



2019 年三季度 房地产市场总结报告



2019 年 10 月

目录

报告摘要	2
政策面：不以房地产短期刺激经济及资金面收紧双重高压基调	3
一、明确强调不以房地产短期刺激经济，短期内房地产调控不会放松	3
二、因城施策逐渐深化，紧缩性调控城市进一步扩容	3
三、人才新政再次掀起热潮，客观上有所放松但调控未实质转向	4
四、资金监管加强，房地产行业面临资金压力	5
五、换锚后房贷利率变化不大，多城房贷利率以收紧为主	6
土地篇：土地市场明显降温，供需两弱	7
一、土地市场热度下滑，供求同比增速放缓，三四线城市成交规模同比下跌	7
二、土地成本上升，楼面价再创历史新高	7
三、溢价率走低、流拍率快速攀升，土拍热度出现明显降温	8
四、房企在三四线城市拿地更加谨慎，溢价率、流拍率均高于一二线城市	9
五、房企拿地更加青睐长三角区域，竞争激烈地块多集中于三四线城市	9
新房篇：新房市场升温不足，一二线趋稳，三四线逐渐降温	11
一、成交规模稳中有降，价格增速放缓，市场逐渐回归理性	11
二、长三角城市群市场热度高，重点一二线城市热度不减	12
三、新房库存整体高于去年同期，供求关系逐步改善	13
二手房篇：深度观望期，谈判空间加大，短期二手房价下跌风险大	15
一、二手房市场成交呈现前高后低趋势，市场稳中有降	15
（一）2019 年二手住宅成交呈现“前高后低”特征，政策高压下，购房者预期改变， 二手市场降温	15
（二）议价空间及成交周期均有“抬头”趋势，四季度市场预期难以乐观	15
二、短期内二手房成交价格维稳，上升动力不足	16
三、一线城市价格下降，三四线坚挺；西北延续市场热度，东北地区补涨	18
四、整体市场维持在低位情绪，市场观望情绪浓厚，苏州情绪指数最高	19
租赁篇：租赁市场快速发展下隐忧爆发，部分城市租金成本高	20
一、政策：租赁市场风起云涌，长租行业跌宕起伏，租赁市场稳健发展还需培育	20
二、租金连续三月下跌，传统租赁淡季来临，租金平稳下行	20
三、长三角各城市租售比较为平均，珠三角各城市租售比两极分化	21

报告摘要

2019 年楼市继续坚持“房住不炒”为基本原则不动摇，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。地方采取因城施策，730 政治局后，多城市收紧调控，内容涵盖信贷收紧、限价、融资管控、稳地价、上调首付比例等多方面。同时，各地方城市加强人才政策的落实。

2019 年 1-9 月份全国主要城市住宅用地供需两弱，土地市场明显降温。其中一、二线城市土地成交面积相比去年同期呈现回升态势，三四线城市土地市场明显降温。2019 年成交楼面均价止跌回涨，8 月开始楼面价出现回落趋势。2019 年第二季度以来，受核心城市优质地块集中放量以及企业融资环境改善等因素影响，企业补货意愿强，热点城市土地竞拍热度提升，带动全国住宅用地溢价率的上升，但下半年随着资金环境恶化、销售降速，土拍竞争热度逐渐回落。

在宏观市场环境和政策加持下，2019 年 1-9 月，全国 40 城商品住宅成交面积同比微降，市场出现降温，房地产市场向着更加稳定的方向发展。从分等级城市来看，大部分去年成交火热的三四线城市热度下滑明显，一线城市和热点二线城市逐渐走稳。三四线城市市场下行态势已经有所显现，棚改支撑力度减弱下，后续市场调整压力仍较大。长三角城市热度较高，重点一二线城市热度不减。年内房企新增供应与去年基本持平，金九为冲刺业绩，房企集中推盘，但成交乏力，市场颓势难以逆转，购房者选择更加理智谨慎。

重点城市二手住宅成交量年内整体呈现出“前高后低”趋势，在调控持续加码下，购房者预期改变，二手房市场迎来低迷期。短期内二手房价格维稳，但上升动力不足。从分等级城市来看，一线城市价格下降，三四线坚挺；西北延续市场热度，东北地区补涨。从市场情绪各类指标来看，市场观望情绪加重，二手房市场升温面临较大压力，多数城市存在价格下跌风险。

2019 年政策利好背景下的长租公寓野蛮生长，快速发展的租赁市场乱象环生，风波不断。市场价格方面，租金连续三月下跌，传统租赁淡季来临，租金平稳下行，市场整体趋于平稳。从重点城市群来看，长三角内各城市租售比较为平均，但梯队分布也比较明显。珠三角经济圈各城市租售比差异较大，两极分化较为严重。

政策面：不以房地产短期刺激经济及资金面收紧双重高压基调

一、明确强调不以房地产短期刺激经济，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日中央政治局会议召开，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。

2017年至今中央政治局历次会议要点提炼

历届重要会议对于房地产的表述	
2018年7月	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制
2018年10月	未提及
2018年12月	未提及
2019年4月	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、要因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制
2019年7月	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制， 不将房地产作为短期刺激经济手段

资料整理：诸葛找房

二、因城施策逐渐深化，紧缩性调控城市进一步扩容

截止到现在，全国限购城市共计117个，限售城市共计90个，紧缩型政策城市数量达到阶段性730政治局后，多城市收紧调控，内容涵盖信贷收紧、限价、融资管控、稳地价、上调首付比例。

730 政治局会议后部分收紧政策的城市



数据来源：诸葛找房整理

三、人才新政再次掀起热潮，客观上有所放松但调控未实质转向

近期多个区域放宽定向人才落户政策，南京六合、天津科技园、三河燕郊、三亚、海南全省放开落户，再次掀起人才新政热潮，各方纷纷解读是各地显现出放松迹象，政策从严格意义上并非真正的限购松绑政策，其根本原因还是迎合当地引进人才战略。

在“不把房地产作为短期刺激经济的手段”的基调下，如果局部出现过热，当地政府会结合当地人才引进的战略跟进，预计以吸引产业人才为主。

各地人才新政一览

				
南京六合	天津 中关村科技园、宝坻中关村科技城	三河燕郊	三亚	海南放开落户
只要拥有大专及以上学历，且可提供南京市居住证和学历证明，未婚人士提供个人身份证和户口本，已婚人士提供相关婚姻材料，就可以在六合不动产登记中心开具购房证明。而在之前，外地人在六合买房开具购房证明时，需要提供近3年内累计2年的社保或个税证明。	符合天津产业发展定位的来津非首都功能疏解项目，对在津企业8年及以上且在津缴纳社会保险的全日制本科及以上学历在职职工，不受年龄限制，可以随项目来津工作落户。	三河住建局组织了一次商品房销售会议，凡高郊中省直单位、高校、医院的员工或高郊高新区名义引进的企业，在高郊无住房的可以在高郊购买一套新建商品房住房；迁入北京城市副中心机关企事业单位的干部及职工将实施“一定三限”，即产限制特定人员，限购一套住房，限售三年，限定价格。	10月19日，网传三亚人才购房新政：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。	省内居民，可在有合法稳定住所（含租赁，下同）的城区、建制镇的社区（以下统称城镇社区）落户。省外居民取得本省居住证并参加海南省城镇从业人员合法稳定住所的城镇社区落户。居民在落户地点无自有产权住房的，一律在合法稳定住所所在的城镇社区集体户落户。居民也可在其自有产权住房以外的合法稳定住所所在的城镇社区集体户落户。
正式下发后删除	正式发文	传闻，无官方文件	传闻，无官方文件	正式发文

数据来源：诸葛找房整理

四、资金监管加强，房地产行业面临资金压力

年内，资金监管逐步加强，自 4.17 日起，中国人民银行及银保监多次对房地产进行基金监管，其中，23 号文严查资金违规流入楼市，房企融资难度提升，8 月，银保监对 32 城市开展银行房地产业务的专项检查，资金监管进一步加强，下半年房地产行业面临较强的资金压力。

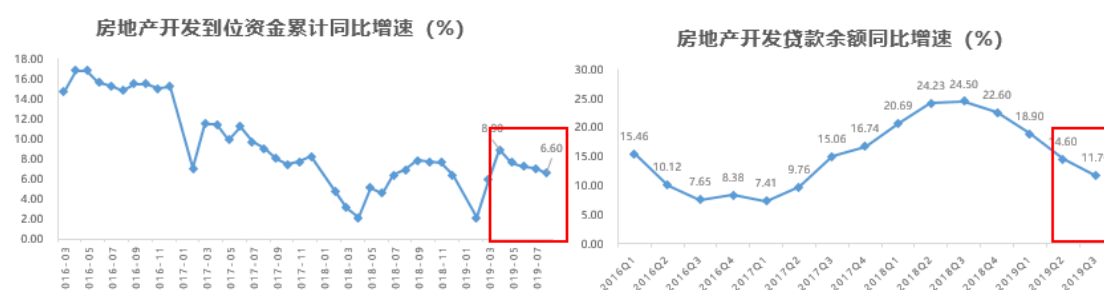
资金监管政策一览



数据来源：诸葛找房整理

随着房企融资监管的加强以及资金面的收紧，房企开发资金累计同比增速逐渐降低，从 4 月 8.9% 降至 6.6%。同时，房地产开发贷款余额增速直线下滑，3 季度，贷款余额同比增速降至 11.7%。资金监管下，房企资金能力进一步减弱。

房地产开发到位资金及房地产开发贷款余额同比增速

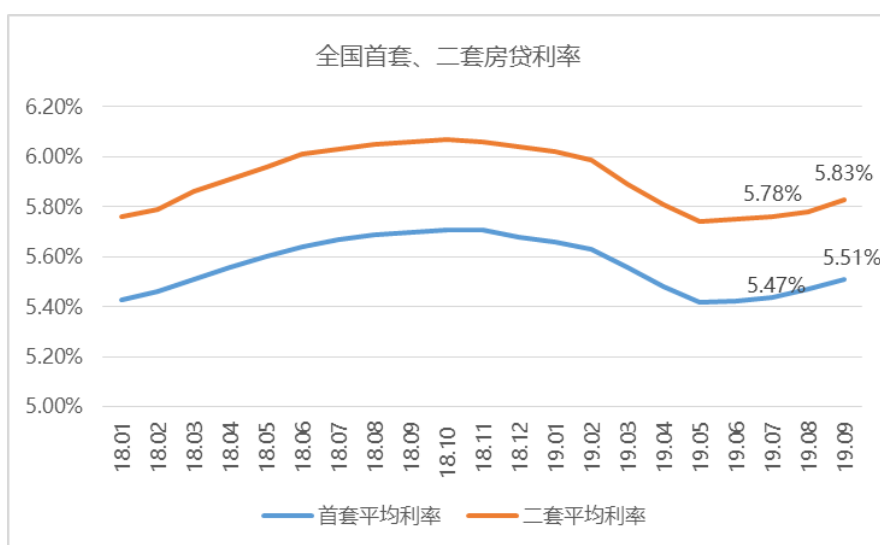


数据来源：诸葛找房整理

五、换锚后房贷利率变化不大，多城房贷利率以收紧为主

8月，房贷利率迎来改革，实行LPR机制，本次利率并轨改革对于实体企业降融资成本有一定积极作用，但房贷利率并没有实际下降，各地仍将落实“因城施策、房住不炒”，贷款利率水平也将保持基本稳定，中短期内，利率水平不下降，房贷增量不扩容，长期来看，利率下限空间较大，利好房地产市场。

从9月全国首套房和二套房利率看，9月利率持续微升趋势。从统计的15个城市的房贷利率变化来看，仅上海、佛山两城房贷利率小幅降低，其余各城市房贷利率相比9月皆小幅增加，宁波升幅最大，房地产调控不放松，房贷利率变轨后多城以收紧为主。



数据来源：融360，诸葛找房整理

各城市贷款利率前后变化

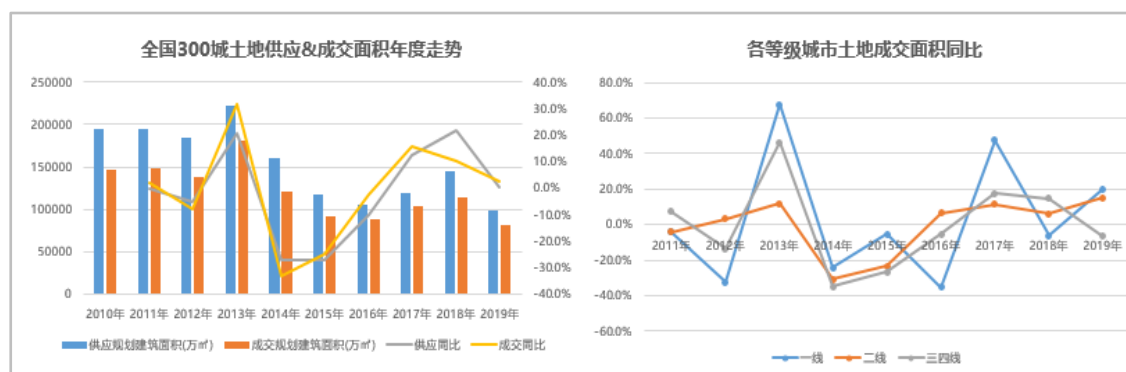
城市	首套(原)	首套(现)	10月LPR基点	利率变动	二套(原)	二套(现)	10月LPR基点	利率变动
北京	5.39%	5.40%	55	0.01%	5.88%	5.90%	105	0.02%
深圳	5.145%	5.150%	30	0.005%	5.39%	5.45%	60	0.06%
上海	4.655%	4.650%	-20	-0.01%	5.39%	5.45%	60	0.06%
广州	5.390%	5.400%	55	0.01%	5.635%	5.635%	79	0.00%
杭州	5.39%	5.40%	55	0.01%	5.635%	5.65%	80	0.015%
南京	5.635%	5.650%	80	0.02%	5.88%	5.90%	105	0.02%
苏州	6.125%	6.130%	128	0.005%	6.30%	6.35%	150	0.05%
厦门	5.145%	5.15%	30	0.005%	5.64%	5.650%	80	0.015%
合肥	5.88%	5.880%	103	0.00%	6.37%	6.37%	152	0.00%
成都	5.635%	5.640%	79	0.01%	5.88%	5.88%	103	0.00%
重庆	5.635%	5.640%	79	0.005%	5.88%	5.88%	103	0.00%
宁波	5.39%	5.65%	80	0.26%	5.64%	5.900%	105	0.26%
无锡	5.88%	5.890%	104	0.01%	6.125%	6.13%	128	0.005%
珠海	5.39%	5.400%	55	0.01%	5.635%	5.65%	80	0.015%
佛山	5.635%	5.48%	74	-0.155%	5.88%	5.83%	98	-0.05%

数据来源：融360，诸葛找房整理

土地篇：土地市场明显降温，供需两弱

一、土地市场热度下滑，供求同比增速放缓，三四线城市成交规模同比下跌

2019 年 1-9 月土地供应和成交面积相比去年同期稳中有涨，同比分别小幅上涨 0.5%、2.7%。整体来看，2019 年供求规模保持稳定水平，土地市场逐渐回归理性。从分等级城市来看，一、二线城市土地成交面积相比去年同期呈现回升态势，三四线城市土地市场明显降温。



数据来源：诸葛找房

二、土地成本上升，楼面价再创历史新高

2019 年成交楼面均价止跌回涨，楼面价再创近几年新高。2019 年，全国 300 城土地成交楼面价为 4114.57 元/㎡，与去年同期相比上升 15.72%，再创历史新高。土地成本的上升，市场价格上升动力不足，也导致房企的利润进一步被压缩。



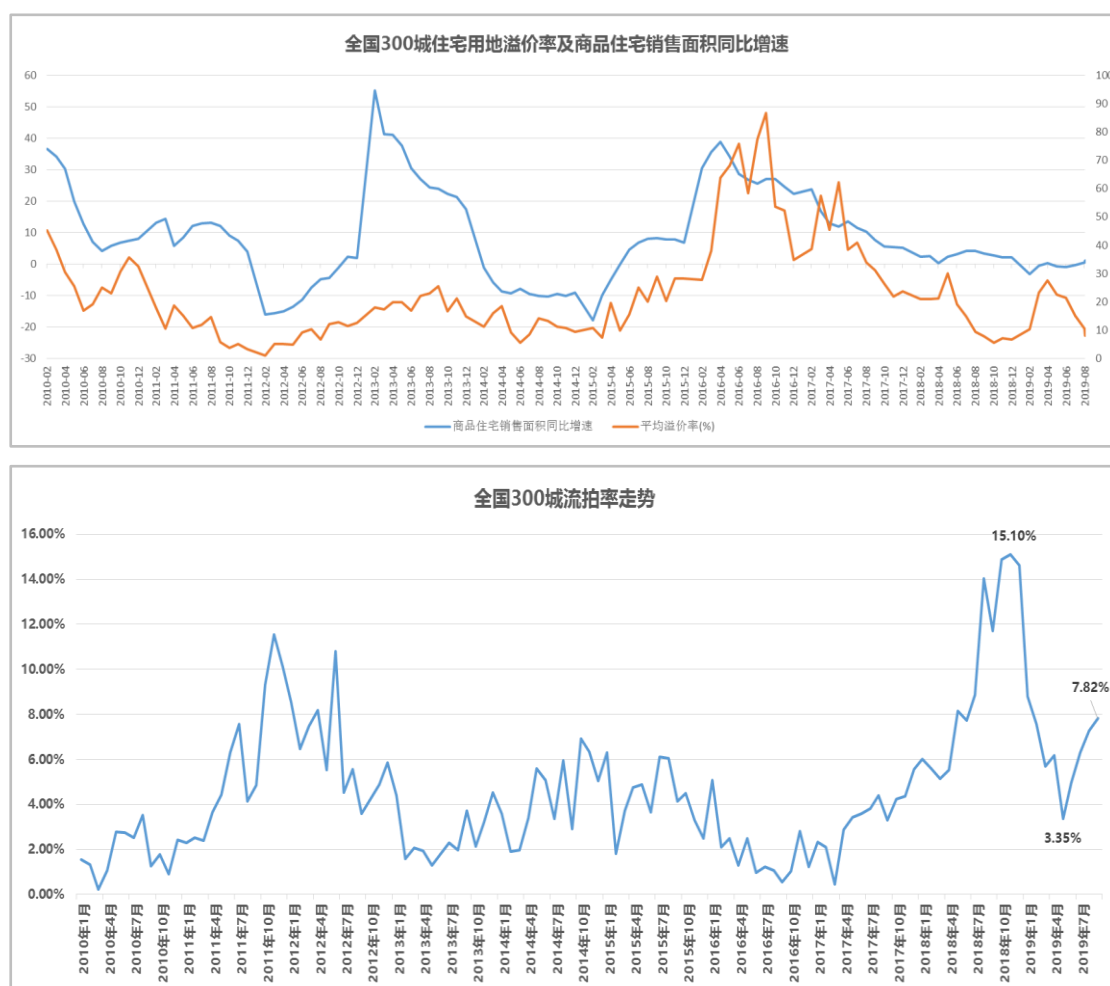
数据来源：诸葛找房

三、溢价率走低、流拍率快速攀升，土拍热度出现明显降温

2019 年第二季度以来，受核心城市优质地块集中放量以及企业融资环境改善等因素影响，企业拿地积极性较高，热点城市土地竞拍热度提升，带动全国住宅用地溢价率的上升。

从溢价率上看，今年溢价率相较于 2018 年溢价率低位略有上升，年内来看，4 月达到峰值，为 27.58%，随后溢价率下行，至 9 月溢价率回落到 8.03%。

今年以来，随着年初市场回暖，房企拿地信心增强，土地整体流拍率高位回落，至 5 月降至 3.35%，随后在市场预期转变下，流拍率上升，并有继续攀升趋势，9 月份流拍率达 7.82%。



数据来源：诸葛找房

四、房企在三四线城市拿地更加谨慎，溢价率、流拍率均高于一二线城市

从分等级城市来看，三四线城市的溢价率普遍高于一线、二线，溢价率处于明显下滑趋势。2019年9月三四城市溢价率为12.38%，一二线溢价率分别为2.9%和7.02%；从流拍率上看，9月三四城市流拍率为9.72%，一二线分别为4.88%、5.23%，三四线城市的流拍地块逐渐增多。说明房企对于三四线地块的投资更为谨慎，优质地块竞争激烈，条件较差的地块面临流拍。



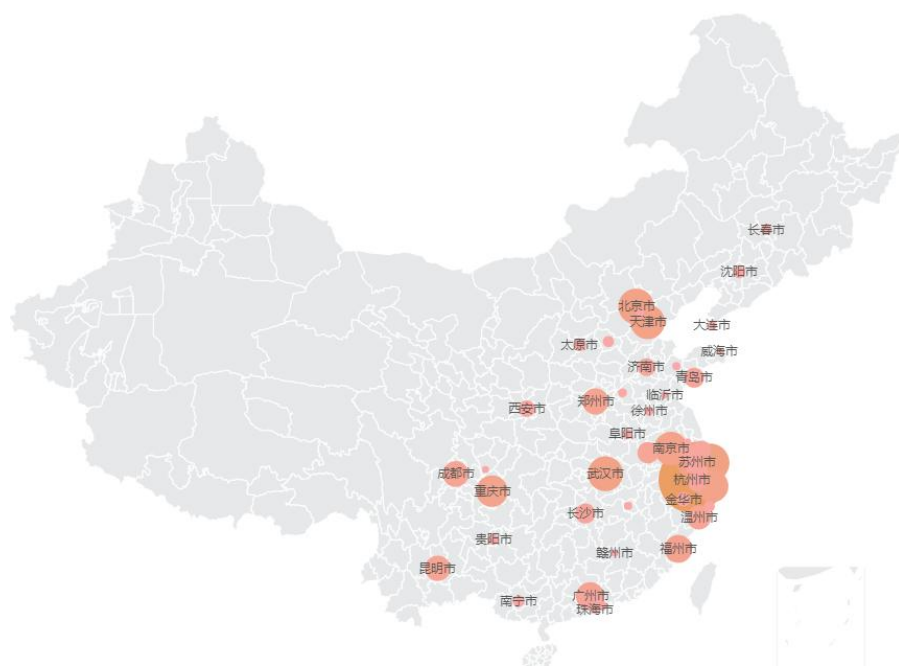
数据来源：诸葛找房

五、房企拿地更加青睐长三角区域，竞争激烈地块多集中于三四线城市

2019年1-9月份住宅及商办地块出让金TOP50中，长三角城市占据绝对份额。其中，杭州、苏州、上海位列土地出让金前三，分别为2289.9亿元、1390.1亿元、1326.1亿元。除此之外，北京、广州一线城市土地出让金长期居高不下，分别为1224.2亿元、965.8亿元。

从各城市住宅用地溢价率来看，三四线城市竞争更加激烈，其中天水、永州、金昌溢价率最高，分别为496.97%、82.3%、68.84%。

图：2019年1-9月住宅及商办用地土地出让金TOP50分布



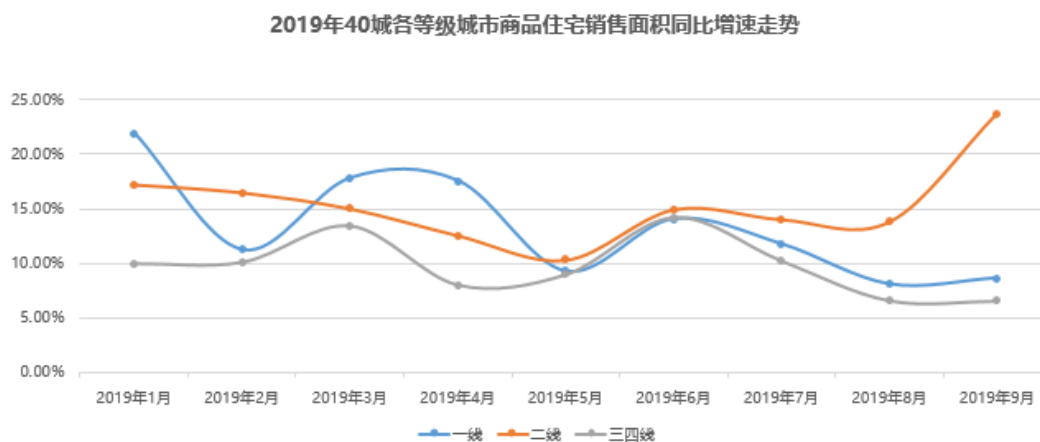
数据来源：诸葛找房

图：2019 年 1—9 月住宅用地溢价率 TOP50 分布



数据来源：诸葛找房

8 月市场环境更为严峻，各能级城市全面降温，9 月，二线城市上涨明显，成交面积同比上升 23.77%。



数据来源：诸葛找房

二、长三角城市群市场热度高，重点一二线城市热度不减

2019 年 1-9 月重点一线城市热度不减，其中北京销售面积同比上涨 68.01%。长三角区域新房市场热度可观，同比上涨迅速，南京、苏州、南通新房销售面积同比分别为 26.77%、6.88%、7.53%。

2019年1-9月重点城市销售面积情况

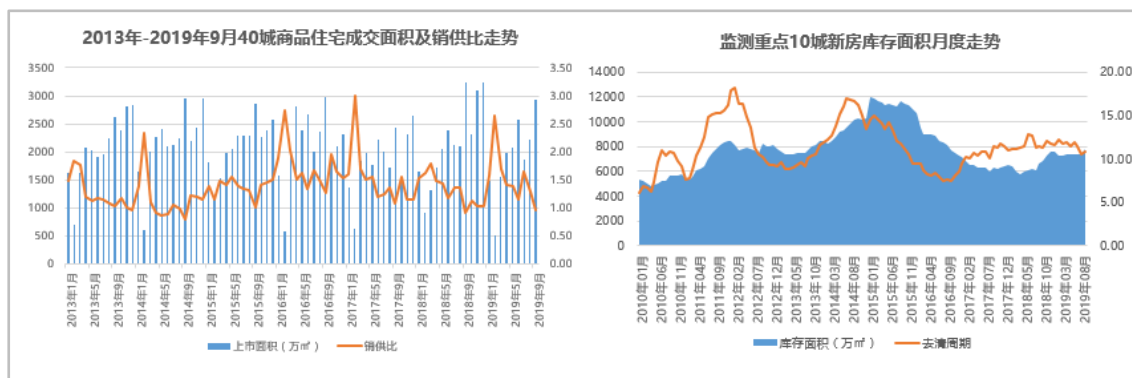
城市	销售面积 (万m ²)	同比
北京	531.44	68.01%
上海	1070.78	6.74%
广州	705.96	-3.60%
深圳	263.82	19.65%
重庆	1720	-21.31%
南京	545.5	26.77%
苏州	475.97	6.88%
武汉	1619.31	33.48%
成都	1105.31	-13.00%
青岛	990.01	-20.16%
西安	974.95	-15.23%
长春	771.38	10.88%
温州	629.71	9.08%
佛山	901.24	-9.13%
烟台	314.26	-39.95%
南通	298.55	7.53%
镇江	501.63	-18.11%
扬州	164.65	-41.37%
连云港	465.23	6.98%
芜湖	158.55	-29.60%

数据来源：诸葛找房

三、新房库存整体高于去年同期，供求关系逐步改善

年内房企新增供应与去年持平，金九为冲刺业绩，房企集中推盘。9月，新增供应 2939.24 万m²，销供比为 0.97，销供比自年初高点一路下降，市场供求关系有所缓解。

2019 年三季度末库存整体趋于平稳。截至 2019 年 9 月，监测重点 10 城的库存面积 7830.89 万m²，出清周期 10.84 个月。



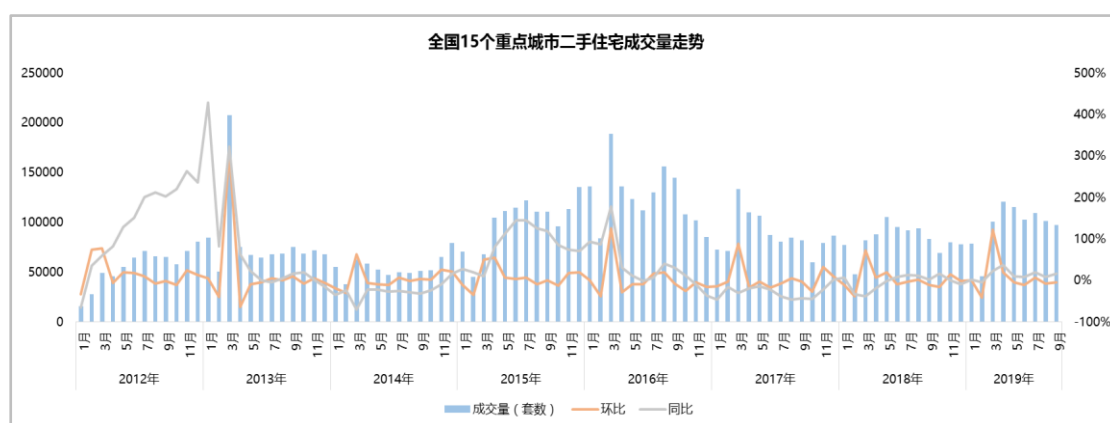
数据来源：诸葛找房

二手房篇：深度观望期，谈判空间加大，短期二手房价下跌风险大

一、二手房市场成交呈现前高后低趋势，市场稳中有降

（一）2019 年二手住宅成交呈现 “前高后低” 特征，政策高压下，购房者预期改变，二手市场降温

在政策收紧、预期落空背景下，再加上新房市场供应放量分流二手房市场需求，二手房市场成交呈现稳中有降趋势，市场持续降温。二手房市场成交量在 4 月份达到 2018 年以来历史高点，之后受市场调控不断加码影响，成交量逐月下滑。2019 年 9 月二手住宅成交量为 97235 套，环比上月下跌 4.18%，同比上涨 16.85%，二手房市场降温，但仍然高于去年同期。

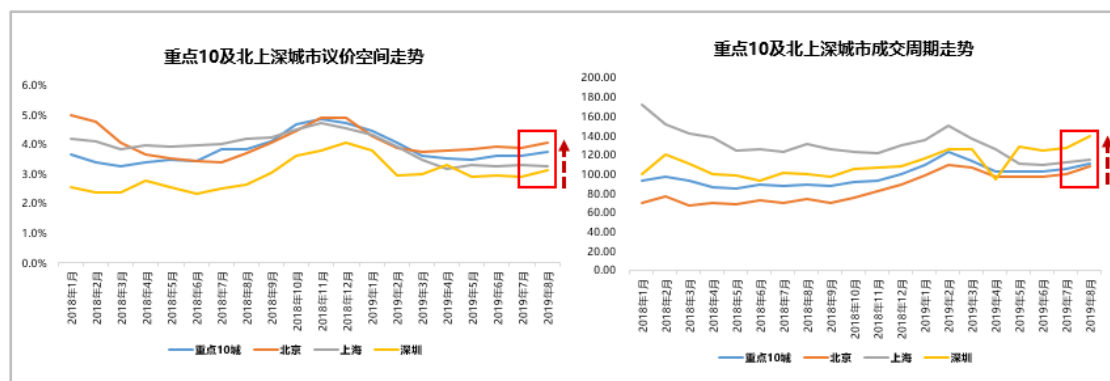


数据来源：诸葛找房

（二）议价空间及成交周期均有“抬头”趋势，四季度市场预期难以乐观

2019 年初重点城市议价空间下跌至近年较低水平，自 3 月起，议价空间稳中有升，至 8 月重点 10 城议价空间为 3.8%，环比上升 0.2 个百分点；4 月开始，重点 10 城成交周期开始拉长，8 月，成交周期为 110 天，环比上升 5 天。

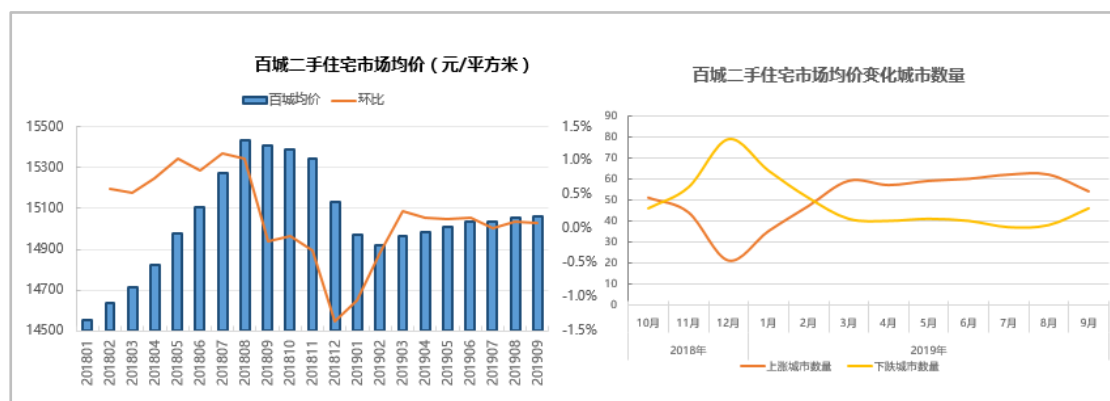
议价空间与成交周期均处于较高水平，说明市场仍旧较为弱势。一线城市中，深圳成交周期最长，8 月为 139 天，高于重点 10 城的平均水平。在严格的市场调控大背景下，重点城市二手房市场预期难以乐观，购房者持续观望谨慎入市。



数据来源：诸葛找房

二、短期内二手房成交价格维稳，上升动力不足

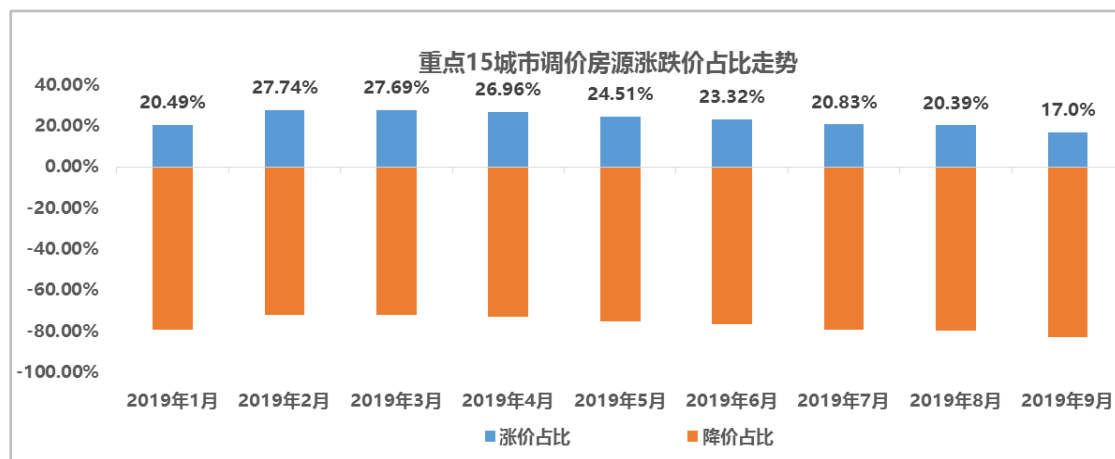
整体来看，2019年百城二手房价格稳中有涨，但不及2018年高位价格水平，环比涨幅在0.3%以下波动。9月百城二手房市场均价为15064元/㎡，环比上月小幅上涨0.1%。进入金九，均价下跌城市数量有所增加，多数城市价格上升动力不足。从各区域挂牌价格来看，京津冀、长三角、珠三角热点城市群价格处于高位水平，除此之外，海峡西岸价格水平紧随其后。





数据来源：诸葛找房

自4月起，在政策频频加码后，购房者观望情绪渐浓，业主涨价动力不足；从挂牌价格上看，重点15城涨价房源占比持续7月收窄，9月涨价房源占比为17.0%，收窄3.39个百分点。

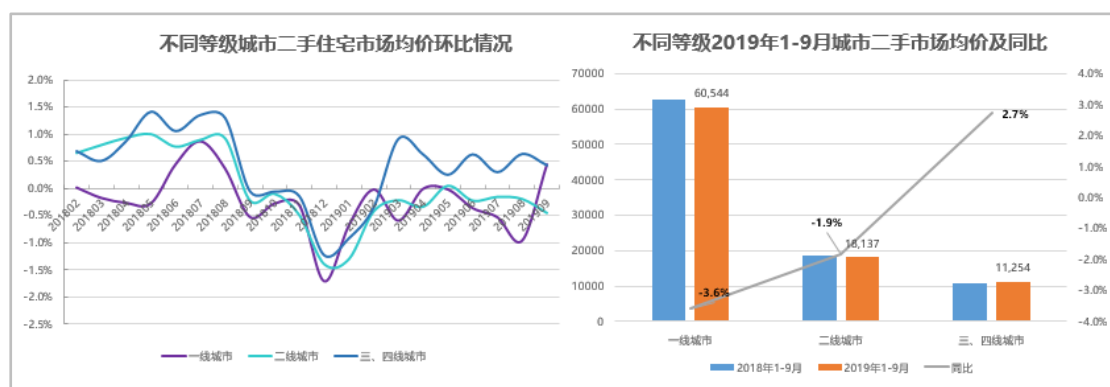


数据来源：诸葛找房

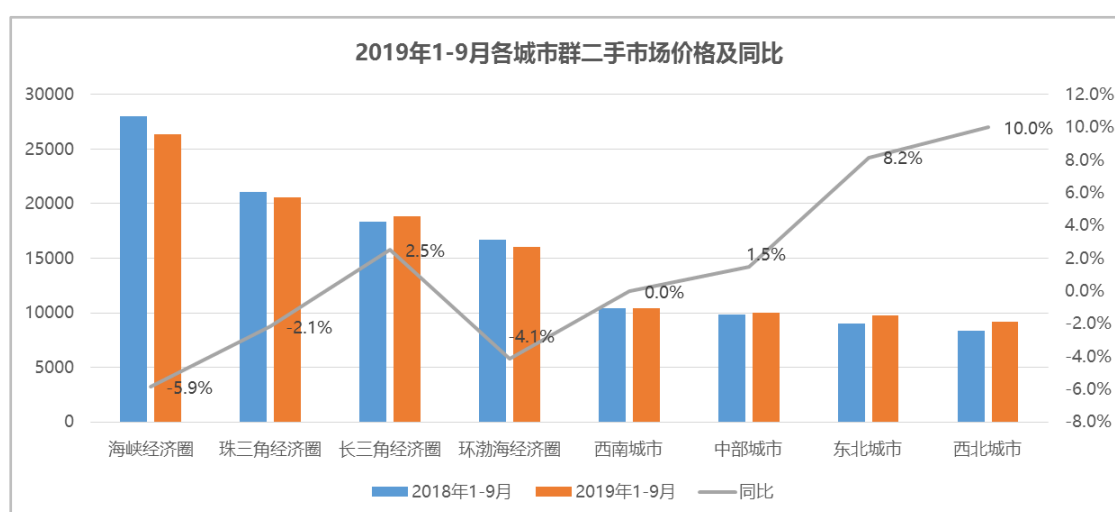
三、一线城市价格下降，三四线坚挺；西北延续市场热度，东北地区补涨

从分等级城市来看，一线城市的市场价格较高，接近三四线城市价格的6倍。年内，在严峻市场环境下，一线、二线城市二手房市场均价下降，同比分别下降3.6%、1.9%；三四线价格年初涨幅较大，同比上涨2.7%。

从分城市群城市来看，受到政策高压叠加资金面收紧的影响，市场环境严峻，高价格区域转跌，如以北京为代表的环渤海区域，以厦门为代表的海峡经济圈，以广州、深圳为代表的珠三角经济圈。然而，一些低价格区域开始出现补涨，如东北，在经历了2016年低谷之后，价格有回温趋势。



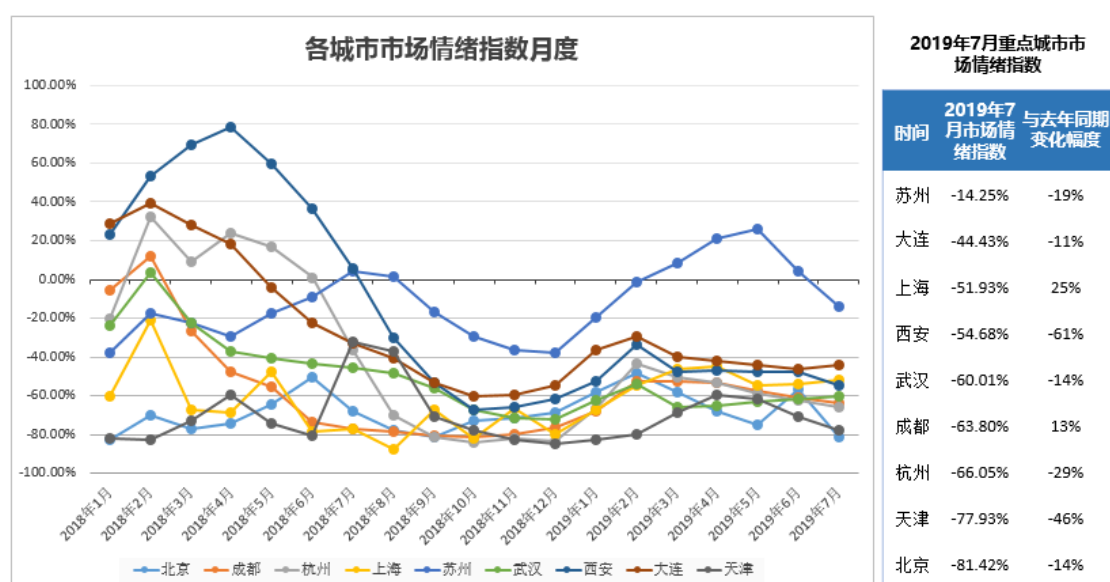
数据来源：诸葛找房



数据来源：诸葛找房

四、整体市场维持在低位情绪，市场观望情绪浓厚，苏州情绪指数最高

2019 年整体市场情绪指数处于低位运行，其中苏州市情绪指数当前处于最高水平，自 2018 年来直线上升，今年 6 月高位回落，7 月份情绪指数为-14.25%，相比去年同期下跌 19%。自 2018 年以来，大连情绪指数持续回落，今年初，情绪指数有升温迹象，随后持续下降。北京市情绪指数为当前最低，年内情绪指数年初小幅上升，随后小幅回落，7 月份为-81.42%，相比去年同期下跌 14%。



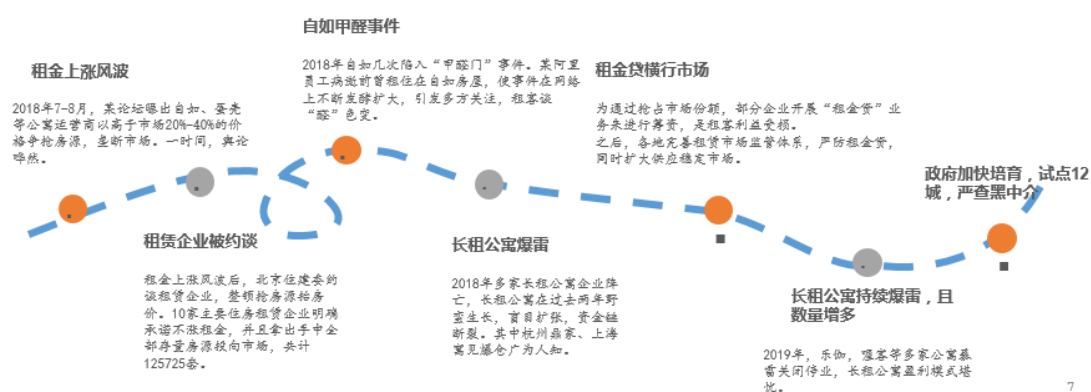
数据来源：诸葛找房

租赁篇：租赁市场快速发展下隐忧爆发，部分城市租金成本高

一、政策：租赁市场风起云涌，长租行业跌宕起伏，租赁市场健康发展还需培育

自 2017 年，十九大确定房地产长效机制核心内容“租售并举”，住房租赁市场迎来高速发展窗口期，各路资本入局抢滩长租布局。租赁市场快速发展，政策、资本、企业多方主体积极参与，企业不断探索创新发展模式。但 2018 年也是租赁市场事件频发的一年，政策利好背景下长租公寓野蛮生长，快速发展的租赁市场乱象环生，风波不断。

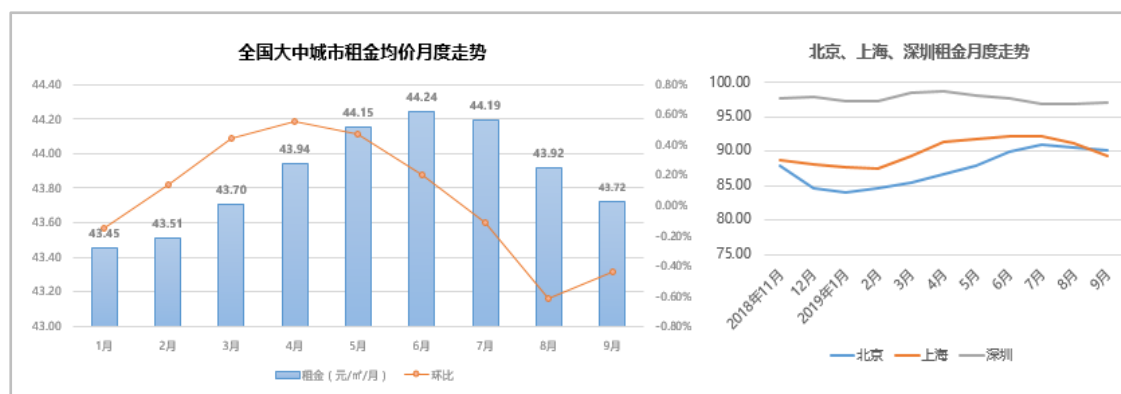
图：2019 年 1-9 月租赁市场相关事件梳理



资料来源：诸葛找房整理

二、租金连续三月下跌，传统租赁淡季来临，租金平稳下行

年内，监测重点 20 城租金在 6 月达到高点，随后进入下行通道，租金连续 3 月下跌，租赁市场热度减退。四季度，更是传统返乡季，租金难以出现大幅上涨局面。一线城市中，深圳的租金表现更为平稳。



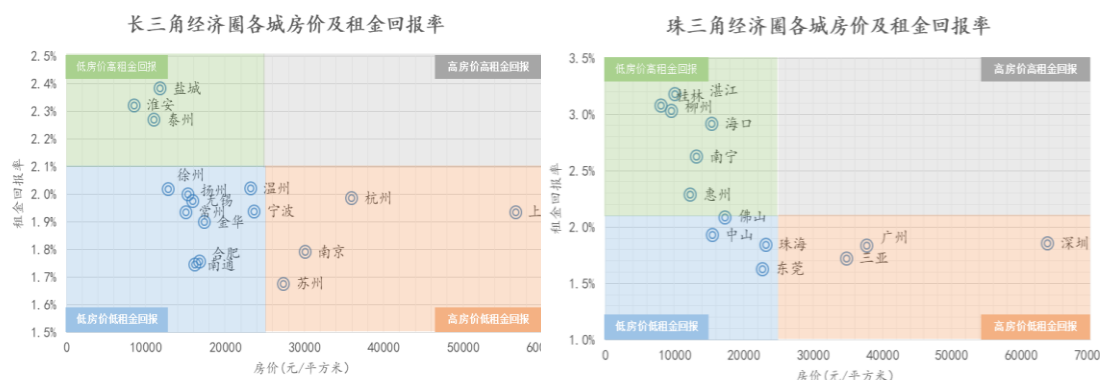
数据来源：诸葛找房

(全国大中城市选取 20 个重点城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、三亚、南京、苏州、大连、天津、武汉、青岛、成都、重庆、郑州、西安、济南、泉州、合肥、石家庄)

三、长三角各城市租售比较为平均，珠三角各城市租售比两极分化

长三角内各城市租售比较为平均，但梯队分布也比较明显。苏州垫底，是经济圈内租售比唯一低于 1:700 的城市；核心城市上海、杭州在经济圈内租售比居中。总体而言，长三角经济圈内各城市发展较为均衡。

珠三角经济圈各城市租售比差异较大，两极分化较为严重，整体来看，珠三角经济圈租金回报率在 2% 以上的城市较多，大部分城市集中在低房价高租金回报区域，更适宜购房。



数据来源：诸葛找房

