

# 城市篇:一线回升、二线平稳,三四线分化加剧

文/克而瑞研究中心

2019年上半年,商品住宅成交规模与去年同期相比大体持平,城市市场格局却发生明显变化。尤其随着“因城施政、分类调控”的逐步贯彻实施,一线、二线和三四线城市市场分化愈加显著,城市热点轮动的势头方兴未艾:一线城市复苏回升,二线城市整体趋稳,三四线则小幅下行。目前成交表现良好的主要聚集在一线、强二线和长、珠三角经济实力较强的三四线城市。而从月度发展趋势看,表现出“温和上扬”,排除了2月因春节淡季成交趋冷之外,4月和5月基本都保持了4500万平方米左右的成交规模,稳步复苏。

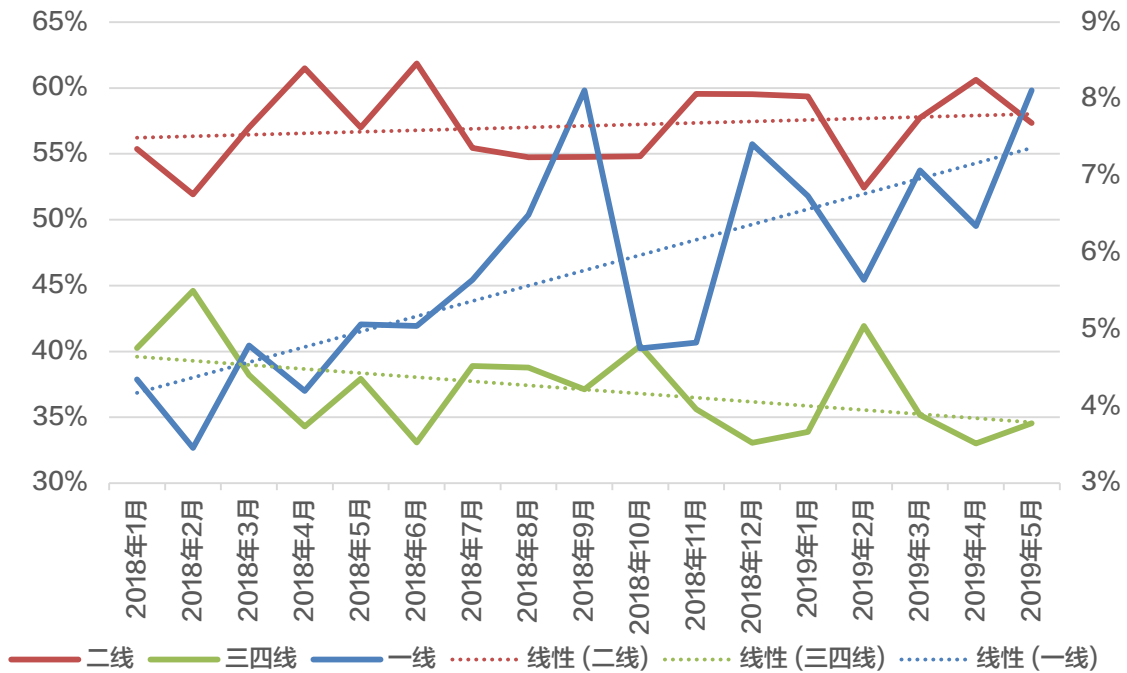
考虑到中央“房住不炒”的主基调深入人心,地方积极贯彻“因城施政,有松有放”,还有部分二三线城市的“抢人大战”如火如荼,我们预计2019年不同能级城市行情相对独立,一线将持续回升,二线整体维稳,热度将会惯性维持,而回调压力主要集中在需求透支和购买力不足的部分二线和大多数三四线城市。

## 2019 上半年总结

### 一、市场综述:成交逐月缓增,总规模与去年大体持平,三四线热度显著回落

2019年上半年,中央重申“房住不炒”的政策主基调,落实一城一策、城市主体责任的长效机制。地方“因城施策”有收有放,苏州、西安等加码调控,西安政策力度相较严苛,南京、佛山等局部放松调控,但难言调控政策实质性转向。抢人大战再掀高潮,更多二三线城市调降人才落户门槛,石家庄更是实行“零门槛”落户,并给予高素质人才购房补贴、个税减免等实实在在的优惠。在这样的背景下,不同能级城市行情相对独立,城市间分化也愈演愈烈。一线供需两旺,供应、成交量稳步增加,同比均显著高于去年同期,经历了严苛调控的“沉寂期”后,4个一线城市均有了不同程度的“回暖”,前期积压的购房需求在持续平稳释放。二线城市成交表现与去年大体持平,东南沿海地区的核心城市诸如如宁波、福州、苏州、天津、厦门市场均有明显回暖,而长沙、青岛、大连等困于政策面紧绷与需求透支双重因素,成交热度低迷不振。广大三四线城市尽管政策环境依然较为宽松,但受购买力所限,加之棚改货币化安置的收紧,下半年项目去化情况有所下降、成交逐渐疲软。

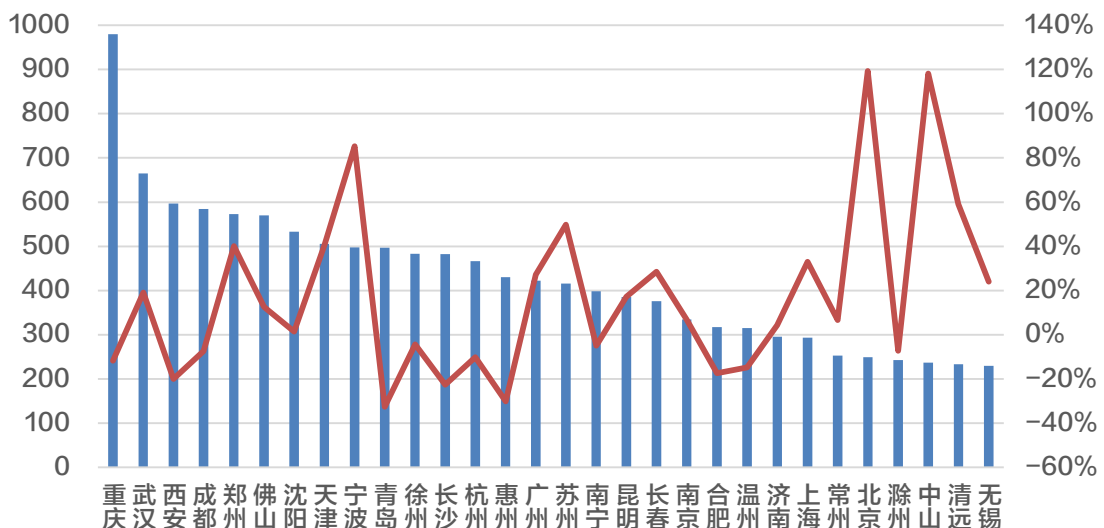
图：2019年前5月全国不同能级城市新建商品住宅月度成交比重变化



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

就各城市2019年前5月的成交表现来看，排名靠前的以中西部城市居多，重庆、武汉、西安、成都、郑州位列TOP5，主要源于一方面这些城市人口基数较大，对周边吸附力较强，源源不断的人口涌入刺激了刚需和改善需求的持续释放；另一方面这些城市的房价收入比相对东南沿海城市而言更低，居民购房压力相对较小。值得关注的是，郑州、天津、宁波成交量有了大幅增长，较2018年增幅均超40%，市场热度居高不下。

图：2019年前5月全国主要城市新建商品住宅成交情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 二、供应：新增供应微降1%，一线领涨，二线持平、三四线分化显著

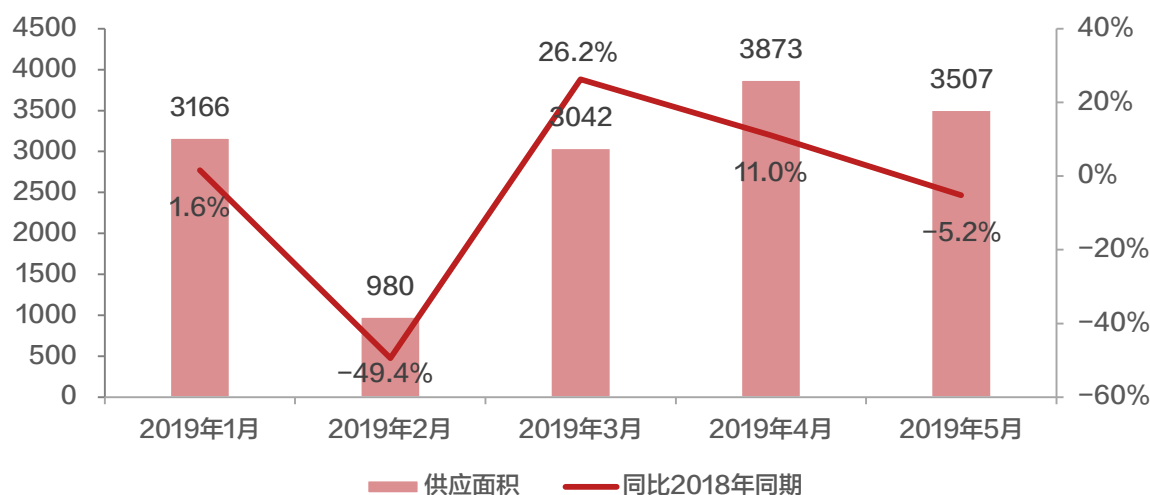
随着“因城施政，一城一策”调控成为楼市新常态，79个典型城市的供应量与去年相比大体持平，因年末基数较高等原因，环比下降显著达42%。不同能级城市分化显著：一线稳步复苏，供应持续放量，同比增幅达27%，二线基本与去年持平，三四线则出现了阶段性回

落，供应量不及去年同期。

## 1.上半年供应维稳，79城供应总量同比微降1%

.....略.....

图：2019年1-5月79个典型城市新建商品住宅月度供应情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2.一线同比增27%领涨，二线持平，三四线同比微降4%

从各城市能级来看，**一线城市供应量增幅明显**，总体较2018年同期上升27%。同比来看，除广州微跌2%以外，其余三城增幅均超过两成，其中北京因共有产权房大量入市，供应全线回升，对比去年同期实现翻番，增幅达134%。

**二线城市**1-5月新增供应6884万平方米，与2018年同期基本持平。随着“因城施策、一城一策”调控态势的延续，22个城市供应同比上呈现出涨跌参半且分化明显的状态，涨幅最大的昆明上升72%，第二位的厦门涨幅达69%，海口、南京、宁波等城市推出的一系列人才政策为房企带来向好市场预期的同时也促进了企业推盘量的提升，使得城市供应明显增加，但与此同时，跌幅最明显的济南则同比下滑了50%。

**三四线城市**整体供应量同比下跌4%。近期以来，受制于三四线城市的价格洼地优势衰退和需求的逐步疲软，房企纷纷把重心转回至一二线市场，导致三四线城市的整体供应量有所回落。与此同时，各城市的供给依旧保持分化格局。同比涨幅最大的城市是常熟、太仓和北海，实现翻倍，但翻番更多的应该归因于上期的供应基数小，而下跌最严重的城市如扬州、温州、贺州等跌幅均超四成。

**表：2019年1-5月79个典型城市分能级新建商品住宅供应情况（单位：万平方米）**

城市能级	2019年1-5月	同比(2018年1-5月)	环比(2018年8-12月)
一线	975	27%	-51%
二线	6884	0%	-46%
三四线	6709	-4%	-35%
合计	14568	-1%	-42%

备注：各城市数据详见文末附表1。

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

### 3.新增供应TOP10城市同比持平，佛山放量同比涨幅最大达26%

.....略.....

**表：2019年1-5月新建商品住宅供应面积TOP10城市（单位：万平方米）**

排名	城市	2019年1-5月	同比(2018年1-5月)	环比(2018年8-12月)	2018年1-5月		2018年8-12月	
					城市	供应面积	城市	供应面积
1	重庆	810	-12%	-49%	重庆	921	重庆	1601
2	武汉	674	21%	-54%	成都	627	武汉	1481
3	佛山	591	26%	-3%	武汉	559	青岛	835
4	惠州	510	1%	-36%	惠州	507	徐州	823
5	徐州	506	13%	-39%	佛山	471	惠州	796
6	青岛	501	10%	-40%	青岛	457	沈阳	786
7	西安	462	8%	-24%	温州	456	成都	772
8	成都	448	-29%	-42%	徐州	449	昆明	693
9	沈阳	398	21%	-49%	西安	428	长沙	672
10	长沙	394	-4%	-41%	长沙	411	长春	644

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

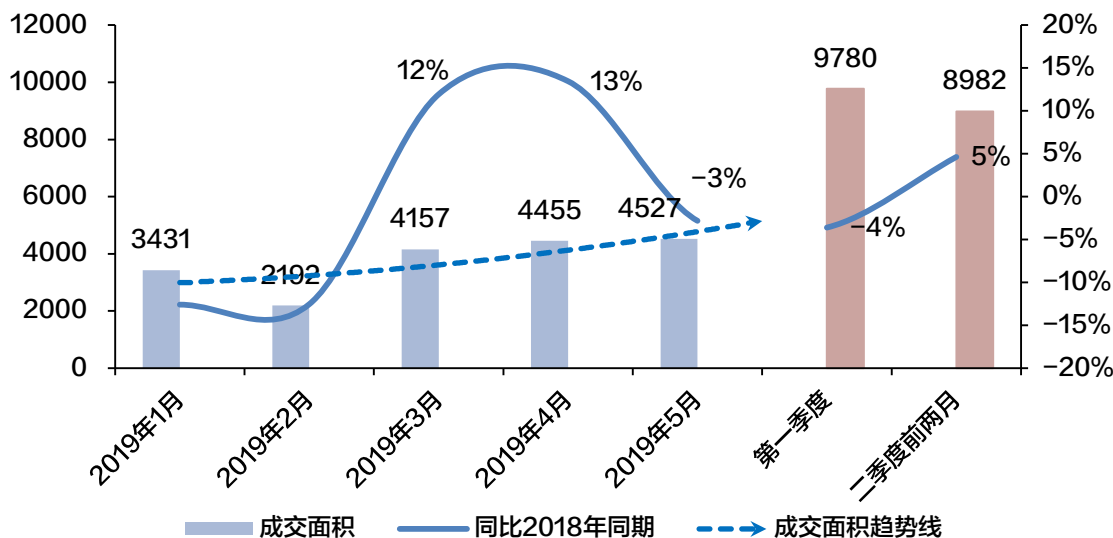
### 三、成交：先升后降与去年大体持平，一线回暖，三四线同比下降5%

总的来看，当前楼市成交“稳字当头”，上半年整体成交量温和上扬，需求空缺依然是各线城市普遍面临的现象。市场成交主力愈发集中于核心一二线城市，以长、珠三角表现最为突出。一线城市成交同比增43%，二线城市成交总量则与2018年同期持平；就二手房市场来看，14个典型城市成交量“先高后低”，沿海城市回暖显著。

#### 1.上半年成交温和上扬，二季度短暂回暖，一线同比大涨二线持平、三四线分化加剧

.....略.....

**图：2019年1-5月96个典型城市新建商品住宅月度/季度成交情况（单位：万平方米）**



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

**一线城市成交面积同比大涨 43%，达 1126 万平方米。**以北京为例，1-5 月成交量达 249 万平方米，同比涨幅翻番至 119%。当前北京新房尤其是共有产权房集中爆发，供应充裕，同时购房者迫于买房压力放弃观望纷纷入场，虽然全市新开盘去化表现依旧分化，但成交的回暖已经显著。

**二线城市成交整体量同比微增 1%与 2018 年持平，但环比 2018 年 8-12 月降 12%，不同城市表现持续分化：**宁波、福州、苏州、天津、厦门同、环比齐涨，市场均有明显回暖。而郑州、兰州、乌鲁木齐、武汉虽同比上涨明显，但环比均有不同幅度下跌，市场以补涨为主。同、环比均下跌的城市如长沙、青岛、大连等则成交热度低迷不振。

**三四线城市整体成交下行，1-5 月成交量同比降 5%，环比降 14%。**可以看到，仅长三角、粤港澳城市群三四线城市在市场需求尚存与政策利好下成交表现良好，其中诸如珠海、常熟、德清等城市涨势出众。其他如徐州、扬州、芜湖等其此前市场火爆的城市在政策面收紧、居民购买力透支下市场成交萎缩明显。

**表：2019 年 1-5 月 96 个典型城市分能级新建商品住宅成交情况（单位：万平方米）**

城市能级	2019 年 1-5 月	环比 2019 年 8-12 月	同比 2018 年 1-5 月
一线	1126	-9%	43%
二线	9776	-12%	1%
三四线	7861	-14%	-5%
总计	18762	-13%	0%

备注：各城市数据详见文末附表 2。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

通过对 36 个重点城市 6 月成交量进行估算 数据显示：一线城市 6 月成交环比下降 21%，同比上升 17%，上半年成交量累计同比上升 42%；二线城市环比微增 2%，同比降 7%，上半年累计同比降 5%；三四线城市环比降 3%，同比微增 3%，上半年累计同比降 8%。

总的来看，6 月市场各能级城市热度大体延续。一线城市环比有降主要由于 5 月提前放量基数较大；二三线城市整体成交体量基本保持。我们认为，随着年中房企加快推案节奏，各能级城市市场成交表现在供应的刺激下均能保持现有体量，但下半年随着供应暂缓，一些

经济基础较为薄弱的三四线城市预计将展露出疲软的市场走势。

表：2019年36个典型城市分能级新建商品住宅成交情况（单位：万平方米）

能级	城市	2019年6月	环比	同比	2019年1-6月	同比
一线	北京	65	-43%	202%	348	162%
	上海	58	-15%	36%	351	36%
	广州	86	-6%	-32%	502	10%
	深圳	47	-10%	58%	210	41%
	<b>合计</b>	<b>256</b>	<b>-21%</b>	<b>17%</b>	<b>1411</b>	<b>42%</b>
二线	武汉	185	10%	13%	850	18%
	重庆	179	-25%	-48%	1159	-20%
	成都	177	87%	12%	761	-4%
	宁波	172	42%	15%	707	-1%
	长沙	151	34%	52%	634	-18%
	杭州	128	-1%	-11%	594	-11%
	青岛	123	-3%	7%	620	-28%
	西安	110	-16%	-28%	641	-29%
	苏州	95	-13%	15%	511	41%
	南京	89	24%	57%	423	17%
	郑州	84	-41%	-38%	657	21%
	昆明	79	-13%	-27%	465	6%
	长春	79	7%	-11%	455	19%
	南宁	75	-15%	-6%	462	-1%
	合肥	75	8%	-5%	392	-9%
	济南	75	18%	-6%	381	0%
	大连	61	36%	-12%	241	-36%
	福州	30	-11%	106%	187	82%
	海口	28	-39%	17%	179	-17%
	厦门	17	8%	176%	72	58%
<b>合计</b>	<b>2012</b>	<b>2%</b>	<b>-7%</b>	<b>10389</b>	<b>-5%</b>	
三四线	佛山	127	-7%	-17%	694	5%

无锡	91	73%	101%	320	39%
东莞	70	31%	31%	267	0%
常州	70	-13%	24%	322	11%
徐州	62	-46%	-32%	550	-18%
扬州	31	3%	39%	117	-58%
温州	31	-56%	-50%	345	-17%
汕头	28	24%	-11%	125	1%
衢州	26	1971%	112%	40	-8%
东营	20	16%	-18%	78	-46%
廊坊	11	-18%	10%	71	69%
贺州	11	234%	136%	21	-26%
合计	579	-3%	2%	2951	-8%
总计	2848	-2%	-3%	14751	-3%

注：2019年6月数据根据前25日成交推算。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2.TOP10 总体成交量缩水 8%，重庆 980 万平方米居首但同比降 12%

.....略.....

表：2019年1-5月商品住宅成交量TOP10城市（单位：万平方米）

排名	城市	2019年 1-5月	环比2018年 8-12月	同比2018年 1-5月	2018年1-5月		2018年1-12月	
					城市	成交量	城市	成交量
1	重庆	980	-6%	-12%	重庆	1111	重庆	2690
2	武汉	665	-20%	19%	西安	747	成都	1682
3	西安	597	-4%	-20%	青岛	738	武汉	1670
4	成都	585	-26%	-7%	成都	632	西安	1608
5	郑州	573	-9%	40%	长沙	624	青岛	1591
6	佛山	570	-16%	13%	惠州	616	长沙	1526
7	沈阳	533	-4%	1%	武汉	558	佛山	1478
8	天津	505	-16%	41%	沈阳	526	惠州	1445
9	宁波	498	159%	85%	杭州	519	沈阳	1422
10	青岛	497	-18%	-33%	佛山	506	杭州	1334

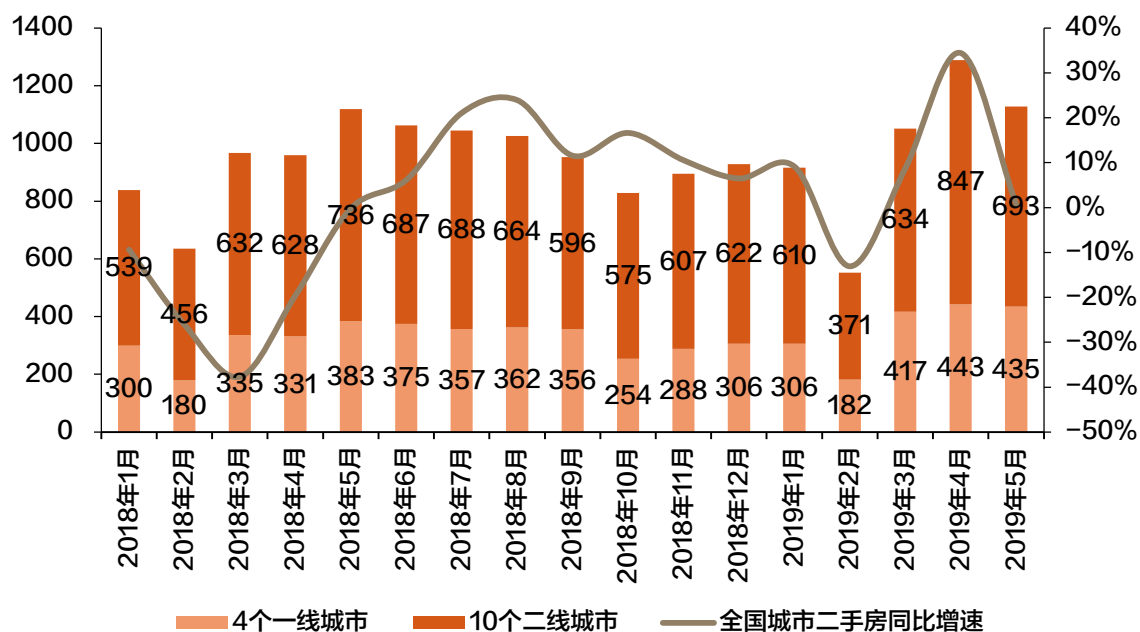
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 3.14 城二手住房成交面积“先高后低”，二线城市回暖明显

据 CRIC 数据统计显示，14 个典型城市 2019 年前 5 个月二手房累计成交面积 4936 万平方米，比 2018 年同比上涨了 9%，比 2018 年下半年上涨了 7%。整体市场“先高后低”，一、二线城市成交同比均上涨，一线涨幅更大，同比分别上涨 17%和 5%。

从趋势上看，14 个典型城市二手房表现与新房一致，一季度冲高上行至 4 月整体成交面积达 1289 万平方米，超 2018 年同期 34%。但二季度热度便开始回落，5 月成交面积下降 1127 万平方米，与 2018 年同期持平。

图：2018年1月-2019年5月一、二线城市二手房月度成交面积（单位：万平方米、%）



注：一线城市包括北京、上海、广州、深圳；二线城市包括合肥、重庆、郑州、南京、杭州、青岛、成都、厦门、苏州、武汉。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

.....略.....

表：14个典型城市2019年1-5月二手房累计成交情况（单位：万平方米）

能级	城市	2019年	环比2018年	同比2018年	能级	城市	2019年	环比2018年	同比2018年
		1-5月	8-12月	1-5月			1-5月	8-12月	1-5月
一线	上海	799	45%	51%	二线	杭州	332	174%	42%
	北京	524	-4%	0%		南京	255	2%	-4%
	广州	238	-1%	-8%		厦门	179	113%	274%
	深圳	221	-3%	3%		青岛	169	60%	-26%



	<b>合计</b>	<b>1782</b>	<b>14%</b>	<b>17%</b>		合肥	162	24%	24%
二线	重庆	683	-7%	-1%		郑州	132	-17%	2%
	武汉	425	-42%	-38%		<b>合计</b>	<b>3154</b>	<b>3%</b>	<b>5%</b>
	苏州	423	7%	48%	<b>总计</b>	<b>4936</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	
	成都	393	14%	36%					

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

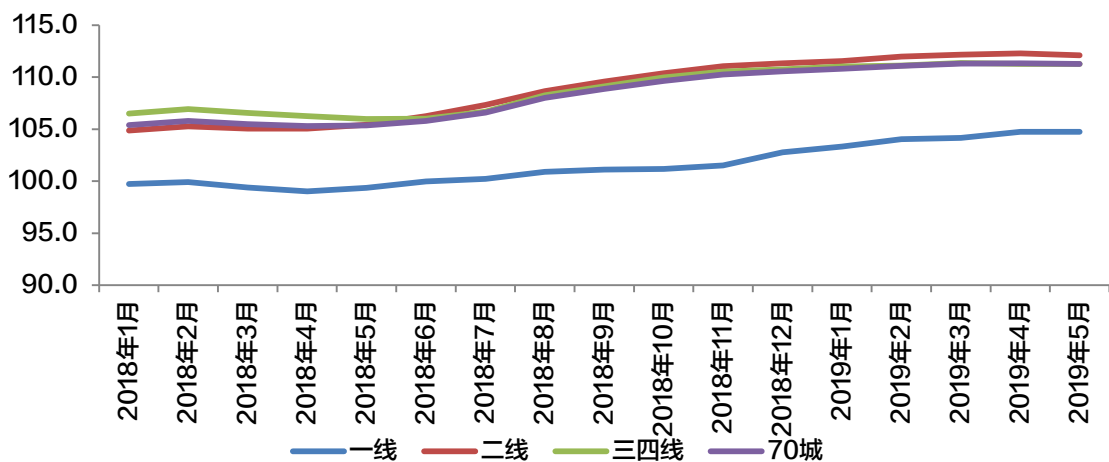
#### 四、房价：各线房价普遍上扬，中山等三四线城市同比涨幅居前

2019 年上半年，房价同比持续较快增长，各能级城市普遍上行，其中一线城市全部上扬，二线城市九成以上房价同比上调，三四线城市房价也是涨多跌少但分化持续。整体上，高价城市成交上涨幅度保持相对稳定，涨幅较大的主要集中在三四线城市。

##### 1.上半年 70 城房价同比涨幅屡创新高，一线城市升至 4.8% 上涨最为显著

从国家统计局公布的 70 个大中城市房价指数同比月度变化数据来看，自 2018 年 5 月以来，整体房价持续较快增长，今年上半年同比涨幅自 1 月的 10.8% 升至 5 月的 11.3%，涨幅连续 4 个月刷新历史新高后维持在高位。各线城市房价指数同比也均呈上涨趋势，其中一线城市涨幅最为明显，由年初的 3.3% 扩大至 4.8%；二线和三四线城市房价上涨相对平稳，同比涨幅较年初来看增加均不超过 0.5 个百分点。整体而言，今年上半年在成交稳定增长下房价上涨的压力依然较大。

图：2018 年 1 月至 2019 年 5 月 70 个大中城市房价指数同比变化

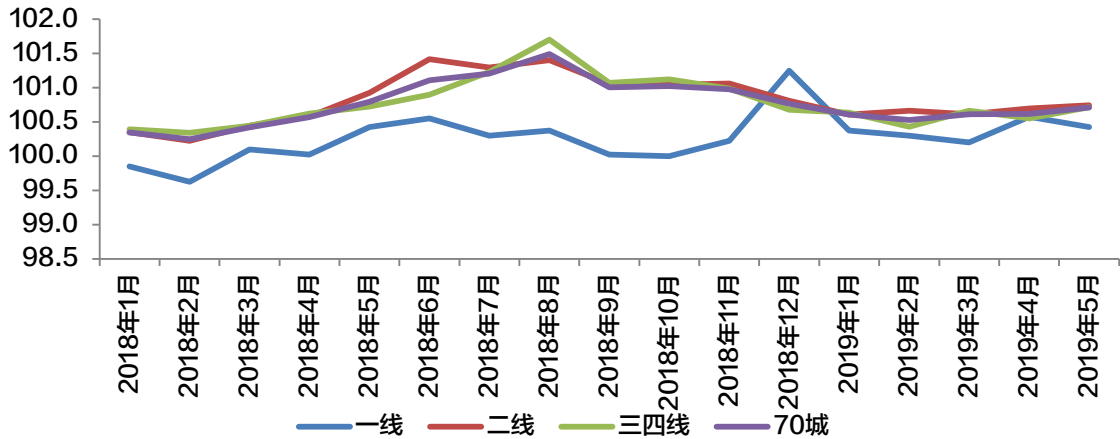


数据来源：国家统计局

##### 2.70 城房价环比涨幅较去年下半年有所收窄，二季度三四线房价涨势超过一二线

.....略.....

图：2018年1月至2019年5月70个大中城市房价指数环比变化



数据来源：国家统计局

### 3.各线城市房价普涨，均价涨幅 TOP10 城市中三四线占九席

从 CRIC 监测的 2019 年 1-5 月 90 个典型城市新建商品住宅成交均价看，深圳房价依然领涨全国，达 56581 元/平方米，较去年同期上涨 2%，此外均价超过 5 万的城市还有上海，在房价 TOP10 城市中，仅厦门和三亚同比下降，其余城市皆处上升通道，特别是广州涨幅较大超过 40%，主要是区域高价项目结构性拉高均价。从价格涨幅来看，上半年超八成城市房价同比呈上涨趋势，特别是三四线城市涨势凶猛，同比涨幅 TOP10 城市中除广州外其余均为三四线城市，数量与 2018 年末相比增加 3 个，其中桐庐同比涨幅最大达 88%，且全部上榜城市同比均上升 20%以上。

表：2019 年 1-5 月 90 个典型城市商品住宅成交均价和价格涨幅 TOP10 (元/平方米)

均价排名	能级	城市	1-5 月成交均价	同比	涨幅排名	能级	城市	同比	1-5 月成交均价
1	一线	深圳	56581	2%	1	三四线	桐庐	88%	17252
2	一线	上海	56050	20%	2	三四线	中山	46%	13269
3	一线	北京	44758	3%	3	一线	广州	42%	24870
4	二线	厦门	33440	-3%	4	三四线	香河	40%	12735
5	三四线	三亚	27697	-11%	5	三四线	盐城	37%	10022
6	二线	杭州	26163	1%	6	三四线	烟台	32%	10581
7	一线	广州	24870	42%	7	三四线	江阴	28%	10458
8	二线	南京	23739	8%	8	三四线	台州	28%	15291
9	二线	福州	23062	15%	9	三四线	太原	27%	13206
10	二线	苏州	21401	11%	10	三四线	扬州	26%	13977

资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从各能级城市来看，**一线城市成交均价全部上扬**，上海、广州同比上涨明显，涨幅皆在 20%以上，但与上季度相比，北京、深圳均价略有回调，特别是北京环比下了 11%，究其原因今年上半年共有产权房大量入市影响房价结构性回落。

**二线城市九成以上房价同比增长**，太原、武汉、合肥、长沙四城上涨超 20%涨幅居前，其中太原同比涨幅最大，达到 27%；天津与去年同期持平，仅厦门一城小幅回落 3%，但仍以 33440 元/平方米的成交均价暂居二线城市之首。值得注意的是，上半年均价超过 2 万元

的城市数量较 2018 年有所增加，除厦门、杭州、南京、福州外苏州也加入其中，市场热度明显回升。

**三四线城市成交均价同环比普遍上涨**，61 个样本城市中，仅衡阳、漳州、晋江、珠海等 11 个城市同比下降，肇庆自 18 年下半年市场转冷以来观望情绪浓厚，同比下滑 28%跌幅最为显著；其余八成以上城市均价同比上涨，桐庐、中山、香河涨幅超 40%，此外无锡、建德、德清、南通等 13 个城市涨幅也均在 20%以上。整体来看，三亚稳居三四线成交价格之首，东莞同环比齐升上半年房价突破 2 万元，而部分如平潭、常德、晋江等城市迎来调整期，房价上涨动力不足。（各城市数据详见文末附表）

## **五、库存：七成城市同比处上升通道，但消化周期仍在 12 个月内**

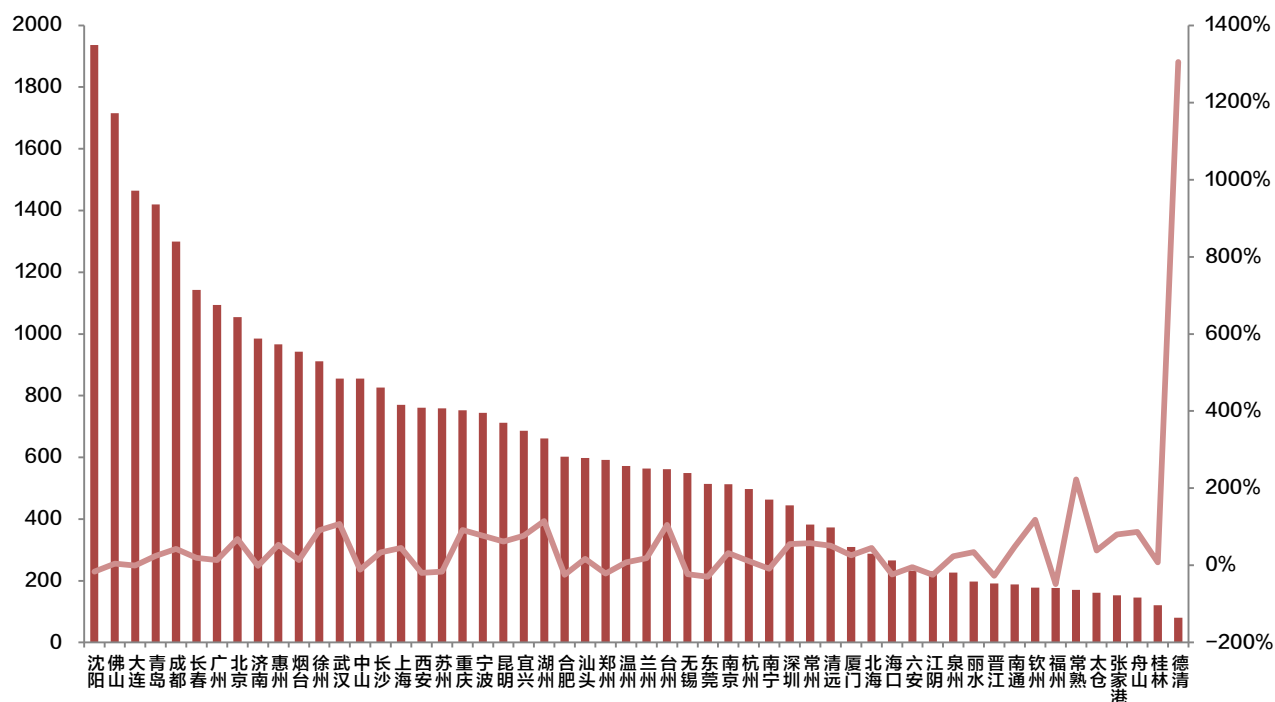
2019 年上半年，整体房地产市场成交保持稳定，截至到 5 月末 CRIC 监测的 54 个重点城市中有七成城市库存较去年同期上升。除个别城市外，各能级大多数城市库存消化周期都还在 12 个月以内，整体上库存仍保持较高水平但去化压力不明显。

### **1.库存整体同比上升 16%，一线城市增 40%最大，三四线涨 22%**

据 CRIC 数据统计显示，上半年各重点城市库存量同比继续呈上升趋势。截至 5 月末，54 个典型城市新建商品住宅存量约 33853 万平方米，同比上升 16%。各能级城市库存相比 2018 年同期也均有不同幅度的上涨，其中一线城市涨幅最大，达到 40%，二线和三四线城市同比分别上升 9%和 22%。就具体城市来看，沈阳、佛山、大连、青岛等 8 市待售面积仍在 1000 万方以上；常熟、钦州、湖州等 6 市同比涨幅超过 100%。但就与上季度末相比，整体库存量减少了 302 万平方米，超四成城市环比有所回落，其中福州下降最为明显，环比下跌了 55%。

.....略.....

图：2019年5月末54个城市新建商品住宅存量及其同比变化（单位：万平方米）



备注：各城市数据详见文末附表。

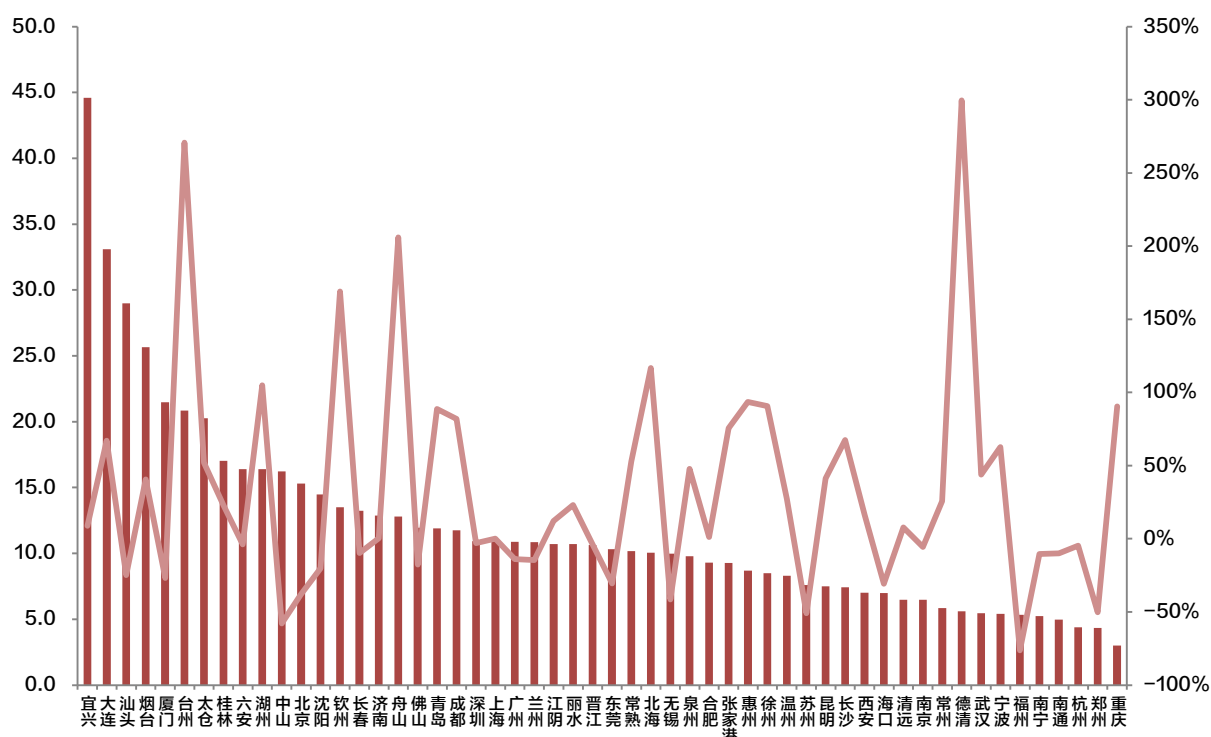
资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2.近六成城市消化周期同比上扬，但绝大多数消化周期不超12个月

截至5月末，近六成重点城市消化周期同比上扬，特别是德清、台州、舟山、钦州、北海、湖州等6个三四线城市同比涨幅在100%以上，去化速度明显放缓。但随着二季度市场成交活跃度开始回升，绝大多数城市消化周期相比上季度末显著缩短，近七成城市消化周期不超过12个月，整体看来暂无明显去化压力。但值得关注的是，宜兴、大连、汕头、烟台、厦门、台州、太仓等7城虽然环比明显回落，但消化周期仍在20个月以上，其中诸如大连、宜兴、烟台等不少城市市场观望情绪浓重，更是长期面临着库存压力。

.....略.....

图：2019年5月末54个城市新建商品住宅消化周期及其同比变化（单位：月）



备注：各城市数据详见文末附表；库存消化周期=期末新建商品住宅存量/前三个月月均成交量。

资料来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2019 下半年展望

### 一、供应：稳中微增，各线城市行情独立，核心一、二线仍将持续放量

2019年以来，在“房住不炒”调控思路引导下，整体市场供应量依旧保持平稳，79个典型城市总供应量与2018年相比小幅微跌1%，波动并不明显。预判下半年，我们认为，供应量仍将延续“稳字当头”的特征，与去年同期持平或小幅上涨，但考量到不同能级城市相对独立的市场行情，供应量已将出现较大分化。具体来看，

**一线城市新增供给量预计将显著增加。**主要是因为一线楼市因调控影响，经历了较长时间的“沉寂期”，步入2019年以来成交稳步复苏，一定程度上也提升了房企的推盘积极性，加之一线的销售额往往对集团整体业绩的贡献度也较大，在规模扩张的客观需求下，企业也会加快推盘节奏。

**二线城市供给量有望于去年持平或小幅增长。**考量到郑州、昆明、成都、武汉、西安、天津、宁波、青岛等城市2019年上半年土地成交量基本都突破1000万方，土地储备相对充足，加之其中多数城市普遍拥有着人口优势，购买力也相对充裕，房企预计也会适时增加住房供应，预计下半年供应量有望保持小幅微增。而针对大连、沈阳、厦门等成交情况惨淡，去化周期较长的城市，供应量势必会有所回落。

**三四线城市供应量或将持续回落，分化加剧。**由于当前大部分三四线城市房价到达阶段性高位，购房者观望情绪渐起，加之棚改货币化安置政策的收紧，整体三四线的购买力还是相对乏力的，项目去化率的下降将直接导致房企推盘积极性不高。不同城市间的分化还将持

续加大，对于长、珠三角相对发达的环都市圈城市，诸如常州、温州、南通等因土地成交热度居高不下，城市成交量稳步回升，预期供应还将迎来一波放量；而对于经济面不佳的中西部三四线城市而言，成交转淡也会导致新增供应速度放缓，总量下滑。

## 二、成交：波动与分化并存，一、二线波动回升而三四线延续下调

基于供应稳中微增的分析逻辑，预计 2019 年下半年随着核心一二线供应的持续放量，**成交有望小幅微增或与去年大体持平**，而三四线城市因前期需求透支严重，短期内成交还将保持下行趋势。

**一线城市成交量将稳步增长。**从当前一线城市的成交表现来看，已经有逐步转暖的征兆，随着“房住不炒”深入人心，居民观望情绪减弱，下半年刚需和改善需求有望进一步释放。此外，房企业绩冲刺的压力也要求其加快推盘节奏，供应上升也将带动成交规模的增长，**预期 2019 年一线城市成交量同比增幅有望达到 20%以上。**

**二线城市成交量将小幅微增，全年成交量同比增幅将维持在 10%左右**，受“因城施政，有松有放”调控政策的影响，**不同城市间行情也将相对独立。**一方面以重庆、武汉、成都、郑州为代表的基本面相对较好的二线城市，因人口基数大，房价收入比适中等优势，购房需求将稳步释放，成交量有望高位维持。值得关注的是，“抢人大战”再掀高潮，二线城市是主要的竞争力量，尤其是对于南京、杭州等经济较为发达的东南沿海城市，新晋落户人口持续净流入，可以给房地产市场提供需求支撑。另一方面，部分城市诸如苏州、西安也因短期房价增长较快而被住建部“预警”，调控有不断升级的态势，对于短期成交打击较大，此外，部分城市诸如烟台、济南、厦门等库存压力较大，项目去化不力，即便政策相对宽松也不会对成交有太大的促进作用。

**三四线城市市场将加剧分化，整体成交量将有所下滑，全年同比降幅预计在 15%左右。**一部分三四线城市由于房价已经翻番，购买力严重透支，加上货币化安置比重逐渐减少，成交量势必会受影响，尤其是经济基础较差、产业发展落后的三四线城市成交有可能会大幅下滑；另一部分三四线城市或受核心城市外溢效应影响（佛山），或由于内生需求旺盛（常州、无锡），成交热度依然惯性维系在高位。**总的来看，2019 年三四线城市将呈现出“跌多涨少”格局，全年成交量将延续下行趋势。**

## 三、房价：稳字当头，一线高位小幅波动，二三四线城市持续分化

2019 年上半年，各能级城市房价普遍上行，特别是进入二季度持销期，房价上涨更为显著，在中央稳地价、稳房价、稳预期的整体基调下，住建部近期两次对部分房价涨幅超红线的城市发出预警，甚至 5 月份对佛山、苏州、大连、南宁等 4 个城市进行直接点名，体现出相关部门对于高房价继续管控的高度重视。展望下半年，房价以稳为主仍是主旋律，各线城市分化特征将持续存在。

**一线城市房价仍将继续高位维稳。**步入 2019 年以来房企推盘积极性较高，供求两端稳

步复苏，但一线城市供不应求矛盾长期存在，加上政策调控面依旧趋严，“限价”严格落实不放松，整体而言房价长期都将在高位徘徊，项目均价大幅上涨或回落的可能性并不大，即便个别城市成交均价环比出现波动，更大部分则都是结构性因素影响的结果。

**二线城市房价整体将保持坚挺**，但基于各城市具体市场行情不同，且在“因城施政”分类调控基调下，**预计房价将呈现分化之势**。其中诸如郑州、兰州、乌鲁木齐、武汉这类以补涨为主的的城市，房价上升势头良好，下半年有望继续小幅上涨；宁波、福州、天津、厦门等这类市场有明显回暖的城市，预计房价大概率维稳或面临小幅回调；而被住建部点名预警的苏州、大连、南宁三市“控房价”已是必然，下半年不排除会有调控加码或政策“打补丁”的可能性。

上半年大部分**三四线城市房价**已到达阶段性高位，居民购买力普遍疲软，未来上涨动力略显不足，**预计房价整体有下行趋势，且城市间分化情况将更为显著**。例如桐庐、中山、香河、盐城这类成交回暖均价攀升尤为迅速的城市，随着下半年供应放量，成交均价将有所回调；而如南通、常州、珠海、常熟、德清等长三角、粤港澳城市群三四线城市在政策利好下供求量均还有较大释放空间，我们认为房价还有一定补涨的可能。

#### **四、库存：小幅上涨但压力不大，部分二三线库存风险凸现**

**一线城市整体库存量有望持平或将继续小幅上涨**。上半年以来随着成交逐步复苏，房企推盘积极性显著提高，导致库存同比上涨。下半年新增供应放量是大概率事件，但考虑到市场需求强劲，预计整体库存量变化不大，但考虑到高房价阻止刚需释放，项目去化速度难以提升，因此库存量也或将有小幅上涨。

**二线城市库存或将持续分化**。诸如福州、苏州、合肥、厦门等城市近期市场热度显著提升，若下半年供应没有增加，预计库存将继续走低。而沈阳、济南等城市上半年库存压力虽有所缓解，但库存总量依然处在高位，对于青岛、长春等困于需求透支的城市以及重庆、成都等成交热度回落的城市，预计库存量还将继续上行。

**三四线城市整体库存压力不大**，且大部分城市去化周期处在合理区间，随着观望情绪渐起购买力疲软带来未来新增供应的回落，**预计下半年城市库存仍将保持低位**。其中像常熟、德清等上半年成交表现出众的城市，市场热度延续下库存还有望回落，而惠州、佛山等存量相对较高的城市，得益于粤港澳大湾区利好条件，去化速度明显加快，预计库存压力有望进一步减小。

附表 1：2019 年 1-5 月 79 个典型城市分能级新建商品住宅供应情况（单位：万平方米）

能级	城市	2019 年 1-5 月	同比	环比	能级	城市	2019 年 1-5 月	同比	环比
一线	北京	223	134%	-57%	三四 线	防城港市	134	15%	8%
	上海	281	21%	-44%		珠海	130	-18%	5%
	广州	343	-2%	-46%		东莞	127	-29%	-51%
	深圳	127	43%	-61%		清远	115	-2%	-32%
	合计	975	27%	-51%		岳阳	115	25%	19%
二线	重庆	810	-12%	-49%		台州	114	-29%	-2%
	武汉	674	21%	-54%		常熟	109	151%	-8%
	青岛	501	10%	-40%		洛阳	108	12%	-18%
	西安	462	8%	-24%		泉州	104	1%	-44%
	成都	448	-29%	-42%		丽水	104	74%	1%
	沈阳	398	21%	-49%		河源	104	-19%	-63%
	长沙	394	-4%	-41%		盐城	103	12%	-55%
	昆明	389	72%	-44%		柳州	102	-18%	-52%
	杭州	345	-8%	-45%		衡阳	98	21%	-44%
	南京	310	49%	-46%		莆田	93	15%	-7%
	南宁	287	-21%	-42%		晋江	89	-31%	-38%
	宁波	287	30%	28%		宜兴	74	52%	-15%
	郑州	246	-4%	-59%		钦州	74	18%	-25%
	苏州	236	14%	-52%		南通	73	-9%	-7%
	长春	232	-25%	-64%		张家港	71	-2%	-50%
	合肥	210	-37%	-58%		扬州	70	-69%	-57%
	兰州	142	30%	-34%		安溪	70	-25%	-25%
	济南	129	-50%	-7%		太仓	69	131%	-12%
	大连	122	20%	-57%		东营	64	35%	-28%
	海口	94	-2%	-35%		舟山	62	20%	-7%
厦门	91	69%	-2%	龙岩		59	-12%	-43%	
福州	76	30%	-64%	韶关		59	-39%	-68%	
合计	6884	0%	-46%	六安		58	-43%	-47%	
三四 线	佛山	591	26%	-3%		阳江	58	7%	14%
	惠州	510	1%	-36%	江阴	52	-38%	-28%	
	徐州	506	13%	-39%	宁德	46	94%	22%	
	镇江	251	-13%	-13%	漳州	42	-12%	21%	
	温州	234	-49%	-43%	常德	34	-40%	-84%	
	常州	218	7%	-48%	南安	34	-30%	-35%	
	无锡	216	-24%	-36%	梧州	33	-39%	-52%	
	中山	204	-10%	-50%	桂林	33	10%	-16%	
	梅州	191	14%	-48%	揭阳	32	28%	-51%	
	北海	178	113%	33%	贺州	21	-46%	7%	
	肇庆	178	72%	-39%	连江	15	-7%	-57%	
	烟台	166	16%	-53%	合计	6709	-4%	-35%	
	淮安	163	-23%	-45%	总计	14568	-1%	-42%	
	湖州	156	-3%	-39%					



附表 2：2019 年 1-5 月 96 个典型城市分能级新建商品住宅成交情况（单位：万平方米）

能级	城市	2019 年 1-5 月	环比 2018 年 8-12 月	同比 2018 年 1-5 月	能级	城市	2019 年 1-5 月	环比 2018 年 8-12 月	同比 2018 年 1-5 月
一线	广州	422	-18%	27%	三四 线	河源	136	12%	-9%
	上海	293	-6%	33%		台州	130	18%	-31%
	北京	249	-1%	119%		盐城	123	266%	7%
	深圳	162	3%	36%		北海	121	50%	-32%
	<b>合计</b>	<b>1126</b>	<b>-9%</b>	<b>43%</b>		衡阳	118	6%	10%
二线	重庆	980	-6%	-12%		防城港	117	-6%	-18%
	武汉	665	-20%	19%		泉州	116	-15%	-13%
	西安	597	-4%	-20%		淮南	114	-2%	164%
	成都	585	-26%	-7%		扬州	98	-61%	-62%
	郑州	573	-9%	40%		洛阳	98	-17%	18%
	沈阳	533	-4%	1%		丽水	96	21%	20%
	天津	505	-16%	41%		梧州	95	13%	119%
	宁波	498	159%	85%		江阴	92	-19%	-35%
	青岛	497	-18%	-33%		岳阳	87	15%	6%
	长沙	483	-28%	-23%		晋江	87	-38%	-24%
	杭州	466	-14%	-10%		韶关	82	-19%	-45%
	苏州	416	2%	50%		福清	79	-34%	129%
	南宁	398	-14%	-5%		莆田	78	13%	15%
	昆明	385	-20%	17%		张家港	71	-29%	-11%
	长春	376	-20%	28%		常熟	69	54%	143%
	南京	335	-5%	7%		六安	62	-19%	70%
	合肥	317	-41%	-17%		宜兴	62	33%	41%
	济南	295	-17%	4%		钦州	61	-7%	-20%
	大连	179	-21%	-42%		泰州	59	-20%	-23%
	乌鲁木齐	179	-28%	20%		东营	58	-33%	-53%
兰州	175	0%	37%	安溪		57	0%	2%	
海口	173	36%	-9%	龙岩		56	-15%	-21%	
福州	113	-29%	83%	阳江	53	33%	-16%		
厦门	55	57%	32%	德清	49	216%	172%		
<b>合计</b>	<b>9778</b>	<b>-12%</b>	<b>1%</b>	舟山	44	50%	-37%		
三四线	佛山	570	-16%	13%	南安	39	-30%	-33%	
	徐州	483	-7%	-4%	太仓	38	-20%	-16%	
	惠州	430	-20%	-30%	芜湖	38	-59%	-68%	
	温州	315	13%	-15%	三亚	36	297%	-61%	
	常州	252	-3%	7%	漳州	29	-23%	-39%	
	滁州	243	-28%	-7%	平潭	28	-4%	35%	
	中山	237	-55%	118%	百色	27	-8%	48%	
	清远	233	33%	59%	桂林	27	-23%	-24%	
	无锡	229	-53%	24%	石狮	25	-10%	-46%	

湖州	198	36%	30%	宁德	25	-38%	-40%
东莞	197	-29%	-10%	崇左	21	16%	-18%
淮安	197	-30%	-36%	永泰	21	15%	177%
肇庆	176	14%	109%	三明	16	-59%	-32%
镇江	168	4%	1%	揭阳	16	-42%	74%
烟台	164	-36%	-24%	连江	16	-65%	-8%
常德	158	-14%	54%	河池	13	-4%	-19%
柳州	158	-13%	-4%	衢州	13	-66%	-57%
珠海	151	63%	118%	贺州	11	-37%	-53%
梅州	147	14%	-38%	合计	4851	-17%	2%
南通	145	-10%	65%	合计	18762	-13%	0%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

附表 3：2019 年 1-5 月 90 个典型城市新建商品住宅成交均价情况（单位：元/平方米）

能级	城市	1-5 月均价	同比	环比	能级	城市	1-5 月均价	同比	环比
一线	北京	44758	3%	-11%	三四线	扬州	13977	26%	13%
	上海	56050	20%	-4%		佛山	13686	26%	6%
	广州	24870	42%	5%		固安	13326	19%	10%
	深圳	56581	2%	1%		中山	13269	46%	13%
二线	厦门	33440	-3%	-12%		建德	13098	22%	-3%
	杭州	26163	1%	-1%		丽水	12945	10%	0%
	南京	23739	8%	-6%		平潭	12893	-11%	-13%
	福州	23062	15%	5%		香河	12735	40%	-7%
	苏州	21401	11%	3%		芜湖	12038	20%	8%
	海口	17337	4%	-6%		镇江	11971	16%	-1%
	宁波	17059	2%	5%		湖州	11628	7%	-2%
	合肥	16620	20%	5%		惠州	11533	6%	3%
	天津	15875	0%	2%		廊坊	11197	1%	-2%
	青岛	14403	6%	0%		泰州	10816	26%	6%
	济南	14318	15%	13%		烟台	10581	32%	8%
	大连	14172	12%	-7%		江阴	10458	28%	14%
	郑州	13707	8%	-2%		汕头	10334	3%	3%
	西安	13702	11%	6%		宜兴	10310	2%	-1%
	成都	13327	17%	3%		盐城	10022	37%	55%
	太原	13206	27%	—		北海	9747	16%	5%
昆明	13127	8%	1%	东营	9645	24%	18%		
武汉	12070	25%	20%	晋江	9578	-4%	-2%		
南宁	11678	10%	4%	龙岩	9517	-10%	-6%		
重庆	11648	9%	1%	石狮	9392	-6%	1%		
长沙	9884	21%	7%	泉州	9043	-20%	1%		
沈阳	9702	12%	1%	揭阳	8894	6%	9%		
长春	9310	13%	6%	洛阳	8691	18%	4%		
乌鲁木齐	8838	13%	3%	清远	8685	5%	-3%		
兰州	7440	1%	-1%	桂林	8555	4%	5%		
三四线	三亚	27697	-11%	-8%	徐州	8519	15%	1%	

东莞	20475	20%	5%	安溪	8161	3%	-1%
珠海	20283	-4%	-5%	肇庆	7819	-28%	-21%
常熟	17568	15%	-2%	南安	7755	4%	3%
桐庐	17252	88%	36%	岳阳	7722	3%	8%
舟山	16778	14%	8%	淮安	7591	18%	5%
无锡	16599	21%	3%	河源	7572	10%	1%
温州	16411	6%	-3%	滁州	6660	12%	1%
衢州	16240	25%	5%	韶关	6566	9%	2%
德清	16137	24%	4%	梅州	6518	6%	4%
南通	15658	24%	5%	衡阳	6209	-1%	-4%
台州	15291	28%	18%	梧州	5593	1%	-9%
太仓	15234	18%	6%	百色	5578	19%	6%
张家港	14396	19%	7%	钦州	5529	19%	-3%
常州	14384	15%	3%	常德	4982	-6%	-21%
漳州	14314	-3%	-2%	河池	4568	6%	-10%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

附表 4：2019 年 5 月末 54 个典型城市商品住宅存量和消化周期及同比变化

能级	城市	库存量（万平方米）			消化周期（月）		
		5 月末	同比	3 月末	5 月末	同比	3 月末
一线	北京	1055	69%	1096	15.3	-38%	27.1
	上海	770	45%	682	10.9	0%	14.1
	广州	1094	13%	1090	10.9	-14%	14.1
	深圳	444	55%	449	10.9	-3%	16.9
二线	沈阳	1936	-17%	1957	14.5	-20%	23.4
	大连	1465	-1%	1464	33.1	67%	51.0
	青岛	1420	24%	1466	11.9	89%	17.5
	成都	1299	42%	1247	11.8	82%	9.9
	长春	1143	20%	1048	13.2	-10%	14.2
	济南	985	-1%	1044	12.9	0%	20.5
	武汉	856	108%	786	5.5	44%	7.1
	长沙	826	33%	743	7.4	67%	9.1
	西安	760	-20%	773	7.0	16%	7.5
	苏州	758	-16%	812	7.6	-51%	12.7
	重庆	752	91%	897	3.0	90%	5.8
	宁波	744	77%	744	5.4	63%	8.4
	昆明	712	61%	661	7.5	41%	10.2
	合肥	602	-24%	798	9.3	1%	13.9
	郑州	592	-22%	721	4.3	-50%	7.2
	兰州	563	19%	557	10.9	-14%	14.2
	南京	513	32%	489	6.5	-6%	8.2
	杭州	498	11%	478	4.4	-5%	6.5
	南宁	463	-8%	447	5.2	-10%	6.8
	厦门	309	26%	266	21.5	-27%	34.6
海口	265	-24%	343	7.0	-31%	16.5	

三四线	福州	177	-49%	393	5.3	-76%	12.7
	佛山	1715	4%	1713	11.9	-18%	17.6
	惠州	967	53%	936	8.7	94%	12.9
	烟台	943	13%	930	25.7	40%	34.4
	徐州	911	91%	852	8.5	91%	9.3
	中山	856	-11%	861	16.2	-58%	19.7
	宜兴	687	77%	664	44.6	9%	74.4
	湖州	661	115%	549	16.4	105%	12.9
	汕头	598	17%	573	29.0	-25%	29.4
	温州	572	8%	586	8.3	27%	10.3
	台州	561	105%	496	20.9	271%	31.5
	无锡	549	-23%	573	10.0	-42%	13.7
	东莞	514	-30%	594	10.3	-31%	18.4
	常州	382	58%	410	5.8	26%	11.7
	清远	373	51%	436	6.5	8%	11.6
	北海	288	45%	279	10.1	117%	12.5
	六安	233	-5%	239	16.4	-4%	23.8
	江阴	231	-25%	246	10.7	12%	16.8
	泉州	227	23%	226	9.8	48%	8.9
	丽水	197	34%	195	10.7	23%	11.1
	晋江	191	-27%	225	10.6	-4%	12.6
	南通	188	48%	202	5.0	-10%	9.6
	钦州	177	118%	144	13.5	169%	11.9
	常熟	170	222%	153	10.2	53%	14.5
	太仓	161	38%	145	20.3	52%	18.3
	张家港	153	80%	150	9.3	76%	12.5
	舟山	146	87%	141	12.8	206%	20.3
桂林	121	8%	102	17.0	23%	29.0	
德清	80	1305%	81	5.6	299%	15.5	

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统