

## 5月商品房成交微涨，重点城市去化周期降至10个月以下

2019年5月，各等级城市住宅均价环比小幅上涨，热点城市价格走势平稳，太原、青岛价格同比涨幅较大；在房地产融资进一步收紧及部分城市调控加码的背景下，当前房价涨幅相对平稳。30城商品房成交面积环比微涨，同比持续上涨，一线城市中深圳成交量涨幅明显，二线城市市场降温，成交量环比稳中有降，三四线城市成交量较去年同期多有下滑。重点一二线城市库存量走低，去化周期降至10个月以下。

政策方面，银保监会表示坚持房地产融资审慎监管制度，严控银行保险资金违规进入房地产市场。各地持续优化调控政策，其中苏州于本月陆续出台包括限售新政在内的多项楼市调控政策。济南、北京加大对房地产市场的监管力度。合肥完善土地竞拍规则，要求关联公司不得报名竞买同一宗土地。

### 1.1 5月各线城市住宅均价环比小幅上涨，二线城市涨幅最大

2019年5月，分能级来看：一线城市均价41455元/㎡，环比微跌0.03%，同比上涨0.55%，价格维持平稳走势；二线城市均价12291元/㎡，环比上涨0.5%，同比上涨5.61%；三四线城市均价9273元/㎡，环比上涨0.32%，同比上涨6.71%。预期未来，一二线城市房价将更趋平稳，部分三四线城市将面临调整压力。

表：2019年5月各等级城市商品住宅均价及变化情况

城市等级	商品住宅均价（元/㎡）	环比	同比
一线	41455	-0.03%	0.55%
二线	12291	0.50%	5.61%
三四线	9273	0.32%	6.71%

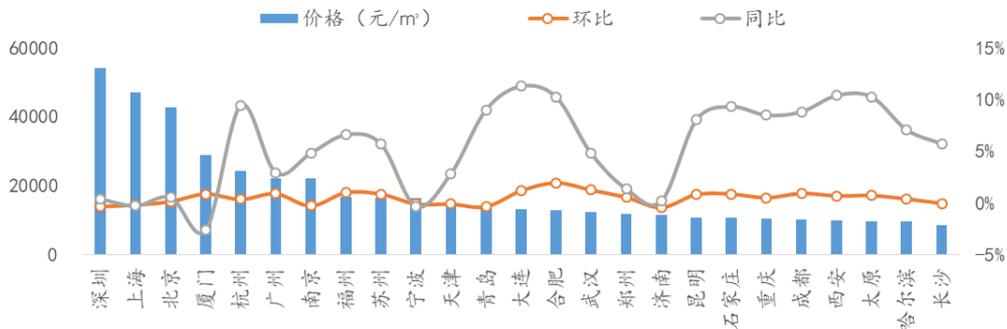
数据来源：诸葛找房

### 1.2 热点城市价格走势平稳，大连、西安价格同比涨幅较大

从监测25个热点城市房价变化情况来看，2019年5月，各城市住宅价格环比涨跌幅微小，17个城市房价环比上涨，合肥、武汉、大连环比涨幅在1%以上，其余城市涨幅均在1%以下；青岛、济南等8个城市房价环比下跌。从同

比变化来看，大连、西安、太原、合肥 4 个二线城市房价同比涨幅在 10% 以上，其余城市涨幅在 10% 以内，上海、宁波、厦门 5 月房价同比下跌。

2019年5月热点城市住宅价格及同环比变化情况

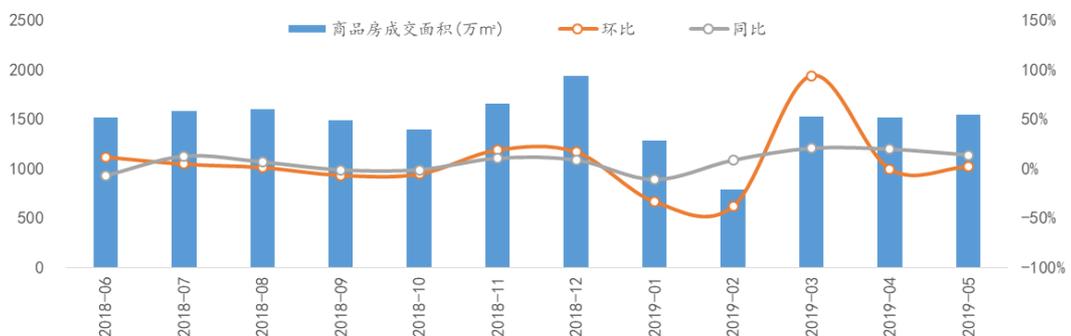


数据来源：诸葛找房

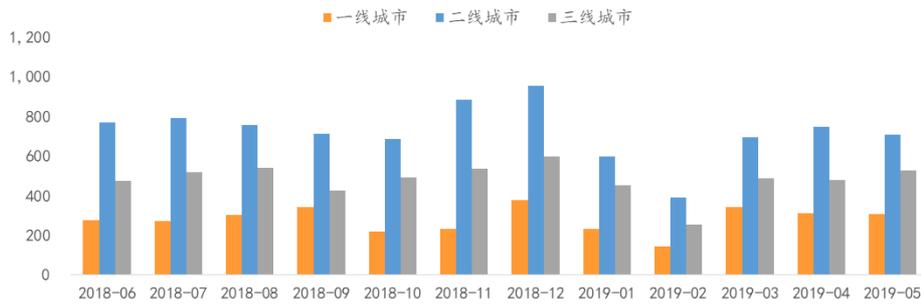
### 2.1 30城商品房成交面积环比微涨，同比持续上涨

2019年5月30个重点城市商品房成交面积1544万㎡，环比上涨1.7%，同比2018年5月上漲13.6%。分城市等级来看，一线与二线城市销售面积环比下降，三线城市环比上涨。从同比变化看，一线城市成交量同比上涨14.4%，涨幅收窄，二线城市同比上涨13.4%，三线城市同比上涨13.4%。从1-5月累计数据看，2019年1-5月30城商品房成交面积共计6682.5万㎡，同比上涨10.1%，一线与三线城市成交量同比上升，二线城市累计同比下降2.9%。2019年1-5月一线城市供应放量，成交较为活跃，同比2018年1-5月成交量上涨33.7%，涨幅超过二三线城市。

2018年1月-2019年5月30城商品房成交面积月度走势



分等级城市新建商品房成交面积



指标	商品房成交面积 (万㎡)			
	30城	一线城市	二线城市	三线城市
2019年5月	1544.4	307.8	710.0	526.7
环北	1.7%	-1.7%	-5.3%	9.8%
同比	13.6%	14.4%	13.4%	13.4%
2019年1-5月	6682.5	1339.0	3141.1	2202.3
累计同比	10.1%	33.7%	-2.9%	20.2%

数据来源：诸葛找房

30城样本为：北京、上海、广州、深圳、天津、杭州、南京、武汉、南昌、成都、青岛、苏州、福州、厦门、长沙、哈尔滨、长春、无锡、东莞、昆明、石家庄、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、兰州、江阴。

## 2.2 一线城市整体成交量环比下行，深圳涨幅明显

2019年5月，北上广深四个一线城市商品房成交面积环比仅深圳上涨，涨幅26.1%，上海、广州、北京环比下跌；同比来看，深圳成交量上涨明显，同比上涨46.4%，北京同比上涨18.9%，上海微涨4%，广州同比下跌。

表：2019年5月一线城市商品房成交面积及同环比变化

城市	商品房成交面积 (万㎡)			
	2019年4月	2019年5月	环比	同比
上海	158.2	127.1	-19.7%	4.0%
广州	82.0	74.9	-8.7%	-25.6%
北京	75.7	66.2	-12.6%	18.9%
深圳	44.3	55.9	26.1%	46.4%

数据来源：诸葛找房

### 2.3 二线城市市场降温，成交量环比稳中有降

2019年5月二线代表城市中，多数城市成交量环比呈现下跌，福州、大连、青岛、武汉4城成交量环比上涨，杭州、成都、苏州、长春、南京、厦门6城成交量环比下跌。同比来看，福州成交量上涨60.7%，苏州成交量上涨47.2%，涨幅较大；大连成交量同比下降32.2%，跌幅较大。5月份，二线城市市场热度较3月、4月有所降低，但仍处于往年同期较高水平。

2019年5月二线代表城市成交面积及同环比变化

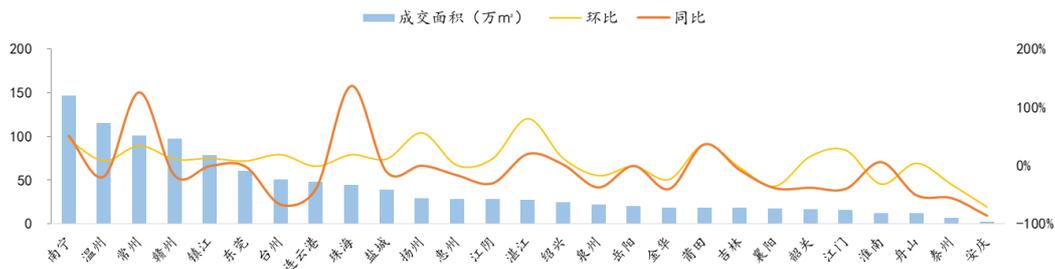


数据来源：诸葛找房

### 2.4 三四线城市成交量较去年同期多有下滑

2019年5月三四线代表城市商品房成交面积环比多数上涨，在27个代表城市中，湛江、扬州、南宁等18个城市成交量环比上涨，襄阳、安庆等9个城市成交量环比下跌。与去年同期相比，珠海、常州等7个城市同比上涨，台州、安庆等20个城市成交量同比下跌。三四线城市房地产市场逐渐趋于理性，是各地落实“因城施策、分类指导”调控政策的具体体现，但三四线城市在过去两年快速增长后，需求面临透支，加之棚改红利衰退，市场下行压力仍存。

2019年5月三四线城市代表城市成交面积及同环比变化

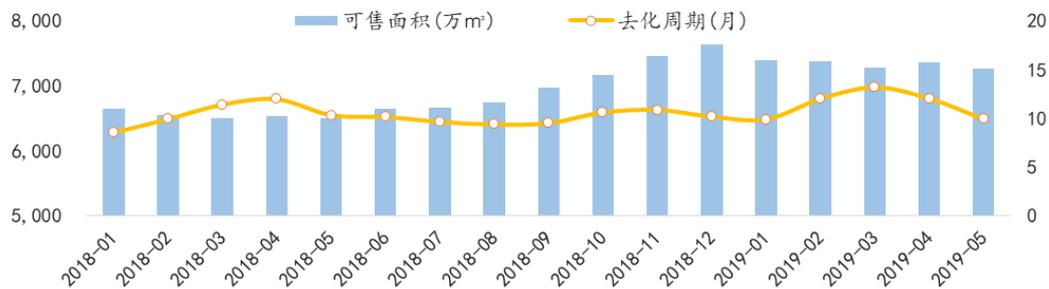


数据来源：诸葛找房

### 3.1 重点城市库存量走低, 去化周期降至 10 个月以下

5月, 监测重点10城库存量7260万㎡, 环比上月增加100万㎡, 去化周期也随之走低, 为9.93个月。其中一线城市商品房待售面积2774万㎡, 比上月末减少115万㎡, 环比下跌4%, 去化周期大致8.63个月; 二线城市商品房待售面积4485万㎡, 比上月末增加14万㎡, 环比上涨0.3%, 去化周期大致10.95个月。

十大重点城市商品房存量面积及去化周期走势



10城样本为：北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、杭州、南京、武汉、成都。

表：2019年5月十大热点一二线城市可售面积与去化周期情况

城市能级	商品房可售面积 (万㎡)	环比	去化周期 (月)	环比
一线	2,774.42	-4.0%	8.63	-21.5%
二线	4,485.94	0.3%	10.95	-14.7%

数据来源：诸葛找房