

2019 年上半年总结——二手房篇：预期转变、新房分流，二手房市场的升温困难重重

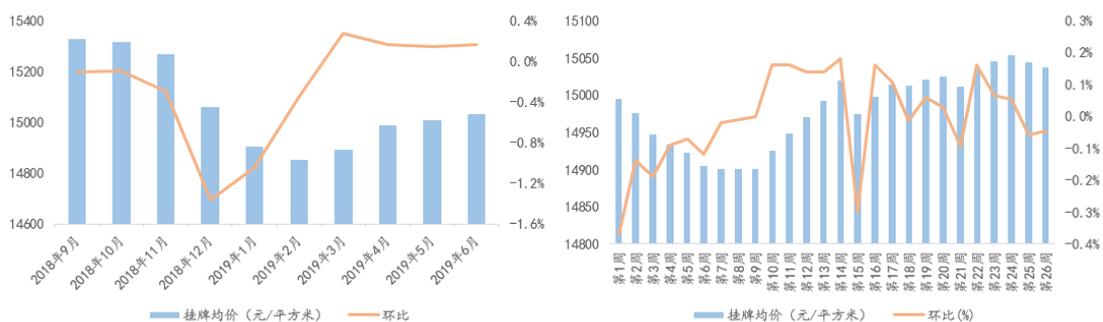
2019 年上半年，在“房住不炒”的政策总基调下，各地政府根据房地产市场情况进行因城施策以确保市场平稳运行。百城二手住宅挂牌均价在 2 月份触底之后小幅上涨，涨幅逐渐收窄趋于稳定。上半年 10 个重点城市二手住宅成交量同比上涨 14.09%；成交量整体表现出“前高后低”趋势，城市间分化明显。随着调控加码，市场预期改变加上市区新房项目放量入市二季度成交量有所下滑；从市场情绪各类指标来看，市场观望情绪有所加重，二手房市场升温面临较大压力。

一、二手房市场随预期波动呈现先抑后扬，百城房价趋于稳定，长三角表现最佳

（一）百城二手住宅挂牌价趋于稳定，波动幅度收窄

2019 年上半年百城二手住宅挂牌均价在 2 月份触底之后小幅上涨，4 月份之后涨幅收窄趋于稳定，上半年百城二手住宅挂牌均价累计跌幅为 0.19%。但从周度变化来看，6 月份中旬开始，受部分城市市场调控加码影响，百城二手住宅挂牌均价出现连续小幅下跌。

图 1：百城月度、周度二手住宅挂牌均价及环比情况

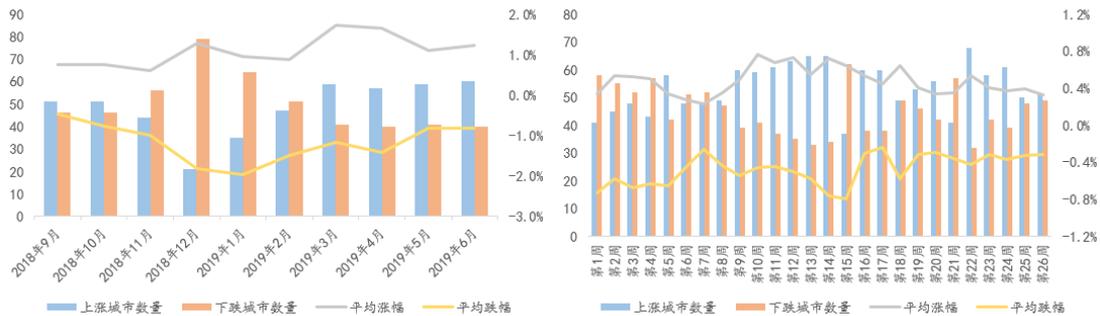


数据来源：诸葛找房

从百城二手住宅挂牌均价涨跌城市数量及幅度情况来看：上半年百城二手住宅挂牌均价涨跌城市情况分为三个阶段。1-2 月份，下跌城市数量明显高于上涨城市数量，百城二手住宅挂牌均价小幅下跌；3-6 月上旬，上涨城市数量明显高于下跌城市数量，百城二手住宅挂

牌均价持续上涨，但由于市场预期较为稳定，以及各城市新房供应放量，二手房市场活跃度提升有限，价格涨幅较小；6月中旬开始，虽然月度上涨城市仍高于下跌城市数量，但从周度数据来看，上涨、下跌城市数量有所波动但较为接近，二线城市市场波动更为明显，下跌城市幅度大于上涨城市幅度，带动百城挂牌均价小幅下跌。

图 2：百城月度、周度二手住宅挂牌均价涨跌城市数量及幅度情况



数据来源：诸葛找房

（二）上半年一二线城市挂牌均价累计双双下跌，三大经济圈仅长三角上涨

整体来看，一二线城市虽然有小阳春或者部分城市回暖迹象，但由于政策面趋紧、房价高企、需求降温等影响，一季度延续 2018 年下半年以来的弱势，下跌幅度分别达到 1.29% 和 1.55%。二季度随着房贷环境略有改善、热点城市带动等，一二线整体略有回温，但依然累计下跌，上半年整体累计下跌分别达到 1.72% 和 1.54%，远高于百城平均水平。三四线城市上半年累计上涨 1.57%，特别是二季度以来上涨明显，季度累计涨幅达到 1.81%，主要是受到中部、东北以及长三角部分城市的带动。同时，由于中西部很多三四线城市活跃程度较之一二线城市较低，很多城市不排除出现滞涨或者有价无市状况，市场下跌风险仍需格外关注。

表 1：分等级城市二手住宅挂牌均价累计涨跌幅变化情况

等级城市	上半年累计涨跌幅 (%)	Q1 涨跌幅 (%)	Q2 涨跌幅 (%)
一线城市	-1.72%	-1.29%	-0.43%
二线城市	-1.54%	-1.55%	-0.07%
三四线城市	1.57%	-0.27%	1.81%

数据来源：诸葛找房

分区域来看，环渤海经济圈、珠三角经济圈、西南都市圈上半年二手住宅挂牌均价累计

下跌，跌幅均超 2%；剩余区域城市上半年二手住宅挂牌均价均有不同程度上涨，其中西北、东北、长三角经济圈涨幅均超 2%。三大经济圈中，仅长三角经济圈上涨，累计上涨 2.58%；上半年长三角经济圈内热点城市如上海、南京、苏州、杭州等再次成为房企布局重点，土地市场火热加之购房需求逐步恢复，二手房市场成交量大幅上涨，带动挂牌价上涨。

表 2：分区域城市二手住宅挂牌均价累计涨跌幅变化情况

区域城市	上半年累计涨跌幅 (%)	Q1涨跌幅 (%)	Q2涨跌幅 (%)
西北都市圈	3.53%	1.06%	2.43%
东北都市圈	2.63%	0.46%	2.15%
长三角经济圈	2.58%	0.60%	1.92%
中部都市圈	1.87%	0.54%	1.24%
海峡经济圈	0.43%	-0.21%	0.61%
珠三角经济圈	-2.17%	-2.06%	-0.16%
环渤海经济圈	-2.43%	-3.04%	0.56%
西南都市圈	-3.19%	-3.03%	-0.14%

数据来源：诸葛找房

图 3：上半年各城市二手住宅挂牌均价累计涨跌幅情况



数据来源：诸葛找房

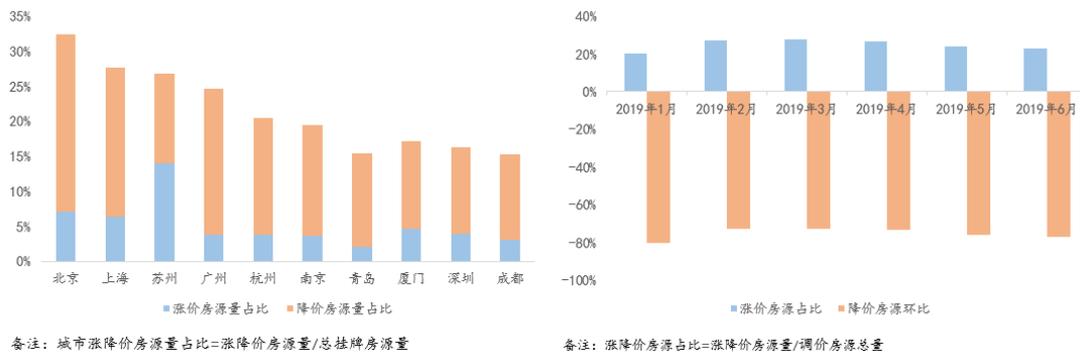
（三）重点城市降价房源占比逐渐扩大，市场信心二季度后逐渐下降

从调价房源情况来看，卖方依然处于较为活跃的状态，希望能够促成成交，但买方观望情绪浓厚，整体看市场对后市预期并不乐观。6 月北京成为调价房源量占比最高的城市，达

32.26%，降价房源量明显增多；上海、苏州调价房源依然处高位，占比分别为 27.69%、26.85%，厦门涨价房源量占比收窄明显，业主预期发生改变，纷纷降价销售。而青岛虽然整体上挂牌房源量涨价跌，但降价房源量也较多，卖方信心不足。

从重点城市上半年涨降价房源量占比来看：1-3 月份重点城市涨价房源量占比有所扩大，3 月份达到上半年高点，涨价房源量占比为 27.47%。4 月份之后，随着部分市场调控加码，市场预期发生转变，买方观望情绪增强，业主纷纷下调价格，降价房源量占比逐步扩大，6 月份降价房源量在调价房源中占比达到 77.22%，年内仅次于 1 月份。

图 4：10 个重点城市二手住宅涨降价房源占比变化情况



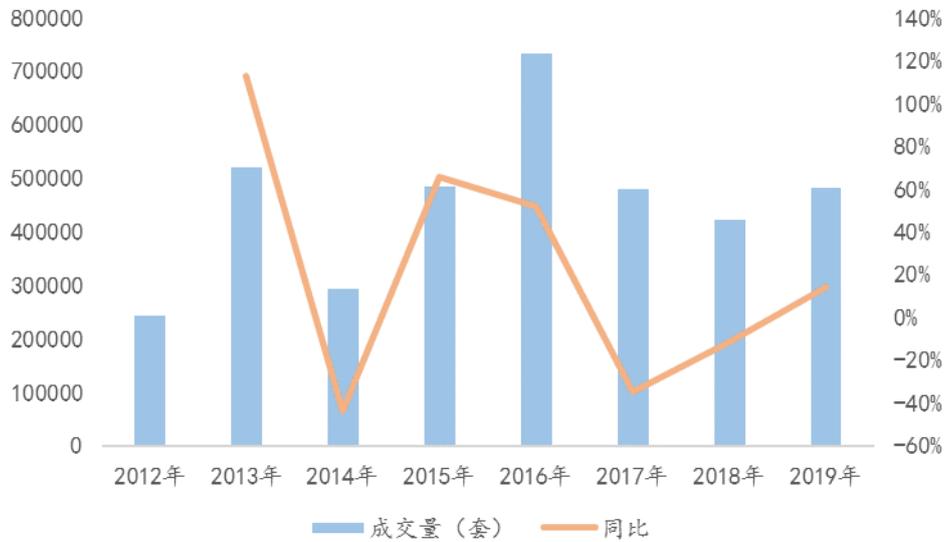
数据来源：诸葛找房

二、上半年成交量呈现“前高后低”趋势，购房者谨慎入市

(一) 上半年重点城市成交量小幅回升，长三角沪宁杭集体突出

2019 年上半年重点城市累计成交 48.29 万套，同比上涨 14.09%，近三年首次上半年同比上涨；成交量与 2013 年、2015 年及 2017 年上半年基本持平，仅次于 2016 年的超高点。上半年重点城市在春节后均出现短暂的“小阳春”，带动成交量走高。

图 5：重点城市 2019 年上半年手住宅成交量及同比情况

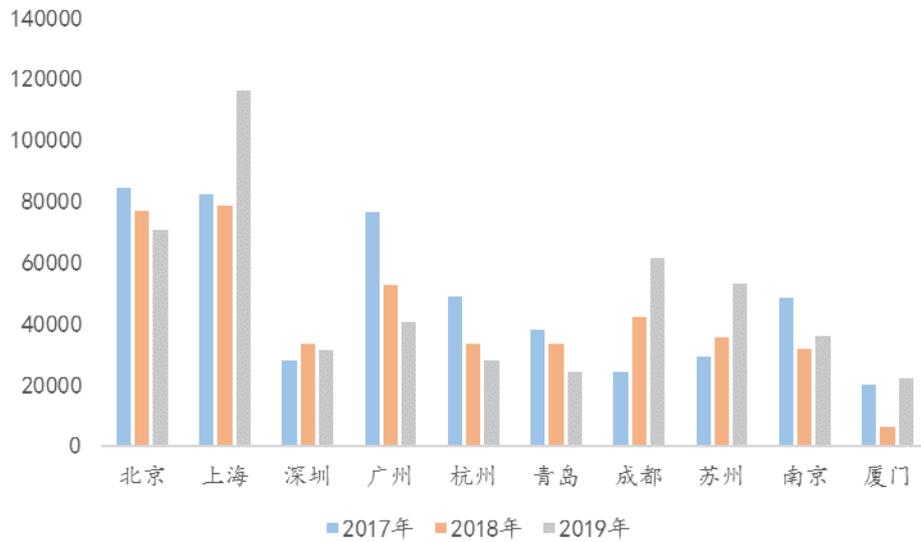


数据来源：各地住建委、房管局；整理：诸葛找房

从 10 个重点城市近 3 年上半年二手住宅累计成交量来看，城市间分化明显。上海、成都、苏州、南京、厦门五城 2019 年上半年二手住宅成交量与去年同期相比均有不同程度上涨。其中厦门涨幅高居榜首，同比上涨 243.14%；苏州涨幅居于第二，同比上涨 50.37%；上海、成都涨幅均超 40%，分别为 47.68%、45.17%。

北京、深圳、广州、杭州、青岛五城 2019 年上半年二手住宅成交量均有不同程度下滑，除深圳外其余四城已连续 2 年持续下滑。其中广州、青岛跌幅较大，与去年同期相比分别下跌 22.75%、27.00%，跌幅均超 20%；北京、深圳跌幅较小，与去年同期相比分别下跌 7.69%、6.50%。

图 6：重点城市 2017-2019 年上半年二手住宅成交量情况

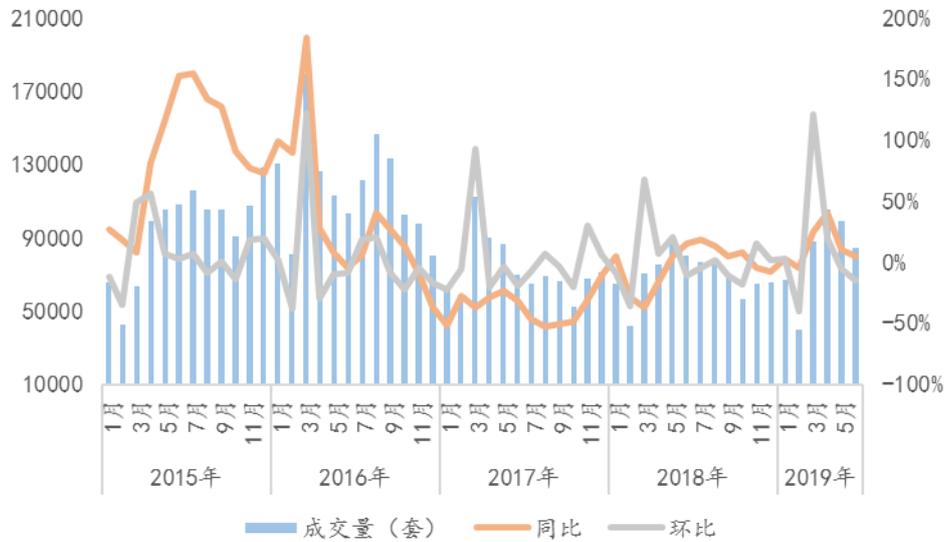


数据来源：各地住建委、房管局；整理：诸葛找房

（二）上半年重点城市成交量呈现“前高后低”趋势，4月为“分水岭”

一季度，信贷环境有所改善，多城市下调房贷利率，部分城市政策有所放松，综合因素影响下，市场预期有所改善，相比 2018 年下半年有所回暖，使得一季度重点城市二手住宅成交量涨幅明显。但二季度在政策收紧、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，市场回暖并未持续，5、6 月份成交量环比持续下跌。2019 年上半年二手住宅成交量呈现明显的“前高后低”特征，预计后市跌幅逐渐放缓，未来成交有望止跌企稳或小幅回升。

图 7：重点城市二手住宅成交量及同环比情况



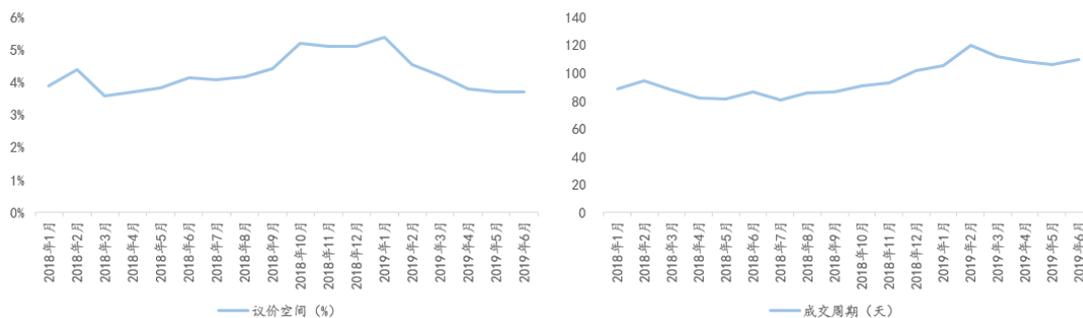
数据来源：各地住建委、房管局；整理：诸葛找房

（三）上半年议价空间回落至低位但有所抬头，成交周期维持在高位水平

由于市场回暖，重点城市议价空间春节后快速下跌至近年较低水平，并保持在 3%-4%；进入 6 月份，随着市场环境变化，观望情绪进一步增厚，议价空间有所回升，但目前仍旧在低位。

但与此同时，成交周期处于较高水平，说明市场仍旧较为弱势。重点城市上半年新房供应均有不同程度增加，新房供应量增加，稀释部分二手房需求，使得二手房成交周期拉长。

图 8：2018 年以来重点城市议价空间、成交周期走势情况



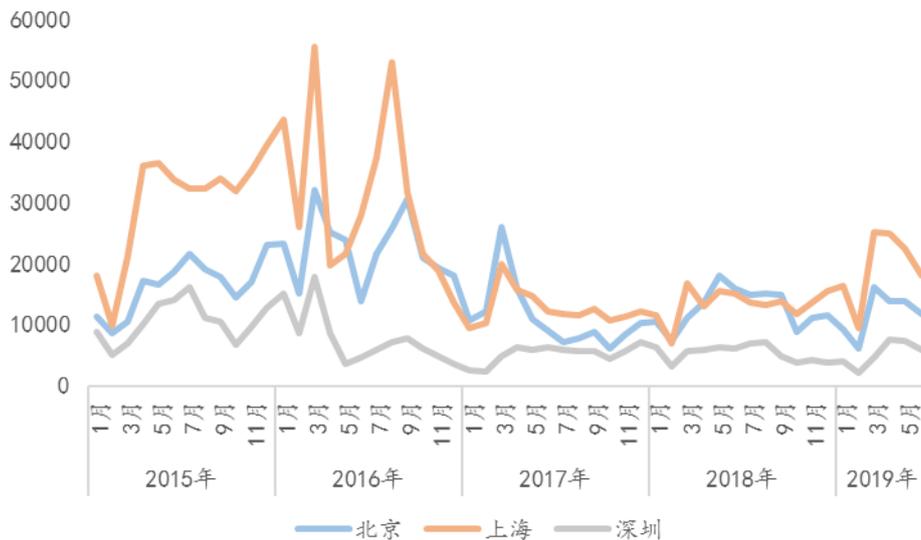
三、上半年城市趋势分化明显，深度调整城市有望持续回暖

（一）一线城市经过 2 年多的低位稳定运行后，积压的需求释放，带动成交量上涨

2016 年为控制房价涨幅，稳定市场预期，一线城市率先出台较为严格的调控收紧措施；调控政策收紧效果显著，限购政策出台后，二手住宅成交量迅速下滑，之后在调控高压下成交量一直处于较低水平平稳发展。直至今年上半年一线城市二手住宅成交量有所上涨，其中上海涨幅最为明显，与去年同期相比上涨 47.68%。

一线城市在今年一季度市场预期改善下，积压的需求集中释放，成交量大幅上涨。上海涨幅最大的原因除市场积压需求释放外，还有一重要原因为 2016 年上海出台的“沪九条”首批被限购人群在今年 3 月份解禁，刚需大量入市，带动成交量大幅上涨。二季度随着部分城市调控加码，市场预期改变，购房者观望情绪增加；加之新房供应增加，稀释部分二手房需求，综合因素下使得成交量下滑明显。

图 9：北上深三城二手住宅成交量变化情况



数据来源：各地住建委、房管局；整理：诸葛找房

从一线城市议价空间及成交周期来看：一线城市议价空间及成交周期均大于重点城市。一线城市房价远高于其他城市房价，一线城市购房者更加谨慎理性购房。一季度一线城市议价空间下跌较为明显，累计下跌近 1 个百分点。一季度市场预期改善下，业主信心增加，议价空间有所回落，但随着新房供应增加，置换需求释放，部分购房者为了换房，加快二手房销售速度，议价空间有所上涨。一线城市平均成交周期在 4 个月左右，相对而言较长。

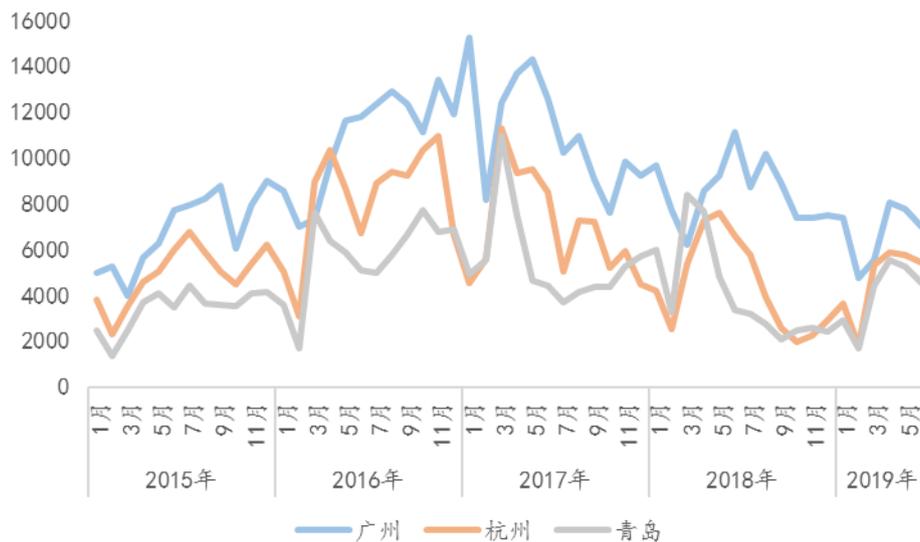
图 10：2018 年以来一线城市议价空间、成交周期走势情况



(二) 广州、杭州、青岛成交量逐年下滑，居民购买力是一大挑战

广州 2017 年的“330 新政”已满两年，部分被积压的置业需求被释放，市场上可供选择的房源与具备购房资格的客户都有增加，加之信贷环境有所改善，刺激置业需求入市，带动成交量上涨。杭州、青岛在市场预期有所改善下，部分刚需需求入市带动成交量上涨。广杭青三城在每年上半年需求持续高位释放，但成交量一年低于一年。广杭青三城房价相对较高，居民购买力是一大挑战，需求存在但购买力达不到，使得成交量逐年下滑。今年广州新房供应增加，杭州“双限”出炉，预计下半年二手住宅成交量或将继续小幅下跌。

图 11：广杭青三城二手住宅成交量变化情况



数据来源：各地住建委、房管局；整理：诸葛找房

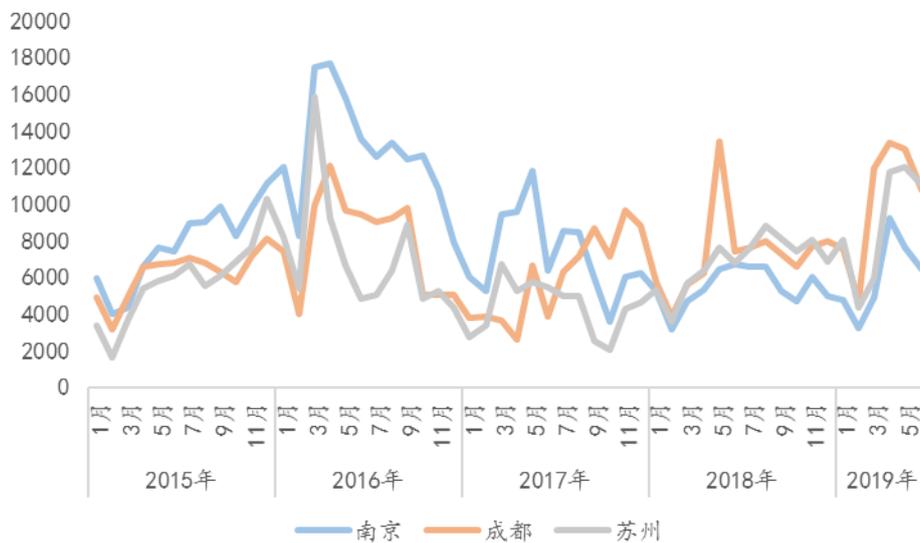
(三) 苏蓉宁三城成交量逐年上涨，今年上半年成交量同比大幅上涨，业主信心较强

苏州、成都、南京三城在本轮周期中，调控时间较早，在 2016 年就纷纷出台较为严格

的限购令，2017 年调控加码，成交量持续走低。2018 年以上三城已逐渐适应调控高于环境，小部分刚需购房者入市，带动成交量小幅上涨。2019 年年初开局就好过去年同期，后期随着市场信贷环境好转，预期改善，二手住宅成交量猛增。上半年苏州、成都、南京二手住宅成交量均有不同程度上涨，分别上涨 50.37%、45.17%、14.47%。

苏州预警及新政影响下，成交量有所下滑，但仍高于去年同期，后期将会趋于稳定。近期成都信贷政策有所收紧，预计后期成交量将会微跌然后趋于稳定。南京“高淳区”取消限购对整个市场影响有限，但政策相对温和，后期预计二手住宅成交量不会有较大幅度波动。

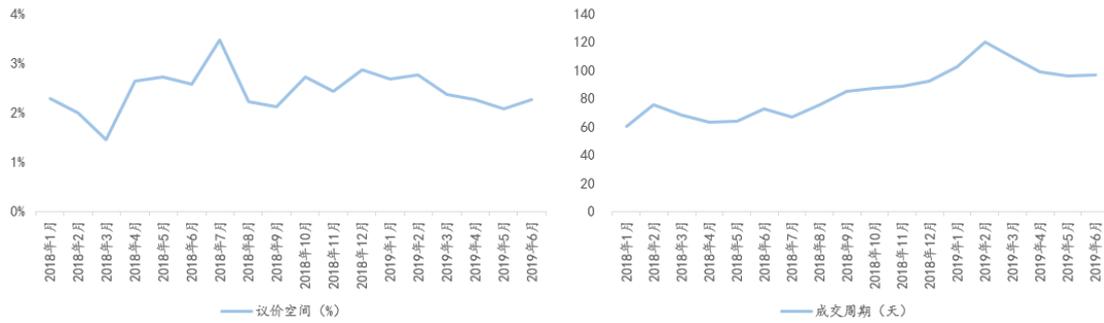
图 12：苏蓉宁二手住宅成交量变化情况



数据来源：各地住建委、房管局；整理：诸葛找房

苏蓉宁三城议价空间及成交周期均小于重点城市，三城自 2018 年以来进入缓慢回升阶段，二手房市场活跃度及业主信心较强，议价空间维持在 2%左右，成交周期在 3 个月左右。一季度苏蓉宁三城议价空间自 2 月份开始持续下跌，直到二季度调控加码市场预期改变，业主信心有所放松议价空间上涨。成交周期在 2 月份达到历史高点后，逐渐下跌，二季度预期改变购房者观望情绪增加，成交周期稳定在较高水平。

图 13：2018 年以来苏蓉宁议价空间、成交周期走势情况



目前房地产市场仍处于严格调控下，政策对于市场仍保持高度的敏感性，“一城一策”及“稳地价、稳房价、稳预期”仍是下半年及未来的政策基调。在此房地产背景下，下半年重点城市二手住宅成交量将会小幅下跌后趋于稳定，购房者持续观望谨慎入市成常态。

2019 年上半年总结——新房篇：市场成交规模稳中有降，一线反弹，三四线普遍降温

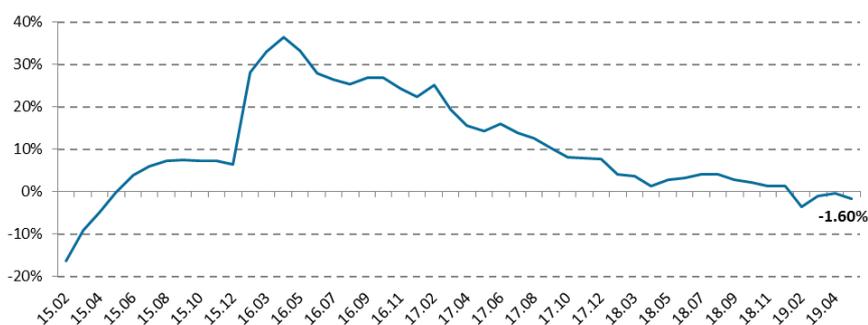
2019 年上半年，60 城新建住宅成交面积同比微降，大部分去年成交火热的三四线城市成交量下跌，一线城市和部分热点二线城市在今年 3、4 月份出现小阳春行情，近两个月随着政策环境的不断收紧以及前期需求集中释放后带来的后续动力不足，市场热度有所下降。分城市类别看，一线城市由于连续两年成交量低迷，已经企稳反弹，上半年成交量明显上涨；二线城市整体成交量保持稳定，三四线城市市场下行态势已经有所显现，棚改支撑力度减弱下，后续市场调整压力仍较大。

一、 全国开发投资增速高位回落，商品房销售面积负增长

(一) 全国商品房销售面积负增长，中西部城市表现尚好

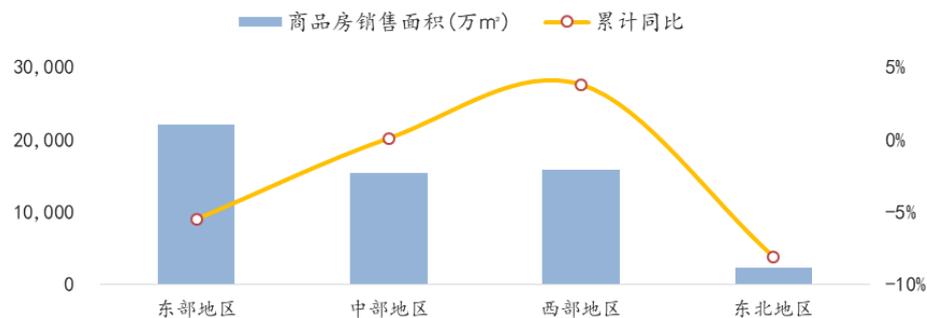
2019 年 1-5 月，全国商品房销售面积 55518 万平方米，累计同比下降 1.6%，降幅较 1-4 月扩大了 1.3 个百分点；销售金额为 51773 亿元，累计同比增长 6.1%，增速回落 2 个百分点。面积、金额累计增速双双回调，表明当前市场有小幅转冷征兆。从单月数据来看，3、4 月市场回温，全国商品房销售面积同比上涨，5 月销售面积为 13433 万平方米，同比下降 5.5%，进入负增长区间，可见当前市场成交乏力，增长动力略有不足。

图 14：全国商品房销售面积累计同比增速



从区域销售结构来看，东部、中部、东北地区销售面积累计增速均有回落趋势，其中东北地区下滑最为严重，1-5月东北地区商品房销售面积2222万平方米，下降8.1%，降幅扩大3.9个百分点。当前成交支撑主要以中西部为主，其他区域都有不同程度的降温现象。

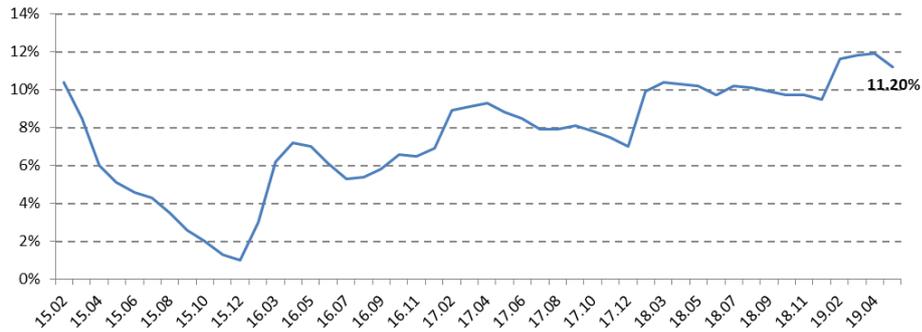
图 15：2019 年 1-5 月不同地区商品房销售面积及同比变化



（二） 开发投资维持高增长，1-5月累计投资增速收窄，拐点隐现

2019 上半年，由于资金面改善、补充货值以及热点城市市场略有升温等原因，房企开发投资热情持续高涨，1-5月累计投资46075亿元，同比增长11.2%，增速比2018年全年提高1.7个百分点，虽较1-4月下降0.7个百分点，但依旧维持高位，连续5个月保持两位数高增长。上半年房地产开发投资额保持高增速增长主要源于两个方面因素：一方面为了加速回款，房企普遍加快了工期，新开工面积持续高位增长。另一方面二线热点城市土拍持续火热，高总价、高单价地块频频成交，土地流拍情况持续改善，带动土地成交面积底部回升。

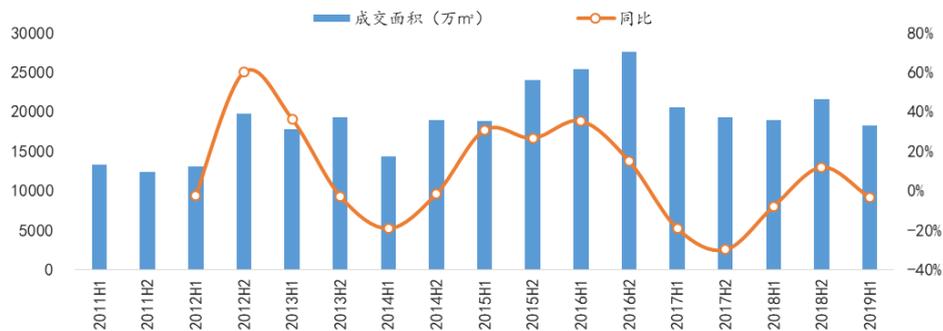
图 16：全国房地产开发投资额累计同比增速



二、住宅成交规模稳中有降，一线反弹，二线趋稳，三四线降温

调控不放松引导市场预期，代表城市新房成交规模稳中有降。2019年上半年房地产市场调控政策并未放松，热点城市房地产市场调控持续高压，加之5月、6月金融监管趋严，信贷收紧，代表城市整体成交规模稳中有降。2019年上半年60个代表城市商品住宅成交面积约18241万平方米，同比下降3.52%，连续三年上半年成交面积下滑。

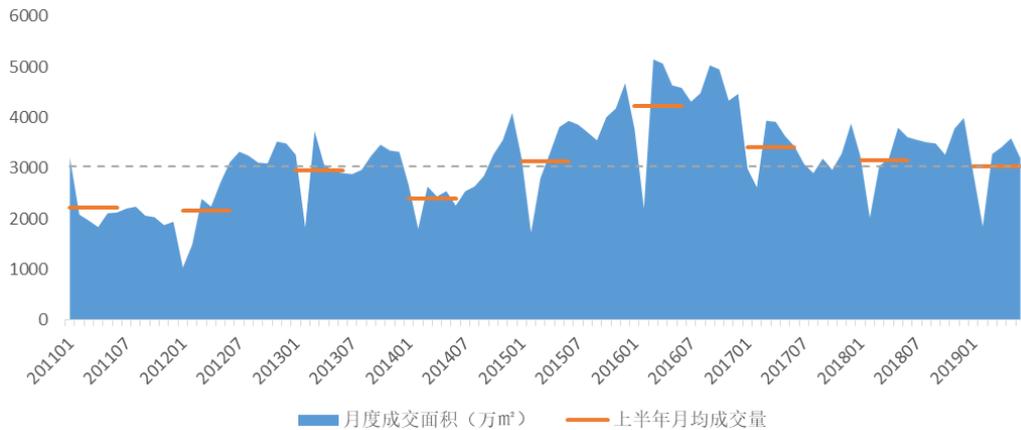
图 17：2011 年-2019 年上半年 60 个代表城市商品住宅成交面积及同比变化



数据来源：各地住建委、房管局，诸葛找房

其中3-4月受政策微调预期增强、国家重点规划落地及社会资金面改善等多种因素影响，市场出现短暂回暖；随后，中央层面再次强调“房住不炒”，各部委及时发声稳定市场，热点城市调控政策加码，引导市场预期，市场热度降低，5、6月份成交量出现明显下降。

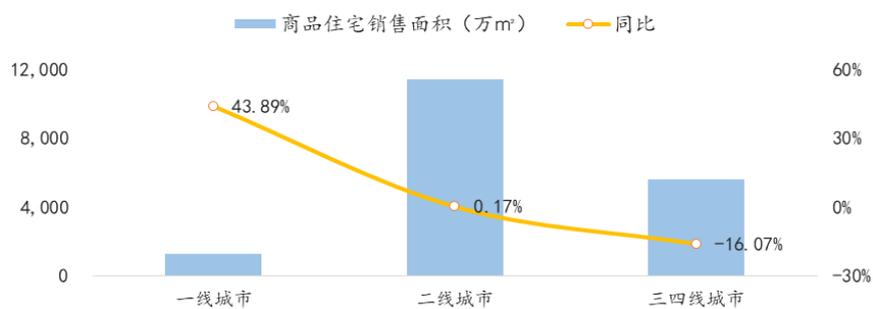
图 18：2011 年 1 月-2018 年 6 月 60 个代表城市商品住宅月度成交量走势



数据来源：各地住建委、房管局，诸葛找房

各能级城市表现各异，一线反弹，二线趋稳，三四线降温。2019 年上半年，北上深三个一线城市商品住宅共成交 1254 万平方米左右，同比增长 43.89%，北、上、深三城成交规模较去年同期均有所提升。二线代表城市成交面积约 11410 万平方米，同比上涨 0.17%，整体成交规模保持平稳。三线代表城市上半年成交面积约 5577 万平方米，同比下降 16.07%，在各线城市中同比下跌最为显著。

图 19：2019 年上半年各等级城市商品住宅销售面积及同比变化



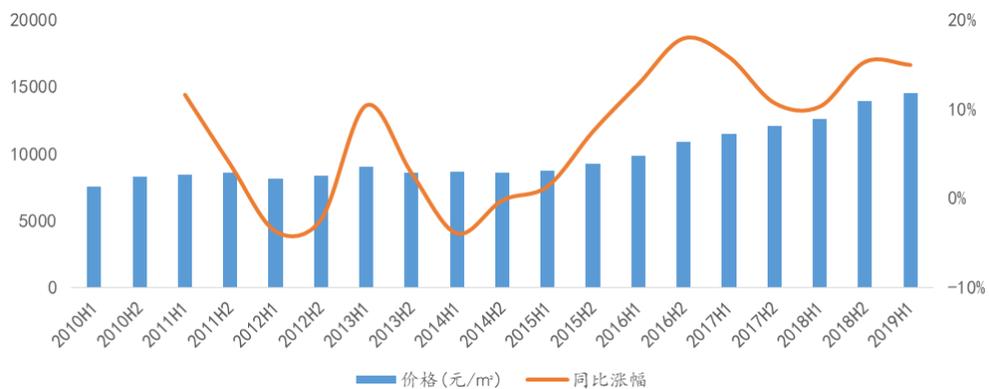
数据来源：各地住建委、房管局，诸葛找房

60 个代表城市包括：北京、上海、深圳、广州、天津、重庆、杭州、南京、武汉、成都、苏州、大连、厦门、西安、长沙、宁波、东莞、无锡、福州、沈阳、青岛、济南、南昌、合肥、郑州、太原、石家庄、长春、哈尔滨、呼和浩特、海口、南宁、兰州、昆明、贵阳、西宁、银川、温州、包头、北海、南通、唐山、徐州、镇江、扬州、佛山、惠州、廊

三、 代表城市成交均价企稳，上半年涨幅回落

上半年新建商品住宅销售均价企稳，涨幅出现回落。2019年上半年，监测60个代表城市新建住宅销售均价14519元/平方米，创造历史最高水平，同比2018年上半年上涨14.98%，涨幅较2018年下半年回落0.35个百分点。与2018年下半年相比，价格基本企稳。随着6月份房贷趋稳、预期降温、三四线城市走弱，预计未来房价仍将保持稳定，或有小幅下行。

图 20：监测 60 个代表城市住宅销售均价及同比涨幅

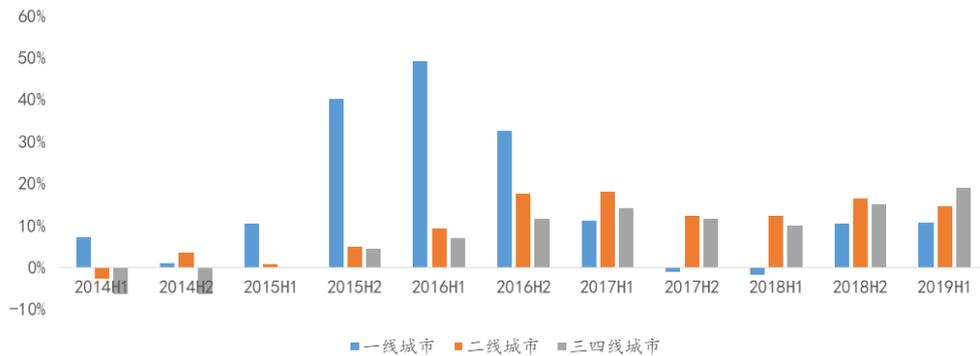


数据来源：各地住建委、房管局，诸葛找房

一线城市价格涨幅平稳，三四线城市同比涨幅仍处高位。从各级别城市来看，2019年上半年一线城市新建住宅价格同比涨幅处在低位，北上深三个一线城市市场价格涨幅稳定，2019年上半年同比上涨10.63%，涨幅在各线城市中最低；二线城市上半年同比上涨14.58%，整体涨幅收窄；三四线代表城市上半年同比上涨19.03%，涨幅依然处于高位。但与2018年下半年相比，一线城市房价涨幅基本持平，二线城市涨幅甚至略有下降，一二线城市虽然三四月份成交量有所企稳回升，但价格却依然较为弱势，整体市场信心并不十分充足。三四线城市房价受翘尾效应影响涨幅依然较高，但成交量已经出现了明显下滑，预计房价在三季度会随之作出调整。

从历史数据看，2015年下半年至2016年各线城市房价同比涨幅均较大，期间一线城市领涨，从2017年开始，二线城市价格涨幅超过一线城市，三四线城市在棚改支撑下房价同比涨幅也处于高位，后期在棚改力度减弱的情况下，房价走势将回归理性，部分缺少产业支撑的三四线城市将面临房价下行压力。

图 21：2014 年至 2019 年上半年各级城市住宅销售均价同比涨幅



数据来源：各地住建委、房管局，诸葛找房

从监测 25 个热点城市房价变化情况来看，2019 年上半年，21 个城市住宅销售均价上涨，西安、广州由于上半年市场热度较高，导致住宅销售均价涨幅较大；仅哈尔滨、郑州、深圳、石家庄 4 个城市房价下跌，而且跌幅较小。

图 22：2019 年上半年热点城市住宅销售均价及同比涨幅

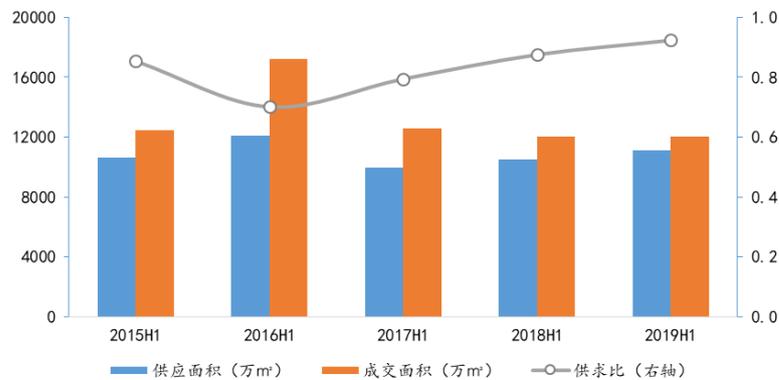


数据来源：各地住建委、房管局，诸葛找房

四、 监测城市上半年市场呈现紧平衡，北京、上海供应放量带动成交上涨

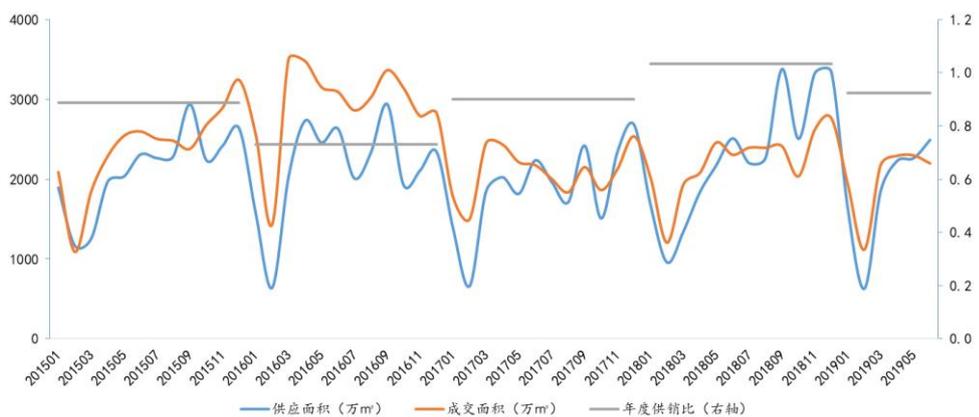
上半年监测的 25 个城市商品住宅供求量同比增长，供销比降至 0.92，市场整体呈现紧平衡状态。2019 年上半年，25 个代表城市新增供应商品住宅约 11101 万平方米，同比增长 5.64%，供应有所增加；上半年成交商品住宅约 12023 万平方米，同比增长 0.13%。上半年整体供求比为 0.92，是近五年同期最高水平，市场供求关系较往年有所改善。

图 23：2015 年至 2019 年上半年 25 个代表城市商品住宅供求对比



数据来源：各地住建委、房管局，诸葛找房

图 24：2015 年 1 月至 2019 年 6 月 25 个代表城市商品住宅供求走势



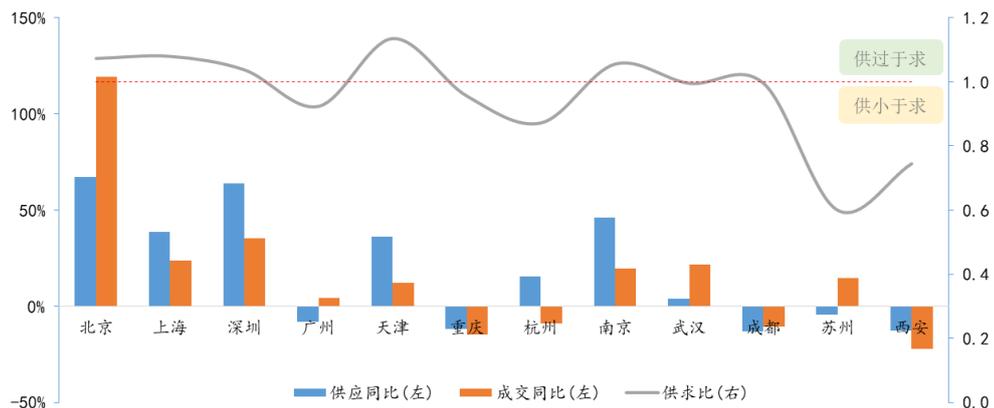
数据来源：各地住建委、房管局，诸葛找房

北上深供应放量改善市场供求关系，二线城市普遍供不应求，苏州供求关系最为

紧张。2019 年上半年，北上深三城商品住宅供应与成交同比均有明显上涨，供销比均在 1 以上，供略大于求，市场关系得到些许改善，北京受益于限竞房的大量供应，2019 年上半年住宅成交面积同比大幅上涨 1.2 倍。

二线城市普遍供销比在 1 以下，苏州、西安更是低于 0.8，市场供求关系较为紧张。苏州市场依旧较热，上半年供求比为 0.6，供不应求态势明显；西安市场供求量均下降，市场热度有所降低，但从供求比来看，短期供应量仍略显不足。天津、南京供应明显放量，新增入市面积增幅近五成，虽然市场有所升温，但供销比依然大于 1，甚至在 1.1 以上，市场供求关系较为合理。成都、重庆虽然销售面积有所下降，但是供应面积也同比出现下降，市场供求仍旧较为紧张，若市场延续 6 月份以来的升温态势，整体市场或重新面临较大压力。

图 25：2019 年上半年重点城市供求量同比变化情况



数据来源：各地住建委、房管局，诸葛找房

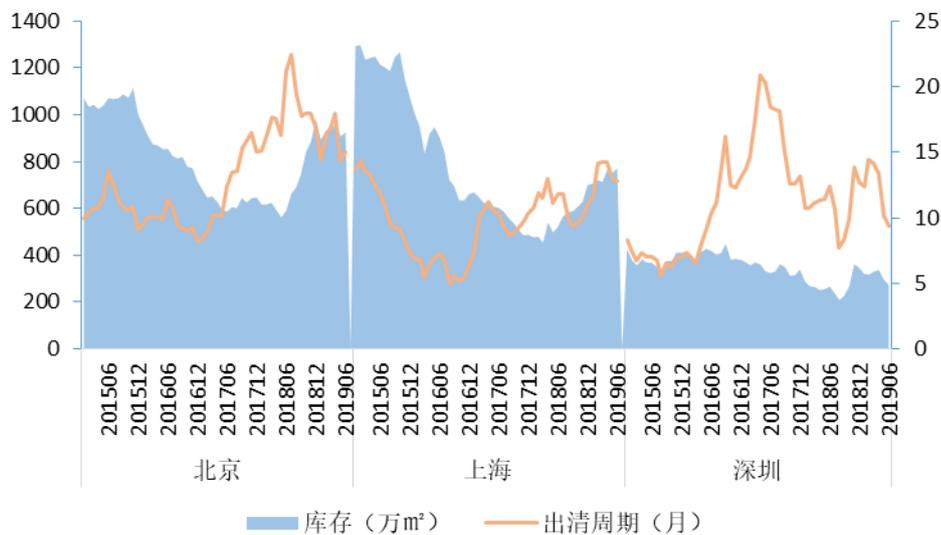
25 个代表城市包括：北京、上海、深圳、广州、天津、重庆、杭州、南京、武汉、成都、苏州、西安、长沙、宁波、东莞、无锡、福州、沈阳、青岛、济南、合肥、郑州、长春、南宁、温州

五、 一二线代表城市存量同比处上升通道，但出清周期缩短，短期去化压力小

一线城市库存量上升，去化周期缩短。北京、上海自去年下半年随着供应放量，库存有所增加，深圳商品住宅库存整体表现较为平稳。供应放量带动去化速度加快，

随着二季度市场成交活跃度开始回升，一线城市上半年出清周期整体呈下降趋势，截止6月北京去化周期15个月，上海去化周期13个月，深圳去化周期上半年有明显收窄，截止6月去化周期9个月。北京、深圳出清周期自高点明显回落，上海出清周期略有延长，但也在较为合理的水平内，北京出清周期仍较长，市场仍旧面临较大去化压力。

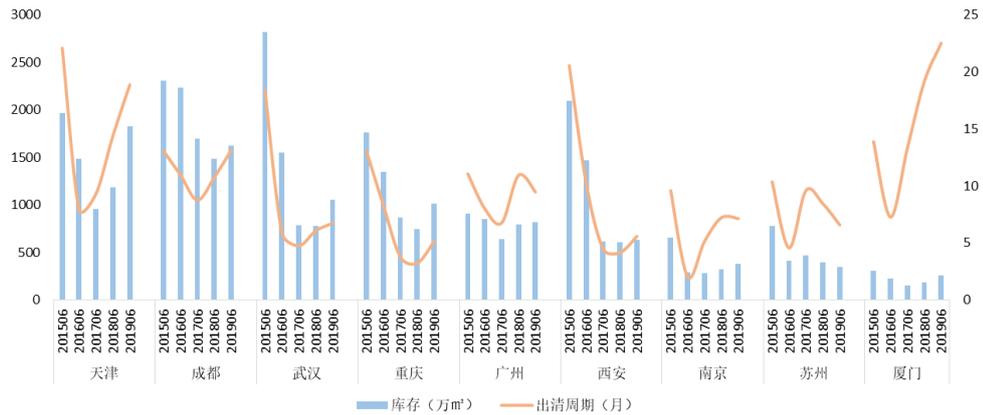
图 14：一线城市新建商品住宅存量及出清周期变化



数据来源：各地住建委、房管局，诸葛找房

二线城市出清周期有所延长，但多数仍旧在合理范围内。二线代表城市2019上半年库存分化明显，天津、武汉、重庆同比出现较大增长，出清周期也出现明显延长，特别是天津，截至6月底出清周期达到19个月，市场面临较大压力，成都出清周期也增至13个月，已接近合理范围上限（15个月）。其他二线城市库存基本平稳，出清周期虽略有提升，但仍旧在较低水平，如西安、南京、苏州出清周期仍旧低于8个月，即使武汉、重庆库存明显增加，出清周期也在8个月以内，市场库存仍旧不足。

图 15：典型二线城市新建商品住宅存量及出清周期变化



数据来源：各地住建委、房管局，诸葛找房

上半年重点城市商品住宅成交规模稳中有降，但整体好于预期，但各线城市市场分化更加明显，价格表现平稳。二季度，住建部对住宅价格指数累计涨幅较大的10个城市进行了预警提示，此后苏州、西安等城市纷纷加码调控，苏州开启限售，西安出台了二线城市中最严限购令。贷款方面，今年以来已有多个城市调整公积金政策，其中多地政策有所收紧，5月份以来，南宁、合肥、南京、成都、天津、福州等多地上调房贷利率。房企方面，5月底，监管部门透露消息将收紧部分房企公开市场融资，同时，住建部联合有关部门，针对房地产行业“地王”现象点名十余家开发商。随着调控收紧预期增强，市场略有降温，下半年部分热点城市调控政策还有收紧可能，加之2019年棚改总量缩减，三四线城市房地产市场下行压力加大，预计全国楼市还将继续降温，全年市场规模调整价格基本稳定的发展态势不会改变。

2019年半年报——租赁篇：市场旺季租金稳中有涨，多渠道供给构建租赁大格局

2019年上半年，住房租赁市场持续获得政策面较大力度支持，刺激住房租赁消费、利用集体建设用地建设租赁住房试点、完善住房市场和保障体系等政策措施下，住房租赁市场

稳步发展。

租赁土地方面，上半年租赁相关用地供应稳定，长三角领衔租赁地块供应。北京最大集体土地租赁住房项目、上海首个集体土地租赁住房项目相继开工；保障性租赁住房公租房、廉租房以及人才公寓等在一二线城市稳步推进；长租公寓行业中，政策、资本、企业等各主体积极参与，助力行业在探索中稳步前进。但行业处于发展初期的阶段特征未变，这一时期政策、机制正在不断完善，政府和企业不断探索发展模式，创新发展思路。住房租赁大格局逐渐行程。

市场价格方面，租金涨幅收窄，价格上涨空间有限，市场整体趋于平稳。

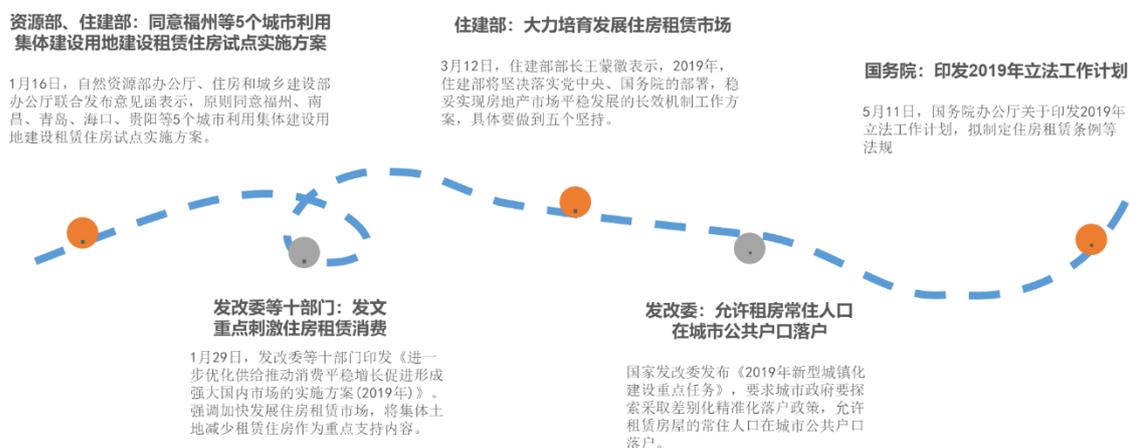
一、政策：完善住房租赁市场，鼓励租赁发展

2019 年上半年，中央和地方政府从不同角度为住房租赁市场制定多项政策，鼓励支持住房租赁市场建设、细化管理规范、严格市场监管、同时提供财政金融方面的支持并鼓励多渠道增加供应。住房租赁市场发展作为住房制度改革完善的重要内容，在 2019 年将稳步推进。

（一）中央政策：重点刺激住房租赁消费，大力培育发展住房租赁市场

支持发展并刺激租赁消费是 2019 年中央政策在租赁市场的主旋律。当前我国住房租赁市场仍然处于发展初期，中央政策在多方面给予支持和鼓励。同时，2019 年继续加大租赁供应，不断规范租赁市场。

图 1：2019 年上半年租赁市场相关政策梳理



在供给端，政策强调增加租赁住房供应，提出集体建设用地建设租赁住房，年初新增5城利用集体建设同地建设租赁住房试点，规定热点城市增加租赁住房用地供应；在需求端，以鼓励支持居民租赁为主，将住房租金纳入个人所得税专项附加扣除，6月，中央国家机关住房资金管理中心发文国管公积金将加大租房消费支持力度。在资金端，支持优质企业发行债券以发展租赁住房、保障房等，上半年海南发行全国首单省级人才租赁住房REITs产品，厦门拟申请每年8亿元资金支持住房租赁。在监管层面，拟制定住房租赁条例等法规，加快推进住房租赁立法，保护租赁利益相关方合法权益，强调加快政府主导的住房租赁管理服务平台的建设，上半年，上海首个政府主导的浦东新区住房租赁公共服务平台上线，引导和鼓励租赁市场发展。

（二）地方政策：响应中央号召多渠道增加供应，支持租赁消费，监管规范市场

自十九大定调“房住不炒”、“租购并举”，各地积极响应中央号召，相继出台有本地市场特色的住房租赁政策，从供给主体、供应渠道、金融支持等方面给予宏观指导。2019年上半年各地因城施策，落实增加租赁住房供应，鼓励住房租赁市场发展，加强监管，加大对租赁群体的补贴支持，积极培育租赁市场主体，进一步规范市场秩序等相关政策或征求意见稿，持续发力规范市场、树立行业标准、推动市场平稳健康发展。

表 1：2019 年上半年地方租赁相关政策分类梳理

序号	政策类型	执行城市
1	鼓励支持	石家庄、海南、北京、广州、山东、南京等
2	管理规范	北京、海口、上海、成都、深圳、沈阳、西安等
3	市场监管	南京、上海、合肥、浙江等
4	增加供应	南京、广州、深圳、郑州、南昌、杭州、东莞、佛山等
5	资金支持	海南、厦门、东莞等

资料来源：诸葛找房整理

2019年各地发展住房租赁市场的相关政策出台，大力推动住房租赁市场发展，将中央部署进一步落地实施。综合来看，政策发力点主要在供给和需求两端，多种渠道增加租赁住房供应，多种方式鼓励、支持居民租住需求。同时，热点城市加强对住房租赁市场监管，进

进一步规范租赁企业行为。

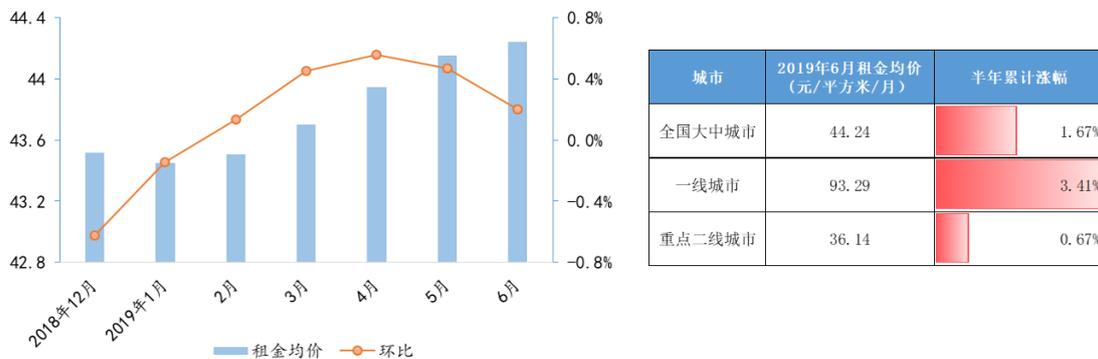
2019 年，将是各类政策进一步落地落实之年。政策支持下，市场各方参与主体共同助推市场平稳发展。市场发展机制将进一步完善，租赁相关立法工作计划已提上日程快速推进，住房租赁市场建设将继续受到重视稳步发展。

二、季节性小高峰接连推动租赁市场成交放量，部分热点城市租金上涨

监测的 20 个重点城市上半年租金均价累计上涨 1.67%。其中累计上涨城市 15 个，累计下跌城市 5 个，上半年租金均价一线城市上涨更加明显，半年累计上涨达 3.41%，重点二线城市半年累计上涨 0.67%。

从近半年全国大中城市租金均价走势来看，整体上租金均价持续走高，半年累计涨幅达 1.67%。1、2 月份受春节影响租金均价小幅下滑，随后紧接着迎来节后租赁小高峰，成交量，价格上浮，反映在各个城市租金均价方面有先后之别，整体上 3、4 月份租金涨幅维持高位。5、6 月份随着毕业季的到来，各城市毕业生租赁需求陆续释放，但由于整体租金均价已处相对高位，涨幅有所收窄，各城市变化各异。6 月全国大中城市租金挂牌均价为 44.24 元/平方米/月，环比上涨 0.20%，与上月相比租金继续上涨，但涨幅收窄

图 2：全国大中城市租金均价走势及上半年累计涨幅

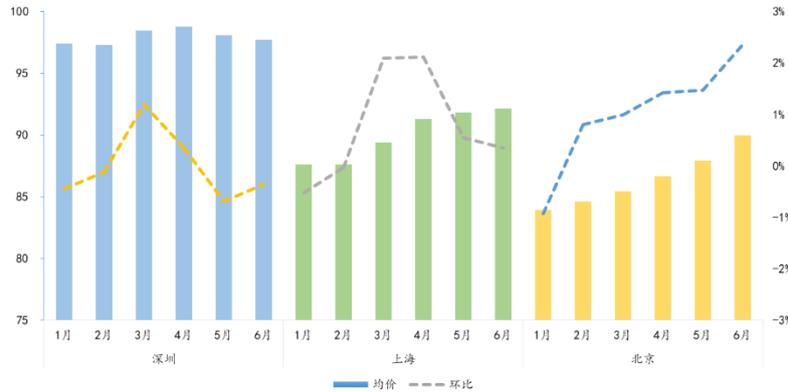


数据来源：诸葛找房

（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）

总体来看，推动租金上涨的因素有季节性租小高峰，归根仍然是人口流入导致租房需求增加。近年来热点城市人才引进力度加大、落户门槛降低，人口吸引力进一步增强，人口流入导致租房需求增加。

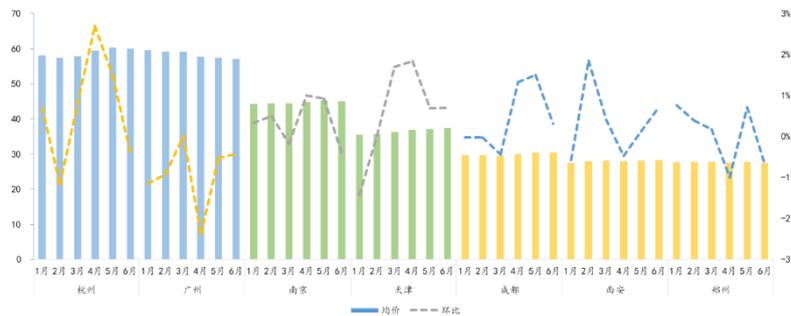
图 4：2019 年上半年一线城市月度租金均价及环比走势



数据来源：诸葛找房

深圳 3、4 月份租房小高峰缓解大量租赁需求，5、6 月份租金均价小幅回落。北京、上海租金均价均呈现连续上涨趋势，与二线城市相比，一线城市租赁市场热度持续时间较长。部分二线城市例如成都、郑州、南京等城市毕业季行情先行，5 月租呈上涨态势，6 月涨幅收窄。而西安等城市租赁市场升温相对滞后。北京、上海则保持较强的人口吸附能力，需求的持续释放带动租金价格稳定上浮。总体而言，大部分城市 6 月租金均价上涨，毕业季需求释放带热租赁市场，但涨幅收窄，毕业季行情持续时间较短。

图 5：2019 年上半年重点二线城市月度租金均价及环比走势



数据来源：诸葛找房

表 2：2019 年 6 月各居室租金及累计涨幅

全国大中城市		
居室	2019年6月居室租金（元/月）	半年累计涨幅
一居室	2557	2.91%
二居室	3273	1.93%
三居室	4438	-4.67%
一线城市		
居室	2019年6月居室租金（元/月）	半年累计涨幅
一居室	4992	2.30%
二居室	6925	5.42%
三居室	10367	3.35%
重点二线城市		
居室	2019年6月居室租金（元/月）	半年累计涨幅
一居室	2169	3.05%
二居室	2652	0.31%
三居室	3422	-8.92%

数据来源：诸葛找房

居室租金方面，一居室最受捧，全国大中城市一居室月租金累计涨幅达 2.91%，大户型需求较弱，半年累计跌幅达 4.67%。分城市等级来看，一线城市二居室受青睐，重点二线城市则更倾向于一居室。

一线城市及热点二线城市流动人口基数大，长期处于供不应求的局面，受供需关系制约，未来预计租金难降。但近年来，国家大力发展住房租赁市场，集体建设用地建设租赁住房等措施从供应端缓解租赁市场供求压力，今年以来市场整体上供给比较充分，特殊事件造成的供需不平衡已经消除。自春节之后，重点城市租金也并没有出现大幅上涨的情况，加之当前的租金价格依旧处于相抵高位，租户承受力已达到很高水平，上涨空间也比较有限，未来非理性大幅上涨的局面或不会出现，市场整体趋于平稳。

二、长三角领衔租赁地块供应，京沪集体性土地租赁住房开工

2019 年上半年租赁相关用地供应稳定，上海、杭州、天津等共计 11 个城市推出租赁相关用地共 98 宗，成交规划建面下滑，成交地块数量高于去年同期。更多城市推出用于建设租赁住房的相关土地，同时，热点城市供应力度稳定增加。上半年，北京最大集体租赁住房项目、上海首个集体土地租赁住房项目相继开工。

（一）租赁相关用地供应稳定，上海、杭州占据半壁江山

自 2016 年 11 月首宗租赁相关用地在北京成交，2017 年 7 月，上海推出两宗 100%自持纯租赁的宅地以来，全国多地相继投放企业自持地块，2017 年，北京、上海等 13 个城市推出并成交了相关租赁用地，共计成交 176 宗，租赁相关用地规划建筑面积 539 万平方米；2018 年，北京、上海、广州、杭州等租赁需求旺盛城市加大租赁相关用地供应力度，此外，合肥、南京、武汉等城市也相继推出租赁用地，2018 年全国共计成交租赁相关用地 145 宗，规划建筑面积超过上一年规模，达到 674 万平方米。

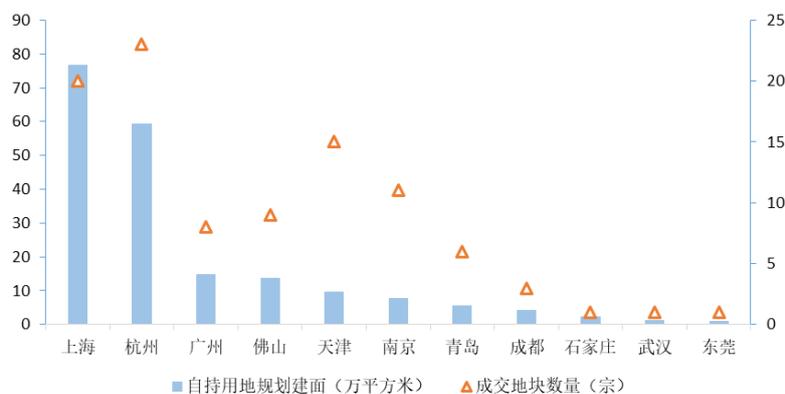
表 3：2017 年-2019 年租赁相关用地成交情况

年度	成交地块数量（宗）	自持用地规划建面（万平方米）
2017年	176	539
2018年	145	674
2019年1-6月	98	196

数据来源：各地土地储备中心，诸葛找房

2019 年上半年，上海、杭州、天津等共计 11 个城市推出租赁相关用地共 98 宗，比去年同期多 12 宗，1-6 月累计推出自持用地规划建筑面积达到 196.3 万平方米，其中，上海租赁用地供应规模以 76.8 万平方米居于首位。2019 年上半年，上海、杭州、广州、天津等热点城市继续加大租赁土地的供应量，尤以上海、杭州供应居多，据其国土局发出的“2018-2020 年住宅用地供应三年滚动计划”可以预见，未来 3-5 年仍将持续发力租赁供应，积极调整优化供应结构，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

图 6：2019 年 1-6 月各城市租赁用地成交情况



数据来源：各地土地储备中心，诸葛找房

从各城市租赁地块成交结果来看，杭州投放量最多，上半年共出让 23 宗租赁地块，上海无论是从投放量还是从投放力度方面都居于前列，上半年累计成交自持用地规划建筑面积 76.8 万平方米。上半年上海、杭州在践行自持土地方式和租赁市场探索中遥遥领先，为其他城市起到很好的示范作用，两城成交面积在上半年租赁地块成交总面积中占比近 7 成。

2019 年上半年，租赁相关用地延续去年推出量水平，推出方式因城施策，具体来看，以上海为代表推出的纯租赁用地、以杭州为代表推出的人才租赁住房用地正逐渐成为市场供应主流，这些地块价格相对较低，对平抑租赁市场价格、促进租赁住房市场健康发展提供有力保障。2019 年，在刺激住房租赁消费，大力培育发展住房租赁市场的基调下，全国将持续租赁用地上市规模，纯租赁地块、集体建设用地、人才租赁住房用地等占比有望进一步提升。

(二) 京沪集体性土地租赁住房项目相继开工，丰富住房租赁供给体系

图 7：北京最大集体租赁住房项目鲁能领寓



数据来源：各地土地储备中心，诸葛找房

2019 年上半年，北京两宗租赁地块开工。3 月由鲁能地产开发、北京建工四建公司承建的鲁能领寓项目正式开工。这是北京市首批 39 个集体租赁房项目之一，也是目前北京市开工面积最大、提供房源最多的集体租赁房项目。项目地处南四环与五环之间，总建筑面积 11.7 万平方米。建成后可以提供房源 1005 套，工程规模体量、房型丰富程度和房源数量均居北京同类住房项目之首。定位为中高端长期租赁社区，主要面向工作生活在北京南部地区的居民，确保更多城市白领、高级蓝领、应届毕业生和双创人群等青年从业者“居者有其屋”。

项目将于 2021 年 7 月交付使用。

图 8：上海首个集体土地入市建设租赁住房项目



数据来源：各地土地储备中心，诸葛找房

6月，上海市首个集体土地租赁住房项目开工，在存量建设用地面临“天花板”的供需矛盾下，尝试集体土地入市建设租赁住房，作为上海市首个正式开工的集体土地入市建设租赁住房项目，该项目主要为松江区G60科创走廊人才高地建设提供保障，打造集中居住、集中服务的长租型社区，为青年人才提供专业配套服务、解决青年人才的安居问题，同时也高质量开发利用了土地资源，盘活了农村集体建设用地资源，助推农村经济提振。项目预计2021年前后投入使用。

三、长租公寓企业：精细化运营多元化布局，探索核心盈利模式

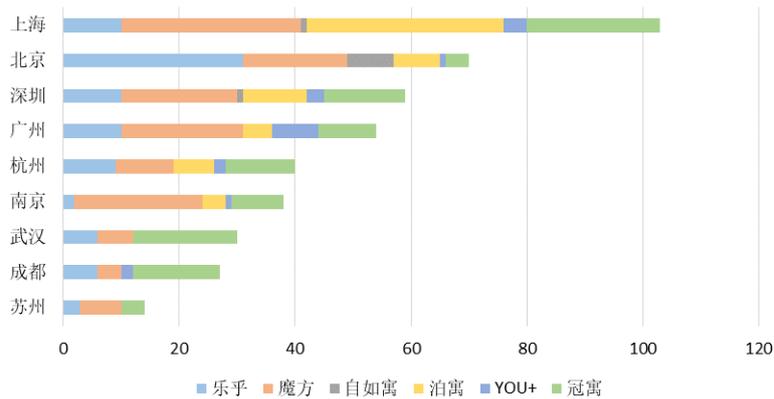
目前长租公寓企业布局城市已遍布全国大中城市，产品线覆盖度提升，向上兼容金领，向下探索蓝领等各类群体。部分长租公寓头部企业积极完善布局，碧桂园推出蓝领公寓，旭辉进军人才公寓领域，多元化布局产品、探寻合作共赢是当前及今后长租企业的重要发展方向。

（一）品牌公寓布局人口吸聚城市，集中式公寓更匹配年轻漂一族租赁需求

通过对典型公寓品牌的分析，人口流入量大、发展潜力大、租房需求旺盛的一线和强二线城市是企业布局重点。上海、北京等人口吸聚城市仍然是企业布局长租公寓的最热门城市。典型企业大多在上海、北京、深圳等城市有布局，此外广州、杭州、南京也是企业热衷的城

市，各大省会城市也均有一定企业布局。这类城市均是人口吸引力较强或旅游业较发达的，租房需求旺盛。

图 9：典型品牌公寓在各城市门店数量



资料来源：各品牌公寓官网，诸葛找房整理

表 4：房企布局长租公寓

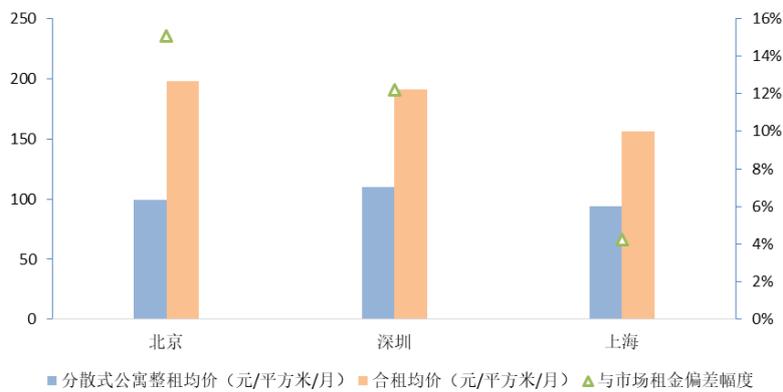
序号	开发商	长租公寓品牌	进入时间	布局城市
1	万科	泊寓	2016年5月	目前已布局北京、上海、广州、深圳等全国30个主要城市
2	龙湖地产	冠寓	2016年8月	目前已在上海、广州、苏州、南京等全国22个重点城市布局
3	碧桂园	碧家BIG+	2017年12月20日	BIG+碧家国际社区已经陆续在上海、深圳、武汉、厦门、广州、天津等一二线城市落地
4	保利地产	N+公寓	2017年	目前已在广州、北京、成都、重庆、武汉、南京、沈阳、大连等近20个城市布局。
5	远洋	邦舍Boonself	2017年	在北京、上海、深圳、广州、杭州、成都等一线及核心二线城市布局
6	华润置地	有巢	2017年	已完成在全国23个重点一二线城市的业务布局
7	招商蛇口	招商蛇口壹间、壹栈、壹堂	2016年7月	主要在深圳
8	金地集团	金地荣尚荟自在寓、草莓社区	2017年年初	主要集中在武汉和深圳
9	旭辉集团	领寓	2017年年初	完成了北京、上海、广州、深圳、杭州、武汉、南京、成都、郑州等19个一二线核心城市的布局
10	绿城集团	绿城优客	2016年	主要在重庆、西安、大连、长沙等地布局

资料来源：诸葛找房整理

这一趋势在房企系重资产模式长租公寓城市布局中表现更加明显，整体来看，长三角、京津冀、珠三角是热门地区，尤其以长三角热度最高。

长租公寓价格方面，分业态形式来看，分散式公寓市场化程度相对较高，房源也与市场租房类似。在一线城市中，分散式长租公寓受运营管理及装修改造成本赋值，价格普遍略高于市场租房。2019年上半年，北京分散式长租公寓价格较市场租房平均价格上浮15%，上海得益于长租公寓的大量供应，公寓价格最接近市场价格，仅上浮4%。

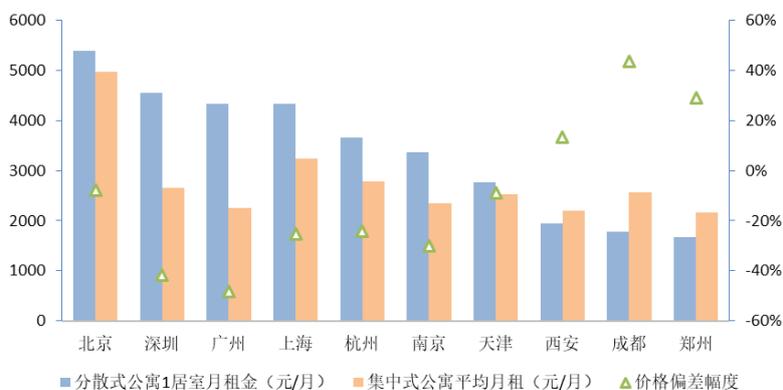
图 10：2019 年上半年一线城市分散式长租公寓租金均价



数据来源：诸葛找房

分散式与集中式公寓对比，房间月租金差异明显。由于在一线城市及热点强二线城市中，集中式长租公寓进入 25 时代：25 岁、25 平方米成为主流，小面积的开间租金价格相比于市场化程度较高的分散式公寓 1 居室要低，与追求独立空间并向往便捷多元化的年轻漂一族租赁需求更为匹配。

图 11：2019 年上半年重点城市分散式与集中式长租公寓居室月租金对比



分城市来看，不同城市圈品牌公寓布局因地制宜，造成与市场价格偏差度不一。京津冀城市圈核心城市北京、天津，集中式公寓单间价格与分散式公寓1居租金偏差均在10%以内，集中式公寓在此两城布局相对向城区、商圈集中，以北京为例，万科泊寓在京门店就有5家分布在四环内，导致集中式公寓整体均价较高；珠三角城市圈核心城市深圳、广州，不同业态类型的公寓价格偏差较高，在40%以上。以深圳为例，长租公寓参与旧改成趋势，释放城市存量空间。一部分城中村成为长租公寓改造对象，区位相对较为偏远，价格较低；长三角城市圈核心城市上海、杭州、南京价格偏差均在20%-30%之间，集中式公寓在长三角地区布局广泛，分布较为均衡；而在西安、郑州等城市集中式长租公寓布局还未形成规模化标准化，租赁面积及房型更为多样，房间租金相对较高，与分散式公寓租金价格偏差呈正值。

（二）长租行业整合加速，多元化产品布局助力行业发展

盈利难问题仍是困扰各类企业的首要问题，自去年杭州鼎家公寓、上海寓见公寓、北京昊园恒业、北京爱佳心仪等在内的多家长租公寓出现爆雷或跑路现象后，北京、上海、浙江等多省市已开展租金贷业务的监管，不少银行叫停了租金贷业务。今年以来，长租公寓艰难前行，行业整合加速：1月蛋壳公寓2亿美元全资收购爱上租，2月麦家公寓完成对寓见公寓部分资产的重组，5月安歆公寓并购逗号公寓，打造蓝领生态圈。长租公寓投资周期长、成本高、盈利难的固有属性，使得轻资产、中资产、重资产等不同运营模式都面临着盈利模式的再优化。

表 5：2019 年上半年行业、企业动态

发展规划	战略合作	收/并购重组	项目规划/落地	市场进入/扩张	融资发债
旭辉领寓、蛋壳公寓、海尔智慧家庭、建设银行	湾流国际、绿地、海尔家电、城家、未来域、YOU+	蛋壳公寓（收购爱上租）、麦家公寓（重组寓见）、安歆公寓（并购逗号公寓）	乐乎公寓、麦家公寓、首创置业、万科龙湖、正荣地产、阳光城、乐乎、融创东南、上坤、碧桂园文商旅、蛋壳公寓、旭辉领寓	达鑫地产、绿地	葛洲坝、华发、上海地产、绿城、万科、睿星资本、窝趣、蛋壳公寓、佳兆业、魔方、朗诗、宝龙地产、越秀地产、华住

发展住房租赁市场是国家倡导加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度的重要举措。长租公寓企业应避免盲目扩张，坚决抵制不法企业“激进扩张、违法牟利”等行为。我国长租公寓行业还处于发展初期阶段，政策和市场环境不确定性较大，增强企业自身抵御风险能力尤为重要。

2019 年上半年，长租公寓企业纷纷选择与其他企业合作共赢，增收益的同时，企业更加谨慎注重降低成本和风险。智能家居等不同领域企业合作进入长租行业，助力长租公寓多元化发展，实现企业间资源优势互补。企业个体积极关注和有效服务国家发展和社会需要，以企业长期发展为目标，基于政策制定发展规划，基于市场需求设计产品，积极探索更适合自身特点、更符合行业趋势的发展模式，根据客户需求打造多元化公寓产品，持续提升运营服务能力。未来房企发展长租公寓方面需要保持警惕，运营管理模式精细化成为趋势，降成本、增收益是扩大盈利的必要条件，房企继续探究稳健发展的盈利模式。

附：版权声明

本《二手房篇：预期转变、新房分流，二手房市场的升温困难重重》（以下简称“本报告”）系北京诸葛找房信息技术有限公司（以下简称“诸葛找房”）自主研究分析形成，本报告的知识产权归诸葛找房所有。

未经诸葛找房书面授权，任何个人和机构不得擅自转载、链接、转贴或以其他方式复制发布或发表本报告，且任何个人和机构（无论是否获得转载权或使用权）不得在未得到诸葛找房书面确认的前提下擅自删减、编辑、修改本报告之内容。

已经获得诸葛找房授权的个人和机构在使用本报告时，需遵循以下规则：

- （1）注明报告来源于“诸葛找房”；
- （2）在授权范围内进行使用或转载；
- （3）是以新闻性或其他经诸葛找房确认的合理用途为使用目的的合理、善意引用；
- （4）不得对本报告内容原意进行曲解、修改；
- （5）使用本报告之内容不得进行以下任意行为，否则自负由此产生的全部法律责任和不利后果：
 - ① 任何损害或可能损害诸葛找房或任何第三方权益；
 - ② 任何违法违规行为；
 - ③ 任何损害或可能损害社会公序良俗的行为；
 - ④ 未经许可擅自同意或许可第三方使用、转载本报告内容。

对于不当转载或不当引用本报告内容而引起的民事纠纷、行政责任或其他损失，诸葛找房不承担责任。对不遵守本声明或其他违法或恶意使用本报告者，诸葛找房保留追究其法律责任的权利。

北京诸葛找房信息技术有限公司

2019年07月10日