

警惕！长三角这些城市购买力滑坡影响复苏

杨科伟、柏品慧

2022年7月

警惕！长三角这些城市购买力滑坡影响复苏

6月，长三角地区房地产市场明显复苏，头部城市上海、杭州开盘去化率超80%，苏州、宁波、南京等去化率低位回升，但湖州、常州等去化率不增反降。下半年长三角市场复苏行情能否延续？基于购买力瓶颈制约，哪些城市犹存下行压力？

沪杭开盘去化超8成、苏宁甬等低位回升，常州湖州等多数三四线仍低迷调整

6月，长三角地区房地产市场明显复苏，重点城市开盘去化率升至44%，环比提升13个百分点。

具体而言，上海、杭州和合肥房地产市场依旧坚挺，开盘去化率都在70%以上。例如上海，疫情解封后市场快速复苏，6月开盘去化率高达83%，7成以上楼盘开盘当天售罄。但由于楼盘扎堆入市，远郊非热点板块去化压力加大，部分刚需盘去化率低于30%。

苏州、宁波和南京热销盘带动去化率结构性拉升，但边缘板块仍面临较大的去化压力。例如南京，6月开盘去化率升至32%，环比增加19个百分点。其中，河西南、大校场等热点板块多盘“日光”，但部分边缘板块促销优惠力度持续加大，部分项目特价房最高优惠50万元。

芜湖、衢州等开盘去化率低位回升，但市场尚未真正回稳。例如芜湖，6月开盘去化率29%，环比增加3个百分点，但由于市场信心缺失，客户购房意愿在下降，市场仍未真正回稳。湖州、常州市场持续低迷，去化压力不断加剧。例如常州，6月开盘去化率低至13%，环比下降9个百分点，去化压力着实不容小觑。

表：2022年6月长三角重点城市新盘去化率变动情况

城市	6月去化率	5月去化率	6月较5月变动情况	4月去化率	6月较4月变动情况
杭州	84%	67%	17pct	69%	15pct
上海	83%	无开盘	/	无开盘	/
合肥	74%	73%	1pct	70%	4pct
无锡	53%	17%	36pct	3%	50pct
苏州	45%	34%	11pct	79%	-34pct
宁波	36%	13%	23pct	29%	7pct
南京	32%	13%	19pct	27%	5pct
嘉兴	30%	31%	-1pct	35%	-5pct
芜湖	29%	26%	3pct	36%	-7pct
衢州	25%	20%	5pct	10%	15pct
湖州	19%	27%	-8pct	15%	4pct
常州	13%	22%	-9pct	16%	-3pct

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

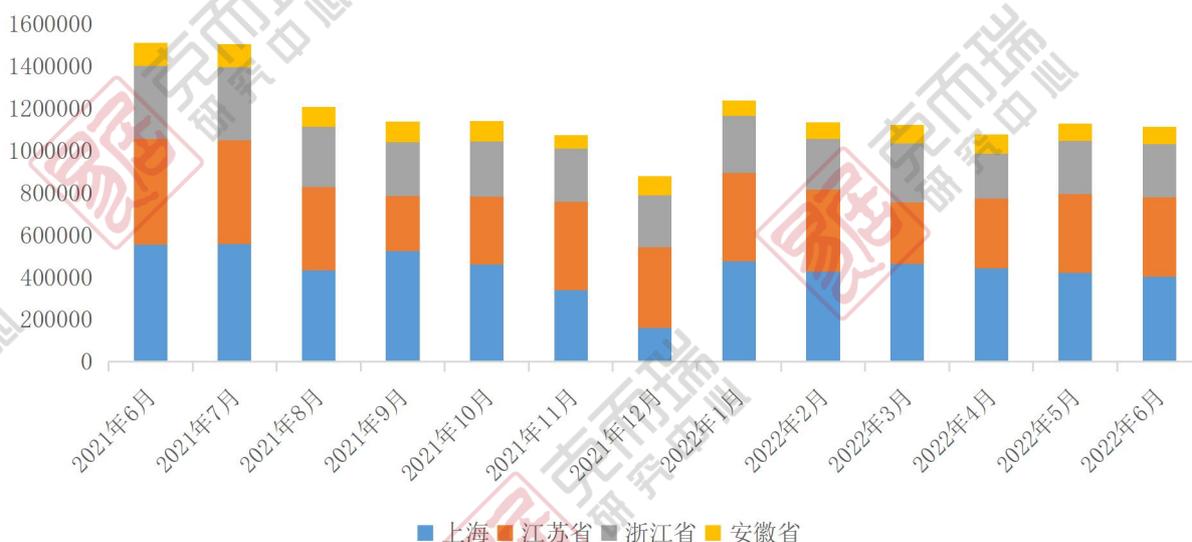
联系到市场下行的三大核心问题依旧悬而未决，表现于市场信心缺失、房价预期转跌、市场需求及购买力透支。下半年长三角市场能否延续复苏行情？基于购买力瓶颈制约，哪些城市依旧面临较大下行压力？以下我们将从长三角企业招聘岗位量及薪资收入、法拍房增减变化予以解析……

长三角6月招聘总规模111万同比降26%，平均月薪7586元环比跌1%

长三角企业招聘需求持续低迷，三省一市招聘岗位量同比下降26%。自2021年8月以来，长三角地区企业招聘需求锐减，月均招聘岗位量由150万以上跌至110万附近。受疫情影响，2022年上半年长三角企业招聘需求依旧羸弱，招聘岗位量持续低位运行。

2022年6月，长三角招聘岗位量共计111.3万，环比下降1.5%，同比下降26.3%。其中，安徽、浙江和上海招聘岗位量继续下滑，例如浙江省招聘岗位量跌至25万，环比下降0.5%，同比跌幅扩至27.6%。仅江苏省招聘岗位量小幅回升至37.8万，环比增长1.6%，但同比仍下降24.6%。

图：2021年6月-2022年6月长三角三省一市招聘岗位量（个）

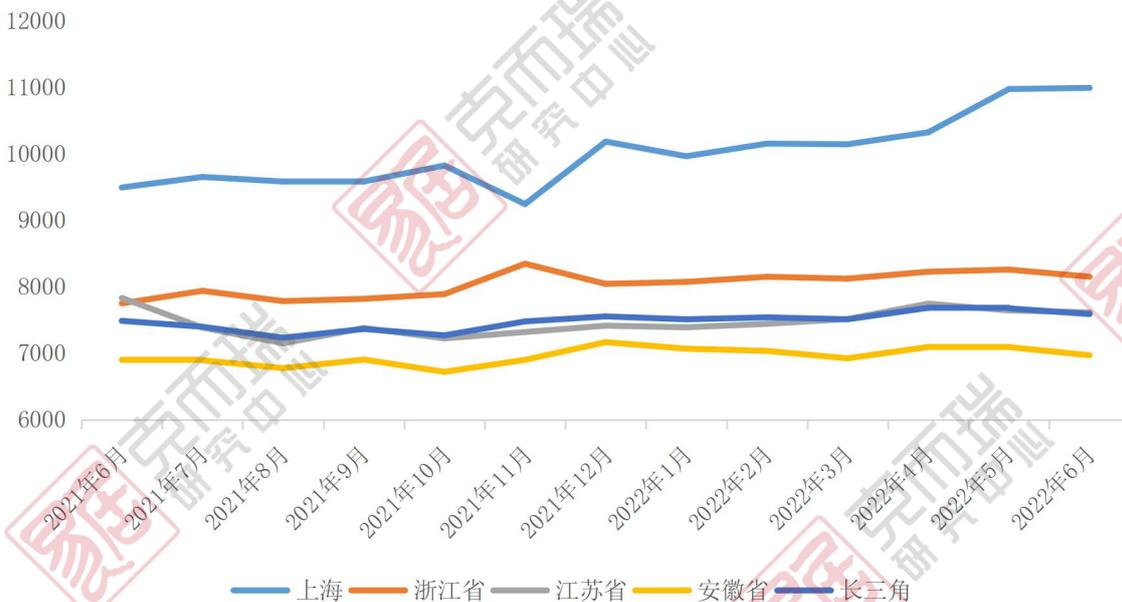


数据来源：招聘网站

长三角企业招聘月薪基本保持在7500元附近，上海同比上涨16%居首。尽管长三角企业大幅缩减招聘岗位，但由于“抢人”大战渐趋白热化，薪资收入趋势性走稳，月薪基本保持在7500元附近，高素质人才普遍拥有较高的薪资收入。

2022年6月，长三角平均月薪约7586元，环比下跌1.1%，同比仍上涨1.4%。其中，安徽、浙江和上海薪资收入同比仍涨，尤其是上海薪资收入依旧保持较快增长态势，平均月薪高达10988元，环比微涨0.2%，同比上涨15.8%。反观江苏省平均月薪跌至7611元，环比下跌0.4%，同比下跌2.8%。

图：2021年6月-2022年6月长三角三省一市招聘岗位平均薪资（元）



数据来源：招聘网站

沪杭苏等招聘结构下滑刚需乏力，南通徐州等招聘量及薪资皆降购买力疲软

依据企业招聘岗位量及平均薪资同比增减变化，可以将长三角地区 41 个地级市划分为以下四类：

其一，芜湖、阜阳 2 城招聘量及平均薪资同比皆增，市场购买力有所增强。例如芜湖，受惠于国家大力扶持汽车产业发展，6 月企业岗位招聘量达到 10746，同比增长 9%，平均月薪 6712 元，同比上涨 8%。

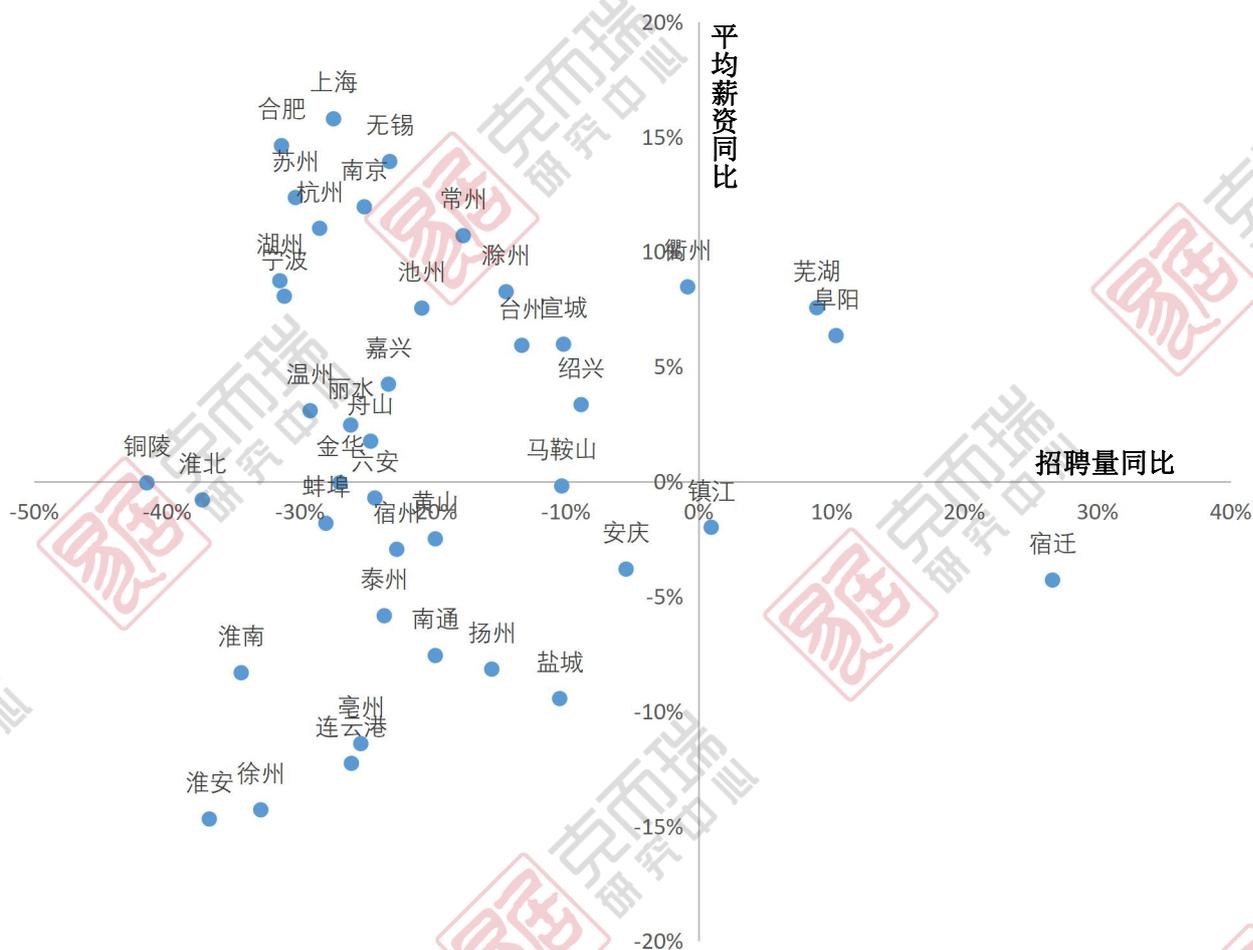
其二，上海、杭州、苏州等 19 城招聘量同比下降但平均薪资同比仍上涨，预示着改善性需求依旧坚挺，底层刚需购买力增长乏力。例如上海，今年以来不断加大人才引进力度，6 月企业招聘量 40.3 万，同比下降 27%，平均薪资 10988 元，同比仍上涨 16%。

其三，南通、徐州、金华等 18 城招聘量及平均薪资同比皆降，市场购买力愈加疲软。例如徐州，6 月岗位招聘量 7531，同比下降 33%，平均薪资 7294 元，同比下降 14%。

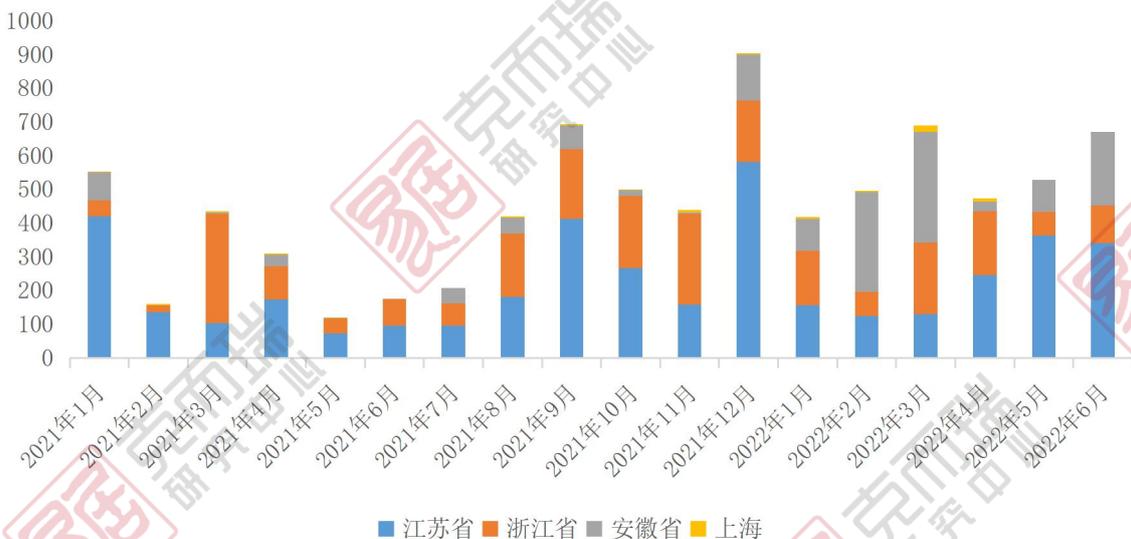
其四，宿迁、镇江 2 城招聘量同比增长，但平均薪资同比下跌，预示着市场购买力有所减弱。例如宿迁，6 月岗位招聘量 4528，同比增长 27%，平均薪资 6805 元，同比下跌 4%。

综合而言，长三角地区核心城市上海、杭州、苏州等招聘量结构性下滑，底层刚需购买力增长乏力。三四线城市南通、徐州、金华等大都面临招聘量及薪资收入皆降的双重压力，市场购买力愈加疲软。而以芜湖为代表的部分三四线城市，受产业扶持政策影响，招聘量及薪资收入皆升，市场购买力有所增强。

表：2022年6月长三角41个地级市招聘岗位量及平均薪资（元）



图：2021年1月-2022年6月长三角三省一市破产法拍房数量（套）



注：法拍房划分为涉刑法拍房、诉讼法拍房和破产法拍房三类

数据来源：法拍房网站

2022年上半年，长三角41个地级市中，便有滁州、蚌埠、连云港等9城破产法拍房数量达到100套以上。例如常州，上半年破产法拍房总量多达516套，暂居长三角首位，同比增长114%。又如滁州，破产法拍房数量由2021年上半年仅3套跃升至2022年上半年的417套，同比增长138倍。

上海、南京、衢州、亳州、黄山等破产法拍房数量同样出现较快增长态势。例如南京，上半年破产法拍房总量81套，同比增长6倍有余。又如衢州破产法拍房总量80套，同比增长19倍。

受限于企业破产清算，预计长三角地区居民就业岗位或将继续减少，未来居民收入预期依旧不稳。尤其是滁州、蚌埠、连云港等企业破产数量显著增多，市场购买力或将陷入瓶颈。

表：2022年6月长三角41个地级市破产法拍房数量（套）

省市	6月破产法拍房	环比	同比	上半年破产法拍房	累计同比
上海	0	/	/	36	414%
常州	216	29%	4220%	516	114%
南京	42	27%	1300%	81	636%
.....					
江苏省	341	-6%	255%	1361	36%
杭州	39	-17%	179%	293	615%
台州	21	62%	-38%	161	53%
.....					
浙江省	111	56%	41%	818	33%
滁州	73	16%	/	417	13800%
合肥	33	450%	/	39	/
.....					
安徽省	219	131%	/	1061	749%
合计	671	27%	283%	3276	88%

数据来源：法拍房网站

综上所述，我们认为下半年长三角地区房地产市场复苏进程犹存较大不确定性，且城市持续分化。核心城市上海、杭州、苏州等市场相较坚挺，但由于刚需购买力渐显疲态，远郊刚需盘仍面临较大的去化压力。三四线城市南通、徐州、金华、常州、滁州、连云港等市场购买力愈加疲软，房地产市场真正回稳仍需较长时间周期。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。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。