

【研究视点】

5月成交稳中微增，年中叠加政策窗口预期6月再回升

5月供应再降，成交微增，延续弱复苏走势，二手房成交动能放缓，同环比齐跌，累计同比降幅15%仍显著好于新房。土地市场供地规模延续历史低位。全国300城5月经营性土地成交规模同比去年近乎腰斩。由于重点城市优质地块成交占比明显下降，5月平均溢价率降至2.0%，较上月下降2.1个百分点。

预判6月，我们认为，恰逢房企年中冲刺节点，营销力度势必有所加强，加之517四部委房地产吹风会后，核心一二线相继下调了首付比例和贷款利率，月末一线上海、深圳、广州宽松政策再度加码，预期6月成交总量或将稳中有增，绝对量有望创年内新高，不过基于去年基数较高，同比还将延续降势。分能级来看，一线整体热度好于二三线是大概率事件，”强者恒强”局面预期延续。

【成交指数】



【土地市场】

指标	2024年5月	2024年4月
总价TOP10门槛(亿)	7.60	16.9
总价TOP10榜首(亿)	57.50	85.0
单价TOP10门槛(元/平方米)	11000	23200
单价TOP10榜首(元/平方米)	27999	78197

【附录】

出品单位：克而瑞研究中心
 总 编：丁祖昱 张 燕
 主 编：孟 音 林 波
 责任编辑：杨科伟 马千里 谢杨春 俞倩倩 邱娟
 李诗韵

【城市供求】

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	0.9	1249	29.1
上海	1.5	795	13.1
广州	0.8	1207	21.2
深圳	0.8	917	29.3
成都	1.1	1661	13.4
武汉	0.7	1657	27.0
天津	1.1	1363	20.1
惠州	0.4	1282	35.1
青岛	0.8	1219	16.6
长春	0.5	1011	28.9
佛山	0.6	984	25.0
西安	0.9	951	12.2
重庆	1.0	824	18.2
南京	1.1	784	24.5
苏州	0.9	780	21.8
郑州	0.4	775	21.1
珠海	0.3	683	44.8
南宁	0.6	677	28.6
济南	0.9	661	16.8
杭州	1.0	654	8.6
昆明	0.5	629	24.7
长沙	1.1	553	15.0
无锡	1.9	503	31.2
常州	0.5	495	33.9
宁波	0.5	380	20.3
徐州	0.2	293	22.8
厦门	0.3	283	23.7
福州	0.7	231	27.6
合肥	0.7	221	9.2
嘉兴	1.3	162	24.9

【纵深解读】

宏观：经济延续回升态势、居民贷款负增，商品房销售降幅扩大

政策：四部委发布多项重磅政策，沪深限购松绑、杭缙全面取消

楼市：5月供应再降、成交微增，预期6月或将延续增势

土地：成交建面同比腰斩，溢价率下行、流拍率创新高

【数说楼市】

新增供应：环比再降仍好于Q1月均，京蓉津等同环比齐增

新房成交：环比增4%延续弱复苏，缙津青含等近半二三线环增20%

项目去化：平均去化率增4PCTS至30%，京杭蓉等改善盘入市拉升热度

库存：供求比降至0.88致库存微降，7成城市去化率周期超18个月

二手住宅：成交环降15%、同降12%，深杭微降、京苏回调显著



研究观点 5月成交稳中微增，年中叠加政策窗口预期6月再回升

5月供应再降，成交微增，延续弱复苏走势，二手房成交动能放缓，同环比齐跌，累计同比降幅15%仍显著好于新房。土地市场供地规模延续历史低位。全国300城5月经营性土地成交规模同比去年近乎腰斩。由于重点城市优质地块成交占比明显下降，5月平均溢价率降至2.0%，较上月下降2.1个百分点。

经济层面，在加大宏观政策实施力度之下，工业、出口、就业、物价等主要指标总体改善，国民经济延续回升向好态势。而房地产市场则继续调整，商品房销售面积金额、房地产开发投资累计降幅扩大，新开工、竣工面积降幅虽边际改善但仍保持低位运行。

政策层面，中央首付比、房贷利率、公积金利率等三大信贷政策调整，央行3000亿再贷款支持政府收储，自然资源部支持地方回收存量闲置土地。地方45省市政策松绑，沪深限购松绑，杭缙全面取消。

新房市场，5月，供应规模再降，30个重点城市新增供应946万平方米，环比下降17%，同比下降16%，绝对量来看，略好于今年年初，较一季度月均增长23%。一线供应同环比跌幅保持在10%以内，北京逆势上行，同比翻番。二三线城市供应整体回落，宁波、惠州、珠海等缩水明显，成都、天津仍保持高位。5月成交较4月小幅微增，总体仍高于一季度月均，市场处于低位震荡。分能级来看，一线热度转降，同环比齐跌，仅北京一城因供应放量带动成交环比微增1%。二三线城市成交缓步复苏，环比微增6%，同比持降34%。5月房企推盘延续“提质缩量”策略，去化率则呈现稳中有增，重点城市5月平均开盘去化率为30%，较上月环比上升4pcts，同比下降9pcts；和一季度相比微增5pcts，去化率仍处于低位波动。

土地市场，5月，土地市场供地规模延续历史低位。截止5月27日，全国300城5月经营性土地成交规模仅3346万平方米，同比去年同期近乎腰斩。热度方面，由于重点城市优质地块成交占比明显下降，5月平均溢价率降至2.0%，较上月下降2.1个百分点。

预判6月，我们认为，恰逢房企年中冲刺节点，营销力度势必有所加强，加之517四部委房地产吹风会后，核心一二线相继下调了首付比例和贷款利率，月末一线上海、深圳、广州宽松政策再度加码，预期6月成交总量或将稳中有增，绝对量有望创年内新高，不过基于去年基数较高，同比还将延续降势。

分能级来看，一线整体热度好于二三线是大概率事件，“强者恒强”局面预期延续：对于热点恒热的成都、西安而言，短期内市场韧性较强，即便局部热盘降温，整体市场仍有望高位运行。上海、广州、深圳因新政利好加持，短期内成交有望止跌，核心区域配套、产品俱佳的项目还将保持高去化率，城市外围多数项目或将小幅升温。对于多数弱二线和三四线城市而言，市场热度仍有待核心一二线传导，不过当前市场基本到底，降无可降，6月或将延续低位波动。

01/宏观 经济延续回升态势、居民贷款负增，商品房销售降幅扩大

5月17日上午，国家统计局公布了4月宏观经济和房地产行业数据。经济层面，在加大宏观政策实施力度之下，工业、出口、就业、物价等主要指标总体改善，国民经济延续回升向好态势。而房地产市场则继续调整，商品房销售面积金额、房地产开发投资累计降幅扩大，新开工、竣工面积降幅虽边际改善但仍保持低位运行。

1、国民经济延续回升向好态势，工业、出口、物价等指标总体改善

4月份国民经济运行平稳，工业、出口、就业、物价等主要指标总体改善，国民经济延续回升向好态势，积极因素累积增多。第一，生产供给稳中有增。4月份，规模以上工业增加值同比增长6.7%，比上月加快2.2个百分点；环比增长0.97%，超过八成的行业和近六成的产品增速回升。第二，市场需求继续扩大。4月份，货物进出口增速由负转正，同比增长8%。累计看，1-4月份进出口规模创历史同期新高，4月份社会消费品零售总额同比增长2.3%，比上月有所回落。1-4月份，固定资产投资同比增长4.2%，保持平稳增长态势。第三，物价总体改善。4月份，CPI环比由降转涨，同比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。其中，扣除食品和能源的核心CPI上涨0.7%，涨幅扩大0.1个百分点。

2、4月M1增速转负、M2持续下降，居民短、中期贷款均负增

4月末M2余额301.19万亿元，同比增长7.2%，较3月份大幅下降1.1pcts。M2增速下滑一方面是由于新增社融负增带来的存款派生减少，另一方面与房地产持续低迷表现不无关系。M1余额66.01万亿元，同比下降1.4%，较3月下跌2.5个pcts。4月新增社融规模为-1987亿元，环比多减5.07万亿元，同比则多减1.42万亿元，是2005年10月以来首次出现负增长，意味着实体经济获得的融资支持正在减弱。4月居民新增短期、中长期贷款分别为-3518亿元、-1666亿元，同比分别少增2263亿元、510亿元。一方面“以旧换新”等政策造成部分耐用品消费需求延迟释放；另一方面房地产持续承压，购房需求的薄弱、居民提前还贷是主要拖累。

3、商品房销售同比降幅扩大4.6pcts，新开工与土地投资走弱拖累开发投资跌幅继续扩大

1-4月份，新建商品房销售面积29252万平方米，同比下降20.2%，降幅较1-3月分别扩大0.8pcts，单月同比降幅则再度走扩，4月面积、金额同比降22.8%和30.4%，均较3月降幅扩大4.6个pcts。房地产继续处于调整期，“金三银四”预期落空，市场处在底部缓慢修复阶段。

1-4月份，房屋新开工面积23510万平方米，下降24.6%，其中，住宅新开工面积17006万平方米，下降25.6%。房屋竣工面积18860万平方米，下降20.4%，其中，住宅竣工面积13746万平方米，下降21.0%。今年以来，新开工、竣工双双较弱的格局并未出现实质性扭转，降幅始终保持在低位运行，但有逐步企稳之势。1-4月份，全国房地产开发投资30928亿元，同比下降9.8%，降幅较1-4月扩大0.3个pcts，累计增速为2020年3月以来新低。住宅开发投资23392亿元，下降10.5%，降幅与1-3月相持平。开发投资没有延续年初回暖趋势，累计降幅连续两个月扩大，一方面是新开工增速仍然保持在低位，对开发投资的拉动影响有限，另一方面，土地市场的走弱甚至核心城市土拍降温也对开发投资形成拖累。

02/政策 四部委发布多项重磅政策，沪深限购松绑、杭缙全面取消

中央层面，首付比、房贷利率、公积金利率等三大信贷政策调整，央行 3000 亿再贷款支持政府收储，自然资源部支持地方回收存量闲置土地。地方层面，45 省市政策松绑，沪深限购松绑，杭缙全面取消。

1、两部门优化居民住房信贷政策，调降首付比、取消房贷利率下限、降公积金利率

5 月 17 日，央行、国家金监总局等部门发布通知，调整房地产信贷政策，主要涉及以下三方面：第一，最低下调首付比 5 个百分点，至首套 15%，二套 25%；第二，取消首套、二套房商贷利率下限；第三，下调公积金贷款利率 0.25 个百分点，首套房公积金贷款利率 5 年以下 2.35%、5 年以上 2.85%，二套公积金利率 5 年以下 2.775%、5 年以上 3.325%。

2、央行设立 3000 亿再贷款支持政府收储，帮助高库存城市和区域缓解去化压力

5 月 17 日，央行有关负责人表示，将设立 3000 亿元保障性住房再贷款，利率 1.75%，期限 1 年，可展期 4 次，发放对象包括国开行、邮政储蓄银行等 21 家全国性银行。人民银行按照贷款本金的 60% 发放再贷款，可带动银行贷款 5000 亿元，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则，严格把握所收购商品房的户型和面积标准。城市政府选定地方国有企业作为收购主体，该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得是地方政府融资平台，同时应具备银行授信要求和授信空间，收购后迅速配售或租赁。此外，租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理，将在全国范围全面推广。

3、自然资源部拟从资金、税费、划拨流程三方面，支持地方回收存量闲置土地

5 月 17 日，自然资源部表示准备出台政策，加以支持地方按照“以需定购”原则，以合理价格收回闲置土地，用于保障性住房建设。具体包括三方面：一是加大资金支持，对于收回、收购的土地，用于保障性住房项目的，可通过地方政府专项债券等予以资金支持。二是给予税费支持，对于收购已经建成的商品房，以及收回、收购存量土地，用于保障性住房建设的，可以享受保障性住房税收优惠政策。三是简化工作流程，对于收购已建成商品住房或者收回、收购存量土地用于保障性住房的，市、县政府在批准收回时一并同意划拨土地，实行“收回——供应”并行办理。

4、45 省市 55 次政策放松，上海、深圳限购松绑，西安、杭州全面取消

5 月，45 个省市 55 次松绑房地产政策，频次下降但力度加大。需求端政策内容主要包括几方面：其一，上海、深圳等 7 城放松限购，上海非沪籍社保“5 改 3”，外围区域降至 1-2 年，单身非沪籍由只能买外环外改为可买外环外新房和全域二手房，放宽多子女家庭、离婚、赠与、企业限购，深圳非户籍在外围 7 区购房社保要求由 3 年降为 1 年，多子女户籍家庭可在外围 7 区多买一套，西安、杭州则全面放开限购。其二，上海、广州等 25 省市放松限贷，上海最低首付比例由首套 30%、二套 50% 分别降为 20%、35%，房贷利率下限由首套 LPR-10BP、二套 LPR+30BP 降为首套 LPR-45BP、二套 LPR-5BP。其三，珠海、大理等 4 城放松限价，大理明确实行商品房优质优价管理，回归其商品属性。其四，珠海取消限售，废除商品住房的限售年限。其五，上海、南京等 23 城放松公积金贷款，上海贷款额度由单方 60 万、双方 120 万分别提高至 80 万、160 万。其六，南京等 16 城发布购房补贴，比如南京建邺区人才“以旧换新”享 1% 购房补助。

03/楼市 5月供应再降、成交微增，预期6月或将延续增势

核心要点

1、新增供应：5月，供应规模再降，30个重点城市新增供应946万平方米，环比下降17%，同比下降16%，绝对量来看，略好于今年年初，较一季度月均增长23%。一线供应同环比跌幅保持在10%以内，北京逆势上行，同比翻番。二三线城市供应整体回落，宁波、惠州、珠海等缩水明显，成都、天津仍保持高位。

2、成交：5月成交较4月小幅微增，总体仍高于一季度月均，市场处于低位震荡。分能级来看，一线热度转降，同环比齐跌，仅北京一城因供应放量带动成交环比微增1%。二三线城市成交缓步复苏，环比微增6%，同比持降34%。

3、项目去化：5月房企推盘延续“提质缩量”策略，去化率则呈现稳中有增，重点城市5月平均开盘去化率为30%，较上月环比上升4pcts，同比下降9pcts；和一季度相比微增5pcts，去化率仍处于低位波动。多数城市去化率保持环比上升、同比下降，略好于一季度均值。

4、库存：5月30个重点监测城市整体供求比由上月的1.10降至0.88，7成城市供求比降至1以下，供应总体趋紧。30城库存面积为2386万平方米，环比下降0.6%，同比上升0.7%。仅西安、郑州、昆明、徐州等4城消化周期环比有所缩短，降幅均在4%以内。

5、二手住宅：5月，16个重点城市二手房成交面积预计为701万平方米，环比转降15%，同比下跌12%，跌幅有所扩大。前5月累计成交面积预计为3310万平方米，累计同比下降15%。

后市展望

6月新政加持+年中冲刺，核心一二线或将企稳回升迎放量

预判6月，我们认为，恰逢房企年中冲刺节点，营销力度势必有所加强，加之517四部委房地产吹风会后，核心一二线相继下调了首付比例和贷款利率，月末一线上海、深圳、广州宽松政策再度加码，预期6月成交总量或将稳中有增，绝对量有望创年内新高，不过基于去年基数较高，同比还将延续降势。

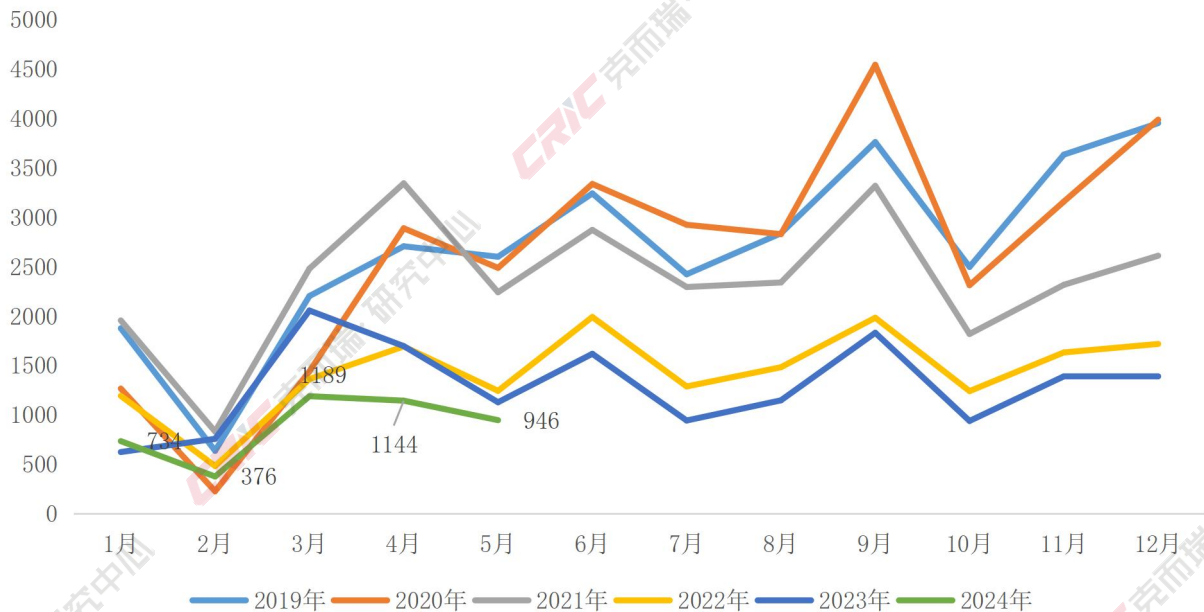
分能级来看，一线整体热度好于二三线是大概率事件，“强者恒强”局面预期延续；对于热点恒热的成都、西安而言，短期内市场韧性较强，即便局部热盘降温，整体市场仍有望高位运行。上海、广州、深圳因新政利好加持，短期内成交有望止跌，核心区域配套、产品俱佳的项目还将保持高去化率，城市外围多数项目或将小幅升温。对于多数弱二线和三四线城市而言，市场热度仍有待核心一二线传导，不过当前市场基本到底，降无可降，6月或将延续低位波动。

而对于二手房市场而言，新政利好之下，若业主能辅之以降价，势必能带来一波放量窗口期，二手房6月成交或将迎来一波小高点，回暖程度预期好于新房，核心一二线二手房市场份额还将进一步增长。

1、新增供应：环比再降仍好于 Q1 月均，京蓉津等同环比齐增

5月，供应规模再降，30个重点城市新增供应946万平方米，环比下降17%，同比下降16%，绝对量来看，略好于今年年初，较一季度月均增长23%。

图：2019-2024年分月份全国30个重点城市商品住宅新增供应面积（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

一线供应同环比跌幅保持在10%以内，北京逆势上行，同比翻番。4个一线城市整体预计供应面积168万平方米，环比下降7%，同比下降6%，较一季度月均水平微增4%。仅北京一城迎来阶段性放量，保持同环比齐增，累计同比跌幅收窄至1%，核心区域房山区巨燕燕京府、丰台区中建壹品·花乡壹号和西城区中信国安府等项目迎来集中供应，累计推盘套数超1600套；深圳环比持增，同比回落；而上海、广州迎来阶段性供应疲软，同环比齐降，不过仍略高于一季度月均。

二三线城市供应整体回落，宁波、惠州、珠海等缩水明显，成都、天津仍保持高位。26个重点二三线城市合计供应779万平方米，环比下降19%，同比下降18%。环比来看，7成以上城市成交有所回落，其中，宁波、惠州、珠海等规模缩水75%以上，成都、天津等单月供应规模均在80万方以上，且保持稳中有增。和一季度月均相比，二三线城市总体供应有所改善，6成以上城市高于Q1月均值。同比来看，仅西安、重庆、南宁、昆明等少数城市供应规模高于去年同期，西安供应继续发力，累计同比正增48%，昆明主要源于去年低基数影响，同比倍增，实则绝对值仅与今年Q1持平。

表：2024年5月全国30个重点城市商品住宅新增供应面积（单位：万平方米）

能级	城市	5月	环比	同比	较一季度月均	前5月	累计同比	能级	城市	5月	环比	同比	较一季度月均	前5月	累计同比
一线	北京	33	41%	123%	-4%	158	-1%	二三线	苏州	21	-20%	-58%	-1%	111	-50%
	上海	69	-3%	-17%	22%	310	-6%		合肥	15	-48%	-49%	14%	84	-62%
	广州	41	-36%	-2%	7%	220	-25%		郑州	14	-51%	-19%	-22%	94	-26%
	深圳	25	17%	-36%	-21%	141	-27%		南宁	13	-28%	21%	-17%	78	-49%

		合计	168	-7%	-6%	4%	830	-15%						
二三线	成都	142	12%	54%	54%	544	-12%	长春	13	-50%	-60%	2%	77	-29%
	天津	80	24%	423%	80%	278	-17%	惠州	12	-75%	-51%	-51%	137	-41%
	西安	77	-21%	17%	28%	355	48%	昆明	12	-50%	919%	2%	72	-25%
	杭州	54	-25%	-40%	18%	262	-40%	宁波	9	-75%	-78%	-10%	75	-49%
	青岛	50	41%	-44%	70%	174	-39%	常州	8	-59%	1%	-8%	50	-30%
	重庆	43	54%	4%	104%	133	-38%	嘉兴	6	24%	-21%	-23%	33	-45%
	武汉	41	-42%	-36%	0%	235	-41%	福州	5	-37%	-41%	23%	25	-57%
	长沙	38	-15%	-25%	96%	140	-37%	厦门	3	-69%	-78%	-43%	33	-59%
	济南	35	-8%	-34%	44%	146	-40%	珠海	3	-85%	-81%	-83%	76	-7%
	南京	29	22%	-36%	93%	98	-54%	徐州	3	-66%	-78%	-59%	29	-64%
	佛山	28	-36%	-33%	2%	154	-36%	合计	779	-19%	-18%	29%	3560	-33%
	无锡	26	107%	-1%	176%	67	-32%	总计	946	-17%	-16%	23%	4389	-30%

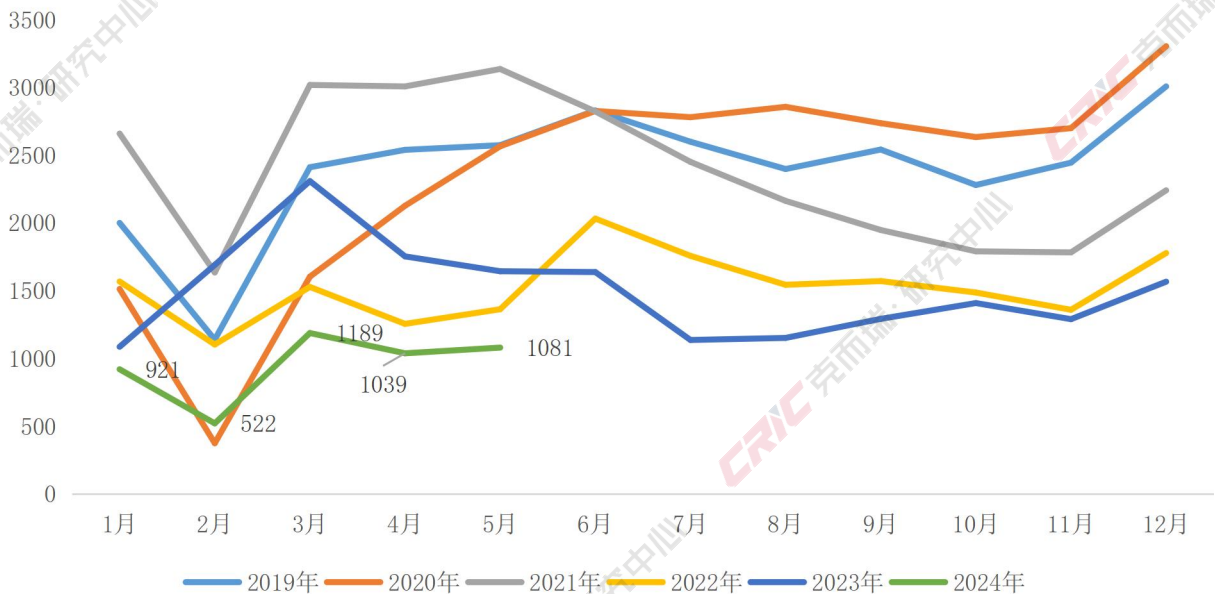
备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据 27 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、新房成交：环比增 4% 延续弱复苏，镐津青汉等近半二三线环增 20%

5 月成交较 4 月小幅微增，总体仍高于一季度月均，市场处于低位震荡。据 CRIC 监测数据，5 月 30 个重点城市整体成交 1081 万平方米，环比增长 4%，同比下降 34%，与一季度均值相比增长 23%。前 5 月累计同比降 44%，降幅收窄 2 个百分点。

图：近 6 年来全国 30 个重点城市商品住宅月度成交对比情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

分能级来看，一线热度转降，同环比齐跌，仅北京一城因供应放量带动成交环比微增 1%。四个一线城市 5 月成交 164 万平方米，同环比分别下降 34% 和 6%，其中北京因核心区域供应放量，成交与上月基本持平，延续供不应求走势。上海、广州、深圳稳中有降，其中上海跌幅最为显著，当前成交基本与 2024 年一季度月均持平，正是基于低迷的市场走势，月末上海出台了 527 新政利好楼市，不过新政短期内仅带来访问量上升，尚未在成交端有所体现。

二三线城市成交缓步复苏，环比微增 6%，同比持降 34%。可以将各城市划分为以下几类：

(1) 短期内热点恒热的西安、成都等核心二线，单月成交规模居前，环比持增。以成都为例，单月成交量达 126 万平方米，为 2024 年内高点，且环比正增 9%，短期内改善盘入市支撑市场成交热度延续。

(2) 多数城市仍处于稳步需求修复期，诸如武汉、杭州、合肥、天津等，5 月成交环比持增，同比下降，绝对量仍显著好于 2024 年一季度月均，这些城市本月项目来访、认购均有了不同程度回升，但是尚未修复至去年同期，客户观望情绪比较浓厚。

(3) 部分二三线城市同环比齐跌，延续探底行情，典型代表为南京、苏州、重庆、福州、长春、嘉兴、无锡、珠海等，成交动力略显不足，目前这些城市基本以刚需刚改客群为主导，购买力趋紧已是不争的事实，加之二手房持续以价换量分流客户，也使得新房成交增长动能转弱。

表：2024 年 5 月全国 30 个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）

能级	城市	5 月	环比	同比	较一季度月均	前 5 月	累计同比	能级	城市	5 月	环比	同比	较一季度月均	前 5 月	累计同比
一线	北京	35	1%	-41%	16%	162	-40%	二三线	南京	27	-16%	-46%	54%	112	-61%
	上海	46	-16%	-39%	0%	238	-43%		昆明	26	10%	-20%	30%	109	-41%
	广州	53	-1%	-32%	26%	233	-39%		长春	25	-28%	-40%	3%	133	-30%
	深圳	30	-6%	-18%	27%	133	-22%		苏州	23	-20%	-64%	-16%	131	-53%
	合计	164	-6%	-34%	16%	766	-38%		合肥	22	11%	-52%	51%	85	-63%
二三线	成都	126	9%	-25%	34%	524	-24%		南宁	21	49%	-41%	25%	84	-60%
	西安	88	36%	44%	48%	330	-4%		宁波	18	22%	-42%	7%	81	-52%
	天津	72	17%	-13%	21%	312	-37%		常州	15	9%	-20%	9%	70	-43%
	青岛	60	18%	-31%	35%	244	-43%		无锡	14	-11%	-42%	3%	70	-49%
	武汉	58	22%	-58%	49%	221	-61%		徐州	13	42%	2%	31%	52	-52%
	杭州	53	4%	-42%	2%	260	-53%		珠海	12	-10%	-48%	-12%	68	-47%
	佛山	44	22%	-31%	45%	171	-49%		厦门	10	7%	-57%	40%	42	-58%
	重庆	42	-41%	-25%	5%	231	-27%		福州	7	-24%	-46%	6%	35	-49%
	济南	39	18%	-47%	9%	179	-49%		嘉兴	5	-47%	-18%	-9%	28	-49%
	长沙	36	31%	-35%	66%	128	-58%		合计	917	6%	-34%	25%	3986	-45%
	郑州	34	8%	6%	31%	143	-49%	总计	1081	4%	-34%	23%	4752	-44%	
	惠州	30	2%	-54%	5%	144	-55%								

备注：上表中城市成交量为根据 27 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3、项目去化：平均去化率升 4PCTS 至 30%，京杭蓉等改善盘入市拉升热度

5 月房企推盘延续“提质缩量”策略，各城市房企推盘积极性较 4 月小幅回调，去化率则呈现稳中有增，据 CRIC 调研数据，重点城市 5 月平均开盘去化率为 30%，较上月环比上升 4pcts，同比下降 9pcts；和一季度相比微增 5pcts，去化率仍处于低位波动。

多数城市去化率保持环比上升、同比下降，略好于一季度均值。北京、成都、杭州等城市保持环比持增态势，主要因核心区高性价比楼盘入市带动整体项目去化低位回升；前期热点城市上海、西安热度略有回落，去化率降至 3 成以内，不及一季度均值。宁波、厦门、南京、珠海等 5 月去化率不足 2 成且同环比齐降，主要源于供给结构问题，改善客户持续观望，市场延续筑底行情。

表：2024 年 5 月全国重点城市项目开盘平均去化率变动情况

城市	首开或加推	2024 年 5 月	2024 年 4 月	环比	2023 年 5 月	同比	2024 年 Q1 月均	较 2024 年 Q1 月均
----	-------	------------	------------	----	------------	----	--------------	----------------

	项目个数	去化率	去化率		去化率		去化率	去化率
北京	4	45%	34%	11pcts	85%	-40pcts	56%	-11pcts
上海	16	26%	35%	-9pcts	73%	-47pcts	39%	-13pcts
广州	22	8%	12%	-4pcts	16%	-8pcts	12%	-4pcts
深圳	5	13%	5%	8pcts	20%	-7pcts	13%	0pcts
成都	10	82%	54%	28pcts	80%	2pcts	72%	10pcts
长沙	6	74%	51%	23pcts	49%	25pcts	55%	19pcts
天津	6	67%	69%	-2pcts	52%	15pcts	50%	17pcts
杭州	45	60%	45%	15pcts	55%	5pcts	49%	11pcts
无锡	1	57%	47%	10pcts	31%	26pcts	34%	24pcts
徐州	1	50%	无项目开盘	/	无项目开盘	/	无项目开盘	/
嘉兴	1	42%	14%	28pcts	33%	9pcts	14%	28pcts
合肥	18	30%	24%	6pcts	34%	-4pcts	22%	8pcts
西安	16	28%	35%	-7pcts	50%	-22pcts	36%	-8pcts
济南	11	28%	39%	-11pcts	37%	-9pcts	16%	12pcts
郑州	3	25%	35%	-10pcts	26%	-1pcts	9%	16pcts
武汉	12	23%	15%	8pcts	12%	11pcts	14%	9pcts
昆明	8	21%	5%	16pcts	19%	2pcts	18%	3pcts
青岛	4	20%	13%	7pcts	30%	-10pcts	12%	8pcts
宁波	3	13%	29%	-16pcts	32%	-19pcts	17%	-4pcts
苏州	2	12%	5%	7pcts	46%	-34pcts	34%	-22pcts
佛山	19	8%	7%	1pcts	13%	-5pcts	8%	0pcts
厦门	3	8%	32%	-24pcts	95%	-87pcts	5%	3pcts
南京	17	7%	9%	-2pcts	26%	-19pcts	8%	-1pcts
常州	2	6%	6%	0pcts	16%	-10pcts	6%	0pcts
珠海	3	2%	3%	-1pcts	7%	-5pcts	6%	-4pcts
合计	238	30%	26%	4pcts	39%	-9pcts	25%	5pcts

数据来源：CRIC 调研

4、库存：供求比降至 0.88 致库存微降，7 成城市去化周期超 18 个月

5 月，30 个重点监测城市整体供求比由上月的 1.10 降至 0.88，7 成城市供求比降至 1 以下，供应总体趋紧，徐州、珠海、厦门、郑州、惠州等供求比降至 0.5 以下，而上海、无锡等供应规模高于成交，供求比升至接近 2。30 城库存面积为 2386 万平方米，环比下降 0.6%，同比上升 0.7%。

仅西安、郑州、昆明、徐州等 4 城消化周期环比有所缩短，降幅均在 4% 以内，所有重点监测城市消化周期均高于去年同期，显示库存压力有增无减。从绝对量来看，仍有 7 成以上城市消化周期超过 18 个月的警戒线。

表：2024 年 5 月 30 个重点城市商品住宅供求比、存量及消化周期（单位：万平方米，月）

城市	供求比	上月供求比	库存量			消化周期		
			库存	环比	同比	消化周期	环比	同比
北京	0.9	0.7	1249	0%	1%	29.1	4%	25%
上海	1.5	1.3	795	3%	51%	13.1	7%	138%
广州	0.8	1.2	1207	-1%	-4%	21.2	3%	16%
深圳	0.8	0.7	917	-1%	15%	29.3	1%	34%
成都	1.1	1.1	1661	1%	-1%	13.4	4%	14%
武汉	0.7	1.5	1657	-1%	2%	27.0	10%	73%
天津	1.1	1.0	1363	1%	3%	20.1	2%	31%
惠州	0.4	1.7	1282	-1%	-5%	35.1	7%	53%

青岛	0.8	0.7	1219	-1%	-8%	16.6	2%	12%
长春	0.5	0.8	1011	-1%	-12%	28.9	3%	17%
佛山	0.6	1.2	984	-2%	-7%	25.0	3%	57%
西安	0.9	1.5	951	-1%	36%	12.2	-4%	30%
重庆	1.0	0.4	824	0%	1%	18.2	3%	16%
南京	1.1	0.7	784	0%	3%	24.5	6%	77%
苏州	0.9	0.9	780	0%	-3%	21.8	9%	75%
郑州	0.4	0.9	775	-3%	-15%	21.1	-3%	4%
珠海	0.3	1.5	683	-1%	8%	44.8	5%	59%
南宁	0.6	1.3	677	-1%	-1%	28.6	4%	54%
济南	0.9	1.2	661	-1%	12%	16.8	7%	90%
杭州	1.0	1.4	654	0%	-4%	8.6	4%	42%
昆明	0.5	1.0	629	-2%	-5%	24.7	0%	43%
长沙	1.1	1.6	553	0%	12%	15.0	5%	74%
无锡	1.9	0.8	503	2%	-1%	31.2	8%	69%
常州	0.5	1.3	495	-1%	-5%	33.9	1%	62%
宁波	0.5	2.5	380	-2%	-8%	20.3	3%	55%
徐州	0.2	0.8	293	-3%	-12%	22.8	-4%	36%
厦门	0.3	1.1	283	-2%	1%	23.7	7%	48%
福州	0.7	1.0	231	-1%	-4%	27.6	5%	56%
合肥	0.7	1.5	221	-3%	18%	9.2	5%	130%
嘉兴	1.3	0.5	162	1%	-4%	24.9	2%	92%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

5、二手住房：成交环降 15%、同降 12%，深杭微降、京苏回调显著

5月，16个重点城市二手房成交面积预计为701万平方米，环比转降15%，同比下跌12%，跌幅有所扩大。前5月累计成交面积预计为3310万平方米，累计同比下降15%。

总的来说，二手房成交在5月小幅回调是市场和政策两方面因素博弈的结果，一方面，入学登记接近尾声加上气温升高，二手市场逐渐进入传统淡季，成为成交继续增长的制约项，另一方面，降首付等一系列重磅政策加持，以及深圳、杭州等城市松绑限购，释放了一波积压需求，是成交的拉动项。

分城市来看，除南京外，其余城市成交环比均转跌，其中，深圳在高基数的基础上环比微降2%，成都、佛山同样稳中有跌，跌幅都在10%以内，而北京、苏州等成交后继乏力，回调幅度较大，环比跌幅在3成左右。同比来看，深圳、杭州、南京等6城成交表现强于去年同期，深杭增幅都在3成以上，显示二手房市场韧性犹在。

表：2024年5月全国16个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

城市	5月	环比	同比	前5月	累计同比
北京	75.4	-36%	-36%	483.7	-25%
深圳	39.5	-2%	43%	167.3	29%
成都	179.7	-8%	-10%	795.0	-18%
南京	104.2	13%	20%	386.5	-11%
青岛	59.2	-16%	9%	261.0	-2%
佛山	56.2	-2%	-19%	248.4	-20%
杭州	54.2	-11%	34%	233.3	3%
苏州	48.7	-29%	-32%	249.8	-24%
大连	25.5	-11%	46%	109.2	34%

扬州	24.4	-27%	-33%	126.0	-24%
厦门	15.8	-22%	-23%	76.4	-27%
舟山	6.6	-13%	-9%	34.9	-1%
汉中	4.9	-42%	-38%	29.4	-23%
渭南	3.0	-16%	17%	24.0	91%
东莞	2.5	-88%	-93%	78.3	-48%
宝鸡	1.2	-22%	-14%	6.6	-56%
总计	701.1	-15%	-12%	3309.8	-15%

备注：上表中城市当月成交量是根据 27 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

04/土地

成交建面同比腰斩，溢价率下行、流拍率创新高

5月，土地市场供地规模延续历史低位。截止5月27日，全国300城5月经营性土地成交规模仅3346万平方米，同比去年同期近乎腰斩。热度方面，由于重点城市优质地块成交占比明显下降，5月平均溢价率降至2.0%，较上月下降2.1个百分点。典型如北京、杭州、长沙、济南等城市，月内集中土拍地块均底价成交。

核心要点

供求：本月土地供应量6324万平方米，同比降幅扩大至35%，供应量延续历史低位。成交3346万平方米，环比下降16%，较上年同期下降接近五成。

热度：月内土拍持续降温，折射出市场筑底期正面临的剧烈阵痛。5月重点城市平均溢价率2%，连续两个月下降超过2个百分点。土地流拍率24.5%，环比大增11.6个百分点，创2022年以来新高。

分布：各能级成交规模同环比均降，二线量价跌幅最突出。具体来看，二线城市成交规模仅502万平方米，同比大降73%；楼板价降至4392元/平方米，同比降44%。

后市展望

超预期力度新政将有效提振市场信心，地市或将迎来新的供求平衡点

5月，土地市场供地节奏与去年同期相当。截止5月27日，全国300城5月经营性土地成交规模仅3346万平方米，较上年同期下降接近五成。热度方面，由于重点城市优质地块成交占比明显下降，5月平均溢价率降至2.0%，较上月下降2.1个百分点。典型如杭州，杭州限购放松政策出台后的首场土拍4宗地均底价成交。究其原因，除了土地质量下降这一客观原因外，又更多地与大环境持续下行有关。统计局数据显示，2024年前4月，商品房销售面积29252万平方米，同比下降20.2%；商品房销售额28067亿元，同比下降28.3%，市场处在底部缓慢修复阶段。

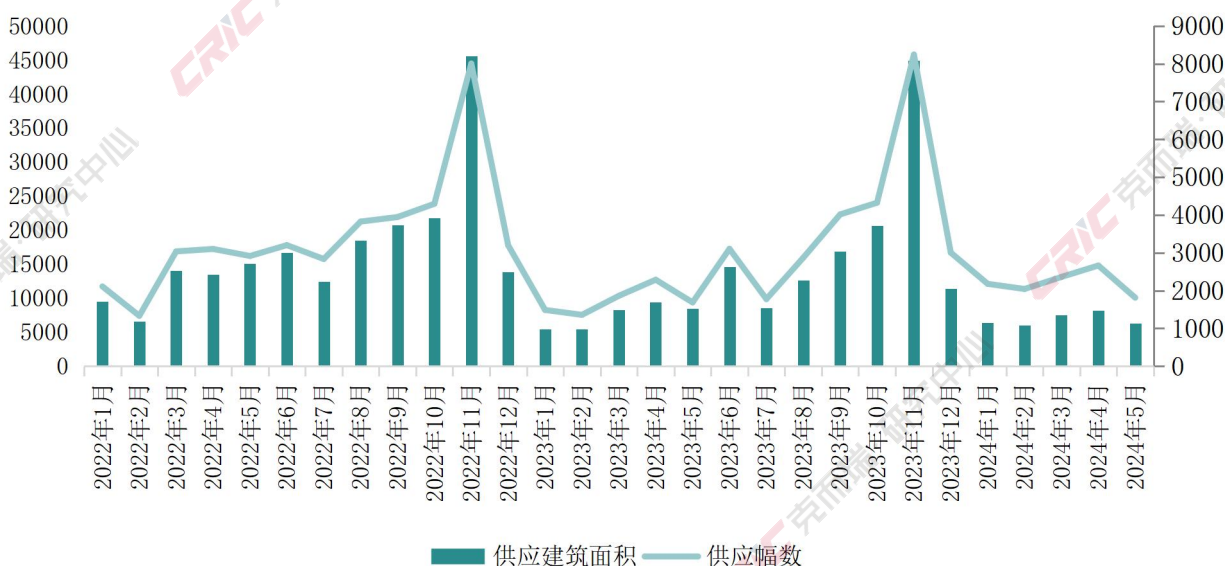
面对销售端去化速度下降市场形势，中央以及以上海为代表多个地方政府出台了包括限购、限贷、公积金等多个方面的松绑政策，新政后市场活跃度或将有所提升。接下来，地方政府势必根据新一轮调控的成效，进一步调整土地质量、优化供地结构，更加精准供地；联系近期自然资源部严控供地规模的表态来看，地方主管部门将更加重视供求规模的合理管控，随着地市加剧紧缩，新的供求平衡点也有望更快到来。

1、供求：供地规模延续历史低位，成交建面同比下跌近半

土地供应方面，截止 2024 年 5 月 27 日，本月土地供应量为 6324 万平方米，环比 4 月同期上升 14.6%，同比下降 35%。与预期相符，5 月份供地规模仍然处在历史低位，并且同比降幅进一步扩大。月内房地产需求侧出台了一系列重大利好政策，但对于土地市场，相对于挂牌优质地块配合推升市场热度而言，目前更主要的任务还是控制新增库存，大多数城市新增挂牌仍延续审慎的低位水平。

至截稿时，一线城市京沪穗深均有土地挂牌，上海和深圳均为商办用地，最值的关注的地块当属北京朝阳区孙河地块，该地块是北京首次采用产业、商业、住宅组合的模式出让，地块建面 28.3 万平方米，底价 112 亿元。二线城市方面，月内重庆、西安供地面积超过 100 万平方米，郑州、太原也达到 80 万平方米以上。月内北上广深等多个重点城市均出台了需求侧利好政策，为助推市场信心回升，预计年中各地将有适量优质地块挂牌陆续挂出，土地供给规模或出现短暂性的回升。

图：300 城经营性用地月度供应情况（万平方米，幅）

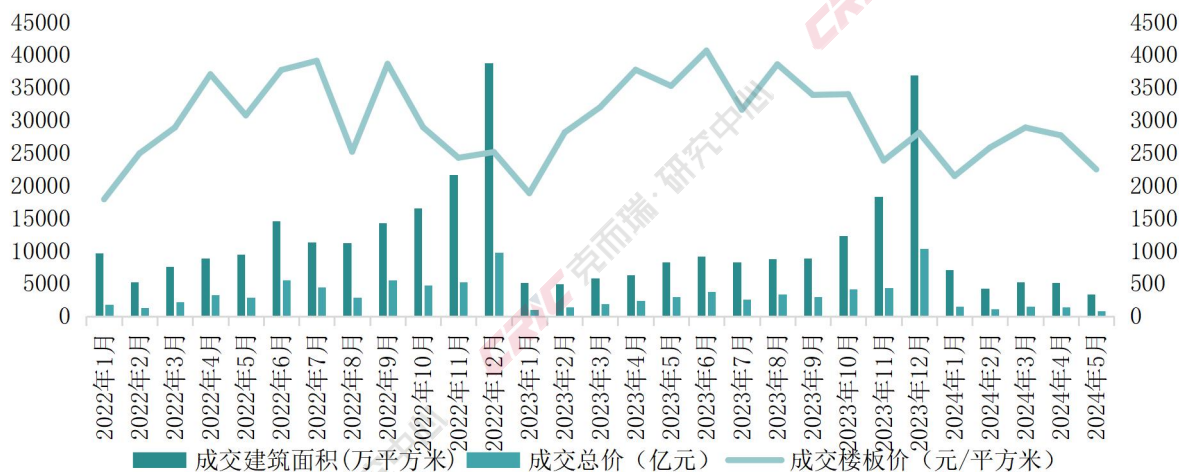


注：土地数据截止至2024年5月27日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地成交方面，截至 5 月 27 日，全国 300 城经营性土地成交 3346 万平方米，环比下降 16%，较上年同期下降接近五成。一二线城市中，至截稿时仅长沙成交建面接近 100 万平方米，其余城市均在 70 万平方米以下，且无一城市成交金额突破 60 亿元。面对新房交易规模的持续下跌，各地土地成交规模的均明显收缩，即便是中心城市也不例外，月内成交地块楼板价均低于 3 万元/平方米。随着高价地成交占比的下降，月内平均楼板价降至 2244 元/平，为近一年来第二低点，仅高于 2024 年 1 月的传统周期性低点。

图：300城经营性用地月度成交情况

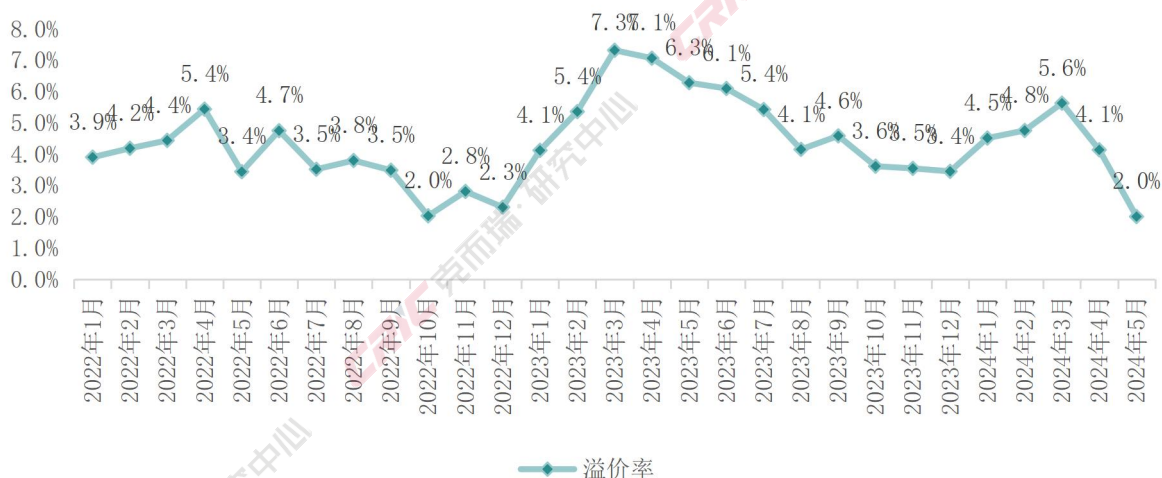


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、热度：平均溢价率直线下跌，流拍率创下新高

市场热度方面，至截稿时5月平均溢价率2%，较上月下降2.1个百分点。具体来看，仅石家庄溢价率较高，达到21%，主要是受长安区域改地块带动，该地块溢价率达到三成，不过该地块楼板价同样不高，仅为1万元/平方米左右，对比周边改善项目2万元/平方米的均价来看，地价水平也在合理范围。本月上海宅地平均溢价率为6.8%，略高于上一轮土拍，但仍低于再前两次，在月末上海举行土拍的前一日，上海恰好发布了一揽子需求利好新政，包括限购放宽、首付降低、利率下调、公积金额度上升等，但当日土拍依旧冷热分化，松江广富林地块最终底价成交。其余各城市平均溢价率均在3%以下，即便是北京、合肥、杭州等热点城市也不例外。不过随着重点城市利好政策的全面落地，以及年中供地质量的回升，为助推楼市筑底，预计接下来重点城市平均溢价率或有小幅回升。

图：重点监测城市平均溢价率月度走势

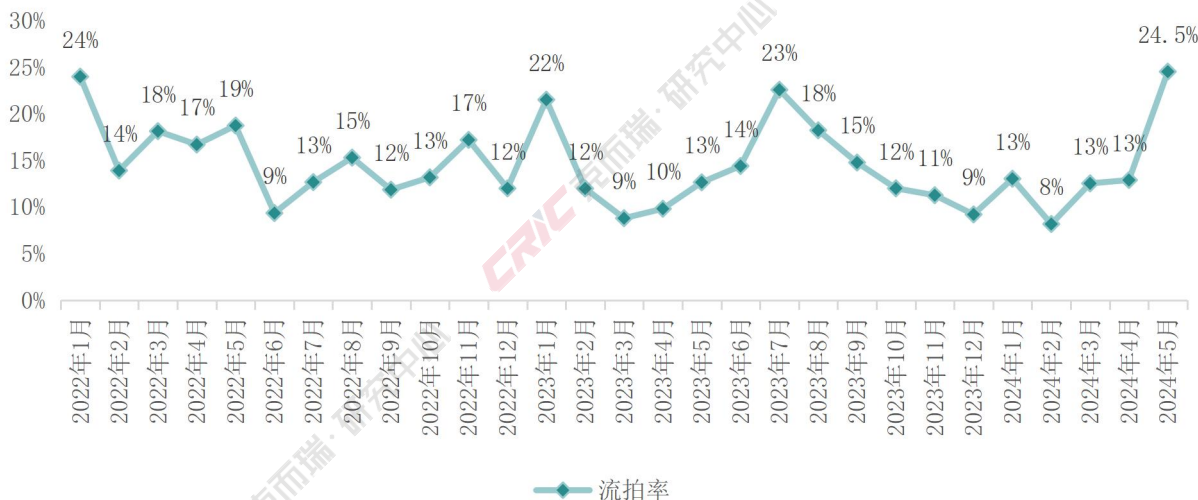


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

5月土地流拍率24.5%，环比大增11.6个百分点，创2022年以来新高。在土地供求规模持续收缩的

情况，流拍率指标的大幅冲高，也印证了当前市场正在经历筑底期的剧烈阵痛。月内郑州、广州、石家庄均出现宅地流拍，郑州中牟县3宗宅地流标，湛江市区计划于本月出让的4宗宅地更是全部撤牌。

图：重点监测城市土地流拍率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3、分布：各能级城市规模同环比均降，二线量价跌幅最为突出

5月份，仅有北京、杭州、合肥、长沙、济南等城市小批量集中土拍，其余大多数城市供应也较少，因此土地市场成交规模仍在低位。具体来看，截止5月27日，全国经营性建设用地成交建面仅3346万平方米；由于供地质量明显下滑，成交均价较上月下降19%，降至2244元/平方米。

各能级城市表现一致，成交规模同环比均呈下降之势。CRIC监测数据显示，截止5月27日，一线城市本月共成交土地61万平方米，环比上月下降24%，同比大降35%；成交金额88亿元，同环比降幅均超三成。具体来看，仅北京石景山区成交一宗宅地，被中海底价57.5亿元拿下，楼板价27999元/平方米，其余成交的均是商办地块，其中上海4宗、广州1宗、深圳1宗，也均底价成交，市场热度降至历史低位。

二线城市同环比量价均跌。具体来看，至27日二线城市成交建面仅502万平方米，环比下降48%，同比大降73%，是三个能级中同比降幅最大的。由于优质地块供应量明显减少，楼板价环比大降31%，降至4392元/平方米。具体到城市来看，无一城市成交建面超过100万平方米，榜首长沙成交建面仅95万平方米，揽金额41亿元，涉及7宗地，其中不乏雨花区、岳麓区、芙蓉区地块，宁乡也有3宗，均为涉宅地，最终均底价成交，市场热度延续低位。居于第二位的合肥成交建面63万平方米，涉及13宗地，揽金额44亿元，除滨湖区一宅地被安徽高速以6%的溢价拿下外，其余地块均底价或者超低溢价成交，整体溢价率仅有1%。此外，新政出台后的杭州本月也迎来集中土拍，最终4宗地均底价成交，市场热度降至历史低位。不仅是杭州，月内二线城市除石家庄由于中交地产32%高溢价拿下长安区南王改造地块，使得石家庄溢价率增至21%外，其余城市土拍热度较低，溢价率多在1%以下。

三四线城市也表现为量价齐跌。截止5月27日，总成交建面仅2783万平方米，同比下降56%，成交均价同比下降25%，减至1589元/平方米。在CRIC重点监测的三四线城市中，无一城成交规模超过100万

平方米，榜首南通成交建面仅 47 万平方米，涉及 7 宗地，均底价成交。从区域来看，长三角三四线城市依旧是成交主力；热度来看，除义乌多宗小规模商住地块高溢价成交、台州两宗商住超高溢价成交外，其余大多数城市以底价成交为主，市场热度降至历史低位。

5 月，土地市场供地节奏与去年同期相当。截止 5 月 27 日，全国 300 城 4 月经营性土地成交规模仅 3346 万平方米，较上年同期下降接近五成。热度方面，由于重点城市优质地块成交占比明显下降，5 月平均溢价率降至 2.0%，较上月下降 2.1 个百分点。典型如杭州，杭州限购放松政策出台后的首场土拍 4 宗地均底价成交。究其原因，除了土地质量下降这一客观原因外，又更多地有大环境持续下行有关。统计局数据显示，2024 年 1-4 月，商品房销售面积 29252 万平方米，同比下降 20.2%；商品房销售额 28067 亿元，同比下降 28.3%，市场处在底部缓慢修复阶段。

面对销售端去化速度下降市场形势，中央以及以上海为代表多个地方政府出台了囊括限购、限贷、公积金等多个方面的松绑政策，新政后市场活跃度或将有所提升。接下来，地方政府势必根据新一轮调控的成效，进一步调整土地质量、优化供地结构，更加精准地供地；联系近期自然资源部严控供地规模的表态来看，地方主管部门将更加重视供求规模的合理管控，随着地市加剧紧缩，也将更快迎来新的供求平衡点。

表：2024 年 5 月各能级及十大重点城市经营性用地成交情况（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

城市能级 (重点城市)	成交建筑面积			成交金额			成交均价		
	5 月	同比	环比	5 月	同比	环比	5 月	同比	环比
一线	61	-35%	-24%	88.22	-31%	-47%	14417	6%	-30%
北京	20.54	41%	142%	57.50	-11%	259%	27999	-37%	48%
上海	20.89	473%	-55%	7.90	159%	-94%	3783	-55%	-86%
广州	3.07	-96%	-81%	0.47	-99%	-98%	1535	-81%	-90%
深圳	16.70	—	67%	22.35	—	—	13383	—	483%
二线	501.5	-73%	-48%	220.28	-85%	-64%	4392	-44%	-31%
成都	21.30	-87%	-83%	6.09	-96%	-95%	2857	-72%	-69%
杭州	55.47	-48%	-73%	48.30	-69%	-85%	8707	-41%	-43%
南京	0.23	-100%	-100%	0.03	-100%	-100%	1101	-93%	-54%
天津	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—
武汉	7.76	-85%	-58%	1.89	-94%	-66%	2437	-61%	-19%
重庆	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—
三四线	2783	-56%	-31%	442.28	-67%	-30%	1589	-25%	3%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

4、重点地块：两榜入榜门槛值大幅下降，北京揽得两榜榜首

5 月，重点城市集中供地量明显减少，重点城市仅北京、杭州、济南、合肥、长沙等城市小批量土拍，加之供应质量下滑，总价榜和单价榜的入榜门槛明显下降。总价榜和单价榜榜首地块来自北京石景山区，为纯宅地，由中海以底价 57.5 亿元竞得，楼板价 27999 元/平方米；排在第二、三位的分别来自深圳、杭州，分别被深圳地铁、建发&深圳湾东部新城开发底价拿下。

表：2024年5月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	北京	石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-830、831 地块 R2 二类居住用地、1612-763 地块 F2 公建混合住宅用地	57.5
2	深圳	深土交告[2024]14号/T208-0053	22.4
3	杭州	钱塘东部湾新城单元 QT020102-05 地块（原 05、07、09 地块）、QT020102-04、06 地块	19.0
4	济南	历城区莲花山片区经十东路以南、凤鸣路以东、凤集路以西 2024TDGP12Y0026 潘田城中村改造项目 B-1 地块	18.9
5	长沙	雨花区湘府路以南、天华路以西、圭塘河路以东	13.0
6	西安	高新区细柳街道纬二十六路以南、纬三十路以北、经三十八路以东、经三十六路以西	10.8
7	合肥	包河区黄河路以南、天津路以西（北地块）BH202411号	10.8
8	合肥	滨湖科学城遵义路以南、西藏路以西滨科城 BK202404	9.6
9	长沙	雨花区韶山路以西，赤黄路以北，国防科技大学社科院以东，市工人文化宫以南	8.3
10	杭州	临平副城星桥区块控规 LP0704-R21-25 地块	7.6

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

单价榜方面，榜首地块同为北京石景山地块，榜二地块来自杭州钱塘区，该地被建发与地方城投联合体以 19 亿元的总价拿下，楼板价为 19360 元/平方米，榜三地块来自合肥滨湖区，地块位置优越，地块吸引了安徽高速、安徽置地、华润置地、合肥城建。最终，安徽高速地产以总价 7.44 亿元竞得滨科城 BK202405 号地块，楼面价 15458 元/平米，溢价率 6.00%。值得注意的是，TOP7、8、9 地块也来自合肥，楼板价均处于 12000-12600 元/平方米。门槛地块来自太仓，楼板价仅有 11000 元/平方米，较上月入榜门槛大降 53%。

表：2024年5月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价（元/平方米）
1	北京	石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-830、831 地块 R2 二类居住用地、1612-763 地块 F2 公建混合住宅用地	27999
2	杭州	钱塘东部湾新城单元 QT020102-05 地块（原 05、07、09 地块）、QT020102-04、06 地块	19360
3	合肥	滨湖科学城遵义路以北、徽州大道以东滨科城 BK202405 号	15460
4	济南	历下区解放东路以南，二环东路以东 2024TDGP02R0025 济南中央商务区西片区城市更新项目（一期）DMLX-02-05 地块	14059
5	深圳	深土交告[2024]14号/T208-0053	13383
6	常熟	2024A-006 虞山街道黄河路以南、华山路以西	13030
7	合肥	滨湖科学城遵义路以南、西藏路以西滨科城 BK202404	12583
8	合肥	合肥新站高新区荃湖北路以南、规划支路以东新站区 XZ202403	12030
9	合肥	包河区黄河路以南、天津路以西（北地块）BH202411号	12000
10	太仓	2024-WG-10-2 高新区渔业路北、飞沪大道东	11000

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

① 北京：中海 57.5 亿元落子石景山区首钢园区东南区地块

宗地概况			
区域	石景山区	成交日期	2024-5-22
总用地面积 (万m ²)	6.80	成交总价 (亿元)	57.5

总建筑面积 (万㎡)	20.5	楼板价 (元/平方米)	27999
所属板块	首钢园区	详细交易方式	挂牌
环线位置	五六环之间	地块属性	纯宅地
受让方	中海		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

5月22日，北京新一轮土拍再次开启，仅涉及石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目1612-830、831等地块1宗地，最终被中海以57.5亿元底价摘得，楼板价27999元/平方米。值得一提的是，石景山首钢园东南区是近几年土地供应比较集中的板块，去年中海就以56.1亿元底价摘了同板块北辛安的一宗宅地，案名为中海寰宇天下天镜，住宅指导价7.8万元/㎡，去化不太理想。本次成交地块新房销售指导价较前者小幅下调，降至76800元/平方米，按照新房指标价销售的话，盈利空间是比较充裕的，但是受去化预期不佳的影响，该地最终底价成交。

② 杭州：建发&深圳湾东部新城开发19亿元底价竞得钱塘东部湾新城地块

宗地概况			
区域	钱塘区	成交日期	2024-5-14
总用地面积 (万㎡)	9.72	成交总价 (亿元)	19.00
总建筑面积 (万㎡)	9.82	楼板价 (元/平方米)	19360
所属板块	下沙沿江	详细交易方式	挂牌
环线位置	绕城内	地块属性	纯住宅
受让方	建发&深圳湾东部新城		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

5月14日，杭州新一轮集中土拍如期开拍，挂牌的4宗地均成功出让，总建面35.6万平方米，成交总金额38.9亿元。本批次土地供应与前两轮基本一致，延续“量少质降”的大趋势，仅有4宗地，分别位于临平区、钱塘区和富阳区等偏远地区。意料之中的，竞拍热度处于低位，4宗地均底价成交。拿地房企来看，除钱塘东部新城低密地块被建发&东部湾新城建设拿下外，其余3宗均被本地民企或民企与城投联合体拿下，地方城投拿地占比再度攀高。

本月单价榜榜二地块即是这4宗地块之一，该地不限地价房价，区位上紧邻钱塘江、直面江景，容积率仅有1.01，未来大概率打造叠墅、洋房类产品，并且地块周边有杭州沿江湿地公园、杭州市钱塘区观澜中学、杭州观澜小学等配套，土地质量相对较好，但是受区位所累，最终被建发&深圳湾东部新城开发19亿元底价竞得，楼板价19360元/平方米。

5、政策：中央支持地方回收闲置土地，合肥将增加优质地块供应

本月房地产政策面迎来了空前的宽松期。与5月17日的四部委吹风会同步，北京、杭州、南京、西

安、合肥、上海、广州、深圳等城均在月内出台支持性政策或文件。土地市场方面，自然资源部再度强调去化周期超 36 个月应暂停新增商品住宅用地出让，并在吹风会中明确支持地方以合理价格收回闲置土地，主要是支持地方按照“以需定购”原则，收回闲置土地用于保障性住房建设。受购房预期转变、价格回落等因素影响，近年来大量近郊的新兴板块陷入了去化困难，即便是外来人口较多的中心城市也不例外，这些板块的地价成本相对较低，回收的价格压力较轻，上班通勤时间尚可，也可保证足够的意向客群，在这些板块收回闲置土地，一方面可以减轻板块的库存压力，另一方面也可以让居民的置业需求得到合理释放。

5 月 21 日，自然资源部发布《土地储备管理办法》（征求意见稿），要求各地编制新一轮土地储备三年滚动计划，特别要求优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。在行业整体降库存的发展大周期中，预计未来三年时间内住宅市场仍将以去化存量土地储备为主，本轮土地储备的三年滚动计划将创下近年来新低，除极少数收储利润预期明确、或明确有益于城市发展的重点项目之外，土地储备中增量住宅用地的比例将进一步降低。

地方层面，本月出台利好政策主要集中在需求侧，供给侧方面，合肥表态将加大优质地块供应力度，加强天鹅湖商务区核心区域、骆岗公园周边区域、“政务东”区域等地的稀缺优质地块供地。二季度以来，合肥土地出让频次不高，出让地块质量一般，5 月份宅地平均溢价率仅为 1.2%，在本次表态后，预计下一批次合肥供地质量将有所提升，土地市场热度也有望出现回归。