

2015年上半年 房地产行业总结与展望 城市篇

 **CRIC** 研究中心



整体企稳与分化加剧，后市延续结构性回暖

文/克而瑞研究中心

2014年年底房地产市场快速升温，但市场回暖并未延续至2015年。今年一季度市场快速转冷，供求双双下滑。3月多部委紧急“救市”，“3·30”新政、营业税调整公积金调整等政策相继出台，央行也多次降息、降准，对市场起到刺激作用，推盘量和成交量均有明显提升，整体市场呈现企稳回升之势。但市场分化愈发严重，中高端改善型市场回升速度明显较快，一线城市和部分供求相对均衡的二线城市成交活跃，多数二线和三四线城市依旧低迷。

总结

一、市场综述：外部环境整体平稳宽松，市场回暖之势明显

房地产市场资金面，从去年11月开始，共3次降息，5年期以上贷款利率下调了0.9个百分点，相当于降息前的8.6折利率水平，购房成本大为降低，很大程度上刺激楼市需求加快入市，这便是房地产行业受益宏观面维稳的一例很好的明证。另外，央行多次降准，向市场释放流动性，此举虽非针对房地产行业，但宏观资金面宽松，房地产开发企业资金获得和购房者申贷的难度也大为降低，从而一定程度上提振了房地产行业投资和需求。

房地产市场政策面，中央和各地方政府的救市力度也可谓不遗余力。3月全国“两会”上，李克强总理明确2015年要“稳定住房消费”，并提出“支持居民自住和改善型需求”至此，2015年房地产行业政策面平稳宽松的基调已经确立。3月底，多部委即相继出拳，发文降低营业税免征年限，下调二套房首付比例和公积金首付比例。随后各地方政府便纷纷响应，陆续出台相关政策的地方细则，各地房地产市场均有不同程度的回暖。

整体来看，上半年的市场以4月为界，一、二季度分段发展的态势明显。一季度由于经济下滑压力大，虽然1季度央行接连降准降息，对房地产市场有一定刺激作用，但终究不是房地产行业的针对性政策，难以扭转颓势，购房者观望情绪较为浓厚，成交同环比均有较大的下滑。二季度受多部委及地方政府重拳救市影响，成交量快速攀升，特别是5月市场活跃度明显提高，整体项目认购率有明显提升，甚至时有日光盘爆出。其中以一线城市涨势最为明显，而二、三线城市分化程度进一步加深。而从产品类型来看，中高端改善型产品提振更为明显，不管是从成交量上，还是从成交结构的占比上，均有较大的提升。

二、新增供应：38城同比下滑14%，二、三、四线城市分化明显

从CRIC监测的38个重点城市来看，2015年1-5月总供应量为9127.71万平方米，同比下滑13.69%。一季度为传统淡季，38个城市供应量变动不大，同比仅微降3.78%；4-5月则波动明显，同比大幅下降21.87%。上半年，特别是二季度市场回暖明显，然而供应依然下滑的主要原因在于：首先，2014年上半年市场供应达到2010年以来历史最高水平，数据基数较高；其次，2014年下半年市场回暖，企业集中推盘、抓紧窗口期去库存，提前消耗了部分存货，后续新增供应不足；第三，去年行业调整，3月份开始开发投资和新开工量双双锐减，使得今年新增预售项目量减少。

从各能级城市来看，一线城市1-3月供应下滑更为明显，新增供应量567.61万平方米，同比下滑17.57%；而4-5月新增供应687万平方米，由于一线城市库存较低，需求旺盛，在各项利好刺激下，市场快速回暖，项目推盘意愿大幅上升。其中北京由于自住型商品房入市，分流需求且商品住宅库存较高，整体1-5月下滑幅度超过5成。而广州和上海同比去年同期也分别有13.23%和8.05%的下滑。深圳前5个月新增供应218.22万平方米，但由于2014年同期新增供应处于历史低位，同比涨幅高达131.67%。

二线城市19个主要城市1-5月新增供应5406万平方米，同比下滑17%，相比2013年降幅达20%，其中1-3月新增供应2682万平方米，同比下降9%，而4-5月的新增供应2724万平方米，同比下跌24%，降幅远超一线城市。从具体城市来看，二线城市分化较为严重，昆明、沈阳、厦门、青岛、大连、苏州和南京1-5月供应同比均大幅下滑，下滑幅度超过3成；而贵阳和济南供应则大幅增长，同比涨幅均为33%。

三、四线城市15个主要城市1-5月整体新增供应2467万平方米，同比微降4%，较2013年和2012年同期均有所上涨，涨幅分别为4%和32%。从具体城市来看，过半数城市同比下滑，城市间也呈现明显的分化态势，常州、江阴、徐州等城市新增供应同比大降幅高达30%以上，而东莞由于去年同期供应相对低位，且今年该市市场明显回暖，企业供应意愿膨胀，使得前5月新增供应量大幅增长74%。

表：2015年1-5月份38个主要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	2015年1-5月			2015年1-3月		2015年4-5月	
		供应量	较2014年同期	较2013年同期	供应量	同比	供应量	同比
一线	北京	201	-56%	-13%	114	-40%	87	-68%
	广州	441	-13%	12%	207	4%	234	-25%
	上海	395	-8%	-2%	180	-31%	215	28%
	深圳	218	132%	4%	67	75%	151	170%
	合计	1255	-16%	1%	568	-18%	687	-15%
	长春	157	-26%	-36%	52	9%	105	-36%
	长沙	449	-24%	-24%	285	10%	164	-50%
	成都	649	8%	-35%	381	13%	268	3%
	大连	101	-37%	-30%	16	-75%	85	-13%
	贵阳	229	33%	-50%	151	84%	79	-13%
	海口	67	-10%	-37%	38	-13%	29	-7%
	杭州	414	2%	-2%	194	17%	221	-9%

	合肥	332	-21%	-30%	144	-34%	188	-7%
	济南	370	33%	40%	190	104%	181	-3%
	昆明	147	-61%	-42%	75	-59%	72	-63%
	南昌	138	-21%	-8%	83	-8%	55	-36%
	南京	288	-31%	-18%	135	-31%	153	-31%
	南宁	200	-13%	-9%	75	-12%	125	-14%
	青岛	272	-37%	-26%	119	-36%	152	-37%
	沈阳	271	-40%	-42%	99	-48%	172	-34%
	苏州	237	-35%	-21%	92	-21%	145	-41%
	武汉	562	-6%	99%	258	14%	304	-18%
	西安	442	4%	0%	280	-4%	162	21%
	厦门	84	-37%	-65%	17	-73%	67	-4%
	合计	5406	-17%	-20%	2682	-9%	2724	-24%
三四线	北海	72	0%	30%	41	-13%	31	26%
	常州	111	-55%	-58%	59	-56%	51	-53%
	东莞	291	74%	17%	175	117%	116	34%
	佛山	488	25%	49%	229	32%	259	19%
	惠州	101	-8%	-20%	22	-37%	79	6%
	江阴	76	-32%	4%	63	-4%	13	-72%
	九江	67	-22%	-18%	34	63%	32	-50%
	连云港	115	-34%	2%	76	-7%	39	-57%
	洛阳	132	-10%	-19%	85	61%	47	-50%
	清远	127	-23%	6%	87	-1%	40	-49%
	泉州	59	-21%	-4%	30	-38%	29	11%
	无锡	226	18%	17%	151	60%	75	-22%
	徐州	109	-36%	-21%	59	4%	49	-56%
	烟台	158	7%	16%	56	-15%	101	26%
	中山	335	4%	24%	183	60%	153	-27%
	合计	2467	-4%	4%	1352	16%	1115	-21%
总计	9128	-14%	-12%	4602	-4%	4526	-22%	

数据来源：CRIC

三、城市成交：57城成交总量同比增23%，部分三四线城市好于预期

CRIC监测的全国57个主要城市上半年成交总量约16567万平方米，环比去年下半年下降7%，同比上涨23%。一季度共成交6830万平方米，同比小幅上涨4%，二季度市场交投旺盛，共成交9737万平方米，同环比涨幅均超4成。

一线城市市场回暖较为快速，特别是二季度，一线城市整体成交量同、环比涨幅明显高于二线和三、四线城市。北上广深四个城市上半年商品住宅成交量同比去年同期均大幅上涨，其中深圳涨幅最高，达到108%，涨幅最低的广州亦接近两成。而环比2014年下半年的成交高位，除北京因自住型商品房分流需求影响，商品住宅成交涨势稍弱，环比去年下半年大幅下滑18%外，广州、上海、深圳均有所上涨，其中亦以深圳涨幅最高，达到20%，上海最低，为0.43%。深圳市场表现优异，其主要原因在于其受供应推动及股市资金转入楼市影响，成交呈爆发性增长，即便是作为传统淡季的一季度成交也取得突出表现。

二线城市整体需求相对疲软，城市间分化显著。上半年成交量环比来看，29个二线城市

中，有 23 个城市上半年成交量环比下滑，其中石家庄、南昌、太原和兰州等城市降幅均在 20%以上，而海口和呼和浩特环比大幅上涨 4 成有余，郑州环比涨幅也达到了 25%，市场表现突出。同比来看，杭州上半年成交 555 万平方米，同比大涨 104%，其中二季度成交 383 万平方米，同比涨幅更是达到 122%，此外，呼和浩特和济南二季度成交量也取得了爆发性的增长，同比涨幅分别达到 145.69%和 82.37%。成都、贵阳、合肥、兰州、西宁和厦门等城市商品住宅市场疲态显露，其上半年成交量不仅环比有较大幅度下降，同比也纷纷下滑。

三、四线城市由于去年上半年市场成交量处于历史低位，因而今年上半年三、四线城市整体成交量同比大幅上涨了 37%，但城市间分化愈加显著。中山、东莞和惠州，经济相对发达，同时依托广州、深圳部分投资性需求的流入，市场成交一直相对旺盛，上半年成交量同比均有大幅上涨，其中东莞和惠州涨幅更是达 8 成以上，而此前疑似“崩盘”的温州市场在限购取消、330 新政等政策刺激下，市场信心大振，一、二季度成交量均达 160 万平方米以上，同比涨幅均高达 400%以上，上半年整体成交同、环比涨幅分别达到 458.42%和 212.26%，为 57 个主要城市中涨幅最高的城市。而大庆、景德镇、泉州、莆田、汕头、湘潭和漳州市场回升乏力，上半年成交量同、环比均有所下滑，特别是景德镇，即便是在市场普遍回暖的二季度，成交量也未见起色。

表：2015 年上半年 57 个主要城市新建商品住宅成交情况 单位：万平方米

城市能级	城市	2015H1			2015Q1		2015Q2		
		成交量	环比	同比	成交量	同比	成交量	环比	同比
一线	北京	411	-18%	27%	178	4%	234	32%	54%
	上海	562	0%	36%	196	-4%	366	87%	77%
	广州	525	4%	19%	206	-4%	319	55%	40%
	深圳	337	20%	108%	148	82%	190	28%	134%
	小计	1836	-1%	37%	728	8%	1108	52%	66%
二线	成都	1093	-6%	-9%	621	6%	472	-24%	-23%
	重庆	1081	-22%	11%	468	5%	613	31%	16%
	武汉	844	-10%	22%	374	12%	470	26%	32%
	长沙	660	-11%	25%	291	12%	369	27%	39%
	西安	613	-17%	48%	246	26%	367	49%	68%
	杭州	555	-10%	104%	172	46%	383	122%	150%
	沈阳	540	-18%	19%	216	6%	324	50%	31%
	天津	521	13%	6%	183	-10%	338	85%	17%
	青岛	517	3%	41%	195	7%	322	65%	75%
	济南	473	-6%	71%	197	53%	276	40%	87%
	南京	439	-8%	14%	182	-10%	257	42%	41%
	苏州	416	-12%	29%	148	5%	268	81%	48%
	合肥	414	-6%	-14%	173	-31%	241	39%	4%
	郑州	406	25%	54%	161	35%	245	52%	70%
昆明	365	-10%	9%	172	-9%	193	12%	32%	

	长春	328	-18%	3%	117	-17%	211	80%	19%
	南宁	313	-14%	12%	121	-6%	192	59%	29%
	贵阳	289	-10%	-1%	130	-15%	159	23%	14%
	宁波	227	-16%	91%	73	56%	154	112%	113%
	太原	224	-33%	12%	69	1%	155	125%	18%
	南昌	189	-34%	-17%	69	-51%	120	74%	39%
	海口	160	41%	49%	70	31%	90	29%	65%
	石家庄	160	-47%	12%	105	75%	55	-48%	-34%
	兰州	137	-24%	55%	37	-23%	100	168%	149%
	呼和浩特	132	42%	116%	51	81%	81	61%	146%
	厦门	132	-8%	-23%	40	-65%	92	128%	61%
	福州	130	-3%	21%	59	-8%	71	20%	65%
	西宁	117	-8%	-22%	43	-57%	74	72%	44%
	小计	11475	-11%	18%	4783	2%	6692	40%	34%
三四线	中山	419	-5%	41%	173	30%	246	43%	50%
	东莞	397	7%	88%	132	37%	265	101%	131%
	温州	339	212%	458%	164	437%	175	7%	480%
	无锡	283	-15%	37%	109	23%	174	61%	48%
	常州	267	-7%	18%	118	13%	149	26%	23%
	惠州	223	42%	85%	69	35%	155	125%	121%
	潍坊	164	-11%	16%	69	-6%	95	38%	40%
	常德	120	20%	6%	61	-10%	59	-2%	29%
	漳州	104	-16%	-25%	46	-44%	58	24%	2%
	扬州	89	22%	52%	38	48%	52	36%	54%
	张家港	86	1%	16%	31	-8%	55	76%	37%
	马鞍山	80	9%	46%	32	21%	48	52%	69%
	大庆	79	-19%	-4%	27	-20%	52	90%	8%
	莆田	77	-8%	-5%	29	-43%	48	66%	59%
	龙岩	73	20%	175%	20	21%	53	163%	430%
	晋江	63	9%	7%	26	-17%	37	40%	36%
	三亚	62	31%	15%	34	-11%	28	-16%	74%
	泉州	59	-20%	-21%	26	-43%	33	26%	17%
	景德镇	58	-10%	-13%	30	0%	28	-7%	-24%
	湘潭	55	-41%	-8%	23	-25%	32	42%	10%
	梧州	51	5%	4%	25	-16%	27	8%	33%
	汕头	41	-6%	-1%	14	-43%	27	93%	57%
	潮州	31	14%	8%	13	18%	18	39%	2%
	三明	23	23%	27%	7	-23%	16	125%	78%
南平	12	53%	-49%	5	-69%	7	33%	0%	
	小计	3257	6%	37%	1319	12%	1937	47%	63%
	全国总结	16567	-7%	23%	6830	4%	9737	43%	42%

注：6月成交量为根据前24天日度成交情况估算而得，与最终实际成交量或存在一定误差。

数据来源：CRIC

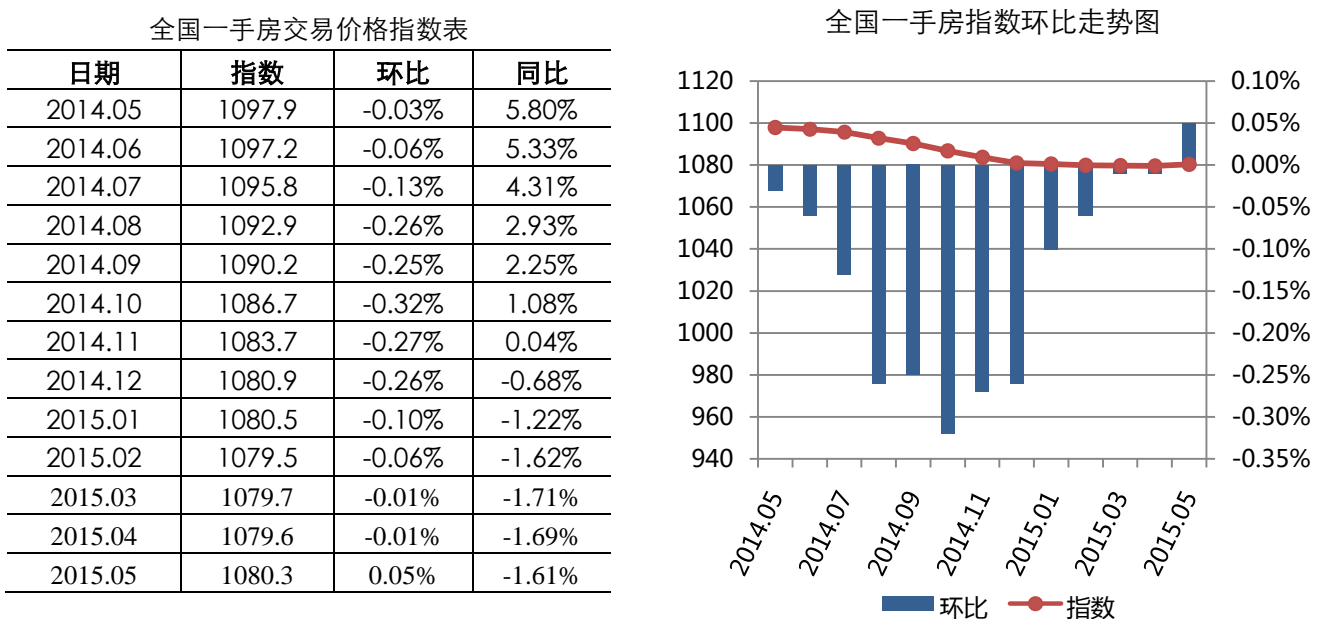
四、成交价格：呈止跌回升之势，一线城市涨势更为明显

经历了一年多的市场调整期后，随着市场逐步回暖，2015年上半年国内房价筑底回升之势已十分明显。随着改善型需求抬头，中高端产品成交占比提升，一线城市及部分供不应求的二、三线城市房价加速上行。

1、288指数：环比13连跌后开始正增长，同比降幅继续收窄

2015年上半年，中国城市住房（一手房）价格288指数已出现筑底回升之势。5月价格指数达到1080.3点，环比上升0.05%，为2014年4月以来连续13连跌后，首次正增长，而同比下降了1.61%，但相比3、4月份，降幅有进一步收窄。

图：中国城市住房（一手房）交易288价格指数变化表



数据来源：中国房地产测评中心

2、住宅均价：一线城市房价回升之势更明显，三四线城市回升乏力

从CRIC监测的61个主要城市住宅成交均价看，明显止跌回升。一线城市中，除广州环比下滑外，其他三个城市均大幅上涨，深圳涨幅最高，达到12.04%，北京和上海涨幅也在7%左右。同比上海和深圳甚至分别有13.44%和3.72%的涨幅。

24个二线城市中，住宅成交均价同、环比双双下滑的城市仅有10个，相比去年有明显减少。其中，呼和浩特市，由于库存畸高，随着投资性需求退出市场，而当地自住性需求十分有限，市场交投量跌入冰点，住宅价格大幅下滑，同环比降幅分别高达16.93%和22.16%。

供求相对平衡的杭州、苏州、武汉、贵阳、合肥和郑州，住宅成交均价同环比均有所上涨，特别是当前略显供不应求的武汉，住宅成交均价同比涨幅高达 14.62%。

三、四线城市住宅价格状况稍显严峻，33 个城市中，住宅成交均价同环比均下滑的城市仍超过半数，有 18 个之多，其中三亚下降更为明显，其上半年成交均价同环比降幅均在 15% 以上，南通同比降幅更是接近 20%。

表：2015 年上半年全国主要城市商品住宅成交均价（单位：元/平方米）

能级	城市	2015H1	环比	同比	城市	2015H1	环比	同比	
一线	北京	26681.51	7.55%	-0.90%	上海	29740.84	6.43%	13.44%	
	广州	14462.03	-2.84%	-4.18%	深圳	28059.72	12.04%	3.72%	
	呼和浩特	4605.17	-22.16%	-16.93%	宁波	12725.04	-1.23%	-1.82%	
二线	成都	6714.41	-7.32%	-5.47%	青岛	8381.33	-1.08%	-1.44%	
	厦门	19398.56	-5.54%	0.66%	沈阳	6887.33	-0.13%	-3.79%	
	昆明	7642.59	-4.98%	14.66%	南昌	8562.94	0.67%	-12.63%	
	太原	9056.95	-4.88%	11.12%	杭州	15588.74	0.70%	1.13%	
	西宁	5097.23	-2.95%	-6.20%	长春	6213.79	1.57%	-1.30%	
	南宁	7320.76	-2.74%	-5.01%	苏州	12435.26	1.59%	0.40%	
	济南	7994.72	-2.31%	-5.43%	武汉	8342.19	2.00%	14.62%	
	福州	15553.53	-2.19%	-10.41%	贵阳	5338.09	2.64%	2.68%	
	天津	11178.75	-1.97%	14.61%	合肥	8100.82	3.28%	7.80%	
	长沙	5846.02	-1.95%	-5.85%	郑州	9171.96	3.36%	7.07%	
	南京	13883.41	-1.63%	3.46%	兰州	6967.72	5.62%	-0.60%	
	三四线	三亚	22799.11	-15.18%	-17.55%	扬州	8552.09	-1.20%	-7.19%
		南通	7651.54	-8.46%	-19.59%	佛山	8392.71	-0.82%	-4.45%
漳州		5627.26	-8.35%	-5.90%	无锡	7798.86	0.01%	-1.79%	
阳泉		3598.00	-8.35%	-11.07%	清远	5365.98	0.94%	-4.81%	
泉州		8341.66	-6.91%	-2.78%	烟台	6726.51	1.30%	-2.45%	
徐州		6538.28	-5.77%	-3.41%	萍乡	4481.10	1.38%	-3.94%	
中山		6266.37	-5.47%	-3.27%	九江	4871.49	1.39%	-3.59%	
株洲		4364.67	-5.06%	-4.98%	潮州	5668.07	1.65%	6.39%	
晋江		7104.49	-5.04%	-9.64%	昆山	8662.06	1.86%	1.64%	
泰州		5891.38	-4.29%	-11.92%	汕头	7522.26	1.96%	1.03%	
南平		5479.24	-4.16%	18.16%	常州	6636.27	2.20%	-4.49%	
洛阳		4707.80	-4.12%	-4.44%	江阴	6916.76	2.38%	7.96%	
惠州		6532.20	-3.95%	-4.20%	东莞	9621.67	3.34%	5.53%	
大厂		7100.02	-3.63%	-11.57%	宜兴	7046.07	3.43%	2.90%	
内江		4526.50	-3.60%	-12.21%	北海	7199.75	6.19%	20.24%	
马鞍山		5931.91	-2.76%	1.24%	莆田	8011.95	10.65%	-4.06%	
韶关		4932.99	-1.97%	-9.53%					

数据来源：CRIC

五、供求关系：整体呈供小于求状态，库存压力有所缓解

无论是从供求比，还是从商品住宅的库存量和消化周期来看，上半年整体市场去化压力大为缓解，多数城市供求比小于1，消化周期大幅下降，部分城市甚至供不应求。

1、整体市场处于供不应求状态，一线城市供求比降幅最大

上半年市场供求比明显下降，甚至呈现供不应求。前5个月整体供求比仅0.85，而去年上半年的供求比达1.28，即使成交回暖的2014年下半年的整体供求比也有1.17。

分城市能级来看，成交情况最好的一线城市今年前5个月的整体供求比反而高于二线城市，其主要原因是二线城市今年的供应非常理性，比如去化压力偏大的沈阳，今年前5个月商品住宅的供应量同比减少4成有余；甚至库存压力相对较少的武汉，今年前5个月商品住宅的供应量同比亦减少3成有余。三、四线城市供求比相对最高，但供求还是相对平衡，其中，个别城市供求比明显偏高，如清远、惠州、烟台等等，供求比均在1.7以上。

表：2015年前5月30个典型城市新建商品住宅供求比变化情况

能级	城市	2015年1-3月	2015年4-5月	2015年1-5月	2014年H1	2014年H2
一线	广州	1.00	1.06	1.03	1.36	1.50
	上海	0.92	0.80	0.85	1.29	1.27
	北京	0.64	0.59	0.62	1.69	1.16
	深圳	0.45	1.34	0.84	0.77	1.67
	合计	0.78	0.92	0.85	1.35	1.36
二线	贵阳	1.16	0.75	0.98	0.77	1.18
	杭州	1.13	0.87	0.98	1.83	1.13
	合肥	0.83	1.13	0.98	1.10	0.93
	济南	0.96	0.97	0.97	1.24	1.00
	昆明	0.44	0.56	0.49	1.51	0.83
	南昌	1.20	0.75	0.97	0.95	0.63
	南京	0.74	0.92	0.83	1.40	1.32
	南宁	0.62	0.95	0.79	0.95	1.20
	青岛	0.61	0.79	0.70	1.44	0.96
	沈阳	0.46	0.78	0.62	1.46	1.30
	苏州	0.62	0.84	0.74	1.33	1.02
	武汉	0.69	0.98	0.82	1.05	0.95
	西安	1.14	0.68	0.91	1.22	1.11
	西宁	1.04	0.48	0.74	0.77	1.70
	厦门	0.42	1.09	0.83	0.90	1.05
合计	0.79	0.86	0.82	1.22	1.07	
三四线	惠州	0.31	0.65	0.53	1.18	1.78
	江阴	1.26	0.33	0.85	1.90	1.43
	九江	0.48	0.89	0.62	1.07	0.88
	昆山	0.84	1.22	1.04	1.86	1.06
	洛阳	1.56	0.90	1.24	1.19	1.51

清远	1.37	0.79	1.11	1.52	2.02
无锡	1.39	0.63	0.99	1.32	1.17
徐州	0.73	0.59	0.66	1.49	1.34
烟台	0.99	1.77	1.38	1.41	1.77
中山	1.06	0.88	0.97	1.34	1.10
株洲	1.33	0.95	1.17	1.30	1.53
合计	1.02	0.85	0.94	1.40	1.32
总合计	0.84	0.87	0.85	1.28	1.17

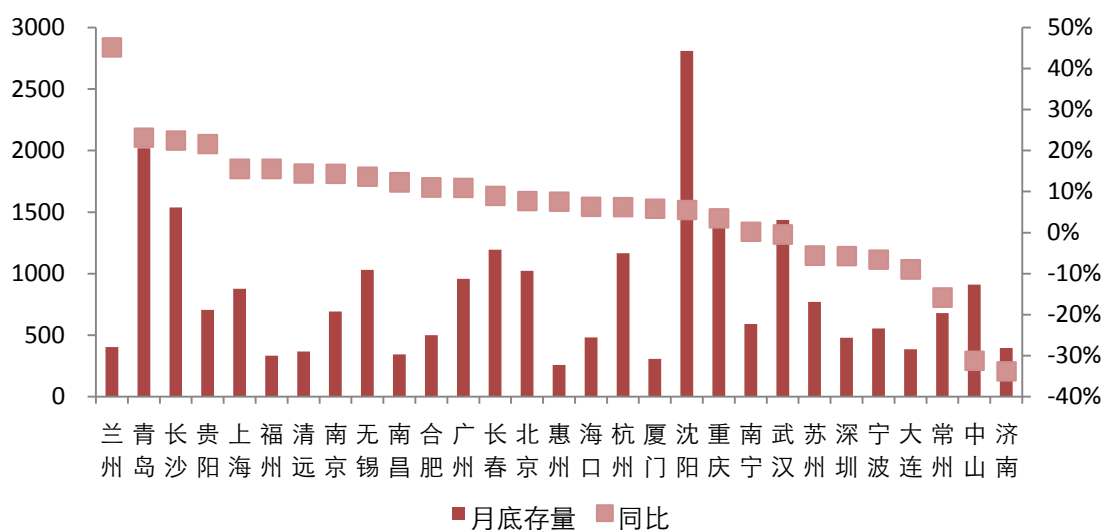
数据来源：CRIC

2、商品住宅存量较 2014 年年底有所下降，去化压力有所缓解

到 5 月底，29 个重点城市商品住宅总库存量为 24599 万平方米，同比虽然仍上涨 6%，但与 2014 年年底相比下降 6%。其主要原因是 2015 年以来商品住宅的供应量大幅下降，同比降幅近 2 成，而成交同比则上涨近 2 成。

分城市来看，一线城市中北京存量跌幅最大，为 11%，北京的去化压力为一线城市之首，今年以来供应量持续处于低位，前 5 个月商品住宅供应量同比下跌 5 成有余。二线城市中大连库存量与 2014 年年底相比跌幅最大，宁波次之。

图：2015 年 5 月末各城市新建商品住宅存量及其同比增幅（单位：万平方米）



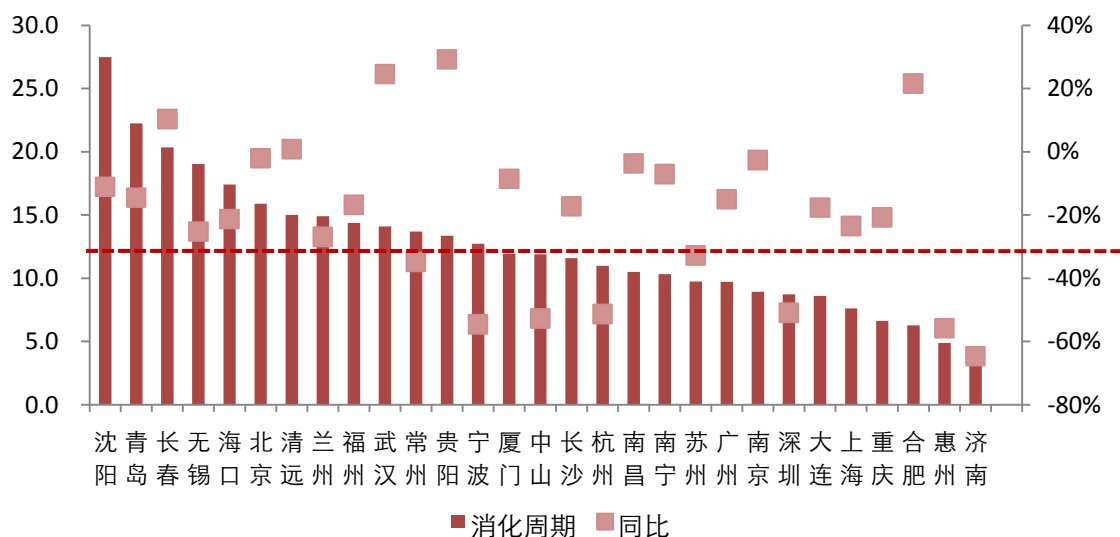
数据来源：CRIC

上半年多数城市成交回升带动消化周期缩短，缓解库存风险。29 个重点城市整体商品住宅的消化周期为 12.3 个月，处于供求平衡状态，与 2014 年同期相比下降 17%。

分城市能级来看，一线城市整体商品住宅消化周期为 10 个月，供略小于求。其中上海消化周期最短，仅 7.6 个月，处于供不应求状态，北京的去化压力仍是一线之首，为 15.9 个月，处于供过于求。广州的库存消化周期虽然不长，但是一线城市中唯一消化周期同比上涨的城市。二线城市整体商品住宅消化周期为 12.6 个月，处于供求平衡的状态，其中像宁波、青岛、

苏州这类去化压力偏大的城市，今年以来供应量大幅减少，去化压力已大为缓解，尤其是宁波截至5月底的消化周期为12.7个月，同比下跌55%。三、四线城市整体商品住宅消化周期为13.9个月，供略大于求，同比下降23%，但仍居各线城市去化压力之首。

图：2015年5月末各城市新建商品住宅存量消化周期及同比增幅（单位：月）



数据来源：CRIC

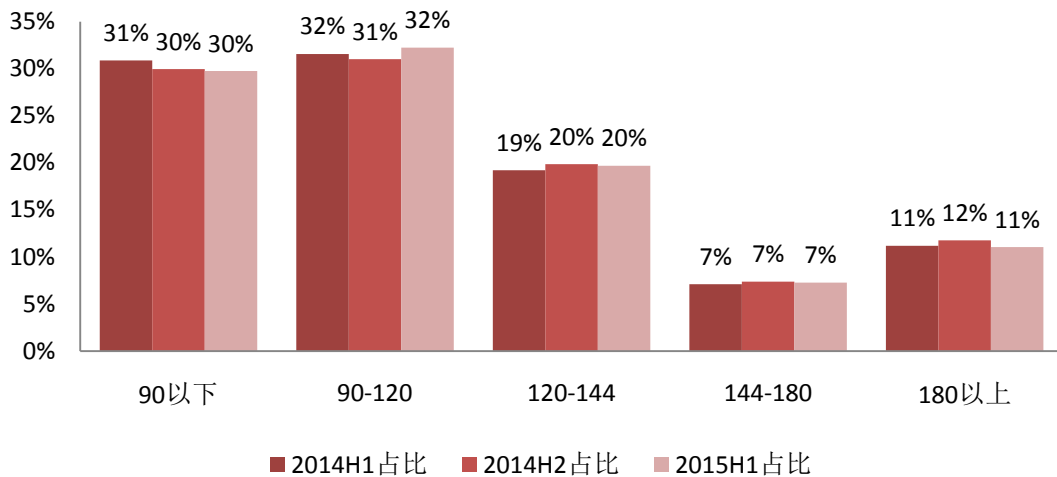
六、成交结构：90-120平方米和三房产品需求占比涨势强劲

2015年上半年楼市政策频出，对改善型需求刺激最大，中高端改善型产品成交占比也明显上升。但一、二线城市出现分化，一线城市政策落地较晚，加之总价偏高，仍以刚需为成交主力，二线城市以改善型成交为主，一房和两房成交明显下行，三房显著上涨。

1、90-120平方米产品成交占比涨幅较大，二线城市尤为突出

2015年上半年，120平方米以下的项目仍是成交主力，成交占比稳定在60%以上。但90平方米以下的刚需项目成交占比略有下行趋势，而90-120平方米的项目成交占比与2014年下半年相比上涨1个百分点，与去年同期相比略微上浮。这是受益于支持改善型自住需求的政策利好，前几年积压的改善需求开始稳步释放。

图：27个重点城市各面积段成交占比情况

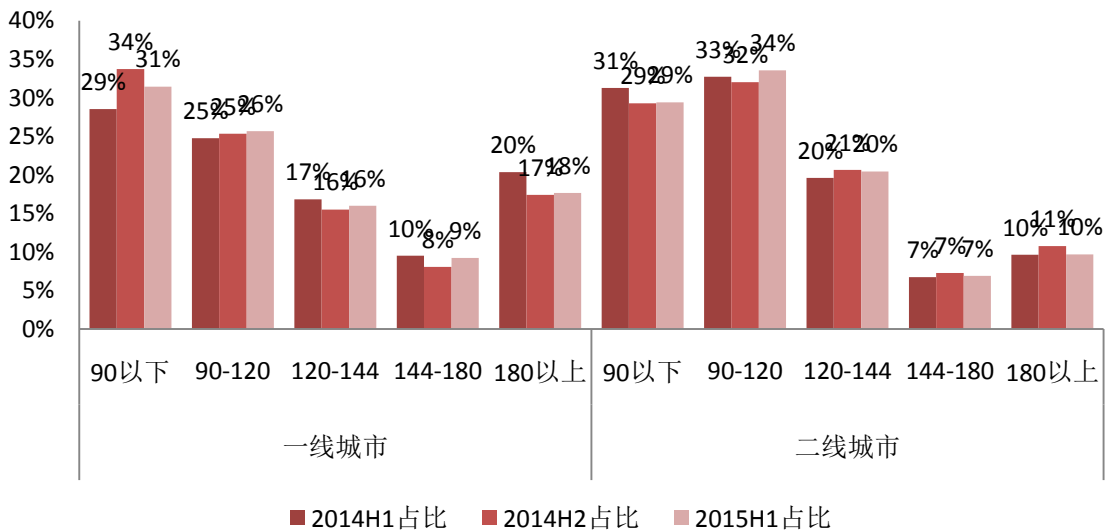


数据来源：CRIC

分城市能级来看，一线和二线城市之间区别显著。一线城市120平方米以下的项目成交占比呈上行趋势，其中90-120上行尤为明显，同、环比均为正。大面积户型成交占比呈下降趋势，尤其是180平方米以上的成交占比下降显著。一线城市房屋总价相对较高，刚需和首改仍是成交主力。

二线城市90平方米以下的项目成交占比下降明显，与去年同期相比下降2个百分点。而90-144平方米的成交占比呈上行趋势，其中90-120平方米的项目成交占比上涨趋势尤为明显，与去年同期相比上升了1个百分点。144-180平方米和180平方米以上的成交占比相对稳定。二线城市是政策利好的最大受益者，不论是政策的刺激力度，还是政策的落实速度都是各城市能级中最给力的。加之今年上半年房价稳定，接受度较高，改善型置业者积极入市在情理之中。

图：各城市能级面积段成交占比情况



数据来源：CRIC

2、三房产品占比持续上升，一房和两房占比下滑明显

2015年上半年，27个重点城市的三房成交占比高达48.37%，继续保持上涨趋势，已然成为市场的绝对主力。两房产品成交占比虽仍稳定第二，但下降趋势明显，在2014年下半年下降3.1个百分点的基础上，今年上半年再次下滑0.5个百分点。四房以上户型表现则相对稳定，占比无明显变化。可见在政策导向的影响下，开发企业迎合市场需求，功能性的小三房推案量稳步上升，改善型需求陆续释放。

表：27个重点城市户型成交占比情况

	2014H1 占比	2014H2 占比	2015H1 占比
一房	5.12%	4.72%	4.34%
二房	37.14%	34.00%	33.53%
三房	45.75%	47.04%	48.37%
四房	8.55%	10.21%	10.20%
五房及以上	3.44%	3.58%	3.57%
合计	100%	100%	100%

数据来源：CRIC

一线城市中一房和两房的成交占比上行趋势明显，尤其是一房成交占比同、环比均处于正区间。显示随着首付比例的降低，曾经无力置业的购房者部分入市。而三房和五房及以上户型成交占比略有下跌，虽然政策导向支持改善型自住需求，但一线城市政策落实速度缓慢，影响改善型需求成交。结合具体城市来看，今年上半年，深圳两房的成交占比同比涨幅较大，达14.5个百分点。一方面是深圳楼市一直表现颇佳，加之政策利好频现，刚性需求集中释放。另一方面，深圳土地供应量长期处于低位，购房需求亦长期被抑制，房价看涨情绪高涨，尽快入市成为深圳置业者的选择。

二线城市今年上半年三房成交占比稳步上涨，在2014年下半年已上涨2.2个百分点的基础上，今年上半年再次上浮1.3个百分点。一房和两房成交占比下行趋势明显，二线城市房屋总价相对适中，居住性偏低的一房的接受度逐步降低，改善型需求逐步走高。

表：各城市能级户型成交占比情况

	一线城市			二线城市		
	2014H1	2014H2	2015H1	2014H1	2014H2	2015H1
一房	6.45%	5.90%	6.78%	4.90%	4.53%	3.85%
二房	29.24%	33.47%	31.39%	38.41%	34.28%	33.96%
三房	45.68%	43.26%	43.88%	45.76%	47.97%	49.27%
四房	12.70%	12.47%	12.61%	7.88%	9.86%	9.71%
五房及以上	5.93%	4.90%	5.34%	3.04%	3.36%	3.21%
合计	100%	100%	100%	100%	100%	100%

数据来源：CRIC

展望

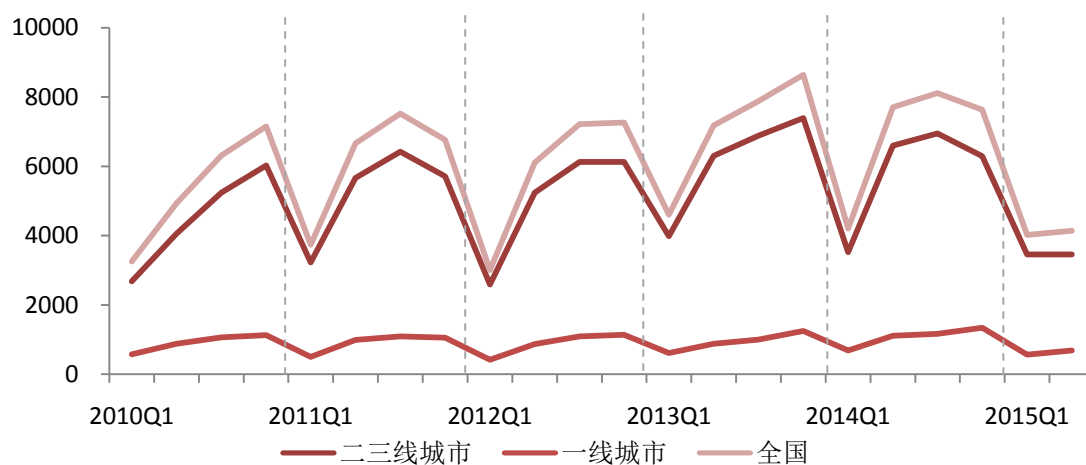
在“稳定住房消费”、“支持居民自住和改善型需求”的指导下，下半年房地产市场环境仍将平稳宽松，成交企稳回升之势仍将延续，但城市分化将会加剧，部分二线和三、四线城市库存压力有望缓解。

一、新增供应：仍以去库存为主，其中一线城市新增量可观

从 CRIC 监测的历年数据来看，2010 年至今下半年供应环比上半年的涨幅至少在 30% 以上，因此，下半年市场供应相比上半年会有较大幅度的增长，这一规律不管是在一线城市，还是二、三线城市均是适用的。但是目前供过于求的局面没有根本改变，年内仍将以去库存为主，供应涨幅或稍低于往年。

城市将会有较大的分化。一线城市相比二、三线城市更为强劲，预计环比上半年可在 50% 以上。二、三线城市中，长春、沈阳、青岛等城市库存压力仍然巨大，下半年仍以去库存为主，新增供应预计与上半年不相上下。重庆、武汉、合肥、南京、济南等城市，目前库存压力相对较小，下半年新增供应涨幅预计也相对可观，特别是武汉和济南，2012-2014 年均土地成交高峰，预计下半年供应或有所爆发。

图：全国 31 个主要城市商品住宅季度供应情况



数据来源：CRIC2015

二、市场成交：整体稳中有升，延续结构性回升趋势

下半年政策重点仍在各地落实上，因此依赖政策推动需求爆发的可能性较小。但自住需求特别是改善型需求仍将持续释放，预计三、四季度成交量环比上半年仍会增长，特别是三季度涨幅可能相对可观。

从各能级城市来看，一线城市依托其强大的人口吸附能力和需求规模，下半年市场成交量仍将稳幅增长，但考虑到一线城市取消限购的可能性不大，市场成交难有短时激增。二线

城市分化将进一步加剧，如济南、长春、西安等城市，短期内难有大的改观。三四线城市将会保持水平，成交规模难有显著突破。

三、成交均价：市场回暖及成交结构变化，将拉抬均价上升

随着房地产市场的逐步回暖，商品住宅成交均价筑底回升之势已经基本确立，5、6月份多数城市价格增速还有所加快，且涨势将在下半年得到延续。

一方面，市场回暖之后各项目优惠力度减弱，一线城市及部分库存压力相对较小的二、三线城市甚至有不少项目上调销售均价；另一方面，二套首付下调、公积金政策调整等对改善型需求的刺激较大，中高端项目成交量增加，特别是一线城市，结构性因素拉升成交均价。

四、供求关系：整体库存压力不减，部分城市有望达到供求平衡

年内房地产市场仍以去库存为主，特别是二、三线城市，市场供应相比上半年会有所增长，导致库存量上升。但随着市场成交回升、各地货币化安置政策落地，将加快部分高库存城市的库存去化，其中部分虽然供过于求，但库存压力相对较小的城市有望于年内达到供求平衡，如贵阳、福州、厦门、兰州、海口等城市目前库存消化周期均在18个月以下，年内达到供求平衡的可能性较大。

济南、武汉、宁波和杭州等城市，虽然目前基本供求平衡，但这4个城市2012年、2013年和2014年土地成交量均有爆发性的增长，部分项目或于下半年陆续上市，杭州和宁波不排除再次供过于求，济南和武汉库存也将会增长，勉强可维持供求基本平衡。

五、成交结构：改善型产品成交占比有望进一步提升

144平方米以下、二房和三房的刚性和改善型产品成交比例仍将占据市场主导地位，这是毋庸置疑的，且中长期内都不会改变。但是在各面积段、各户型成交比例或有一定的波动，改善型产品成交占比有望得到提升。

这是由于，一方面，随着房地产市场十多年的快速发展，居民基本住房需求已经得到满足，刚性需求将呈下滑趋势，而前期刚性需求成交高峰将逐步向改善型需求转移，近来这一趋势已略有显现，未来相当长的一段时间内也将进一步延续；另一方面，时下改善型需求受到政策扶持，下半年改善型需求仍将有序释放，90-140平方米、三房、四房等产品成交占比将继续提升，而90平方米以下产品成交占比将有所下滑。