

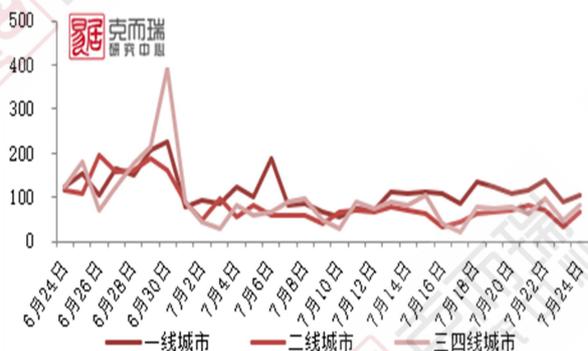
【研究视点】

7月新房回落二手房上升，地市热度再降三四线承压

7月，房地产市场有所降温，重点30城成交环比下降16%，同比下降33%。其中，一线城市市场坚挺，成交同比转增4%，上海、成都成交更是创年内新高。二手房置业偏好上升，重点15城成交环比增长3%，同比跌幅收窄至11%。土地市场持续低迷，300城成交总建面环比下降41%，溢价率回落至3.5%，集中土拍城市南京、重庆、长沙溢价率均不及上轮，流拍率回升至12.5%，广州、长沙远郊地块频频流拍。

展望下月，在政策暖风下，房地产市场有望筑底回稳，随着去年同期基数下调，成交同比跌幅或将有所收窄。各城市市场仍将继续分化：其一，上海、杭州、成都等市场热度惯性延续，成交或将高位保持。其二，救市政策力度加码城市，短期成交或将稳中有升。其三，郑州、武汉这类停工、断贷项目较多的城市，短期市场观望情绪加重，成交或将转入下降通道。其四，多数三四线城市市场或将艰难探底，成交或将持续低位运行，去库存将是今年市场主旋律。

成交指数



土地市场

指标	2022年7月	2022年6月
总价TOP10门槛(亿)	36.40	40.43
总价TOP10榜首(亿)	81.19	66.82
单价TOP10门槛(元/平方米)	40739	40394
单价TOP10榜首(元/平方米)	99887	88250

【附录】

2022年7月地方出台政策列表

出品单位：易居企业集团·克而瑞研究中心

总 编：丁祖昱 张 燕

主 编：孟 音 林 波

责任编辑：杨科伟 马千里 柏品慧 俞倩倩

周奇 邱娟 姚郑康 李诗韵

城市供求

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	0.6	1308	24.6
上海	0.8	455	5.6
广州	1.1	1379	16.9
深圳	1.6	518	15.9
青岛	0.7	2441	18.4
武汉	0.7	2115	21.8
成都	0.7	1809	13.9
天津	1.0	1562	21.8
佛山	0.2	1441	17.0
长春	0.2	1422	28.4
郑州	0.4	1282	23.1
昆明	0.6	1249	29.6
大连	0.3	1195	35.2
徐州	0.9	999	21.8
长沙	0.7	918	12.6
西安	1.5	904	12.8
苏州	0.4	867	13.3
重庆	0.8	788	13.7
南宁	1.0	778	21.7
南京	0.6	765	11.6
杭州	1.3	682	7.2
济南	0.8	660	10.2
东莞	1.0	574	19.8
常州	0.4	568	21.0
无锡	0.7	549	19.0
福州	0.9	452	24.3
宁波	0.4	407	12.3
厦门	1.6	362	26.3
海口	1.4	300	15.2
合肥	0.7	258	5.0

【纵深解读】

政策：央地积极落实“保交楼”，49城救市并下沉县市

楼市：7月楼市降温一线仍坚挺，避险情绪拉升二手房成交

土地：成交量跌价升，土拍热度下滑三四线投资退潮加剧

【数说楼市】

新增供应：环比降31%，半数城市同比腰斩仅上海、西安供应放量

新房成交：环比跌16%，一线同比转增4%上海、成都创年内新高

项目去化：首周去化率急挫后筑底回升，成都火热打新沪杭超70%

库存周期：7成城市库存及消化周期转跌，上海、合肥不足6个月

二手住房：置业偏好抬升，15城环比增3%同比跌幅收窄至11%



研究观点 7月新房回落二手房上升，地市热度再降三四线承压

7月，房地产市场有所降温，重点30城成交环比下降16%，同比下降33%。其中，一线城市市场坚挺，成交同比转增4%，上海、成都成交更是创年内新高。二手房置业偏好上升，重点15城成交环比增长3%，同比跌幅收窄至11%。土地市场持续低迷，300城成交总建面环比下降41%，溢价率回落至3.5%，集中土拍城市南京、重庆、长沙溢价率均不及上轮，流拍率回升至12.5%，广州、长沙远郊地块频频流拍。

政策层面，政治局会议定调，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。郑州、宁波、咸阳等启动“一楼一策一专班”多项政策措施，扎实推进问题楼盘化解处置。49省市出台52次放松政策，嘉善、开化、进贤等县级市救市政策力度加码。西安、成都等13城二手房参考价制度实质性取消，上海上调二手房贷款评估价。

新房市场，重点30城供应环比下降31%，同比下降43%，半数城市同比腰斩，仅限于上海、西安供应明显放量。重点30城成交环比下降16%，同比下降33%。其中，一线城市市场坚挺，成交同比转增4%，二三线城市市场再现走弱迹象，成交环比下降20%，同比下降38%。其中，上海、成都市场持续火热，成交皆创年内新高。开盘去化率在首周急挫后筑底回升，成都打新火爆，去化率多达81%，杭州、上海皆超70%。

二手房市场，受项目停工、断贷事件影响，不少潜在置业群体基于担忧新房交付转而购买二手房，致使二手房置业偏好抬升。重点15城二手房成交环比增长3%，同比跌幅收窄至11%。其中，6成城市成交环比增长，超3成城市同比转正，苏州、青岛等更是创年内新高。

土地市场，全国300城土地成交总建面环比下降41%，同比降幅接近五成。由于广州、上海、南京等一二线城市集中土拍，结构性拉升地价，并创近年来单月新高。各线城市成交建面环比皆降，受限于城投平台托底能力大幅减弱，三、四线城市卖地压力不断加剧，成交环比跌幅多达44%。重点城市土拍溢价率回落至3.5%，集中土拍城市成都、广州、上海溢价率较高，但南京、重庆、长沙溢价率均不及上轮，无锡仍在低位徘徊。流拍率小幅回升至12.5%，但整体仍处低位，广州、长沙因远郊地块较多，流拍率均超15%。

展望下月，在政策暖风下，房地产市场有望筑底回稳，随着去年同期基数下调，成交同比跌幅或将有所收窄。各城市市场仍将继续分化：其一，上海、杭州、成都等市场热度惯性延续，成交或将高位保持。其二，救市政策力度加码城市，短期成交或将稳中有升。其三，郑州、武汉这类停工、断贷项目较多的城市，短期市场观望情绪加重，成交或将转入下降通道。其四，多数三四线城市市场或将艰难探底，成交或将持续低位运行，去库存将是今年市场主旋律。

01/政策 央地积极落实“保交楼”，49城救市并下沉县市

7月，“保交楼”首次被写入政治局会议文件，银保监会表态千方百计推动保交楼，郑州、宁波、咸阳等城市召开房企座谈会，“一楼一策一专班”落实保交付。49省市出台52次放松政策，并下沉到嘉善等县级，西安、成都等13城二手房参考价制度实质性取消。

1、政治局定调地方救市加码并严守保交楼底线，多城落实“一楼一策一专班”

7月28日中央政治局会议定调，要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。

其一，“用足用好政策工具箱”，表述较4月更加积极，因城施策空间进一步打开；其二，受限于项目停工、断贷风险不断发酵，“保交楼”上升至政治局会议高度。近日，银保监会也明确表态：支持地方做好“保交楼”工作，促进房地产市场平稳健康发展。

郑州、宁波、咸阳、平顶山等召开房企座谈会，全面落实“保交楼”。例如平顶山，坚持做到“一楼一策一专班”，结合每个问题楼盘实际，扎实推进问题楼盘化解处置工作。又如咸阳，建立一对一帮扶政策，即一个科室帮扶一家企业，促进项目停工、断贷问题尽早解决。再如遂宁，县级领导“一对一”挂联房地产项目，化解房企难题。据悉，全市共有83个在建和待建房地产项目纳入挂联范围。郑州针对建业等重点企业项目，将提供予棚改统贷统还、收并购、破产重组、保障房租赁等模式支持房企自愿退出项目。

值得关注的是，西安率先发布强化预售资金监管新规，涉及资金全额监管、夯实银行责任等。具体而言，商品房预售资金应全部直接存入专用监管账户进行监，商业银行未经辖区住建部门核实同意，擅自拨付监管资金应当负责追回。

2、49省市52次放松政策，嘉善、开化、进贤等县级市救市政策力度加码

7月，49省市出台52次放松政策，并下沉到嘉兴市嘉善县、驻马店市西平县及新安县、衢州市开化县、南昌市进贤县这类县级市，政策力度普遍强于所在地级市，直观反映低能级城市房地产市场下行压力依旧不容小觑，而在因城施策的政策大环境下，精准化救市将是未来政策所向，更多县级市有望加码救市。

聚集7月放松政策，主要涉及以下九方面内容：其一，成都、东莞2城升级放松限购。例如成都，居民将自有住房用于保障性租赁住房，即可在所在区域新增一套购房资格。其二，长春、黄冈等12城放松限贷。例如长春，首套刚需住房首付比例由30%恢复至20%，二套改善性住房首付比例由40%恢复至30%。其三，西安放松限价，住建局明确表示将暂停发布二手房参考价。其四，青岛放松限售，新房限售时限由取得不动产权证书满5年，变为合同网签备案满5年，二手住房则由取得不动产权证书满5年变为满2年即可上市交易。其五，深圳、长沙等37省市放松公积金贷款，包括上调可贷额度、下调首付比例、放宽异地贷款、家庭代际互助等。其六，哈尔滨、南通等8城减免房地产交易税费。例如南通，在主城区范围内购买首套或二套住房的，按契税计税金额的0.75%给予奖补。其七，石家庄、济南等23城实行购房补贴。例如济南，符合条件的博士、硕士可分别享受15万元、10万元的一次性购房补贴。其八，信阳、衡阳等

9城放松预售资金监管，涉及增加拨付频次、提高支取比例、允许保函抵顶。例如衡阳，预售资金支取比例可在原规定基础上提高5个百分点。其九，衡阳、焦作等5城放松土拍，包括降低竞拍保证金比例、允许分期缴纳土地出让金、容缺办理土地不动产权证等手续。

表：2022年7月地方放松政策分类

类别	城市
放松限购	东莞、成都
放松限贷	忻州、信阳、驻马店西平县、焦作、长春、黄冈、宜春市樟树市、三门峡、衢州市江山市、滁州、池州、金华市兰溪市
放松限价	西安
放松限售	青岛
税费减免	忻州、焦作、宜春市樟树市、衢州市开化县、衢州市江山市、滁州、哈尔滨、南通
购房补贴	忻州、信阳、驻马店市西平县、济南、衡阳、徐州、焦作、黄冈、宜春市樟树市、宜昌、三门峡、衢州市开化县、洛阳市新安县、楚雄、石家庄、衢州市江山市、哈尔滨、徐州、池州、南昌市进贤县、南京、温州、金华市兰溪市

资料整理：CRIC

3、西安、成都等13城二手房参考价实质性取消，上海评估价悄然上调

2021年，深圳、上海、成都等15城相继落地二手房参考价，尤以上海最为严苛，二手房贷款执行“三价就低”原则，即买卖合同价、交易中心核验价、银行评估价取最底。受此影响，首套二手房首付比例普遍上调至50%附近，二套二手房首付比例更是上调至80%附近。

2022年7月4日，西安暂停发布二手房参考价，中介机构可尊重卖方意愿挂牌二手房价格。据我们调研，仅限于上海、深圳仍在执行二手房参考价，且上海二手房评估价也悄然上调，由实际成交价的6成上调至8成左右，其他13个城市二手房指导价制度基本都已实质性取消。

例如成都、宁波等，一些原本被隐匿的高价房源重新挂牌，又比如广州、东莞，低于指导价的房源才能挂牌显示，但实际交易和银行放贷已基本不受到指导价影响。温州、合肥等没出台过实施细则，这两类城市二手房指导价早已“名存实亡”。

4、展望：地方多措并举保交楼修复市场信心，并落地更大力度组合拳稳预期

展望未来，保交楼是保民生、保稳定的前提，可以想见，保交付将成为未来一段时间内的监管重点。开发商要落实企业主体责任，将保交楼作为首要目标，积极盘活问题项目，推进停工项目复工续建，力争按期保质交房。地方政府要全面摸排属地项目停工缓建情况，“一楼一策”妥善化解问题楼盘风险。银行等金融机构要夯实监管责任，确保项目预售资金及时足额入账，严格依照工程进度拨付重点监管资金，谨防因监管缺位导致的资金挪用和项目烂尾风险，同时积极配合地方推进保交楼。

地方调控政策方面，联系到政治局会议定调“因城施策用足用好政策工具箱”，限购、限贷等四限政策有望继续放松，购房补贴、减免交易税费等刺激性政策力度有望加大，市场下行压力更大的弱二线和三四线城市进一步打好救市组合拳，核心一二线城市调控政策亦有松绑空间。

02/楼市 7月楼市降温一线仍坚挺，避险情绪拉升二手房成交

7月市场热度略有回落：供应在年中放量后迎来稳步下行，房企推盘积极性不高；成交增长动能转弱，环比下降16%，同比下降33%。其中一线韧性较强，成交同环比齐增；二三线则维持“强者恒强、弱者积弱”的分化格局。

核心要点

1、新增供应：阶段性回落，环比下降31%，同比降43%，一线“坚挺”，累计同比保持正增。上海放量最为显著，第三批次新房集中上市所致；二三线供货节奏明显放缓，尤其是行情表现较差的弱二线城市诸如昆明、长春、郑州等环比“腰斩”。

2、成交：6月放量后7月下降16%，一线集中放量，上海创2020年以来单月新高；二三线分化加剧，热度集中在个别城市个别项目：成都、西安市场热度较高，前7月累计同比降幅均收窄至10%左右；福州、南宁等多数城市同环比齐跌。

3、项目去化：31城去化率由上月54%降至51%，各城市较6月跌多涨少，成都、上海、杭州热度较高，去化超7成，南京、郑州、武汉等政策提振效果减弱，7月去化率较6月稳步回调。

4、库存：7月整体市场供不应求，因而30城中7成城市库存和去化周期环比回落，整体库存压力有所缓解，仅广州、厦门等局部城市小幅微增，但环比增幅基本都在5%以内。

5、二手住宅：热度延续，环比上涨3%，单月同比和累计同比降幅持续收窄至11%和38%。苏州、东莞、佛山、衢州和宝鸡环比涨幅超10%，而杭州继续深度调整，同环比齐跌，累计同比“腰斩”。

后市展望

政治局会议首提“保交楼”对冲断贷负面影响，8月预期延续回稳走势

总体来看，7月整体楼市热度略有回落，供应缩量显著，成交跌幅不及供应，环比下降16%。预判下月，我们认为，月末政治局会议召开，首提“保交楼”维稳市场信心，对冲断贷负面影响，后期不排除有更大力度的纾困政策出台，基于此，我们认为，8月成交或将延续回稳走势，考量到去年基数较低原因，整体同比降幅仍有进一步收窄的空间。

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、城市基本面较好的上海、杭州、西安等城市**，即便不密集出台利好新政，只要核心区域保持充足供应，短期内尚可刺激一波改善需求入市。**而部分城市诸如南京、武汉、郑州等**尚需要持续密集的利好政策加持，方能维持当前市场热度。**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。

1、新增供应：环比降 31%，半数城市同比腰斩仅上海、西安供应放量

据 CRIC 监测，30 个重点城市 7 月新增供应面积 1369 万平方米，环比下降 31%，同比下降 43%。年中集中推盘后，本月推盘量如期回落。

一线城市供应环比回落，仅上海供应放量。7 月整体供应面积为 286 万平方米，较上月环比下降 23%，同比下降 11%。四城中仅上海环比正增，受新一轮新房集中供应支撑，7 月新增供应 112 万平方米，环比增 5%，前 7 月累计同比增 12%。此外深圳虽环比下降 28%，但同比仍增 2%。北京和广州则分别环比下降 44% 和 34%。

二三线城市房企继续缩减非核心城市新房供应，环比大幅回落。26 个监测城市 7 月合计供应 1083 万平方米，环比下降 31%，同比下降 43%。核心城市西安、济南、徐州供应分别环比上涨 9%、13% 和 2%，年中集中推盘结束后 7 月仍维持同体量的推货规模。但其余二三线城市推货节奏在 7 月则有显著放缓，如昆明、长春环比分别下降 59% 和 58%。值得注意的是，前 7 月仅西安和成都供应累计同比增长 7% 和 15%，其余城市普遍降幅超 20%。

表：2022 年 7 月全国 30 个重点城市商品住宅新增供应面积（单位：万平方米）

能级	城市	7月	环比	同比	前7月	累计同比	能级	城市	7月	环比	同比	前7月	累计同比
一线	北京	29	-44%	-39%	374	-6%	二三线	重庆	33	-57%	-77%	355	-66%
	上海	112	5%	-8%	524	12%		南宁	26	18%	-54%	146	-68%
	广州	79	-34%	-10%	534	-2%		海口	25	43%	23%	105	-48%
	深圳	66	-28%	2%	251	-2%		郑州	22	-62%	-64%	204	-62%
	合计	286	-23%	-11%	1683	1%		厦门	22	-16%	-31%	89	-47%
二三线	西安	136	9%	51%	495	7%		苏州	21	-70%	-71%	280	-44%
	杭州	119	-24%	12%	644	-30%		昆明	20	-59%	-61%	253	-49%
	成都	104	-38%	-21%	747	15%		佛山	17	-51%	-79%	247	-68%
	武汉	77	-22%	-24%	572	-52%		福州	15	-29%	-67%	100	-64%
	天津	75	-6%	-9%	394	-45%		无锡	15	-47%	-87%	177	-60%
	长沙	54	-18%	-44%	403	-39%		长春	14	-58%	-83%	89	-78%
	青岛	54	-46%	-54%	450	-46%		宁波	13	-63%	-80%	200	-56%
	济南	48	13%	-47%	284	-39%		常州	10	-85%	-76%	227	-58%
	合肥	41	-30%	50%	287	-17%		大连	9	-39%	-89%	133	-53%
	东莞	39	-1%	-39%	192	-44%		合计	1083	-33%	-48%	7769	-47%
	南京	36	-56%	-59%	375	-46%	总计	1369	-31%	-43%	9452	-42%	
	徐州	36	2%	-70%	320	-60%							

备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据 30 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、成交：环比跌16%，一线同比转增4%上海、成都创年内新高

2022年7月迎来传统销售“淡季”，受供应显著缩量影响，成交也迎来回落，不过整体环比跌幅不及供应。据CRIC监测，7月30个监测城市成交面积为1745万平方米，环比下降16%，同比下降33%，前7月累计同比下降45%，降幅有小幅收窄趋势。

一线城市集中放量：7月单月成交303万平方米，同、环比分别增长4%和7%。其中上海、深圳增幅显著，以上海为例，单月成交面积高达142万平方米，创2020年以来单月成交新高，环比大增57%，同比上涨82%。主要得益于7月三批次集中供应新房上线，该批房源共涉及40个项目，其中备案均价在10万元/平方米以上的项目5个，面积占比约12.2%，适销对路产品集中入市撬动了中高端需求释放，使得上海楼市高热不退。相较而言，北京、广州热度略有回落，北京主要因供应缩量显著，当前市场总体还是延续供不应求格局。广州尚属低位筑底阶段，区域分化加剧，整体成交表现尚无明显起色。

26个二三线城市市场热度稳步回落，环比下降20%，同比下降38%，前7月累计同比下降47%，跌幅显著超过一线。具体来看，不同城市分化持续加剧：**成都、西安**短期市场热度较高，7月“淡季不淡”，成交保持同环比齐增，前7月累计同比降幅已收窄至10%左右，房地产行情自成一体，前期各类政策利好叠加，市场修复尚可。合肥、东莞成交环比增长，市场热度有所回升，但尚不及去年同期。余下多数城市在6月集中放量之后，7月均迎来了同环比齐跌、阶段性回落行情，整体复苏进度放缓。

表：2022年7月全国30个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）

能级	城市	7月	环比	同比	前7月	累计同比	能级	城市	7月	环比	同比	前7月	累计同比
一线	北京	50	-27%	-45%	356	-37%	二三线	济南	59	-33%	-37%	396	-42%
	上海	142	57%	82%	518	-20%		苏州	57	-32%	-26%	374	-39%
	广州	70	-23%	-20%	510	-34%		重庆	44	-38%	-73%	388	-74%
	深圳	41	16%	20%	225	-33%		东莞	41	76%	-16%	154	-52%
	合计	303	7%	4%	1610	-31%		徐州	40	-34%	-60%	316	-64%
二三线	成都	158	23%	10%	888	-12%		昆明	37	-22%	-41%	291	-39%
	武汉	104	-1%	-40%	577	-57%		大连	32	-1%	-49%	182	-47%
	西安	91	32%	15%	448	-10%		宁波	30	-32%	-52%	221	-57%
	杭州	89	-30%	-30%	531	-63%		南宁	27	-32%	-41%	214	-46%
	青岛	78	-65%	-41%	727	-24%		常州	23	-33%	-70%	177	-65%
	佛山	73	-30%	-39%	517	-37%		无锡	21	-42%	-75%	181	-60%
	长沙	73	-4%	-24%	445	-41%		海口	18	-13%	-60%	160	-36%
	天津	72	-15%	-35%	439	-42%		福州	18	-12%	-65%	134	-55%
	长春	62	-4%	-10%	214	-51%		厦门	14	0%	-49%	98	-60%
	郑州	62	-14%	-36%	333	-33%		合计	1443	-20%	-38%	9234	-47%
	南京	61	-20%	-24%	492	-37%	总计	1745	-16%	-33%	10844	-45%	
	合肥	59	30%	-31%	336	-40%							

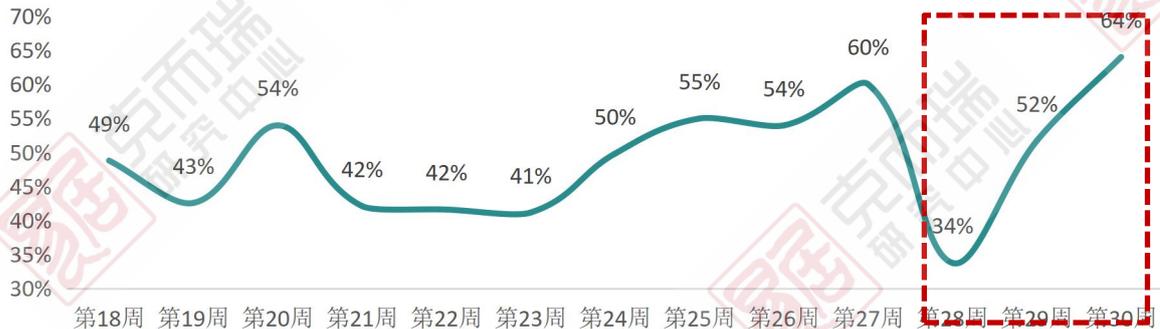
备注：上表中城市成交量为根据30日左右数据预估得到

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、项目去化：首周去化率急挫后筑底回升，成都火热打新沪杭超 70%

以项目开盘去化率来看，也印证了如上观点，31个重点城市平均开盘去化率由6月的54%降至7月的51%，细化到周度变化呈现出“先降后升”的过山车走势，因27周恰逢6月30日集中放量，整体开盘去化率高达60%，而后步入7月初因非热点城市和热点城市的边缘区域集中推盘，结构性影响使得去化率一度降至34%，而后缓慢拉升，至第30周（7.18-7.24）已稳步回升至64%。

图：31个重点城市周度项目开盘去化率变动情况



数据来源：CRIC 调研

聚焦到单个城市，成都、杭州、上海整体市场热度较高，7月去化率均在70%以上，成都受益于530政策利好持续发酵，叠加一圈层麓湖生态城、保利中环广场、保利天府时区等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。

余下多数城市去化率均在3成以下，且环比回落，市场复苏程度不及预期：首先，前期政策密集叠加的南京、武汉、郑州等经历了上月去化率的短暂回升之后，7月再度回落，因部分项目断供、停工负面新闻不断，使得居民观望情绪加剧，市场信心略有不足。其次，天津、青岛等弱二线城市整体市场尚属筑底阶段，从开盘去化率来看尚无明显起色。最后，核心都市圈边缘城市诸如常州、珠海等投资退潮，本地自住需求接棒，在核心城市广深无实质性回暖的情况下，二城整体去化保持低迷，7月去化率均不及2成。

表：2022年7月全国重点城市项目开盘平均去化率变动情况

城市	7月去化率	6月去化率	7月较6月变动情况	5月去化率	7月较5月变动情况
成都	81%	66%	15pct	34%	47pct
杭州	74%	84%	-10pct	67%	7pct
上海	70%	81%	-10pct	/	/
宁波	31%	36%	-5pct	13%	18pct
福州	29%	32%	-3pct	45%	-16pct
南京	25%	32%	-7pct	13%	12pct
天津	23%	22%	1pct	16%	7pct
深圳	23%	43%	-20pct	40%	-17pct
郑州	20%	34%	-14pct	25%	-5pct
珠海	17%	24%	-7pct	6%	11pct
武汉	17%	31%	-14pct	17%	0pct
青岛	15%	52%	-37pct	22%	-7pct
常州	8%	13%	-5pct	22%	-14pct

数据来源：CRIC 调研

4、库存：7成城市库存及消化周期转跌，上海、合肥不足6个月

7月整体市场供少求多，监测的30个重点城市供求比整体呈现供不应求。具体来看，各城市供求比普遍降低，如上海新一轮新房集中供应将供求比由1.2降至0.8。南京和重庆更是一步降至供不应求，7月供求比分别为0.5和0.4。仅天津、佛山、济南、海口等因为成交不力而供求比上升。

相对应地，7成城市商品住宅库存环比下降，其中合肥预计环比下降7%至258万平方米。西安因供应维持6月高位而库存上升，环比上涨5%。从消化周期来看，厦门环比上涨6%至26.3个月，此外北京、广州、重庆、南宁、海口等也有环比小幅上涨，其余城市库存消化周期则均有不同幅度的缩短。

表：2022年7月30个重点城市商品住宅供求比、存量及消化周期（单位：万平方米，月）

城市	供求比	上月供求比	库存量			消化周期		
			库存	环比	同比	消化周期	环比	同比
北京	0.6	0.8	1308	-2%	-1%	24.6	1%	62%
上海	0.8	1.2	455	-6%	-18%	5.6	-57%	-15%
广州	1.1	1.3	1379	1%	28%	16.9	3%	53%
深圳	1.6	2.6	518	5%	46%	15.9	-5%	60%
青岛	0.7	0.4	2441	-1%	0%	18.4	-1%	8%
武汉	0.7	0.9	2115	-1%	20%	21.8	-16%	155%
成都	0.7	1.3	1809	-3%	11%	13.9	-11%	3%
天津	1.0	0.9	1562	0%	8%	21.8	-3%	88%
佛山	0.2	0.3	1441	-4%	-11%	17.0	-14%	25%
长春	0.2	0.5	1422	-3%	-5%	28.4	-44%	28%
郑州	0.4	0.8	1282	-3%	24%	23.1	-12%	92%
昆明	0.6	1.1	1249	-1%	10%	29.6	-2%	77%
大连	0.3	0.5	1195	-2%	-17%	35.2	-8%	44%
徐州	0.9	0.6	999	0%	21%	21.8	-13%	199%
长沙	0.7	0.9	918	-2%	-1%	12.6	-10%	70%
西安	1.5	1.8	904	5%	29%	12.8	-13%	37%
苏州	0.4	0.8	867	-4%	-19%	13.3	-12%	15%
重庆	0.8	1.1	788	-1%	18%	13.7	2%	407%
南宁	1.0	0.6	778	0%	2%	21.7	1%	57%
南京	0.6	1.1	765	-3%	30%	11.6	-6%	113%
杭州	1.3	1.2	682	5%	14%	7.2	0%	205%
济南	0.8	0.5	660	-2%	-5%	10.2	-12%	48%
东莞	1.0	1.7	574	0%	26%	19.8	-24%	111%
常州	0.4	2.0	568	-2%	30%	21.0	-1%	296%
无锡	0.7	0.8	549	-1%	8%	19.0	-1%	213%
福州	0.9	1.1	452	-1%	-7%	24.3	0%	142%
宁波	0.4	0.8	407	-4%	26%	12.3	-8%	159%
厦门	1.6	1.9	362	2%	9%	26.3	6%	213%
海口	1.4	0.8	300	2%	-8%	15.2	15%	77%
合肥	0.7	1.3	258	-7%	-13%	5.0	-16%	9%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

5、二手住房：置业偏好抬升，15城环比增3%同比跌幅收窄至11%

7月主要城市二手房成交规模继续放量，在年内高位基础上继续上涨。整体来看，7月15个重点城市二手房成交量为511万平方米，环比上涨3%，同比降幅收窄至11%。受此拉动，15城前7月累计同比降幅收窄至38%。

具体来看，7月苏州、东莞、佛山、衢州和宝鸡环比涨幅超10%，其中苏州和宝鸡同比正增。而杭州继续深度调整，7月环比下降18%、同比下降12%至45万平方米，前7月累计同比下降51%。经历了长达半年以上的市场下行期和数月的政策救市，至年中主要城市二手房市场展现出具有韧性的一面，市场规模快速回暖。

表：2022年7月全国15个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

城市	成交面积	环比	同比	前7月	累计同比
北京	109	5%	-26%	736	-31%
南京	75	6%	-9%	402	-38%
苏州	65	14%	39%	295	-31%
佛山	62	10%	-10%	310	-30%
青岛	53	1%	38%	176	-53%
杭州	45	-18%	-12%	246	-51%
厦门	24	5%	-26%	141	-47%
深圳	20	-6%	-15%	110	-59%
东莞	16	142%	-40%	79	-29%
大连	13	-57%	-60%	130	2%
衢州	12	154%	37%	30	-60%
舟山	7	-1%	-19%	44	-34%
宝鸡	6	16%	1%	31	-29%
资阳	3	-5%	-4%	20	-29%
渭南	2	-16%	4%	13	5%
总计	511	3%	-11%	2763	-38%

注：上表中城市成交量为本月根据26日左右数据预估得到

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

03/土地 成交量跌价升，土拍热度下滑三四线投资退潮加剧

进入7月份，随着重点城市二轮集中供地进入后半程，土地市场成交体量出现环比回落，市场热度指标亦稍有下滑，南京、重庆、长沙溢价率均不及上轮，无锡平均溢价率也在低位徘徊，导致本月平均溢价率环比下滑，在二轮土拍供地质量上升和土拍门槛降低的“护航”下，流拍率虽略有上升，但对比近一年指标表现来看仍在相对低位。

核心要点

1、供求：重点城市中本月仅深圳有新增集中供地，致月内供应规模大幅下滑。随着二轮集中供地接近尾声，成交建面亦出现下降，但上海、广州、南京等高价地成交占比上升之下，成交总价实现同比正增长，地价水平再创年内新高。

2、热度：重点城市中有7个城市在本月进行集中土拍，土拍热度明显分化，成都、广州、上海均拍出了较高的溢价率水平，但是南京、重庆、长沙溢价率均不及上轮，无锡平均溢价率也在低位徘徊，导致本月平均溢价率环比下滑1.1个百分点至3.5%。土地流拍方面，在供地门槛下降、地房比上升之下，流拍率虽有小幅上升但仍在低位。

3、分布：由于集中土拍城市的个数较上月有所减少，加之大部分城市的供应量在低位，各能级城市的成交体量环比均不及上月，尤其是三四线城市，成交建面环比降幅达44%，在各能级中降幅最大。

后市展望

重点城市集中土拍冷热分化趋势延续，房企投资仍将聚焦于优质宅地

2022年7月，重点城市二轮集中土拍进入中后期，本月进行大规模土拍城市的个数较上月明显减少，导致本月成交土地规模较上月明显下滑。因南京、长沙等城市整体土拍热度偏低影响，市场热度也较上月微有下滑，平均溢价率环比下降1.1个百分点，土地流拍现象也因青岛等地流拍了较多商办用地而较上月有所增加。

联系各城市次轮集中土拍表现来看，冷热分化仍较为明显，不仅是城市之间，城市内部甚至区域内部也有分化趋势。在各板块的盈利空间均进一步拉升下，去化表现更好的核心板块成为房企投资的首选，区位相同下周转更快的纯宅地比商住用地更受房企青睐。在楼市销售仍未明显复苏的背景下，重点城市集中土拍冷热分化的趋势还将延续，流动性紧张下房企也仍将重点关注核心区优质宅地的投资机会。

1、供求：供求规模环比回落，平均楼板价创年内新高

土地供应方面，随着二轮土拍接近尾声，7月份土地市场供应量较6月份有所下降。CRIC统计数据 displays, 全国土地市场经营性土地供应总建筑面积 9495 万平方米，环比下降 43%，同比下降 54%；供应幅数为 2156 幅，环比减少 33%，同比下降 41%。

具体来看，一线城市中深圳在月内进行了第二轮集中供地，供应宅地 16 幅，总建筑面积 180 万平方米，此外北京、上海、广州也有零星商办用地供应。二线城市方面，月内重点城市集中供地暂停，合肥、济南、成都供地均为远郊县城或商办用地，7月合计供应土地建筑面积 1369 万平方米，环比下降 64%。三四线城市方面，本月供地规模亦有明显减少，环比下降 36%至 7924 万平方米。

图：300 城经营性用地月度供应情况（万平方米，幅）

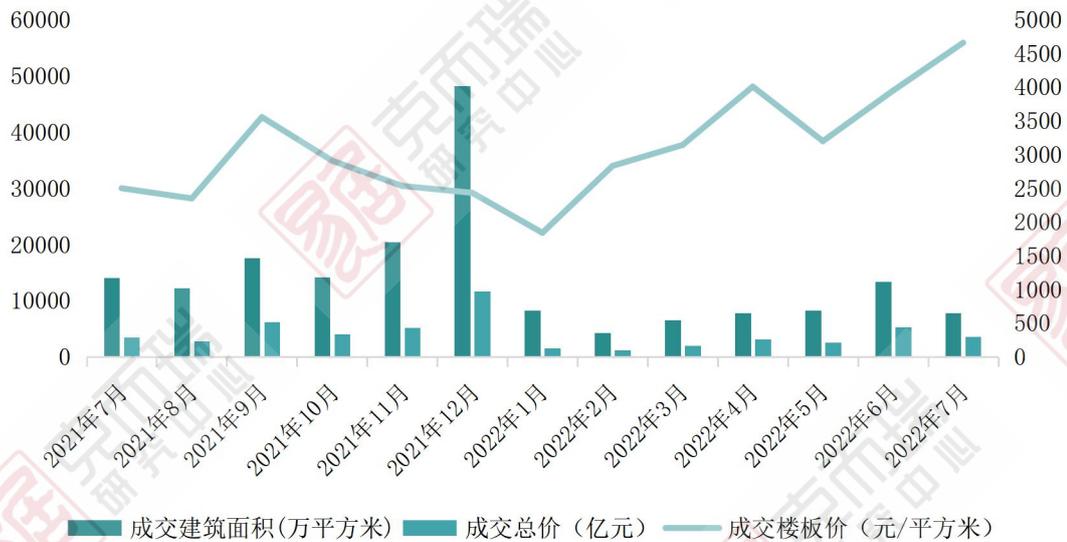


注：土地数据截止至2022年7月26日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地成交方面，截至 7 月 26 日，全国 300 城经营性土地 6 月总成交建筑面积为 7803 万平方米，环比 6 月下降 41%，同比降幅不到五成，与去年同期差距小于上半年平均水平；成交幅数共计 1412 幅，环比降幅约 40%，同比减少 45%；成交总价方面，本月土地成交总金额 3636 亿元，环比上月减少 31%，同比上升 2.7%。因月内一、二线成交占比上升，广州、上海、南京等一二线城市月内均有集中土拍进行，致成交单价上升至 4660 元/平方米，同环比均呈上涨趋势。

图：300城经营性用地月度成交情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、热度：溢价回落流拍上升，南京、重庆溢价率均不及首轮

市场热度方面。重点城市中有 7 个城市在本月进行集中土拍，部分三四线热点城市也在月内进行了土拍，重点城市土拍热度明显分化，成都、广州、上海均拍出了较高的溢价率水平，但是南京、重庆、长沙溢价率均不及上轮，无锡平均溢价率也在低位徘徊，导致本月平均溢价环比下滑 1.1 个百分点至 3.5%。以南京为例，虽然本轮土拍进一步放宽了土拍规则，有 13 宗未设住宅销售限价，实行“差异化定房价，按程序报备”，也出现了多宗宅地触顶成交，但是大批位于江宁、浦口郊区板块的地块仍是底价成交，拉低了南京市整体的土拍溢价率，导致南京二轮土拍平均溢价率只有 2.8%，较首轮下降了 1.6 个百分点。

图：重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

另一方面，流拍率也略有上升。和上月相比，重点监测城市的土地流拍率上升至 12.5%，环比增加了 2.5 个百分点，但仍在近一年以来的相对低位。在本月完成集中土拍的城市中，成都、南京流拍率均较首轮有所下降，无锡、重庆也实现了连续两轮的“0 流拍”，但广州、长沙因远郊地块相对较多，本轮流拍率均高于 15%，导致 7 月流拍率环比略有增加。

图：重点监测城市土地流拍率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3、分布：成交建面全线环比回落，三四线城市环比降幅最大

2022 年 7 月，重点城市二轮土拍潮延续，共有 7 个重点城市于月内完成了次轮集中土拍，个数较上月有所减少。加之大部分城市的供应量在低位，导致整体成交规模较上月明显回落。截止 7 月 26 日，全国经营性建设用地成交建面达 7803 万平方米，环比下降四成多，同比降幅也扩大至 45%。各能级城市的成交体量也环比不及上月，尤其是三四线城市，成交建面环比降幅达 44%，是三个能级城市中降幅最高的。

CRIC 监测数据显示，截止 7 月 26 日，一线城市本月共成交土地 401 万平方米，环比下降 26%，同比因去年同期恰逢四城集中土拍间歇期而大涨。四城中，广州及上海于月内完成了第二轮集中出让，其中广州次轮共推出 14 宗宅地，但 3 宗地块因区位偏远、地价过高等原因而遭遇流拍，其余 11 幅地则顺利成交，最终收金 207 亿元，平均溢价率达 6.6%。上海次轮供应了 34 幅宅地，其中 2 幅为旧改用地，32 幅为商品住宅用地，最终 34 宗地均顺利成交，成交建面达 425 万平方米，总成交金额超过了 700 亿元。和首次集中土拍相比，上海、广州次轮土拍热度均有所提升，尤其是广州，成交溢价率涨幅超过了 5 个百分点。此外，深圳也于月内推出了第二批集中出让地块，涉及 16 宗宅地，总建筑面积为 180 万平方米，体量与首批次相比增长了八成左右，预计将于 8 月初开拍。

二线城市方面，有 4 个城市在月内进行次轮集中土拍，个数较上月显著减少。在此影响下，二线城市

的成交规模较上月明显下降，至26日二线城市成交建面2174万平方米，环比下跌39%，同比也因去年基数较低而呈上升趋势。单价方面，因南京、成都等地价水平相对较高的城市为主力成交城市，平均地价环比上升18%至7347元/平方米。具体到城市来看。本月成交规模居首的城市为长沙，总成交建面达613万平方米，涉及64宗地，不过其中仅14幅为长沙次轮集中成交地块，其余地块均位于其下辖县市。除长沙成交金额超百亿外，南京、成都及重庆的成交金额也超过了100亿，其中南京的成交金额居首，次轮集中成交了42幅地，总成交金额达727亿元，创下南京集中土拍以来的新高。就土拍热度来看，南京、成都等城市均呈现中显著的冷热分化趋势，热点片区宅地多以高溢价成交，而远郊等区域地块则多由地方平台托底或直接遭遇流拍。

三四线城市本月的土地成交量较上月亦呈下降趋势。截止7月26日，总成交规模达5227万平方米，同环比降幅均在四成以上；成交金额也环比下降三成至1230亿元，同比更是大降59%。在CRIC重点监测的三四线城市中，无锡、南通、佛山、台州等城市的成交面积相对较大，成交建面均超过了80万平方米。其中无锡于月内完成了第二批集中供地，16幅土地全部顺利成交，共收金201亿元；由于无锡此次供地质量明显提升，尤其是梁溪区黄金地段的夹城里地块推出，极大提振了地市热度，带动整体溢价率上升至1.4%；该地块吸引了万科、仁恒两大品牌房企竞拍，经过多轮激烈争夺后进入摇号阶段，最终由仁恒联合体以上限价竞得，成交楼板价达2.1万元/平方米，是无锡首个地价突破2万元的地块。此外，南通也于月内完成了次轮集中土拍，但热度依旧平平，在提前中止了3宗地后，余下13幅地中12宗以底价成交，仅1幅溢价出让，拿地主力也仍以本地国资为主。

截止7月底，22城次轮土拍也大多已收官。尽管多个城市的土拍规则延续宽松，并且也通过提升住宅限价、降低商业占比等方式来进一步优化房地价差，持续给房企让利，但从土拍表现来看，整体低热趋势并未改变，19个城市中有9个城市的次轮土拍溢价率低于3%，其中重庆、武汉更是在1%及以下。究其原因，还是由于楼市成交仍旧低迷，销售去化承压，因而房企尤其是民营房企投资意愿仍维持在低位。

表：2022年7月各能级及十大重点城市经营性用地成交情况（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

城市能级 (重点城市)	成交建筑面积			成交金额			成交均价		
	7月	同比	环比	7月	同比	环比	7月	同比	环比
一线	401.28	633%	-26%	808.68	1184%	-32%	20152	75%	-8%
北京	4.51	—	-94%	7.60	—	-97%	16835	—	-57%
上海	176.17	431%	-61%	550.03	4254%	-36%	31222	721%	63%
广州	210.96	682%	1619%	238.59	380%	1164%	11310	-39%	-26%
深圳	9.64	704%	246%	12.46	574%	11%	12921	-16%	-68%
二线	2174.45	46%	-39%	1597.58	236%	-28%	7347	130%	18%
成都	502.51	1512%	953%	426.34	7677%	5618%	8484	382%	443%
杭州	32.51	-13%	-91%	30.53	72%	-95%	9389	98%	-42%
南京	443.46	4692%	3962%	726.90	78911%	71870%	16392	1549%	1672%
天津	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—
武汉	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—

重庆	232.27	8460%	2531%	138.68	13076%	2156%	5971	54%	-14%
三四线	5227.43	-59%	-44%	1229.94	-59%	-34%	2353	-1%	17%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

4、重点地块：上海、南京多宗地触顶成交，拿地企业仍以央国企为主

2022年7月，重点城市次轮土拍潮延续，包括上海、广州在内的7个重点城市均在月内迎来了第二批集中出让。由于多数城市首轮集中土拍低热，第二轮供地质量较首轮明显提升，如南京推出了多宗河西优质宅地、广州也加大了天河、荔湾等中心城区的土地供应；上海次轮集中供地也是如此，长宁西郊、普陀桃浦、浦东唐镇、川沙、闵行七宝古美等多个置业热点片区均有土地推出。因此，本月优质土地的供应量仍在高位，房企参拍热情较高，其中上海、南京等均有多宗地块以高溢价或者上限价成交。

表：2022年7月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	广州	天河区燕塘地块三（AT020883地块）	81.19
2	佛山	2022-06-13 南海区 TD2022(NH)WG0024	62.17
3	上海	浦东新区外高桥新市镇 G08-01 地块	55.38
4	上海	杨浦区江浦社区 R-05 地块（大桥街道 115 街坊）	47.75
5	上海	浦东新区川沙新镇城南社区 PDP0-0706 单元 C06-03 地块	47.70
6	上海	嘉定区嘉定新城（马陆镇）马陆南社区 23-01、29-01 地块	47.43
7	南京	NO. 2022G27 秦淮区南部新城地块	45.40
8	南京	NO. 2022G29 建邺区双闸街道地块（河西南部 4-2-D）	45.30
9	上海	浦东新区唐镇中心镇区 C-01B-09 等地块	44.89
10	南京	NO. 2022G40 雨花台区板桥街道地块（中船绿洲一期）	36.40

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

不过，从拿地房企情况来看，央国企仍是重点城市集中土拍的参拍主力。以单价榜中入围的9宗集中成交地块来看，这些地块基本均由央国企及其联合体竞得，如上海长宁西郊地块由上海城投竞得，普陀中山北地块则由保利发展、招商蛇口及新世界联合体竞得。在当前大部分民企首要任务仍是保交付的背景下，央国企及少数优质民企将持续撑场重点城市集中土拍。

表：2022年7月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价（元/平方米）
1	上海	长宁区新泾镇 232 街坊 17/1 丘 77-01 地块	99887
2	上海	普陀区中山北社区 C060202 单元 B2-18 地块	65957
3	上海	静安区天目社区 C070102 单元 07-03 地块	56201
4	上海	杨浦区江浦社区 R-05 地块（大桥街道 115 街坊）	56000
5	上海	杨浦区长海社区 025-07 地块（长海路街道 332 街坊）	50200
6	广州	天河区燕塘地块三（AT020883地块）	48300
7	上海	普陀区桃浦科技智慧城（W06-1401 单元）026-01 地块	47322
8	杭州	杭州市劝业里 10-2 地块危旧房改善项目	45955
9	南京	NO. 2022G28 建邺区沙洲街道地块	40806

10	上海	浦东新区唐镇中心镇区 PDP0-0405 单元 C-01B-09 等地块	40739
----	----	--------------------------------------	-------

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

① 上海：长宁西郊稀缺宅地成交单价逼近 10 万元/平方米

宗地概况			
区域	长宁区	成交日期	2022-07-25
总用地面积 (万㎡)	2.30	成交总价 (亿元)	27.63
总建筑面积 (万㎡)	2.77	楼板价 (元/平方米)	99887
所属板块	北新泾板块	详细交易方式	挂牌
环线位置	中外环	地块属性	纯住宅
受让方	上海城投		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

7月末，上海第二轮集中供地到期出让。相较于首批次供地，上海第二批次供地质量明显提升，长宁北新泾、普陀桃浦、静安不夜城、浦东唐镇、川沙等多个热点置业板块均有土地推出。其中，最受关注的还当属位于长宁北新泾板块的宅地。作为土地供应最为紧张的片区，长宁上一次宅地出让还要追溯到2019年，可见板块内住宅供应也十分稀缺。而该宗地位于传统别墅区西郊板块，周边以别墅等豪宅为主，居住氛围浓厚，同时地块还临近地铁10号线龙溪路站和上海动物园站，距离虹桥机场及火车站也仅两站地铁，出行十分便捷。因此，项目入市后销售压力较轻。另一方面，宗地的房地联动价高达16.3万元/平方米，是上海实行新房指导价以来的新高，即使地块达到最高限价，项目利润空间也较为可观。因而该宗地吸引了6家房企竞价，在经过36轮竞价后进入一次报价区间，最终由上海城投成功竞得，成交楼板价达99887元/平方米。值得一提的是，该成交价格也刷新了上月刚刚由北京太阳宫地块创下的年内涉宅单价新高，在全国历史成交宅地中也位居第二。

② 广州：越秀摇中天河燕塘地块

宗地概况			
区域	天河区	成交日期	2022-07-18
总用地面积 (万㎡)	8.18	成交总价 (亿元)	81.19
总建筑面积 (万㎡)	16.81	楼板价 (元/平方米)	48300
所属板块	后河北板块	详细交易方式	挂牌
环线位置	环城高速外	地块属性	纯住宅
受让方	越秀		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

7月18日，广州年内第二轮集中供地到期出让。本次集中土拍，广州的供地规模仍保持在低位，仅推出14宗地，供应量低于今年首轮。与此同时，广州也加大了中心城区的供应力度，天河区、海珠区、荔湾区三个核心区域各有2幅地出让。在此影响下，广州次轮土拍热度较首轮出现回温，4幅地溢价成交，次轮成交平均溢价率上涨至6.6%。在成交的11宗地中，天河区燕塘地块三成为房企争夺的热点，共有7家房企参与竞拍，最终在经过54轮竞价后触及土地最高限价，平均成交楼板价为48300元/平方米，可售楼板价达到50842元/平方米，该单价足以跻身广州楼面价TOP5。据地理位置来看，地块靠近地铁3号线梅花园站，交通出行十分便利；周边配套也十分完善，商超、教育、医院等配套一应俱全。周边楼市方面，项目所在片区已多年无新房供应，项目入市几乎无竞争压力；当前市场主要以二手交易为主，附近的云山壹号、峻林等项目最新挂牌价格均在10万元/平方米以上，与地块成交楼板价相比，利润空间非常可观。

5、政策：青岛、海南推进保租房供给，三四线降门槛稳地市

在国内外复杂多变的宏观环境和疫情冲击之下，全国二季度经济总量的正增长来之不易，为更好地推动下半年全国经济总量增长，7月份中央部委的政策重点更多地放在了促消费增长、推动进出口发展等方面，供给侧方面宏观调控频次略有放缓。在7月下旬的国务院常务会议中，时隔两月再度提及了房地产，提出要促进房地产市场平稳健康发展，但落脚重点还是放在了需求侧方面，即“支持刚性和改善型住房需求”，对土地市场方面并没有提出明确要求。

地方层面，在经历了2022年首次两轮集中供地后，大多数一二线城市的供地门槛已经有所降低，月内调控频次也有所降低。月内一二线城市土地相关政策主要是集中在租赁住房供给方面，值得注意的是，鉴于目前土地市场整体热度的低迷，月内出台相关新政的海南、青岛均着重提出要完善多渠道租赁房源供应体系，其中海南更是将各市县集体用地、企事业单位闲置用地、产业园区配套用地等作为租赁住房用地的主要来源，对于新增国有建设用地规模要“适度利用”。

三四线城市方面，供地限制放宽仍在高频次发布，关于土地开发，仍主要体现在降保证金比例、延长土地出让金缴纳时限。并且更多的对后续建设方面予以放宽，典型如忻州市，在最新出台的“稳房地产36条”中支持已批未建项目指标调整：在文件发布之日前取得国有建设用地项目配建的公租房，企业申请报批通过后，其中80%公租房可由企业自行销售，剩余20%无偿移交政府即可。