

预计 6 月 80 城成交环增 20%，但回暖“由点到面” 仍需时间

杨科伟 俞倩倩

2022 年 6 月

6月15日，国家统计局披露行业数据，5月单月新房销售、开发投资、房屋施工、土地购置等各项指标均出现好转，近一周重点城市杭州、苏州、青岛、佛山等商品住宅成交面积环比大增，究竟近期成交激增是否意味着低迷的市场即将转向？各城市真实的市场热度又是怎样的呢？

一、6月多重因素叠加预计成交环增2成，项目开盘去化率逐周微增至52%

因宽松政策密集出台，整体市场热度还是有边际回升态势，据CRIC监测，80个重点城市6月前20日累计成交量达1416万平方米，环比增长18%，较2022年6月同期回落41%，降幅呈收窄态势。分能级来看，一线因上海、北京疫情得以阶段性控制，环比增长48%，市场显著回暖。二线轮动复苏，环比增26%，青岛、长春、济南、苏州、杭州等均迎来不同程度放量，环比涨幅超4成。三四线整体持稳，环比微增8%，同比回落41%，长三角核心城市率先回暖，中山、湖州、徐州、珠海、佛山环比持增，同比降幅也有收窄趋势。

目前来看，6月市场环比显著回升是大概率事件，整月增幅保守估计也将维持在2成左右，而同比降幅预期也将已由上月的“腰斩”收窄至四成。除了政策刺激、部分城市优质项目集中热销，还有半年度数据统计、前期签约项目集中备案等多重因素综合影响，在数据上体现就尤为突出。

表：全国80个重点城市2022年6月前20天成交面积和变动情况（单位：万平方米）

能级	城市	2022年6月前20天	环比	同比	能级	城市	2022年6月前20天	环比	同比
一线	北京	39	22%	-39%	三四线	茂名	21	5%	2%
	上海	53	/	-39%		梅州	12	-15%	-9%
	广州	33	-35%	-30%		佛山	54	13%	-11%
	深圳	18	42%	-24%		中山	27	113%	-18%
	合计	144	48%	-36%		金华	10	-7%	-20%
二线	青岛	96	99%	9%		淄博	17	22%	-21%
	成都	71	32%	-5%		江门	23	6%	-24%
	西安	33	13%	-7%		蚌埠	10	31%	-28%
	南宁	22	-4%	-12%		汕头	14	5%	-28%
	苏州	49	47%	-21%		惠州	39	35%	-30%
	济南	49	98%	-30%		泉州	11	-12%	-32%
	长春	28	175%	-31%		湖州	18	92%	-35%
	南京	49	-1%	-31%		宝鸡	10	9%	-35%
	杭州	43	40%	-32%		珠海	17	38%	-47%
	合肥	29	-11%	-39%		徐州	32	55%	-51%
	昆明	19	-23%	-45%		东莞	14	-1%	-52%
	长沙	47	-1%	-61%		济宁	12	32%	-55%
	福州	11	4%	-63%		温州	20	10%	-63%
	宁波	28	3%	-68%		无锡	17	-5%	-69%
	厦门	8	-6%	-70%		清远	13	-41%	-71%
	重庆	25	-13%	-83%	合计	666	8%	-42%	
	合计	606	26%	-41%	总计	1416	18%	-41%	

备注：1、成交环比=2022年6月前20天成交面积/2022年5月前20天成交面积-1；

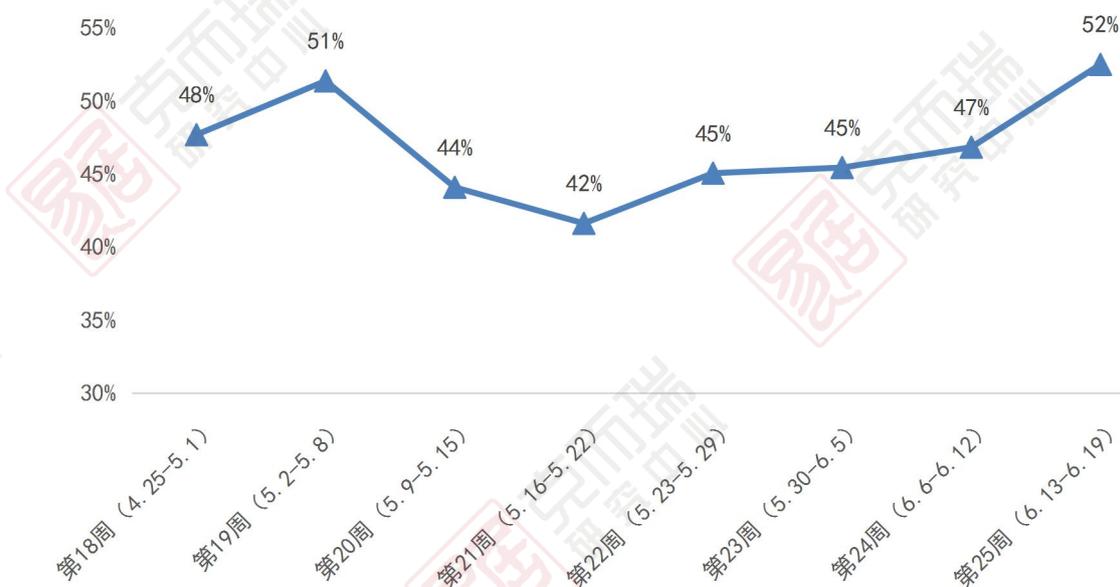
成交同比=2022年6月前20天成交面积/2021年6月前20天成交面积-1

2、因篇幅原因，省略了部分三四线城市成交数据

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从微观项目去化来看，也可印证以上观点，据CRIC监测数据，重点35城开盘去化率变自5月下旬便逐步企稳回升，至第25周（6.13-6.19，下同）已增至52%，较上周环比上涨5个百分点。

图：全国35个重点城市周度去化率变动情况



数据来源：CRIC 调研

楼市虽然稳步复苏，但城市分化格局延续，市场热度真正回暖的城市依然屈指可数。目前来看，有数据显著异动的城市诸如北京、上海、济南、长春、杭州、青岛、苏州、佛山等原因各不相同：

一是部分城市诸如上海、北京、济南、长春等前期疫情得以阶段性控制，整体楼市迎来了**需求补偿期**；二是**政策密集出台持续叠加向好预期**，尤其是对于购买力相对充裕和核心一二线和强三线，限购、限贷边际松绑直接切中当前购房者“痛点”，刺激了部分刚需和改善需求持续释放；三是6月恰逢房企业绩冲刺季，部分企业也加紧供应节奏，**优质改善盘集中入市**弥补了此前供应空白的同时也拉升了整体城市的平均去化率；四是618购房节房企**营销手段可谓层出不穷**，降首付、特价房等整体力度较大，部分项目单套房源可直降50万元，对整体成交回升起到了“推波助澜”作用。

二、少数城市宽松政策成效初显，典型如佛山解限购、降首付刺激成交回升

目前来看，多数城市的宽松政策处于“雷声大雨点小”阶段，不是放松力度不够就是未切中市场要害，因而部分城市诸如南京、青岛等仅能带来来访量回升，整体客户转化率层面依旧较低，“看得到，买的少”，客户观望情绪持续加剧。

不过针对于部分城市购买力相对充裕的强三线城市，宽松政策叠加对市场短期的提振效果开始

显现，以佛山为例，2022年3月以来调控政策便“一松再松”，分别从两方面“双管齐下”：

一是人才新政和限购松绑降低购房门槛：3月佛山T卡最低申领门槛由全日制大专改为非全日制大专和本科，4月底佛山宣布满5年商品住房不纳入限购套数，6月限购范围再度缩小，全市仅保留祖庙、桂城、大良、其余8镇全面放开限购，整体放松力度较大。**二是降利率、降首付，持续扩充居民购买力：**5月伴随着全国LPR贷款利率下调，佛山首套房利率最低可达4.45%，二套房利率5.05%。**6月更是限贷松动，无房无贷首房首贷首付最低2成，政府救市迫切度可见一斑。**

对于佛山这样GDP破万亿元“藏富于民”的强三线城市，限制性政策的松绑还有降首付等新政策的落地还是能在短期内刺激一波需求释放的，我们监测到第25周佛山成交量环比大增44%至24万平方米，显著高于2022年5月周均，客户周均来访量稳中有增，基本保持在1.3-1.7万组，客户转化率持稳在7%-8%。

表：佛山5月以来周度客户来访量和客户转化率情况（单位：组，%）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从区域来看，成交回升较明显的主要是南海区和顺德区，6月周均成交量超5月周均成交量，这两个板块除了本地自住需求之外，主要还承接了广州外溢需求，投资需求有蠢蠢欲动的态势，尤其是临广的区域板块；禅城区主城高端改善需求持稳。

三、苏杭等少数城市部分项目集中入市热销拉动成交显著回升

而6月恰逢房企业绩冲刺季，部分企业也加紧供应节奏，在诸如杭州、苏州等城市核心区域推出了诸多改善盘，优质楼盘“一房难求”也使得整体市场热度呈现稳步上升趋势，杭州和苏州25周平均去化率分别增至91%和77%。

以苏州为例，5月末6月初限价松动，部分楼盘备案价格突破板块天花板，新项目物价备案原本预留利润点5-10%提升至10-20%，因而改善盘也迎来了集中加推，中建鹿鸣府、铂悦春和万象、花语熙园、中建太泽之星、中海独墅云著、留云轩、御湖上品等供应均价都在2.5万元/m²以上，其中中建太泽之星供应均价达到了32500元/m²，突破了吴中太湖新城备案均价天花板，从这些楼盘的开盘去化情况来看，去化率基本都在5成以上，中建鹿鸣府6月2日推出191套房源全部去化完毕，中建太泽之星6月11日开盘去化率也近8成，对外宣传热销12亿元。

表：苏州、杭州近期部分开盘项目认购情况（单位：元/平方米，套）

城市	项目名称	区域	板块	开盘时间	备案均价	推出套数	认购套数	认购率
苏州	中建鹿鸣府	玉山镇	中心城区板块	2022/6/2	29,500	191	191	100%
	铂悦春和万象	相城区	高铁新城板块	2022/5/31	31,076	175	135	77%
	花语熙园	相城区	太平板块	2022/5/29	25,651	88	60	68%
	中建太泽之星	吴中区	吴中太湖新城板块	2022/6/11	32,500	234	180	77%
	中海独墅云著	园区	车坊板块	2022/5/30	35,000	287	150	52%
	留云轩	姑苏区	留园板块	2022/5/28	37,188	78	32	41%
	御湖上品	主城区	科教新城	2022/5/28	25,928	168	40	24%
	中建智地虹溪璟庭	新区	浒关城铁板块	2022/6/2	26,500	252	54	21%
杭州	潮听映月府	萧山区	萧山经开区	2022/6/6	37,500	256	256	100%
	新世界城市艺术中心	上城区	望江新城	2022/6/14	70,307	601	601	100%
	月咏星辰轩	余杭区	老余杭	2022/6/14	30,500	352	352	100%
	滨江盛元湘湖里	萧山区	湘湖	2022/6/15	75,100	288	288	100%
	杭城未来中心	余杭区	未来科技城	2022/6/16	36,100	184	184	100%
	中骏鼎湖未来云城	临平区	临平	2022/6/7	28,500	202	184	91%
	杭曜之城	钱塘区	下沙沿江	2022/6/15	30,000	108	62	57%
	江荣府	滨江区	浦沿	2022/6/13	38,000	158	87	55%
	九龙仓雍景山	富阳区	银湖科技城	2022/6/10	32,038	41	21	51%
	碧桂园万科悦望名邸	富阳区	东洲	2022/6/13	30,000	12	6	50%
	溪涧雅庐	临安区	锦北	2022/6/16	24,000	40	4	10%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

四、企业由“躺平”变为积极营销，降价、特价房等以价换量效果开始显现

因本月恰逢“618购房节”叠加房企年中业绩冲刺，多数房企也抓住了这一传统营销节点，加速以价换量，点燃短期市场热情。本周市场热度有所回升的城市诸如广州、苏州等均有项目推出折扣力度不等的营销策略，大体呈现如下特征：

一是核心区域适销对路产品折扣力度较小，城市外围边缘项目扎堆区域折扣力度较大；二是与楼盘整体打折不同，多数房企还是会采取特价房策略，以几套低总价房源吸引客户，折扣力度基本在8-9折不等；三是从项目去化效果来看，因城而异，少数楼盘因折扣力度较大吸引刚需入市，而多数项目反而加剧刚需观望心理，“买涨不买跌”，期待有更大的让利幅度。

表：部分重点城市 618 购房节各项目营销活动情况

城市	区域	板块	楼盘	优惠信息
广州	天河区	东圃	保利天汇	618 特惠好房提前抢，推出 6 套特价房源
	增城区	朱村街道	华润置地润悦	6 套特价房源，单价 1.5 万元/平起，除幅最大约 53 万元/套
			保利大国爆	除特价房外，618 当天将推出 122 万秒杀房源
			中建学府悦城	6 套特价房，单价 1.4 万元/平起
			保利水木芳华	秒杀房源 16666 元/平起，首付 18 万起
			益溪花园	6 套特价房，单价 1.1 万源/平起
苏州	吴中区	木渎	中铁诺德国礼	买房送车位，特价房源 293 万起
			璟萃雅园	3 房户型直降 19 万，265 万起
			江月时光	10 套工抵现房，210 万起
	高新区	科技城	熙境云庭	122 平单价 2.6 万/平，136 m ² 单价 2.7 万/平，
			保利和光山语	5 套特价房+成交礼，2.85 万/平起
		太湖科学城	泊印澜庭	到访礼+认购礼+优惠活动，237 万起
			大境悦府	一口价最后 3 套，220 万起
			金地翡翠星辰	人才房团购 93 折，190 万起

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

以广州为例，618 也有很多楼盘推出了大促活动，天河、荔湾等主城四区项目不愁卖，因而楼盘营销活动较少，譬如天河区 618 当天仅东圃的保利天汇推出“特惠好房提前抢”活动，推出 6 套特价“笋盘”；而外围区域相对积极，货量最多的增城也是促销最集中的区域，据不完全统计，仅朱村一个版块就有 5 个楼盘让利促销，保利水木年华首付仅需 18 万，而华润置地则是推出 6 套特价房，单套房源对比原价降了 42-53 万元不等，折扣力度在 8 折左右，从实际效果来看，部分折扣力度较大、性价比较高的项目还是能加速走量，但是热销现象也仅集中在个别区域的个别项目。

五、热度回升仍局限于个别城市的部分项目，全面回暖“由点及面”仍需时间

总体来看，5 月地方纾困政策密集出台的确对市场预期的转好起到了一定的积极作用，6 月市场回暖应是大概率事件。但是考量到年中这一特殊时间节点，集中备案、需求递延等因素影响，对于当前局部市场的“回暖”行情仍需理性看待，毕竟热销情况仅集中在个别项目，而宽松政策落地起到良好效果的城市也仅是少数。

我们认为，宽松政策效果更多是循序渐进而非立竿见影，因而全面回暖也将是“由点及面”而非“一蹴而就”。针对不同城市，复苏进程和向好程度也将存在显著差异：

对于购买力充裕、城市基本面较好的核心一二线和强三线城市，只要松绑力度较大，短期内尚可刺激一波购房需求入市，而要论回暖的持续性，仍有待后期观察，尤其是类似于佛山这类都市圈强三线，在核心城市广深尚未实质性复苏的前提下，其短期成交回升要变为全面回暖仍需时间。

而对于更多的弱二线和广大内陆三四线城市，整体观望情绪依旧浓厚，市场信心尚未恢复，购买力不足是核心原因，目前除了政策“帮扶”之外，主要还是要依托核心城市转暖和实体经济恢复，

以时间换空间，逐步构筑市场信心，从而恢复城市楼市自身的良性循环。

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。