

2019年9月刊

【研究视点】

“金九” 供应增而成交再降，“银十” 料将惨淡

9月，虽然央行全面降准，资金环境整体趋向宽松，但涉房信贷仍相对紧张，叠加10月落地的房贷利率新机制执行，进一步加剧市场观望情绪。新房、二手房市场皆持续转冷，重点城市新房成交量同、环比双降，主要城市二手房成交量也持续走低，土地成交连续回落，三四线城市地价持续走低。从各方面都可以看出今年“金九”成色明显不足。

展望未来，考虑到去年四季度和年初一线城市土地成交集中，在四季度将会开始形成供应，且房企冲刺全年业绩的关键期，推货意愿必将有所加强；在市场下行背景下，营销力度也显著增强，从传统的老带新、一二手联动营销、特价房等常规方式，到节点、团购营销和首付分期甚至直接以价换量等重新大行其道，从我们近期密集实地调研效果看，在售项目案场到访量确实明显提升，但较低的转化率仍是最大痛点，甚至于大幅降价之后销量仍低于预期。我们预计四季度一线继续回调、二线稳中微增、三四线持续回落。

【纵深解读】

经济：经济承压下资金趋向宽松，“稳”依旧是楼市主线

政策：降准后资金环境趋向宽松，但涉房信贷融资仍紧张

楼市：“金九” 供应增而成交再降，一线和三四线跌幅居前

土地：热度持续下滑，成交规模持续走低、地价结构性上涨

【数说楼市】

供应：环比增3%同比仍降三成，预计四季度供应回升势头依旧

成交：同、环比继续双双小幅下降、一线城市跌幅居前

二手房：成交缩量明显、同环比以跌为主，一线城市回落显著

库存：仅余二成城市库存、消化周期同比下降，但整体尚未质变

成交结构：中高档占比大幅回落，上海90-144㎡占比明显提升

【附录】

2019年9月地方出台政策列表

出品单位：易居企业集团·克而瑞研究中心

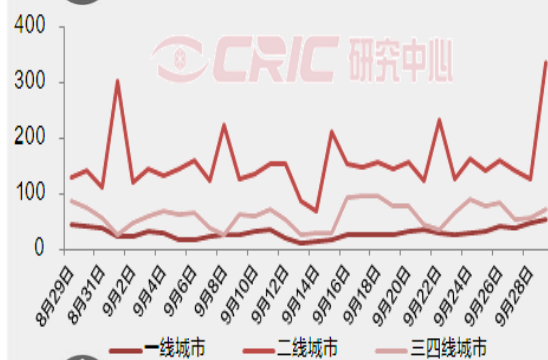
总 编：丁祖昱 张 燕

主 编：孟 音 林 波

责任编辑：杨科伟 马千里 柏品慧 俞倩倩 邱娟

周 奇 李思潼 姚郑康 李诗昀

成交指数



土地市场

指标	2019年9月	2019年8月
总价TOP10门框(亿)	33.12	31.49
总价TOP10榜首(亿)	95.96	61.80
单价TOP10门框(元/平方米)	28409	17877
单价TOP10榜首(元/平方米)	65749	26393

城市供求

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	1.60	1068	20.90
上海	1.05	772	10.85
广州	0.97	1042	12.37
深圳	1.01	443	12.25
佛山	1.03	1819	16.90
青岛	1.55	1674	13.14
长春	1.41	1354	14.98
大连	0.87	1071	18.78
武汉	1.36	962	4.48
徐州	1.49	959	9.48
长沙	0.99	870	5.80
重庆	1.20	804	4.83
昆明	0.77	769	6.63
成都	2.41	743	6.44
苏州	0.98	713	8.40
西安	1.22	651	6.17
合肥	1.77	594	9.68
南京	1.24	574	6.17
无锡	0.91	552	7.57
郑州	0.99	549	5.19
杭州	1.18	548	5.03
宁波	0.30	496	3.98
南宁	0.80	445	4.72
福州	0.62	435	11.45
海口	0.38	409	9.45
东莞	0.85	398	7.72
厦门	1.95	354	25.61
常州	0.99	352	5.89
济南	0.33	146	3.29



9月，虽然央行全面降准，资金环境整体趋向宽松，但涉房信贷仍相对紧张，叠加10月落地的房贷利率新机制执行，进一步加剧市场观望情绪。新房、二手房市场皆持续转冷，重点城市新房成交量同、环比双降，主要城市二手房成交量也持续走低，土地成交连续回落，三四线城市地价持续走低。从各方面都可以看出今年“金九”成色明显不足。

政策面来看，央行降准释放长期资金约9000亿元，资金环境整体趋向宽松，但涉房信贷仍相对紧张：银保监会首提遏制房地产金融化泡沫化，守住不发生系统性风险的底线；房企融资再收紧，严限专项债资金用途，并将在32个城市开展银行房地产业务专项检查。租赁市场政策暖风频吹，涉及增加租赁住房供应、完善市场监管制度、减税降费等。

市场供求来看，29个重点城市供应环比上升，但成交表现不佳，潜在推售项目蓄客情况不理想，成交同、环比双降，进一步加剧市场观望情绪。其中，一线城市成交同、环比降幅更是领先，25个二三线城市成交量环比微降、同比持平，各城市市场进一步分化，南京成交放量，长沙市场显著转冷、环比腰斩。

土地成交量跌价升，成交规模连续两月回落，一线城市环比低位回升，二三线皆降。因一二线密集出让多宗高价地，300城平均地价结构性上涨，但三四线城市地价持续走低。受制于房企融资环境持续收紧，企业拿地态度愈加谨慎，溢价率持续低位运行。典型如苏州，在调控政策不断加码的作用下，土地市场早已回归理性，多宗核心区域地块皆低溢价乃至底价成交，相城区一宗纯宅地更是流拍。

展望未来，考虑到去年四季度和年初一线城市土地成交集中，将在今年四季度会开始形成新房供应，且房企冲刺全年业绩的关键期，推货意愿必将有所加强；在市场下行背景下，营销力度也显著增强，从传统的老带新、一二手联动营销、特价房等常规方式，到节点、团购营销和首付分期甚至直接以价换量等重新大行其道，从我们近期密集实地调研效果看，在售项目案场到访量确实明显提升，但较低的转化率仍是最大痛点，甚至于大幅降价之后销量仍低于预期。我们预计四季度一线继续回调、二线稳中微增、三四线持续回落。

01 经济

经济承压下资金趋向宽松，“稳”依旧是楼市主线

2019年8月宏观经济整体稳中有降，保持运行在合理区间的同时分行业来看消费、投资、进出口三方面中均有部分行业拖累整体增速回落。其中制造业投资增速与汽车销售增速下降最为明显。此外，金融数据与房地产销售数据超预期增长，虽然房地产面对的下行局势短期不会改变，但长时间来看“稳”的市场主线将继续在房地产市场发挥作为，房地产也将继续作为社会经济的基石。

1、经济承压稳中趋缓，消费、投资、进出口均继续放缓

2019年8月，总体来看国内宏观经济运行平稳，但局部行业情况分化明显。首先从三大需求上来看虽均稍有回落但回落速度得到控制。

投资方面增速不达预期，固定资产投资累计同比增长仅5.5%，增速较1-7月回落0.2pts，制造业投资增速回落，主要靠基建投资支撑；消费方面增速小幅回落，8月同比增长7.5%，增速比7月回落0.1pts，主要受汽车销售拖累；进出口方面，8月进出口增速双双回落，其中出口同比增2.6%，增速回落7.7pts，进口同比降2.6%，增速回落3pts，可见当前贸易顺差是“衰退式”的，外需较弱。

2、8月社融增量超预期，M2同比增8.2%

与经济数据相反，金融数据8月表现超预期。8月社会融资规模增量为1.98万亿元，比上年同期多376亿元，主要是表外融资改善。8月M2同比增长8.2%，较上月增加0.1个百分点。8月末，M2余额193.55万亿元，同比增长8.2%，增速比上月末高0.1个百分点，与上年同期持平。

8月金融数据好于预期，主要是由于政府稳增长政策开始发力，但考虑到经济当前仍面临较大下行压力，因此预计9月金融数据大概率将在现有水平震荡。

3、房地产继续下行但有亮点，仍是经济稳增长的基石

整体来看，当前房地产业整体依旧处于下行期，随着中央对信贷、融资口径的收紧，房企在银根紧缺的情况下新开工与施工面积均高位回落。但是值得坚定的是，房地产业依旧是中国经济占据较大比重的一部分，8月全国销售规模依旧超预期，房地产在下半年仍将继续发挥“稳”的作用，作为社会经济的基石作用长期来看不会改变。

正如市场预期，央行降准释放长期资金 9000 亿元，信贷环境整体趋向宽松，但涉房信贷仍将适度收紧。决策层首提遏制房地产金融化泡沫化倾向，房企融资再收紧，严限专项债资金用途，并开展银行房地产业务专项检查。租赁市场政策暖风频吹，涉及增加租赁住房供应、完善市场监管制度、减税降费等。

1、降准释放长期资金 9000 亿，涉房信贷仍收紧楼市利好程度有限

国常会释放稳增长信号，明确提出把做好“六稳”工作放在更加突出位置。正如市场预期，随后央行全面降准 0.5 个百分点，并定向降准 1 个百分点，释放长期资金约 9000 亿元。

我们认为信贷环境整体趋向宽松，央行将着力加大对民营、小微企业的支持力度，更好地支持实体经济发展。不过，房地产信贷政策仍将适度收紧，且恐将执行窗口指导。一方面，房企融资收紧常态化，且有愈演愈烈之势；另一方面，居民房贷业务大幅缩量，短期内房贷利率或将继续向上调整。因此，降准对房地产市场利好程度有限，即使“金九银十”传统销售旺季，市场也较难出现全面反转行情。

2、决策层首提遏制房地产金融化泡沫化，房企融资凛冬已至

银保监会主席郭树清明确指出聚焦打好防范化解金融风险攻坚战，遏制房地产金融化泡沫化倾向，守住不发生系统性风险的底线。我们认为“房住不炒”政策主基调未变，在支持居民自住以及改善性购房需求的同时，将着力打压投资、投机性需求，维稳房地产市场，避免因房价泡沫破裂诱发系统性金融风险。

自 5 月份以来，房企融资收紧愈演愈烈，涉及开发贷、信托、海外债等领域。本月国常会强调专项债资金不得用于土地储备和房地产相关领域、置换债务以及可完全商业化运作的产业项目。与此同时，银保监会决定在 32 个城市开展银行房地产业务专项检查工作，一旦发现违规现象，处罚结果料将从严、从重。我们认为房企融资的凛冬已至，倘若后续非标融资进一步收紧，不仅中小房企，标杆房企也将真实感受到融资压力。建议房企合理控制现金短债比，谨防因短期债务集中偿付诱发信用风险。受制于房地产市场正加速转冷，房企更要加大销售回款力度，合理控制拿地成本支出，将资产负债率控制在合理范围。

3、租赁政策暖风频吹，涉及增加供应、完善监管制度、减税等

租赁市场利好政策频出：其一，增加租赁住房供应，深圳制定到 2022 年新增建设租赁住房不少于 30 万套的目标；南宁允许将闲置的商业用房改建为租赁住房，并探索城中村改造用地建设租赁住房。其二，完善租赁市场监管制度，深圳决定建立住房租赁指导价发布制度，解决随意涨租问题；南京严令租赁住房建成后不得分割转让、抵押，整体转让或抵押的不得改变租赁用途。其三，贯彻落实减税降费，河北省税务局进一步简化个人出租房屋的个人所得税征收管理，合并多种税为单种税，按租金收入 5%—10% 核定所得税；深圳、合肥更是对个人出租住房在一定期限内适用零税率。我们认为大中城市人口持续净流入，租赁市场需求潜力不容小觑，而在利好政策的作用下，租赁市场规模犹存较大的提升空间。

9月，虽然央行全面降准，资金环境整体趋向宽松，但涉房信贷仍相对紧张，叠加10月落地的房贷利率新机制执行，进一步加剧市场观望情绪。新房、二手房市场皆持续转冷，重点城市新房成交量同、环比双降，长沙、郑州等市成交显著缩量，主要城市二手房成交量也持续走低，土地成交规模连续两月回落，三四线城市地价持续走低。从各方面都可以看出今年“金九”成色明显不足。

1、供应：环比增3%同比仍降三成，预计四季度供应回升势头依旧

9月，29个重点城市新建商品住宅新增供应面积2737万平方米，环比增3%，同比下降30%。主要原因在于8月供应集中放量后，成交表现不佳，叠加潜在推售项目蓄客情况不理想，入市节点普遍被迫向后延期，“小步快跑”的小批量、多频次推售已是市场常态。

一线城市合计供应面积环比上升19%，同比下降35%。其中，北京、广州供应略有回升，但同比跌幅都在30%以上；上海供应环比涨幅超80%；深圳同、环比跌幅皆超30%。

25个二三线城市新增供应面积2481万平方米，环比微升1%，同比下降29%。环比来看，武汉、重庆、西安等中西部核心二线城市供应量稳步提升，南京、无锡、青岛等更是显著回升。反观，昆明、南宁在上月供应集中释放之后，本月供应量环比降幅皆超三成，宁波、济南供应再陷低迷，环比跌幅更是在60%以上。同比看，六成以上二三线城市供应量同比皆降，并有4成二三线城市同比跌幅都在40%以上。

考虑到去年四季度和年初一线城市土地成交集中，在四季度将会开始形成供应，且房企冲刺全年业绩的关键期，推货意愿必将有所加强；另一方面，在三四线市场需求不济、成交量急转直下的背景下，二线城市更是成为房企提升销售业绩的必争之地，四季度整体供应放量回升势头依旧。

表：2019年9月全国29个重点城市商品住宅新增供应面积（单位：万平方米）

能级	城市	新增供应	环比	同比	能级	城市	新增供应	环比	同比
一线	北京	61	11%	-33%	二三线	长沙	84	-43%	-8%
	上海	82	85%	8%		昆明	83	-40%	-44%
	广州	78	18%	-52%		无锡	83	210%	111%
	深圳	36	-30%	-47%		合肥	75	52%	-43%
	合计	257	19%	-35%		苏州	70	-23%	-53%
二三线	武汉	301	42%	-12%		郑州	70	-42%	-46%
	成都	207	192%	4%		常州	66	3%	-36%
	青岛	200	29%	-7%		大连	46	21%	-49%
	重庆	194	13%	-45%		东莞	42	-10%	-14%
	杭州	142	-2%	11%		宁波	30	-68%	-86%
	西安	134	31%	18%		福州	25	-42%	29%
	长春	129	2%	5%		厦门	24	182%	11%
	南京	126	31%	11%		海口	15	-43%	3%
	徐州	123	-9%	-51%		济南	13	-83%	-89%
	佛山	117	-17%	-48%	合计	2481	1%	-29%	
	南宁	85	-30%	-19%	总计	2737	3%	-30%	

备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据 25 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、成交：同、环比继续双双小幅下降、一线城市跌幅居前

9 月，29 个重点城市新建商品住宅成交面积 2422 万平方米，环比下跌 6%，同比下跌 2%，成交面积不及 2019 年月平均值，“金九”成色明显不足。市场普遍预期房价大概率将继续走稳，甚至小幅下调，进一步加剧市场观望情绪。

一线城市同、环比分别下降 19%和 4%，跌幅领先于平均水平。其中，北京、广州尽管供应回升，而成交却继续走低，北京环比跌幅更是超 20%，需求集中释放后也显露后继乏力之疲态。

25 个二三线城市成交 2190 万平方米，环比下降 6%，同比基本持平。从变化来看，前期相对活跃火热的中西部城市房地产市场后劲不足，武汉、西安等成交量小幅回升，但环比涨幅皆不足 10%，成都、长沙、郑州等市场加速转冷，环比跌幅都在 30%以上。长三角地区市场持续分化，杭州、无锡、常州等市场延续一定热度，成交量环比均有不同程度的增长，南京成交明显放量，环比涨幅超 60%，宁波、合肥、徐州等市场明显降温，环比跌幅超 20%。典型如苏州，在调控政策严厉打压下，近两月成交量持续走低，市场较二季度相差甚远。

值得一提的是，随着市场再次下行调整，从传统的老带新、一二手联动营销、特价房等常规方式，到节点、团购营销和首付分期甚至直接以价换量等重新大行其道，从我们近期密集实地调研效果看，在售项目案场到访量确实明显提升，但较低的转化率仍是最大痛点，甚至于大幅降价之后销量仍低于预期。基于此，我们预计四季度一线继续回调、二线稳中微增、三四线持续回落。

表：2019 年 9 月全国 29 个重点城市商品住宅成交量表（单位：万平方米）

能级	城市	成交面积	环比	同比	较 2019 年月平均	能级	城市	成交面积	环比	同比	较 2019 年月平均
一线	北京	38	-22%	-25%	-32%	二三线	无锡	90	17%	-41%	52%
	上海	78	4%	14%	24%		成都	86	-31%	-24%	-25%
	广州	80	-6%	-44%	-6%		长沙	85	-53%	-42%	-45%
	深圳	35	7%	46%	1%		徐州	82	-24%	-5%	-18%
	合计	231	-4%	-19%	-3%		苏州	71	-8%	-11%	-17%
二三线	武汉	221	8%	71%	30%		郑州	70	-44%	-25%	-29%
	重庆	161	0%	-36%	-16%		常州	66	31%	-2%	16%
	青岛	129	10%	42%	16%		大连	52	-14%	23%	14%
	杭州	121	29%	1%	19%		东莞	49	-6%	3%	7%
	佛山	114	3%	16%	1%		合肥	42	-36%	2%	-33%
	西安	110	5%	3%	3%		福州	40	5%	14%	20%
	昆明	107	-13%	11%	13%		海口	40	-2%	147%	5%
	南宁	106	29%	53%	24%		济南	40	13%	-51%	-30%
	南京	102	62%	95%	31%		厦门	12	-26%	160%	-5%
	宁波	101	-24%	65%	-15%	合计	2190	-6%	0%	-1%	
	长春	92	3%	-17%	12%	总计	2422	-6%	-2%	-2%	

备注：上表中城市成交量为根据 25 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3、二手房：成交缩量明显、同环比以跌为主，一线城市回落显著

受困于全国房地产市场同步下行，叠加房地产信贷政策收紧，三季度二手房市场成交明显遇冷。从月度成交总量上来看，除 4 月短暂小阳春二手房成交量大幅回升之外，其余月份重点城市月均累计成交量均不足 700 万平方米。

9 月，二手房市场持续转冷，除成都、青岛环比小幅回升之外，其余城市成交量环比皆降，同比也是跌多涨少，北京同比降幅更是多达-44%，突显新房、二手房同步转冷的市场格局。我们认为二手房市场已然转变为买方市场，而在买涨不买跌的心理作用下，市场观望情绪愈加浓重，二手房交易周期明显拉长，成交量自然持续走低。

表：2019 年 9 月全国 7 个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

城市	成交面积	环比	同比
北京	72	-19%	-44%
深圳	53	-7%	-4%
成都	86	2%	20%
南京	83	-2%	50%
苏州	75	-12%	-14%
青岛	43	4%	79%
杭州	32	-20%	-6%

注：上表中城市成交量为根据 25 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

4、库存：仅余二成城市库存、消化周期同比下降，但整体尚未质变

9 月，近半数城市供求比有所回升，并有半数以上城市市场转向供过于求，其中不乏北京、武汉这类核心一二线城市，供求比皆超 1，成都更是升至 2.4 高位，显示市场需求羸弱。因供应有所回升但成交持续走低，近七成重点城市库存量环比上涨或持平，同比来看也是涨多跌少，武汉库存显著回升，同比大增 80%。

“金九”失色下，超八成重点城市消化周期环比拉长，六成以上城市同比皆升。北京、大连、厦门消化周期超 18 个月警戒线，库存风险值得警惕；与之相对重庆、杭州等库存量明显偏低，消化周期皆不足 6 个月。总体来看，超七成城市去化周期仍在 12 个月左右，库存去化压力不大。

表：2019年9月29个重点城市商品住宅供求比、存量及消化周期（单位：万平方米，月）

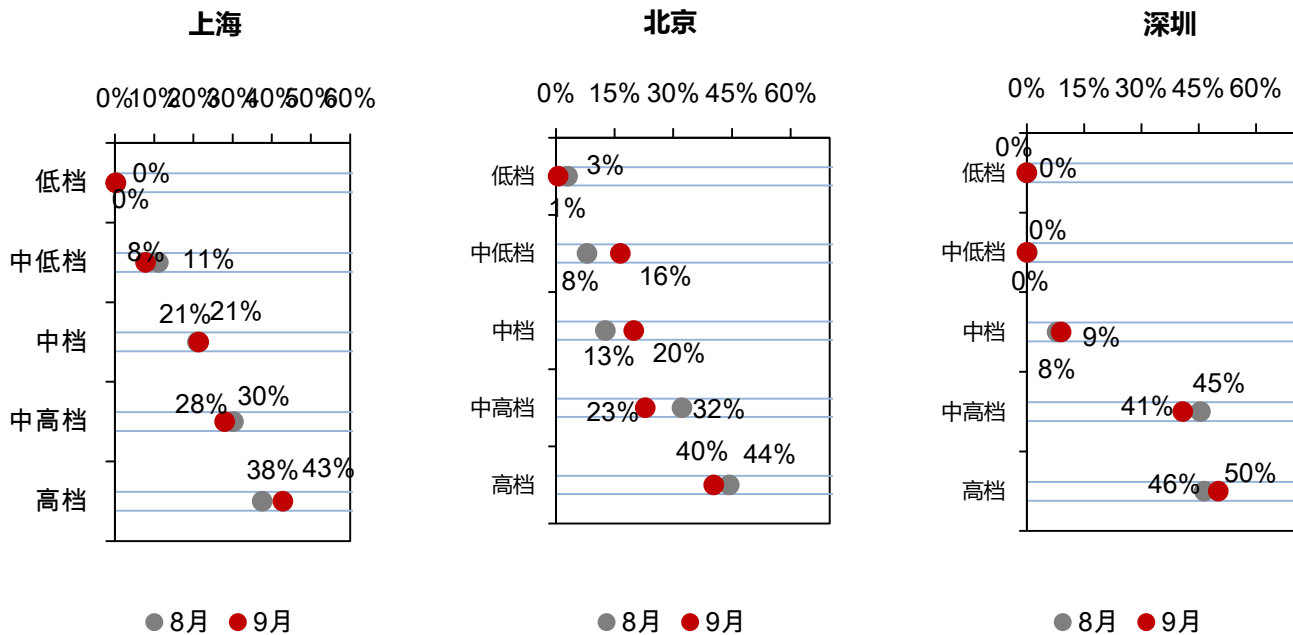
城市	供求比	上月供求比	库存量			消化周期		
			库存	环比	同比	消化周期	环比	同比
北京	1.60	1.13	1068	2%	34%	20.90	20%	9%
上海	1.05	0.59	772	1%	0%	10.85	-4%	0%
广州	0.97	0.78	1042	0%	-2%	12.37	6%	13%
深圳	1.01	1.54	443	0%	69%	12.25	8%	53%
佛山	1.03	1.28	1819	0%	0%	16.90	5%	0%
青岛	1.55	1.29	1674	4%	42%	13.14	3%	31%
长春	1.41	1.42	1354	3%	39%	14.98	1%	52%
大连	0.87	0.62	1071	-1%	-10%	18.78	3%	-17%
武汉	1.36	1.03	962	9%	80%	4.48	9%	16%
徐州	1.49	1.25	959	4%	35%	9.48	15%	23%
长沙	0.99	0.82	870	0%	45%	5.80	37%	40%
重庆	1.20	1.07	804	4%	39%	4.83	22%	86%
昆明	0.77	1.09	769	-3%	33%	6.63	0%	-15%
成都	2.41	0.53	743	19%	0%	6.44	23%	0%
苏州	0.98	1.17	713	0%	-21%	8.40	11%	-24%
西安	1.22	0.98	651	4%	0%	6.17	3%	0%
合肥	1.77	0.75	594	6%	-40%	9.68	21%	-47%
南京	1.24	1.53	574	4%	28%	6.17	-1%	-1%
无锡	0.91	0.34	552	-1%	0%	7.57	-2%	0%
郑州	0.99	1.24	549	0%	1%	5.19	1%	-19%
杭州	1.18	1.55	548	4%	8%	5.03	5%	14%
宁波	0.30	0.47	496	-13%	45%	3.98	6%	7%
南宁	0.80	1.48	445	-4%	-29%	4.72	-5%	-42%
福州	0.62	1.13	435	-3%	14%	11.45	-12%	-2%
海口	0.38	0.65	409	-6%	0%	9.45	9%	0%
东莞	0.85	0.89	398	-2%	-41%	7.72	7%	-52%
厦门	1.95	0.51	354	4%	38%	25.61	24%	-47%
常州	0.99	1.25	352	0%	10%	5.89	11%	30%
济南	0.33	1.99	146	-15%	-43%	3.29	6%	0%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

5、成交结构：中高档占比大幅回落，上海90-144 m²占比明显提升

从价格段分布来看，9月北京各档次产品成交占比变化显著，其中中低档、中档产品占比增长明显，环比分别增加8个百分点和7个百分点，中高档产品环比减少9个百分点。上海高档产品成交环比增加5个百分点，中低档和中高档产品占比则略有回落。深圳高档、中高档产品成交占比有升有降，合计占比超90%，仍是市场成交主力。

图：京、沪、深 2019 年 8 月、9 月商品住宅成交价格比重

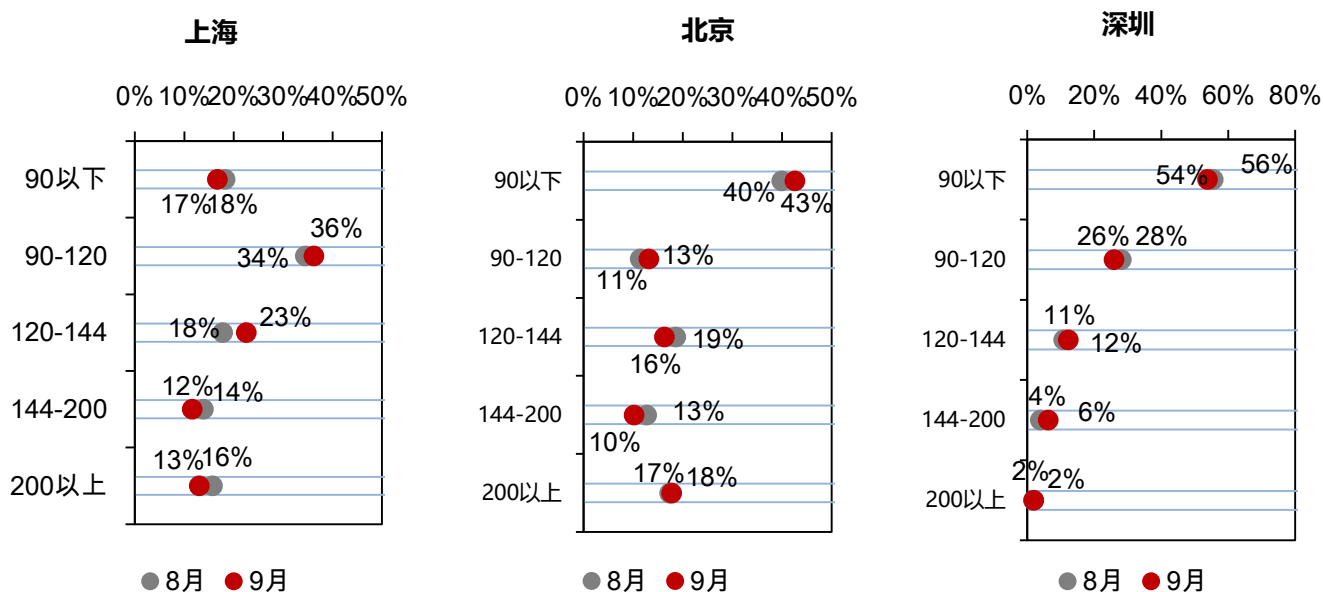


注：9月数据为初步统计数据

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从面积段分布来看，9月上海90-120平方米，北京、深圳90平方米以下产品成交活跃，依旧占据最大的市场份额。相较上月而言，上海90-144平方米成交占比环比净增加7个百分点；北京小户型产品更为畅销，120平方米以下产品成交占比环比提升5个百分点至56%；深圳成交结构相对稳定，仅120-200平方米产品成交占比略有回升，环比增加3个百分点。

图：京、沪、深 2019 年 8 月、9 月商品住宅成交面积段比重



注：9月数据为初步统计数据

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

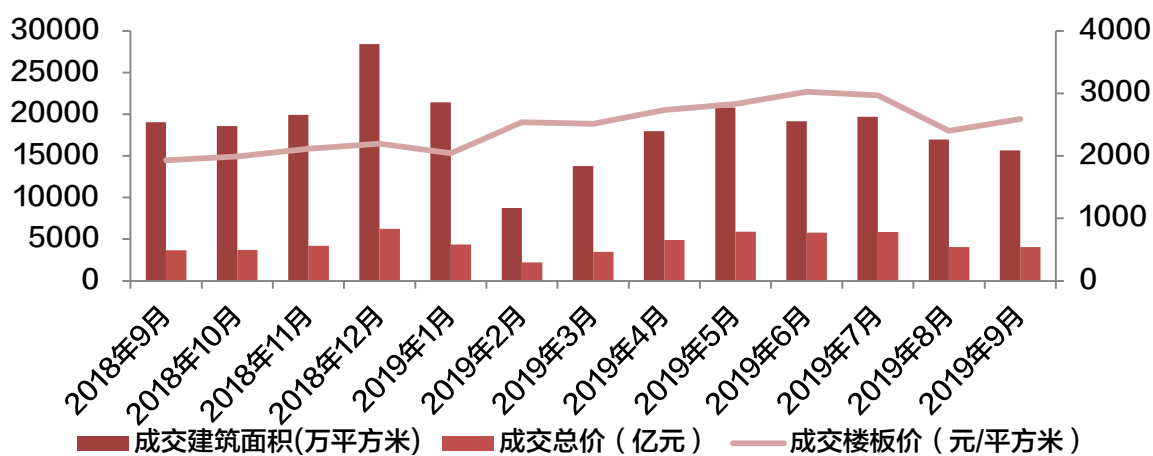
9月份土地市场成交量环比回落，成交热度也延续了连续下行的趋势，成交溢价率已降至7.7%的低位，降至近五年以来的低点。各能级表现方面，一线城市成交量价齐涨，平均楼板价在多宗高价地块的带动下环比大涨79%；二线城市成交量跌价涨，不过涨跌幅都不大；三四线城市成交量价持续下滑，成交溢价率也降至今年以来的低位，市场热度持续下滑。

1、成交：土地成交量跌价涨，溢价率继续下探

9月土地市场热度低位延续，成交量也出现了环比下跌。据CRIC监测数据显示，截至本月26日，全国300城经营性土地共计成交2617幅，相比上月下降了9%；成交建筑面积总计15648万平方米，同环比均呈下降趋势，降幅分别为18%和8%；成交价格方面，本月土地成交总金额达到4053亿元，与上月基本持平，同比则增加10%；成交单价方面，在北京、上海、广州等一二线城市成交多宗高单价地块的带动下，成交楼面价环比上涨8%至2590元/平方米，受去年同期地价低位的影响，楼板价同比大涨34%。

市场热度方面，房企融资收紧政策实施成效明显，土地市场成交溢价率已连续5个月下调，9月份平均溢价率下滑至7.7%，已经和去年年末市场最冷时的溢价率接近，和去年同期相比更有3.3个百分点的差距。不过土地流拍方面并未加重，以重点城市的流拍来看，重点城市的流拍幅数较上月明显减少，流拍率相比上月也下降了0.9个百分点，土地流拍情况趋于稳定。分能级来看，一线城市在北上广均有优质地块成交的带动下，溢价率触底反弹，增至2.9%；二线城市热度依旧维系在低位，溢价率为6.3%，与上月持平；楼市表现不佳的三四线城市受融资紧缩等因素影响最大，溢价率相比上月进一步下滑，仅为10.5%，创下今年新低。

图：300城经营性用地月度成交情况



注：成交数据截止到2019年9月26日，下同

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、分布：一线城市地价回升至高位，三四线城市量价齐跌

9月土地市场规模延续8月的走低态势，环比降幅为8%，地价在一、二线优质地块集中成交的冲击下有所回升，增幅约为8%。就成交量来看，各能级城市表现略有差异，一线同环比均涨，二、三线同环比均呈下降趋势；成交价格方面，除三四线城市环比下降7%外，其余各能级城市同环比均呈现增加之势，尤其是一线，成交均价涨势尤为突出，同环比涨幅分别为115%和79%。

据CRIC监测数据显示，截止9月26日，一线城市本月成交302万平方米，同环比分别上涨7%和37%；成交金额涨幅更为显著，增至552亿元，同环比均实现了翻番；成交楼面价涨至18285元/平方米，同比大增115%，环比涨幅也高达79%。就各城市的成交情况来看，北上广深四市均有土地出让。上海的成交量最大，成交建筑面积为172万平方米，共成交21宗地，主要集中在外环外的郊区，不过杨浦、静安、长宁、浦东等区域均有优质地块成交，其中位于静安南京西路优质商办地由上海科创拿下，杨浦新江湾宅地由老牌国企中华企业摘得，近10年来首次有宅地出让的长宁地块被中海斩获，张江科创城地块则被陆家嘴集团收入。北京则成交了5宗地，其中包含2宗不限价宅地和3宗保障性地块，2宗不限价宅地分别位于朝阳孙河和丰台石榴庄，由天恒、恒基兆业联合体和金茂、合生联合体分别斩获，大兴2宗“限价房”地块由中海和保利分食，余下一宗位于怀柔新城的“共有产权”住宅用地由北京怀胜城市建设联合体底价收入。广州也有5宗地成交，唯一商办地块由合景泰富底价收入，3宗位于增城区的宅地，由华侨城、珠江实业和新世界发展分食，剩余1宗宅地位于荔湾区，由保利发展溢价18%斩获。此外，深圳则仅成交了一宗位于南山区的产业用地，由华润拍下。

二线城市本月成交建筑面积达到3486万平方米，同环比降幅均为14%；成交金额为1599亿元，环比下跌4%，同比上涨了11%；成交单价较上月上涨12%，增至4587元/平方米，同比涨幅更为突出，高达28%。具体来看，本月共有5个城市的成交量超过200万平方米，其中长春的成交量最大，总成交量体量高达483万平方米，共计成交21幅地，其中位于净月开发区的14宗商住、商服地块被长春北方影都以91亿元的总价打包拿下，中海、保利等房企也均有布局。不过，本月成交最亮眼的二线城市当属杭州，总成交量接近300万平方米，成交金额高达329亿元，是本月土拍收金最多的城市；在持续收紧的融资环境以及双限政策下，杭州的市场热度也被遏制，本月出让地块多是以低溢价及底价成交，平均成交溢价率仅为12%，和以往相比已属于较低水平。不仅是杭州，多数城市的土拍热度较以往都有所下滑，本月仅有4个二线城市的溢价率超过10%，多数城市的溢价率均在5%以下；另外，如苏州、福州等土拍热度较高的东部城市本月也有土地流拍，二线城市整体市场热度已不复往日。不过，房企对高能级城市优质地块的拿地意愿依旧强烈，如月末万科拿下的杭州萧山地铁上盖地块是以最高限价33.18亿元的总价成交，溢价率达到29.8%，位于南京江北新区的2宗宅地成交溢价率也比较高。

三四线城市本月成交体量为11861万平方米，环比下降7%，同比下降更甚高达20%；成交金额为1902亿元，环同比分别下降13%和5%；价格方面，本月三四线成交楼板价降至1604元/平方米，相比上

月下降了7个百分点。以重点监测的城市来看，本月启东、南通、柳州及佛山四市的成交量均超过100万平方米，其中成交量最大的是启东，总成交建面为142万平方米，共成交14宗地，其中仅有银洲地产联合体夺得的3宗宅地溢价成交，其余地块均是底价成交；其次是南通，继上月大体量供地后，本月也成交了22宗地，吸引了中南建设、远创置业、融信等房企前来布局，其中远创置业拿下的开发区宅地因地理位置佳、周边配套完善吸引了多家房企争夺，最终成交溢价率接近45%。结合土拍溢价来看，本月长三角三四线热度相对较高，南通、常州、温州、台州、丽水等多个城市的溢价率超过了20%，而此前较热的大湾区城市佛山和东莞，本月溢价率分别仅为4%和12%。以成交量较大的佛山来看，本月共成交了7宗地，溢价率最高的还是保利42亿拿下的禅城旧改，溢价率仅为5%；另一方面，佛山本月已有5宗地临拍前撤牌，禅城区一宗商住地还因未达保密底价流拍，市场热度明显降低。

总的来看，本月整体市场延续上月的低位态势，成交体量较上月小幅缩减，地价虽在一二线城市优质地块的带动下略有上升，但幅度并不大；另一方面，地市热度已降至去年末的最低水平，成交溢价率仅7.7%，即使如上海、苏州这样的热点一二线城市本月也有土地流拍。考虑到9月份银保监会主席郭树清在出席会议时再度强调要遏制房地产金融化泡沫化倾向，房企融资环境放松的可能性较小，接下来地市热度预计仍会低位运行。

表：2019年9月各能级及十大重点城市经营性用地成交情况（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

城市能级 (重点城市)	成交建筑面积			成交金额			成交均价		
	9月	同比	环比	9月	同比	环比	9月	同比	环比
一线	301.65	7%	37%	551.55	131%	145%	18285	115%	79%
北京	46.83	66%	2%	126.74	165%	77%	27062	60%	73%
上海	172.06	13%	67%	280.13	78%	220%	16281	57%	91%
广州	66.13	-25%	-8%	98.08	486%	48%	14831	682%	61%
深圳	16.63	32%	—	46.60	175%	—	28030	108%	—
二线	3485.53	-14%	-14%	1598.90	11%	-4%	4587.24	28%	12%
成都	101.15	-69%	-73%	18.80	-77%	-85%	1858	-24%	-43%
杭州	297.00	583%	132%	329.61	658%	97%	11098	11%	-15%
南京	46.82	-37%	-81%	52.73	-15%	-77%	11262	37%	18%
天津	198.24	208%	79%	123.58	197%	103%	6234	-4%	13%
武汉	235.75	-6%	1109%	183.84	37%	1588%	7798	45%	40%
重庆	73.08	115%	0%	48.82	95%	10%	6680	-9%	10%
三四线	11861.00	-20%	-7%	1902.21	-5%	-13%	1604	18%	-8%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、重点地块：重点城市优质土地供应增多，老静安商地刷新上海商办成交单价纪录

尽管6月底以来房企融资一直在收紧，但各城市供应优质土地的节奏却没有中断。进入9月后，上海、广州、武汉等多个城市均有优质土地甚至是稀缺地块供应，带动总价和单价两榜的入榜门槛较上月均有提升。总价榜单方面，本月榜首地块来自武汉，是由华夏幸福拿下的两宗大体量综合用地之一的P108号地

块，总价高达95.96亿元；门槛地块是位于杭州萧山的一宗住宅用地，该地块建筑体量约为23万方，是萧山为数不多的大体量地铁上盖涉宅用地之一，因此吸引了万科、融创及绿地三家知名房企前来竞拍，最终由万科以上限价格33.12亿元以及自持4%的条件竞得，这宗地也是杭州实施“双限”政策以来首次达到最高限价的地块。

和总价榜不同，单价榜几乎全被一线城市所包揽，其中本月优质宅地和商地均有供应的上海霸揽榜单五席，有2宗不限价宅地出让的北京也有三宗地入榜，楼面价均在3万元/平方米以上，广州也上榜了一宗成交单价在4万元/平方米以上的优质宅地。一线城市高价地块的成交直接带动了单价榜门槛相比上月大幅提升了近6成，具体来看：本月榜首地块来自上海，是一宗体量较小的稀缺内环内的商办用地，成交楼面价高达65749元/平方米；门槛地块来自义乌，是单价榜单中唯一来自三四线城市的地块，该宗地的体量仅为412平方米，成交总价却高达1170万，平均楼面价为28409元/平方米。

2019年9月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	武汉	武告字（2019年）22号P(2019)108号地块	95.96
2	上海	2019年112号公告浦东新区张江中区地块	91.09
3	深圳	深土交告〔2019〕13号/T107-0086	46.60
4	佛山	2019-0826（禅城区TD2019(CC)XG011）	42.37
5	上海	杨浦区新江湾社区N091104单元B2-01地块	38.13
6	南通	2019年第29号公告开发区R19016地块	37.41
7	杭州	余政储出〔2019〕35号	36.00
8	广州	荔湾区南岸路，珠江东侧冷冻厂地块	35.55
9	广州	增城区永宁街塔岗村83101234A19094地块	34.00
10	杭州	萧政储出(2019)33号	33.12

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2019年9月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价（元/平方米）
1	上海	静安区南西社区C050401单元077-10地块	65749
2	上海	杨浦区新江湾社区N091104单元B2-01地块	52514
3	北京	北京市朝阳区孙河乡西甸村、孙河村2902-88地块	50652
4	北京	丰台区南苑石榴庄0517-L02地块	44712
5	广州	荔湾区南岸路，珠江东侧冷冻厂地块	42520
6	上海	长宁区新泾镇226街坊2丘cn002f-01B地块	34100
7	北京	北京市大兴区瀛海镇地块	32390
8	上海	闵行区华漕镇MHP0-1402单元09-04地块	31289
9	上海	闵行区华漕镇MHP0-1402单元07-06地块	31100
10	义乌	义土挂〔2019〕66号江东街道梅湖村商服楼C地块	28409

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

(1) 武汉：华夏幸福116亿摘下“武汉明珠”

宗地概况

区域	武昌区	成交日期	2019-09-10
总用地面积 (万㎡)	19.41	成交总价 (亿元)	116.25
总建筑面积 (万㎡)	111.07	楼板价 (元/平方米)	10466
所属板块	武昌滨江	详细交易 方式	挂牌
环线位置	一环内	地块属性	综合
受让方	华夏幸福		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

在今年4月的供应高潮后，武汉近来推地节奏明显放缓，优质土地更是少之又少，不过这一趋势在9月得到改变。9月份，武汉推出了两宗市中心滨江区域的土地，区位极其优越，并且合计总体量高达117万方，堪称是武汉最好的土地。具体来看这宗地的情况。区位上来看，地块紧邻长江主轴，属于武汉市政府重点规划的滨江CBD核心区，区位优势显著。地块周边的配套也十分齐全：交通方面，地块靠近地铁7号线徐家棚站，未来该站点还能换乘沿江主干线5号线，公共出行十分便捷；商业方面，地块周边2公里内大型商场不多，但有不少小型商铺和超市，能充分满足居民的日常生活需求；教育资源也比较丰富，幼儿园和中小学都有且数量也比较多。目前地块周边在售新房项目较少，均价多在25000元/平方米以上，未来该项目的进入将会对滨江区域的新房供应形成有效的补充。如此优越的条件，地块的出让门槛也极为苛刻：高达116亿元的起拍价只是“敲门砖”，同时还要求竞得人须承诺引入1家其关联的银保监会批准经营的全国性保险公司的分支机构入驻，该保险公司所属集团须为2018年《财富》世界500强企业排名前50强，且所属集团已取得由“一行两会”所颁发的全部金融许可证。在此背景下，有平安加持的华夏幸福成功斩获这宗宝地，计划用于打造华中金融科技中心。该项目将和绿地武汉金融中心一起完善滨江区域的商业，对于区域形象的提升有着极大的意义。

(2) 上海：内环稀缺商地刷新上海商办地块楼面价纪录

宗地概况			
区域	静安区	成交日期	2019-09-06
总用地面积 (万㎡)	0.25	成交总价 (亿元)	2.93
总建筑面积 (万㎡)	0.45	楼板价 (元/平方米)	65749
所属板块	静安南块	详细交易 方式	招挂复合
环线位置	内环内	地块属性	商办
受让方	上海科创		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

本月，上海共有19宗地成交，虽然整体上仍然以租赁、动迁安置等保障性用地为主，但也有静安、长

宁、浦东等区域的优质土地。在众多优质地块中，最引人关注的当属静安的一宗小体量商办地块。该宗地属于南京西路商圈，是内环内稀缺的商办地块，虽然体量仅为0.45万平方米，但起拍楼板价就高达65300元/平方米，已高出数月前华润中信万得联合体竞得的同一区域商办地的起始楼板价1.2万元/平方米，足以被业界誉为“钻石级”地块。不过，也正因为如此高的单价以及微小的体量也使得这宗地的热度不及后者，最终被地方国企上海科创以2.93亿元的总价竞得，成交溢价率仅为0.69%，但成交楼面价已高至65749元/平方米，刷新了有史以来上海市商办地块的成交单价纪录。具体来看这宗地的条件。据地理位置来看，该宗地属于静安区南京西路商圈，地铁2号线和7号线静安寺站与地块直线距离约500米左右，上下班通勤十分方便。由于地块周边主要是历史文物遗迹和办公楼，与人气较旺的恒隆广场、中兴泰富、梅龙镇广场等多个上海知名商场、商圈距离稍远，因此周边环境较为安静，商业氛围稍显有些不足。不过，南京西路商圈是上海市最知名、最具人气的商业办公区之一，可开发土地资源已是越来越少，区域内土地资源的价值性和稀缺性不言而喻。因此，即使这宗地出让价格已高达6.53万元/平方米，也依旧能够成功出让，足以可见当前一线城市优质商办地块的溢价能力。

4、综观：稳定运行基调不变，土地市场热度将延续低位

9月份土地市场较上月依旧未能有所好转，虽然地价下滑趋势中止，但主要是因为成交结构改变导致，成交总量仍在持续缩减，特别是作为成交主力的三四线城市，成交量价仍然呈现环比下降的趋势，平均溢价率更是降至一成以内的低位，在楼市萎靡不振、融资持续收紧的背景下，三四线的土地市场难恢复往日的热度，整体土地市场接下来也会受此影响延续低位运行的状态。

另一方面，结合往年市场波动规律来看，市场下行时优质土地的供应会明显增多，保持土地市场稳定，从9月重点城市优质地块供应增多、土地流拍现象减少也能看出这一点。此外，月末住建部部长王蒙徽在出席会议中提出将加快完善住房保障体系和住房市场体系，大力培育住房租赁市场，因地制宜发展共有产权住房，长春等城市表态将会增加租赁住宅供应，预计未来人口流入量较大、房价相对较高的大中城市保障性宅地的供应占比将会有一定的增长，而优质的销售型宅地也会因此更加紧俏。

附件01

2019年9月地方出台政策列表

日期	出台部委	政策名称	主要内容
9月2日	烟台住建局	——	出台六项制度，严厉打击房地产市场违法违规行为
9月2日	安徽住建局	《安徽省房地产开发企业信用管理暂行办法》	房地产开发企业在近三年内未发生失信行为且有守信行为信息的，房地产行政主管部门可以将其列入本地区房地产开发市场主体“红名单”，并给予其相应奖励，比如评先评优、加大优惠政策支持；对于有严重失信行为、造成不良影响的房地产开发企业，则纳入房地产开发企业失信“黑名单”，采取严格惩戒措施，比如限制房地产开发项目投标、限制参与政府采购等。
9月2日	四川住建厅	——	9月1日起，在成都市行政区域内租房提取住房公积金将执行新政策，首次在提取额度中增加月额度限制。
9月2日	深圳住建局	《深圳市人民政府关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》	《意见》中提出了“力争到2022年新增建设筹集各类住房60万套，租赁住房不少于30万套”的目标，决定建立住房租赁指导价格发布制度，解决随意涨租问题。并最终明确对个人在政府租赁平台上签约且租金不高于指导价的，2023年底前，税收综合征收率为0%。
9月2日	四川住建厅	——	9月1日起，在成都市行政区域内租房提取住房公积金将执行新政策，首次在提取额度中增加月额度限制，最高每月1340元。
9月4日	南宁住建局	《南宁市培育发展住房租赁市场试点工作方案》	允许商业用房按规定改建为租赁住房，允许将闲置的宾馆、酒店、写字楼等商业用房改建为租赁住房。还将探索“城中村”改造产业用地建设租赁住房。
9月6日	深圳龙岗区城市更新和土地整备局	《深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体实施细则（试行）（征求意见稿）》	除实施细则另有规定外，成片旧住宅区及零散旧住宅区均应按照实施细则的规定公开选择市场主体。市场主体资格丧失的，项目同时终止并调出城市更新单元计划，且自市场主体资格被取消之日起三年内不再受理该旧住宅区项目的城市更新改造申请。
9月6日	东莞住建局	——	进行2019年内第二次普通住房价格标准调整。调整后园区及镇街共分为三类标准，其中一类标准共有13个镇街，价格标准为低于26483元/平方米(含)，二类标准及三类标准分别有17个和3个镇街。
9月6日	湖南住建厅	《湖南省住宅全装修设计标准》	制定该标准是为推进该省新建住宅全装修产业的发展，明确住宅全装修设计的基本要求，规范住宅全装修的设计，保证全省住宅全装修的质量，该标准仅适用于新建的普通住宅的全装修设计。
9月6日	东莞公积金管理中心	《东莞市住房公积金提取管理办法(修订征求意见稿)》及《东莞市住房公积金个人住房贷款管	东莞原公积金贷款还款时长为20年的，可通过展期方式延长至30年。

		理办法(修订征求意见稿)》	
9月11日	南京市政府	《南京市市场化租赁住房建设管理办法》	租赁住房建设坚持政府引导、市场运作、安全舒适的原则。建成后不得分割转让、不得分割抵押;经批准整体转让或抵押的,不得改变租赁用途。
9月12日	河北税务局	《关于个人出租住房个人所得税征收管理有关事项的公告》	个人出租(转租)住房不能提供合法、准确的成本费用凭证,不能准确计算房屋租赁成本费用的,在租金收入的5%至10%的幅度内核定应纳税所得额,具体适用比例由各市税务机关确定。
9月12日	广东省人民政府	《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》	村集体可处置钉子户、最快3个月审批
9月12日	贵州省住房资金管理中心	《贵州省住房资金管理中心关于调整住房公积金部分贷款政策的通知》	缴存职工家庭结清首套住房公积金贷款后,即可再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房。缴存职工家庭第一次使用住房公积金贷款购买二手房,首付款比例不得低于20%;为改善居住条件第二次申请住房公积金贷款购买二手房,首付款比例不得低于30%。取消二套住房公积金贷款时间限制。
9月16日	海南省住房公积金管理局	——	从10月1日起,海南省缴存住房公积金的职工提取住房公积金用于支付外省购、建自住住房房价款或偿还住房商业贷款本息的,需增加提供本人及配偶任一方当地户籍和连续正常缴存半年及以上的社保证明。
9月17日	徐州市住房公积金管理中心	——	徐州与淮海经济区宿州、淮北、商丘、菏泽、枣庄、连云港、宿迁7市住房公积金贷款互认互贷。
9月18日	南京市住房保障和房产局	——	南京房产部门和公安部门联合成立出租房社会化管理系统,运用“房产+公安”模式进行整治,严查“高收低租”经营模式、挪用租金等9种行为。
9月18日	浙江省银保监局	《关于进一步规范个人消费贷款有关问题的通知》	进一步规范个人消费贷款业务。通知中提到严禁消费用途贷款用于支付购房首付款或偿还首付款借贷资金。
9月19日	宁波政府办公室	——	1、人才落户范围扩大至毕业15年内中职毕业生,社保缴纳年限专科以上缩减至6个月; 2、居住就业落户社保缴纳年限缩减至3年,租赁商品房屋可落户; 3、新增商业用房或办公用房可落户。
9月19日	杭州余杭区人民政府	《余杭区高层次人才购房补贴、租赁补贴操作指引》	本次人才住房保障方式为购房补贴、租赁补贴两种。其中,购房最高补贴120万元,租赁最高补贴4000元/月。
9月20日	深圳	《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施(试行)》	规定,产业用房原则上不得转租、分租;已约定可以转租、分租的,应按规定或约定出租,受转租人不得再次转租。
9月20日	南充市房管局、市场监管局	《关于规范市辖区房地产中介服务机	针对目前存在的部分房地产中介机构及其分支机构在代理销售商品房过程中,假借“享受房价优惠”为名,采取“团购、

	督管理局、 税务局	构代理销售商品房 行为的通知》	网购、认筹、诚意”等强迫或变相强迫的方式，违规收取佣金之外的费用，不抵扣房款、不给购房人出具正规收费票据偷漏税费等“乱象”行为
9月20日	京冀住房公 积金管理部 门	——	京冀建立住房公积金异地信息协查机制
9月23日	南京市	《南京市市场化租 赁住房建设管理办 法》	明确规定市场化租赁住房建成后不得分割转让、不得分割抵押,经批准整体转让或抵押的,不得改变租赁用途。
9月23日	合肥市人民 政府	——	合肥市将对个人出租自有住房3年内按综合征收率0%征收,3年后按综合征收率1%征收,符合个税改革相关条件的住房租金支出将被纳入个人所得税专项附加扣除项目;企业向个人出租房屋租金收入减按4%征收房产税政策的范围将扩大到企业向专业化、规模化住房租赁企业出租住房并对经批准的“商改租”“工改租”住房比照适用。
9月24日	河北住建厅	——	将加强日常监管和入户巡查,及时掌握保障对象家庭情况变化、房屋使用情况,对发现的转租转借、房屋空置、私搭乱建、擅自改变房屋用途等违规行为,依法依规处理到位。

资料来源：政府网站