

首分论市：29城5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
3月	35	46%	45%	26	25%	-75%	1432	0.44%	-9%	35.4
4月	2	-94%	-95%	28	7%	-47%	1346	-6%	-10%	34.5
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
3月	32	34%	114%	14	21%	-81%	624	1%	-4%	27.1
4月	2	-94%	-92%	18	35%	-46%	595	-5%	-5%	25.9

楼市现状：

4月，政府继续控制备案，北京新增供应急速减少，同环比降幅超九成。成交量相对稳定增加，新开盘3个项目，去化表现一般，整体市场偏紧供不应求现象明显。政策上加大大公租房分配保障力度；首批积分落户申报工作正式启动；鼓励外商投资企业在京设立营利性养老机构，允许符合条件的外籍人才买房和摇号购车；规定购房资格审核时限缩短为1个工作日，取消房源核验和强制存量房资金监管等。土地市场趋冷本月无新增供应，仅成交1幅经营性用地。

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
3月	161	114%	17%	160	175%	-18%	2402	-1%	-7%	18.0
4月	224	40%	121%	138	-14%	0.29%	2420	1%	-6%	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
3月	39	304%	-4%	49	142%	-32%	77	4%	-25%	2.4
4月	106	171%	84%	46	-5%	-28%	83	8%	-20%	2.4

楼市现状：

4月，上海新增供应大幅放量，商品住宅供应面积急速增加至106万方，环比大涨171%。成交方面环比略降5个百分点，主要还是政府对于签约备案进行控制限制了成交。新开盘26个项目，整体去化在七成左右，其中高端豪宅去化显著，刚需盘则趋冷。

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
3月	99	199%	-35%	82	111%	-64%	1412	-0.04%	19%	16.8
4月	77	-23%	-41%	71	-13%	-35%	—	—	—	—
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
3月	82	217%	-20%	73	106%	-59%	792	0.6%	18%	11.3
4月	61	-25%	-37%	62	-16%	-30%	—	—	—	—

楼市现状：

4月是广州楼市传统的营销淡季，全月住宅成交同环比齐跌，成交量在过去五年中仅略好于2014年同期，处于次低位，市场较为低迷。新开盘/加推共28个，比上月减少12个，整体平均去化率约57%，有三分之一的楼盘开盘套数不足百套，但热点板块以及区位较好的高价盘去化还不错。土拍市场趋冷仅供应2宗商办用地，成交7宗经营性用地，包括4宗住宅用地。另外2018年供地计划出炉，全年将推出294宗地，其中居住用地83宗，住宅用地计划供应量为625万方，比去年增加近9%。二手房市场同比减少68.8%仍处于低迷状态。

后市预判：

供应：度过4月营销淡季之后，预计5月供应将会增加。

成交：楼市观望气氛蔓延，5月成交量难有惊喜表现。

房价：市场低迷，整体平稳，局部将会尝试降价走量。

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
3月	21	13%	-15%	30	174%	60%	941	-2%	23%	25.0
4月	39	87%	-45%	30	2%	4%	951	2%	22%	26.0
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
3月	11	1629%	-46%	23	155%	62%	573	-3%	10%	19.0
4月	28	157%	-41%	23	1%	-4%	578	0.8%	10%	20.5

楼市现状：

4月深圳市场供求状况相对平衡，主要成交区域在龙岗、坪山和南山。开盘5个项目以普通住宅和公寓产品为主，精装交付整体去化一般，主要是刚需产品表现不活跃。其中宝树台和万科臻山府二期主要是整售或内部关系户购买，客户多以地缘性为主，买公寓产品的客户多为投资。土地市场冷清仅成交1宗商办地块，二手房市场供求环比均小幅回升，其中龙岗涨幅较大，受“三价合一”政策影响全市各区二手房整体成交波动不大。

后市预判：

供应：受三月底“三价合一”政策影响，开发商在4月的推盘量激增，预计5月加推量会继续增加。

成交：预计5月在成交方面将会上行。

房价：预计5月房价变动幅度不大。

热点区域/板块：龙城、龙岗、坪山、福永、西乡、龙华、民治。

天津（张福娜）

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
3月	62	-8%	-57%	116	130%	-51%	4508	-1%	8%	——
4月	54	-12%	-38%	87	-25%	-34%	4505	-0.7%	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
3月	53	21%	-40%	76	105%	-63%	1564	-3%	10%	——
4月	35	-34%	-42%	63	-16%	-34%	1541	-1.4%	12%	——

楼市现状：

4月，天津商品住宅市场冷清，供应同比下滑40%，成交量同比跌幅也超六成，成交价格继续维稳。13个新开楼盘多为改善盘，集中在滨海新区和远郊，整体去化情况不好，去化率最高的项目也仅50%。土拍市场受三价联控影响，依旧没有显著回温迹象。

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
3月	182	58%	-14%	194	45%	-27%	2374	-0.5%	-42%	12.2
4月	174	-4%	-20%	212	9%	-17%	2336	-2%	-42%	11.0
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
3月	135	208%	-23%	137	62%	-38%	692	-0.2%	-65%	5.1
4月	113	-17%	-38%	160	17%	-22%	645	-7%	-67%	4.0

楼市现状：

4月，成都商品房供应继续减少，消化周期在11个月左右。因签约无法备案商品住宅供应量越来越少，新开11盘全部售罄，市场仍然一房难求。由于目前市场处于供需两旺的阶段，短期内日光现象不会消失，因此大部分企业开工都非常积极，虽然企业调价意愿强烈，但依旧受到政府持续的限价控制，本月新开楼盘价格还处于稳定状态。土地市场供应16宗，成交24宗，开发商拿地节奏较上月有所放缓，成交区域主要集中在主城区。政策上4月15日成都市对棚改货币化安置住户摇号选房出台新规定——跨区域选房的棚改户不再享受“优先”。

后市预判：

供应：预计 5 月总体供应量仍有望小幅上扬，市场供需矛盾将得以进一步缓解。

成交：供应提速的同时成交也上涨，限价堰塞湖渐有松动的迹象，市场成交持续向好。

房价：市场依旧处于开盘“日光”的状态，在限购、限售、限价、限贷等政策调控下，新房和二手房价倒挂，

购房者更加倾向于参与摇号抢购新房。

热点区域/板块：郾都和温江。

西安（朱郁）

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
3月	104	2%	-12%	151	14%	-7%	2278	-2%	-22%	14.6
4月	118	30%	50%	170	-21%	-58%	2226	-2.1%	-19%	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
3月	87	111%	27%	126	15%	-13%	865	-4%	-43%	6.6
4月	94	0.08%	-29%	147	2%	-47%	812	-5%	-40%	6.2

楼市现状：

4月西安供应量虽有增加，但市场整体结构失衡，供不应求矛盾继续加剧，几乎所有项目都要摇号，中签率低。共开盘 40 个项目，新批房源 9583 套，整体去化率达 93%。品牌房企占比超五成，整体开盘解筹率普遍较高。土地市场供应 4 宗，均为工业、金融及文体娱乐用地，无住宅及商住用地，主要位于西咸新区；从成交来看，共成交 23 宗经营性用地，其中 19 宗集中在秦汉、空港等城市外围区域，4 宗位于沣东新城。另外政策上正式明确了公寓限购。

后市预判：

供应：5 月共有 69 家楼盘将新推，共 22337 套房源面市。

成交：保利、金地、中南、雅居乐、碧桂园、恒大等品牌开发商纷纷于 5 月加推，且随着落户人群持续增加，购房竞争压力加大，整体去化预计居高不下。

房价：受限价政策调控，房价涨幅有限，预计依然呈稳定增长态势。

热点区域：沣东新城、浐灞与曲江新区。

兰州（滕建华）

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
3月	2	-96%	-89%	41	120%	-22%	——	——	——	——
4月	24	1117%	-49%	36	-12%	141%	——	——	——	——

楼市现状：

4月兰州商品住宅市场成交较上月量价齐升,主要表现在城关、七里河。新开项目即售罄，市场无房可买，供

不应求明显。二季度天气逐渐回暖，预计五一黄金周供需旺季到来后非限购区域供应量及成交量将有大幅增加，而限购区域受政策影响，开发商取证、备案难度大，且投资性客户及外来客户购房需求基本被抑制。价格方面，受限价政策影响，预计较去年同期有所回落；若限购区域政策有松动，则有大幅回升的可能。土地市场新增出让土地 20 宗，集中成交在兰州新区和皋兰县、榆中县；用地性质多为工业和商办。

后市预判：

供应：非限购区域供应量大幅增加，限购区域受政策影响供求量变化仍不明朗。

成交：非限购区域成交量大幅增加，限购区域受政策影响。

房价:交价格将维持小幅波动，平稳运行的态势。

热点区域：七里河区三滩板块、彭家坪板块；安宁区盐池板块、安宁中心板块；城关区城关中心板块、黄河北板块、青白石板块。

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
3月	83	-15%	-0.9%	103	132%	-11%	1352	-1.5%	12%	17.7
4月	57	-31%	-27%	97	-6%	-17%	1312	-3%	6%	13.9
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
3月	50	-26%	313%	65	199%	-15%	289	-5%	5%	6.3
4月	33	-35%	44%	63	-3%	-12%	258	-11%	19%	4.0

楼市现状：

4月，济南商品住宅供应成交均有下滑，库存减少，消化周期降至4个月。共开盘加推18次，推出2855套房源，开盘当天去化2479套，去化率达到87%。房源推出量较大，同时客户购买热情较高，推动大量客户到访；因市场价格相对偏低，另外开发商在售房源减少，市场货量减少，各开发商价格调整意愿较为强烈。本月土地市场无成交，新增土地供应1宗，预计5月将集中供地。受限价影响，一二手房价格倒挂严重，4月持续平稳上升。

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
3月	135	103%	75%	196	114%	0.6%	2096	-3%	-7.5%	13.5
4月	114	-16%	-25%	235	20%	45%	1975	-6%	14%	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
3月	99	80%	42%	172	99.8%	-2%	1165	-6%	-16%	8.6
4月	102	2.5%	-25%	219	27%	56%	1048	-10%	-34%	7.3

楼市现状：

4月商品住宅供应量缓步回升，但因为受限价影响，开发商拿预售并不积极，所以供应量还处在低位。成交量高达219万方，这主要是因为4月份出台新一轮的调控政策，基于新老调控政策的衔接，部分被限签的成交量被挤压出来，由此全市商品住宅的库存量下降了1.3个月。另外上合峰会将在6月份召开，受上涨情绪影响，市场的热度仍没有减弱，因此重点项目的开盘去化率多在90%以上。政策上限购收紧且购买一二手房取得《不动产权证书》满2年后方可上市交易的延长至五年，但对目前投资信心高涨的购房者，预计短期内收效并不明显。

后市预判：

供应：受市场监控政策影响，开发商观望，预期供应量会维持在低位。

成交：前期受调控影响成交上涨，但后期仍会回落。

房价：上涨压力大。

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
3月	154	41%	-7%	120	55%	-46%	1547	1.2%	13%	9.5
4月	147	-5%	-43%	131	9%	-30%	1563	1.0%	13%	9.8
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
3月	108	44%	-32%	101	70%	-45%	286	-2.1%	-30%	1.6
4月	133	23%	-43%	109	8%	-32%	307	8%	-29%	2.3

楼市现状：

4月武汉市场供求同比萎缩，整体存量持续处于低位，去化周期仅2.3个月，主要是因为蓄客使得项目认筹周期拉长，开推盘计划被迫推迟。共开盘21频次，日光15频次，占比71%，刚需项目的去化率多数仍保持良好，改善及高端项目的去化率受阻明显，在行政调控深化，叠加信贷环境收缩下，案场客户量明显下滑。另外政策方面刚需选房计划从40%提升至60%，公积金贷款额度从50万调整至70万，二套最高调至50万。土地市场供应节奏可能相较2017年出现更加严重的前后失衡。整体来看，“金三银四”明显成色不足。

后市预判：

供应：预计供应量将会达到200万方左右。

成交：供求关系未明显逆转前，成交预计仍将随供应水平同步变化。

房价：限价管控，整体来看绝大多数项目房价难上涨。

热点区域/板块：三环内刚需客户置业热门板块如白沙洲、四新、青山依然保持较高热度，三环外光谷新中心、文化大道、盘龙城片区仍旧是关注焦点。

长沙（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
3月	64	154%	-5%	106	40%	-27%	2186	1%	2%	28.0
4月	74	15%	-10%	138	30%	84%	2099	-1%	-2%	28.0
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
3月	61	141%	7%	85	47%	-28%	845	3%	-1%	12.0
4月	56	-8%	0%	109	28%	64%	792	-6%	-6%	11.0

楼市现状：

4月，长沙楼市供求双双上行，买卖双方意向强烈，供应和成交均高于去年同期水平，环比也创历史新高，市场表现火热。购房热情普遍高涨，新开20几盘日光频现，整体去化在八九成以上。土拍市场热度持续，供应持续大放量，供地14宗面积环比上涨约70%；成交6宗，平均溢价率仅1.9%，拿地以国企为主。

后市预判：

供应：5月预计有40余项目开盘推新，以刚需住宅为主，另外还有公寓和洋房。

成交：购房依旧需求较大，市场回暖趋势明显。

房价：“保刚需”政策下，大趋势将延续同比增幅收窄态势，但不排除产品结构性分化及区域分化影响。

热点区域/板块：望城区斑马湖片区。

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
3月	21	-24%	-64%	42	108%	-1%	1755	-1%	16%	36.0
4月	63	194%	128%	52	23%	34%	1766	1%	18%	37.0
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
3月	21	-14%	-61%	35	102%	0%	666	-2%	29%	17.0
4月	54	154%	127%	46	32%	68%	674	1%	32%	18.0

楼市现状：

4月无锡楼市供应量处在相对较高水平，同环比涨幅极大，受供应量增多影响，成交量也创2018年新高，其中改善型产品成交占比高。价格方面“限购”“限售”“限贷”“限价”虽没有放松的痕迹，但无锡房价近几个月仍在缓慢上涨。土拍市场供应3幅，成交7幅包括5幅住宅类用地，地价相对较高。二手房市场较上月成交有明显的涨幅，同比去年同期有较大跌幅，整体好于三月。

后市预判：

供应：随着部分新盘已在4月入市，预测5月份供应量降小幅下跌。

成交：预测5月份成交量将与4月持平，不会出现较大的涨幅。

房价：预测5月房价仍然会平稳上涨。

热点区域/板块：锡山。

合肥（白杨）

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
4月	104	433%	8%	110	502%	174%	877	-0.82%	——	20.2
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
4月	81	409%	32%	71	476%	358%	290	-0.56%	——	11.6

楼市现状：

4月随着陆续网签发放，合肥楼市新增供应量涨幅巨大，成交量同环比也急速增加，市场逐渐趋于理性，供求关系基本平衡。新开盘/加推项目数量众多，各项目间去化表现分化，去化率达100%的多为学区房以及一些低价盘。土地市场成交主要集中在肥东、肥西，部分地块要求15%自持，预计对长租公寓会加大建设。二手房市场出现价格倒挂现象，成交多集中于二环主城区。

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
3月	69	121%	-6%	58	25%	-36%	1035	-3%	0.4%	11.7
4月	73	7%	-50%	82	42%	-8%	1080	4%	2%	10.6
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
3月	59	284%	-11%	45	15%	-30%	335	1.2%	-2.2%	4.7
4月	42	-30%	-62%	66	46%	-9%	339	1.4%	-2%	4.1

楼市现状：

4月，南京商品住宅供应量同环比回落，成交环比上涨46%，市场供不应求，消化周期降至4.1个月持续低位运行。共15个项目开盘，较三月数量骤减一半，江北及高淳溧水板块为供应主力，江北核心区及溧水高淳住宅去化一般，无利好板块如江宁秣陵去化较差，市场已趋理性；各区域限价持续影响，整体房价无变化。由于供应量不足，多数楼盘因无房可卖，案场到访人数较同期下降3-4成，尤其是热点区域或热点楼盘案场少有新客户到访，溧水、高淳区域热点楼盘到访量有所增加。土地市场主城区供应6宗涉宅4宗，无土地成交；溧水挂牌8宗成交2宗，目前高淳溧水地方政府不断推出土地供应，将加剧供过于求的状况。4月二手房市场量价齐升，新房、二手房价格倒挂持续。

后市预判：

供应：5月份南京将有31个楼盘即将上市，共计约8855套房源，包括9家纯新盘。

成交：整体成交量预计应在当期供应量的70-80%以上。

房价：新开楼盘大部分依据周边项目的限价价格，少数楼盘根据物业形态与装修档次的不同，整体涨幅很难超过3%。

热点区域/板块：江北、江宁。

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
3月	199	-1.1%	31%	337	74%	7%	657	-17%	-47%	2.3
4月	186	-6%	-19%	271	-19%	-27%	572	-13%	-47%	2.0
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
3月	152	-7%	52%	258	71%	9%	431	-20%	-32%	2.1
4月	143	-6%	-16%	213	-17%	-28%	361	-16%	-29%	1.8

楼市现状：

4月，重庆供应高位回落，同环比均小幅滑落，9盘新开去化率在100%；整体成交乏力仅南岸区环比上涨，其他各区均有不同程度下滑，改善需求增加。由于政策调控以及开盘加推项目增多，房企调价意愿不强烈，均价呈现结构性上涨。政策依然相对温和，仅在限贷和对外地人购房上力度稍严，目前政府出台更严政策的可能性较小。土地市场商住类用地供应仅4宗，供应量回落，大体量地块主力成交成交量上涨，拿地企业以首创、中铁等标杆性房企为主。二手房市场持续稳中渐涨，江北区房价持续领跑，但整体市场二手房交易占比仍较低。

后市预判：

供应：5月预计110个项目开盘，主要集中在巴南、渝北，改善持续发力，将迎来一个供应高潮。

成交：5月随着供应端发力，成交将出现回暖，北区热度不减，或将蝉联榜首。

房价：随着改善需求房源持续备案，均价稳步上涨。

热点区域/板块：北上中央公园、悦来、蔡家；下南李家沱、龙洲湾；左西大学城、西永都是成交较为集中的热点区域，随着轨道4号线的路网格局成形，东面唐家沱、铁山坪板块热度也将提升。

昆明（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
3月	85	-14%	11%	102	69%	-28%	2392	-0.9%	-5%	30.0
4月	86	-0.4%	4%	108	6%	-13%	2340	-2%	-3%	30.0
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
3月	40	38%	4%	64	64%	-36%	489	-4%	-28%	7.0
4月	44	8%	-35%	78	21%	-7%	453	-7%	-32%	6.0

楼市现状：

4月，因新房预售证发放停止，供应量基本与上月持平，成交环比上涨高位运行，新开盘6个项目平均去化率在九成以上，住宅市场热度持续高涨，新项目和在售加推目价格均成上扬趋势，项目价格均在12200-19000元/m²之间，高于市场均价水平，市场现基本无均价1万2以内的房子。因政策上无严格限购要求，因而外地购房客户数量较多。土地市场供应量继续下降，新增供应9宗，商住类用地成交15宗地，其中14宗底价成交，1

宗高溢价成交，中海和绿地拿下超高层地块，未来将打造昆明地标性建筑。

后市预判：

供应：5月新开盘或加推项目会逐渐增加，市场放量稳中有升。

成交：5月市场成交量将不会低于4月，市场成交量有望持续攀高。

房价：近期调控区域内版块市场均价将会保持平稳，调控区域以外的版块均价将会稳中有升。

热点区域/板块：近郊热点板块，巫家坝板块，泛亚科技新区板块、北市板块、滇池板块、东南板块；中心区内主要集中在2、3环及3环外，南、北市区和呈贡区受到房企的重点关注。

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
3月	56	85%	-30%	119	124%	-24%	—	—	—	—
4月	126	125%	135%	163	37%	-18%	—	—	—	—
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
3月	47	130%	-38%	104	135%	-27%	1873	-3%	-21%	15.0
4月	117	147%	131%	152	47%	-16%	1837	-2%	-20%	15.0

楼市现状：

4月沈阳新增供应同环比大幅上涨，尤以当月中下旬新政落地后增幅最为显著，共开盘加推项目37个，其中全新首开金地樾檀山、颐盛壹号公馆月均去化均在80%以上，非限购区域五矿弘园、万科金域华府等项目当月认筹及备案情况也表现不俗。成交在新增货量相对充足的前提下也得到明显拉动，商品住宅均价首破9000，高单价改善型产品项目备案量增大，推动区域均价结构性增长。政策上本月沈阳区域限购正式出台，限购区域内项目加速开盘加推及备案速度，推升区域量价。土地市场火热，供应经营性土地10幅，成交14幅，单月成交是1季度整体成交的155%。

后市预判：

供应：预计五月开盘加推将延续4月中下旬节奏，但由于4月供应井喷，5月新增供应可能出现小幅回落。

成交：预计沈阳5月商品住宅销售量将在四月基础上有一定提升。

房价：预计5月均价将继续停留在4月高位，并有进一步小幅提升的可能性。

热点区域/板块：预计5月之后，随着限购政策的落地执行，非限购区域新品持续入市，沈阳区域、板块供求关系将得到调整的契机，沈北、于洪、铁西、大东等非限购区域部分板块热度将进一步提升。

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
3月	55	-54%	-33%	72	57%	-16%	981	-3%	84%	14.4
4月	90	54%	-14%	75	4%	28%	991	1%	71%	15.3
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
3月	38	-49%	-52%	61	52%	-14%	425	-5%	724%	7.4
4月	67	78%	-27%	53	-13%	6%	438	3%	751%	8.5

楼市现状：

4月，郑州商品住宅供应环比增量较大，同比仍不及去年同期水平，成交小幅下滑，去化周期拉长至8.5个月。新开盘项目数量众多，整体去化水平较好且开盘项目企业并无明显调价意愿。案场到访量较上月有上涨，月度平均单盘到访量152组客户，环比上涨8%。土拍市场预计5月份郑州主城区将有18宗土地竞拍，包括1宗住宅，2宗商住，15宗商业用地。

长春（史高龄）

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
3月	25	-10%	-58%	82	91%	-1%	720	-0.2%	-16%	10.1
4月	133	424%	74%	78	-5%	-9%	775	8%	-43%	11.5
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
3月	17	-32%	-57%	71	114%	-1.2%	330	1.3%	-24%	5.9
4月	109	536%	99%	61	-14%	-12%	880	167%	-9%	16.1

楼市现状：

4月长春市场供应激增，成交61万方，供求关系比较平稳，需求结构依旧为刚需为主，改善需求占比有所升高。共有5个项目新入市，整体去化情况平平，大部分预售项目均已开始动工，企业通过最新楼栋加推后提高项目价格，大部分项目或多或少都有上调价格的动作，主要还是集中于地铁房，学区房等。土地市场经营性土地供应6幅，其中商住用地为2幅分别位于高新北区、汽贸区；成交2幅都为商住用地，楼面地价略有下降。

后市预判：

供应：5月份市场进入传统旺季，预计加推共计19家，加推节奏相比去年同期增加量较大。

成交：5月份成交预计只增不减。

房价：价格会持续走高。

热点区域/板块：本月的热点区域以南关区、宽城区、高新北区和净月区为主，随着一级市场的发展，开发商未来的重点将会逐渐转移到绕城高速外的城区，长春新区和莲花山区域为主要区域。

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
3月	82	34%	-29%	124	57%	-38%	1003	-4.2%	-25%	6.4
4月	55	-33%	-53%	114	-8%	-25%	959	-4.3%	-22%	6.2
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
3月	65	81%	-22%	99	52%	-33%	351	-10%	-43%	3.0
4月	23	-65%	-70%	76	-24%	-21%	303	-14%	-45%	2.6

楼市现状：

3月底公证摇号政策影响预售证的领出，4月杭州供应同环比下降明显，持续的供不应求导致4月成交也小幅下降，库存及去化周期随之下降。16盘新推，项目间出现分化，其中酒店式公寓占81%，存在连续推盘情况，不限价在限酒令后量价齐升，去化情况较好；住宅仅玲珑郡首开，前期领出整盘预售证，无需公证摇号；住宅逢摇号必热，基本蓄客数量均超过推出房源套数，且客户意向度较高，案场到访量显著提升，热门项目尤其，中签率高的40-50%，低的3%-6%，大部分集中在20%，相对中签率一般。土地市场挂牌11宗成交16宗，冷热分化，主城区稀缺、余杭低密宅地继续高热度，临安、富阳基本零溢价。

后市预判：

供应：预计5月多盘将陆续领出预售证供应量提升。

成交：随着供应回升，预计5月成交将随之上升。

房价：当前备案限价，价格将继续保持高位运行，预计5月或将受成交结构影响小幅下降。

热点区域/板块：预计热度较高的就是即将要摇号的区域，如良渚、湘湖、新街等区域。

宁波（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
3月	40	85%	-43%	77	174%	-25%	530	-4%	-16%	9.3
4月	66	66%	-48%	78	0.8%	-5%	489	-8%	-15%	9.0
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
3月	31	292%	-41%	57	123%	-39%	205	-9%	-11%	4.3
4月	53	74%	-52%	65	14%	-6%	195	-5%	-15%	3.8

楼市现状：

4月传统旺季，各项目新领出预售证增加，供应量环比上升明显；成交量环比3月小幅上升，市五区商品住宅均价23182元/m²，维持高位。开盘集中在鄞州、海曙、江北、北仑四区，且12个项目集中在下旬推盘，进入下旬后市场火爆，日光盘频出，开发商新开工意愿也较强。首开项目海宴府毛坯价格达到了42000元/m²，再次突破区域价格天花板，首开即售罄。土地市场挂牌3宗住宅用地，挂牌量相对3月下降较多，共成交4宗2宗涉宅用地。受一手房价格挤压二手房市场继续升温，但目前宁波二手房房源较少，总体供不应求，部分区域出

现了小幅的一二手倒挂情况。

后市预判：

供应：5月份预计入市项目环比四月下降明显，供应将有所回落。

成交：预计5月预计推盘量环比有所回落，成交环比下降为大概率事件。

房价：5月份预计入市项目从刚需到高端均有，预计5月均价将维持高位。

热点区域/板块：市五区均有项目将计划将入市加推，鄞州入市的项目有明州院子，东晟府，宁波湾，杨柳郡三期等，江北镇海区预计有院士庭，御湖半岛，翰宁府等。

南昌（邱春焱）

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
3月	46	61%	27%	54	20%	-14%	722	-1.1%	1.3%	11.8
4月	19	-58%	-66%	36	-32%	-13%	731	1.3%	0.7%	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
3月	41	73%	-6%	42	18%	-3%	283	-0.5%	15%	6.6
4月	14	-65%	-58%	22	-47%	-28%	294	4%	20%	6.8

楼市现状：

4月，南昌楼市供求同环比均大幅回落，市场降温明显。新开盘项目数量较多，平均去化率在七八成左右。需求结构以刚需为主，改善为辅，投资需求被压制。企业调价意愿较强，除去远郊项目，主城区项目开工意向较强。政策方面南昌出台新规房地产商不得拒绝购房人公积金贷款，预计将刺激5月市场需求。土地市场持续降温，整月经营性用地仅成交一宗，且以底价成交。但从供应方面来看，5月土地市场或将微升，但预计热度不足往年同期。

后市预判：

供应：5月南昌楼市供应量将有所上升。

成交：随供应增加成交量也将上行。

房价：在政策限制下，房价将稳定上升。

热点区域/板块：南昌县、新建区、青山湖、九龙湖。

徐州（季友国）

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
3月	21	23%	-72%	41	29%	-52%	451	-4%	-26%	9.0
4月	49	143%	-2%	40	-2%	-42%	460	2%	-22%	9.0
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
3月	17	16%	-77%	32	23%	-56%	138	-10%	-58%	3.0
4月	47	166%	7%	33	3%	-42%	152	10%	-54%	4.0

楼市现状：

4月，徐州楼市供应量环比激增，但仍处较低水平。成交火爆推盘集中在月底，去化优异，其中刚改类和新开的中高端项目去化率在95%左右。尚有多项目网签刚进行或未开始，预计5月将有多新盘集中入市。土地市场成交6宗经营性用地，挂牌15宗其中12宗住宅用地挂牌，外来房企陆续进入，商蛇口、泽信地产首入徐州，华润置地首入经开区。

后市预判：

供应：多个项目及纯新盘验资启动，预计5月供应将再迎小高峰。

成交：预计5月网签量，尤其上半个月将至峰值。

房价：政府控价持续进行中，市场整体价格还将保持平稳。

热点区域/板块：娇山湖板块多个纯新盘蓄势待发，而传统热门区域城东板块及新晋潜力区域城西板块都将有新房源将推。

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
3月	59	475%	-57%	55	23%	-45%	1483	-0.9%	-1.5%	18.9
4月	96	63%	-21%	67	21%	-18%	1511	2%	-1.1%	19.6
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
3月	47	359%	-61%	46	33%	-46%	740	-1.4%	5%	11.7
4月	85	83%	-17%	58	26%	-14%	767	4%	3%	12.2

楼市现状：

4月，苏州市场相比上月较为火热，整体供应量环比回升显著，但较去年同期下滑明显。开盘量明显增多，尤其进入到下旬以来，热销楼盘集中备案，“高性价比”楼盘及刚需楼盘来访量明显增多，园区核心地带和远郊低价项目成交不错，主力为外围刚需产品。土地市场吴江挂牌4宗宅地，其中城南1宗，太湖新城1宗，震泽2宗地块，其中太湖新城起始楼板价为10277元/m²，明显低于周边在售产品。

后市预判：

供应：预计5月供应量为50万方。

成交：预计未来5月成交量为52万方。

房价：目前市场走量依然集中在低价刚需盘，整体均价目前较为稳定，为19700元/m²。

热点区域/板块：近期吴中光福、香山板块，相城高铁新城板块，吴江城南板块，均为热销区域。

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
3月	47	405%	-33%	42	43%	-41%	431	1%	-14%	10.3
4月	40	-15%	-24%	43	3%	-51%	442	0.23%	-7%	11.2
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
3月	38	361%	-42%	38	48%	-41%	157	0.3%	-30%	4.2
4月	36	-5%	-22%	37	-2%	-54%	157	-0.5%	-17%	4.4

楼市现状：

4月，常州商品住宅供求基本平衡，受供应不足影响成交量也不高，不及去年同期一半。市区共15个楼盘22次开盘，共推出2568套房源，整体认购率在78%。土地市场本月有7宗地块挂出，其中1宗纯住宅用地，4宗商住用地，5宗地块成交，其中1宗纯住宅用地，4宗商住用地。且去年土拍的项目将集中于5月开盘，预计土拍的热度还将延续。

后市预判：

供应：5月商品住宅供应量预计40万m²左右。

成交：5月成交将有所回升，商品住宅预计成交40万m²左右。

房价：商品住宅均价预计在13000元/m²左右。

热点区域/板块：青山桥-红梅、青龙、牛塘、凤凰新城等板块。

厦门（林凤）

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
3月	15	206%	-60%	20	70%	-64%	451	-1%	-1%	20.4
4月	26	71%	27%	19	-5%	-45%	458	1.6%	3%	22.0
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
3月	6	162%	-75%	5	-30%	-87%	137	1%	-2%	16.0
4月	17	162%	277%	4	-13%	-74%	149	9%	16%	19.7

楼市现状：

4月厦门供应量大幅攀升，成交量继续小幅下滑，传统销售旺季逐渐淡化。融创东南府、国贸天悦、IOI棕榈城以及万科白鹭郡4个项目加推/开盘，除万科白鹭郡复式高层为刚需产品外，其余项目均面对中高端改善客群，当前市场观望情绪依然浓厚，购房者对价格的抗性仍较大，项目入市去化均一般。土地市场迎来18年首次土拍，商住用地遇冷，三幅商住地最高溢价率为21.6%，优质地块楼面价未过3万。政策上明确房地产开发企业严格执行预售价格备案要求，销售价格超过备案价格的，房地产主管部门不予网签。因当前新房市场以改善型产品入市为主，普通住宅供应相对紧缺，部分购房者转向二手房市场，故二手房成交持续回温。

后市预判：

供应：预计 5 月新增供应较 4 月将有所回落。

成交：预计 5 月成交量难有较大起色，维稳或稳中有升为主。

房价：预计 5 月均价有望再回 4 万+。

热点区域/板块：集美区的环杏林湾板块和灌口板块。

福州（方明）

五区：

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
3月	24	78%	13%	11	-0.1%	-25%	185	7.3%	-5.2%	16.5
4月	9	-63%	—	8	-32%	42%	185	0%	-2.5%	16.2

闽侯：

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
3月	3	-53%	—	5	-9	-29%	104	-1.7%	6%	21.2
4月	8	160%	412%	2	-54%	-70%	109	5.3%	19%	24.4

楼市现状：

4 月，福州五区商品住宅供应下滑明显，成交方面受“限签”政策影响，持续低位运行，本月处于近一年第三低位，供求平衡，库存量及去化周期维稳。闽侯本月供过于求，供应量同环比涨幅明显，成交量缩减六成，至近一年第二低位，供过于求去化周期升至 24.4 个月。全市共 5 个项目开盘 7 次，均为住宅项目，中海寰宇天下和九里芳华因价格及产品优势开盘即售罄，因市区开盘住宅项目均有捆绑精装或车位，高质量客户基数逐渐减少，故市场去化下滑明显。土地市场共成交 5 幅地块，市区政策环境苛刻，开发商拿地较为理性，但不少外来知名房企对挺进福州主城仍旧兴趣浓厚，同时外围县市土地市场持续火热。

后市预判：

供应：预计 5 月市场供应或有所放缓。

成交：5 月项目陆续备案，成交量或小幅上涨。

房价：在“限价限签”背景下，房价难有大起大落，持续中高位运行是大概率事件。

热点区域/板块：五四北、奥体板块热度较高，短周期内仍将保持较大热度，另外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；高房价下带来的大量刚需外溢，将进一步提升周边低价刚需板块的热度，如南屿、南通。

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
3月	132	282%	32%	102	109%	-31%	1463	1.6%	14%	13.0
4月	99	-25%	7%	103	1%	-3%	1480	1.2%	20%	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
3月	69	152%	9%	88	138%	-26%	505	-1.9%	12%	6.0
4月	86	25%	47%	90	3%	5%	514	1.93%	30%	6.0

楼市现状：

4月南宁商品住宅新增供应创2018年新高，房企推货力度明显加大，随着供应端持续补货，成交量也有所回升，市场热度有所恢复。开盘推新项目8个，其中有4个是新盘首开，整体去化表现良好。土地市场保持休眠状态，本月新增3幅住宅用地，无住宅用地成交。政策上限价严格，贷款利率上浮，加上精装、外收等因素，购房门槛提高。

后市预判：

供应：预计整个二季度将不断有更多新项目入市，供应量将保持较高水平。

成交：现阶段银行贷款政策吃紧，房贷利率上浮，加上精装、外收等因素，购房门槛提高，南宁市场需求及购买力正逐渐减弱，二季度整体成交难言乐观。

房价：预计后期房价走势仍是以“稳”为主，维持在万元左右。

热点区域/板块：西乡塘区和江南区。