

首分论市：26城9月楼市走势预判

整理/克而瑞研究中心

北京（王秀玲）

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	36	-34%	-64%	36	-27%	-74%	1513	5%	-28%	25.3
8月	28	-21%	-49%	30	-16%	-75%	1496	-1%	-27%	27.3
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	12	-65%	-85%	29	-12%	-74%	605	3%	-27%	14.4
8月	21	74%	-50%	22	-22%	-77%	602	-1%	-26%	15.9

楼市现状：

8月，北京商品住宅供应大幅放量，但成交量同环比双降，尤其同比降幅进一步拉大。新开盘13个项目主要集中在顺义、昌平五环外、丰台等区域，中国玺和华润昆仑域2个高档项目去化优异。土地市场供应成交活跃，共成交11块地块，住宅用地占比比较大，10幅综合地块中1幅住宅部分全部为建设自住型商品房，其余9幅均设置了商品住宅销售价格上限。二手房市场出现价格松动现象。政策上，发文完善租购并举制度，明确共有产权住房相关内容，本意还是在于加快推进住房租赁市场改革。

后市预判：

供应：进入9月供应逐渐放量。

成交：市场需求增加，成交随供应有所增长。

房价：短期内维稳。

上海（李振宇）

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	159	-5%	-39%	168	-14%	-42%	—	—	—	—
8月	12	-76%	-84%	53	-36%	-79%	—	—	—	—
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	47	-24%	-39%	67	-2%	-49%	37	-5%	-37%	5.6
8月	12	-75%	-75%	42	-36%	-77%	327	-8%	-31%	7.9

楼市现状：

8月，上海连续5周末取得预售证，供应面积仅12万方创历史新低，成交量持续下跌，市场整体供不应求，热度远不及去年同期。2个新开盘项目均为首改首置类刚需产品，去化程度优异。二手房市场呈现量跌价稳的趋势。政策上公证摇号落地施行。土地市场供应放开，尤其多纯租赁用地和大住宅用地，总体上市场延续明冷暗热局面，依旧采取高拍价低溢价的方式，用复合挂拍的形式调控地价。受此影响，房企对开工持谨慎态度，或暂缓开工或加快建设周期暂缓资金压力，很多高端项目拿不下预售证选择延后开盘，受天气和零供应影响，案场到访延续七月的下滑态势，客户观望情绪严重。

后市预判：

供应：“金九银十”来临，9月的供应量将环比呈现大幅增长。

成交：目前市场情况下，成交取决于供应，预计下月成交将伴随着供应的增长而有所突破。

房价：9月，若有新盘入市的冲击，房价将捅破5万关卡

热点区域/板块：城开悦麓的入市将引起人们对地铁上盖产品兴趣，莘庄可能将成为下半年的热点板块。

广州（梁永光）

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	67	-42%	-21%	57	-33%	-71%	1277	1%	-7%	9.7
8月	79	17%	-38%	66	16%	-50%	—	—	—	—
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	41	-43%	-45%	50	-34%	-43%	692	2%	-23%	6.4
8月	67	62%	-26%	55	9%	-51%	—	—	—	—

楼市现状：

8月，广州楼市供求数据略有回升，开发商获取预售房源增多，开始为“金九银十”冲刺做准备，成交方面环比略升但总量增加不明显，总体来看市场平淡仍处于低位运行阶段。新开盘、加推项目数量多，但在政府严管和购房者观望情绪加重影响下去化情况较为一般，75%的楼盘去化率低于50%，只有外围性价比高的项目去化程度较好。政策上，8月14日出台广州未来五年供地计划，其中普通商品住宅用地计划供应2375公顷、租赁住房用地计划供应825公顷，未来采取超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等多种竞价方式，防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高的情况。

后市预判：

供应：预计9月的供应量会比8月份再多一些，但供应偏紧的情况总体不会发生变化。

成交：随着金九银十营销节点的到来，预计开盘/加推增多，网签量有望回升，正常情况下大约为六七千套。

房价：开发商回笼资金的压力逐渐增大，8月已经零星出现的优惠促销现象金九银十会增多。

深圳（陈洪海）

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	47	17%	60%	31	-21%	-31%	714	-2%	-15%	26.0
8月	94	98%	54%	27	-13%	-10%	—	—	—	—
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	68%	61%	24	-33%	-32%	492	4%	-16%	21.0
8月	87	95%	49%	24	-1%	-12%	—	—	—	—

楼市现状：

8月，深圳商品房商品住宅供应同环比激增，供应大幅放量创2017年新高，成交量基本与上月持平继续保持小幅下滑。本月新开盘两个项目均为豪宅，去化速度快但程度一般，整体去化率保持在20%-30%之间。政策方面，出台鼓励住房租赁市场发展文件，对住房租赁将给予税收优惠政策支持；同时将对深圳市范围内使用年限

在 20 年以上的老住宅区进行改造，加快推进深圳市棚改造工作。二手房市场成交量自 5 月份开始持续下跌，但成交价格却有缓慢回升，同比降幅控制在 20% 以内，价格基本稳定。

后市预判：

成交：个别项目开发商或采取“以价换量”的优惠政策，去化率相比前期可能有所改观，不过市场成交信心仍不足。

房价：受福田、南山等区域中高端项目入市备案影响，成交均价后市或将呈现结构性上行。

热点区域/板块：随着限购政策的不断升级，临深片区和深圳市场趋于平稳，下月龙岗、宝安、南山都有项目陆续开盘。

杭州（刘晨光）

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	114	-8%	15%	168	-18%	-4%	1000	-6%	-42%	6.4
8月	103	-10%	-21%	170	1%	-3%	928	-7%	-45%	5.3
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	77	-11%	-4%	129	-18%	-9%	385	-14%	-59%	3.4
8月	69	-11%	-22%	122	-6%	-15%	335	-13%	-62%	2.7

楼市现状：

8 月，商品住宅供应小幅下滑，高价地王项目领证难度依旧较大；成交保持高位，本月加推项目数与单盘供货量明显提升，新开盘项目去化良好整体去化率在 80% 以上。本月土拍市场火热，共成交 19 宗土地，并且老余杭、崇贤、大学城北、转塘等多区域创最高楼面价记录，土地市场的热度也传导至新房市场，前期一些认购项目集中转网签，进一步拉升价格。企业新开工意愿两极分化，部分企业为提前开盘仍在赶工，还有一些企业因备案价限制选择捂盘惜售，开工意愿较弱。热点区域案场来访量持续维持高位，而尾盘在售或者无房可售的案场基本无人问津。

后市预判：

供应：9 月预计新开盘数量达到 30 余个，且大部分项目为蓄客充足等待预售证。

成交：8 月推盘认购的量较大，预计将于 9 月签约，9 月成交同样将出现上涨。

房价：新开盘项目基本价格都在 2.5-3 万以上，对整体房价具有向上的拉动作用，预计仍将保持高位运行。

热点区域/板块：拱墅区、滨江区、萧山区均有较多新开盘项目，热度和关注度较高。

环上海 (毛呈飞)

常熟 :

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	0	-94%	-98%	9	38%	-46%	117	-7%	—	7.0
8月	8	2792%	5%	6	-35%	-75%	108	82%	—	7.0
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	0	-100%	-100%	5	46%	-63%	35	-13	—	2.0
8月	8	—	27%	3	-46%	-86%	28	23%	—	2.0

昆山 :

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	27	47%	26%	20	-23%	-63%	466	2%	-25%	20.3
8月	28	4%	64%	19	-8%	-62%	475	2%	-21%	22.6
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	17	-63%	-5%	16	-21%	-66%	263	0.4%	9%	14.6
8月	26	54%	58%	16	-4%	-63%	273	4%	20%	17.0

太仓 :

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	7	-20%	-54%	10	-31%	-72%	172	-2%	—	18.4
8月	0	-100%	-100%	7	-25%	-53%	165	-4%	—	16.8
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	7	-16%	-54%	8	-31%	-73%	96	-1%	—	9.2
8月	0	-100%	-100%	7	-11%	-48%	89	-7%	—	9.1

张家港 :

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	8	-64%	—	25	-33%	—	197	-8%	—	7.2
8月	46	499%	—	20	-22%	—	229	16%	—	10.1
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	7	-66%	—	24	-35%	—	77	-18%	—	3.0
8月	41	438%	—	19	-26%	—	100	29%	—	4.7

楼市现状：

8月，环上海区域除太仓零供应外，其余地区供应均有放量，环比涨幅巨大，但成交处于低位连续两周下滑。本月新开盘项目数量不多且以中档刚需改善类产品为主，并且企业调价意愿不强烈，整体价格维稳，只有张家港市区普通住宅的整体均价有上调趋势。案场到访量方面太仓因全市库存量低，加推意愿低，各区到访量均小幅下滑，其他地区来访人数均有一定提升。政策上张家港上调住宅用地竞买保证金和土地出让金首付款比例，实行限售，其余地区无太大变化。土地市场8月张家港成交4宗地，常熟拍地5宗，地块主要集中在乡镇。二手房市场常熟市场存量极其短缺，出现价格倒挂。

后市预判：

常熟：

供应：供应明显不足。

成交：受供不应求影响，成交量略有下滑。

房价：市区存量不足，成交多集中在乡镇板块，预计价格小幅度波动。

热点区域/板块：8月土拍多集中在乡镇板块，带动乡镇板块的火热。

昆山：

供应：9月预计约17盘加推入市，传统旺季，供应量较上月上涨。

成交：9月昆山楼市进入“金三银四”，开发商推盘量增加，但昆山今年的成交较为惨淡，成交量有小幅上涨。

房价：预计保持平稳。

热点区域/板块：城西、城东、巴城和张浦依旧是成交的热点区域，几个乡镇板块的表现则比较弱。

太仓：

供应：浏河招商依云四季苑预计9月份加推，供应量将上升。

成交：成交受供应影响较大，供应量增加将推动成交，但浏河项目以草签为主，网签滞后严重。

房价：预计价格保持相对稳定。

热点区域/板块：新区、沙溪、科教新城。

张家港：

供应：预计8、9月份多个楼盘首开（滨江御园），市场供应量会有一定提升。

成交：目前作为市场淡季，张家港整体成交量不会有太大起伏，会保持一定的平稳状态。

房价：住宅市场进入传统的淡季，价格预计保持稳定水平。

热点区域/板块：集中在张家港的城东，主要是万达即将进驻改片区，乡镇依旧集中在塘桥，凤凰镇，金港镇。

武汉 (吴洋)

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	243	30%	31%	217	-5%	-22%	1254	2%	-28%	5.9
8月	182	-25%	4%	175	-19%	-42%	1261	1%	-22%	5.8
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	148	-6%	27%	180	1%	-26%	245	-12%	-71%	1.4
8月	109	-27%	-5%	144	-20%	-48%	209	-15%	-70%	1.2

楼市现状：

8月，在政府限制地王项目入市，大量待上市房源未能如期获取预售证，武汉供应跌幅超25%，成交也小幅回落但总体仍旧保持高位，库存进一步走低，市场供求矛盾依旧客观存在。本月大量刚需改善盘推出，加推的18个楼盘全部分布于二环之外，三环外项目占比接近五成，整体去化表现优异去化率高达92%，日光盘占比达6成。土地市场8月出现了一轮较大规模的集中供地，其中含住宅用地23宗，成交6宗，其中花山地块以99.85%的溢价率摘得，其楼面地价高达到10000元/m²。整体来看，在当前市场环境下政府对价格管控的态度依旧坚决，企业捂盘现象持续蔓延。

后市预判：

供应：即将迎来一轮集中供应，大量待上市房源将充分释放，推高市场商品住宅供应总量。

成交：预计9月全市商品住宅备案成交将继续保持高位。

房价：政府对价格管制的决心依旧坚决，预计短期内不会存在松绑的可能。

热点区域/板块：光谷、江夏、东西湖、盘龙城等产业主导区域从武汉市众多板块中脱颖而出，其发展前景得到普遍认可。

成都 (闫涛)

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	208	-22%	2%	181	-25%	-25%	3326	1%	-27%	18.5
8月	67	-68%	-69%	206	14%	-27%	3187	-4%	-28%	15.0
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	179	8%	8%	135	-28%	-35%	939	5%	-60%	7.0
8月	36	-80%	-80%	165	22%	-29%	810	-14%	-64%	5.0

楼市现状：

8月，成都商品住宅供应同环比骤减，成交却高位运行，供不应求现象严重。3个新开盘刚需改善项目去化速度优异，几乎全部售罄。由于供应量严重缩水而需求旺盛，开发商补库存的意愿也较强烈，因此企业开工意愿仍然偏正面，到访量火热程度也不减，排号人数远大于推案人数。在限价大背景下，开发商不能随意调价，部分企业选择观望暂缓上市，使得供应端持续偏紧。本月15号成都发布新规，未来全市新开工商品住宅和保障性住

房成品住宅面积比例达到 100% , 意味着全市住宅产品结构将向成品住宅为主转变。土地市场依然火爆 , 本月供应 23 宗成交 7 宗 , 在新房供不应求环境下部分开发商通过收购或合作来获得地块开发权。

后市预判 :

供应 : 随着 “金九银十” 的临近 , 市场供应端有望放量。

成交 : 下半年不会大起大落 , 目前受网签限、银行贷款节奏放缓等影响 , 成交量会小幅下滑。

房价 : 价格继续保持平稳是大概率事件。即使有所回升 , 回升幅度也将非常有限。

热点区域/板块 : 国际天府机场的修建和汽车产业链的带动 , 大城东龙泉片区发展值得期待。

西安 (闫涛)

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	141	-18%	1318%	116	-18%	-8%	2505	103%	-49%	17.0
8月	96	-32%	3%	177	52%	62%	2655	6%	-16%	18.0
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	109	-24%	60%	79	-30%	-29%	1393	2%	-29%
8月	82	-24%	31%	153	93%	55%	1286	-8%	-32%	10.0

楼市现状 :

8 月 , 西安商品房商品住宅供应环比小幅下降 , 成交量平稳增长 , 尤其下半月成交量明显上升 , 一些位置好的项目供不应求但位置偏远的如浐灞区域项目去化很差。由于政府政策的导向 , 尤其是西安落户政策的出台 , 客户需求已从刚需逐步向刚改甚至改善上靠拢 , 成交价格逐步上升 , 开发商提升溢价 , 新开盘项目数量多但由于开发商取证、推广等节奏加速 , 导致整体去化率平平。土地市场共成交 10 宗经营性用地 , 其中一幅土地由碧桂园以 “招拍挂” 最高限价形式取得 , 溢价率达到 49% 。基于市场供不应求局面 , 开发商开工意愿强烈 , 到访量火热程度依旧。目前 “大西安” 战略已进入后期 , 市场进入透支未来的中后期 , 未来能否持续在于产业引入落地。

后市预判 :

成交量 : 8 月下旬开发商所获预售证有所增加 , 因此 , 9 月份市场成交或将有所上升。

房价 : 短期进入稳步发展期 , 商品房成交价格保持在 11000 元 /m² 左右 , 住宅 9000-10000 元 /m² 左右。

热点区域 : 西咸及临潼板块依然为西安市热点区域。

济南 (唐堂)

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	133	0%	-13%	83	-30%	-56%	1202	4%	-39%	9.7
8月	90	-33%	-44%	76	-13%	-44%	1216	1%	2%	12.5
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	51	-21%	-50%	32	-37%	-79%	208	10%	-82%
8月	41	-24%	48%	40	15%	64%	209	0.4%	-416%	5.0

楼市现状 :

8 月济南商品住宅供应减少 , 持续消耗库存 , 万科海晏门、龙湖城市之光等新项目共开盘加推 20 次 , 去化

率在 95% 左右，部分热点区域无房可售，许多项目开盘当天即售罄。由于新房市场推货量较少，部分购房者转战二手房市场，带动价格一定程度上涨。土拍市场火爆，共成交 36 宗土地，历下区和唐冶新区住宅用地均溢价成交，热度不减，国土部门抛出大量汉峪居住用地，旨在遏制“地王”出现，为市场降温。政策方面房贷进一步收紧，上调首套房贷款利率，这已是半年内的“四连跳”，引才“门槛”再度放开，大幅放宽落户标准，力求吸引人才。现阶段虽然政策缩紧但市场需求依然很高，导致开发商开工意愿强烈，新加推房源项目特别是东部热点楼盘的到访量依然较高。市场总体较好，后期各大开发商为完成业绩，不排除会以价换量抢收市场。

后市预判：

供应：下半年部分大盘及地王项目相继入市，供应量释放。

成交：下半年雪山片区、潘田片区、唐冶片区、西客站片区等将成为市场关注焦点。

房价：地王项目入市将极大提高区域内价格预期，价格预计将会持续高位盘整。

热点区域/板块：汉峪片区。

青岛（毕怡）

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	162	2%	-2%	151	-5%	-16%	2272	0%	-23%	12.2
8月	85	-46%	-60%	146	-3%	-33%	2211	-3%	-25%	12.3
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	134	-9%	-9%	129	-5%	-22%	1385	0%	-26%	8.4
8月	59	-56%	-68%	132	2%	-33%	1312	-5%	-29%	8.2

楼市现状：

8 月，受政府严格限价影响，难拿预售证导致供应大幅缩水，多数项目处在惜售状态，相反成交保持高位基本与上月持平，市场供求端矛盾突显。土地市场供应量再度下降，但成交火爆创 2016 年以来历史新高，市场未见明显降温。政策方面严格执行“以租代售”，杜绝开发企业变相销售回现，在现阶段限购政策影响下，各大房企进行大幅价格调整的难度升级，二手房市场持续低位，成交不大，未来价格可能出现下滑。

后市预判：

供应：未来短时间内供应仍将处于低位运行。

成交：受限签影响，未来短时间内成交量仍将处于相对稳定的区间。

房价：各区二手房价格在未来较长周期内将陆续出现松动，但新房价格短时间内仍将保持坚挺。

热点区域/板块：城阳南部、西海岸。

长沙 (刘佰忠)

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	48	-34%	-70%	99	-19%	-37%	2075	0%	-11%	23.0
8月	65	35%	-67%	66	-34%	-62%	2074	0%	-12%	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	38	-36%	-65%	76	-19%	-45%	797	-1%	-30%	11.0
8月	46	22%	-69%	53	-29%	-65%	698	-12%	-39%	10.0

楼市现状：

8月长沙供应增长较快，新开楼盘数量多且去化程度不错，案场到访量上升“日光盘”频现，整体去化率在90%以上，豪宅的入市同时也带动全市均价的上涨。政策方面22条人才新政落地实施，变相松绑了限购政策，客观上增加了购房者。限价政策继续推进，由于价格无法达到开发商预期，因此许多企业开工意愿不强。本月由于政府限供，土地市场冷清，之后旺季到来将有部分住宅及商住土地新增上市，加上房企拿地热情依旧居高不下，预计9月土拍市场会出现火热局面，新房成交量也会攀升。

后市预判：

供应：下半年预期多个新项目入市，新增供应预计超上半年供应量。

成交：当前楼市政策持续收紧，重点仍着眼于限购和限价，预计下半年新房市场成交量趋向小幅上扬。

房价：预计后期价格波动不大，受部分新项目入市带动，或有小幅上扬。

热点区域/板块：下半年土地供应集中于雨花区高铁新城及红星洞井板块，开福区主要以秀峰鹅羊板块为主，多以纯住宅及商住用地为主。

无锡 (王新科)

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	67	46%	78%	40	-1%	-455%	1523	2%	-5%	29.0
8月	70	5%	355%	37	-8%	-67%	1556	25	-0.3%	27.0
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	64	99%	89%	31	12%	-54%	542	6%	-6%	13.0
8月	64	-0.4%	37%	31	-1%	-695	575	6%	8%	12.0

楼市现状：

8月，无锡供应环比小幅增长，主要是因为地王项目上市，成交相对不理想无太大波动，持续低位运行导致库存增加。共有10个项目新领预售许可证，去化程度呈现两极分化的局面，新地王项目由于售价高去化效果不理想，其余老项目去化程度好。政策上执行“一价清”制度为规范新建商品住房市场销售行为，土地市场挂牌7宗经营性土地，成交地块中仅3宗有溢价，开发商拿地热情降低，但合作拿地和外围板块关注度提高。

后市预判：

供应：随着“金九银十”的到来及“地王”地块的集中上市，供应量将高于上半年平均水平。

成交：从本月开盘项目来看，整体去化情况较好，预计后期成交量将保持稳定。

房价：下半年无锡均价不会出现走低趋势，预计将保持平稳小幅上扬走势。

热点区域/板块：江苏无锡雪浪小镇、浙江杭州云栖小镇。

南京（赵静波）

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	102	-28%	-13%	98	-12%	-38%	1054	-0%	5%	10.9
8月	69	-33%	-52%	73	-26%	-44%	1074	2%	6%	12.0
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	81	-28%	-9%	83	-3%	-43%	333	-4%	-13%	4.5
8月	51	-37%	-54%	49	-42%	-60%	340	2%	-8%	5.0

楼市现状：

8月，南京商品住宅整体供应量下降，二手房成交量也连续3个月下降，首开加推房源主要集中在城郊的两江板块，公证摇号中签率低与变冷区域楼盘开始降价现象并存导致成交开始分化，其中中低价刚需板块的福利盘成交火爆，不需摇号但有价格优惠的楼盘开盘的去化率也超过9成，市场局部热度抬升明显。政策方面发展租赁市场，试点商改租推行购租同权，促进建设结构合理住房体系。江北土地市场持续火热，未来将成为成交主力。企业新开工意愿上除部分地价超同地段房价的少数楼盘外其余企业新开工意愿较高。企业调价意愿强烈，但受制于限价政策的严格执行，部分企业选择暂缓上市或加推上市。

后市预判：

供应：四季度南京楼市的供应结构总体会保持平稳，并且刚需板块也会持续开闸放货，开发商将以跑量为主，同时房贷也在收紧，预计年底前楼市理性降温的态势都不会改变。

成交：公证摇号中签率低与变冷区域楼盘开始降价现象并存，成交开始分化。

房价：商品住宅成交价格与8月相比将降温。

热点区域/板块：江宁、江北、溧水是南京成交主力板块。

重庆（王伟）

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	259	31%	111%	192	-0%	0%	994	-34%	-58%	3.9
8月	179	-31%	57%	230	20%	47%	943	-5%	-57%	3.4
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	235	36%	122%	160	-18%	37%	539	16%	-66%	2.6
8月	125	-47%	42%	151	-6%	11%	514	-5%	-66%	2.5

楼市现状：

受传统淡季影响，8月重庆供应量下降，在供应不足的情况下成交量也出现小幅下滑，市场总体来看供不应求局面明显。11盘新开项目去化效果不错，多数项目售罄。土拍市场出台新规溢价率超过30%，需在10个工作日内交齐土地款等内容对房企资金要求和开发实力提高，在此背景下房企强强联合拿地增加。本月未出台楼市

新政，为缓解中长期市场供求关系，后期政策收紧可能性较小。市场热度下降，房企积极抢占出货期，开工意愿较上个月有所提升，到访量环比大增，核心板块和新开盘项目地区热度不减。二手房市场成交量有所下滑，但成交均价持续上涨。

后市预判：

供应：随着传统旺季“金九银十”的到来，房企抢占市场出货期，供应量将有所增加。

成交：9月市场热度将上涨，成交量小幅增加。

房价：房企调价意愿减弱，市场成交均价大幅上涨幅度可能性下降，呈现稳中有升的态势。

热点区域/板块：北区热度依旧，预计9月货源量有所回升，热度小幅回升，西区南区因房价较低，客群流入持续增加，市场热度将在9月持续上涨。

沈阳（洪晶）

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	188	35%	76%	168	-5%	47%	—	—	—	—
8月	36	-81%	-79%	94	-44%	-32%	—	—	—	—
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
	170	40%	83%	155	-0%	52	2155	1%	-18%	19.2
7月	34	-80%	-74%	84	-46%	-31%	2105	-2%	-20%	18.0

楼市现状：

8月份沈阳整体市场供应量下滑幅度明显，成交方面较上月有所下滑但仍处高位。3个项目新入市，其中融创项目首次开盘，但开盘效果较差，整体去化不足20%。政策方面出台调控新政，增加土地供应，实施限售、落实一房一价旨在稳房价、压投资。土拍市场长达五个月之后终于破冰推出9幅土地全部成交，未来形势向好。但市场库存量仍在2000万方以上，去化周期长达18个月，总体上过紧的政策不利于去化城市库存。

后市预判：

供应：随着新政不断在市场发酵后，预计9月沈阳新品供应量将有所回升。

成交：金九银十即将来临，9月沈阳成交备案面积将出现快速上涨。

房价：未来沈阳房价仍将处于高位状态，短期内的市场波动对整体市场影响力较低。

热点区域/板块：沈阳高热区将会集中在产品价格相对较低的区域。

郑州（赵爽）

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	125	-33%	9%	81	-32%	-50%	712	4%	30%	7.9
8月	163	30%	5%	77	-5%	-61%	798	12%	30%	8.7
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
	85	-36%	-17%	63	-34%	-57%	208	12%	134%	2.9
7月	157	86%	36%	69	9%	-60%	296	42%	907%	3.9

楼市现状：

8月，郑州商品住宅供应大幅放量，成交量环比也实现正增长，新开盘项目众多，整体去化情况良好，成交均价也无明显涨幅，保持持平。8月22日发布《关于加快发展成品住宅的指导意见》明确从明年起河南新建商品住宅全部按成品房建设，并对参与成品住宅的房企予以政策支持。8月限购区非限购区域案场到访量均小幅上涨，市场出现转暖迹象。土地市场据国土部、住建部发布通知，集体土地即将入市，郑州为试点城市之一，发展住房租赁市场，构建购租并举的住房体系。预计9月楼市传统旺季供应成交量都会上涨。

长春（史嵩龄）

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	66	-39%	34%	97	-1%	14%	782	-4%	-11%	7.8
8月	91	39%	-15%	103	7%	26%	771	-2%	8%	7.9
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	47	-51%	26	84	7%	17%	389	-9%	-19%	4.8
8月	82	76%	122%	88	4%	21%	384	-1%	41%	4.6

楼市现状：

8月，长春商品住宅市场供不应求现象持续存在，购房者恐慌情绪依旧，然而8个新开中高档盘项目去化程度平平，主要是因为目前市场需求仍以刚需为主，改善为辅。本月案场到访量维持在较高水平，市场热度高，企业新开工意愿也较强烈，经过上半年市场价格的连续上涨，8月份市场价格基本保持在较高的水平，因此开发商再次上调价格的意愿降低。土拍市场冷淡仅1次拍地，政策方面也无新规出台。

后市预判：

供应：预计9月中下旬市场供应将有大幅度上涨。

成交：考虑到长春市场购房者恐慌情绪加重，预计长春市场成交面积将会进一步上涨。

房价：预计下半年长春市商品房有望达到8000元/m²。

热点区域/板块：目前热点区域仍旧为北湖区域。

苏州（戈文问）

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	36	-36%	-39%	51	-21%	-9%	1062	-4%	7%	20.0
8月	45	24%	-41%	52	1%	-4%	1055	-1%	2%	20.0
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	15	-72%	-70%	41	-25%	-9%	484	-4%	21%	11.0
8月	39	164%	-41%	40	-4%	-7%	483	-0.1%	10%	11.0

楼市现状：

8月，苏州供应大幅增加而因政府严格限价，商品住宅成交量持续走低，市场供不应求局面并没有得到逆转，产品结构上对刚需楼盘需求依然很高。本月，苏州市区共11个楼盘11次开盘，整体认购率在49%以上，以改善盘为主。各房企新拿预售证均有上调房价意愿，但政府“限价”严格。土地市场供应放量挂牌涉宅类宗地8块，

开发商拿地热情高。二手房市场由于政府对新房限价，导致部分楼盘呈现二手房价格倒挂。

后市预判：

供应：9月商品住宅供应量预计将增至50万方左右。

成交：9月成交将上升，商品住宅预计成交50万方左右。

房价：由于苏州市政府“限价限签约”，预计商品住宅均价稳定在21000元/m²左右。

热点区域/板块：9月预计众多高价楼王入市，将带动甪直、木渎、黄埭、黄桥、活力岛等板块“限价项目”热销；而越溪、青剑湖等板块将逐渐凸显“性价比”；光福、通安、唯亭等则成为刚需客户的外溢新去处。

常州(戈文问)

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	25	-47%	68%	55	-10%	-13%	427	-7%	-42%	7.0
8月	29	18	-25%	38	-30%	-33%	418	-1%	-41%	6.8
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	22	-46%	67%	48	-10%	-13%	146	-15%	-64%	2.8
8月	29	30%	35	31	-35%	-36%	144	0.1%	-61%	3.6

楼市现状：

8月，常州成交继续下滑，市场需求旺盛持续消耗库存，市区共有10个楼盘11次开盘，共推出1636套房源，整体认购率在80%以上，客户需求以改善类为主，楼盘去化表现优异，开盘即售罄，供应虽有所到放量但整体供不应求现象持续，多个楼盘毛坯改精装以提升溢价。本月土拍成交1块，实际楼面价接近10000元/m²，市场热度未见降温。

后市预判：

供应：9月商品住宅供应量预计40万 m^2 左右。

成交：9月成交将回升，商品住宅预计成交50万m²左右。

房价：商品住宅均价预计在 11500 元/ m^2 左右。

热点区域/板块：市场热点将受供应、土拍等因素影响，在武进湖塘老城区、新北新市府、新北飞龙、薛家，钟楼开发区等板块。

厦门(张子吉)

楼市现状：

8月，厦门迎来金砖会议和传统中元节，市场供求双双处于低位，去化程度低迷。政策方面无调控新政出台，但厦门被住建部列为“住房租赁”试点城市之一，市场调控长效机制的确立将从远期改变楼市格局。金砖期间加上政府严控力度依旧，企业开工意愿积极性不高，受天气因素影响，客户看房积极性也有所降低，到访量明显减少。土拍市场冷清，高总价高单价导致企业拿地困难，地王项目已不足四成。

后市预判：

供应：金砖后整体供应可能放量。

成交：随着近期开盘项目的陆续备案，后续成交有望回升，但在政策作用下成交量上升空间有限。

房价：目前厦门以限价为主，预售价格受限，价格呈平稳态势。

热点区域/板块：同安老城区的禹洲香溪里和马銮湾的首开龙湖春江彼岸预计加推，而柏悦湾顶着地王光环首发入市，市场关注度较高。

福州（张子吉）

五区：

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	9	-29%	-79%	31	15%	-18%	1124	-1%	-9%	38.5
8月	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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
	3	-12%	-91%	10	22%	-55%	151	-4%	-29%	11.4
8月	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

闽侯：

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	1	-76%	-93%	9	-24%	-50%	219	-17%	-3.1%	12.8
8月	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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
	1	-68%	-91%	3	-27%	-72%	62	-3%	-22%	6.3
8月	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

楼市现状：

8月，福州政府调控再升级，大范围监管限制预售价格，供应成交均在低位徘徊，持续消化库存，房价目前虽处于相对平稳期但上涨的潜力仍在。目前虽较多项目已开工但工程进度相对较慢，但受政策影响，新开工意愿不强。多数楼盘价格上调意愿仍较大，无奈政府严控预售证原因，后续放缓后可能会出现松动。土拍市场较为火热，地王项目再现，拿地价格在23000以上。

后市预判：

供应：继续维持低位，短期内供应量难以有所好转。

成交：目前限价及高价产品备案依然受限，且短期内松动的可能性不大，加上市场可售房源不多，短期内成交量仍将处于中低位运行。

房价：价格上涨的潜力仍在，但随着政策的持续收紧，部分中小企业的压力也将逐步体现，在三四季度可能有局部松动的可能。

热点区域/板块：东区和仓山旧区、奥体三个板块热度较大，短周期内仍将保持较大热度，而两类区域会成为接下来的新热点，一是与旧城改造的整体大环境一致，连潘、义井等片区将成为市区改善型置业的热点，二是高房价下带来的大量刚需外溢，将进一步提升周边地价刚需板块的热度，如南通、荆溪、长乐。

南宁（吴宁）

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	23%	55%	99	-3%	12%	1290	6%	-12%	12.0
8月	92	-29%	-19%	101	2%	14%	1320	2%	-11%	12.0
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	86	14%	112%	77	0.4%	6%	424	11%	-32%	5.0
8月	63	-27 %	-31%	78	1%	7%	433	2%	-31%	5.0

楼市现状：

8月，南宁商品住宅供应量减少，成交方面前两个月的下滑趋势得到遏制，供求比仅为0.8，主要是由于本月部分开盘项目以价换量获得热销拔高了成交量，市场整体供不应求的局面依然没有得到缓解。本月新开盘项目有10个，与上月数量持平，在调控政策作用下，近三个月南宁房价已趋于稳定，因此各项目以量为主，整体去化程度不错，八成项目去化率在70%以上。土地市场供应量下跌，成交量大幅上涨，但楼面地价略有下滑，共成交7宗土地，市场热度还在。

后市预判：

供应：随着新盘陆续入市，供求关系缓和将会是大趋势。

成交：随着传统旺季“金九银十”的到来，各房企必定动作频频，未来两个月或将迎来一波成交小高潮。

房价：下半年上涨幅度不大，预计会是稳中有升的态势，但也不排除“金九银十”期间房企打折促销拉低均价的可能。

热点区域/板块：西乡塘区和江南区。