

## “银十”应势突起，成交大提振

2014年10月27日  
CRIC 研究中心  
www.yanjiu.cric.com

研究员/马千里

“银十”已近月末，就国内主要城市成交表现来看，得益于930新政以及地方政策放宽的持续推进，继九月下半月市场成交回稳以来，今年十月份楼市成交可谓是全面转暖，众多热销项目也可谓赚的心满意足。

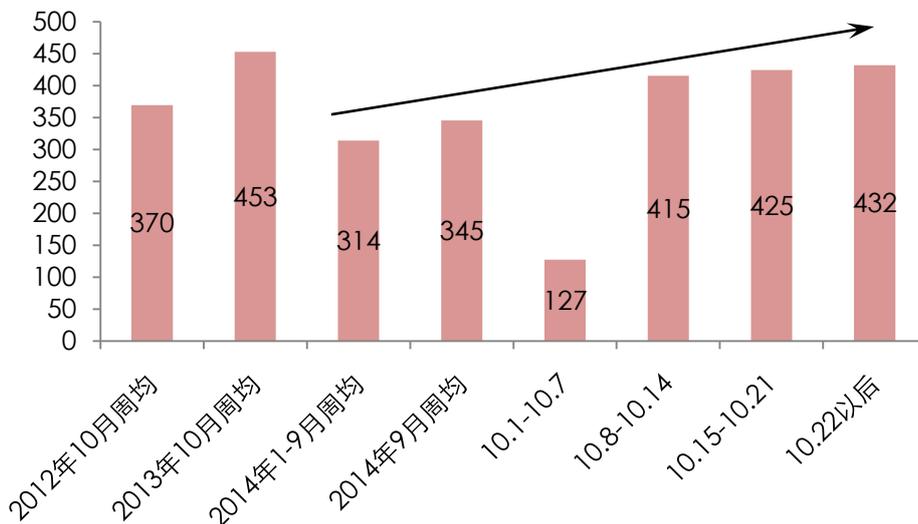
### “银十”分量十足，典型城市成交量大幅提振

就备案数据走势而言，黄金周后典型城市去化速度大幅提振，且每周成交量都有小幅的持续提升，虽然成交量较2013年10月的高点有一定差距，但已然大大超出9月份和14年以来的平均水平，与2012年同期相比也有比较明显的提升。

十月份市场成交的回暖，我们认为还是基于多方面因素的共同推动，一是中央层面政策的持续放松，“930”新政的限贷松绑、SFL（常备借贷便利）的定向投放以及发文取消公积金个人房贷保险等利好政策的发布，为市场转暖提供了良好的政策大环境；二是地方执行层面的持续推进，如天津二次救市彻底解除限购、长春公积金新政满六个月申请个贷、无锡二套房公积金新政出台等；三是今年以来成交的持续低迷，已经积压了相当数量的刚性需求有待释放；四是政策转暖下的项目低价、平价入市，进一步加快了窗口期

打开，诸如广州的雅居乐万科热橙、富力东山新天地，合肥的宝能城，深圳的龙岗中骏四季阳光等项目均是平价或低价热销。

十月份典型城市住宅周度备案成交走势



注：就实际销售情况来看，国庆期间大多数城市已经进入强销期，但受到节假日网签备案延迟影响，这一部分成交在黄金周后才有所体现，是故在反映在备案数据上，黄金周后各线城市成交才出现回升。

数据来源：CRIC

### 一线城市成交回升更为显著，调控持续放宽城市表现更为优异

分城市能级来看，黄金周后一二三线城市成交量与整体表现均基本一致，虽仍低于去年同期水平，但均较今年以来的成交出现了明显回升。其中一线城市回暖更为显著，周均成交面积较9月份上升了43%，其中北京市受自住房带动，成交量更是较上月上升了67%，一线城市成交之所以会出现更为显著的回暖，一方面固然是受益于市场信心的转暖，低价优质刚需项目热销，一些高端项目也卖的不错，如上海万科翡翠公园、广州富力东山新天地、深圳中海九号公馆、华辉云门等项目均实现了8成以上的去化；另一方面，

**这与今年以来的一线城市成交持续低位也不无关系**，目前二线城市限购已经全面放开，地方政府调控放宽也在进一步跟进，但一线城市限购政策依然从严执行，据 CRIC 监测数据显示，前九月一线城市成交量同比下滑 3 成左右，下滑幅度较二线城市大了约 20 个百分点，更低的基数水平，使得一线城市在成交回暖时也有了更大的上升空间。而也正是由于环比基数较低，故在成交大幅回升四成之后，一线城市成交量同比跌幅仍达到 10%，较去年同期差距最大。

结合具体城市表现来看，武汉、杭州、天津等地方调控放宽持续推进的城市，成交量均迎来了较大幅度的回升，其中武汉市长假后的周均成交量更是达到了 52.55 万平方米，预计 10 月成交量在 180 万以上，有望再创成交量新高。诚然，也有表现则相对一般的城市，如成都受开发商货值准备不足、消费者持续观望等因素影响，国庆后市场只能说是一个“平”字，没有明星楼盘惊艳去化，甚至万科还有小幅下调价格，蓝光和保利也暂停对战，反应在备案数据上，成交量也比上个月出现了较大幅度的下跌。

十月份各能级典型城市住宅成交备案情况

单位 万㎡	黄金周期间 成交面积	黄金周后 周均成交面积	10月7日以后周均成交与往期对比			
			相比今年9月	相比今年前9月	相比13年10月	
一线	北京	4.54	22.39	67%	67%	21%
	上海	2.89	21.07	17%	32%	-33%
	广州	5.80	21.63	52%	35%	-18%
	深圳	1.31	10.77	46%	68%	34%
	<b>小计</b>	<b>14.54</b>	<b>75.86</b>	<b>43%</b>	<b>46%</b>	<b>-10%</b>
二线	武汉	21.59	52.55	51%	91%	56%
	杭州	6.50	26.78	26%	103%	31%
	长沙	7.67	31.36	49%	49%	2%
	成都	5.11	22.09	-40%	-45%	-59%
	青岛	5.63	23.46	18%	52%	-21%
	南京	5.57	19.89	46%	39%	10%
	苏州	6.62	19.87	34%	48%	5%
	天津	7.05	19.17	22%	10%	-28%
	济南	3.87	15.75	15%	30%	2%
	贵阳	12.32	17.43	29%	56%	-16%
	长春	3.61	15.29	-2%	14%	7%
	合肥	4.47	15.65	-3%	-13%	-21%
	兰州	7.54	12.71	57%	173%	295%
	南昌	4.97	9.47	-38%	-3%	-43%
	厦门	1.07	6.32	42%	5%	9%
	福州	1.80	4.28	9%	4%	-14%
<b>小计</b>	<b>105.38</b>	<b>312.08</b>	<b>16%</b>	<b>29%</b>	<b>-6%</b>	
三四线	东莞	2.62	14.39	13%	59%	-16%
	惠州	2.08	7.47	69%	62%	-1%
	泉州	0.52	4.67	78%	72%	-3%
	扬州	1.56	5.15	107%	174%	119%
	晋江	0.79	1.98	3%	-2%	-52%
	<b>小计</b>	<b>7.57</b>	<b>33.66</b>	<b>39%</b>	<b>66%</b>	<b>-7%</b>
<b>合计</b>	<b>127.49</b>	<b>421.60</b>	<b>22%</b>	<b>34%</b>	<b>-7%</b>	

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，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。