城市,降价主要是基于市场整体库存压力,部分企业“抢跑”,也有极少数项目本身前期定位错误导致价格虚高,去化缓慢而降价。微观项目价格的调整已经在宏观层面有所体现,整体房价已经开始回调,中国城市住房(一手房)价格288指数显示,2014年5月房价较上月下降0.4点,环比下跌0.03%,同比上涨5.8%,同比涨幅下降继续1.1点。这是房价指数自2012年7月以来,在经历了21个月的持续上升后,在4月份首次出现下跌,5月继续下跌,整体回调的态势确立。

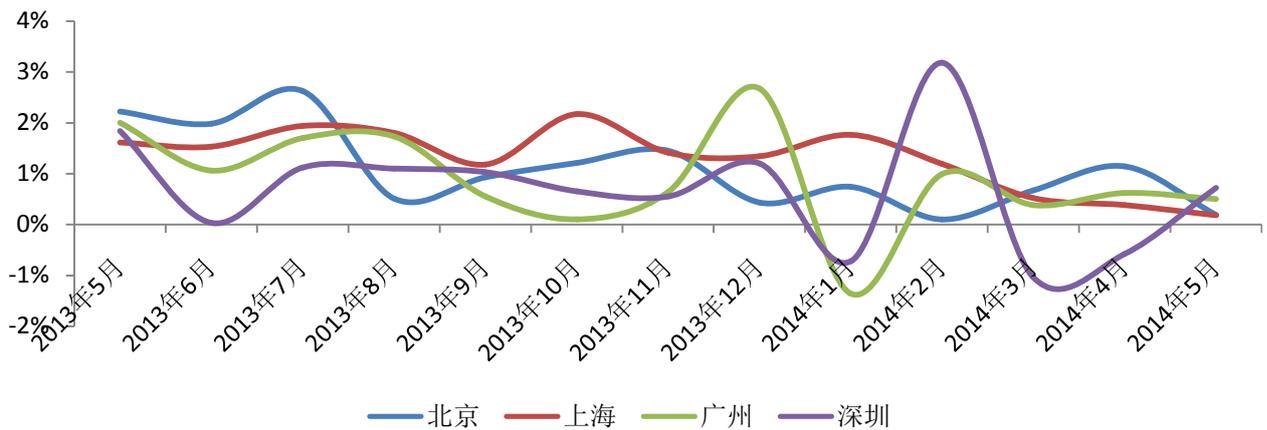
CRIC监测的新建商品住宅价格数据显示,上半年一线城市价格总体依然领涨,同、环比涨幅分别为6%和12%,涨幅明显趋缓。北京、深圳房价同比涨幅遥遥领先,分别达20%和21%,但从房价涨幅增速明显放缓,与去年下半年环比涨幅仅分别为8%和12%。与此同时,中国城市住房(一手房)价格288指数也显示北上广深房价同比增幅自去年以来“调头”向下,月度环比增幅也逐月下滑,未来几月恐将进入负增长区间。

2014年上半年一线城市新建商品住宅均价(元/平方米)

能级	城市	成交均价	环比	同比	城市	成交均价	环比	同比
一线	北京	26763	8%	20%	上海	26148	6%	10%
	广州	14679	11%	5%	深圳	27534	12%	21%

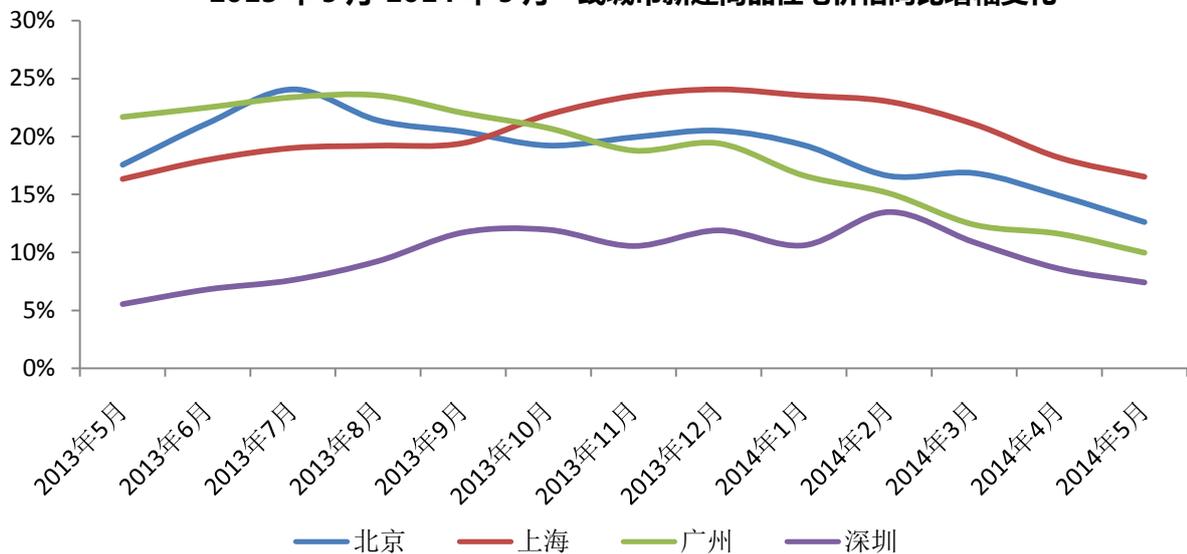
数据来源：CRIC

2013年5月-2014年5月一线城市新建商品住宅价格环比增幅变化



数据来源：CRIC，中国房地产测评中心

2013年5月-2014年5月一线城市新建商品住宅价格同比增幅变化



数据来源：CRIC，中国房地产测评中心

上半年以来，一些库存压力较大的二线城市项目降价尤为集中，相反一些暂时并无库存压力之虞的城市如郑州、南京、厦门、贵阳、太原、南宁等房价依然维持小幅上涨态势，使得总体表现显著分化。从 CRIC 监测的二线 26 个重点城市新建商品住宅均价来看，上半年环比涨幅 1.35%，同比涨幅 0.26%，其中环比去年下半年上涨和下跌的城市都为 12 个，2 个城市持平，9 个城市同比去年上半年房价下跌，最大跌幅为昆明的 22%，其次是杭州同比下跌 11%，15 个城市同比房价上涨，厦门涨幅最高达 24%，其次是南昌同比上涨 19%。

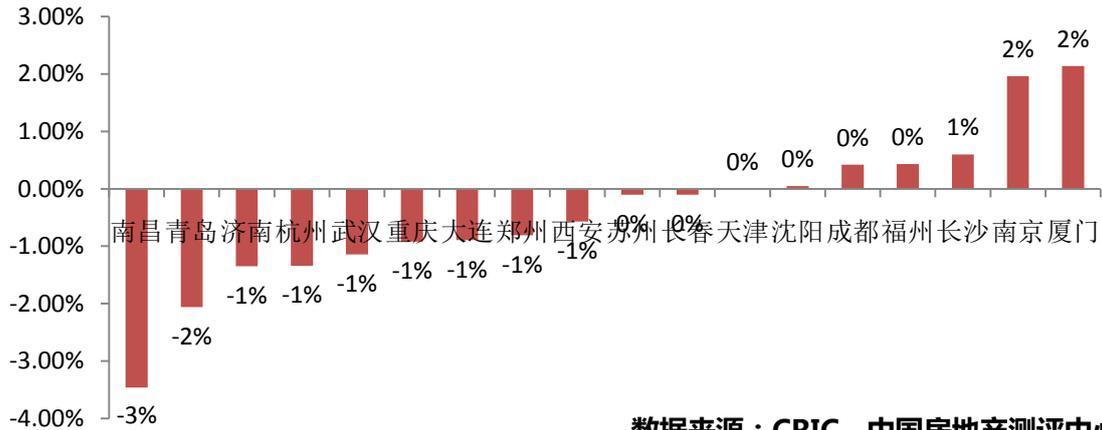
中国城市住房（一手房）价格 288 指数也显示，2014 年 5 月份二线主要城市房价环比涨幅涨跌互现，18 个城市中有六成的城市房价环比下跌，最大跌幅近 3%，同比涨幅也在持续收窄，二线城市房价涨幅一直领先的厦门，同比涨幅已由去年 5 月的 33.7% 降至今年 5 月的 17.9%，其他重点城市房价涨幅趋势也大致如此。

2014年上半年主要城市新建商品住宅均价环比涨幅前、后五城（详见附表四，元/平方米）

能级	城市	成交均价	环比	同比	城市	成交均价	环比	同比
二线	南昌	9906	28%	19%	大连	10142	-8%	3%
	西宁	5469	18%	8%	天津	9621	-7%	-5%
	厦门	18868	13%	24%	昆明	6553	-7%	-22%
	海口	9107	10%	-2%	青岛	8520	-6%	3%
	济南	8824	8%	14%	宁波	12980	-5%	-4%

数据来源：CRIC

2014年5月份二线主要城市新建商品住宅价格环比增幅



数据来源：CRIC，中国房地产测评中心

2014年5月份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

对三四线城市而言，成交量表现好于市场预期，部分城市项目降价幅度相对较大，尤其是在一些库存高企、需求严重本地化、土地消化周期过长的城市，价格策略成为项目去化的最优选择。CRIC监测的三线33个主要城市上半年新建商品住宅成交均价显示20个城市房价环比下跌，最大跌幅达21%，12个城市同比下跌，最大跌幅为19%，无锡、北海、佛山、徐州、常州等市场供求严重失衡城市位居跌幅前列。

2014年上半年主要城市新建商品住宅均价环比涨幅前、后五城（详见附表四，元/平方米）

能级	城市	成交均价	环比	同比	城市	成交均价	环比	同比
三四线	柳州	7843	20%	26%	宜兴	6791	-9%	-12%
	文昌	7120	18%	7%	江阴	6362	-9%	-7%
	三亚	27780	13%	18%	洛阳	4953	-8%	-2%
	莆田	8441	10%	8%	惠州	6840	2%	7%
	茂名	6164	8%	10%	南通	9952	5%	-2%

数据来源：CRIC

五、供求关系：多城市供求比攀升，库存处于高位，消化周期显著拉长

上半年，在供应增加而成交不济的情况下，杭州、常州、无锡等长三角城市的部分项目率先开始“降价”，各城市市场的真实状况尤其是高库存量、消化周期成为业内和购房者密切关注的焦点，以此来判断城市风险。

我们认为，首先短期风险应关注供求比（供求比=当期供应量/当期成交量）指标。一般来说，供求比在 0.8-1.2 之间较为平衡，高于 1.2 市场呈现供过于求，低于 0.8 为供不应求。

上半年各线城市供求比都呈现快速攀升态势，尤其是被普遍认为市场风险微乎其微的一线城市，前 5 月整体供求比为 1.3，5 月当月供求比已升至 1.9，而 2013 年全年仅为 0.9，其中北京和广州尤甚，4-5 月份供求比分别达到 2.5 和 2.1，1 季度时仅分别为 1.1 和 0.9；二线城市的情况更不容乐观，4-5 月份供求比已达到 1.3，监测的 23 个城市中有 11 个供求比远超警戒线，如福州、杭州、南京、青岛、苏州、宁波、厦门、西宁、武汉等城市。反倒是三四线城市的供求比基本保持稳定，15 个城市中仅洛阳、连云港、清远、徐州、惠州等城市较去年上升。

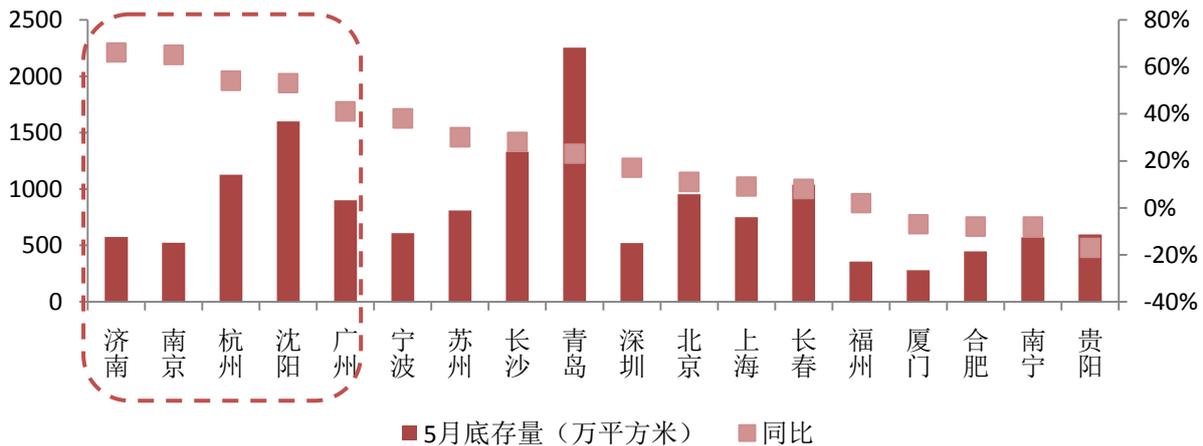
2014年前5月42个典型城市新建商品住宅供求比变化情况

能级	城市	2014年5月	2014年4-5月	2014年1-5月	2014年Q1	2013年
一线	北京	2.6	2.5	1.6	1.1	0.7
	上海	1.4	1.2	1.3	1.3	0.9
	广州	2.0	2.1	1.4	0.9	1.0
	深圳	1.0	1.0	0.7	0.5	1.2
	合计	1.9	1.8	1.3	1.0	0.9
二线	长春	1.4	1.4	0.8	0.3	1.1
	长沙	1.7	1.8	1.3	1.0	1.2
	成都	0.1	0.3	0.4	0.4	0.7
	大连	0.6	0.6	0.4	0.3	0.5
	福州	2.1	2.0	1.3	1.0	1.1
	贵阳	1.4	0.9	0.7	0.5	1.2
	杭州	2.3	2.2	1.8	1.4	1.4
	合肥	1.3	1.3	1.0	0.9	0.9
	南昌	1.1	1.5	0.9	0.7	1.0
	南京	1.5	1.7	1.2	1.0	1.1
	南宁	1.3	1.2	0.9	0.6	1.0
	宁波	1.8	1.9	1.6	1.4	1.3
	青岛	2.2	2.0	1.4	1.0	1.2
	沈阳	2.3	1.5	1.2	0.9	1.3
	苏州	1.8	2.1	1.4	0.8	1.1
	太原	0.1	0.2	0.3	0.5	0.7
	厦门	1.6	1.9	0.9	0.5	0.9
	郑州	0.6	0.3	0.4	0.4	0.7
	海口	0.8	0.8	0.8	0.8	1.0
	西宁	1.7	1.0	0.8	0.7	0.8
合计	1.3	1.3	1.0	0.8	1.0	
三四线	北海	0.2	0.6	0.7	0.7	0.9
	常州	0.8	1.4	1.3	1.3	1.3
	东莞	1.0	1.1	0.9	0.8	1.0
	佛山	1.0	1.4	1.3	1.1	1.2
	江阴	0.7	1.9	1.8	1.7	1.4
	连云港	1.8	1.7	1.3	1.1	1.0
	洛阳	2.0	1.5	1.0	0.7	1.2
	清远	2.5	1.9	1.7	1.5	1.3
	无锡	1.0	1.4	1.2	1.1	1.1
	徐州	1.9	2.3	1.3	0.7	1.3
	烟台	1.2	1.5	1.2	1.0	1.4
	中山	1.2	2.0	1.4	0.9	0.9
	惠州	1.5	1.7	1.1	0.7	1.1
	泉州	1.1	1.2	1.1	1.0	1.0
	文昌	0.3	0.5	0.6	0.8	2.5
合计	1.2	1.5	1.2	1.0	1.1	
总计	1.3	1.4	1.1	0.8	1.0	

数据来源：CRIC

其次，中期风险关注住宅库存量及其消化周期。一般来说，消化周期在 12 个月左右较为平衡，高于 18 个月市场呈现供过于求，低于 6 个月则供不应求。在市场成交低迷的情况下，5 月底重点城市新建商品住宅库存量急剧攀升，济南、南京、沈阳、杭州、广州等城市库存同比增幅均超过 40%，而青岛、长春、沈阳、长沙等城市的库存量均超 1000 万平方米，青岛更达 2250 万平方米。

2014 年 5 月末各城市新建商品住宅存量及其同比增幅（万平方米）

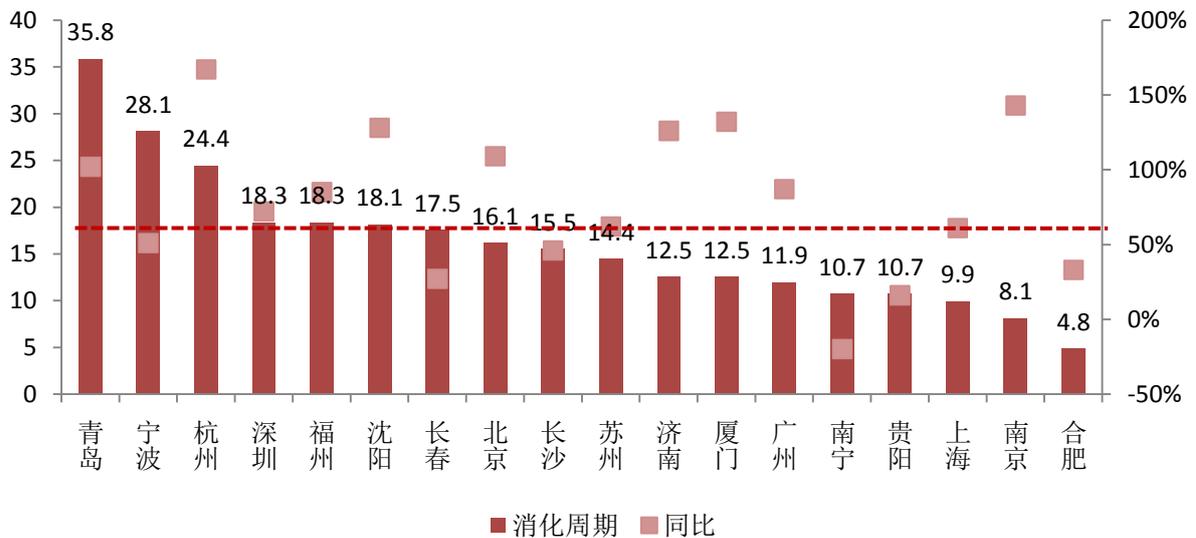


注：新建商品住宅存量=期末该城市已取得预售许可而未售新建商品住宅面积之和

数据来源：CRIC

与城市新建商品住宅库存量上升相伴的则是库存消化周期普遍拉长，城市市场风险迅速加大。按城市能级来看，一线城市消化周期达 11 个月，同比上升 53%，其中北京、深圳已经超出供求平衡区间警戒线。二线城市整体消化周期达 12.7 个月，同比上升 40%，其中青岛、宁波、杭州、沈阳、福州等城市库存消化周期达 20 个月左右，青岛甚至高达 35 个月，呈现明显的供过于求，仅合肥表现为供不应求。

图：2014 年 5 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：中小户型产品仍是市场主力，别墅成交占比稳定

1、两房和三房产品仍是市场绝对主力，三房产品成交占比持续上升

2014年上半年，在楼市走势由升转降之际，十大重点城市各户型成交结构并未发生明显变化，两房和三房产品仍在市场中牢牢占据着主力位置。2014年上半年，十大重点城市二房与三房产品共成交29.68万套，占期内市场成交总量的78.3%，其中两房产品成交占比较2013年下半年有所回升，而三房产品成交占比较2013年下半年再度上升了0.5个百分点。三房产品成交占比的持续上升，一方面是得益于市场中的需求总量的稳定，但更主要的还是依赖于产品客群购买力的强势，以置换需求为主的三房消费者，对银行的依赖度相对较小，因此在信贷持续紧缩的大环境下，成交量跌幅也明显低于产品类型。

十大重点城市各户型成交走势情况

成交套数	2013年上半年	占比	2013年下半年	占比	2014年上半年	占比
一房	80513	14.4%	80572	13.6%	48875	12.9%
二房	244619	43.6%	250534	42.3%	164625	43.4%
三房	181939	32.4%	203778	34.4%	132210	34.9%
四房	28155	5.0%	26392	4.5%	15944	4.2%
五房及以上	2939	0.5%	2227	0.4%	1581	0.4%
别墅	12700	2.3%	17319	2.9%	10797	2.8%
复式	10106	1.8%	11855	2.0%	4937	1.3%
合计	560971	100%	592677	100%	378969	100%

数据来源：CRIC

2、户型结构呈现小型化趋势，小两房、小三房成交占比上升

近年来国内房价的持续上涨，使得购房者压力快速增加，而在京沪穗深等房价较高的区域中心城市，这一现象更是尤为显著。为了满足居住功能需求，现下越来越多的购房者将目光转向小型化产品，60-90 m²面积段产品成交占比也因此逐步提升，2014年上半年，60-90 m²面积段产品成交占比达到40.1%，较去年同期增加3.8个百分点，其中80-90 m²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，较2013年上半年增加了1.7个百分点。

60-90 m²产品成交变动情况

面积段 (m ²)	2013年上半年	占比	2013年下半年	占比	2014年上半年	占比
60-70	2.8	5.0%	3.0	5.1%	2.1	5.7%
70-80	4.9	8.8%	5.9	10.0%	3.9	10.2%
80-90	12.6	22.5%	13.5	22.8%	9.2	24.2%
小计	20.4	36.3%	22.5	37.9%	15.2	40.1%

数据来源：CRIC

■ 两房：70-80 m²面积段成交占比持续上升，京杭二市尤为显著

2014年上半年，十大重点城市中70~80 m²面积段占比达到20%，较去年同期上升3个百分点，而80~100 m²面积段成交占比则出现了较为明显的回落。结合具体城市来看，2014年上半年，北京市70~80 m²两房产品成交占比较2013年上升13个百分点，达到28%，

杭州市更是由 7% 增至 37% 两房产品小型化显著。杭州市小户型产品成交占比的大幅上升，一方面是由于城市持续处于高位的房价，使得消费者更倾向于购买低总价的小户型产品，但另一方面更重要的还是源自于开发商推案结构的变化，在消化周期超过 20 个月区域环境下，小户型产品的低总价、快周转优势得到了更多开发商认可，2014 年上半年，杭州市 90 m² 以下产品供应 2.7 万套，占全市供应总量的 65.4%。

两房产品主力面积段成交占比走势

面积段 (m ²)	2013 年上半年	占比	2013 年下半年	占比	2014 年上半年	占比
70-80	42479	17%	47911	19%	33074	20%
80-90	102007	42%	95213	38%	65592	40%
90-100	63726	26%	63100	25%	40057	24%
小计	208212	85%	206224	82%	138723	84%
70 以下	12668	5%	19085	8%	11845	7%
100 以上	23739	10%	25225	10%	14057	9%
合计	244619	100%	250534	100%	164625	100%

数据来源：CRIC

■ 三房：80~90 m² 面积段成交占比提升 7%，杭州该面积段成交占比翻番

2014 年上半年，十大城市 80-90 m² 面积段的三房产品成交占比达到 17%，而在 2013 年上半年，这一数值仅有 10%，与二房产品相比，三房产品的小型化速度更快，这也在一定程度上反映出，在房价处于高位之时，在满足功能性需求的情况下，三房产品客群对于价格的敏感性更强，小户型产品的成交占比提升幅度也越大。以杭州为例，2014 年上半年，该市 80-90 m² 的三房产品成交占比为 67%，较 2013 年同期上升了 36 个百分点。

三房主力面积段成交占比走势

面积段 (m ²)	2013 年上半年	占比	2013 年下半年	占比	2014 年上半年	占比
80-90	17657	10%	32255	16%	22136	17%
90-100	28214	16%	33790	17%	22618	17%
100-120	53400	29%	53171	26%	35915	27%
120-140	57736	32%	56492	28%	35344	27%
小计	157007	86%	175708	86%	116013	88%
80 以下	480	0%	2172	1%	926	1%
140 以上	24452	13%	25898	13%	15271	12%
合计	181939	100%	203778	100%	132210	100%

数据来源：CRIC

3、别墅成交占比稳定，经济型别墅市场占有率快速提升

2014 年上半年国内市场表现不佳，十大重点城市的大平层、复式等投资性产品热度回落，交易量跌幅高于整体市场，成交占比分别下滑了 0.3 和 0.7 个百分点¹，但别墅类产品去化仍较稳定，成交走势基本与市场大势持平，上半年成交占比达到 2.8%，仅下滑了不到 0.1

¹ 十个城市分别为：北京、上海、广州、深圳、杭州、沈阳、重庆、天津、武汉、南京

个百分点，究其原因，应是经济型别墅渐热所致。

近年以来，在世茂、龙湖等知名房企的推动下，经济型别墅供给量快速提升，200平方米以下的“叠墅”、“90墅”等小户型别墅，也开始受到越来越多中高端购房者的青睐，2013年上半年，在所有成交的别墅产品中，120-200平方米的经济型别墅成交占比仅为27%，而到了2014年上半年，该面积段产品成交占比达到了36%，大幅上升了9个百分点。以重庆为例，2014年上半年商品住宅成交量同比下滑四成，但120-200平方米的经济型别墅成交量却是不降反增，同比上升26%，在两江新区项目金科城热销的推动下，2014年上半年该面积段产品成交占比大幅上升17个百分点，由40%升至57%。

别墅产品主力面积段成交占比走势

面积段 (m ²)	2013 年上半年	占比	2013 年下半年	占比	2014 年上半年	占比
120 以下	284	2%	745	4%	630	6%
120-140	399	3%	612	4%	844	8%
140-160	628	5%	1178	7%	767	7%
160-180	987	8%	1549	9%	1074	10%
180-200	1443	11%	2103	12%	1182	11%
120-200 小计	3457	27%	5442	31%	3867	36%
200-250	3343	26%	4545	26%	2696	25%
250-300	2174	17%	2744	16%	1594	15%
300 以上	3442	27%	3843	22%	2010	19%
200 以上小计	8959	71%	11132	64%	6300	58%
合计	12700	100%	17319	100%	10797	100%

数据来源：CRIC

七、项目：多样化促销措施并举，部分降价项目逆势热销

2014年以来市场走势不容乐观，为达成销售目的，开发企业使出浑身解数，多样化促销方式并举。市场主流促销手段，可归结为6种：

1、**直接降价**，如6-9折促销，城市供求关系影响降价力度，个别城市范围内出现大规模降价，其他城市以企业为个体进行促销；

2、**低价入市**，以低于预期价格开盘，低于前期开盘价格或周边项目价格，折扣幅度普遍9折或以下，多为大中型企业项目；

3、**存一抵几**，较为常见的认筹活动，打出如“存1千抵1万”的口号，蓄客作用更为显著；

4、**特价房**，特别优惠的少量房源，例如10套特价房，7折出售，受惠客户数量并不多，以增加项目认知度为主，中小型房企为特价房营销主力军，大型企业参与度较少；

5、“**零首付**”，多为首付延期付，拉长支付周期；

6、“**保值计划**”，即房价下跌，开发商可回购，仅涉及单一城市、单项目的高调宣传。

在多样促销手段并用的情况下，部分项目销售逆势热销，仔细梳理，这些热销项目都有如下几个特征：

1、**区域中的首降且一次到位型项目**，率先降价的项目往往占据区域先锋时机，在无其他项目竞争让利环境中瞬间吸引客户。上海闸北内环内项目中海万锦城，面向中高端改善客群，6月中旬入市，总价直降34万，推出100多套房源吸引数百组客户抢购，1小时便去化80余套，收金5.5亿元。

区域内首降并热销项目情况

城市	区域	项目名称	预售价格(元/平方米)	销售价格(元/平方米)	优惠力度	销售情况
南京	鼓楼	中海凤凰熙岸	毛坯 38200	精装 22500	59折	开盘销8成，揽金3亿
上海	浦东	金大元御珑宫廷	50000	35000	7折	58套特价房源售罄
北京	房山	首创新悦都	27000	21800	81折	750套房当日清盘
北京	大兴	住总万科橙	精装 26000	毛坯 21000	88折	333套房源当天基本售罄
北京	顺义	东亚·首航国际	18000	15800	88折	开盘热销150套，去化8成，
上海	闸北	中海万锦城	50000	47500起	95折	去化8成，揽金5.5亿

数据来源：CRIC

2、**户型小总价控制好的刚需型项目**，切中主流置业价格敏感度。如3月中旬时，北京住总万科橙入市，主打76平米二房及93平米三房，吸引1140组客户抢购333套房源，当日基本售罄；5月底，广州万科金色梦想二期主推80平米左右的两三房，开盘两小时销售3亿元。

小户型低总价热销项目情况

城市	项目名称	价格举措	主力户型	热销情况
沈阳	阳光100-V公馆	折后5350元/平起	57—69平	开盘当日劲销1.5亿，几近售罄
昆山	万科MixTown	8500-9500元/平，与周边项目价格相当	66平、86平2-3房	推出700多套房源，当天总销达4.6亿
北京	万科橙	低于预期价格3000元/平	76平二房、93平三房	所推的333套房源基本售罄
广州	保利大都汇	公寓总价仅69万/套起	30-67平	500套平层公寓售罄，揽金5亿
郑州	万科城	7800-8300元/平，含1500元/平精装	76-89平	推出416套房源，开盘当天去化396套
重庆	恒大照母山	E金券85折优惠	31-73平	推近1500套，去化超7成，揽金7亿
厦门	中亿建蓝海国际	折后约8000元/平	77-98平	208套房源，2小时热销177套，去化8.5成，约1.2亿元
厦门	阳光城·翡丽湾	1.6万元/平，周边项目17500元/平	75平-95平	推出351套，开盘一小时去化八成，约3.8亿元
郑州	昌建誉峰	5千抵5万，最高优惠15%	80-90平二房 50-60平一房	开盘当天共推出242套房源，当日销售224套，去化率为93%
广州	万科金色梦想二期	精装1.4万/平，区域房价15600元/平	65平二房77-94平三房	开盘两小时热销九成，约3亿元

数据来源：CRIC

3、**品牌+稀缺+合理定价的豪宅项目**，潜力价值实现突围。高端市场同样竞争激烈，价格上的低姿态渐变为豪宅出击市场的有力武器，典型项目如泰禾北京院子，联排别墅报价在

76000 元/平米,参考其周边在售的联排别墅报价在 62000-100000 元/平米,项目定价合理,一期房源入市便热销 18 亿。

热销豪宅项目情况

城市	项目名称	产品类型	价格举措	热销情况
北京	泰禾北京院子	独院、联排	联排报价 76000 元/平	一期开盘热销 18 亿
上海	绿城玫瑰园	独栋	售价 85000 元/平米	5 月单月成交 4.9 亿元
上海	绿城·盛世滨江	公寓	特价房低至 65000 元/平	3 天认购突破 2.1 亿元

数据来源:CRIC

事实说明,市场需求不振的情况下,随行就市的价格策略才是王道,降价促销无疑能够增加项目达到理想去化的概率,而不促销,则难以在市场低迷、竞争激烈的环境中达成销售。

下半年市场展望：**一、“微刺激”将是常态，地方多样化“救市”手段和力度将加大**

增加普通商品房供应,通过财税、货币政策继续保障合理的自住性消费需求,抑制投机、投资性需求仍将是中央调控房地产的主要方向。我们预计下半年中央政府的调控措施依然会在总体稳定、分类调控的原则下,通过市场自身的调整来化解市场本身的供求矛盾。当然中央政府不会任市场自由发展,舆论、限购、信贷、税收等手段预计会穿插于市场调整中,持续“微刺激”将是中央政府调控的策略。

在土地出让收入、房地产税收减少的情况下,迫于财政压力,预计下半年地方政府根据中央“分类调控”原则,尤其是近期住建部再次重申了楼市调控的地方主导权之后,出台多样化的调整政策的可能性被加大,包括取消或调整限购政策、购房落户、公积金贷款政策、土地投放和房地产税收减免等,出台的进程将会加快、力度也将更大。

二、市场已经出现积极变化，地量之后地价的出现将预示企稳

尽管今年市场调整的原因是多方面的,我们也认为:更多是出于供求量价等市场自身内因所致。短期市场的回稳也就依赖于这些方面回归正常:需求积累到一定程度,价格调整到位。

1、当前成交量已到低点，未来数月房价将调整至低点

当前市场成交基本处于地量,需求继续大幅萎缩的空间也不大,诸多城市的新建商品住宅成交量也已与2012年甚至2013年成交最低值旗鼓相当。从“量”的调整来看,已经处于底部区域,但不是说量到了底部了就必须会上升了,可能会在底部区域“盘整”一段时间。

32个重点城市2014年5月、6月成交量与往年月度(除1、2月)成交最低值比较

	2014年5月	与除1、2月外最小成交量比较			2014年6月	与除1、2月外最小成交量比较		
	成交量	2013年	2012年	2011年	成交量	2013年	2012年	2011年
一线	214	-15%	-10%	30%	220	-13%	-7%	34%
二线	1181	9%	49%	153%	818	-25%	3%	75%
三四线	141	6%	11%	65%	150	13%	18%	76%
合计	1536	4%	33%	114%	1189	-19%	3%	66%

注:6月成交量为前24天日度成交累计值与基于此测算的24-30日成交量之和,与实际有一定误差

数据来源:CRIC

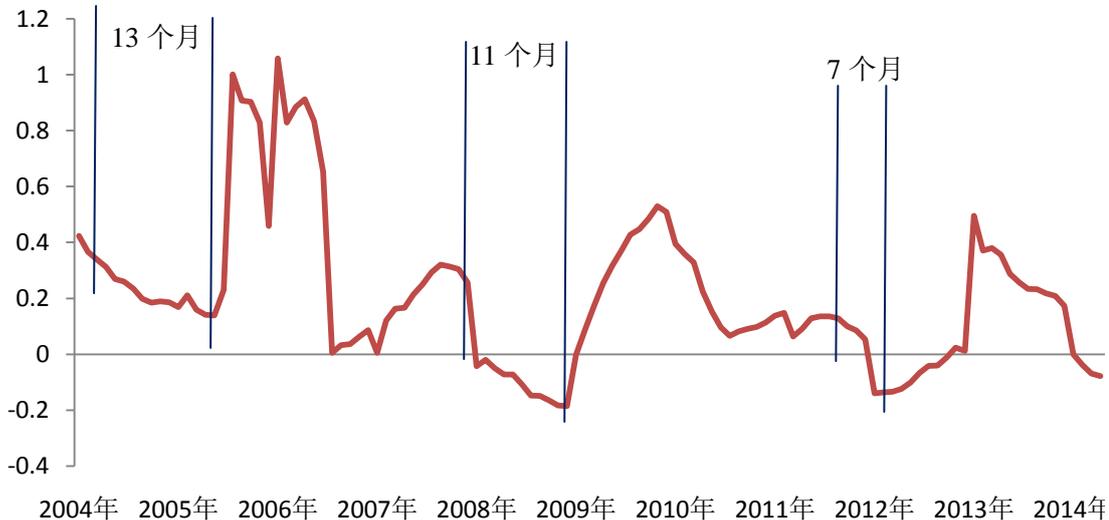
只有出现了“地价”才有可能回升,很难说具体多少价格调整幅度才算是“地价”,我们认为:一、二线主要城市回落到2012年年底2013年年初的价位,可能会是相对的低价。而这个过程依然需要一定的时间,毕竟目前降价的项目、企业只是一部分,大多数企业还在“熬”,要等未来三季度一些新上市项目价格回调到位之后,市场才有可能出现“筑底成功”。

2、各线城市调整的深度和持续时长有差异

(1) 在没有外力干预的情况下,一、二线城市调整期预计在今年年底、明年一季度结束。如果货币放松,则更短。一、二线城市对外来需求的吸附力较强,需求依然大量存在,

城市市场基本面的发展趋势没有根本性变化。只是因为房价过高、购买能力受抑等因素延缓需求释放。以往的经验表明，调整期基本在6-12个月，最长不超过15个月。

从2004年-2014年全国商品房销售面积月度累计同比增速看调整周期



数据来源：国家统计局

(2) 部分二、三线城市将会是中期调整，尤其是供求严重失衡的“问题城市”。三线城市多供求关系的问题，与政策关系不大。购房需求以本地自住需求为主，数量基本恒定，而巨大的土地出让量必然带来巨量的新增商品房供应，个别城市的土地消化周期远超警戒线。三线城市市场的调整不应该被短期结束，不经过一次充分的市场调整，只恐怕未来再调整的程度会更加剧烈。

土地消化周期超过三年的二、三线城市情况

	城市	消化周期	城市	消化周期	城市	消化周期	城市	消化周期	城市	消化周期
二线	拉萨	12.42	宁波	5.95	大连	3.93	青岛	3.49	杭州	3.22
三四线	鄂州	7.99	鄂尔多斯	7.68	白城	6.59	武威	5.81	陇南	5.56
	鹰潭	5.36	保山	5.33	白山	5.32	萍乡	4.98	大同	4.98
	钦州	4.94	盐城	4.81	铜陵	4.76	营口	4.67	丽水	4.66
	榆林	4.60	日照	4.47	吴忠	4.41	张掖	4.39	朔州	4.34
	庆阳	4.29	莱芜	4.24	延安	4.21	咸宁	4.17	定西	4.10
	巴彦淖尔	4.06	舟山	4.04	温州	4.03	乌兰察布	4.02	眉山	3.96
	南通	3.86	贺州	3.79	淮北	3.73	盘锦	3.64	威海	3.60
	吕梁	3.52	双鸭山	3.52	潍坊	3.49	临沂	3.47	荆门	3.43
	固原	3.42	遵义	3.41	衢州	3.39	葫芦岛	3.37	中卫	3.29
	鞍山	3.25	济宁	3.22	阳江	3.22	怀化	3.17	临汾	3.14
	石嘴山	3.14	九江	3.13	开封	3.06	平顶山	3.00		

注：土地消化周期=近三年平均商品住宅用地成交建筑面积/近三年平均新建商品住宅成交面积

数据来源：国家统计局

三、下半年城市市场的回稳，更多取决于降价的力度和广度

从最近几月城市项目降价表现来看，近半数的降价并没有带来成交量的回升，究其原因主要是：多数项目和企业依然没有进入实质降价阶段，降价力度有限，多以特价房或者暗折的面目示人，购房者认为价格还没降到其心理价位或能够承受的价位，城市供求严重失衡以致市场对区域未来趋势继续看跌或者认为还有下跌可能，仍然保持观望。

还有更普遍的降价项目本身定位与市场需求不匹配，产品本身就没法满足市场主流需求，降价也就无法刺激需求释放。

在当前一线及大部分二线城市市场需求依旧大量存在、市场基本面并没有根本性逆转的情况下，更多是高企的房价压制着需求，加之房贷利率的上升进一步抑制购房冲动。从这个意义上来说，城市城市的回稳，更多取决于房价调整的深度和广度。

附表一：

2014年1、2季度40个主要城市新建商品住宅成交量比较增幅(单位:万平方米)

能级	城市	2014年1季度				2014年2季度			
		成交量	较2013Q1	较2012Q1	较2011Q1	成交量	较2013Q2	较2012Q2	较2011Q2
一线	北京	175	-52%	18%	-21%	152	-45%	-56%	-30%
	广州	214	-39%	20%	-1%	217	-11%	-25%	-12%
	上海	205	-33%	46%	27%	220	-26%	-10%	-2%
	深圳	81	-35%	32%	11%	76	-48%	-24%	11%
	合计	675	-41%	28%	0%	665	-31%	-32%	-12%
二线	长春	141	-14%	80%	71%	173	-10%	24%	20%
	长沙	261	-24%	109%	8%	248	-32%	17%	-7%
	成都	578	-14%	41%	-4%	444	-35%	-21%	25%
	大连	105	-30%	128%	-26%	91	-43%	-15%	-12%
	福州	64	-22%	66%	11%	41	-42%	-27%	-30%
	贵阳	153	12%	1%	15%	148	-34%	-29%	68%
	杭州	118	-40%	20%	-1%	144	-34%	-43%	47%
	合肥	250	-24%	123%	48%	234	-24%	30%	169%
	济南	116	-33%	64%	-45%	133	-16%	2%	15%
	兰州	49	52%	731%	111%	49	16%	151%	1182%
	南昌	134	24%	97%	166%	86	-14%	-24%	39%
	南京	202	-13%	70%	35%	178	-30%	-11%	102%
	南宁	133	10%	135%	-19%	147	15%	42%	214%
	石家庄	60	9%	64%	-46%	81	18%	43%	3%
	苏州	141	-16%	44%	32%	175	-12%	0%	57%
	天津	204	-18%	62%	-20%	291	2%	25%	44%
	武汉	335	10%	108%	73%	361	-1%	34%	74%
	厦门	114	-34%	74%	78%	57	-57%	-61%	-4%
	合计	3158	-14%	69%	10%	3079	-22%	-3%	42%
三四线	常德	67	42%	216%	212%	41	17%	79%	125%
	潮州	11	-58%	105%	26%	16	-17%	90%	13%
	东莞	96	-35%	21%	-22%	107	-28%	-27%	-22%
	黄石	26	0%	22%	30%	23	-26%	-26%	73%
	惠州	51	-37%	-13%	-20%	67	-23%	-31%	-17%
	江门	28	-40%	25%	-17%	31	4%	4%	-14%
	龙岩	17	-13%	128%	141%	10	-78%	6%	-16%
	马鞍山	25	11%	57%	46%	21	-7%	-21%	82%
	茂名	11	-59%	52%	-48%	10	-64%	-48%	-32%
	牡丹江	21	-30%	67%	24%	28	-23%	-21%	-8%
	南平	17	14%	151%	122%	7	-37%	9%	-10%
	汕头	24	-32%	37%	-28%	17	-29%	3%	-33%
	潍坊	74	-17%	22%	-11%	76	-11%	-16%	-40%
	温州	30	-58%	-28%	20%	27	-50%	-31%	20%
	湘潭	30	11%	55%	3%	31	-17%	-17%	-23%
	扬州	20	-61%	-19%	-47%	17	-61%	-47%	-57%
漳平	5	-16%	28%	-22%	3	59%	19%	10%	
中山	133	-29%	27%	27%	159	-25%	1%	1%	
合计	687	-28%	29%	4%	691	-28%	-14%	-12%	
总计	4519	-22%	54%	7%	4435	-24%	-10%	19%	

注：6月成交量为前24天日度成交累计值与基于此测算的24-30日成交量之和，与实际有一定误差

数据来源：CRIC

附表二：

2014年1-5月份36个重点城市新建商品住宅新增供应量情况(单位:万平方米)

能级	城市	2014年4-5月		2014年1-3月		2014年1-5月			
		供应量	同比	供应量	同比	供应量	较2013年同期	较2012年同期	较2011年同期
一线	北京	270	129%	192	69%	461	99%	82%	90%
	上海	168	-23%	261	41%	430	7%	56%	-2%
	广州	310	108%	198	-19%	508	29%	59%	48%
	深圳	56	-59%	38	-47%	94	-55%	-21%	-18%
	合计	804	29%	689	12%	1493	21%	55%	31%
二线	长春	164	0%	48	-40%	211	-13%	29%	63%
	长沙	330	-3%	259	5%	589	0%	108%	16%
	成都	114	-72%	253	-48%	367	-59%	-42%	-55%
	大连	49	58%	30	364%	79	112%	-8%	-33%
	福州	59	-7%	66	-13%	125	-10%	38%	1%
	贵阳	90	38%	82	-79%	172	-62%	-26%	-27%
	合肥	203	-10%	216	-14%	420	-12%	69%	49%
	济南	208	36%	107	-3%	315	19%	116%	39%
	南昌	86	35%	90	3%	176	17%	24%	124%
	南京	220	26%	195	12%	415	19%	87%	80%
	南宁	134	16%	82	-21%	216	-2%	83%	28%
	宁波	91	128%	66	176%	157	146%	145%	0%
	青岛	242	25%	186	8%	428	17%	106%	43%
	沈阳	267	-9%	191	11%	458	-2%	2%	-17%
	苏州	246	47%	117	-12%	363	21%	59%	60%
	厦门	69	-42%	63	-46%	132	-44%	16%	0%
	郑州	35	-74%	49	2%	84	-53%	-59%	-71%
	海口	31	-52%	43	8%	74	-29%	13%	-28%
	武汉	370	59%	226	94%	596	71%	78%	70%
	杭州	242	7%	165	-16%	407	-4%	59%	54%
合计	3249	-1%	2535	-16%	5784	-8%	35%	9%	
三四线	北海	24	-19%	48	87%	72	29%	237%	-2%
	常州	110	4%	134	-14%	244	-7%	8%	42%
	东莞	84	-45%	81	-14%	165	-33%	2%	-21%
	佛山	218	17%	174	20%	392	18%	31%	34%
	连云港	92	87%	82	28%	174	54%	123%	3%
	洛阳	95	23%	53	-39%	147	-10%	56%	25%
	无锡	96	-16%	95	21%	191	-1%	-4%	-4%
	烟台	81	35%	67	-12%	147	8%	10%	7%
	惠州	75	18%	34	-47%	110	-15%	-13%	-10%
	江阴	46	64%	62	37%	108	47%	13%	88%
	泉州	26	1%	48	36%	74	21%	39%	61%
	徐州	113	58%	57	-13%	170	24%	83%	-11%
	合计	1060	10%	934	0%	1994	5%	26%	12%
总计	5113	5%	4159	-9%	9271	-2%	36%	13%	

数据来源：CRIC

附表三：

2014年上半年40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年一季度		2014年二季度			2014年上半年			
		成交量	同比	成交量	同比	环比	成交量	与2013年同期比较	与2012年同期比较	与2011年同期比较
一线	北京	175	-52%	152	-45%	-13%	328	-49%	-33%	-25%
	广州	214	-39%	217	-11%	1%	431	-28%	-8%	-7%
	上海	205	-33%	220	-26%	7%	424	-30%	11%	10%
	深圳	81	-35%	76	-48%	-6%	157	-42%	-3%	11%
	合计	675	-41%	665	-31%	-2%	1340	-37%	-11%	-6%
二线	长春	141	-14%	173	-10%	23%	315	-12%	44%	39%
	长沙	261	-24%	248	-32%	-5%	508	-28%	51%	0%
	成都	578	-14%	444	-35%	-23%	1021	-25%	5%	6%
	大连	105	-30%	91	-43%	-13%	196	-37%	28%	-20%
	福州	64	-22%	41	-42%	-37%	105	-31%	11%	-9%
	贵阳	153	12%	148	-34%	-3%	302	-16%	-16%	36%
	杭州	118	-40%	144	-34%	22%	262	-37%	-26%	21%
	合肥	250	-24%	234	-24%	-6%	484	-24%	65%	90%
	济南	116	-33%	133	-16%	14%	249	-25%	24%	-24%
	兰州	49	52%	49	16%	0%	97	32%	284%	263%
	南昌	134	24%	86	-14%	-36%	220	6%	22%	96%
	南京	202	-13%	178	-30%	-12%	379	-22%	19%	60%
	南宁	133	10%	147	15%	11%	280	13%	74%	33%
	石家庄	60	9%	81	18%	35%	141	14%	51%	-26%
	苏州	141	-16%	175	-12%	24%	316	-14%	16%	45%
	天津	204	-18%	291	2%	43%	495	-7%	38%	8%
	武汉	335	10%	361	-1%	8%	695	4%	62%	73%
厦门	114	-34%	57	-57%	-50%	171	-44%	-19%	39%	
合计	3158	-14%	3079	-22%	-2%	6237	-18%	24%	23%	
三四线	常德	67	42%	41	17%	-39%	108	31%	145%	172%
	潮州	11	-58%	16	-17%	49%	28	-40%	96%	18%
	东莞	96	-35%	107	-28%	11%	203	-32%	-10%	-22%
	黄石	26	0%	23	-26%	-13%	49	-14%	-7%	47%
	惠州	51	-37%	67	-23%	33%	118	-30%	-24%	-19%
	江门	28	-40%	31	4%	12%	59	-22%	13%	-16%
	龙岩	17	-13%	10	-78%	-39%	27	-59%	59%	41%
	马鞍山	25	11%	21	-7%	-18%	46	2%	9%	60%
	茂名	11	-59%	10	-64%	-10%	21	-61%	-20%	-41%
	牡丹江	21	-30%	28	-23%	35%	50	-26%	2%	3%
	南平	17	14%	7	-37%	-58%	24	-8%	81%	54%
	汕头	24	-32%	17	-29%	-32%	41	-31%	21%	-30%
	潍坊	74	-17%	76	-11%	3%	149	-14%	-1%	-28%
	温州	30	-58%	27	-50%	-10%	58	-54%	-30%	20%
	湘潭	30	11%	31	-17%	1%	61	-5%	8%	-12%
	扬州	20	-61%	17	-61%	-17%	37	-61%	-35%	-52%
	漳平	5	-16%	3	59%	-32%	9	4%	24%	-11%
	中山	133	-29%	159	-25%	19%	292	-27%	12%	11%
合计	687	-28%	691	-28%	1%	1378	-28%	3%	-5%	
总合计	4519	-22%	4435	-24%	-2%	8955	-23%	14%	13%	

注：6月成交量为前24天日度成交累计值与基于此测算的24-30日成交量之和，与实际有一定误差

数据来源：CRIC

附表四：

各能级 67 个重点城市 2014 年上半年新建商品住宅成交均价情况（单位：元/平方米）

能级	城市	成交均价	环比	同比	能级	城市	成交均价	环比	同比
一线	北京	26763	8%	20%	三四线	三亚	27780	13%	18%
	上海	26148	6%	10%		莆田	8441	10%	8%
	广州	14679	11%	5%		茂名	6164	8%	10%
	深圳	27534	12%	21%		漳平	3900	7%	11%
	均值	22772	6%	12%		牡丹江	4604	7%	15%
二线	南昌	9906	28%	19%		烟台	6992	6%	10%
	西宁	5469	18%	8%		中山	6424	6%	11%
	厦门	18868	13%	24%		南通	9952	5%	-2%
	海口	9107	10%	-2%		惠州	6840	2%	7%
	济南	8824	8%	14%		泰州	6675	2%	2%
	贵阳	5162	8%	6%		东莞	9313	2%	2%
	合肥	7492	7%	16%		包头	5339	1%	11%
	福州	17290	5%	6%		晋江	7828	1%	2%
	南京	13379	4%	15%		潮州	5285	0%	3%
	呼和浩特	5475	4%	-9%		连云港	4965	0%	4%
	南宁	7735	3%	6%		清远	5611	-1%	6%
	武汉	7257	2%	3%		江门	6902	-1%	7%
	郑州	8559	1%	5%		韶关	5481	-1%	4%
	沈阳	7151	0%	-1%		无锡	8089	-1%	2%
	成都	7134	0%	0%		北海	5911	-1%	-1%
	长春	6252	-1%	2%		佛山	8903	-2%	-4%
	苏州	12099	-1%	6%		丹东	3547	-3%	-1%
	长沙	6182	-1%	0%		泉州	8559	-4%	2%
	太原	8045	-3%	-3%		徐州	6987	-6%	-2%
	杭州	15369	-4%	-11%		漳州	6030	-6%	-11%
	兰州	7033	-4%	-3%		常州	6978	-7%	-3%
	宁波	12980	-5%	-4%		洛阳	4953	-8%	-2%
	青岛	8520	-6%	3%	宜兴	6791	-9%	-12%	
	天津	9621	-7%	-5%	江阴	6362	-9%	-7%	
	昆明	6553	-7%	-22%	临安	6735	-13%	-6%	
	大连	10142	-8%	3%	南平	4575	-21%	-19%	
	均值	8668	1%	0%	均值	7397	2%	1%	
三四线	柳州	7843	20%	26%	总均值	9776	1%	-1%	
	文昌	7120	18%	7%					

数据来源：CRIC