

楼市“红五月”能烧起来吗？

2015年05月19日

CRIC 研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟

4月份楼市止跌回稳迹象明显，尤其是下半月，供应井喷，久违的“日光盘”重现一线城市，但火热程度依旧与市场各方预期有较大差距。5月、6月的楼市成交表现如何？不禁又有诸多疑惑。

5月上半月各能级城市成交量环比全线下跌，一线城市跌幅最大

根据 CRIC 监测的 37 个重点城市数据显示，5 月上半月商品住宅成交面积 791.49 万平方米，环比下跌 5%，各能级城市成交面积环比全线下跌。一线城市成交面积环比跌幅最大，为 9%。其中北京跌幅最大，为 30%；深圳涨幅最大，达 36%。北京成交面积锐减的根本原因在于供应不足，根据 CRIC 监测，4 月新增供应仅 20 万平方米，5 月上半月新增供应也约 20 万平方米，成交无起色也在情理之中；二线城市中近 7 成城市环比下跌。监测的 12 个二线城市 5 月上半月商品住宅共成交 420.1 万平方米，环比下跌 5%。环比下跌的城市中，苏州跌幅最大，为 33%，另外杭州和厦门跌幅较高，分别为 20%和 14%，其他城市跌幅在 10%以下。21 个三四线城市表现相对最佳，5 月上半月整体环比微跌 1%。

我们认为，当前市场成交回升进程缓慢的主要阻碍因素有二：一是**二套房贷仍未普遍落实**，虽然降准、降息等一系列利好政策出台，但调查报告显示出于经营自主性和资本趋利性的考虑，近七成商业银行仍未执行二套房新政。二是**股市造富效应使得部分购房行为被延后**；股市近期持续走高，吸引大批资金注入，其中不少有购房意愿的人推迟了购房计划，期望在牛市行情中先捞一把。

表：37 个重点城市 2015 年 5 月上半月商品住宅成交情况（单位：万平方米）

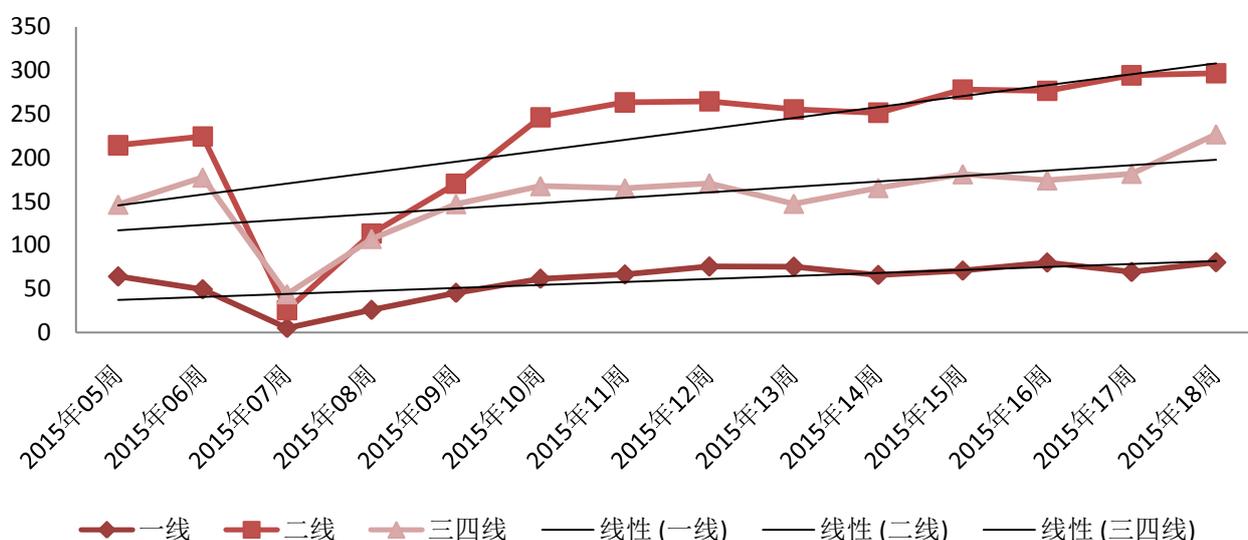
能级	上半月成交面积	环比	相较于 4 月上半月	相较于 3 月下半月	相较于 3 月上半月
一线城市	166.06	-9%	9%	-3%	44%
二线城市	420.12	-5%	16%	3%	45%
三、四线城市	205.31	-1%	26%	23%	52%
合计	791.49	-5%	17%	6%	46%

数据来源 CRIC

二季度楼市回升仍可期，火热程度关键仰仗二套房贷能否落实到位

虽然5月上半月楼市表现并不尽如人意，我们对楼市后期仍信心满满。从CRIC监测的37个重点城市的周度数据显示，“330新政”发布初期（13周初），房地产市场并未明显起色，一线和二线城市甚至还有继续下跌的趋势。直到4月19日二次降准（15周末），为“330新政”落地提供了必要条件后，楼市上行趋势渐显。从下图的趋势线也能看出，各能级城市成交情况均处于上升通道，其中二线城市上行幅度最大，三四线城市次之，一线城市幅度较小。

图：37个重点城市2015年第5周至第18周商品住宅成交走势（单位：万平方米）



数据来源 CRIC

基于各种利好政策的叠加，我们认为二季度楼市持续回升仍是大概率事件。5月初央行再次降息，进一步降低购房资金成本，并且市场普遍预期仍有降息或降准。随着商业银行可贷资金增多，二套房四成首付也就可以有效落地，带动改善型项目快速去化。另外，近期股市起伏不定，不少股民心惊胆颤，直呼“玩不起”，股市资金回流楼市大有可能。

附表：37个重点城市2015年5月上半月成交情况（单位：万平方米）

能级	城市	成交面积	环比	能级	城市	成交面积	环比
一线	北京	37.24	-30%	三四线	东营	10.63	-12%
	广州	48.35	18%		固安	10.80	-34%
	上海	51.17	-23%		湖州	6.27	-23%
	深圳	29.30	36%		淮南	5.88	3%
	合计	166.06	-9%		惠州	13.44	4%
二线	长春	32.69	-3%		晋江	7.38	53%
	成都	36.40	0%		景德镇	7.60	22%
	福州	13.21	0%		龙岩	10.99	14%
	杭州	51.67	-20%		马鞍山	7.88	18%
	呼和浩特	12.19	7%		牡丹江	3.36	-39%
	济南	43.03	-2%		齐齐哈尔	8.16	58%
	南昌	24.14	-5%		潍坊	16.41	-5%
	南京	40.38	17%		温州	14.56	13%
	南宁	33.24	44%		梧州	5.89	29%
	苏州	33.67	-33%		咸宁	3.39	0%
	武汉	85.04	-6%		湘潭	5.49	6%
	厦门	14.46	-14%		襄樊	5.49	-20%
合计	420.12	-5%	阳江	4.73	29%		
三四线	长治	1.92	-39%	合计	205.31	-1%	
	常德	10.73	-13%	总合计	791.50	-5%	
	东莞	44.30	-1%				

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，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。