

首分论市：25 城楼市上半年总结及 7 月走势预判

整理/克而瑞研究中心

北京（王秀玲）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	8.4	7.6%	-81%	47	67%	-12%	1304	-3%	-9%	34.7
6月	54	547%	-7%	49	4%	0.2%	1350	4%	-6%	40.3
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	8	18%	-69%	39	111%	10%	559	-6%	-6%	23.3
6月	46	470%	20%	22	-44%	-33%	591	6%	0.7%	28.3

楼市现状：

6月适逢各房企冲刺年中业绩，北京商品住宅供应量环比激增，但成交同环比降幅明显，主要是受大批限价房即将入市加大预期影响，此外二手房市场受此影响下半年也将出现成交萎缩。土地市场分化严重，整个环京地区土地热度持续不减，但住宅市场整体上仍然表现较冷。政策方面下半年调控依然不会放松，预计下月供应成交量将小幅上行，市场将呈现量增价稳局面。

上海（李振宇）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	166	-33%	-7%	154	12%	-1%	2421	—	-5%	1.5
6月	189	14%	13%	146	-5%	-23%	2435	—	-3%	1.5
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	34	-68%	-25%	55	19%	-20%	75	-10%	-21%	0.2
6月	2	-93%	-96%	44	-20%	-34%	78	4%	-19%	0.2

楼市现状：

6月，上海商品住宅供应仅2万方，同环比降幅超九成，成交较上月有所回落但整体供不应求格局持续，一些楼盘基本售楼处封闭式开盘，选择不开放售楼处，整体看本月仅有中铁北城时代一个项目新开盘入市，去化率达83%。土拍市场6月供地20宗，成交2宗商办地块，预计7月还将有20宗地块入市，其中包括5宗商住用地。政策方面跟进企业购房限售，须设立满5年等，同时企业购买的商品住房再次上市交易年限从“满3年”提高至“满5年”。

广州（梁永光）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	117	53%	129%	95	34%	14%	1469	4.5%	20%	17.9
6月	165	40%	42%	144	52%	69%	1490	1.4%	22%	17.2
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	104	70%	195%	80	30%	5%	834	7.5%	22%	12.3
6月	135	29%	85%	119	49%	55%	850	2%	24%	11.9

楼市现状：

6月，广州楼市一扫之前低迷态势，供应井喷连续两月突破百万平方米，同时开发商紧抓央行降准、增城备案价松动等市场营销机遇，积极冲刺半年度销售业绩，网签量时隔14个月，首度回到百万平方米以上。新开盘、加推项目共40个，创上半年新高，平均去化率在六成左右，坐享限价政策松动的增城区成为全市推新项目最多的区域。本月土地市场逐渐回归平静，仅供地4宗，包括2宗住宅用地；成交13宗其中8宗住宅用地主要来自黄埔、从化等外围地区，整体溢价率不足7%。

后市预判：

供应：7月份将有16个项目推新，由于政策环境趋紧，即将开展的楼市整顿将影响开发商的营销信心，部分项目将会延后入市步伐。

成交：7月1日起，住建部联合七部委整治楼市乱象，广州在点名城市之列，预计开盘动作将会大幅减少，签约量随之回落的可能性较大。

房价：市场整肃，预计开发商的定价策略会以稳为主。

深圳（陈洪海）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	59	51%	168%	41	35%	18%	969	2%	32%	27.0
6月	51	-13%	25%	36	-12%	-8%	984	2%	35%	30.0
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	49	74%	243%	31	32%	-5%	596	3%	22%	22.0
6月	35	-29%	30%	30	-2%	-16%	600	1%	27%	24.0

楼市现状：

6月，深圳市场量跌价微涨，去化周期加长。开盘11个项目，以住宅为主，整体去化率超60%。客户多以刚需自住为主。由于限价，关内外项目去化两重天，关内项目明显去化很高，多为100%，关外如龙岗、宝安则去化较差。政策方面颁布了二次房改政策，多主体供应、城际合作和多元化解决住房需求；为引进人才正式

上线运行入户“秒批”。土地市场冷清，6月无经营性土地成交。二手房市场上半年成交同比略有增长，成交量较大的区域是龙岗、福田和宝安三区。

后市预判：

供应：预计7月份开发商的供应量会有所下降。

成交：预计7月成交会微跌。

房价：7月价格变化不大

热点区域/板块：热点板块是西乡、蛇口、民治、龙城。

沈阳（洪晶）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	141	12%	11%	156	-5%	-20%	—	—	—	—
6月	212	46%	52%	158	2%	-11%	—	—	—	—
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	128	10%	8.5%	133	-12%	-23%	1833	-0.3%	-16%	13.5
6月	160	22%	31%	145	9%	-7%	1848	0.9%	-15%	14.8

楼市现状：

6月，房企加大了备货数量，沈阳商品住宅新增供应同环比上涨，年中冲刺市场成交持续高温，在本月高供应下库存压力并未增加过多。新开盘加推项目48个，其中新品首开8个，部分新上市产品去化情况良好，预计7月仍有部分新品上市，但整体开盘加推量将在6月基础上有一定回落。土地市场共成交7宗，房企拿地动作频频，中梁成功进入沈阳，中铁于洪区拿地，成交楼盘价9600元/平方米与周边房价齐平。

后市预判：

供应：预计下月供应可能有小幅回落。

成交：沈阳7月成交将有一定理性回落，但部分6月底开盘项目将在7月完成备案，在备案结果上仍可能呈现持续一定高热。

房价：整体市场备案价格大幅提升的可能性不大。

热点区域/板块：铁西张士板块、开发区板块，浑南东湖板块，沈北道义板块将继续保持一定热度。

长春（史高龄）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	149	13.6%	3.7%	82	6.4%	-22.1%	1483	-4.7%	2.9%	18.6
6月	56	-62%	-48%	102	23%	5%	1540	4%	-2.4%	16.6
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	137.6	25.9%	5.9%	63.8	4.8%	-19.3%	954	8%	-9%	13.6
6月	53	-62%	-45%	89	39%	13%	921	-4%	-7%	13.0

楼市现状：

6月，长春市场供应同环比齐跌但成交环比上涨四成，案场到访量随着市场热度的提高也有所增加。新开盘项目5个，以小高层为主，主要集中于高新北区和宽城区。政策方面出台新政开展全市房地产市场专项整治工作，打击违规炒房。本月土地市场经营性土地供应7幅，供应面积44万方，其中商住用地为6幅，分别位于净月区、宽城区、汽开区、经开区和北湖。成交面积43.7万方，受政府供应土地影响，地价波动较大。

后市预判：

供应：7月份市场加推有所减少，预计加推共计18家，加推节奏相比6月有所放缓。

成交：7月市场成交热度受新政影响有所下降，待对政策熟悉并作出配合方法后，第三季度的8、9月份成交会有回升。

房价：预计保持在稳中有升的局面。

热点区域/板块：第三季度的热点区域以南关区、高新北区和净月区为主。

济南（唐堂）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	73	28%	-3%	132	35%	43%	1254	5%	10%	12.7
6月	41	-44%	-66%	119	-10%	0.04%	1175	-6%	6%	9.9
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	39	17%	-5%	82	28%	91%	215	19%	32%	3.8
6月	14	-63%	-74%	69	-16%	34%	160	-25%	-15%	2.3

楼市现状：

6月，济南市场供应成交量下降，但成交价格仍然上涨，市场整体开始趋于理性。本月开盘加推28次，共推出6229套房源，开盘当天去化4270套，去化率68.55%，去化速度减缓，热点区域日光盘减少。本月土地市场新增土地供应9宗，包括历城区7宗、天桥区2宗，成交23宗，热度不减。二手房价格小范围内浮动，整体仍呈上涨态势。

后市预判：

供应：预计6月供应放量。

成交：预计成交量有所上涨。

房价：计未来将会有进一步推高价格的可能。

热点区域/板块：济南刚需客户外溢，齐河、济阳等卫星城市热度提升。

青岛（毕怡）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	145	27.5%	12.9%	170	-28%	-1.5%	1950	1%	14%	11.3
6月	78	-52%	-53%	135	-21%	-14%	1893	-3%	-13%	11.9
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	96	-5%	-6.5%	149	-32.4%	-1.3%	995	5%	-27%	7.8
6月	67	-33%	-54%	103	-25%	-21%	959	-4%	-23%	7.2

楼市现状：

6月，青岛商品住宅供应量下降较多，主要由于受调控政策影响，部分开发商放缓开盘计划，拿预售不积极。成交量也相对较低，由于前期开盘量较少，所以网签量随之减少。政策方面正式开始采用摇号买房，若限价造成的一二手房价差持续存在，今后摇号买房将会成为常态。土地市场供求均下滑，受上合峰会召开影响，所以市场整体表现平淡。

后市预判：

供应：维持低位。

成交：维持低位。

房价：仍有上涨压力。

热点区域/板块：高新区、西海岸。

南京（赵静波）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	75.1	2.4%	55.1%	80.4	-2.1%	30.9%	1106	2.5%	6.7%	12.5
6月	141	88%	-3%	75	-7%	-31%	1152	0.8%	10%	15.2
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	55.3	32.9%	64.1%	63.5	-3.4%	-36.6%	352	3.7%	7%	4.8
6月	123	123%	7%	57	-11%	-34%	389	0.24%	13%	6.3

楼市现状：

6月，南京商品住宅供应激增，成交小幅回落，供求关系发生逆转，消化周期持续低位运行。本月开盘迎来反弹爆发，共22个项目开盘，以江北、河西两大板块供货为主，整体去化率90%上下，以中高端改

善需求为主，整体新房市场表现较好。各区域市场明显分化，由于前期供应量不足，城南、江宁、城北多数楼盘因无房可卖，案场到访人数较同期下降 5 成，环南京周边区域当地人购房热情高涨。土地市场供应 6 幅成交 10 幅。二手房上半年成交量明显大打折扣，因调控不放松，购房者观望情绪严重，成交周期被拉长。

后市预判：

供应：预计南京下半年 68 家纯新盘入市，溧水、高淳、句容板块将有超万套房源入市。

成交：整体成交量预计应在当期供应量的 85%以上，江北核心区、城北、江宁等地热门楼盘将基本售罄。

房价：目前限价依旧严格执行，但房价上涨压力较大，高价项目入市直接关系到各板块房价格局，若备案成功，将会直接拉高南京房价。

热点区域/板块：江北江宁禄口、青龙山以及九龙湖上秦淮板块；城北鼓楼滨江、燕子矶和鼓楼中央门商圈；城东集中在麒麟以及青龙地铁小镇。

杭州（刘晨光）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	136	166%	19%	101	-12%	-23%	871	5%	-25%	5.8
6月	172	26%	-6%	160	59%	-31%	882	1.2%	-32%	6.1
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	89	317%	12%	60	-21%	-33%	242	10%	-53%	2.1
6月	121	37%	12%	118	98%	-35%	282	17%	-45%	2.6

楼市现状：

6月在业绩冲刺影响下供应放量，成交 118 万方，多个热点项目集中网签，供求比达 1.03，导致库存、消化周期环比上涨。本月共 70 盘加推，1500 余套房源入市，受公证摇号影响，无房家庭和刚需客户成交占比提升，住宅市场整体热度居高不下。政策方面，在住房限购区域范围内，暂停向企事业单位及其他机构销售住房。土地市场挂牌 31 宗，成交 8 宗，以临安、大江东为主，基本低溢价成交。二手房市场成交量上涨，但较新房涨幅较缓，主要因为新房公证摇号，热点项目频出，客户关注度高，实现分流。

后市预判：

供应：备案限价的情况下，预期价格难以领出，项目不断延迟入市节点，导致 7 月供应或将环比回落。

成交：预计 7 月将陆续网签，成交将保持高位运行。

房价：高价盘仍受网签限价影响，价格以维稳为主。

热点区域/板块：城东新城、良渚属于推盘项目量较多的板块，星桥、新街属于热度高，意向客户组数大的板块。

合肥（白杨）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	110	-4%	69%	137	-9%	136%	1562	——	——	24.0
6月	129	17%	51%	101	-26%	72%	——	——	——	——
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	76	-13%	52%	118	13%	269%	623	——	——	14.0
6月	93	21%	47%	79	-33%	113%	——	——	——	——

楼市现状：

6月供应增加，成交减少至15年正常水平，新开盘项目众多，均价在1.2-1.6万间产品去化率达90%，超1.8万的低于80%。政策上明确低于1.6万的产品精装溢价不得超过3500，高于1.6万的不得超过5000。土地市场供应12宗，成交6宗，地王压力犹存。预计7月有18个待售项目3800套，高价盘居多，房价会结构性上涨。

徐州（季友国）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	47	-4%	27%	76	89%	22%	445	-8%	-25%	8.6
6月	25	-48%	-58%	48	-37%	-5%	422	-5%	-29%	8.2
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	46	-2%	44%	66	100%	20%	123	-21%	-62%	2.9
6月	23	-49%	-7%	36	-46%	-18%	110	-11%	-65%	2.7

楼市现状：

6月，徐州商品住宅供应收紧致成交也有所下滑，库存降至110万方，去化周期缩短0.2个月。新开盘加推项目共9个，总推出房源1805套，推出的产品以高层、小高层为主，整体去化率98%，别墅等高售价房源去化率相对较低。政策上公积金缴存比例浮动区间调整为5%-12%。土地市场6月共挂牌3宗地块，成功出让3宗地块，1宗流拍，整体土拍较平淡。

后市预判：

供应：预计7月徐州供应量将进一步走低，入市房源也将同步减少。

成交：受市场供应影响，7月备案量预计将持续下行。

房价：目前市场以调控为主，受制于价格备案机制，徐州未来一段时间商品住宅均价将维持平稳状态。

热点区域/板块：娇山湖板块、城西板块整体价格低于市场均价，关注度较高。

苏州（戈文问）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	45	-53%	-56%	72	7%	-2%	1484	-2%	-5.6%	19.3
6月	82	84%	-12%	88	23%	-24%	1478	-0.4%	-0.3%	20.1
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	36	-57%	-61%	54	-7%	-5%	749	-2.3%	-5%	12.0
6月	79	116%	-2%	73	36%	-29%	755	0.7%	-2%	12.6

楼市现状：

6月，苏州市场供应成交环比均涨，但同比下降。开盘量增加，共20个项目入市，整体成交去化率为85%。上旬推盘以改善为主，中下旬刚需及改善项目推盘较为均衡。土地市场挂牌13宗，其中新区5宗纯住宅地，成交7宗，其中园区1宗商住用地，吴江5宗纯住宅地。二手房小幅下滑，环比5月下降10.61%。

后市预判：

供应：七月13盘预计入市，整体供应量约70万方。

成交：预计7月成交75万方。

房价：7月预计成交均价20500元/m²。

热点区域/板块：吴江城南板块、盛泽板块、吴江太湖新城板块，吴中尹山湖板块、甪直板块、光福香山板块等板块热度较高。

常州（戈文问）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	52	30%	-4%	52	21%	-10%	442	-0.08%	-5. %	10.9
6月	75	44%	60%	50	-4%	-17%	467	6%	2%	10.8
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	42	16%	-2%	45	23%	-7%	154	-2%	-13%	4.3
6月	70	69%	68%	43	-4%	-18%	181	18%	6%	4.8

楼市现状：

6月，常州商品住宅市场供应创新高，成交基本与上月持平，共19个楼盘21次开盘，集中在6月下旬，共推出3499套房源，整体认购率在90%。土地市场有所降温，本月仅有新北区1宗涉宅地块挂出，3宗含住宅地块成交，1宗流拍，成交地块中海关地块成交楼面价超过10000元/m²。

后市预判：

供应：7月商品住宅供应量预计40万m²左右。

成交：7月商品住宅预计成交55万m²左右。

房价：商品住宅均价预计在13800元/m²左右。

热点区域/板块：凤凰新城板块、飞龙板块、戚墅堰板块、新龙板块。

厦门（林凤）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	22	-16%	71%	33	73%	29%	447	-2.4%	3%	20.9
6月	14	-36%	-66%	33	-0.3%	50%	429	-4%	-6%	19.2
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	15	-12%	104%	9	104%	12%	155	4%	29%	20.3
6月	0	-100%	-100%	5	-41%	-48%	150	-3%	19%	20.7

楼市现状：

6月，厦门市场降温严重，全月0供应成交较低，政府严管拿不到预售证，除国贸天悦临时内部认购之外，无其他项目开盘加推。上半年别墅产品扎堆开盘，致使刚需“上车难”，预计7月开始普通高层项目将陆续开盘抢滩，改变当下的市场格局。政策上公积金做出重大调整，既保证了限购政策的实施，又在一定的范围内放松对购买资格的限制。土地市场新增翔安、同安共5幅商住地供应，海沧马銮湾板块在时隔1年半后迎来两幅用地出让。二手房成交量现小幅回温，但由于当前大部分购房者仍持观望态度，预计到18年年底，二手房市场成交量价会持续胶着。

后市预判：

供应：7月，厦门预计将有10个项目开启认筹或开盘，目前厦门市场普通住宅产品进入抢开前期，但是预售价格受政府管控严格，入市计划或持续受影响。

成交：预计下半年成交量呈震荡上行态势。

房价：预计房价将维持现状，不会出现较大的波动。

热点区域/板块：未来翔安、同安将继续成为厦门市场主力供应区域，抢占市场关注度。

福州（方明）

五区：

月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	13	43%	—	6	-24%	-6%	192	4%	10%	16.9
6月	43	240%	1130%	7	29%	-6%	227	18%	27%	20.0

闽侯：

月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	10	33%	537%	5	133%	-10%	115	5%	31%	25.9
6月	18	79%	327%	4	-21%	-5%	129	13%	47%	29.3

楼市现状：

6月企业冲业绩、预售证审批放松，厦门迎来供应小高潮，达年内第二高点。本月22个项目集中开盘，去化表现不一，其中仅部分项目如阳光城翡丽湾等依靠低首付无捆绑或依靠地段优势及蓄客时间长，客户接受度高，实现良好去化，多数项目开盘高首付或捆绑精装加车位，首付压力较大，在当前市场购买力下滑，客户购房可选择项目多的环境下，去化表现一般，整体市场下行趋势渐显。政策方面打压违规销售，摇号政策将出。土地市场热度不高，主城区无土地成交，外围市场共成交8幅地块，地价下跌，多底价成交。

后市预判：

供应：预计7月市场供应或有所放缓。

成交：7月项目陆续备案，成交量或将低位回升。

房价：房价可能有小幅度波动，但难有大起大落，未来房价持续平稳运行仍是大概率事件。

热点区域/板块：五四北、奥体板块短周期内仍将保持较大热度，另外与旧城改造的整体大环境一致，连潘、义井等片区将成为市区改善型置业的热点；高房价下带来的大量刚需外溢，将进一步提升周边低价刚需板块的热度，如南屿、南通。

武汉（吴洋）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	241	76%	90%	153	16%	-25%	1668	7%	15.5%	8.5
6月	241.5	0.2%	37%	202	32%	-5%	1708	2.4%	15.9%	8.7
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	193	60%	87%	128	17%	-26%	372	21%	-24%	2.8
6月	226	17%	44%	173	35%	-4%	395	6%	-20%	3.1

楼市现状：

6月，武汉市场供应放量，再刷年内供应峰值，整体供求逐月递增，去化周期仍处低位。全市共开盘46频次，日光29频次，整体首日去化率达92%。市场虽看起来持续火热，但潜在供应形成对下半年市场影响已成堰塞湖效应，预计九十月份供应井喷态势将再度重演，格局分化将成必然。上半年土地市场整体表现有所降温完成供地计划30%，主要是限价政策挤压开发商利润空间，不少规模开发商将投资重心下沉至三四线城市，但预计随棚改政策收紧，届时开发商将投资重心重新转回至武汉。

后市预判：

供应：7月份，武汉市的推盘量将继续维持高位，预计供应量仍将高于200万方。

成交：成交预计仍将随供应水平同步变化，现在有逐渐回升趋势。

房价：全市均价目前稳定在14000上下，月度结构性波动。

热点区域/板块：三环内刚需客户置业热门板块如白沙洲、四新、青山依然保持较高热度，三环外光谷新中心、文化大道、盘龙城片区仍旧是关注焦点。

长沙（王新科）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	138	86%	74%	109	-21%	-40%	1935	2%	-7%	23.0
6月	124	-10%	70%	131	21%	8%	1927	0%	-8%	25.0
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	83	49%	16%	73	-33%	-43%	643	2%	-21%	10.0
6月	92	11%	58%	78	7%	-16%	657	2%	-18%	12.0

楼市现状：

6月，长沙楼市整体供小于求，虽然商品住宅供应增多，36个住宅项目开盘，但受新政出台苛刻影响较大，认筹客户不足导致去化率下滑。政策上限购限售升级；加强项目监管，加快房源入市，打击捂盘惜售现象。土地市场6月新增招拍挂土地8宗，工业用地仍占主导，商办用地有所增加，仅成交3宗量价齐跌，泰禾布局长沙。

后市预判：

供应：预计三季度市场供应量维持平稳，但环比六月有所下滑。

成交：后期随着政策的逐步贯彻和落实，长沙的成交低迷在短期内很难得到改变。

房价：受6.25新政影响，部分购房者讲持谨慎观望态度，后期市场价格将稳步回调。

郑州（赵爽）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	85.2	2%	-37%	90.	33%	23%	987	-1%	57%	12.9
6月	170	99%	-9%	113	26%	-4%	1048	-10%	53%	11.6
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	67.7	8%	-39%	64.1	41%	17%	445	1%	198%	7.8
6月	156	130%	17%	91	42%	-6%	510	15%	174%	7.6

楼市现状：

6月，郑州商品住宅供应大幅攀升，成交继续上行，去化周期缩短0.2个月，新开盘项目数量众多，整体去化水平较好，以三房户型为主。整体市场热度较高，6月案场到访量较上月有上涨，月度平均单盘到访量163组客户，环比上涨16%。土地市场7月份主城区将有23宗土地竞拍，均为城改用地。

成都（闫涛）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	188	7.6%	-0.17%	189	-11.1%	-28.5%	2335	-0.04%	-40.6%	12.0
6月	227	21%	-16%	233	23%	-1%	2330	-0.2%	-41%	10.0
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	142	26.1%	2.9%	128	-20%	-36%	660	2.3%	-64.6%	5.0
6月	135	-5%	-21%	158	24%	-14%	636	-3.5%	-65.6%	4.0

楼市现状：

6月进入年中业绩冲刺期，各开发商为抢收业绩大量推货，供求均略有上涨，虽中签率大幅上涨但楼市供不应求的基本现状并未改变，17盘首开均售罄。政策方面调整住房公积金提取，5.15新政威力展现，房票紧张，新房市场有所降温。本月土地供应成交均为24块，开发商的拿地策略趋于谨慎，供求持续下降，量跌价涨。二手房量价显著回调，市场表现谨慎。

后市预判：

供应：市场供应还将延续上涨趋势

成交：自新政施行后市场推盘量逐步增加，购房者却受制于“房票”有限，需求仍旧存在，但下单十分谨慎。

房价：一手房市场价格企稳，二手房价格下滑严重，有价无市。

热点区域/板块：热点区域由主城向近郊再向远郊逐步扩大。

重庆（王伟）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	255	37%	52%	342	26%	8%	484	-15%	-52%	1.7
6月	370	45%	66%	423	24%	40%	431	-11%	-53%	1.5
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	191	33%	46%	266	25%	14%	286	-21%	-41%	1.4
6月	338	77%	96%	339	28%	67%	285	-0.4%	-37%	1.0

楼市现状：

6月房企积极供货，多个新项目亮相扎堆入市，供应量大幅上涨，随着供应端的持续发力，市场热度不减，热点组团品牌大盘集中备案，房企开工意愿强烈。因地价受政府控制，房价上涨趋缓。政策上进一步出台措施加强房地产调控，目前房地产市场调控政策相对温和，以稳房价为主，未来调控政策将集中于货币及贷款政策上。土拍热度上涨，供应13宗，成交14块，正荣首进重庆。二手房市场整体量价齐升，一二手房价倒挂明显。

后市预判：

供应：7月供应持续增加，预计129个项目开盘，以洋房、大平层、别墅为主，改善持续发力。从区域来看，主要集中在巴南、渝北、北碚区域。

成交：市场热度将延续。

房价：北区新区热点品牌大盘刚改、改善物业集中备案，助推均价再创新高。

热点区域/板块：北区礼嘉、中央公园板块成交表现强劲，其次为蔡家板块和茶园板块热度较高，房企争先进入，呈现出南北并进局势。

昆明（王伟）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	156	81%	133%	131	21%	-0.9%	2355	0.6%	-3.4%	30.0
6月	161	4%	148%	143	9%	29%	2363	-0.3%	-2%	30.0
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	85	94%	107%	103	32%	4%	441	-3%	-19%	6.0
6月	112	32%	103%	106	3%	41%	447	1.4%	-26%	6.0

楼市现状：

6月,昆明楼市持续量价齐升,供应同比翻倍。政策上出台限购,限价较为温和。受限购政策预期加强,大部分房企赶在出台限购政策之前,抓紧集中备案,进行开盘和加推,住宅市场热度持续高涨,新开盘项目整体去化在8成以上。土地市场新增土地供应15宗,成交21宗,其中9宗溢价成交且溢价率较高。预计7月主城区供应会减少,房价平稳,外围区域补涨。

后市预判：

供应：7月新开盘或加推的近郊项目会逐渐增加,市场放量大幅攀升。

成交：在7月市场政策性预期加强背景下,市场近郊项目成交量将会略高于6月,市场成交量将攀高。

房价：在7月市场政策性预期加强背景下,近郊项目均价将会被拉高。

热点区域/板块：目前的发展 centers 主要集中在2、3环及3环外,南、北市区和呈贡区受到房企的重点关注。

南宁（吴宁）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
6月	129	-2%	22%	114	-13%	5%	—	—	—	—
月份	商品住宅（万平方米、月、%）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
6月	93	4%	26%	86	-20%	10%	—	—	—	—

楼市现状：

6月,南宁市场供应量增加、成交保持活跃,市场供求关系重新走向平衡。整体看上半年供应同比上涨约30%,房价上涨,购房门槛抬升。成交方面,受到价格上涨、“毛改精”置业门槛升高、限贷等影响,成交量有小幅减少。土地市场在政府部门加快土地供应,大量房企积极布局和深耕南宁市场的影响下,上半年供求量价延续火热行情,新晋房企日渐增多,建发、美的、中梁、蓝光首度布局。政策上将不会出现较大调整,维持在“有保有压偏宽松”状态,预计今年市场将平稳发展,有量有价有利润有规模。

西安（朱郁）

月份	商品房（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	169	30.8%	135.5%	230	32.5%	60.4%	2173	-2.7%	-17%	13.9
6月	137	-19%	-21%	187	-19%	32%	2123	-2.3%	-22%	13.6
月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	149	42.6%	124%	194	30%	57%	774	-6%	-41%	5.9
6月	126	-16%	-12%	154	-21%	36%	746	-4%	-44%	5.9

楼市现状：

6月，西安楼市降温明显，受政策影响商品房及商品住宅市场供应成交双双下跌。开盘项目共计15个，平均开盘去化率为8成，推盘较多的房企为碧桂园、阳光城等。政策收紧影响加剧，6月23日，下发《西安市人民政府办公厅关于进一步规范商品住房交易秩序有关问题的通知》进一步提高了限购门槛，强化预售。由于政府政策的导向，尤其是“通知”出台，政策规定了刚需范围，同时限制各房企优先提供房源保障刚需，因此刚需需求结构有加大趋势。土地市场相较于5月，供应及成交幅数均有所增加，供地共48宗，85%集中在高陵，西咸新区为主要成交区域。

后市预判：

供应：预计7月推盘加快。

成交：预计7月商品房及商品住宅成交量均有所上升。

房价：由于限价政策影响，短期内西安房价整体稍有回落。

兰州（滕建华）

月份	商品住宅（万平方米、月）									
	供应面积	环比	同比	成交面积	环比	同比	月末库存量	环比	同比	消化周期
5月	23	-3%	20%	35	-3%	-15%	——	——	——	——
6月	84	260%	148%	81	131%	95%	——	——	——	——

楼市现状：

6月，兰州商品住宅市场升温明显，供应成交量环比均有大幅度增长。土地市场新增出让土地9宗，成交19宗。整体看上半年兰州市部分非核心区域限购松绑，限购区域持续不松动，品牌开发商在主城区拿地热情高，地王频现，保利西固地块、中海七里河地块、华润彭家坪地块成交价格创历史新高。预计下季度，兰州市限购区域政策将延续不松动，受政策影响及兰州地形限制，土地外溢，新兴区域、板块的土地价格将继续呈现上涨态势。

后市预判：

供应：华润誉澜山、中央首付、恒大未来城等开发企业新项目的入市会带动商品住宅供求量的新一轮上涨。

成交：随着调控效果的消化和前期累积需求增多，市场会小幅回暖。

房价：房价总体将保持平稳。

热点区域：七里河区小西湖西站板块、彭家坪板块、安宁中心板块；城关区城关中心板块、黄河北板块、兰州新区板块。