

7月,房地产市场有所降温,供求皆走弱,其中一线城市成交仍处高位,上海多盘日光,近7成二、三线城市成交同比转降,徐州创年内新低。22城集中供地空窗期,土地成交量价齐跌。

# 7月楼市降温 仅一线城市保持增势 地市供求断档环比腰斩

## 二手房

### 一线增势保持上海创新高 近8成二、三线环比转跌

7月房企推盘积极性不高,供应保持稳步回落。29个重点城市预估新增供应面积2216万平方米,同环比齐降,降幅分别达到了18%和15%,经历了年中供货高峰期,迎来阶段性回调。

分能级来看,一线城市供应量保持增势,4个一线城市7月供应面积为383万平方米,环比增长29%,同比增幅也达56%。北京、

上海供应量持续高位波动,其中上海单月供应量达188万平方米,创年内新高。广州、深圳供应环比持增,同比回落,不及去年同期。

热点二三线城市供应规模高位回落,同环比齐跌。25个监测城市7月合计供应1833万平方米,环比下降20%,同比下降25%。不同城市分化加剧:仅无锡、东莞、厦门等少数东南

### 新房供应

沿海城市,房企推盘积极性较高,7月供应规模同环比齐增;多数城市7月供应量保持增势,武汉、郑州、昆明、南宁等同比降幅均在5成以上。预判下月,我们认为,年中房企业绩冲刺季已过,7-8月本属淡季,房企推盘积极性不会太高,整体推盘量有望与7月持平或小幅回落,不过不同城市间分化行情依旧,对于基本面较好的核心一二线和强三线,房企依旧会加快推盘节奏,而针对部分缺乏基本面支撑的三四线城市,供应也将大幅回落。

### 成交环比再降16%且连跌4月 深圳同比锐减79%领跌

7月,二手房市场整体规模有所回落,10个重点城市共计成交499万平方米,环比下降16%。基于去年同期经济复苏市场需求持续释放,同比回落3成,同比2019年也由增转跌至18%,基于全国二手房市场监控加码,整体市场成交有所抑制。

具体到城市来看,10城环比表现普遍回落,仅成都较上月几乎持平,其余城市均有不同程度下跌,杭州、青岛回落超3成。同比来看,整体表现均有下跌,仅南昌二手房市场仍需求坚挺,同比增幅小幅上调至45%;受限于楼市调控,深圳市场长期下行趋势稳定且跌幅扩大,同比下降扩大至79%,同比2019年也增至65%降幅;南京、青岛因调控升级成交降温,同比回落超3成,南京较之2019年仍有32%增长。

当前全国主要城市二手房住宅市场表现受调控稳中有降,叠加下半年新房市场持续供应,预计后续将持续趋稳小幅下行。

### 新房成交

同期,居民购房热情有增无减。二三线城市成交量稳步回调,25个监测城市7月预计整体成交2127万平方米,环比下降10%,同比下降13%。半数城市同环比齐降,南京、杭州、常州、东莞、宁波等前期“高热”城市需求透支严重,7月迎来阶段性回调,仅成都、天津、福州等少数几个城市稳步放量,7月成交量同环比齐增,显著好于2019年同期。预判下月,我们认为,二三线整体成交动能减弱,或与7月持平或小幅微降,前期出台调控的热点城市或将延续低迷走势。

### 热度回落仅一线成交高位保持 近7成二、三线成交环比齐跌

7月典型城市商品住宅成交热度略有回落,29个监测城市预计成交规模达2420万平方米,环比下降11%,同比由正转负,下降12%,较2019年同期降幅也有2%。

分能级来看,一线城市7月预计整体成交新房293万平方米,环比下降17%,与去年同期

基本持平,较2019年同期增长15%。4个一线城市经历了年中放量,7月环比皆有不同程度回调,同比来看,广州、深圳小幅回落,在调控的层层加码之下,投机性需求被遏制,整体市场也渐趋理性;上海、北京整体成交热度依旧较高,7月成交表现显著好于2020年和2019年

## 土地市场

### 集中供地后空窗期 成交规模腰斩而地价环降28%

截至7月28日,全国300城经营性土地成交总建面10786万平方米,环比近乎腰斩,同比下降58%;成交总金额2931亿元,同、环比分别下降58%和63%;平均楼板价降至2718元/平方米,环比再跌28%。土拍平均溢价率回升至13.9%,环比增加1.1个百分点。其中,一线城市平均溢价率降至1.5%的低位,仅上海、广州和深圳少量商办地块出让,多数地块均底价成交;二线城市平均溢价率19.4%,环比增加7.4个百分点,主要原因在于西安大量超高溢价地块成交;三四线城市平均溢价率小幅回落至13.6%,环比减少2.3个百分点。平均流拍率回升至17%,流拍地块主要集中在青岛、长沙、太原、南昌等非热点城市。从地块属性来看,这些流拍土地多为区位偏远、商业公建占比高的土地,故流拍概率较大。(克而瑞)

### 库存

武汉、佛山单月供求比小于0.8。值得注意的是,多数城市新房销售仍处于火热状态。如上海、杭州、济南、宁波、南京、合肥、长沙消化周期不足1年。对比长春、大连、昆明等存量积压城市而言,热点城市间市场分化尤为明显。

### 超6成城市存量环比回落 大连长春等消化周期仍达22个月

7月热点城市整体保持供求平衡态势,部分城市如上海、广州、徐州、东莞等因为供应加

推影响供求比略增。徐州、东莞、厦门、无锡、杭州呈供过于求,而济南、合肥、常州、郑州、

## 木里木外,为您提供高品质居家生活

时下,家居定制蔚然成风。木里木外作为中国“高定家居”品类的领导品牌,以高端家庭的品质生活作为出发点,结合中国传统文化、国际时尚美学与领先技术,阐释中华民族的菁英生活哲学。品牌始终以高标准专注高品质木作家居的研发、设

计和生产。成为世界家居理念引领者是木里木外的企业愿景,致力于提供高品质的居家生活。自创生之日起,木里木外即作为一个中国品牌,开启绽放于世界的征程。木里木外始终坚持着最初的愿景,以家居为媒介,将其背后

所承载的生活创想传递至全世界。

在木里木外,对于完美生活理念的追求与表达,并非仅仅是对于设计的要求,更是贯穿于产品生产的准则,自始至终采用卓越的生产工艺与严苛的质量标准,成为木里木外确保每一件产品均能够将美学价值与产品质量共同交付的保证。“最好的作品,其实是生活”。木里木外的作品来自于对当代人居生活的深刻解读,每款产品背后是对材料本质和其所代表的文化符号的探索推衍。每一毫米都不将就,每一环节都不放松,每一标准都不妥协,是木里木外永恒的价值理念。

服务方面,木里木外在业界率先做到了让业主“享



受家装作业的过程”,严格遵循“7S”把控,在施工环境中完成整理、整顿、清扫、清洁、素养、安全和节约全流程,满足业主挑剔的施工速度与质量的要求。

在启东滨海工业园,木

里木外拥有11万平方米的厂房,年产值达十亿多元。截至2020年9月,在全国开设45家线下体验店。旗下产品涵盖高端门系统、护墙系统、收纳系统、整装卫浴系统以及智能家居系统。

