

首分论市：26 城 6 月楼市走势预判

整理/克而瑞研究中心

北京（王秀玲）

供求齐升，新开 12 盘去化率仅 23%

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
4 月	62	3%	702%	59	4%	111%	1791	-0.1%	33%	31.3
5 月	53	-15%	313%	67	13%	43%	1745	-3%	34%	29.4
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
4 月	41	-27%	501%	42	7%	129%	962	3%	62%	23.2
5 月	52	26%	312%	58	37%	49%	908	-6%	62%	20.5

楼市现状：

5 月，北京商品住宅供求量齐升，特别是同比涨幅显著，小阳春市场热度得以延续，价格受共有产权房大量入市影响结构性回落。全市共新开盘项目 12 个，项目间去分化显著，整体去化效果一般，平均去化率约 23%。土地市场新增供应 7 幅经营性用地，成交 4 宗，分别位于大兴区、海淀区和朝阳区。二手房市场本月量价环比均有回落，一方面是新房特别是共有产权房集中爆发分流了需求，另一方面首付高比例也相应拉长了购房周期。

上海（李振宇）

供求环比下滑市场略有回落，11 盘入市总体去化率 25%

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
4 月	206	-8%	-16%	163	1%	20%	2779	1%	13%	16.8
5 月	178	-13%	8%	155	-5%	2%	2802	1%	15%	15.6
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
4 月	73	-23%	-31%	79	28%	73%	366	1%	60%	6.0
5 月	43	-41%	28%	69	-12%	28%	340	-7%	164%	4.8

楼市现状：

5 月，上海商品住宅供求两端环比下滑，价格基本与 4 月持平，整体市场较上月略有回落。入市项目共计 11 个，数量仅为上月的一半，总体去化率 25%，除个别性价比高的网红盘尚能逆市飘红以外，5 月开盘项目大部分成交受阻。土地市场迎来一小波土拍潮，共计成交 11 幅经营性用地，远郊宅地为成交主力，受限于“招挂复合”出让方式，绝大多数仍以底价成交。

后市预判：

供应：预计 6 月供应爆发，多个热门项目集中入市。

成交：在高供应放量及多个受到市场高度关注的新盘项目入市助推下，预计 6 月成交量回升的可能性较强。

房价：预计短期内波动不大。

热点区域/板块：从拿证区域预估，青浦、奉贤、浦东将是下月成交热点区域。

广州（梁永光）

供应不足致成交小幅回落， 38 次开盘/加推平均去化率 42%

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
4 月	102	14%	32%	101	-23%	42%	1609	0.6%	14%	14.9
5 月	81	-20%	-31%	99	-5%	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
4 月	76	11%	25%	80	-20%	31%	956	0.4%	23%	11.5
5 月	69	-10%	-34%	77	-8%	-5%	——	——	——	——

楼市现状：

5 月，受新增供应乏力影响，广州商品住宅成交环比小幅回落，但整体楼市表现依然不错。开发商推盘热情较高，全市共有楼盘 38 次开盘/加推，但平均去化率为 42%，环比下降了 12 个百分点，一方面是年前积累的购房需求已被消耗；另一方面也与近期不少楼盘乘势提高售价有关。此外本月广州雨水连绵，也不利于楼盘营销动作的开展。土地市场本月供应继续放量，合计供应 15 宗，其中住宅占地 50%，成交方面进一步升温，共成交 5 宗，其中一块宅地溢价率 33%。二手房市场基本与上月持平。

后市预判：

供应：6 月市场备货依然不足，难有大幅放量。

成交：开发商为了完成上半年的考核目标会加快出货，预计成交量将会反弹。

房价：回归稳定的可能性增大，而此前收紧的优惠又有重新释放的可能。

深圳（陈洪海）

量升价微跌市场热度延续，5 盘新开平均去化率 56%

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
4 月	44	-14%	14%	48	0.2%	58%	771	-0.4%	53%	20.0
5 月	47	8%	-19%	57	20%	41%	762	-1.3%	47%	18.0
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
4 月	37	4%	32%	31	-19%	35%	450	1%	67%	16.0
5 月	39	2%	-20%	52	67%	71%	437	3%	52%	14.0

楼市现状：

5月，深圳商品住宅市场成交量升价微跌，去化周期缩短2个月。全月共5个项目开盘，平均去化率56%。客户主要还是以地缘性客户自住为主，认可项目区位的发展、交通、准现房及周边配套等，部分项目开盘有9折、认购99折等优惠。土地市场有所升温，新增供应7块土地，但依旧没有土地成交。二手住宅市场量跌价升，成交主要以刚需和首改产品为主，集中在龙岗和宝安区，预计6月二手房成交会持续上涨，但上涨幅度不会太大。

后市预判：

供应：预计6月供应量会保持稳定。

成交：预计6月的成交还会有所上涨，但不会太大。

房价：受政策的影响，房价在短期内都不会有太大的变动。

热点区域/板块：热点板块是坪山、公明、沙井、西乡。

天津（张福娜）

供过于求库存量持续扩大，土拍火热溢价率回归高位

楼市现状：

5月，天津商品住宅市场存量继续扩大，供过于求的市场格局持续，消化周期长达30个月。土地市场表现火热，溢价率回归高位，共计成交地块19宗。

长春（史嵩龄）

供应大涨成交略有回落，新开项目13个平均去化率60%

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
4月	45	-15%	-65%	99	-3%	29%	940	-4%	6%	13.3
5月	137	203%	-8%	88	-12%	7%	1554	3%	4%	16.2
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
4月	41	-6%	-62%	81	-9%	33%	1505	-3%	6%	18.2
5月	127	209%	-8%	75	-8%	17%	992	6%	4%	12.2

楼市现状：

5月，长春商品住宅市场供应量环比大涨209%，是2019年单月市场供应首次超过百万方，主要集中在中海尚学府，宝裕悦澜湾以及融创洋浦壹号等跑量项目。全月共新开盘项目13个，整体去化率约60%。成交方面环比小幅下滑，仍以刚需楼盘为主。整体房价较为稳定，成交均价约9907元/m²。土地市场供地3幅，供应量有所减少，成交8幅，量价同环比均有上涨。

后市预判：

供应：预计供应量同环比都有比较明显的上涨。

成交：未来长春市场同比增长仍然会较高，市场成交面积持续增加。

房价：，预计未来城市房价将不会有太大波动。

热点区域/板块：北湖板块、八一水库板块。

济南（唐堂）

市场降温、供求明显下滑，开盘加推 26 次平均去化率 52%

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
4 月	58	41%	1%	112	15%	14%	757	-7%	-48%	7.8
5 月	38	-50%	-55%	81	-27 %	-39%	1361	-3%	-2%	17.0
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
4 月	41	11%	23%	84	23%	31%	77	-36%	-76%	1.2
5 月	30	-44%	-32%	58	-31%	-29%	178	-14%	-39%	3.3

楼市现状：

5 月，济南商品住宅市场有所降温，供求两端同环比均有明显下滑。全市共开盘加推 26 次，推出 3082 套房源，整体去化率 52%。政策方面莱芜划归给济南，但济南楼市一直处于稳定状态，预计新政策落地不会给市场造成波动。土地市场热度高，新增供应 12 宗，成交土地 30 宗，主要位于历城区、高新区，热点地块溢价率在 50%以上。二手房市场购房者积极性下降，挂牌均价有所下降。

后市预判：

供应：预计华润、万科、龙湖、碧桂园、融创等品牌房企在 6 月份都有楼盘供应。

成交：随着进入炎热夏季买房热情减弱，预计下月市场成交量会有减少。

房价：未来市场价格趋稳是大概率事件。

热点区域/板块：白马山片区。

青岛（毕怡）

供求回落，推盘密集整体去化率 56%

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
4 月	119	19%	4%	130	2%	45%	2152	-1%	2%	14.0
5 月	113	-5%	-30%	137	6%	-20%	2128	-1%	3%	14.0
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
4 月	91	-5%	-11%	118	6%	-46%	1191	-3%	-13%	9.0
5 月	102	12%	-10%	127	7%	-16%	1166	-2%	-14%	9.0

楼市现状：

5 月，青岛商品住宅市场整体供求量均处于相对高位，且环比仍处上升通道，但较去年同期已出现下降。开发商持续密集推盘，全月共推盘 32 次，超过 100 套以上的推盘有 16 次，整体去化率 56%，较上月略有下滑。土地市场供应 137 万方环比减少，但成交量环比上涨超八成，整体土拍较为火热。

后市预判：

供应：预计下月供应量下降。

成交：预计下月成交量下降。

房价：维稳。

南京（赵静波）

供过于求、土地热度回归，33 盘新开去化冷热不均整体去化率 54%

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
4 月	106	211%	45%	93	2%	15%	1313	0.6%	20%	15.2
5 月	112	6%	49%	83	-10%	5%	1349	3%	18%	16.3
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
4 月	91	238%	119%	84	4%	29%	483	-1%	34%	6.4
5 月	96	5%	73%	71	-15%	15%	513	6%	32%	7.2

楼市现状：

5 月，南京商品住宅市场成交环比回落，市场表现供过于求，整体库存属于健康范围之内。共 33 个项目开盘，江北及远郊的高淳溧水板块为供应主力，开盘去化冷热不均，整体去化率 54%，较上月下降明显。政策方面南京企业博士租赁人才公寓、公共住房可享受 3 年租金全免。本月土地市场回暖，再次上新“补仓”，供应以住宅类土地为主，共推出 28 幅土地，主要集中河西、城北、江宁、江北；成交 3 宗，溢价率均超过了 35%。二手房市场量跌价涨，但成交量整体仍维持在高位。

后市预判：

供应：6 月各板块都将有新房源补仓，预计 37 家楼盘推出超 8000 套房源，新房供应量充足。

成交：整体市场回调明显。

房价：房价属短期内周期波动，整体突破限价的可能性无。

热点区域/板块：城南铁心桥、中片；城北燕子矶板块和新玄武板块；江宁为九龙湖、青龙山、正方新城、禄口、麒麟等；江北核心区、珠江路板块。

杭州（刘晨光）

市场火热、供求量创 19 年新高，104 个项目推盘平均去化率 75%

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
4 月	92	-7%	78%	128	23%	11%	1070	10%	5%	9.0
5 月	119	30%	-17%	141	10%	39%	1078	1%	7%	8.8
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
4 月	79	-7%	272%	105	21%	38%	346	-0.2%	12%	3.7
5 月	93	17%	4%	115	10%	92%	356	3%	7%	3.6

楼市现状：

5月，杭州楼市表现火热，受人才落户新政以及年中房企业绩冲刺需求加大推盘量影响，商品住宅供求量创19年以来新高。十区共计104个项目推盘，平均去化率75%，其中临安在土地市场高热，轻轨年底试运营等刺激下去化显著提升，其余区域项目去化冷热不均。土拍市场热度高，共成交9宗涉宅用地，出让金额达1091亿，跃居全国首位。二手房市场成交整体稍有回落，主要是上旬受小长假及月初的双重因素叠加影响，进入了阶段性成交回落。

后市预判：

供应：6月杭州十区预计84个项目开盘，其中或有27个新盘首开。

成交：供应处于高位，加上年中业绩冲刺的需求，预计成交量将小幅走高。

房价：预计价格仍将保持稳定。

热点区域/板块：转塘、滨江、金融城、望江新城、北部新城、崇贤等区域。

徐州（季有国）

市场略有降温，推案频次增加整体去化率77%

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
4月	59	73%	19%	49	-15%	1%	592	3%	23%	11.2
5月	43	-27%	-9%	57	16%	-28%	578	-2%	27%	11.3
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
4月	48	50%	2%	44	-15%	7%	259	13%	66%	5.5
5月	42	-13%	-9%	48	8%	-29%	253	-2%	106%	5.6

楼市现状：

5月，徐州商品住宅市场供应小幅回落成交保持稳定，但整体市场热度与去年同期相比有所降温。新开盘加推项目12个，整体去化率约77%，推案频次有所增加，但推案套数及去化率基本持平。政策上徐州出台公积金组合贷款，将一定程度上调动刚需客群的购房热情。土地市场热度略有回升，共四宗经营性用地成交，平均溢价率76.34%。华润高溢价竞得的高新路东侧地块成为东湖新城片区的单价和总价“地王”。

后市预判：

供应：预计6月供货量或仍将维持高位。

成交：预计6月成交量将仍在高位徘徊，但因进入市场淡季，成交量或将较五月走低。

房价：玖玺、富春山居等多个高价地项目计划于6月集中入市，预计徐州房价将小幅上涨。

热点区域/板块：中心板块热度还将持续，大东区随着项目加推热度还将再上一个台阶。

苏州（戈文问）

供求小幅回落，17盘推盘整体去化率69%

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
4月	91	93%	-5%	125	32%	87%	1349	-2%	-11%	15.5
5月	70	-24%	56%	120	-4%	67%	1299	-4%	-14%	14.3
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
4月	74	75%	-13%	105	58%	81%	664	-4%	-15%	9.4
5月	65	-12%	80%	99	-6%	82%	630	-5%	-18%	8.5

楼市现状：

5月，苏州商品住宅供求量环比小幅回落，但成交量仍处近三年高位，价格基本与4月持平，整体市场开始趋向理性。共17盘推盘，以刚需和刚改项目为主，整体成交去化率69%。土地市场共成交5宗土地，本月房企拿地热情依然高涨，其中荣盛首入苏州，溢价率67.8%拿下角直新地王。政策方面本月调控开始加码，包括新房三年限售、园区二手房五年限售以及人才优先购买政策等，但短期内对市场影响有限，在新房热度和价格持续走高的背景下，二手房依然为刚需首选。

后市预判：

供应：6月苏州21个盘预计加推房源入市，未来供应量预计65万方。

成交：预计6月成交会有所下降，在80万方左右。

房价：6月推盘预计以改善为主，成交价格将有所上升。

热点区域/板块：吴江区城南和运东开发区板块；吴中区光福香山板块；新区浒墅关板块。

常州（戈文问）

供求齐升、土拍热度高，24个项目30次开盘整体去化率67%

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
4月	50	35%	25%	63	49%	45%	477	-7%	11%	10.8
5月	53	7%	2%	71	13%	36%	460	-4%	8%	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
4月	48	47%	33%	54	50%	46%	232	-5%	48%	6.1
5月	49	1%	17%	65	20%	44%	216	-7%	46%	5.5

楼市现状：

5月，常州商品住宅市场热度延续，成交量同环比均有较大幅增长。市区共24个项目30次开盘，加推时间主要集中在中下旬，共推出3200套房源，整体去化率67%，认购率环比4月微降1个百分点。土地市场热度不错，挂牌土地3宗，成交16宗涉宅用地，房企拿地热情高涨，整体溢价率超36%。

后市预判：

供应：6月商品住宅供应量预计45万m²左右。

成交：6月商品住宅预计成交55万m²左右。

房价：6 月商品住宅均价预计在 15500 元/㎡左右。
热点区域/板块：新龙板块、湖塘老城区板块、钟楼开发区板块。

无锡（万萍）

价格小幅上涨、市场整体稳定，16 盘新开平均去化率 66%

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
4 月	61	109%	-4%	59	-9%	15%	1448	0%	-19%	19.0
5 月	52	-9%	-47%	56	-5%	-3%	1444	-0.3%	-20%	19.0
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
4 月	44	72%	-18%	51	-17%	12%	552	-1%	-18%	8.0
5 月	43	-0.02%	-47%	53	3%	16%	542	-2%	-23%	12.0

楼市现状：

5 月，无锡商品住宅供求量基本与上月持平，价格环比上涨 6%，整体市场运行平稳。全月共 16 个项目开盘入市，其中高端盘占比七成，平均去化率约 66%，成交排名前三位依次为滨湖区、新区和锡山区。土地市场热度持续，土地溢价率升高，本月新增供应 1 幅经营性用地，成交 9 幅，5.30 土拍多板块地价创新高，至此无锡万元地块已达 29 幅。

后市预判：

供应：预计 6 月份房企将加快推盘节奏，整体市场供应量将稳定上涨。
成交：预计整体成交维稳。
房价：6 月份预计整体成交价格将出现下滑。

合肥（周开拓）

成交回落、土拍持续高热，新开盘项目 26 个整体去化率 55%

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
4 月	71	36%	-38%	86	13%	-41%	1570	-1%	-10%	16.0
5 月	72	1%	-37%	76	-11%	-41%	1566	0%	0%	16.0
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
4 月	52	28%	-41%	71	24%	-28%	657	-3%	-7%	8.0
5 月	57	11%	-28%	65	-8%	-42%	650	-1%	4%	9.0

楼市现状：

5 月，合肥商品住宅月底集中供应环比继续攀升，而成交环比下跌 8%，因网签数据存在一定滞后性，成交量回落趋势实际开始显现。新开盘项目共 26 个，推售量较上月有所上涨，但整体去化率 55%，环比明显下降。

土拍市场热度持续，各家房企持续发力，共成交经营性用地 14 幅。

后市预判：

供应：预计房企的供货力度不减，供应量将保持在较高水平。

成交：供应放量，但开盘去化率有所下滑，整体成交量将保持平稳。

房价：整体公示价格基本持平，限价盘逐步出清占比下滑，成交均价将结构性小幅上扬。

热点区域/板块：滨湖省府板块、金融后台板块。

厦门（蔡美美）

持续供过于求、均价结构性回升，新开项目 5 个大多去化不足 3 成

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
4 月	72	50%	161%	36	175%	87%	594	7%	30%	32.1
5 月	36	-49%	64%	26	-29%	5%	605	2%	22%	32.5
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
4 月	53	519%	219%	15	37%	242%	227	20%	21%	31.9
5 月	23	-56%	57%	16	3%	126%	234	3%	32%	29.8

楼市现状：

5 月，厦门商品住宅新增供应虽环比腰斩，但仍为高位增量，成交量与上月基本持平，成交均价结构性回升，整体仍延续供过于求态势，库存加速扩容。本月推盘节奏有所放缓，共 5 个项目开盘/加推，项目入市去化冷热不均，大多去化不足 3 成。土地市场冷清，新增供应 3 幅商住地，无商住地成交。二手房市场住宅单日成交量连续下滑，市场疲态尽显，但价格仍较为稳定。

后市预判：

供应：预计 6 月厦门商品住宅供应仍将高位增量。

成交：预计 6 月成交量或稳中有升。

房价：6 月主力成交价格层级多为中级，因此预计 6 月房价或在 35000 元/㎡线上下波动。

热点区域/板块：海沧区马銮湾板块。

福州（方明）

供应锐减成交降温，开盘蓄客不足整体去化低迷不足 3 成

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
4 月	26	817%	196%	16	-35%	111%	239	4%	33%	11.0
5 月	13	-51%	1%	22	38%	283%	230	-4%	23%	10.0

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
4月	8	-17%	71%	12	40%	458%	90	-3%	-28%	8.0
5月	1	-86%	-89%	6	-48%	18%	85	-5%	-34%	7.0

楼市现状：

5月，福州楼市整体有所降温，五区供应腰斩，成交量上涨明显，市场表现供不应求，而闽侯本月供应量锐减，成交量环比下滑明显。全月共11个项目开盘，项目多位于外围高存量板块，因观望加剧市场蓄客不足，项目去化低迷大多去化率不足3成。土地市场成交热度较高，共成交10幅商住地块，虽然房企竞争激烈但拿地整体较为理性。

后市预判：

供应：预计5月市场上市量将保持相对中高位。

成交：5月份预计各大开发商积极推盘，成交将继续维持现状。

房价：仍以“稳地价、稳房价、稳预期”为主基调，上涨动力不足，房价企稳依然是大概率事件。

热点区域/板块：短期以金山、五四北为主。

武汉（吴洋）

供应高位成交稳中有升，66频次开盘整体去化率78%

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
4月	223	55%	32%	178	95%	17%	2250	2%	44%	12.9
5月	234	5%	-6%	208	17%	6%	2277	1%	42%	14.3
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
4月	203	66%	40%	163	89%	27%	818	5%	148%	5.5
5月	217	7%	2%	192	18%	11%	844	3%	145%	5.7

楼市现状：

5月，武汉市场供应量持续高位，成交量稳中有升，库存和去化周期小幅回升。全市共66频次开盘，整体开盘首日去化率78%，日光率33%，低价及主打性价比的刚需项目去化依旧优秀。土地市场本月重回冷静，仅十宗土地出让，7宗为涉宅用地，除地块本身条件较为一般外，本月下旬全国针对房企的金融融资政策再次收紧，一定程度上抑制了企业拿地的需求。

后市预判：

供应：预计6月又是一波供应高峰。

成交：预计未来整体持销表现将趋稳，开盘去化走势将维持七成。

房价：绝大多数项目房价维持现状，部分项目略有上涨，月度结构性波动。

热点区域/板块：东湖高新区。

长沙（陆劲）

供货充足成交下滑，新开盘项目 10 个大多去化率不足 50%

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
4 月	88	20%	19%	129	26%	-10%	1753	0.3%	22%	13.8
5 月	173	97%	25%	119	-8%	6%	1833	5%	4%	19.3
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
4 月	76	22%	36%	110	28%	-3%	522	1.4%	36%	5.1
5 月	142	87%	71%	99	-11%	31%	587	12%	12%	7.8

楼市现状：

5 月，长沙商品住宅供应大幅持增，在政策高压以及前期透支影响下，成交小幅下滑，整体市场货源充足，竞争依旧激烈。新开盘项目 10 个，大多去化率不足五成，但今年五一期间相较于历年五一供货量明显增大，导致成交同比上涨。政策方面调整了二手房公积金贷款、商业按揭贷款转公积金贷款的房龄要求及最高可贷款年限。土地市场本月供地力度加大，但市场仍有供不应求之势，共成交 3 宗限价地，其中招商蛇口首进长沙。

后市预判：

供应：预计 6 月长沙楼市供应端继续放量。

成交：预计 6 月楼市成交将有所上行。

房价：在土地市场双限空间的松动以及房企成本不断上行要求下，长沙房价仍旧有强劲的上涨动力。

热点区域/板块：中心板块、梅溪湖板块、滨江板块及高铁新城板块。

郑州（王欢）

供应腰斩、成交上行，新开盘项目 26 个整体去化率 79%

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
4 月	148	91%	79%	104	-17%	53%	1150	5%	16%	13.2
5 月	63	-57%	-26%	133	28%	48%	1090	-5%	11%	9.0
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
4 月	143	98%	128%	88	-15%	94%	602	10%	37%	8.2
5 月	62	-57%	-9%	116	31%	81%	548	-9%	24%	5.3

楼市现状：

5 月，郑州商品住宅供应环比锐减五成，成交增长明显，市场整体维稳。全市开盘项目共 26 个，案场到访量较上月略有下降，整体去化率 79%，推货量和去化率环比也均有减少，其中惠济区成交最为活跃。土地市场 6 月预计有土拍共计 39 宗，包含住宅用地 29 宗，商住用地 2 宗，商办用地 8 宗。

后市预判：

供应：6 月开盘量稳中有增，预计供应会有所上升。

成交：6 月份预计成交量较 5 月份上升。

房价：整体成交均价稳定，区域分化明显。

热点区域/板块：预计整体区域板块热度变化不大，以主城区为主。

成都（闫涛）

成交走弱市场平淡，新开项目众多去化冷热不均

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
4 月	239	46%	-20%	265	3%	-17%	4581	2%	14%	17.2
5 月	286	20%	14%	228	-14%	-10%	4654	1.6%	15%	18.5
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
4 月	181	11%	-17%	194	-2%	-12%	1939	1.4%	14%	9.0
5 月	235	30%	19%	170	-12%	-27%	2027	6%	16%	10.3

楼市现状：

5 月，成都商品住宅供应继续高位上涨，成交环比皆有回落，整体楼市表现平淡。新开盘项目众多，去化冷热不均，性价比高的项目如融创玖樾台等可全销，而如北辰天麓御府、卓越南城等项目去化率则不足 5%。本月土地市场供需止跌回升，流拍率小幅回落，房企拿地由谨慎转为积极，品牌房企在土地市场动作频频，禹洲地产首进成都。二手房市场本月成交虽有所回落，但仍保持较高数值，价格方面呈现微微下滑的态势。

后市预判：

供应：6 月依旧会有大量项目推货，以冲刺年中任务。

成交：在近期高供应的推动下，以及房企年中冲刺或促销力度加大的作用下，成交或短期微涨。

房价：整体趋于平稳。从圈层来看，一圈层持续微涨；二三圈层正常波动，大趋势维稳。

热点区域/板块：青白江、天府新区和锦江生态带板块、东升板块。

重庆（何诗慧）

成交回落土拍迎来高峰，新开项目 17 个整体去化率 75%

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
4 月	208	-19%	36%	308	17%	22%	1453	-10%	150%	6.6
5 月	217	5%	3%	262	-15%	-16%	1407	-3%	169%	6.0
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
4 月	182	-18%	27%	279	18%	29%	800	-11%	122%	4.3
5 月	191	4%	-0.3%	238	-15%	-12%	752	-0.1%	161%	3.7

楼市现状：

5月，重庆商品住宅市场供应基本与上月持平，成交小幅下滑。新开盘项目17个，整体去化率75%，但受板块和预售价差影响，项目间去化表现分化。政策上进一步放宽人才界定标准，不再设年龄和务工年限，直系亲属也可随迁。土地市场迎来新一轮高峰，主城供应42宗商住类用地，成交26宗，集中在巴南区和两江新区，平均溢价率26.46%，最高溢价率达到86.02%。二手房市场量升价跌，渝北区为热门成交区域，整体市场基本持稳。

后市预判：

供应：6月重庆主城预计开盘加推149个项目，集中在渝北、巴南。

成交：成交量将保持现有水平，预计成交量在250万方左右。

房价：各企业为了年中半年业绩，将会推出相应优惠政策，预计6月在11500元/m²左右。

热点区域/板块：龙洲湾、龙兴、西永是6月重点关注板块。

昆明（王路璐）

成交下滑市场持续供过于求，新开盘项目8个整体去化率70%

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
4月	156	48%	101%	125	8%	24%	1296	0%	0.2%	11.5
5月	153	-3%	23%	127	2%	-3%	1322	0.02%	0.2%	11.8
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
4月	93	77%	124%	91	20%	25%	518	0%	0.3%	6.4
5月	99	7%	32%	81	-11%	-20%	536	0.03%	0.5%	6.7

楼市现状：

5月，昆明住宅市场依旧供过于求，库存和消化周期略有增加，全月新开盘项目共8个，整体去化率70%。土地市场热度持续，本月供应体量较上月大幅上涨，集中于呈贡片区，成交商住类土地30宗，集中于五华区 and 呈贡区，金科、雅居乐等外来房企拿地积极性高。二手房成交较为乏力，市场有降温趋势。

后市预判：

供应：6月多房企首个项目面世，且多为热点区域。

成交：预计5月市场成交热度低于3月和4月，昆明楼市房价上涨动力不足，楼市热度有减弱。

房价：房价整体维稳，但受主力供盘的影响，也会拉升整体均价水平。

热点区域/板块：巫家坝、北市板块草海区域。

南宁（吴宁）

供应紧缩、成交小幅回调，新开项目6个整体去化率超80%

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
4月	143	95%	41%	125	35%	30%	1500	3%	1%	13.0

5月	123	-16%	-12%	113	-9%	-3%	1564	2%	4%	14.0
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
4月	101	74%	27%	102	34%	22%	457	2%	-11%	6.0
5月	87	-14%	-12%	89	-12%	-7%	461	1%	-10%	5.6

楼市现状：

5月，南宁商品住宅供应出现明显下滑，受此影响成交有较为明显的缩减但整体仍居高位，整体市场有所回调。新推售项目共6个，开盘去化乐观，整体去化率在80%以上。土地市场紧俏火爆，供求量整体上涨明显，共计新增土地供应6幅，多位于热点发展的五象湖板块、凤岭南板块，地块整体均较为优质，成交地块共5幅，平均溢价率43.7%。

西安（严延）

市场供不应求明显，新开盘51个项目整体去化率为83%

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
4月	174	8%	33%	107	-14%	-38%	2020	4%	-10%	13.0
5月	68	-61%	-61%	151	41%	-34%	1937	-4%	-11%	12.4
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
4月	145	-3%	35%	92	-15%	-39%	708	8%	-14%	5.3
5月	65	-55%	-57%	131	43%	-32%	642	-9%	-17%	4.8

楼市现状：

5月，西安商品住宅新增供应大幅缩量，成交量环比上涨至高位，市场供不应求明显。共开盘51个项目，开盘总数环比增加，集中在浐灞生态区，整体去化率为83%。土地市场共供应12宗，较上月有大幅度上升，其中商住性质土地较多；成交6宗下滑明显，主要与4月供应量少有关。二手房全市均价约在14000元/平方米左右，新房二手房仍存在价格倒挂现象。

后市预判：

供应：供应量增加。

成交：区域成交热度稳定。

热点区域/板块：浐灞区。

兰州（董少毅）

供求齐升价微降，4个项目开盘加推整体去化优异

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

4月	26	-50%	8%	32	-40%	-8%	561	0.01%	16%	12.0
5月	65	149%	120%	69	114%	93%	563	0.01%	19%	11.4

楼市现状：

5月,兰州商品住宅市场成交大幅飘红,供求量大幅上升,城市边缘区域项目发力致整体价格略有降低。开盘项目较少,但市场热度较高,集中在榆中县和平定远板块、七里河西站板块,共4个新开盘加推项目,整体去化情况良好,兰州融创城以价换量开盘即售罄。土地市场成交4宗,新增出让37宗经营性土地,多为七里河为万达城项目。

后市预判：

供应：下月货源充足,供应量或迎一波高峰。

成交：随着6月首条地铁开通,预计成交量将上涨。

房价：热点板块市场价格或进一步攀升。

热点区域/板块：和平定远板块、七里河西站板块、七里河崔家大滩板块。