

行业透视 | 刚需接力豪宅, 沪宁杭等 6 城成交达近 2 年单月高点

作者 / 杨科伟、俞倩倩

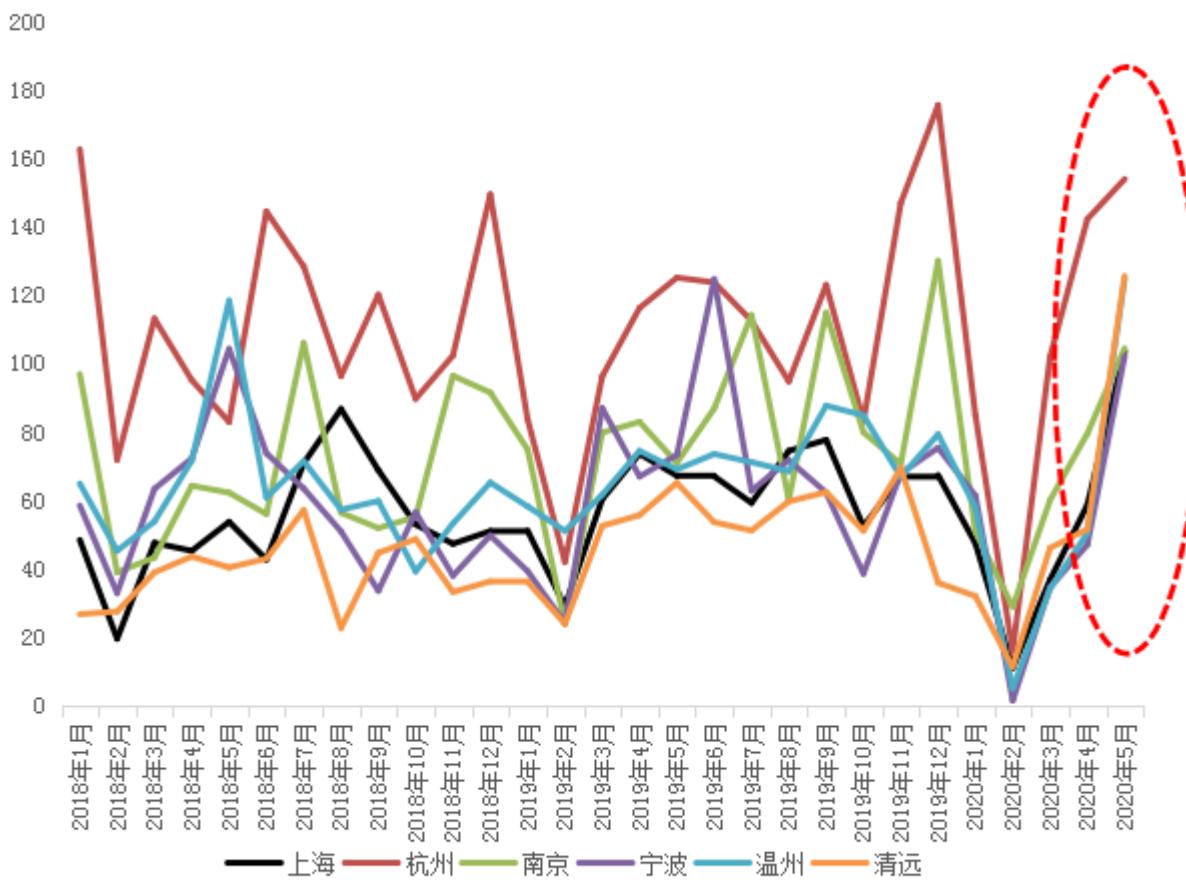
放眼 5 月全国楼市, 虽然供应同环比齐跌, 本月阶段性回调, 但成交复苏势头不减, 百城成交环比保持增势, 月度成交基本恢复至去年同期水平。聚焦单个城市表现, 可谓“几家欢喜几家愁”, 城市分化不断加剧, 究竟当前哪些城市的楼市较为火爆, 市面上又是怎样的产品备受购房者青睐呢?

1

沪、宁、杭等 6 城 5 月单月达成交高点, 刚需成为多数城市加速冲高主驱力

据 CRIC 监测的百城 5 月成交数据, 近半数 (46 城) 同环比保持增势, 我们剔除了成交规模较小、涨幅不显著的部分三四线城市, 得出了当前市场较为火热的 17 个核心城市, 5 月成交情况如下表, 可以看出, 一线上海本月成交爆发式增长, 热点板块项目大卖和延迟备案等因素推动本月成交破 100 万平方米; 热门二线诸如杭州、南京、成都、宁波等表现同样可圈可点, 同比涨幅均超 20%, 值得关注的是上海、杭州、南京、宁波、温州、清远等城市 6 月单月成交量均达到了 2018 年以来的成交高点, 疫后复苏动力显著强于其他同类城市。

图：上海、杭州、南京、宁波、温州、清远月度商品住宅成交面积变化情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

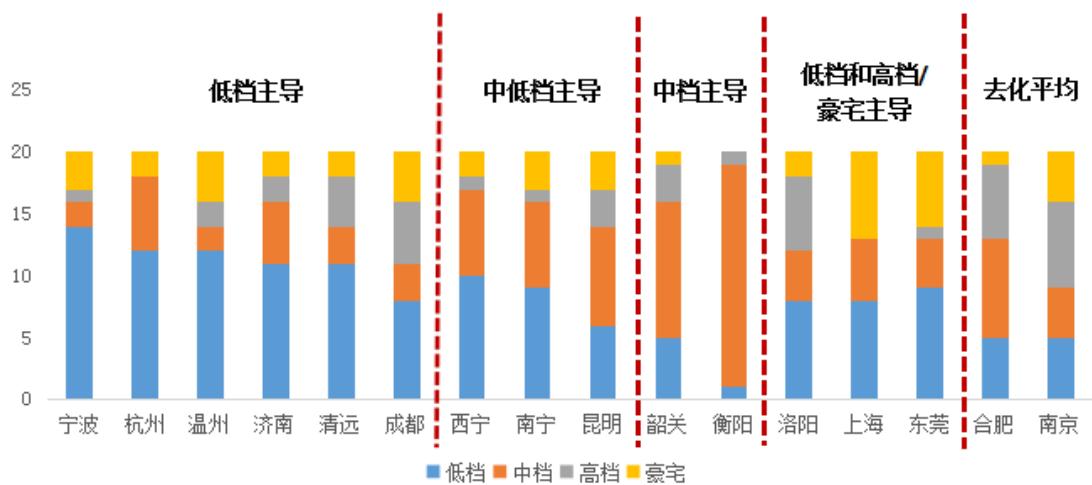
表：16个典型城市5月商品住宅成交面积和同比变化情况（单位：万平方米）

城市能级	城市	2020年5月	环比	同比	2020年1-5月	累计同比
二线	上海	104	76%	54%	258	-8%
	宁波	209	140%	73%	504	-5%
	杭州	154	8%	23%	499	8%
	成都	120	8%	31%	538	-6%
	南宁	112	32%	27%	345	-9%
	南京	104	31%	47%	324	-3%
	昆明	102	24%	12%	304	-21%
	济南	83	18%	22%	249	-20%
	合肥	78	3%	12%	285	-10%
	西宁	43	28%	316%	141	12%
三四线	清远	126	143%	93%	267	14%
	温州	125	147%	80%	273	-13%
	东莞	58	21%	11%	177	-9%
	洛阳	38	291%	114%	99	1%
	韶关	32	59%	90%	98	20%
	衡阳	31	80%	10%	74	-46%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

为了更好的分析这些城市背后热销的动因，我们聚焦这 17 城，将不同城市 5 月商品住宅成交面积 TOP20 项目按照低档、中档、高档、豪宅进行了产品分类，各城市项目档次分布情况如下图：以宁波、杭州、温州、济南、成都为代表的核心二线和强三线城市主要依托低档热销；西宁、南宁、昆明客户刚需化情况也比较显著，中低档项目成交占比较高；韶关、衡阳的热销项目价格集中在城市均价附近；洛阳、上海、东莞的市场则较为特殊，低档和高档或豪宅类产品热销频频，而中档则略显失色；合肥、南京则呈现出各档次产品去化平均，高性价比产品备受青睐。

图：16个典型城市5月商品住宅成交面积TOP20项目档次分布情况（单位：个）



备注：产品档次划分标准为低档：项目均价低于城市均价的10%以上；中档：项目均价在城市均价的正负10%之间；

高档：项目均价高出城市均价的10%-30%；豪宅：项目均价高出城市均价的30%以上

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2

杭州、成都等高性价比低档项目再现“万人摇”， 价格优势刺激刚需加速释放

第一类城市以宁波、杭州、温州、济南、清远、成都为典型代表，刚需客户较为活跃，位于政策利好区域，价格相对适中的高性价比中低档楼盘持续热销。这类城市多为省会或区域核心，人口基数较大，“虹吸”效应显著，吸引了众多外来务工人员，买房自住居多，加之部分区域因政府限价原因一二手倒挂，不乏一些高性价项目获得购房者的青睐。以杭州为例，5月成交的火热主要是依托刚需盘驱动，二手房倒挂情况则并不十分显著。据CRIC监测，杭州5月商品住宅成交面积TOP10项目中有8个均为低档产品，主要集中在临安区，项目均价基本都在2万元/平方米以下，已属于整个杭州的“价格洼地”，也成为了刚需入场的必争之地。相较而言，新盘和周边项目的价差并不显著，例如排行第一的余杭区御山道壹号项目，均价为19764元/平方米，但位置更靠近地铁和综合体的众安理想湾，近期二手房成交均价也在1.8-2万元/平方米；同样排名第二均价为19142元/平

方米的宝龙旭辉城，目前板块主流二手房价也仅为 1.8 万元/平方米。**再如成都，一二手倒挂或是预售均价显著低于板块内其他在售项目价格也是部分楼盘大火的原因**，低廉的价格强化了购房者“买到就是赚到”的乐观预期，因而也促使城市市场迅速回暖。典型代表为 5 月排行第一的天府新区的恒大天府半岛项目，成交均价 12431 元/平方米，而周边项目均价基本都在 2 万元/平方米，因而也使得该项目成为近万人摇号的“网红楼盘”。

3

昆明、南宁、西宁等以中低档项目主导，

刚需、刚改偏好小面积三房产品

中西部城市诸如西宁、南宁、昆明客户刚需化情况也比较显著，但是略好于第一类城市，低档和中档项目的销售情况可谓不分伯仲，城市排行榜 TOP20 项目中有半数以上均为中低档产品，以昆明为例，万科、融创、恒大、俊发等品牌房企项目均是榜上有名，位列榜首的万科城项目主力户型集中在 77 平米二房，87 平米三房，总价相对较低的同时满足了刚需购房者一步到位的置业需求，加之周边规划了 4 号线和 7 号线双地铁，2.7 万平米的商业配套、先锋小学、长城中学等丰富的教育资源，高性价比的优势也使得项目成为了西北新城片区最为火热的楼盘之一。

表：西宁、南宁、昆明 5 月部分热销中低档项目情况（单位：万平方米，套，元/平方米，亿元）

城市	项目排名	项目名称	区域	产品档次	成交面积	成交套数	成交均价	成交金额
昆明	1	万科城	五华区	中档	4.85	499	15456	7.50
	2	昆明融创文旅城	西山区	中档	4.04	340	15801	6.38
	4	俊发城	盘龙区	中档	2.47	224	14756	3.65
	6	融创春风十里	五华区	低档	2.25	273	12639	2.85
	8	恒大玫瑰湾	官渡区	中档	2.05	172	14435	2.96
南宁	1	华润万象华府	西乡塘区	中档	8.84	765	12091	10.68
	3	融创融公馆	西乡塘区	中档	4.05	394	12603	5.11
	4	凯旋 1 号 · 上水湾	江南区	中档	3.75	326	12131	4.55
	5	建工城	良庆区	低档	3.74	321	8777	3.28
	6	金悦澜湾	良庆区	低档	3.16	296	9556	3.02
	7	五象智慧健康城	良庆区	低档	3.09	214	7081	2.19
	8	五象澜庭府	良庆区	中档	2.60	265	12425	3.23
	9	龙光玖誉城	江南区	低档	2.42	255	10438	2.53
	10	路桥 · 壮美山湖	良庆区	中档	2.28	175	11358	2.59
	1	绿地国际花都	城北区	中档	4.68	401	8002	3.75
西宁	2	东方华府	城东区	中档	1.43	191	8401	1.20

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

4

韶关、衡阳各区域无显著价差，房企以价换量，

政策利好强化购房者乐观预期

韶关、衡阳等三线城市目前市场回暖主要依托于中档项目的热销，事实上，对于这些城市而言，各区域房价差异并不是很明显，除了郊县之外，市区各版块成交均价价差基本都在 1000 元/平方米以内，因而还是品牌开发商的项目更有优势，热销项目基本隶属于碧桂园、保利、恒大和富力。具体来看，**目前韶关市场回暖主要依托于房企的以价换量策略**，部分项目主动降价促销，或给出让利折扣，或降低首付比例，或延长贷款年限，牺牲自身小部分利润空间来抢占市场，获得项目的快速去化。以韶关榜首项目碧桂园太阳城项目为例，自疫后以来，相继给出了 9.9 元抢 2 万元车位券、员工额外 99 折、送 6.6 万元全屋家电等诸多让利优惠，来访、成交均有所复苏，以价换量效果显著，市场整体供求趋于平衡。**而对于衡阳而言，政府适时利好政策为疫后楼市注入了“强心剂”**。2 月 18 日，衡阳政府便出台了《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干政策》，算是湖南片区率先出

台疫后纾困政策的城市之一，且力度相对较大，尤其在刺激消费端层面，涵盖了购房补贴、人才新政等多项内容。譬如对购买新建商品房和存量住房，签订网签协议并缴纳契税，所缴契税税率为1%的，由市财政按所交契税对购房人予以全额补贴；同时扩大人才购房补贴对象范围，非“双一流”大学全日制本科生一次性购房补贴5万元等。

表：韶关、衡阳5月部分热销中档项目情况（单位：万平方米，套，元/平方米，亿元）

城市	项目排名	项目名称	区域	成交面积	成交套数	成交均价	成交金额
韶关	1	碧桂园·太阳城	武江区	4.84	363	7726	3.74
	2	保利大都会	武江区	4.01	315	8006	3.21
	3	碧桂园	浈江区	3.92	239	7281	2.85
	6	恒大城	武江区	1.41	124	7549	1.07
	7	宝能城	武江区	1.31	101	7483	0.98
	9	富力城市花园	武江区	1.05	85	7019	0.73
衡阳	1	融冠乐城	蒸湘区	1.76	137	6901	1.21
	2	华耀碧桂园·十里江湾	石鼓区	1.75	131	6640	1.16
	3	绿地衡阳城际空间站	珠晖区	1.27	103	6594	0.84
	4	银泰·红城	蒸湘区	1.20	100	7620	0.91
	5	国贸·前海湾	蒸湘区	1.02	74	7204	0.74

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

5

上海、东莞、洛阳刚需、高档项目“两头热”，

中档产品去化相对一般

上海、东莞、洛阳的热销项目分布情况呈现出“两头大，中间小”，刚需自住和高端改善需求都比较旺盛，而城市均价附近的中档项目占比相对较低。以上海为例，既有均价10万+的豪宅项目浦东碧云尊邸、浦东新鸿基滨江凯旋门、徐汇恒盛尚海湾豪庭榜上有名，同时不乏均价4万+的闵行万科青藤公园、宝山中集金地美兰城、南汇公元2040实现热销。这些也与上海本身的居民收入结构密切相关，对于刚需人群而言，随着购房门槛的逐步提升，80-100平米小三房户型备受青睐，无论从面积段、总价值，还是功能性来说都完全契合了其一步到位的置业需求。而高档和豪宅市场的主力消费群体集中在高净值人群，他们收入渠道来源多样，购买力相对充裕，置业需求稳定，受疫情

冲击较小，因而也使得高端和豪宅产品从不缺少买家，譬如浦东的新鸿基滨江凯旋门项目，4月开盘推出的136-145平米的两房稀缺小户型，因其区位和价格优势，开盘当天便取得了去化84%的佳绩。

表：上海、东莞、洛阳5月部分热销低档、高档、豪宅项目情况

(单位：万平方米，套，元/平方米，亿元)

城市	项目排名	项目名称	区域	产品档次	成交面积	成交套数	成交均价	成交金额
上海	1	碧云尊邸	浦东	豪宅	3.94	144	110931	43.72
	3	东方惠礼	浦东	豪宅	2.57	369	93552	24.00
	4	新鸿基滨江凯旋门	浦东	豪宅	2.41	121	136949	32.97
	6	万科青藤公园	闵行	低档	2.32	180	48066	11.14
	7	中集金地美兰城	宝山	低档	2.30	252	42656	9.83
	8	恒盛尚海湾豪庭	徐汇	豪宅	2.27	210	105691	23.95
	9	徐汇天悦	徐汇	豪宅	2.15	201	97751	21.06
	10	公元2040	南汇	低档	2.14	213	46507	9.96
	20	东滩花园	崇明	低档	1.11	82	34227	3.78
东莞	1	海逸豪庭	滨海片区	高档	2.65	141	29117	7.73
	3	金湖郦城	东部产业园片区	低档	2.02	196	18589	3.75
	4	和昌众筑·中央松湖	东部产业园片区	低档	1.70	213	19700	3.34
	5	龙光江南大境	滨海片区	豪宅	1.58	155	32804	5.18
	6	万科皇马郦宫	城区片区	豪宅	1.58	95	30861	4.82
洛阳	1	恒大绿洲	瀍河区	低档	3.69	340	8561	3.16
	2	洛阳华耀城	伊滨区	低档	2.78	248	7798	2.17
	3	北辰香林	老城区	低档	2.43	162	8407	2.04
	4	碧桂园玖锦台	洛龙区	豪宅	2.42	166	14065	3.40
	5	绿都中梁河风雅叙	洛龙区	高档	2.26	193	11057	2.50
	6	和昌中央城邦	西工区	低档	2.09	186	8557	1.79
	7	锦艺云锦天章	洛龙区	低档	2.00	161	8316	1.66

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

6

合肥、南京各档次产品去化平均，

南京核心区位高档供应稀缺“一房难求”

而针对合肥、南京等二线城市而言，各档次均有热销项目，去化平均，整体市场全线回暖。值得关注的属南京的高档和豪宅市场，热销项目占比略高于中低档，且成交面积TOP10项目中8成均为

建邺、鼓楼、栖霞等核心区域的中高档和豪宅项目，市场热度可见一般。其中榜首项目栖霞融信世纪东方在5月末再次加推324套房源，开盘即全部售罄，热销原因无外乎以下几点：一是板块资源稀缺，配套相对完善。项目位于仙林湖板块，区域规划发展较好，临近仙林湖公园和万达茂；且因项目靠近仙林大学城，购买力较为充足。二是项目得房率较高，为81%-89%，此次推出的户型中不乏89-99平米的小户型，总价可控；此外本次加推也属项目收官房源，购房者意向也较为强烈。

表：合肥、南京5月部分热销项目基本情况（单位：万平方米，套，元/平方米，亿元）

城市	项目排名	项目名称	区域	产品档次	成交面积	成交套数	成交均价	成交金额
合肥	1	滨湖阳光里	包河区	低档	2.09	216	15900	3.32
	2	学林春晓	新站区	低档	2.05	213	14568	2.99
	3	海尔地产云玺	经开区	低档	1.99	156	16537	3.30
	4	金隅南七里	蜀山区	高档	1.75	119	22601	3.96
	5	国贸天成	庐阳区	高档	1.65	122	23942	3.94
	6	翡翠天际	包河区	高档	1.47	116	22222	3.26
	7	徽创君泊	蜀山区	中档	1.43	121	17603	2.51
	8	中海九樾	滨湖区	中档	1.38	118	20559	2.85
	9	文一豪门金地	滨湖区	高档	1.33	92	21557	2.86
	10	建发雍龙府	包河区	豪宅	1.31	98	24627	3.23
南京	1	融信世纪东方	栖霞	高档	6.08	618	31271	19.01
	2	中海城南公馆	雨花台	豪宅	5.09	454	35261	17.93
	3	都会四季	江宁	高档	3.84	345	30792	11.83
	4	绿地紫金中心	鼓楼	豪宅	3.27	227	44961	14.69
	5	华侨城翡翠天域	栖霞	中档	3.12	279	23357	7.28
	6	五矿澜悦栖原	江宁	高档	2.50	201	31365	7.84
	7	高科荣境	栖霞	高档	2.30	165	31105	7.17
	8	华侨城天鹅堡	建邺	豪宅	2.26	87	40196	9.08
	9	恒大养生谷	六合	低档	2.23	199	10618	2.37
	10	雍宁府	浦口	中档	2.12	176	27108	5.75

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

综上，可以得出，房地产市场复苏动力较强的城市主要集中在核心一二线和强三线，多数城市主要依托刚需自住需求集中释放，短期市场迅速回暖，譬如宁波、杭州、温州、济南、清远、成都等，韶关、衡阳等城市因各区域无明显价差，房企凭借以价换量或政策利好等外部因素加持也带来了楼市的“繁荣”，而上海、东莞、洛阳、南京等高端市场同样引人关注，

部分核心区位的高性价比项目屡开屡罄，造就了短期内的销售神话。总体来看，这些城市的市场热度短期内仍有望延续，产品“分层”现象也将逐步加剧。