



2019 年上半年全国新开盘总结报告

目录

目录.....	1
摘要.....	1
2019 年上半年全国主要城市新开盘总结.....	3
1、开盘量：重点城市开盘 1674 次，推出房源逾 33 万套.....	3
2、去化情况：平均去化率超 7 成，南昌、武汉表现较好.....	4
3、产品定位：超 7 成为刚需类楼盘，平均去化水平逾 7 成.....	15
4、客户情况：刚需客户仍占主流，中高端改善需求也较为旺盛.....	18



摘要

2019 年上半年，房地产调控以“稳”为主，中央坚持“房住不炒”，地方收紧调控，一城一策持续优化调控措施，房地产金融监管保持收紧态势。一城一策延伸至土地端，房地产市场基于城市间分化现象明显，重点强调因城施策。房地产金融监管以紧为主。政治局会议强调，注重以供给侧结构性改革的办法稳需求，坚持结构性去杠杆，在推动高质量发展中防范化解风险。5 月，国家发改委就建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系有关情况举行发布会，规划司司长表示，放宽落户不等于放松对房地产的调控，“房子是用来住的，不是用来炒的”定位必须坚持、不能动摇。银保监会公布 2019 年银行机构“巩固治乱象成果促进合规建设”工作要点，严查房地产违规融资。2019 年是继续推进房地产长效机制取得实质性进展的关键年，楼市调控的主基调仍是“坚持住房居住属性”。从 2019 年上半年重点城市开盘情况来看，杭州、重庆仍保持较高水平，从去化来看，南昌和武汉去化效果非常好，平均去化率均超 8 成。

1. 开盘量：重点城市开盘 1674 次，推出房源逾 33 万套

2019 年上半年，14 个重点城市住宅类项目共计开盘 1674 次，推出房源逾 33 万套。其中一线城市广州开盘量较大，共计开盘 76 次；二线城市中杭州、重庆开盘次数较多，分别为 335 次和 231 次。北京、深圳、南昌、青岛和苏州开盘量相对较少。

从各城市单项目推盘量来看，2019 年上半年，武汉恒大科技旅游城夺得项目推盘套数排行榜榜首，1 月 6 日开盘一次性推出 3635 套房源，该项目为纯新盘，位于江夏区，属投资类地产，开盘均价为高层 10700 元/平方米、洋房 13000 元/平方米、公寓 11000 元/平方米、联排 21000 元/平方米。

2. 去化情况：平均去化超 7 成，南昌、武汉表现较好

2019 年上半年，全国 14 个重点监测城市新开住宅项目当天去化率均值为 71%。进入 2019 年以来，去化表现整体上扬，4、5 和 6 月去化率在 73% 左右小幅波动。整体来看，今年上半年去化水平低于去年同期。

从项目去化情况来看，2019 年上半年共有 368 个项目开盘售罄，主要集中在杭州和武汉，其中杭州较多，占据 136 席。



3. 产品定位：超 7 成为刚需类楼盘，平均去化水平逾 7 成

从重点城市推盘项目的产品定位情况来看,2019 年上半年开盘项目仍以刚需产品为主。71% 的楼盘主推针对首次置业或首次改善的刚需类产品户型,28.4% 的项目主要面向中高端改善型需求,0.6% 的项目推出不限购的商住产品,主要面向投资客户及部分受限购条件制约的自住购房者。

4. 客户情况：刚需客户仍占主流，中高端改善需求也较为旺盛

根据调研现场客户访谈,教育资源、交通便利、工作地点、结婚都是限制购房的重要因素,刚需客户年龄段普遍在 30-35 这个区间段,教育资源和交通便利为首要考虑因素;中高端改善客户主要考虑项目的户型设计合理性、舒适度,能容纳多口之家的大户型、周边配套成熟为选购热点。



2019 年上半年全国主要城市新开盘总结

2019 年上半年，房地产调控以“稳”为主，中央坚持“房住不炒”，地方收紧调控，一城一策持续优化调控措施，房地产金融监管保持收紧态势。一城一策延伸至土地端，房地产市场基于城市间分化现象明显，重点强调因城施策。房地产金融监管以紧为主。政治局会议强调，注重以供给侧结构性改革的办法稳需求，坚持结构性去杠杆，在推动高质量发展中防范化解风险。5 月，国家发改委就建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系有关情况举行发布会，规划司司长表示，放宽落户不等于放松对房地产的调控，“房子是用来住的，不是用来炒的”定位必须坚持、不能动摇。银保监会公布 2019 年银行机构“巩固治乱象成果促进合规建设”工作要点，严查房地产违规融资。2019 年是继续推进房地产长效机制取得实质性进展的关键年，楼市调控的主基调仍然是“坚持住房居住属性”。从 2019 年上半年重点城市开盘情况来看，杭州、重庆仍保持较高水平，从去化来看，南昌和武汉去化效果非常好，平均去化率均超 8 成。

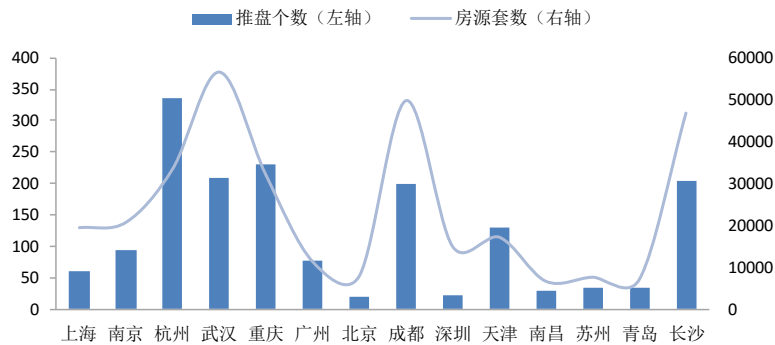
本报告针对 2019 年上半年重点城市新开楼盘推盘量、去化情况、定价策略、产品定位及客户情况进行系统梳理，总结全国新开盘的供需变化和营销特点，帮助企业实时、准确地了解最新市场动态，为及时调整营销策略提供决策支持。

1、开盘量：重点城市开盘 1674 次，推出房源逾 33 万套

2019 年上半年，14 个重点城市住宅类项目共计开盘 1674 次，推出房源逾 33 万套。其中一线城市广州开盘量较大，共计开盘 76 次；二线城市中杭州、重庆开盘次数较多，分别为 335 次和 231 次。北京、深圳、南昌、青岛和苏州开盘量相对较少。



图：2019 年上半年重点城市开量



数据来源：CREIS 中指数据，中指监测

从各城市单项目推盘量来看，2019 年上半年，武汉恒大科技旅游城夺得项目推盘套数排行榜榜首，1 月 6 日开盘一次性推出 3635 套房源，该项目为纯新盘，位于江夏区，属投资类地产，开盘均价为高层 10700 元/平方米、洋房 13000 元/平方米、公寓 11000 元/平方米、联排 21000 元/平方米。

表：2019 年上半年主要城市项目推盘量 TOP10

城市名称	项目名称	推出套数	开盘时间	开盘去化率
武汉	恒大科技旅游城	3635	1 月 6 日	76%
深圳	新锦安海纳公馆	1889	6 月 11 日	-
深圳	佳兆业 E 立方	1680	2 月 23 日	-
深圳	桑泰龙樾	1411	4 月 27 日	-
北京	葛洲坝紫郡兰园	1398	3 月 18 日	57%
武汉	德雅国际城	1316	1 月 26 日	100%
长沙	蔷薇国际	1142	6 月 15 日	-
深圳	新天鹅堡三期	1110	5 月 16 日	-
上海	高尚领域	1108	6 月 14 日	59%
武汉	保利上城	1065	4 月 4 日	100%

数据来源：CREIS 中指数据，中指监测

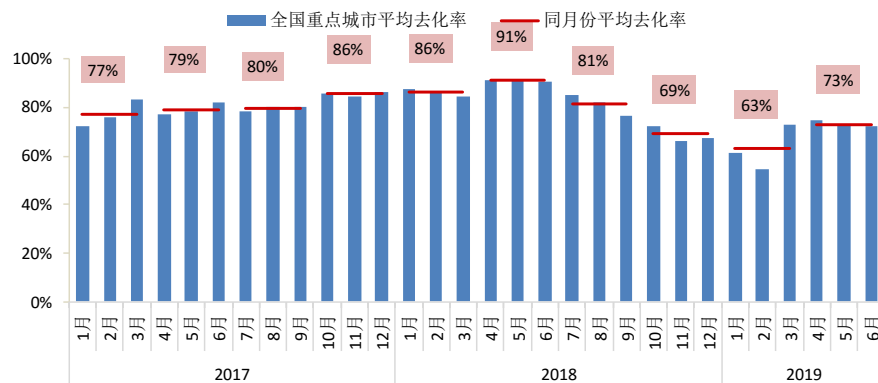
2、去化情况：平均去化率超 7 成，南昌、武汉表现较好

➤ 上半年重点城市新开盘去化率均值为 71%，南昌、武汉去化超 8 成

2019 年上半年，全国 14 个重点监测城市新开住宅项目当天去化率均值为 71%。进入 2019 年以来，去化表现整体上扬，4、5 和 6 月去化率在 73% 左右小幅波动。整体来看，今年上半年去化水平低于去年同期。



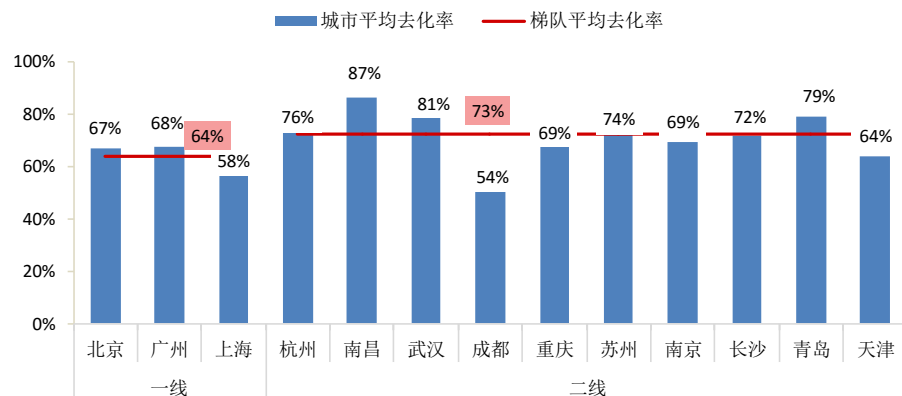
图：2019 年上半年全国重点城市新开盘项目平均去化率



数据来源：CREIS 中指数据，中指监测

分城市来看，6 个城市去化率超过平均水平。南昌和武汉上半年市场需求较为旺盛，去化取得非常好的效果，均超 8 成；青岛和杭州去化也非常好，去化率分别为 79% 和 76%。而上海和成都平均去化率分别为 58% 和 54%，在监测城市中开盘去化效果较差。

图：2019 年上半年重点城市新开盘项目平均去化率



数据来源：CREIS 中指数据，中指监测

➤ 2019 年上半年共有 368 个项目开盘售罄，杭州占 136 席，武汉居其后

从项目去化情况来看，2019 年上半年共有 368 个项目开盘售罄，主要集中在杭州和武汉，其中杭州较多，占据 136 席。

从开盘去化率排行榜来看，69.6% 的项目为刚需楼盘，中高端改善项目占比超 3 成。在较大的需求支撑下，部分刚需项目开盘前积累有效客户量远远超过推盘量，开盘效果十分理想。如 2 月 20 日开盘的大汉月亮河畔，积累有效客户 800 个，约为推出套数的 12.7 倍，当天推出房源全部售罄；去化



效果较好的刚需楼盘多数位于郊区或远城区。相比主城区，远郊区楼盘价格相对较低，且户型面积选择较为丰富。

表：2019年上半年全国主要城市项目开盘去化率排行榜

城市	项目名称	推出套数	积累客户数	销售均价(元/m ²)	开盘时间	开盘去化率
成都	水岸华府	139	-	6590	1月4日	100%
成都	蔚蓝卡地亚云墅(黑钻2期)	188	-	11000	1月10日	100%
成都	远洋万和公馆(万和悦庭)	351	-	21990	1月23日	100%
成都	德商迎晖天玺	172	-	23360	1月25日	100%
成都	百伦山水居	376	-	8680	1月24日	100%
成都	蓝泊湾	38	-	8600	1月23日	100%
成都	御景滨江	184	-	6500	2月2日	100%
成都	九龙仓时代小镇(时代奥特莱斯、时代府邸)	78	-	11300	2月12日	100%
成都	优品道锦绣北区	224	-	13160	2月20日	100%
成都	融创玖阙府南苑	46	-	13754.35	3月6日	100%
成都	中德英伦联邦	604	-	15779	3月13日	100%
成都	九龙仓时代上城	236	-	12800	3月14日	100%
成都	保利天悦中心	152	-	21410	3月20日	100%
成都	万科未来城	234	-	13400	3月27日	100%
成都	沁园世纪广场	136	-	15570	3月28日	100%
成都	香悦云庭	184	-	9164	3月29日	100%
成都	碧桂园天玺湾	80	-	6800	3月31日	100%
成都	濛阳印象	84	-	4420	4月17日	100%
成都	隆鑫首府	80	-	7640	4月17日	100%
成都	西派城	24	-	18280	4月18日	100%
成都	隆鑫首府	84	-	7900	4月24日	100%
成都	碧桂园天玺湾	184	-	6600	4月26日	100%
成都	麓湖生态城	468	-	24290	5月7日	100%
成都	置信牧山丽景	21	-	14600	5月7日	100%
成都	悦府	18	-	9100	5月8日	100%
成都	上林开府	216	-	11340	5月22日	100%
成都	百悦142	396	-	12500	5月23日	100%
成都	融创玖樾台	284	-	14625	5月26日	100%
成都	恒大中央广场	173	-	17770	5月30日	100%
成都	品润金樾府	343	-	7100	5月30日	100%
成都	优品道锦绣	246	-	13160	6月5日	100%
成都	中铁城阅湖和庭	360	-	6440	6月2日	100%
成都	碧桂园上观	86	-	16500	6月7日	100%
成都	蔚蓝卡地亚云墅(黑钻2期)	168	-	13000	6月5日	100%
成都	辰兴锦城国际	120	-	5850	6月6日	100%



城市	项目名称	推出套数	积累客户数	销售均价(元/m ²)	开盘时间	开盘去化率
成都	隆鑫首府	84	-	7890	6月5日	100%
成都	中建天府公馆	232	-	14100	6月19日	100%
成都	建发中央湾区	272	-	11870	6月20日	100%
成都	明信城	384	-	10750	6月20日	100%
成都	凯德世纪名邸	419	-	19550	6月20日	100%
北京	万科翡翠云图	80	-	53000	3月16日	100%
北京	山屿湖	192	-	53000	3月18日	100%
杭州	时代滨江翡翠之星	149	-	35837	1月1日	100%
杭州	招商越秀公园 1872	110	-	40400	1月5日	100%
杭州	绿都云和湖	397	-	26900	1月10日	100%
杭州	华夏四季	280	-	30800	1月12日	100%
杭州	宋都如意春江	16	-	17200	1月16日	100%
杭州	众安学君里	72	-	16400	1月21日	100%
杭州	华夏四季	182	-	30800	1月22日	100%
杭州	时代滨江翡翠之星	47	-	39800	1月22日	100%
杭州	金辉蓝光星奕云著	200	-	19700	1月23日	100%
杭州	滨江御江南	12	-	48119	1月26日	100%
杭州	万科西望	3	-	31729	1月25日	100%
杭州	九龙仓君廷	14	-	23100	2月22日	100%
杭州	绿城建发沁园	125	-	54000	3月3日	100%
杭州	滨江·新希望·新城未来海岸	76	-	17200	3月4日	100%
杭州	中国铁建西湖国际城	262	-	23254	3月6日	100%
杭州	万科缙云坊	38	-	19837	3月7日	100%
杭州	金成英特尔湾	140	-	23700	3月10日	100%
杭州	天都城沁源公寓	128	-	16124	3月11日	100%
杭州	祥生绿都京杭府	51	-	20200	3月11日	100%
杭州	华夏四季	308	-	26500	3月12日	100%
杭州	杭州江山风华	68	-	19500	3月14日	100%
杭州	三湘印象森林海尚	31	-	45800	3月15日	100%
杭州	万科玖望	12	-	24000	3月15日	100%
杭州	国能悦玺台	76	-	15450	3月17日	100%
杭州	万科西望	4	-	31509	3月14日	100%
杭州	新希望滨江锦粼府	108	-	28200	3月17日	100%
杭州	绿地艺尚府	108	-	22000	3月21日	100%
杭州	中南君奥时代	262	-	20500	3月25日	100%
杭州	滨江碧桂园翡翠江南	59	-	35132	3月25日	100%
杭州	荣安柳岸闻莺	79	-	19000	3月26日	100%
杭州	绿都云和湖	84	-	32080	3月30日	100%
杭州	招商越秀公园 1872	82	-	40800	3月30日	100%
杭州	万科缙云坊	64	-	19976	3月29日	100%
杭州	金成英特尔湾	140	-	23700	3月31日	100%



城市	项目名称	推出套数	积累客户数	销售均价(元/m ²)	开盘时间	开盘去化率
杭州	香港兴业耦园	144	-	28200	3月31日	100%
杭州	金地滨江万科悦虹湾	136	-	32994	3月31日	100%
杭州	龙湖江与城	194	-	17800	3月31日	100%
杭州	越秀西海岸	44	-	17516	3月30日	100%
杭州	宋都如意春江	72	-	17200	4月1日	100%
杭州	东南钱江蓝湾	84	-	22295	4月7日	100%
杭州	新希望滨江锦粼府	180	-	28004	4月9日	100%
杭州	佳源西溪印象	64	-	36757	4月13日	100%
杭州	九龙仓君廷	44	-	22933	4月12日	100%
杭州	世茂钱塘天誉	93	-	46886	4月11日	100%
杭州	滨江御江南	76	-	33551	4月13日	100%
杭州	滨江御江南	2	-	53853	4月13日	100%
杭州	国能悦玺台	221	-	15803	4月14日	100%
杭州	越秀西海岸	294	-	17148	4月11日	100%
杭州	宋都相贤府	17	-	17500	4月15日	100%
杭州	滨江碧桂园翡翠江南	60	-	35132	4月8日	100%
杭州	天都城沁源公寓	190	-	16327	4月15日	100%
杭州	万科玖望	19	-	24000	4月16日	100%
杭州	路劲远洋江南院子	280	-	19200	4月20日	100%
杭州	银城云谷天境	41	-	34749	4月20日	100%
杭州	融创金成臻蓝府	35	-	31100	4月20日	100%
杭州	金地玖峯汇	177	-	34797	4月21日	100%
杭州	杭州江山风华	14	-	28300	4月21日	100%
杭州	宋都如意春江	11	-	24500	4月22日	100%
杭州	绿城云栖桃花源	60	-	15100	4月20日	100%
杭州	融创微风之城	19	-	18000	4月25日	100%
杭州	上坤山语四季	177	-	19000	4月25日	100%
杭州	滨江新希望新城未来海岸	159	-	16600	4月25日	100%
杭州	龙湖江与城	298	-	17800	4月26日	100%
杭州	滨江碧桂园翡翠江南	44	-	35423	4月27日	100%
杭州	东南钱江蓝湾	84	-	22295	4月27日	100%
杭州	滨江新希望拥潮府	140	-	38253	4月27日	100%
杭州	中城汇 MIDTOWN	75	-	41800	4月27日	100%
杭州	万科大溪谷	144	-	20600	4月28日	100%
杭州	阳光城未来悦	149	-	31000	4月29日	100%
杭州	荣安柳岸闻莺	76	-	19000	4月29日	100%
杭州	保利融信和光尘樾	136	-	25933	4月29日	100%
杭州	新希望滨江锦宸	203	-	38000	5月8日	100%
杭州	宋都相贤府	36	-	17220	5月8日	100%
杭州	阳光城山水悦江府	190	-	21999	5月6日	100%
杭州	泰禾野风大城小院	90	-	15500	5月10日	100%



城市	项目名称	推出套数	积累客户数	销售均价(元/m ²)	开盘时间	开盘去化率
杭州	合景天誉	18	-	49200	5月10日	100%
杭州	融信远洋厘望 NE01	49	-	54000	5月11日	100%
杭州	金成英特尔湾	140	-	23700	5月12日	100%
杭州	新城璟隽公馆	72	-	32191	5月11日	100%
杭州	阳光城上林湖	59	-	16800	5月12日	100%
杭州	金辉蓝光星奕云著	132	-	20500	5月13日	100%
杭州	融创微风之城	21	-	18000	5月13日	100%
杭州	首开东城金茂府	55	-	46776	5月17日	100%
杭州	祥生云湖城	156	-	19700	5月18日	100%
杭州	绿城建发沁园	46	-	63600	5月18日	100%
杭州	杭房城发御东方	118	-	26300	5月19日	100%
杭州	首开杭州金茂府	69	-	68317	5月16日	100%
杭州	保利滨江上品	261	-	69800	5月19日	100%
杭州	滨江金茂府	6	-	64940	5月21日	100%
杭州	绿城雲栖桃花源	66	-	15100	5月19日	100%
杭州	德信碧桂园印江南	28	-	26362	5月21日	100%
杭州	中天卓越风荷锦庭	80	-	18600	5月21日	100%
杭州	绿城和庐	105	-	25500	5月23日	100%
杭州	万科大溪谷	108	-	20600	5月26日	100%
杭州	龙湖春江天越	132	-	24300	5月23日	100%
杭州	滨江新希望拥潮府	144	-	39753	5月25日	100%
杭州	东原旭辉璞阅	211	-	25800	5月25日	100%
杭州	金成英特尔湾	140	-	23700	5月26日	100%
杭州	佳源西溪印象	21	-	57005	5月26日	100%
杭州	融信万科古翠隐秀	191	-	54000	5月27日	100%
杭州	保利融信和光尘樾	147	-	26070	5月27日	100%
杭州	保利澄品	147	-	47438	5月28日	100%
杭州	宝龙旭辉城	124	-	19305	5月28日	100%
杭州	绿城九龙仓桂语朝阳	240	-	29800	5月28日	100%
杭州	华夏四季	112	-	29800	5月28日	100%
杭州	融信旭辉湘湖悦章	104	-	25200	5月30日	100%
杭州	宋都如意春江	56	-	17200	5月31日	100%
杭州	蓝城春风燕语	19	-	20661	6月1日	100%
杭州	东南钱江蓝湾	112	-	22789	6月2日	100%
杭州	泰禾野风大城小院	76	-	19200	6月4日	100%
杭州	融创微风之城	144	-	11800	6月5日	100%
杭州	荣安柳岸闻莺	92	-	19000	6月5日	100%
杭州	大华春山明月	51	-	39000	6月8日	100%
杭州	德信碧桂园印江南	72	-	26375	6月8日	100%
杭州	中天珺府	114	-	17597	6月8日	100%
杭州	祥生绿都京杭府	253	-	20200	6月9日	100%



城市	项目名称	推出套数	积累客户数	销售均价(元/m ²)	开盘时间	开盘去化率
杭州	绿地艺尚府	341	-	22000	6月11日	100%
杭州	御山道壹号	141	-	19500	6月12日	100%
杭州	万科缙云坊	126	-	19884	6月12日	100%
杭州	上坤山语四季	92	-	19000	6月13日	100%
杭州	越秀西海岸	112	-	17192	6月15日	100%
杭州	春天学府	132	-	19112	6月15日	100%
杭州	金地江山风华	108	-	19500	6月16日	100%
杭州	宋都如意春江	28	-	17200	6月17日	100%
杭州	龙湖金地商置都会风华	64	-	45800	6月19日	100%
杭州	中天卓越风荷锦庭	68	-	18600	6月20日	100%
杭州	金地滨江万科悦虹湾	132	-	33942	6月20日	100%
杭州	保利滨江上品	160	-	69800	6月21日	100%
杭州	三湘印象森林海尚	124	-	45800	6月22日	100%
杭州	德信时代公馆	205	-	20300	6月22日	100%
杭州	东原旭辉璞阅	324	-	26171	6月22日	100%
杭州	旭辉东原国滨府	128	-	30000	6月22日	100%
杭州	融创金成臻蓝府	52	-	31100	6月22日	100%
杭州	德信九溪云庄	45	-	52377	6月23日	100%
杭州	滨江金地御品	119	-	69800	6月23日	100%
杭州	佳源西溪印象	13	-	34739	6月23日	100%
南京	高科荣境	66	-	29800	1月7日	100%
南京	翠屏城	712	-	12218	1月11日	100%
南京	绿城深蓝	134	-	33998	1月14日	100%
南京	中海城南公馆	142	-	36000	2月18日	100%
南京	中海原山	122	-	29500	3月13日	100%
南京	中南上悦城	119	-	25600	3月19日	100%
南京	恒大悦澜湾	8	-	22734	3月20日	100%
南京	升龙天汇	323	-	35000	3月22日	100%
南京	绿地华侨城海珀滨江	186	-	35000	3月22日	100%
南京	星河天赋	142	-	38973	3月22日	100%
南京	金基九月森林	48	-	34144	4月9日	100%
南京	风华国际	271	-	30420	4月10日	100%
南京	葛洲坝招商紫郡蘭园	66	-	36900	4月10日	100%
南京	升龙天汇	209	-	35000	4月28日	100%
南京	翡翠天际	247	-	35322	4月28日	100%
南京	融信世纪东方	224	-	28356	4月28日	100%
南京	石林云城	84	-	28014	4月30日	100%
南京	鱼嘴金茂悦	184	-	39800	5月6日	100%
南京	金浦御龙湾	128	-	26000	5月7日	100%
南京	金基九月森林	54	-	32894	5月20日	100%
南京	保利国际社区	186	-	25788	5月29日	100%



城市	项目名称	推出套数	积累客户数	销售均价(元/m ²)	开盘时间	开盘去化率
南京	五矿澜悦栖原	54	-	32185	6月5日	100%
南京	华润置地瑞府	192	-	39800	6月19日	100%
南京	翡翠天际	140	-	34900	6月22日	100%
南京	招商正荣东望府	144	-	28187	6月22日	100%
广州	保利罗兰国际	280	300	40000	4月6日	100%
广州	科慧花园	260	300	22000	4月23日	100%
广州	珠江花城	350	500	46000	4月27日	100%
广州	保利中海金地·大国璟	192	200	21000	6月14日	100%
重庆	约克郡	224	-	13600	2月28日	100%
重庆	华润润西山	72	-	8780	3月19日	100%
重庆	康田澜山樾	46	-	11500	3月20日	100%
重庆	万科翡翠公园	72	-	17380	3月22日	100%
重庆	华融现代城	408	-	8510	3月23日	100%
重庆	华融现代城	408	-	8510	3月23日	100%
重庆	鲁能北渝星城	28	-	9500	3月27日	100%
重庆	御璟悦来	88	-	13500	3月28日	100%
重庆	中冶仁和西里	184	-	9980	3月30日	100%
重庆	璟樾云山	138	-	9800	4月3日	100%
重庆	恒大轨道时代	692	-	13830	4月12日	100%
重庆	鹏润悦秀上东	42	-	14600	4月12日	100%
重庆	万科观承	104	-	11610	4月13日	100%
重庆	绿地城	36	-	9200	4月13日	100%
重庆	华润润西山	72	-	8990	4月14日	100%
重庆	江北嘴壹号院	224	-	18300	4月16日	100%
重庆	中冶仁和西里	184	-	10500	4月21日	100%
重庆	保利观塘	263	-	12600	4月26日	100%
重庆	恒大世纪城	224	-	13180	4月27日	100%
重庆	珑悦华府	32	-	12240	4月30日	100%
重庆	世茂璀璨天城	239	-	12300	5月1日	100%
重庆	恒大新城	247	-	9500	5月9日	100%
重庆	江山樾	348	-	12400	5月11日	100%
重庆	金融街融府	104	-	12000	5月18日	100%
重庆	渝开发格莱美城	106	-	8980	5月19日	100%
重庆	保利观塘	263	-	11000	5月23日	100%
重庆	华融现代城	425	-	8810	5月25日	100%
重庆	桂语九里	180	-	10450	5月25日	100%
重庆	奥园誉府	156	-	10300	5月29日	100%
重庆	千江凌云	247	-	9900	5月30日	100%
重庆	金融街融景城	74	-	18200	6月1日	100%
重庆	渝高香洲	200	-	10800	6月3日	100%
重庆	华润公园九里	14	-	14700	6月7日	100%



城市	项目名称	推出套数	积累客户数	销售均价(元/m ²)	开盘时间	开盘去化率
重庆	北辰悦来壹号	35	-	12600	6月12日	100%
重庆	天誉智慧城	186	-	14350	6月17日	100%
重庆	千江凌云	16	-	14950	6月18日	100%
重庆	鹏润悦秀上东	28	-	14600	6月22日	100%
重庆	麓铭府	52	-	11300	6月22日	100%
上海	首创天阅滨江	172	275	93092	1月25日	100%
上海	桐南美麓	48	56	41500	1月29日	100%
上海	万科湖语森林	104	140	33000	4月15日	100%
上海	TODTOWN 天荟悦麓	119	220	71000	6月20日	100%
苏州	万科翡翠公园	408	-	17500	4月7日	100%
苏州	山水樾澜庭	154	-	39900	4月12日	100%
苏州	绿地苏州 ONE	108	-	18000	4月13日	100%
苏州	四季春晓	198	-	21800	4月17日	100%
苏州	中海富仕居	200	-	18214	4月27日	100%
苏州	绿地太湖东岸	136	-	23500	4月29日	100%
苏州	华丽家族太上湖	308	-	13000	5月9日	100%
苏州	碧桂园三千邑	428	-	15919	5月13日	100%
苏州	联发棠颂	176	-	20025	5月23日	100%
苏州	绿地半岛印象	380	-	28003	6月16日	100%
苏州	美的云筑	278	-	27500	6月21日	100%
长沙	三润城	326	450	7200	1月12日	100%
长沙	大汉月亮河畔	63	800	5300	2月20日	100%
长沙	福晟·克拉美丽山庄二期	132	500	8800	3月20日	100%
长沙	卓越中寰	190	1015	13600	4月3日	100%
长沙	中国铁建梅溪青秀	247	1000	11825	4月20日	100%
长沙	卓越中寰	190	845	13700	4月22日	100%
长沙	北辰中央公园	252	500	8500	5月11日	100%
长沙	阳光城尚东湾	180	500	8800	5月18日	100%
长沙	五江书香苑	82	300	9600	5月19日	100%
长沙	邦盛水岸御园	108	300	7593	5月19日	100%
长沙	长房云时代	909	1000	8300	5月30日	100%
长沙	长房东旭国际	344	800	9610	5月30日	100%
青岛	创智中粮锦云	128	-	12000	3月16日	100%
青岛	金地自在城	138	-	9800	4月21日	100%
青岛	创智中粮锦云	144	-	12000	4月20日	100%
青岛	中铁世界博览城·阅峰	678	-	14000	5月29日	100%
青岛	金地自在城	200	-	9400	5月30日	100%
南昌	通源新建城	362	700	9000	1月20日	100%
南昌	通源新建城	256	660	10450	3月26日	100%
南昌	力高雍湖国际	196	400	14950	5月31日	100%
南昌	锦尚天域	264	1250	12800	6月8日	100%



城市	项目名称	推出套数	积累客户数	销售均价 (元/m ²)	开盘时间	开盘去化率
南昌	保利蓝海嘉居	56	130	10500	6月8日	100%
南昌	青山湖万象汇	124	390	15700	6月22日	100%
武汉	常青花园·恒大御景	248	-	15800	1月8日	100%
武汉	中建壹品澜郡	128	-	9500	1月13日	100%
武汉	绿城桃李春风	324	-	7100	1月13日	100%
武汉	联投花山郡	876	-	10500	1月20日	100%
武汉	华发中城峰景湾	208	-	7700	1月26日	100%
武汉	新影华翔城	48	-	7200	1月26日	100%
武汉	德雅国际城	1316	-	6700	1月26日	100%
武汉	龙庭华府	263	-	6300	1月27日	100%
武汉	万科云城	172	-	16000	1月27日	100%
武汉	东原启城	276	-	13500	1月28日	100%
武汉	福星华府峯境	316	-	15700	2月1日	100%
武汉	华侨城原岸	78	-	26000	3月20日	100%
武汉	武汉雅居乐花园	304	-	12800	3月22日	100%
武汉	美好名流汇	255	-	16500	3月23日	100%
武汉	金地中法仟佰汇	360	-	9100	3月24日	100%
武汉	龙湖光谷城	256	-	18000	3月24日	100%
武汉	世茂龙湾	224	-	8760	3月25日	100%
武汉	武汉恒大龙城	258	-	9920	3月26日	100%
武汉	福星华府峯境	160	-	15700	3月26日	100%
武汉	东原启城	180	-	14000	3月28日	100%
武汉	佳兆业悦府	72	-	14000	3月29日	100%
武汉	凯德悦湖	168	-	9279	3月30日	100%
武汉	华发阳逻金茂逸墅	184	-	9200 元/ m ² , 精装 标准 1800 元/m ²	3月31日	100%
武汉	当代云谷	186	-	14000	4月3日	100%
武汉	保利上城	1065	-	14292	4月4日	100%
武汉	中建锦绣双城	340	-	9070	4月6日	100%
武汉	孔雀城航天府滨江苑	204	-	5510	4月6日	100%
武汉	中国核建锦城	248	-	8400	4月10日	100%
武汉	中建壹品澜郡	112	-	9500	4月11日	100%
武汉	星河 2049	212	-	18000	4月12日	100%
武汉	地铁盛观尚城	163	-	14419	4月13日	100%
武汉	依山龙郡	80	-	9600	4月15日	100%
武汉	天纵半岛蓝湾	248	-	13000	4月24日	100%
武汉	光谷创新天地	211	-	17200	4月26日	100%
武汉	孔雀城航天府滨江苑	288	-	7000	4月27日	100%
武汉	新影华翔城	60	-	6820	4月27日	100%



城市	项目名称	推出套数	积累客户数	销售均价(元/m ²)	开盘时间	开盘去化率
武汉	鹏湖湾	80	-	15000	4月27日	100%
武汉	大华公园华府	519	-	9000	4月27日	100%
武汉	翡翠中心润玺	76	-	16500	4月27日	100%
武汉	福星华府峯境	156	-	15700	4月27日	100%
武汉	华发阳逻金茂逸墅	312	-	9200	4月27日	100%
武汉	佳兆业悦府	124	-	12500	4月28日	100%
武汉	龙湖光谷城	440	-	18000	4月29日	100%
武汉	越秀翰悦府	116	-	8500	5月5日	100%
武汉	当代云谷	528	-	13800	5月9日	100%
武汉	阳光新港中央花园城	496	-	6600	5月10日	100%
武汉	碧桂园生态城东境	188	-	13000	5月11日	100%
武汉	武汉雅居乐花园	272	-	12800	5月11日	100%
武汉	城投四新之光	501	-	13600	5月17日	100%
武汉	融创观澜壹号	84	-	14500	5月17日	100%
武汉	状元府	132	-	8800	5月18日	100%
武汉	龙湖光谷城	262	-	18000	5月19日	100%
武汉	联投花山郡	579	-	11500	5月20日	100%
武汉	广电兰亭盛荟	330	-	16000	5月24日	100%
武汉	星悦城5期棠颂	40	-	19630	5月24日	100%
武汉	碧桂园云境	32	-	18000	5月24日	100%
武汉	碧桂园云玺	120	-	18000	5月25日	100%
武汉	福星华府峯境	160	-	15700	5月25日	100%
武汉	佳兆业悦府	108	-	12500	5月26日	100%
武汉	鄂旅投书院世家	252	-	11800	5月28日	100%
武汉	恒大龙城	143	-	10300	5月28日	100%
武汉	东原启城	215	-	14400	5月28日	100%
武汉	华发阳逻金茂逸墅	336	-	9400	5月30日	100%
武汉	万科汉口传奇锦棠	419	-	22541	5月30日	100%
武汉	长江凯旋城	124	-	10300	5月30日	100%
武汉	三和剑桥城	302	-	9050	5月31日	100%
武汉	星河2049	308	-	18200	5月31日	100%
武汉	碧桂园云境	260	-	18000	5月31日	100%
武汉	中建铂公馆	464	-	15500	5月31日	100%
武汉	联投花山郡	166	-	11500	5月31日	100%
武汉	清能正荣府	48	-	10573	6月2日	100%
武汉	中建壹品澜郡	224	-	9990	6月2日	100%
武汉	前川欣城	36	-	9500	6月5日	100%
武汉	福星华府峯境	196	-	16328	6月8日	100%
武汉	中建大公馆	692	-	24000	6月13日	100%
武汉	大华公园华府	452	-	9100	6月14日	100%
武汉	阳逻万达广场御江	877	-	10000	6月16日	100%



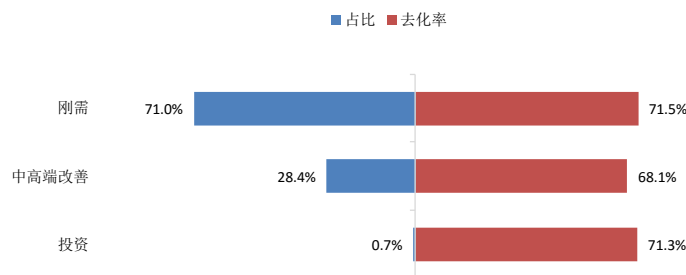
城市	项目名称	推出套数	积累客户数	销售均价(元/m ²)	开盘时间	开盘去化率
武汉	兰亭盛荟	336	-	16000	6月16日	100%
武汉	招商樾望	112	-	14175	6月17日	100%
武汉	路劲时代城	90	-	8500	6月21日	100%
武汉	万科云城	120	-	16600	6月21日	100%
武汉	佳兆业悦府	192	-	12900	6月22日	100%
武汉	福星华府峯境	328	-	16328	6月23日	100%
武汉	碧桂园云玺	256	-	18000	6月23日	100%
武汉	建发金茂玺悦	132	-	12700	6月23日	100%

数据来源：CREIS中指数据，中指监测

3、产品定位：超7成成为刚需类楼盘，平均去化水平逾7成

从重点城市推盘项目的产品定位情况来看，2019年上半年开盘项目仍以刚需产品为主。71%的楼盘主推针对首次置业或首次改善的刚需类产品户型，28.4%的项目主要面向中高端改善型需求，0.6%的项目推出不限购的商住产品，主要面向投资客户及部分受限购条件制约的自住购房者。

图：2019年上半年全国重点城市开盘项目产品定位占比及去化情况



数据来源：CREIS中指数据，中指监测

刚需类项目平均去化率逾7成。市场上主流产品仍为刚需项目，14个城市刚需类项目占比达71%，平均去化率70.6%。

从去化较好的刚需产品项目特色来看，具备性价比高、交通便利、品牌房企等优势的产品去化较高。如杭州的众安学君里，北京的山屿湖，南京的中南上悦城、武汉的世贸龙湾等项目因价格合理，品牌房企开发，居住环境优良，开盘当天全部售罄。

表：2019年上半年部分刚需项目推盘及去化情况



城市	项目名称	主力户型	销售均价(元/m ²)	开盘时间	开盘去化率	项目特色
杭州	众安学君里	89m ² 三居	16400	1月21日	100%	低总价、刚需社区、价格优势
北京	山屿湖	89m ² 三居	53000	3月18日	100%	性价比较高、周边配套完善
南京	中南上悦城	99m ² 两居	25600	3月19日	100%	东城之心、青龙烫金区、健康TED社区、琅小学区
武汉	世茂龙湾	95-112 m ² 三居	8760	3月25日	100%	品牌地产、低总价、低密居所、不限购
广州	保利罗兰国际	97m ² 三房	40000	4月6日	100%	品牌地产、地铁沿线
苏州	绿地苏州 ONE	115m ² 四房	18000	4月13日	100%	路网发达、交通便利、社区内部设计人性化、品牌地产及物业、品质值得信赖
长沙	卓越中寰	112m ² 三居	13700	4月22日	100%	品牌宜居房
杭州	杭房城发御东方	99m ² 三居	26300	5月19日	100%	主城区低总价、精装交付
武汉	恒大龙城	78m ² 两居	10300	5月28日	100%	复合地产、宜居生态地产
南昌	锦尚天域	87m ² 三居	12800	6月8日	100%	区位潜力、刚需户型、首开遇热

数据来源：CREIS 中指数据，中指监测

中高端改善类项目占比达 28.4%，去化效果较好。14 个城市中高端改善类项目占比达 28.4%，平均去化率 68.1%。

监测数据显示，上半年去化非常好的中高端项目集中于杭州和南京等热点二线城市，去化情况较好的项目户型多集中在四居的大户型；项目特色主要涉及低密度、宜居、改善、品牌房企等方面。

表：2019 年上半年部分改善型项目开盘去化情况

城市	项目名称	主力户型	销售均价(元/m ²)	开盘时间	开盘去化率	项目特色
杭州	招商越秀公园 1872	130 m ² 四居	40400	1月5日	100%	地铁旁、高端改善、配套齐全
南京	绿城深蓝	129 m ² 三居	33998	1月14日	100%	城市综合体、地铁沿线
上海	桐南美麓	144 m ² 4居	41500	1月29日	100%	性价比高、奉贤核心地段、周边环境



城市	项目名称	主力户型	销售均价 (元/m ²)	开盘时间	开盘 去化率	项目特色
						好
南京	中海城南公馆	130 m ² 四居	36000	2月18日	100%	都会综合大城、地铁上盖
长沙	大汉月亮河畔	170 m ² 四居	5300	2月20日	100%	品牌宜居房
杭州	万科玖望	150 m ² 四居	24000	3月15日	100%	环境优美、低密院墅
北京	万科翡翠云图	146 m ² 四居	53000	3月16日	100%	知名房企开发、限竞房
武汉	光谷创新天地	140 m ² 三居	17200	4月26日	100%	品牌地产
苏州	绿地半岛印象	130 m ² 四房	28003	6月16日	100%	三面环水、环境优美；靠近地铁、交通便捷；配套完善、生活便利；品牌房企、质量保障
南昌	青山湖万象汇	106 m ² 三居	15700	6月22日	100%	交通区位优势、蓄客充足

数据来源：CREIS 中指数据，中指监测

投资型项目仍以 Loft 公寓产品和三居户型为主，多具备地铁沿线、国际化社区。投资型项目大部分集中在武汉。普遍为小户型的 Loft 产品和三居户型，也有核心地段有升值潜力的住宅产品，项目特色主要是地铁沿线、交通便捷、国际化社区环境等，去化表现较好。如武汉的泛悦城推出一居户型产品具备品牌地产、地铁沿线等特点，当天开盘去化率达 9 成。

表：2019 年上半年投资类项目开盘去化情况

城市	项目名称	主力户型	销售均价(元/ m ²)	开盘时间	开盘 去化率	项目特色
武汉	远洋东方境世界观	140 m ² 三居	23500	1月25日	85%	国际化社区、地铁沿线
南昌	保利和光	112 m ² 三居	13000	4月13日	76%	地处老城区、配套相对成熟、价格优势明显
武汉	汉阳城二期云顶	50-77 m ² loft	16500	4月25日	75%	小户型、地铁沿线
武汉	汉阳城二期云顶	91 m ² 两居	20000	5月5日	89%	小户型、地铁沿线
武汉	泛悦城	70 m ² 一居	25500	5月15日	90%	品牌地产、地



城市	项目名称	主力户型	销售均价(元/m ²)	开盘时间	开盘去化率	项目特色
						铁沿线
武汉	保利星河九洲	104-115 m ² 三居	16000	5月15日	68%	品牌地产、地铁沿线
武汉	青年说	34-57 m ² loft	17800	6月5日	56%	小户型、地铁沿线、不限购
武汉	天下南湖湾	36-76 m ² loft	loft:26000, 住宅:22217	6月9日	34%	湖景地产、科技住宅

数据来源：CREIS中指数据，中指监测

4、客户情况：刚需客户仍占主流，中高端改善需求也较为旺盛

刚需客户年龄段普遍在30-35岁区间段，教育资源充足、交通方便是首要考虑因素。根据调研现场客户访谈获悉，刚需群体年龄段多在30-35岁这个区间段，购房群体年龄偏向中青年，教育资源、交通便利、工作地点、结婚都是限制购房的重要因素，因此客户更偏好教育资源充足、距离上班地点近、生活配套齐全、户型合理、性价比优的产品，除此之外，刚需群体多考虑到交通、项目品质等问题。

表：刚需项目部分代表客户访谈情况

城市	项目	开盘时间	客户访谈	去化率
苏州	四季春晓	4月17日	黄女士，30岁，购买该楼盘主要是看中项目周边教育资源丰富，能满足各年龄段上学需求，且道路通达，去往新区、市区、园区都很方便。	100%
苏州	联发棠颂	5月23日	钱女士，31岁，购买该楼盘主要是看中项目地理位置好，交通网络发达，出行便利，且周边教育资源相对完善，孩子未来上学方便。	100%
南昌	力高君誉城	6月21日	王女士，33岁，河南人，目前在南昌工作。因为不限购，此次是与几个老乡约定一起购房，但一直没有叫到号，最后摇号结束进入选房区，只剩下顶天立地房源，最终没有购买。她认为该项目地段不错，但首开价格性价比一般，没有买到也无所谓。	98%
苏州	科技城金茂府	4月23日	马女士，33岁，选择该楼盘主要是看中周边教育资源比较丰富，孩子上学方便，且靠近太阳山风景区等景观、公园，周末可以带孩子去游玩。	95%
南昌	鸿海溪园	4月19日	李先生，36岁，项目周边人，为二次置业，夫妻俩一起选房，看重该项目的区位和配套，以及解决小孩升学问题，最后选择了119 m ² 的高层三房。	72%

数据来源：CREIS中指数据，中指监测



中高端改善客户主要考虑项目的户型设计合理性、舒适度，能容纳多口之家的大户型、周边配套成熟为选购热点。中高端改善客户群体年龄段主要集中在 35-50 岁之间，该群体家庭大部分为多口之家，家庭成员较多，所以户型设计的合理性、舒适性是这个客群考虑的重要因素之一，同时中高端改善购房者普遍年龄偏大，具备一定经济实力，对于居住品质有了更高的要求，因此地理位置好、环境宜居、配套齐全的楼盘是中高端改善群体客户的首选。

表：中高端改善部分代表客户访谈情况

城市	项目	开盘时间	客户访谈	去化率
上海	桐南美麓	1月29日	客户之一，中年男子，认为这次开盘的 叠墅户型设计合理 ，价格实惠，购买一套改善居住条件。	100%
苏州	山水樾澜庭	4月12日	江先生，42岁，购买该楼房主要是看中楼盘的交通条件好、配套设施完善，低密度洋房社区， 居住舒适度高 ，未来有升值空间，可以作投资用。	100%
南昌	碧桂园中江温泉城	3月29日	陈女士，35岁，南昌市人，此次和丈夫一起选房，比较想购买一套花园洋房，表示现在九龙湖非常火热， 想要更好的居住环境 ，况且这个楼盘有温泉入户。	93%
上海	静安府东区	6月21日	客户之一，中年女性，出于改善居住条件的原因购买该房源，一直在关注该项目，觉得该项目产品质量应该会有保障。	89%
上海	金地都会C区	6月21日	刘先生，46岁，新上海人，买126平4房下叠别墅，觉得有地下室和花园，性价比高， 一家三口和父母一起住 ，父母在家没事可以养养花，小孩喜欢宠物也方便，有时候岳父母过来也有房间。	46%

数据来源：CREIS中指数据，中指监测