

7 月楼市接棒股市，68 城成交全线下跌

2015 年 07 月 17 日

CRIC 研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟，王青青

继前 5 月商品房销售金额累计同比增速翻红后，最新国家统计局数据显示，今年前 6 月商品房销售面积累计同比增速也终于逆转为正。如今 7 月也已过半，到底 7 月是否能延续前两月态势呢？

7 月上半月成交量环比全线下跌，二线城市跌幅最大

据 CRIC 监测的 68 个重点城市数据显示，7 月上半月商品住宅成交建筑面积 1183.77 万平方米，环比 6 月下半月下跌 15%，各能级城市成交面积环比全线下跌，商品住宅成交遇冷。

其中，二线城市表现最不尽如人意，上半月商品住宅成交 574.63 万平方米，环比下跌 2 成。监测的 15 个二线城市跌众涨寡，且跌幅明显超过涨幅，南昌、杭州和成都跌幅逾 40%。一线和三、四线城市环比跌幅相当，均在 10% 左右。一线城市中仅北京环比上涨 10%，其余三城均不及 6 月下半月水平，广州下跌近 3 成。三四线城市不确定因素较多，涨跌各异，波动较大。

表：2015 年 7 月上半月各能级城市商品住宅成交情况

城市能级	成交面积 (万平方米)	环比	同比
一线	196.60	-11%	102%
二线	574.63	-20%	41%
三四线	412.54	-10%	58%
合计	1183.77	-15%	53%

数据来源：CRIC2015

前期积压的迫切购房需求集中释放且新增供应放缓，供需错位致成交下滑

连续两月楼市大热，7 月能否扛得住？目前来看，似乎存在一定的挑战。我们分析认为这是由多方面的因素造成的，最重要的当属供需双双面临断层所致。

首先，前集积压的迫切购房需求已集中释放，未来需求趋于平稳。二季度楼市在政策、金融、股市三方面的因素推动下快速回升，使得迫切性需求充分释放，再加上 3·30 新政发布百日有余，落实执行基本到

位，近期除最新 6-27 降息降准及公积金调整跟进外，并无重大政策利好刺激，未来需求将趋于平稳，甚至会出现一定的断层。

其次，短期供应跟不上节奏，造成供求错位。主观方面，市场预期提升，房价上涨，部分城市甚至出现捂盘现象。客观方面，去年多个城市土地出让面积普遍下跌严重，决定了今年较为紧张的供应基本面，在经历过二季度供应快速提升后，推盘量明显跟不上节奏，甚至面临回落。从目前 CRIC 监测到的已有 7 月城市供应来看，多数城市新增供应量环比大幅缩减，沈阳前 14 天的供应跌幅最大，为 85%。

表：2015 年 7 月上半月城市商品住宅新增供应情况

能级	城市	数据截止日期	新增供应面积 (万平方米)	环比	同比
一线	北京	7.11	32.70	-29%	18%
	上海	7.14	43.93	32%	-10%
	广州	7.8	13.50	-47%	-30%
	深圳	7.10	13.46	-55%	-16%
	合计		103.58	-23%	-7%
二线	南京	7.15	38.19	-47%	-24%
	杭州	7.9	21.62	-51%	25%
	沈阳	7.14	18.64	-85%	-75%
	合肥	7.10	23.49	46%	100%
	厦门	7.15	8.85	-45%	-25%
	济南	7.15	67.98	62%	-1%
	青岛	7.12	35.49	-66%	21%
	合计		214.25	-49%	-18%
总合计			317.84	-43%	-15%

数据来源：CRIC2015

另外，股市财富效应受挫，购买力减弱。股市近期快速下跌，使得其助推器功能丧失，反而会减少市场流动性，成为楼市进一步回升的障碍。我们了解到，近期出现诸多购房者因股市亏损而放弃购房订金或者首付不足而无法购房的情况。

对于 7 月市场乃至三季度楼市，我们持相对谨慎态度，当下项目仍应抓紧窗口期、全力去库存。预计一线城市三季度还将保持一定的市场热度，基本可以保证平稳；二线城市分化或再升级，部分城市能够保持平衡，部分城市则压力巨大；三、四线城市则面临较大的挑战，库存高企而需求不足的困境亟待缓解。

附表：68 个监测城市 7 月上半月成交情况

能级	城市	成交面积 (万平方米)	环比	同比	能级	城市	成交面积 (万平方米)	环比	同比
一线	北京	71.57	10%	192%	三四线	晋城	6.96	0%	481%
	上海	49.32	-11%	25%		晋江	5.83	-31%	271%
	广州	43.90	-29%	89%		荆门	3.91	-18%	-6%
	深圳	31.80	-15%	213%		景德镇	6.04	40%	8%
	合计	196.60	-11%	102%		廊坊	8.17	-26%	-31%
二线	长春	41.50	-10%	51%		六盘水	2.26	-39%	1%
	成都	27.20	-42%	-10%		龙岩	8.41	28%	468%
	杭州	38.27	-45%	43%		娄底	3.25	-7%	-28%
	合肥	36.36	2%	4%		吕梁	1.17	70%	-86%
	呼和浩特	14.41	2%	69%		马鞍山	5.95	-4%	116%
	济南	36.75	-25%	-30%		牡丹江	3.66	-3%	-25%
	南昌	20.26	-48%	29%		内江	7.79	6%	19%
	南京	53.96	-5%	152%		南平	1.33	-10%	50%
	南宁	36.95	32%	95%		宁德	2.61	-27%	108%
	青岛	49.34	-24%	91%		攀枝花	3.04	8%	-9%
	石家庄	13.79	-4%	-36%		萍乡	5.03	5%	23%
	苏州	54.43	-20%	84%		莆田	7.20	-52%	129%
	天津	54.97	-25%	141%		三明	0.81	-76%	57%
	武汉	84.92	-9%	41%		汕头	10.76	5%	27%
	厦门	11.52	-35%	14%		十堰	17.19	113%	257%
	合计	574.63	-20%	41%		威海	9.27	18%	116%
三四线	宝鸡	6.05	71%	16%		潍坊	18.03	-4%	49%
	长治	3.00	23%	9%		温州	15.64	-24%	8%
	常德	12.77	-7%	125%		梧州	3.10	-21%	227%
	常熟	5.09	-10%	-9%		湘潭	4.72	-12%	-51%
	潮州	2.64	-27%	209%		襄樊	7.70	7%	18%
	大厂	9.16	-38%	6683%		新昌	1.41	-39%	63%
	大庆	4.68	-26%	-29%		新余	8.18	-13%	29%
	东莞	36.26	-37%	-34%		扬州	10.17	32%	93%
	东营	14.00	60%	65%		阳江	6.63	-4%	114%
	固安	21.30	46%	244%		阳泉	1.85	-35%	155%
	淮安	27.42	15%	93%		宜宾	4.04	-7%	-9%
	惠州	12.81	-32%	515%		张家港	4.71	-49%	503%
	建阳	1.19	-1%	65%		中山	34.18	-21%	-51%
	江门	7.53	-23%	48%		合计	412.54	-10%	53%
	金华	7.63	22%	-37%	总计		1183.77	-15%	53%

数据来源：CRIC

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 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。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。