

长三角经济圈二手房市场走势分析

诸葛找房数据研究中心

2019年10月23日

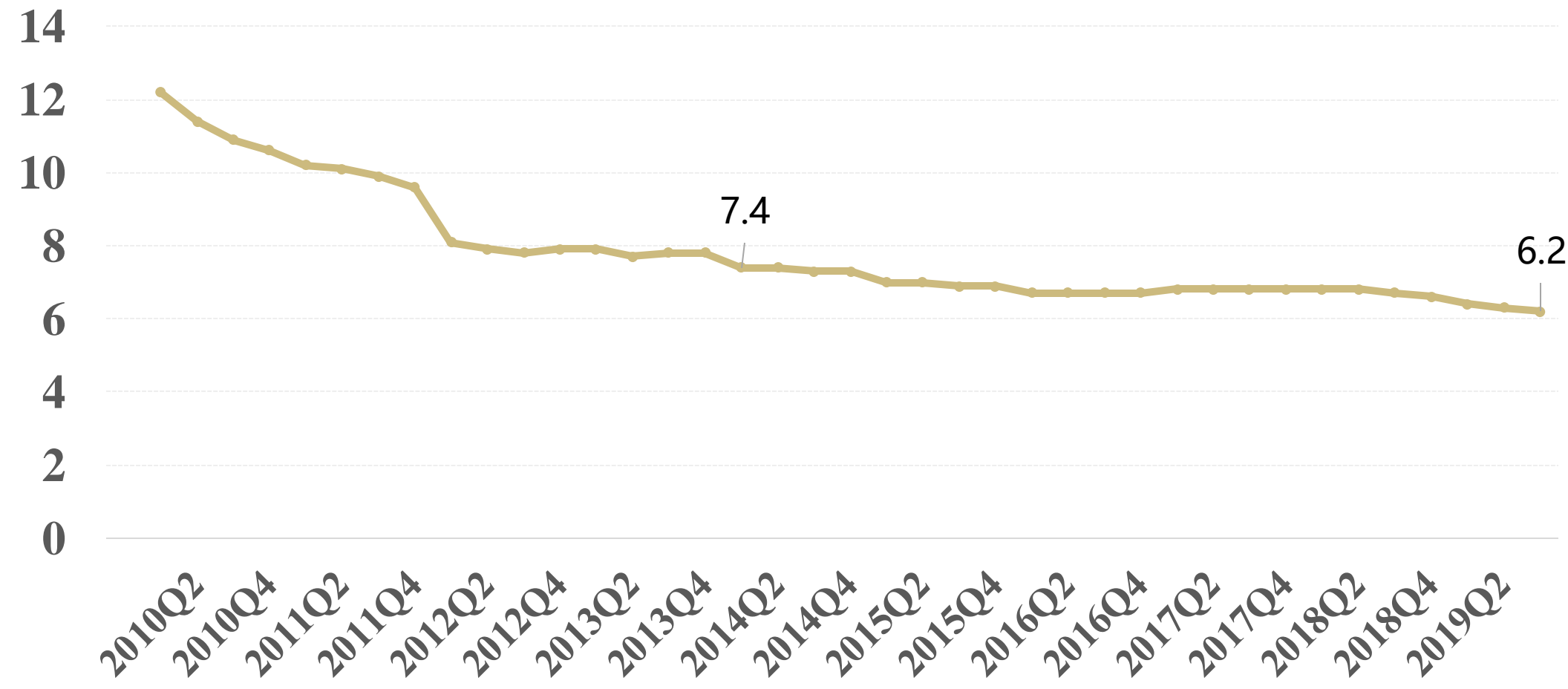


全国市场情况

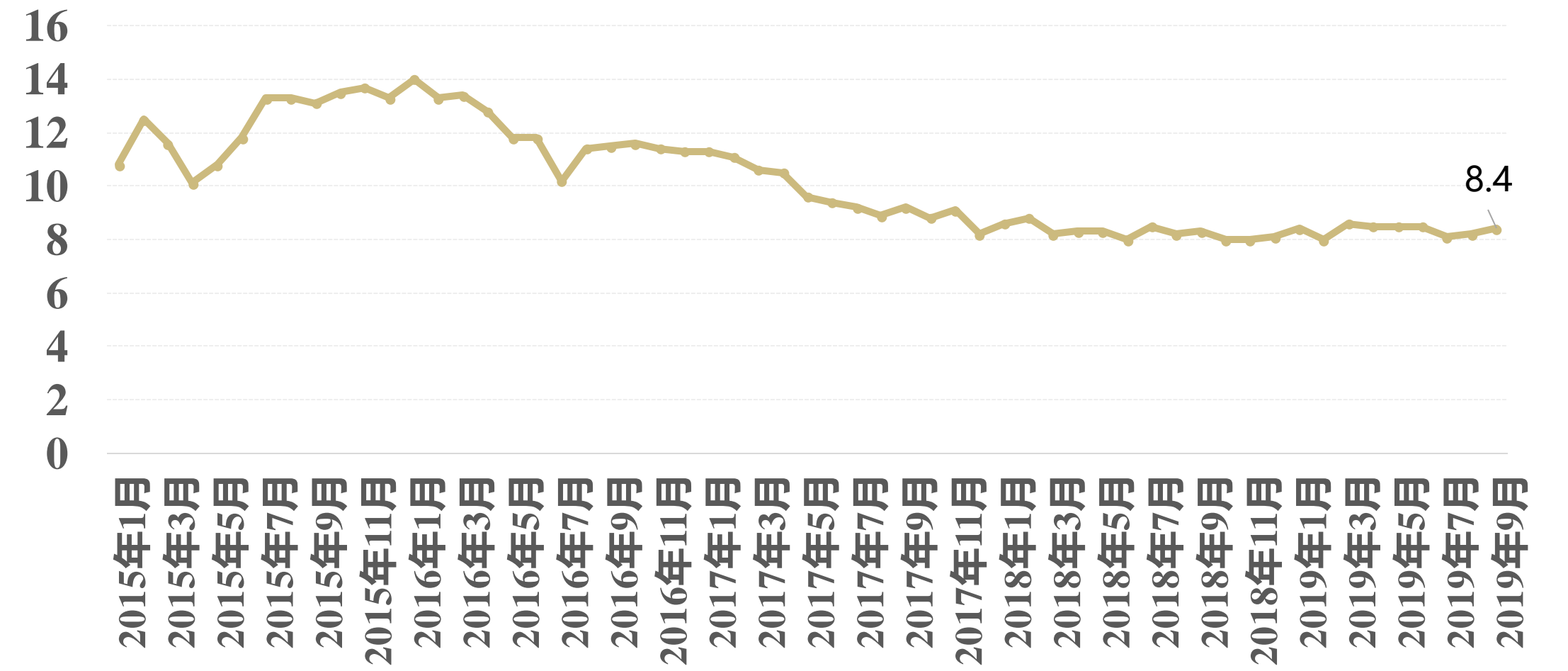
- 市场表现
- 宏观环境

经济—固定资产投资增速持续回落，国内经济仍存下行压力

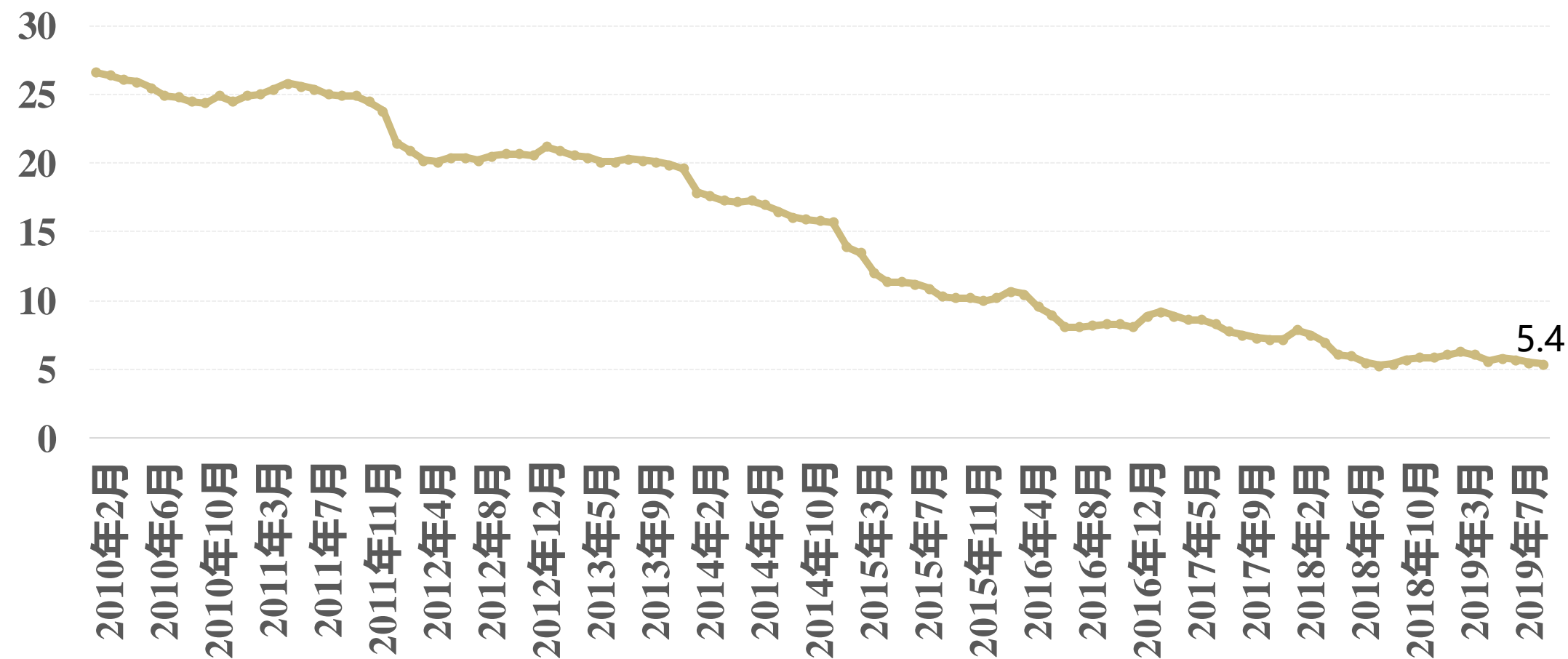
经济下行，GDP累计同比增速下滑至6.2



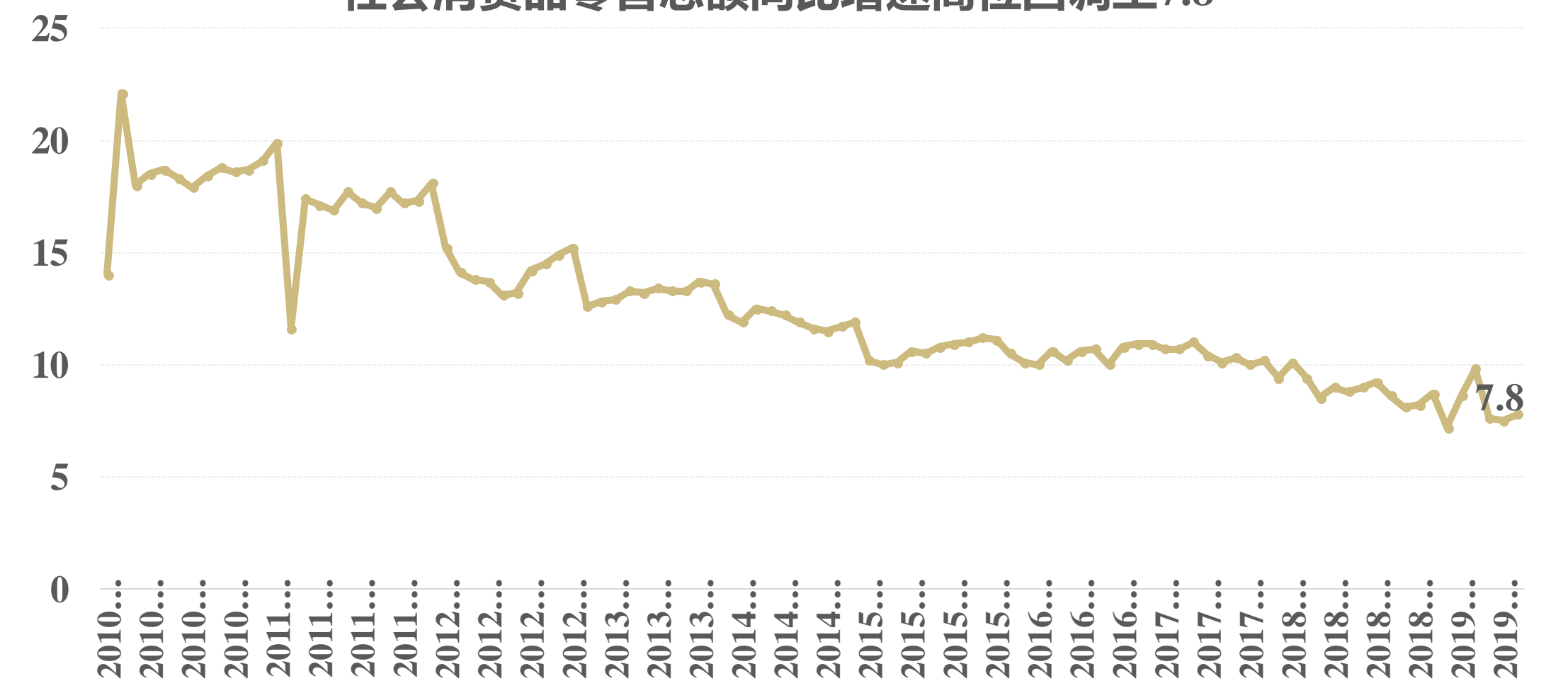
M2同比增速维持在8.4%左右



固定资产投资同比增速持续回落

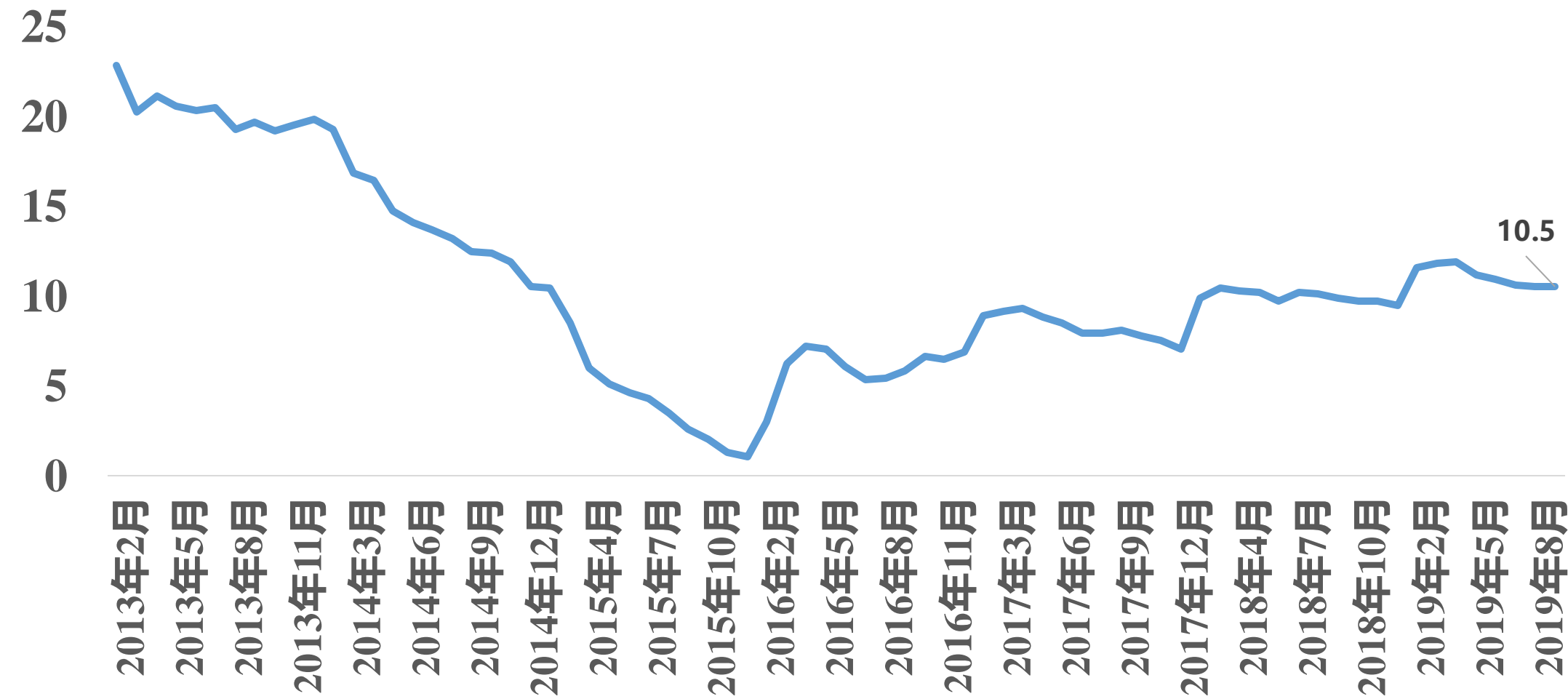


社会消费品零售总额同比增速高位回调至7.8

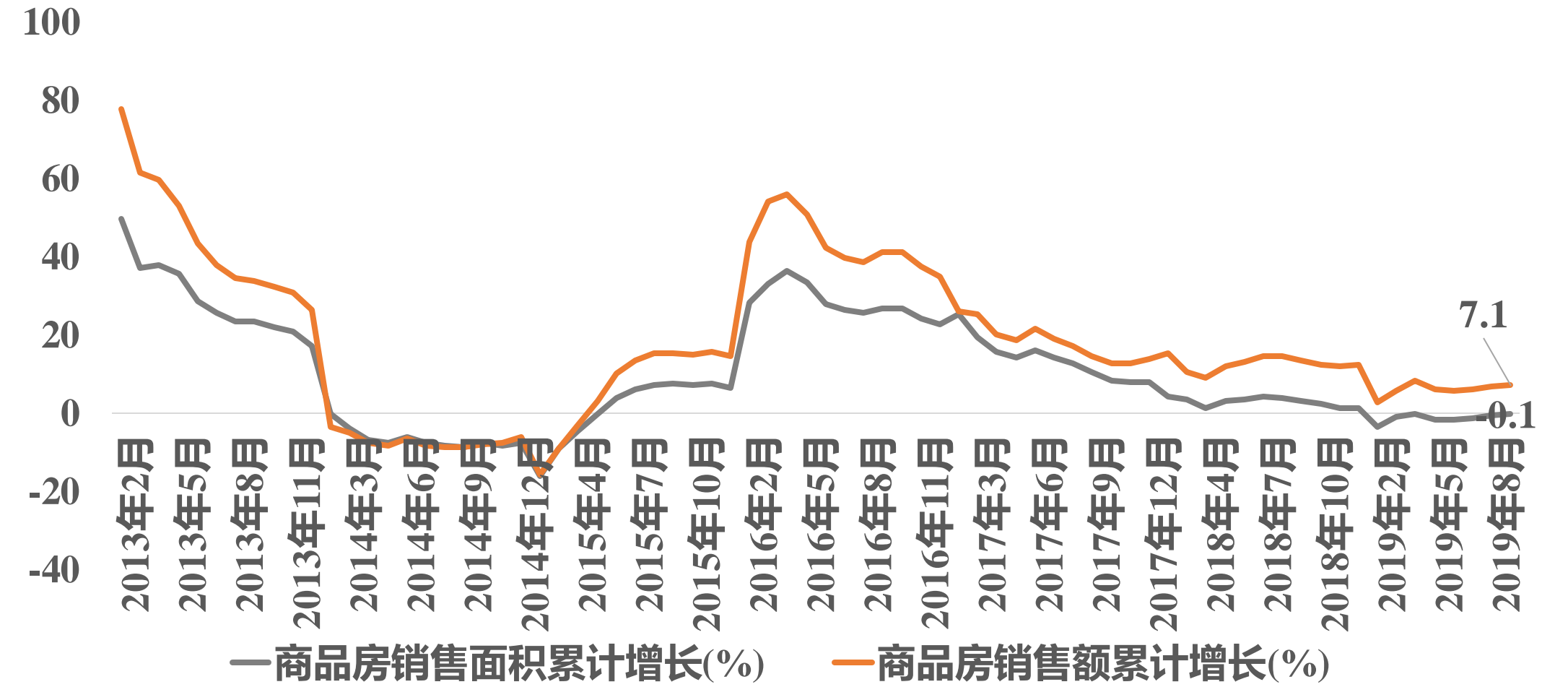


经济—开发投资增速前高后低，商品房销售面积负增长

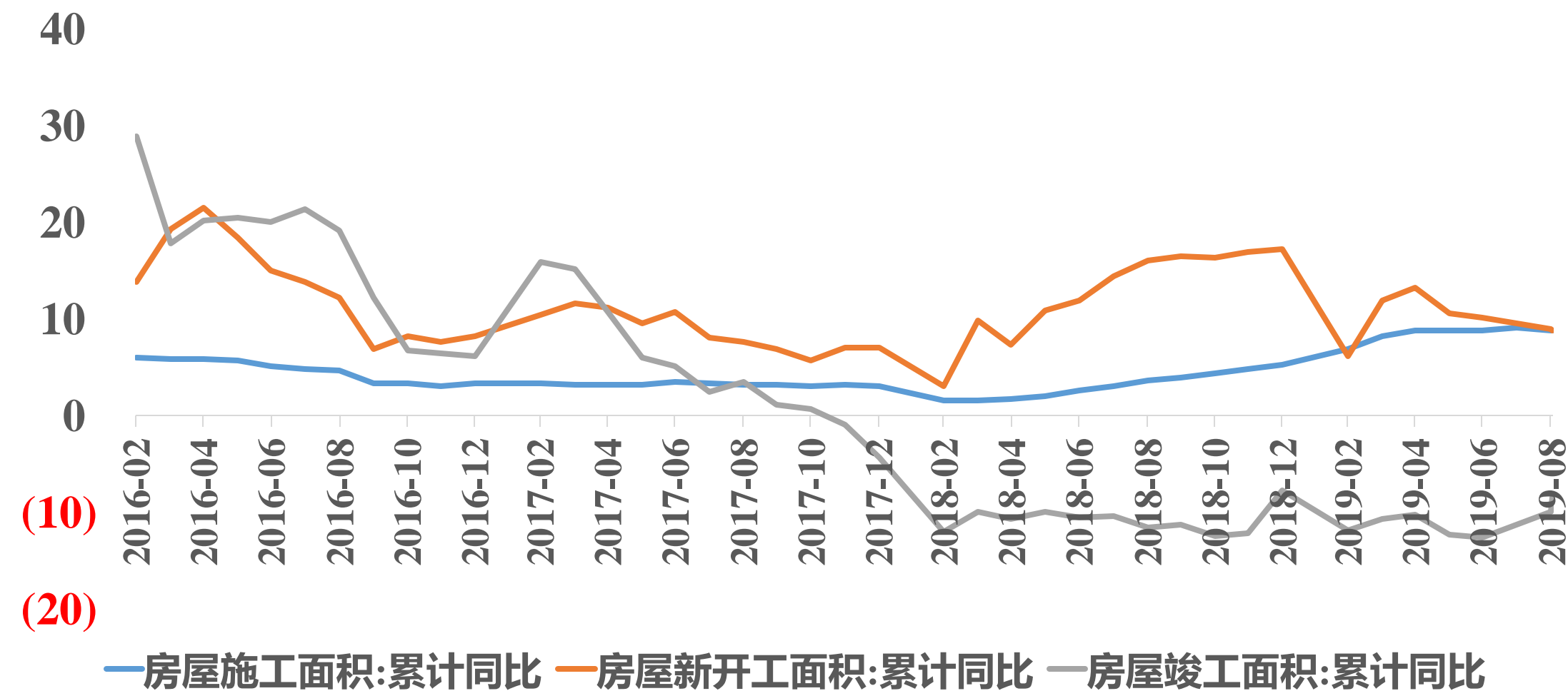
全国房地产投资累计增长(%)



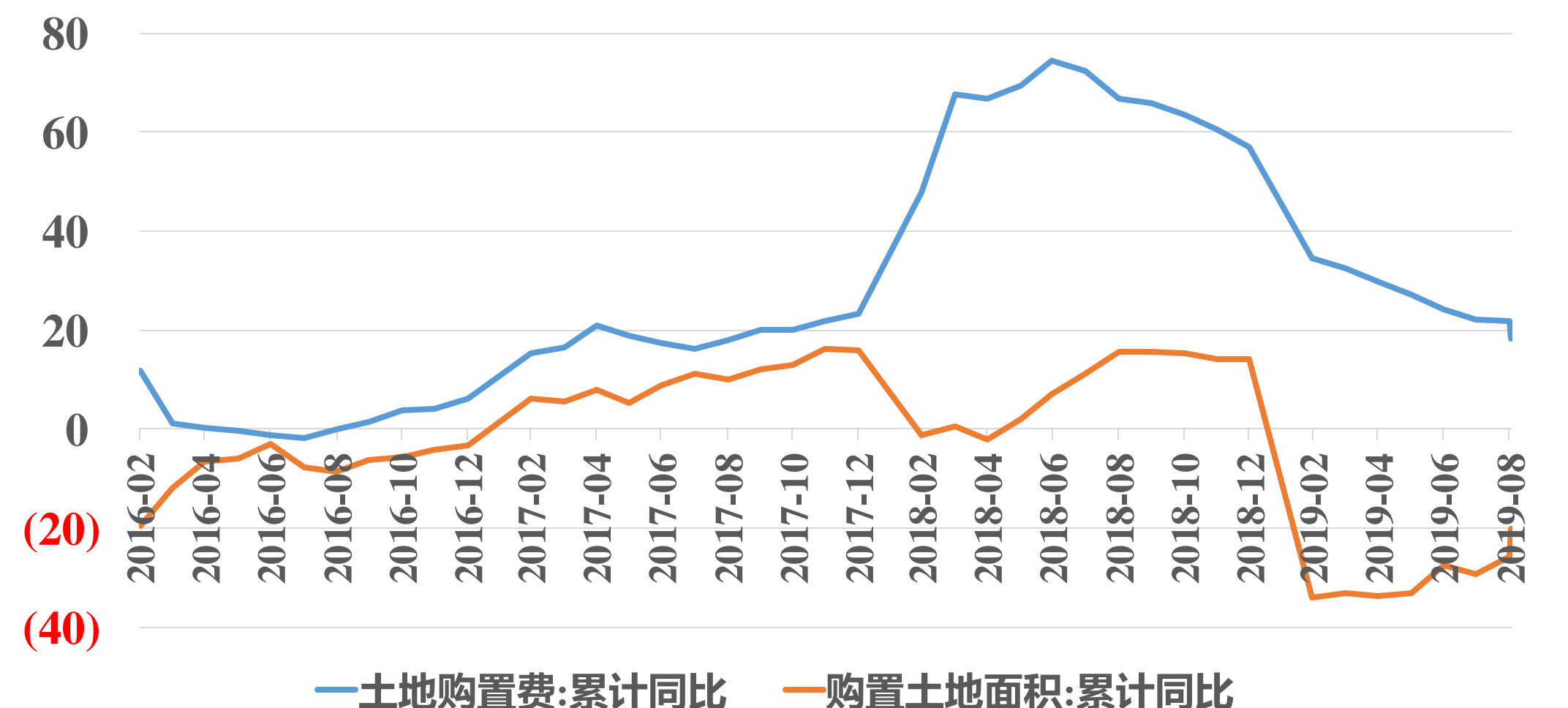
商品房销售面积及销售金额累计增长(%)



全国房地产施工、新开工、竣工面积累计同比情况 (%)



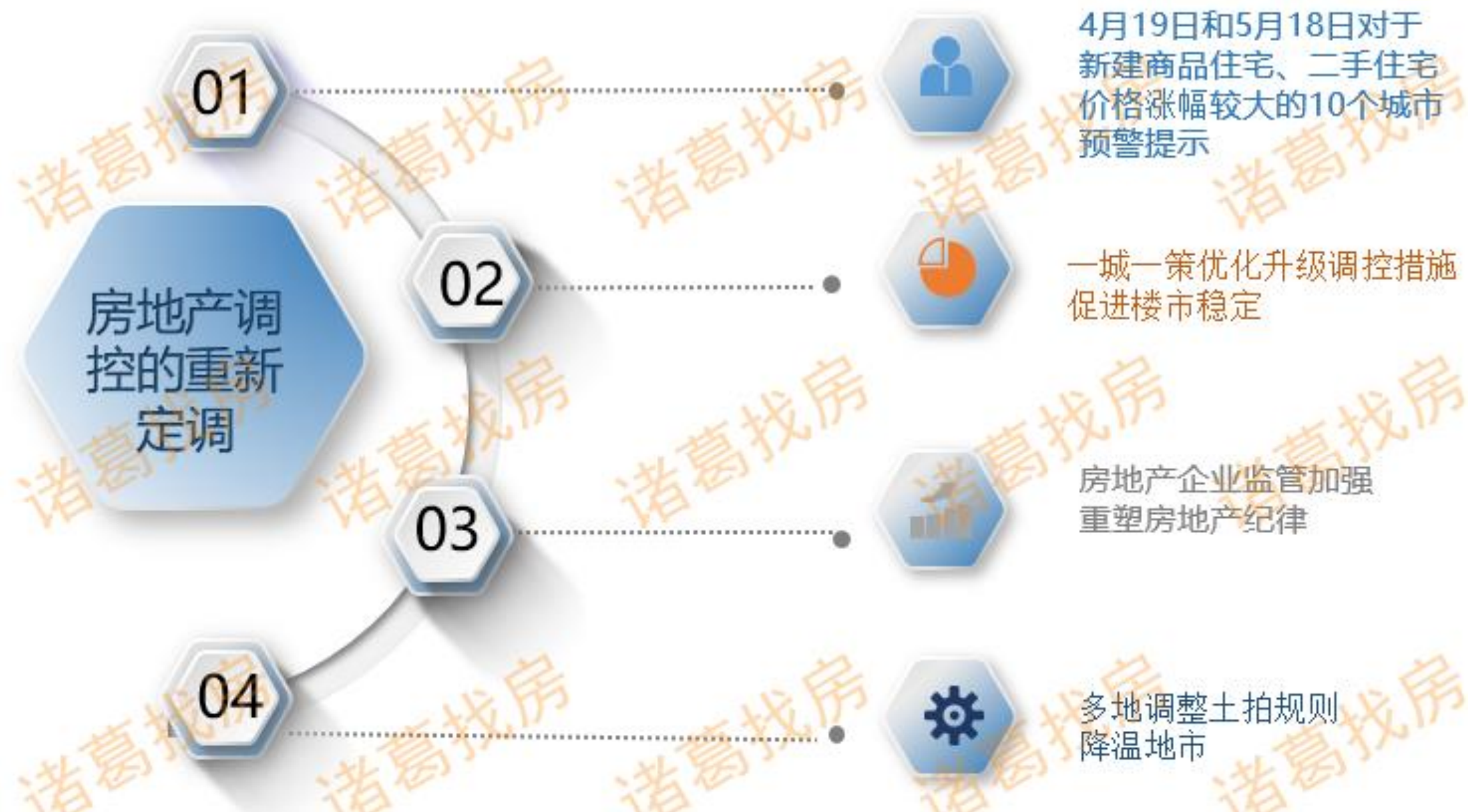
土地购置费、面积累计同比情况 (%)



政策—房地产调控明确强调不以房地产刺激经济，短期内房地产调控不会放松

- 4月19日，中央政治局会议重提“房住不炒”，同日，住建部对2019年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。5月18日，住房和城乡建设部对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。
- 7月30日中央政治局会议，相比4月份，本次表述更严厉，在经济下行压力加大同时重申“房住不炒”并首次强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，未来房地产市场调控不会放松，市场政策环境依旧严紧。

明确房价调控目标，热点城市政策继续从紧



房地产调控仍不会放松

10月15日	天津发布关于对《关于天津市促进承接北京非首都功能项目发展的政策措施（试行）》征求意见，内容涉及人才落户、子女教育、财政收入分配、在津购房等方面。拟在天津滨海中关村科技园、宝坻中关村科技城试行，试行期限为一年。
10月19日	三亚人才购房新政：全日制大专及以上学历的人才，在三亚实际工作满一年，且缴纳一年社保及个税的，可在海南省购买一套房产。对于该政策是否为事实，目前还无法证明，也没有官方文件公布。
总结	此类政策总体上属于人才引进的政策，并不是直接限购政策的放松，在当前政策环境偏紧背景下，这些人才政策容易被误导成政策放松的特征。目前房地产调控仍以收紧为主。



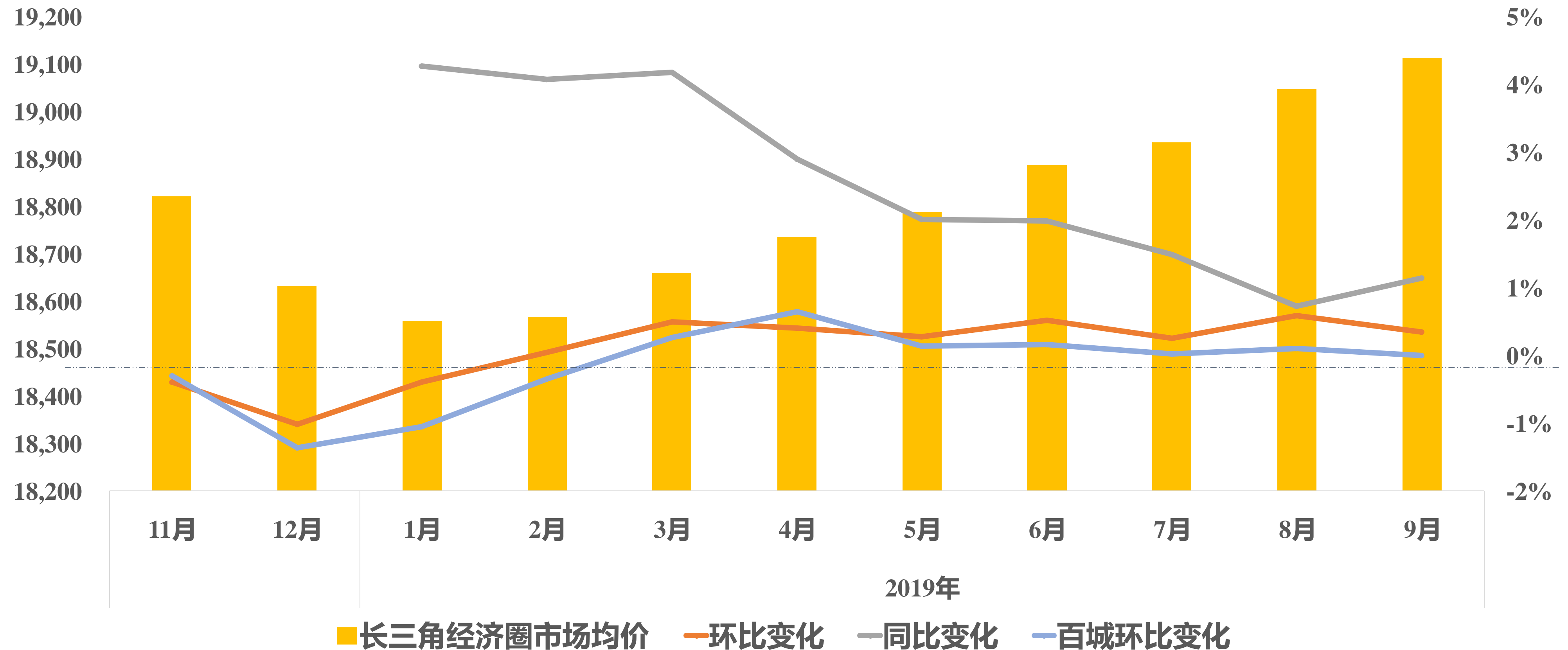
长三角二手房市场情况

- 区域整体表现
- 杭州市场表现

长三角经济圈二手房市场整体价格走势

- ◆ 2019年以来，区域市场价格呈持续上涨趋势；1-9月平均环比涨幅为0.37%；
- ◆ 与2018年同期相比，月度市场价格均高于往年同期。

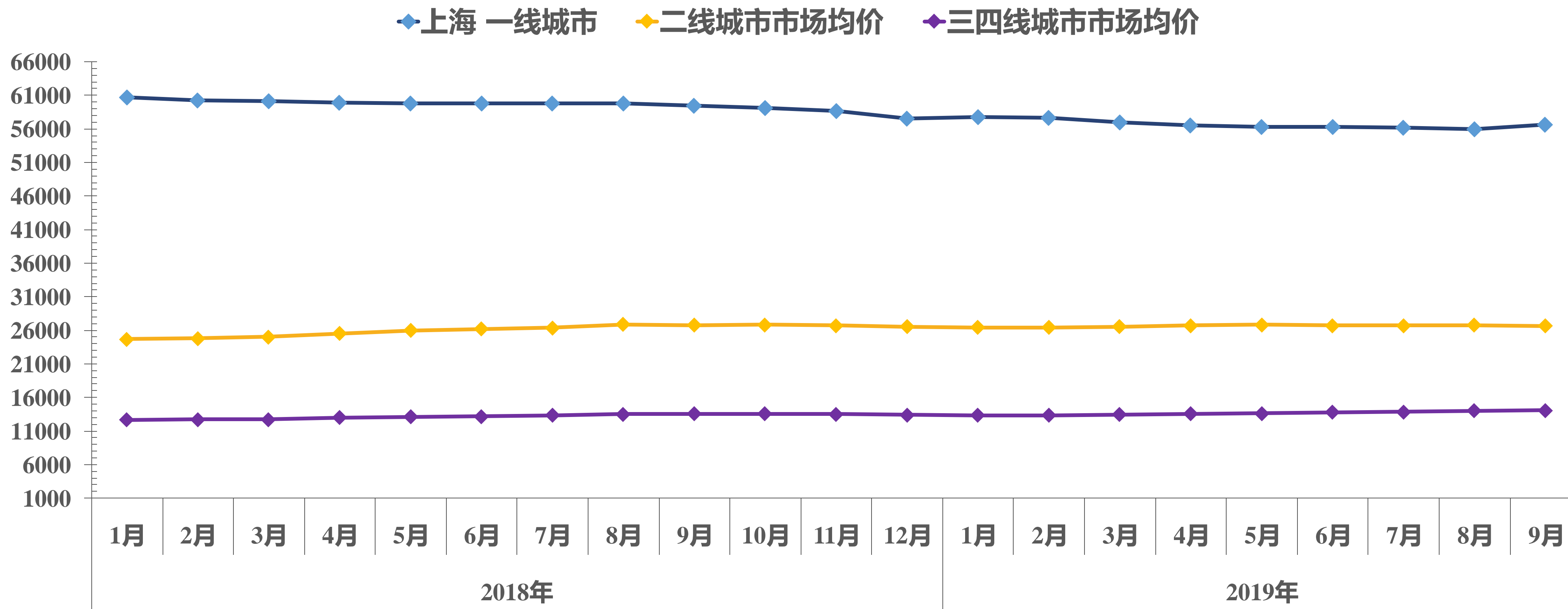
长三角经济圈二手房市场均价走势图



不同城市等级市场价格走势

◆ 长三角经济圈共有21个城市。其中上海是唯一的一线城市，二线城市有5个，分别为杭州、南京、苏州、宁波和合肥，三线城市有16个。

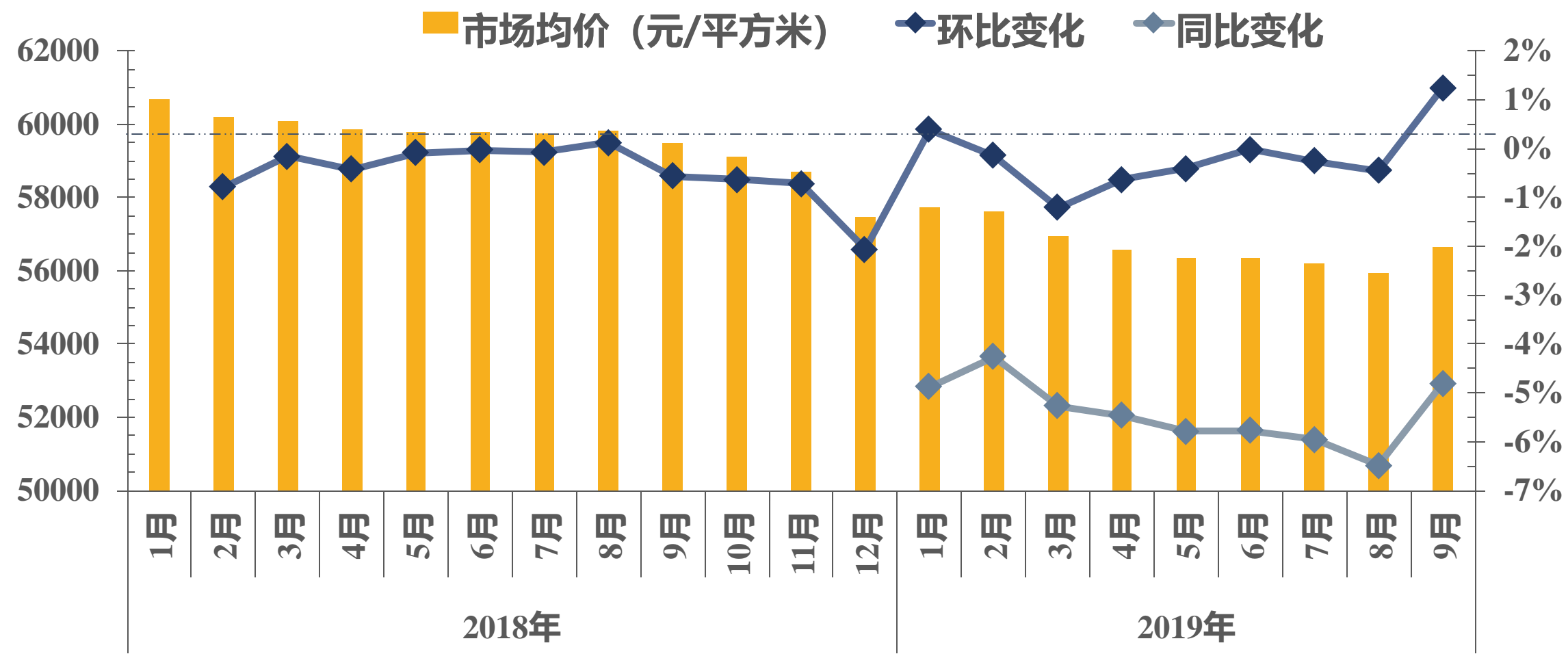
分城市等级市场均价走势



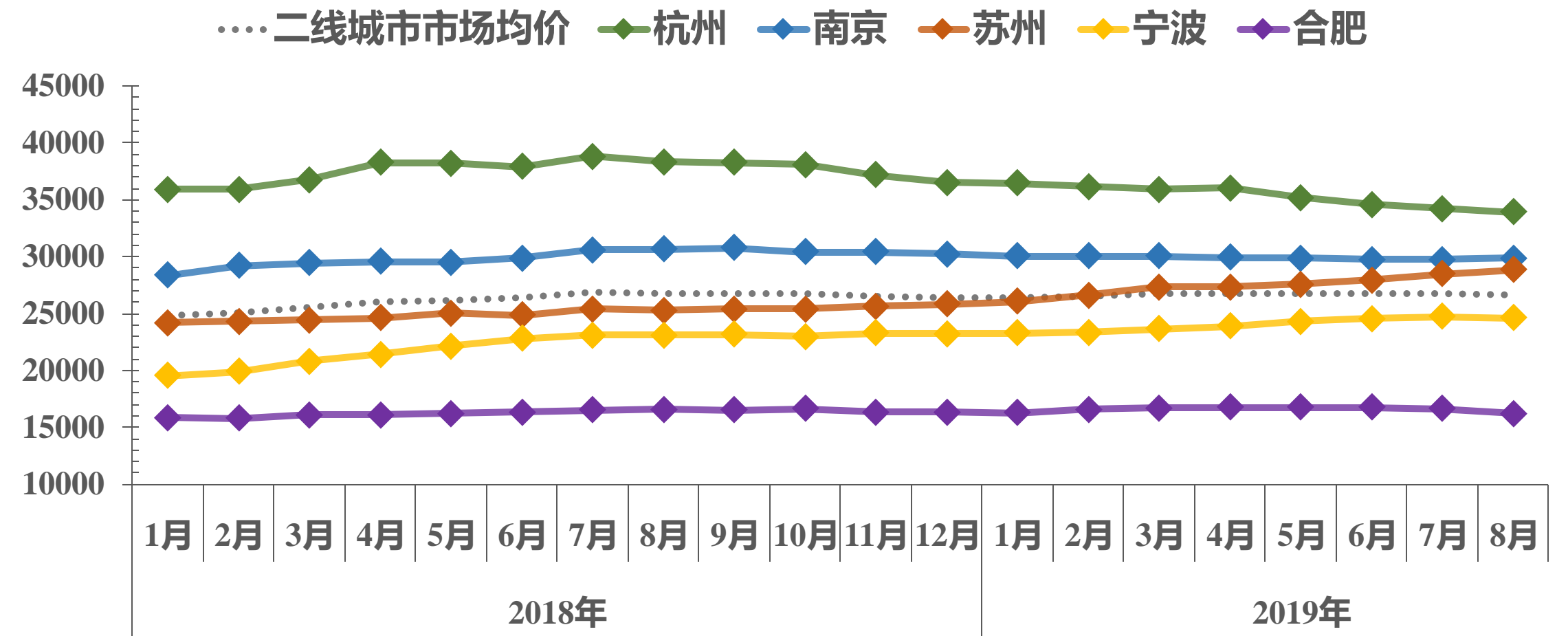
长三角经济圈城市：上海、杭州、南京、苏州、宁波、合肥、徐州、湖州、南通、扬州、泰州、阜阳、金华、淮安、无锡、芜湖、连云港、盐城、嘉兴、温州、常州

不同城市等级市场价格走势

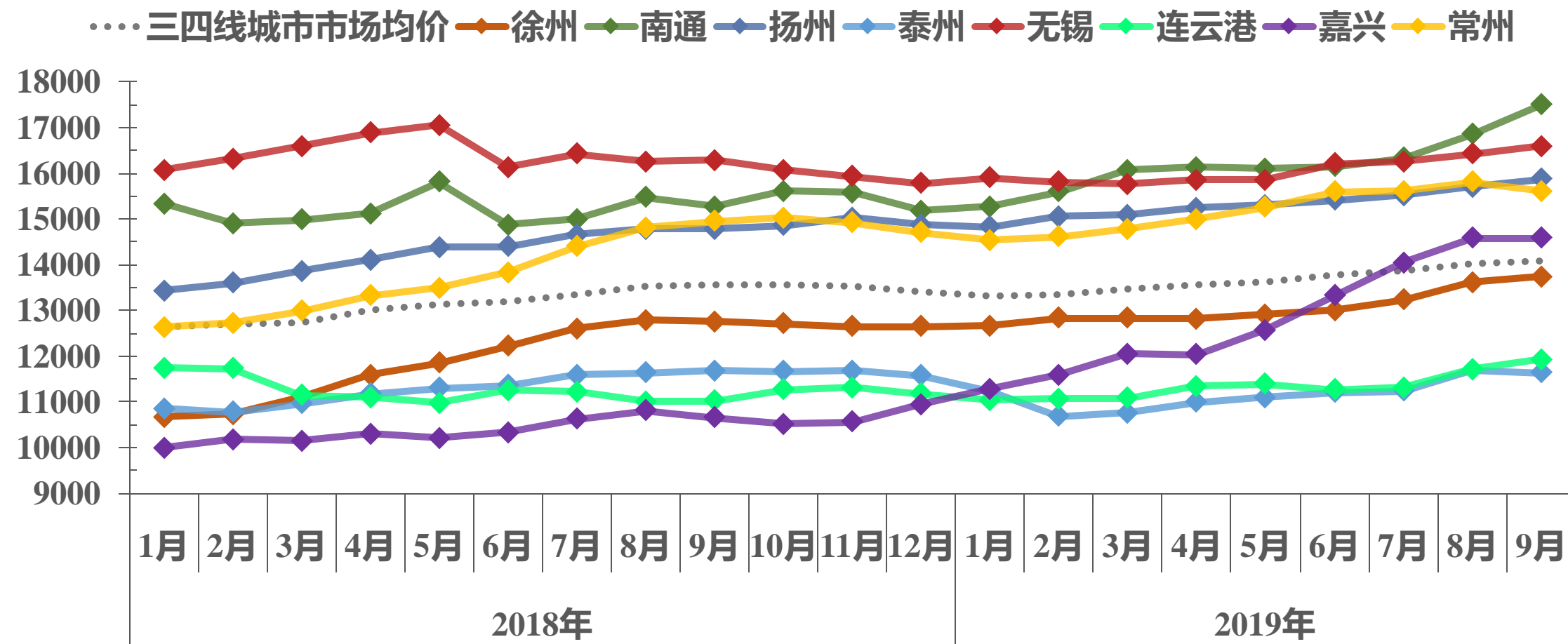
上海市场价格走势



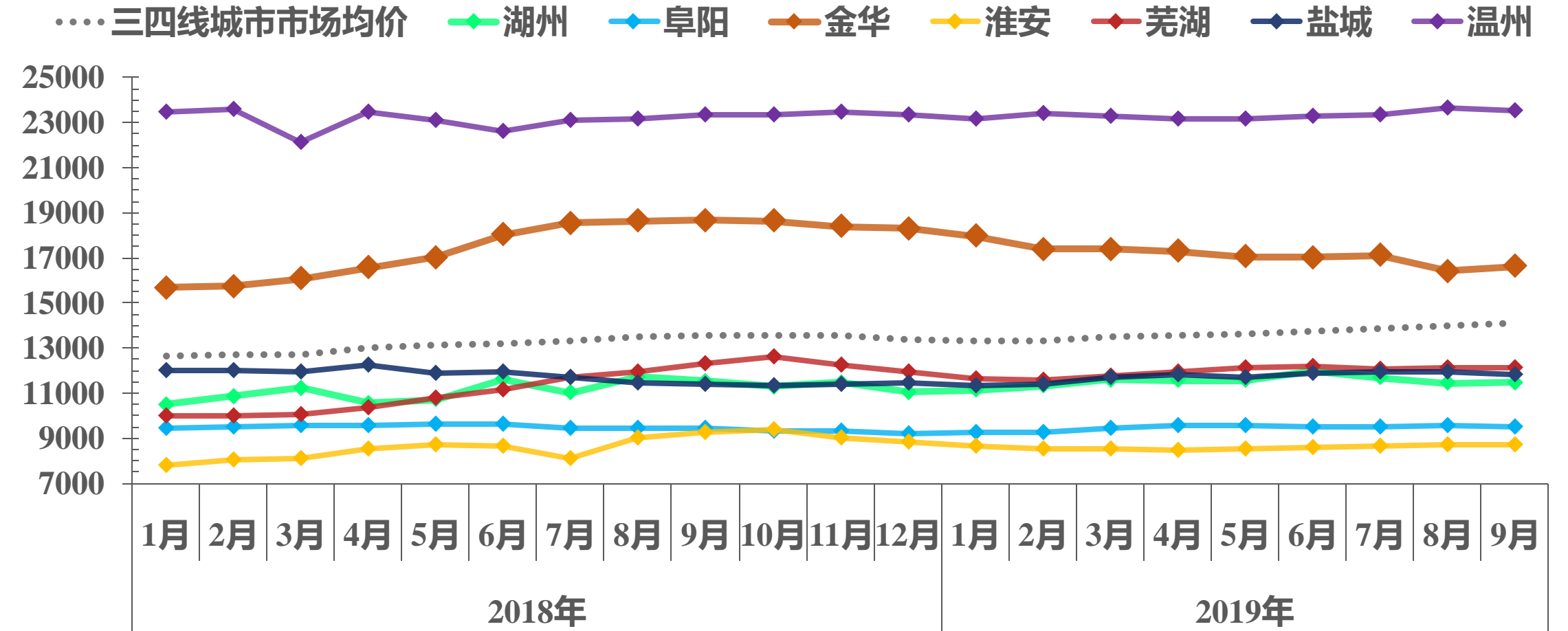
二线城市市场价格走势



三四线城市市场价格走势—上涨显著城市

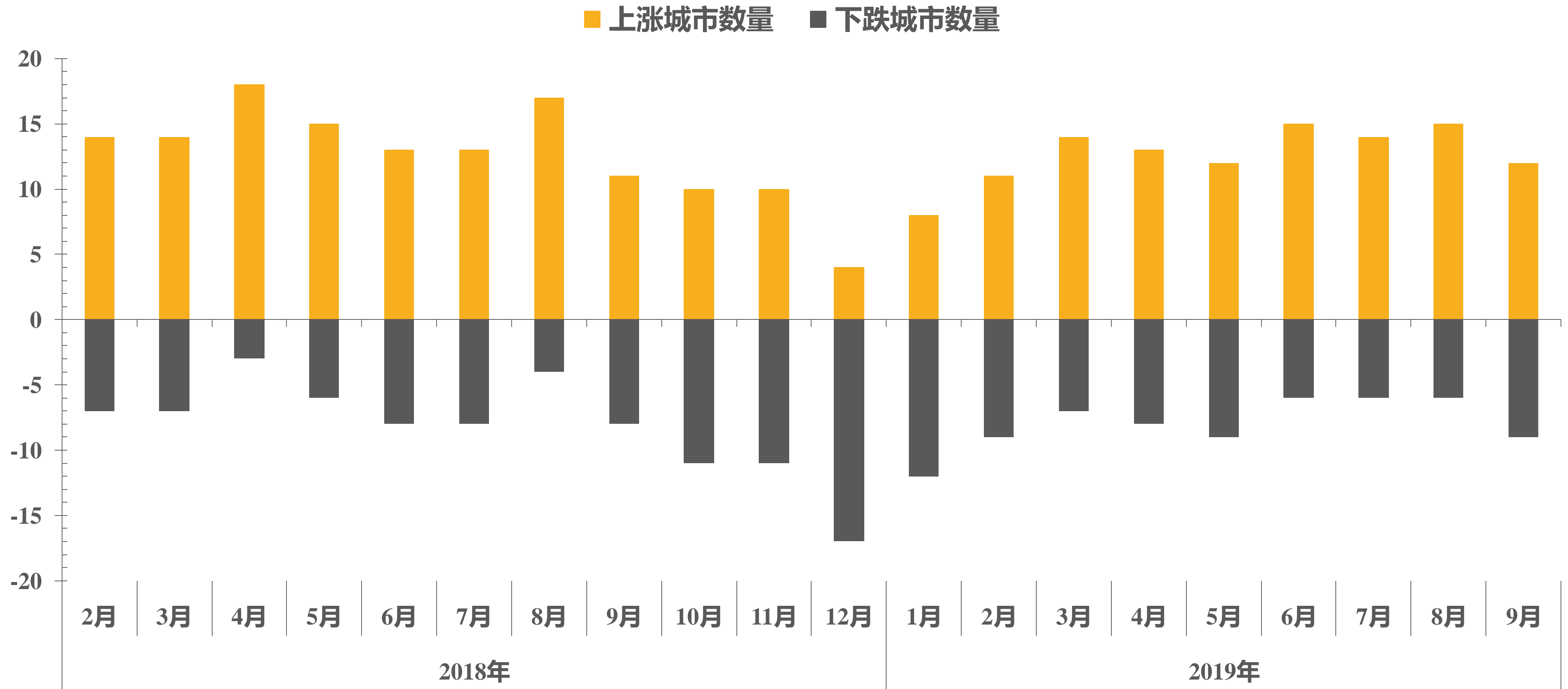


三四线城市市场价格走势—平稳/下跌城市



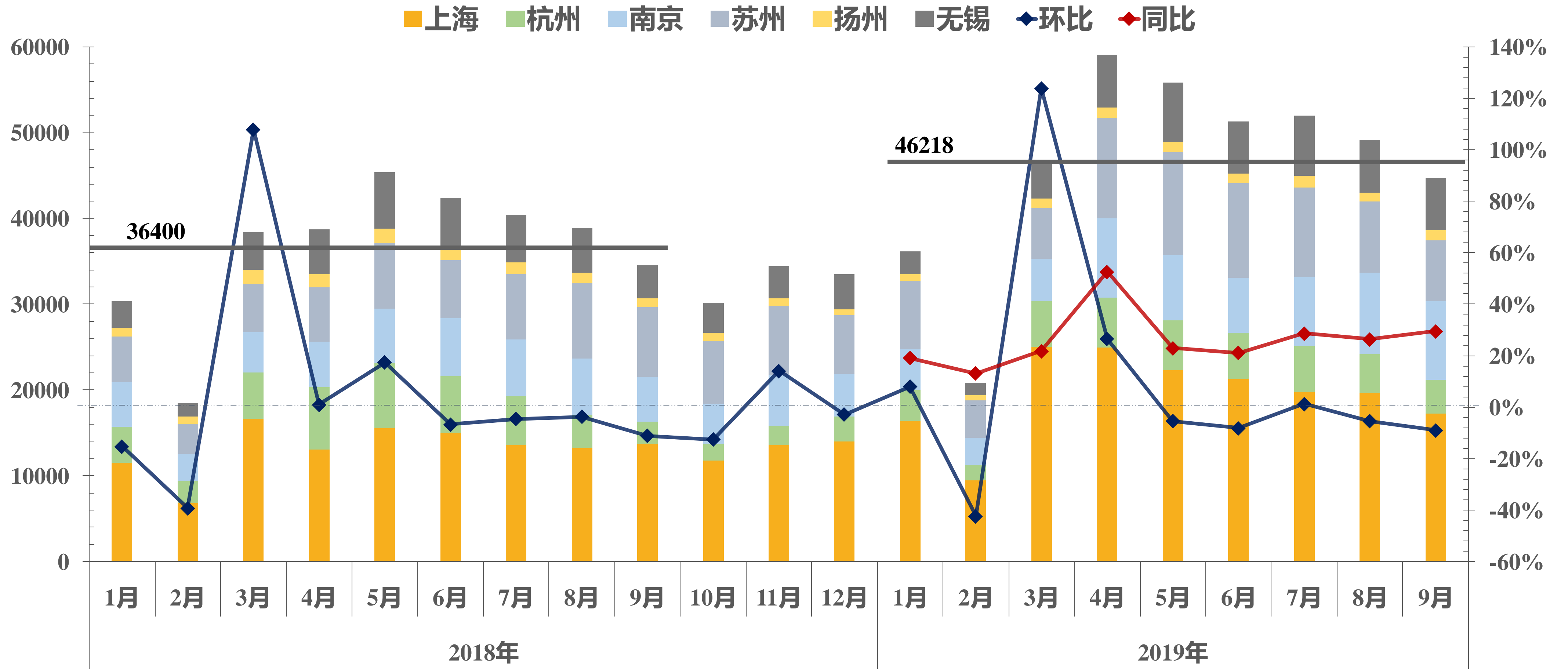
涨跌城市数量变化趋势

◆ 2018年末至2019年初下跌城市居多；今年1-9月以来上涨城市居多。



重点城市成交量变化趋势

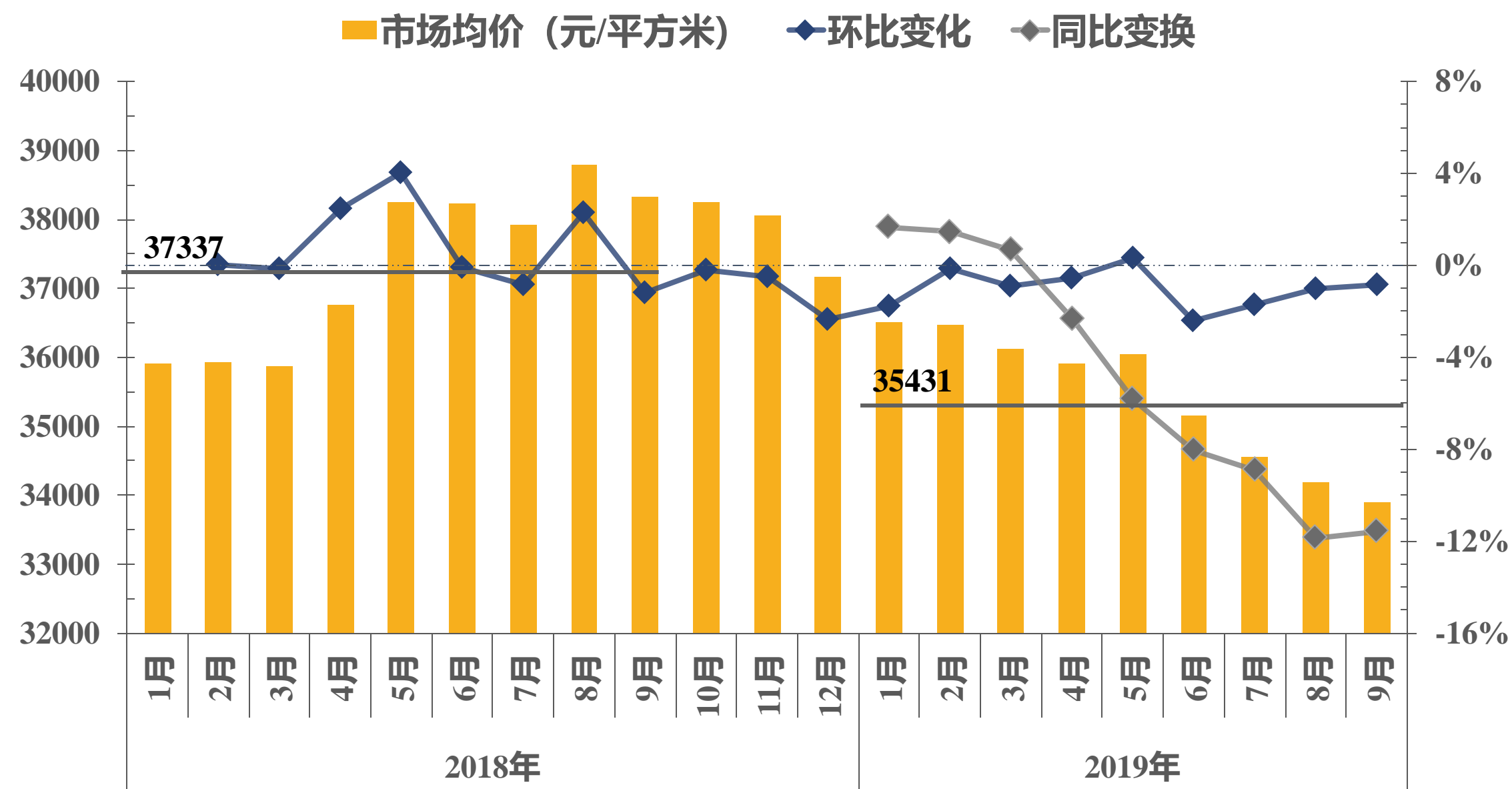
- ◆ 2019年1-9月月均成交量（套）较往年同期高出27%；
- ◆ 上海市成交量月均占比约40%。



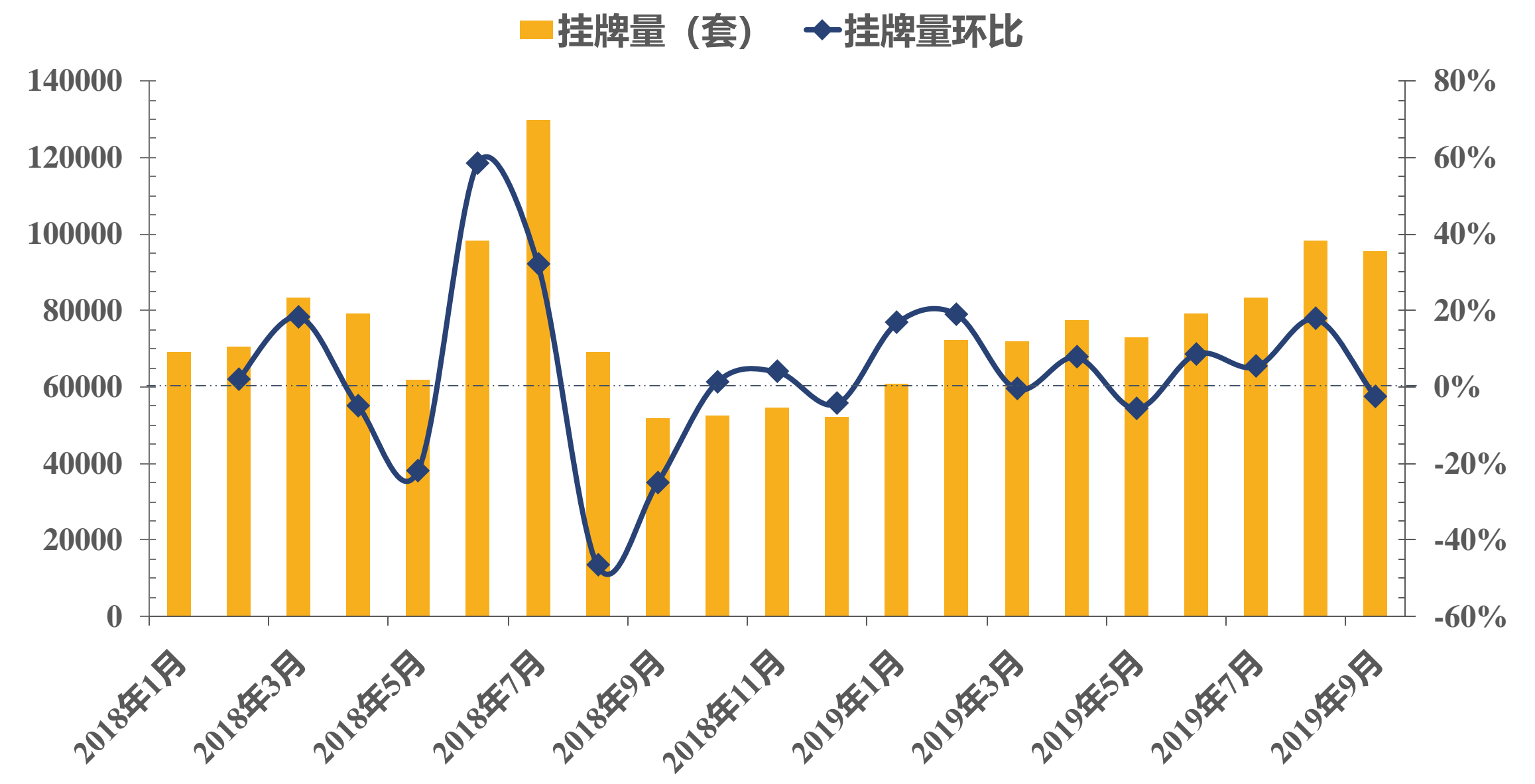
杭州一二手住宅挂牌量涨价跌

- ◆ 杭州市二手住宅市场价格自2018年第三季度以来持续走低。2019年1-9月平均每月环比跌幅为1.01%；与去年1-9月同期相比，市场均价跌幅为5.1%；
- ◆ 二手住宅挂牌量自2018年第三季度以来波动上涨。2019年1-9月月平均每月环比涨幅为7.73%。

全市二手住宅市场价格走势



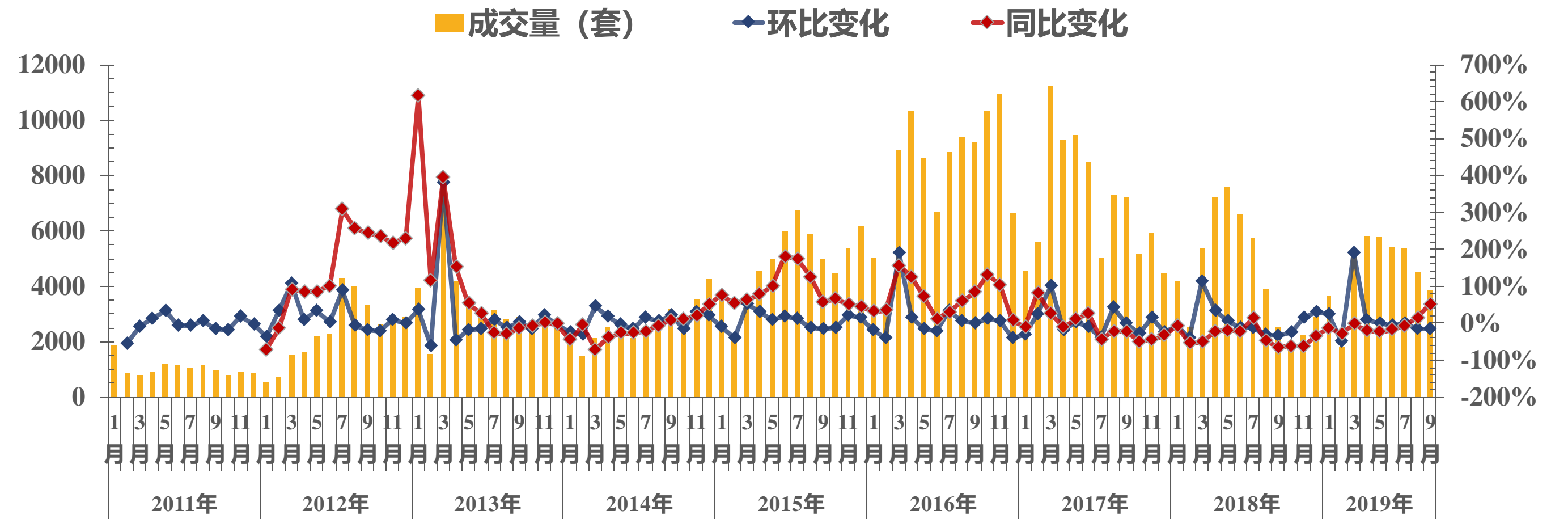
全市二手住宅挂牌量变化趋势



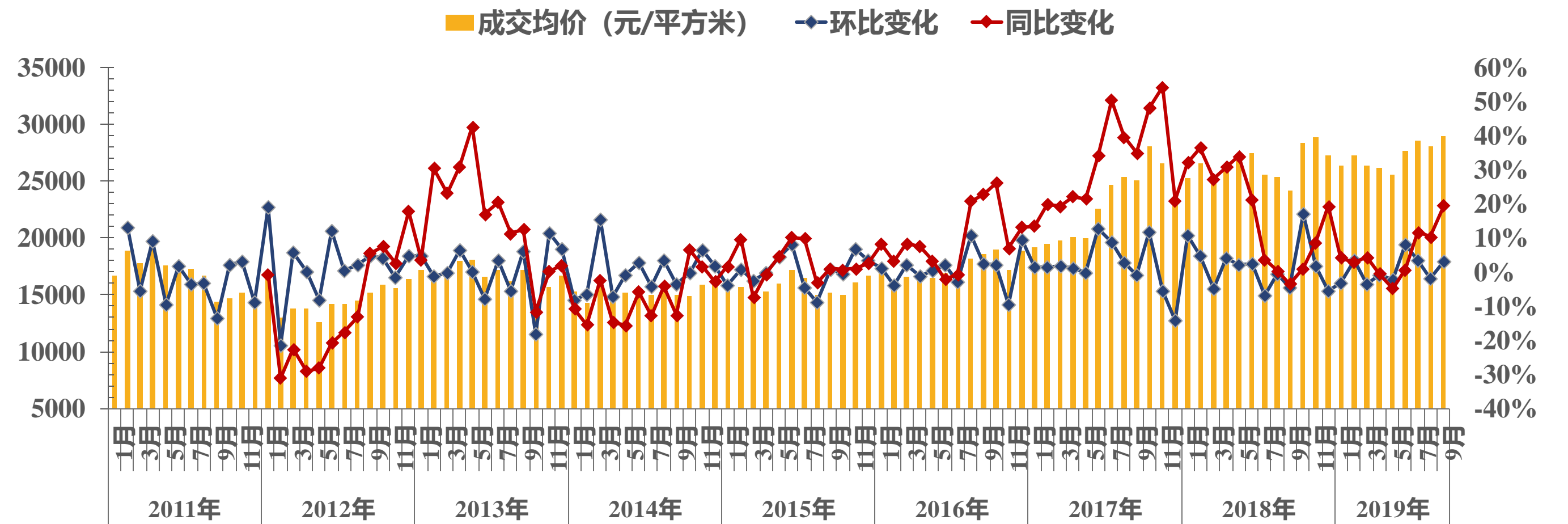
杭州一二手住宅成交量跌价涨

- ◆ 从2011-2019年长周期来看，杭州市二手住宅成交量自2017年达到高峰后持续回落；成交均价则呈波动平稳上升趋势。
- ◆ 2019年1-9月，全市二手房成交均价为27207元/平方米，较上年同期上涨5.19%；月均成交量为4600套，较上年同期减少467套。

全市二手住宅成交量变化趋势



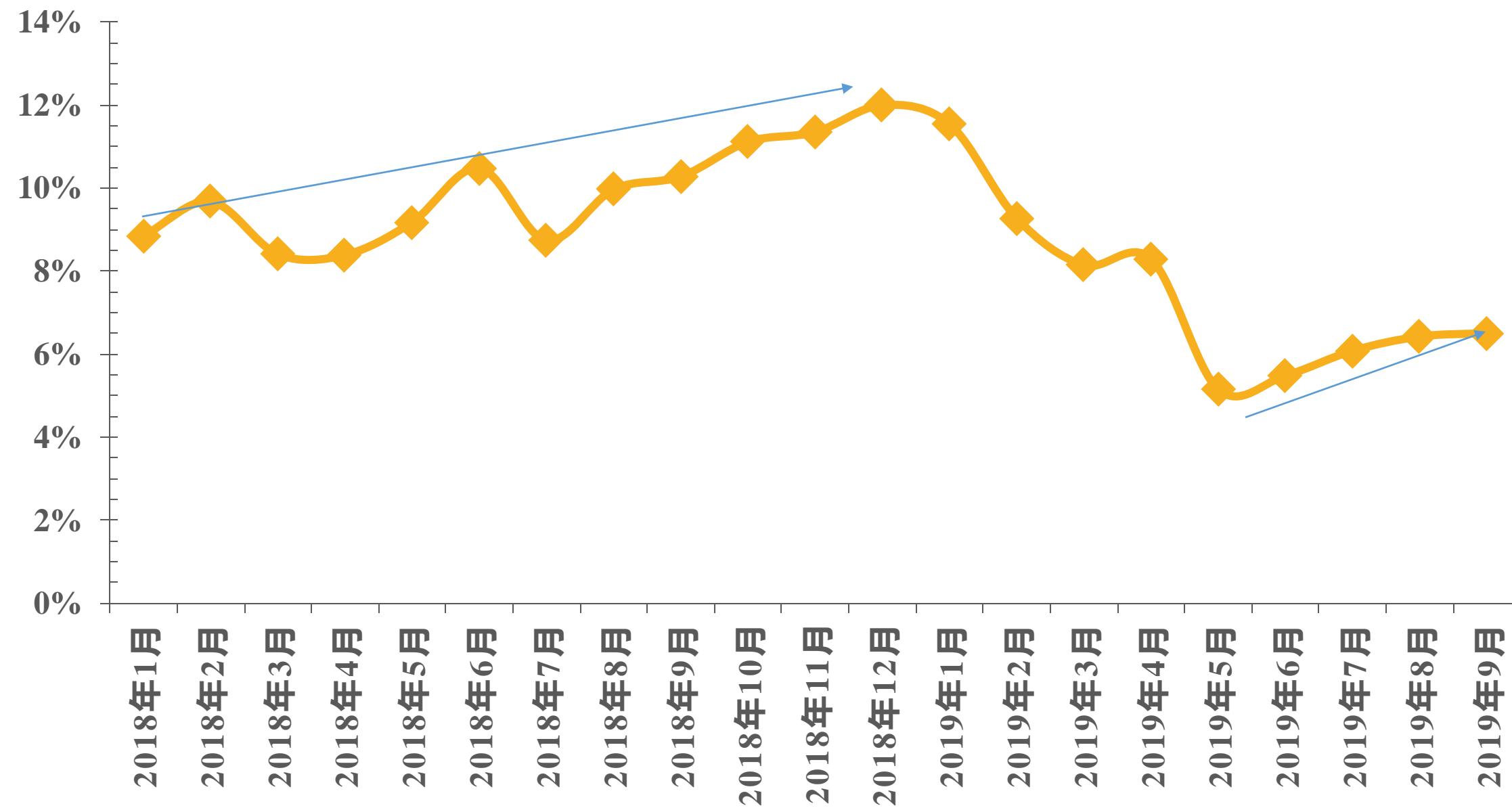
全市二手房成交均价变化趋势



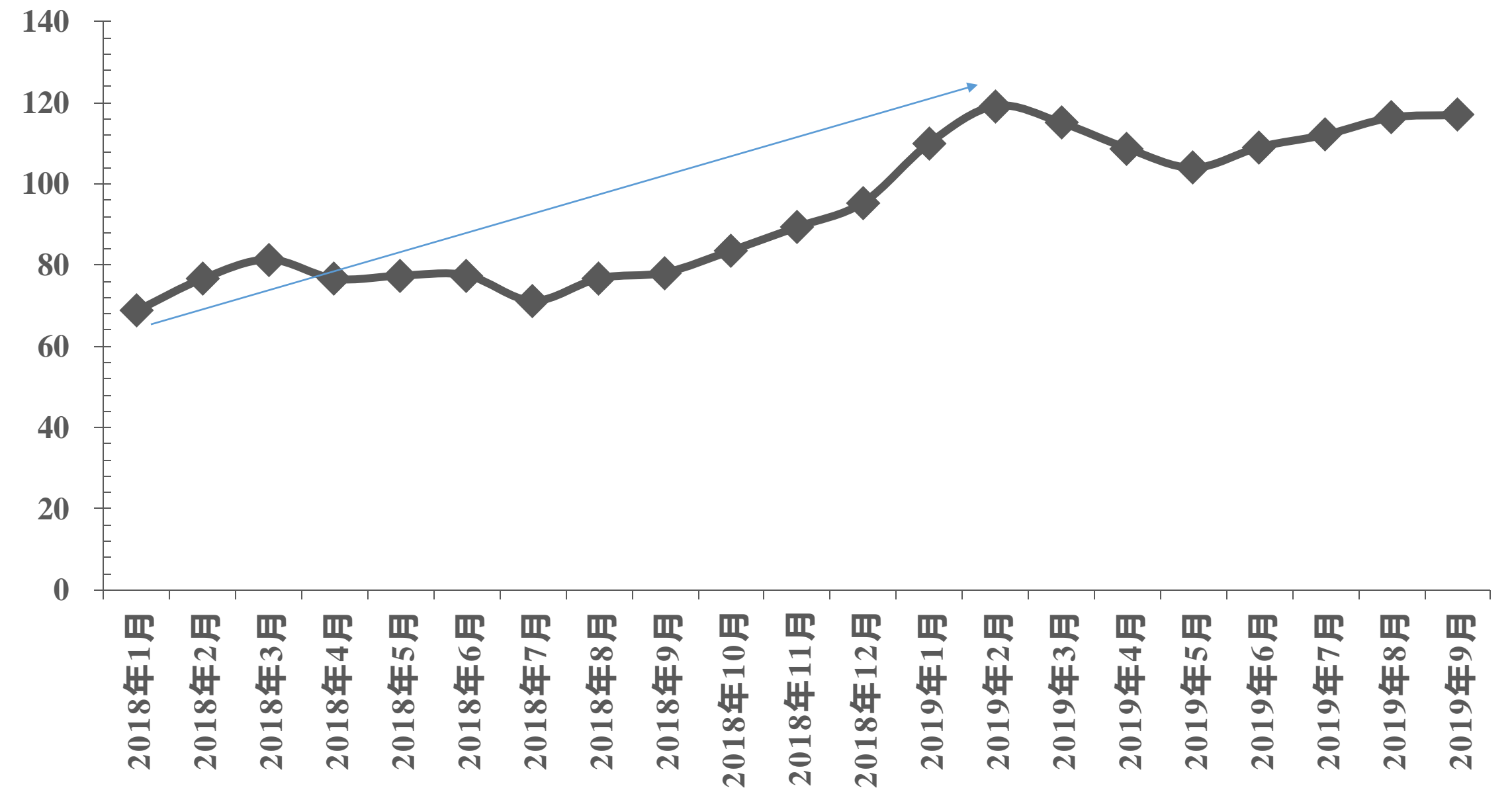
杭州一二手住宅成交议价空间整体缩小，成交周期变长

- ◆ 杭州市二手住宅成交的议价空间自2019年开始呈整体缩小趋势。2019年前两季度缩小幅度达6%；第三季度以来，议价空间呈扩大趋势；
- ◆ 二手住宅成交周期则自2018年以来呈整体增长趋势。2019年第一季度有所缩短，但第二季度开始持续增长。

二手住宅成交议价空间走势



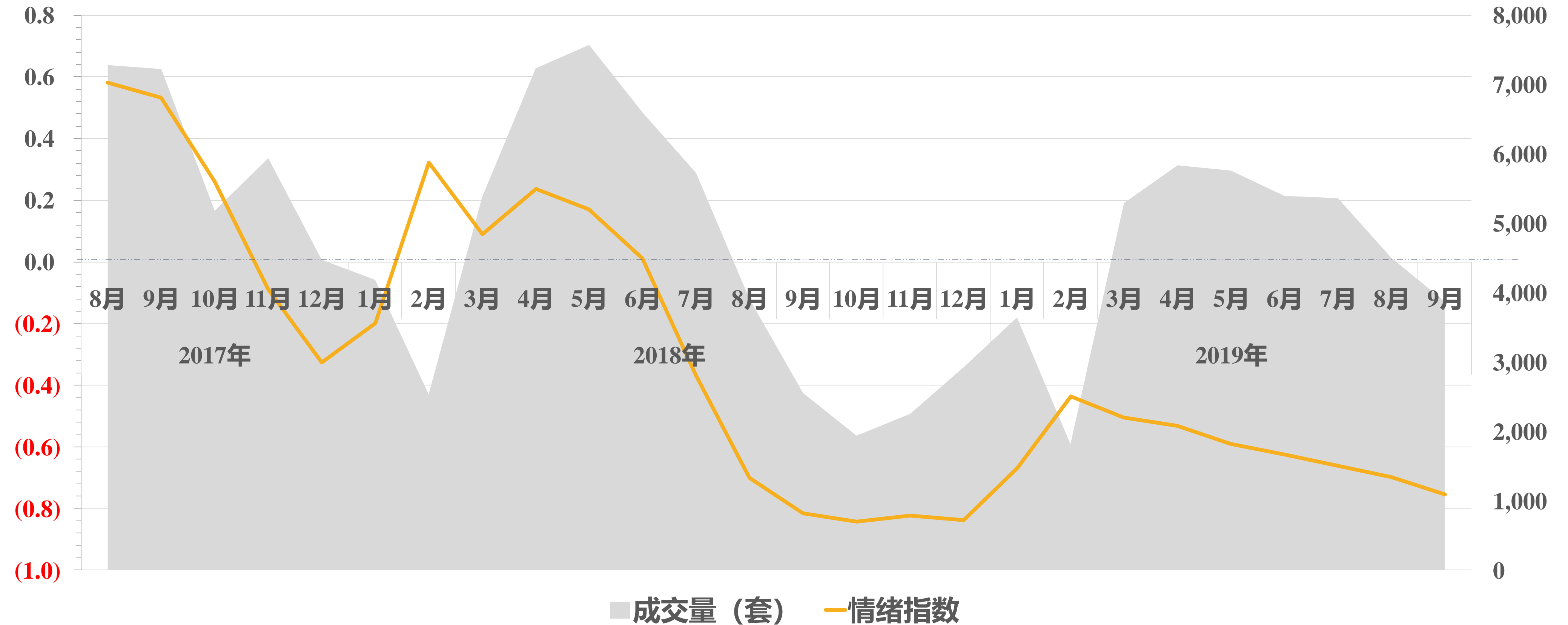
二手住宅成交周期走势 (天)



杭州—情绪指数

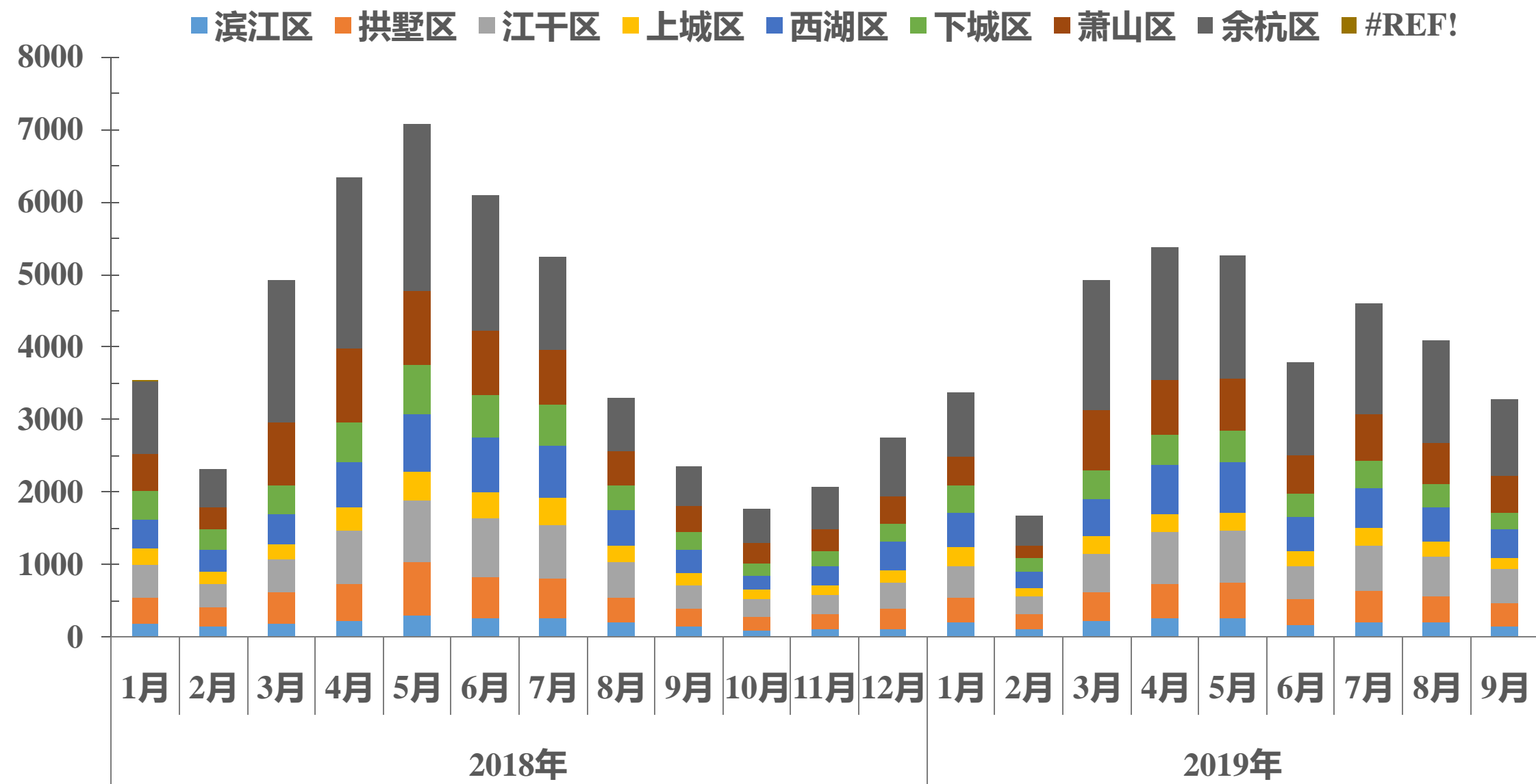
◆ 近两年杭州市二手住宅市场情绪指数持续走低；2019年一季度有短暂回升，但之后持续下降。

杭州市场情绪指数



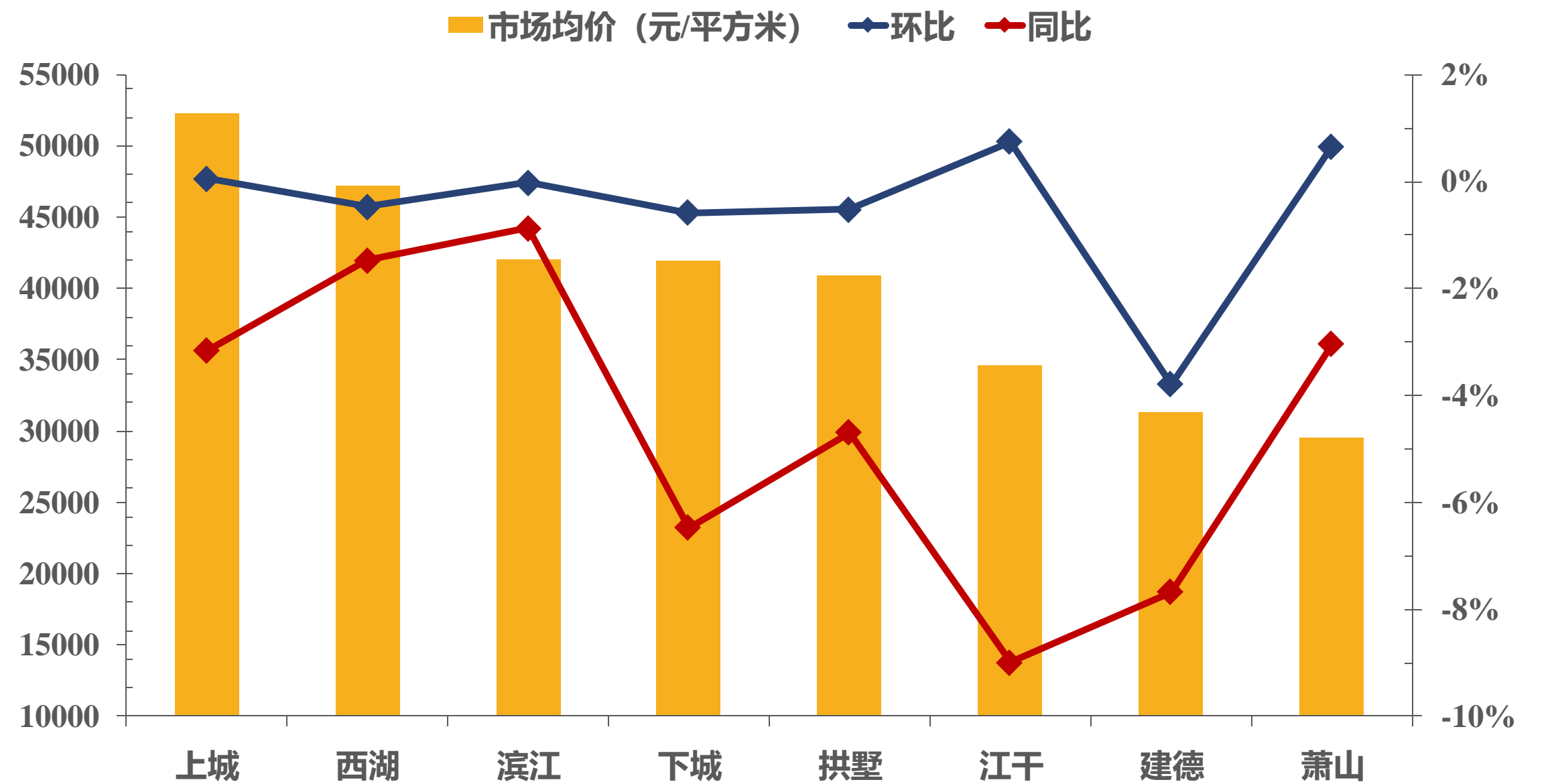
杭州—各城区成交量、市场均价情况

各城区二手住宅成交量 (套)



城区	1-9月累计成交量 (套)	同比
滨江区	1756	-6.35%
拱墅区	3357	-16.05%
江干区	4768	-7.58%
上城区	1905	-21.73%
西湖区	4524	-7.45%
下城区	3015	-24.57%
萧山区	5128	-17.46%
余杭区	11909	-5.69%

各城区市场均价及同环比情况





THANKS FOR WATCHING

诸葛找房数据研究中心