

1 月全国房屋市场供求与价格分析*

| 中房网分析组

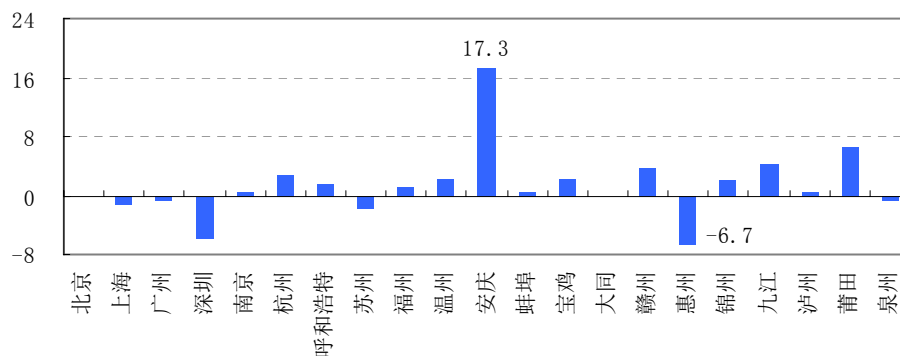
◆ 商品房市场

进入1月份，2014年末楼市的高位成交并未在新一年开局得以延续。本月全国各城市商品房住宅成交量环比普遍下滑，可能成为近五年来除2012年外1月份开局成交的又一低点。针对2015年楼市开局“房冷地热”局面，业内人士分析，随着市场预期的改变，今年楼市将延续去年下半年以来平稳回暖态势，在高库存压力下房价整体不会出现大波动，但市场分化将进一步加剧。从全国房地产市场的监测情况来看，超过八成监测城市的成交环比下滑，五成重点城市商品房成交量同比继续回升。从商品房平均成交价格来看，近八成城市的房价同比出现回落，回落城市的个数与上月相比明显增加。

市场供应情况

从市场供应情况来看，1月全国商品房库存量环比增长的城市个数比上月有所减少。从各城市的监测情况来看，超过六成城市商品房库存量环比上升，近四成城市商品房库存量继续下降。

图3-1 各城市商品房可售面积环比增长情况



* 本文所采用数据源自中国房地产信息网房屋交易库，个别城市数据后期会有调整，使用中敬请注意。文中数据和分析结果仅供研究参考。

与上月相比，本月全国超过六成城市商品房库存量持续增长，个别城市涨幅较大。从各城市的监测情况来看，泸州、南京等13个城市库存量环比上升，其中，安庆、莆田、九江市商品房可售面积涨幅较大，分别为17.3%、6.8%、4.1%。重庆、南京等近五成城市商品房库存量仍有下降，呼和浩特市跌幅最大，为92.1%。

市场成交情况

从市场成交情况来看，1月份，超过五成监测城市商品房成交面积同比出现回升，接近三成城市商品房成交面积同比涨幅超过30%。另外，天津、苏州等四成多城市成交面积同比仍有回落。

1月，包括成都、广州在内的全国五成重点城市的商品房成交面积同比增速回升。其中福州等两成城市成交面积涨幅超过30%，深圳、武汉、上海市涨幅位居前三位，分别为235.7%、43.1%、40.3%。重庆等近五成城市成交面积同比仍有回落，呼和浩特、厦门、南昌市跌幅较大，分别下降92.1%、64.7%、62.3%。

图3-2 重点城市商品房成交面积同比增长情况

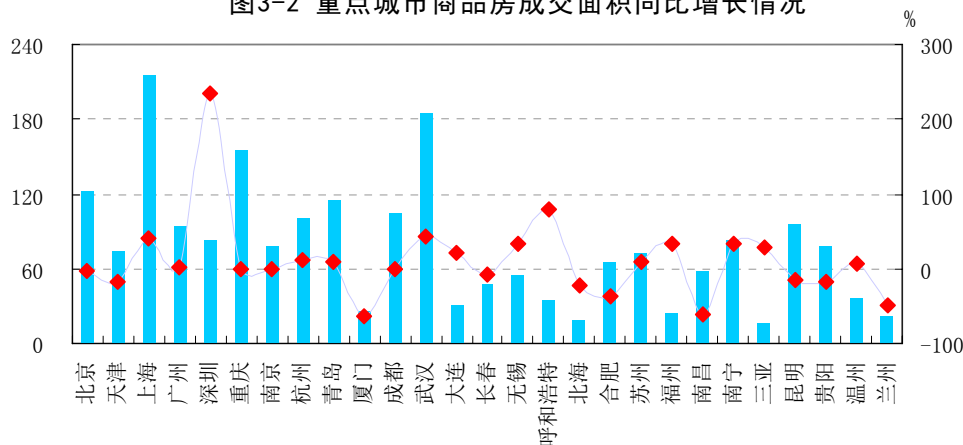
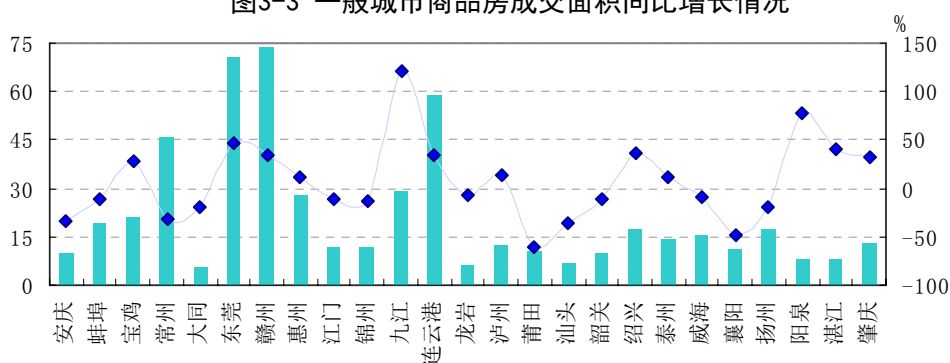


图3-3 一般城市商品房成交面积同比增长情况



在所监测的一般城市中，近半数城市的商品房成交面积同比增速出现回升。其中，九江、阳泉、东莞市涨幅位居前三位，分别为121.2%、78.1%、47.4%。同时，龙岩等五成城市商品房成交面积同比仍有回落，莆田、襄阳市跌幅较大，分别为60.6%、47.9%。

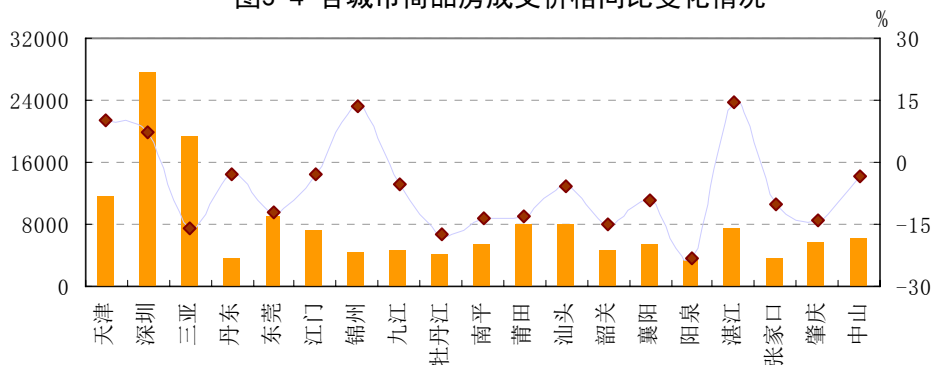
与上月相比，在监测的所有城市中，贵阳、泸州等超过八成城市成交环比出现回落，三成城市跌幅超过40%，呼和浩特、大同、龙岩市成交跌幅较大，分别为94.2%、74%、61.8%。同时，绍兴、九江等近两成监测城市商品房成交面积仍有回升，连云港、北海、湛江市涨幅较大，分别为59.5%、19.3%、18.8%。

平均成交价格

从商品房平均成交单价来看，江门等近八成城市的房价同比呈下降趋势，部分城市价格跌幅超过10%。

在监测的全部城市中，近八成城市价格同比出现回落。其中，阳泉、牡丹江、三亚市跌幅位居前三位，同比分别下降23.1%、17.7%、15.7%。同时，深圳等两成城市商品房成交均价继续上升，湛江市涨幅最大，为14.6%。重点城市中，天津、深圳市成交均价同比继续回升。

图3-4 各城市商品房成交价格同比变化情况



与上月相比，全国四成城市房价有所回升。从所监测的城市来看，深圳等四成城市商品房平均成交单价环比上涨，锦州、江门、肇庆市房价环比涨幅位居前三位，分别为10.6%、8.9%、6.1%。同时，中山、阳泉等六成城市价格出现下滑，韶关、牡丹江、三亚市商品房平均成交价跌幅较大，分别为15.6%、13.9%、13.3%。重点城市中，天津、无锡、深圳、三亚市成交均价环比均出现回落。

套均成交价格

从商品房成交套均价格来看，深圳以264万元的套均价格位居首位，其次是三亚，套均价格为159万元/套。大部分城市商品房套均价格在40-130万元/套，锦州、阳泉、张家口、牡丹江、丹东市套均价格低于40万元。

各地区市场情况

从各地区商品房市场成交同比情况来看，华北与东北地区仍呈回落走势，中南地区增速较快，华东、西部地区成交涨跌分化；从成交环比来看，四个地区成交量均有回落。

表 3-1 各地区商品房市场情况

区域	城市	可售		成交		
		库存量 (万平米)	环比增幅 (%)	成交量 (万平米)	环比增幅 (%)	同比增幅 (%)
华东	上海	3657.8	-1.3	214.8	-21.1	40.3
	青岛	-	-	114.3	-20.8	8.8
	合肥	-	-	65.0	-42.8	-38.2
	苏州	1416.7	-1.7	72.8	-32.5	9.0
	杭州	2353.9	2.9	99.8	-41.2	10.4
	温州	857.7	2.4	36.7	-26.0	5.7
	宁波	658.5	0.5	29.7	26.8	-37.7
华北 东北	北京	2107.8	-0.2	122.9	-52.9	-4.1
	天津	-	-	74.6	-41.3	-17.8
	哈尔滨	-	-	37.2	-29.2	-43.6
	长春	-	-	47.6	-48.5	-7.6
中南	广州	2029.6	-0.6	94.2	-40.5	1.9
	深圳	702.1	-5.9	82.6	-16.7	235.7
	三亚	-	-	15.6	12.6	27.6
	武汉	-	-	184.4	-23.2	43.1
	湘潭	-	-	12.6	-62.8	62.4
西部	重庆	-	-	155.9	-48.6	-0.1
	成都	-	-	105.1	-25.8	0.6
	南宁	-	-	82.9	-27.1	34.3
	贵阳	-	-	78.5	-2.0	-17.6

华东地区成交涨跌分化。从成交同比来看，华东七市整体平均下降 0.2%，成交涨跌分化。本月各城市市场库存量环比保持平稳，上海、杭州等城市成交量同比继续回升，同时，宁波、合肥等城市成交跌幅仍然较大。从成交环比来看，所有城市成交量均有明显下滑。

东北及华北地区成交量跌幅扩大。本月东北及华北地区楼市整体成交同比回落 18.3%，北京市房地产市场暂停回暖，哈尔滨、天津市成交量同比跌幅有所扩大。环比来看，

北京、天津、长春、哈尔滨市成交均出现明显回落。

中南地区成交大幅上涨。本月华南地区各城市商品房成交量均出现大幅上涨，深圳市成交同比涨幅再次翻番。从环比来看，仅三亚市成交量继续上涨。

华中区域市场以自住客为主，武汉市全面放开住宅限购后，市场成交连续五个月大幅回升，但成交环比有所下跌。

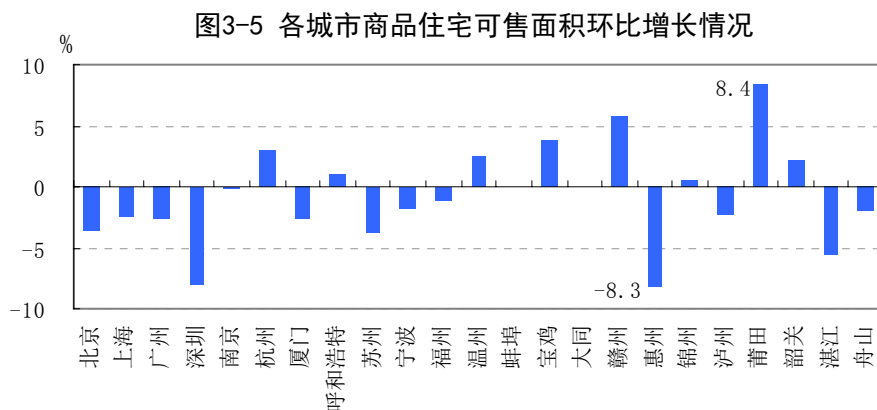
西部地区成交量保持平稳增长。本月西部地区成交量整体继续回升，其中，南宁市成交同比增速较快，贵阳市成交仍有小幅回落。

◆ 商品住宅市场

市场供应情况

从市场供应情况来看，1月全国近四成城市商品住宅库存量环比有所增长，可售面积上升的城市个数与上月相比有所减少。

与上月相比，大同等四成城市商品住宅可售面积继续回升，其中，莆田、赣州、宝鸡市环比涨幅位居前三位，分别为8.4%、5.8%、3.8%。同时，蚌埠、南京等城市可售面积环比有所回落，惠州市跌幅最大，为8.3%。



市场成交情况

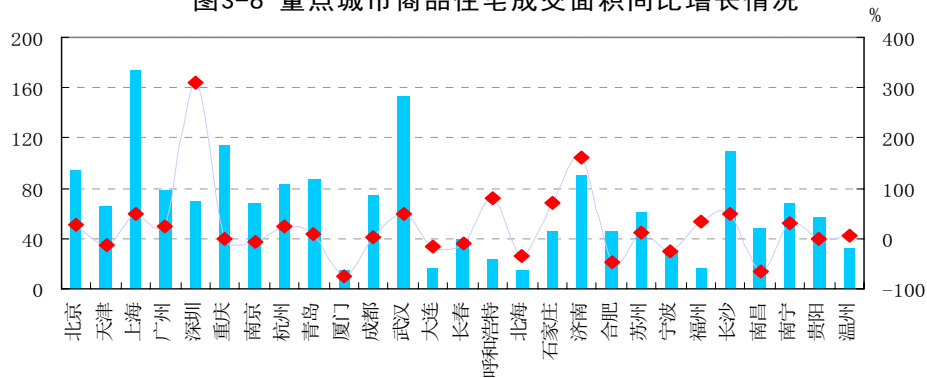
从市场成交情况来看，全国近六成城市商品住宅成交量呈上升态势，所监测的全部城市中，两成城市的成交量同比涨幅超过40%，个别城市涨幅翻番。

1月，在所监测的重点城市中，贵阳等近六成城市商品住宅成交面积同比有所回升，两成城市涨幅超过40%，个别城市涨幅翻番。其中，深圳、济南、石家庄市同比涨幅位居前三位，分别为311.4%、162.4%、72.2%。同时，重庆等四成城市可售面积环比仍有下降，厦门、南昌

市跌幅较大，分别为75.2%、64.5%。

在监测的一般城市中，超过五成城市商品住宅成交面积同比出现回升，三成城市的成交涨幅超过30%。其中，锦州、阳泉、佛山市成交面积涨幅位居前三位，同比分别上升91%、81%、79.5%。大同等近五成城市的成交面积同比仍有下降，莆田、泉州、常州市跌幅较大，分别为67.3%、55.1%、40.5%。

图3-6 重点城市商品住宅成交面积同比增长情况



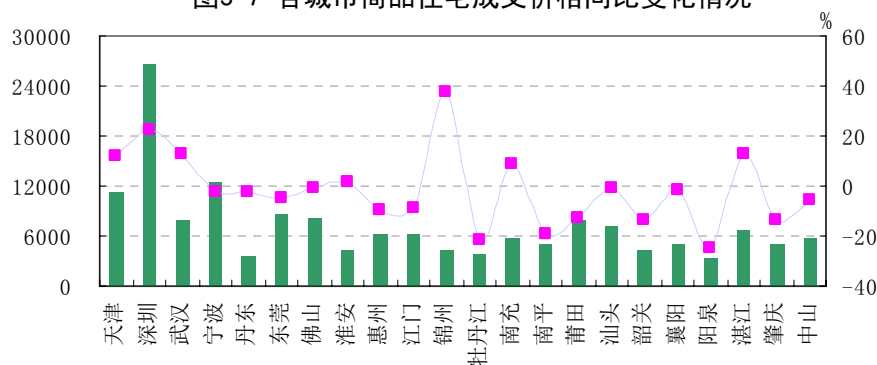
与上月相比，在监测的所有城市中，超过九成监测城市商品房成交面积出现回落，个别城市成交环比跌幅超过60%，其中，大同、呼和浩特、龙岩市跌幅位居前三位，分别为71.5%、62%、58.6%。同时，北海等仅一成城市成交环比仍有上升，青岛市涨幅最大，为397.3%。

平均成交价格

从商品住宅平均成交单价来看，仅三成监测城市的成交价格同比上涨，上涨城市的个数比上月明显减少。

在监测的全部城市中，淮安等三成城市的商品住宅平均成交单价同比仍有上涨，锦州、深圳市涨幅较大，分别为37.7%、22.7%。同时，佛山等近七成城市住宅成交价格同比出现下降，阳泉、牡丹江、南平市降幅较大，分别为24.7%、21.2%、18.8%。

图3-7 各城市商品住宅成交价格同比变化情况



与上月相比,在所监测的全部城市中,锦州、中山等六成城市商品房平均成交单价环比下降,韶关、南平市跌幅较大,环比分别下降 14.7%、14.6%。同时,淮安等四成城市房价仍有回升,其中,汕头市房价环比涨幅最大,为 6.6%。

各地区市场情况

从商品住宅的成交同比走势来看,中南、华北和东北、西部地区成交总体保持快速增长,华东地区成交略有下滑。

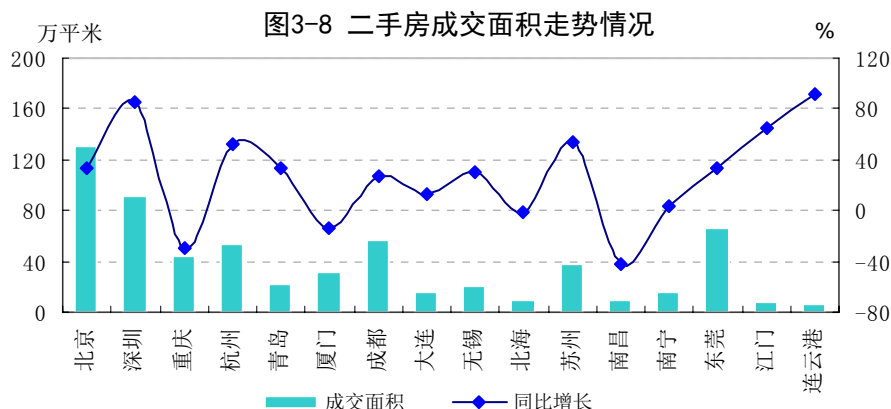
表 3-2 各地区商品住宅市场情况

区域	城市	可售		成交		
		库存量 (万平方米)	环比增幅 (%)	成交量 (万平方米)	环比增幅 (%)	同比增幅 (%)
华东	上海	1294.0	-2.5	174.0	-15.5	49.9
	南京	705.6	-0.1	68.4	-38.0	-6.9
	青岛	-	-	87.6	397.3	9.7
	合肥	-	-	46.3	-45.5	-46.8
	苏州	815.8	-3.8	61.4	-37.1	13.3
	温州	538.9	2.4	32.5	-16.1	5.9
	福州	389.0	-1.1	16.6	-43.3	32.1
华北 东北	南昌	-	-	48.3	-11.7	-64.5
	北京	1073.0	-3.5	94.4	-48.7	28.9
	天津	-	-	65.8	-33.2	-12.0
	石家庄	-	-	46.1	-26.0	72.2
	大连	-	-	16.7	-42.8	-15.0
中南	长春	-	-	40.1	-47.6	-9.6
	广州	967.1	-2.7	77.9	-31.7	24.8
	深圳	426.7	-8.0	70.2	-10.7	311.4
	武汉	-	-	152.6	-21.7	50.3
西部	长沙	-	-	109.5	-12.7	48.5
	成都	-	-	74.9	-25.3	1.5
	南宁	-	-	68.7	-27.2	31.9
	贵阳	-	-	57.7	-6.3	0.1

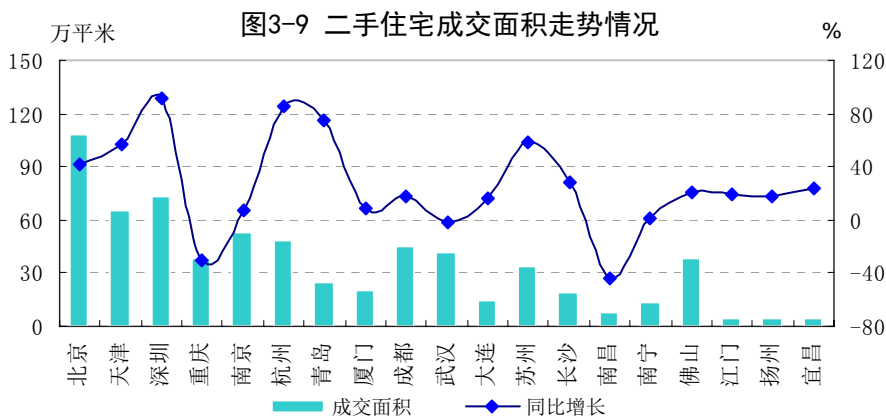
◆ 二手房市场

从二手房市场成交情况来看，1月份，超过七成监测城市二手房成交面积同比继续回升，部分城市成交涨幅超过50%，连云港、深圳、江门市成交涨幅较大，分别为91%、85%、65%。同时，北海等近三成城市二手房成交量仍有下降，南昌市跌幅较大，为42.6%。

与上月相比，近七成监测城市的二手房成交面积出现回落，个别城市跌幅超过60%，连云港、南昌、重庆市成交跌幅较大，分别为113.2%、69.4%、49.1%。同时，江门等三成城市二手房成交量仍有上升，北海市涨幅较大，为45%。



从二手住宅市场成交情况来看，八成监测城市的二手住宅成交面积同比继续回升，佛山等近半数城市涨幅超过20%。深圳、杭州、青岛市涨幅较大，分别为91%、85.8%、74.5%。同时，武汉市等两成城市二手住宅成交仍有回落，南昌市跌幅最大为43.3%。



与上月相比，仅一成监测城市的二手住宅成交面积呈上升走势，长沙市涨幅最大为18%；

同时，深圳等九成城市二手住宅环比出现回落，半数城市跌幅超过 10%，南昌、佛山、南京市成交跌幅位居前三位，分别为 70.6%、23.4%、18.5%。

表 3-3 各城市二手房及二手住宅成交情况

二手房				二手住宅			
城市	成交套数 (套)	成交面积 (万平方米)	同比 (%)	城市	成交套数 (套)	成交面积 (万平方米)	同比 (%)
北京	14235	131.1	34.2	北京	12023	108.7	41.6
深圳	9768	91.5	85.2	天津	7595	65.7	57.6
重庆	4809	43.8	-30.1	深圳	8706	73.8	91.0
杭州	5274	53.2	51.8	重庆	4424	38.4	-29.7
青岛	2455	21.8	33.8	南京	6097	52.9	6.6
厦门	2771	31.7	-13.2	杭州	4814	48.1	85.8
成都		56.7	27.1	青岛	2622	24.3	74.5
大连	1934	15.4	12.9	厦门	2067	20.6	9.4
无锡	2019	20.6	29.8	成都	4859	44.6	17.4
北海	496	9.3	-1.5	武汉	4371	42.3	-1.1
苏州	3572	38.4	54.3	大连	1846	14.7	15.5
南昌	1071	9.8	-42.6	苏州	3333	34.1	58.3
南宁	1637	15.5	3.2	长沙	1858	19.6	27.6
东莞	3268	66.0	33.1	南昌	988	8.1	-43.3
江门	595	7.2	64.9	南宁	1372	13.8	0.5
连云港	717	6.5	90.9	佛山	3241	38.1	20.5
扬州	646	6.3	24.0	江门	481	4.6	18.8
中山	2161	33.1	-19.6	扬州	550	4.9	18.5
				宜昌	477	4.6	23.2
				中山	1626	18.5	-18.3