

中国房地产 研报

三四线城市研究|大湾区乃至苏北三四线集体回暖，常州
缘何缺位？

三四线城市研究|大湾区乃至苏北三四线集体回暖，常州缘何缺位？

文/杨科伟 俞倩倩

2023 年春节之后，整体房地产市场延续点状复苏行情，2 月百城新房成交同环比涨幅均在 5 成以上，核心三四线基本都进入“狂飙”模式，环比涨幅超 8 成的比比皆是。这其中常州则显得不温不火，无论从新房成交、项目去化，整体复苏程度均不及预期，究竟症结何在？当前楼市又有哪些典型特征呢？

一、粤港澳、长三角多数头部三四线成交环比翻番，常州累计仅持平去年

长三角、粤港澳大湾区作为全国楼市晴雨表，往往对行情回暖感知最为明显。纵观长三角、粤港澳大湾区头部三四线城市市场复苏情况，**粤港澳大湾区表现明显好于长三角城市**，惠州、江门、东莞、肇庆、佛山等 2 月成交环比均在 80%以上，多数城市累计同比也已回正。而长三角城市中，徐州、温州、镇江表现较为突出，涨幅显著。相较而言，常州虽然同环比涨幅均在 5 成左右，但是累计成交基本持平去年，整体市场略显不温不火。

表：重点三四线城市 2023 年 2 月商品住宅成交面积和同比变动情况（单位：万平方米）

分类	城市	2 月	环比	同比	前 2 月	累计同比
长三角头部三四线	徐州	84	16%	41%	157	49%
	温州	50	76%	51%	78	22%
	镇江	24	30%	66%	43	20%
	常州	28	52%	48%	47	1%
	无锡	22	105%	22%	33	-24%
大湾区三四线	惠州	76	85%	224%	117	63%
	江门	63	91%	153%	96	54%
	东莞	30	93%	193%	45	49%
	肇庆	45	88%	106%	68	43%
	中山	32	100%	157%	47	24%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

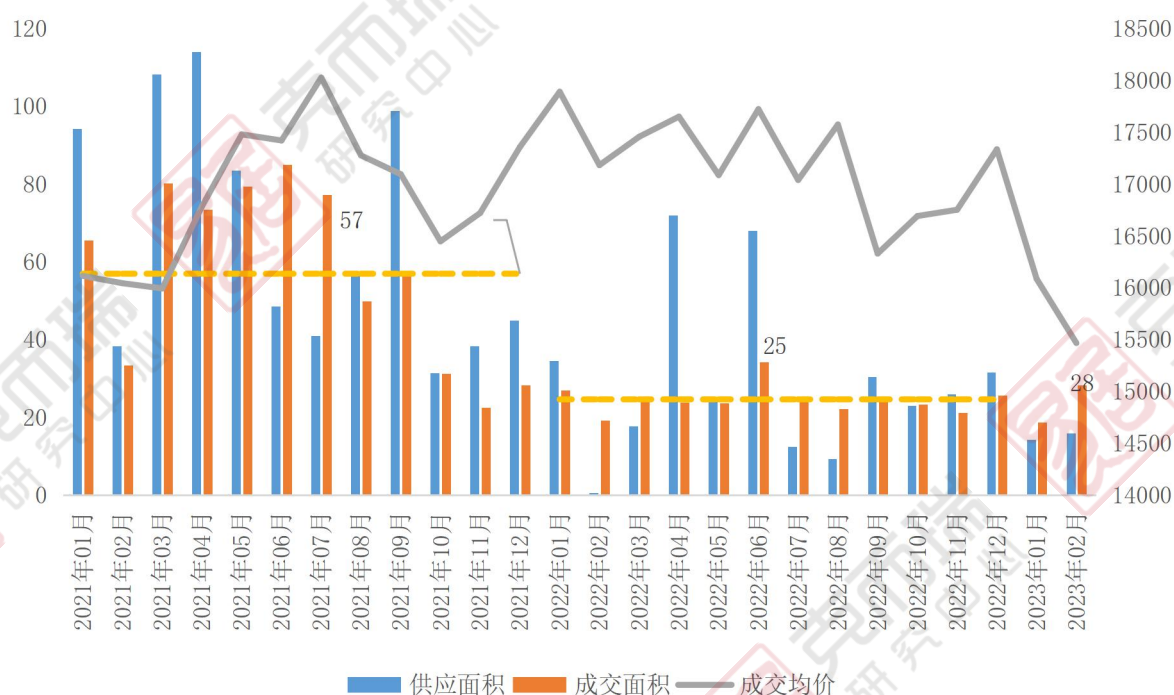
从微观项目去化水平来看，我们将常州、徐州、无锡、东莞、珠海、佛山进行横向对比，徐州凭借万科东吾改善盘热销，去化率爬升至 44%居首。而无锡当前多数项目以平销为主，仅有 2 个项目有公开开盘动作，去化率虽仅为 20%，但是以平销项目认购情况来看，市场也的确有回暖迹象：上城壹号及建发静学和鸣项目因维持年前优惠，分销佣金上涨，认购量纷纷突破百套；而中信泰富玖著项目推出叠墅产品受到改善客户青睐，本月销售 105 套，位列区域首位。佛山、珠海、东莞也

存在不同程度的热度回升，去化率持稳在 2 成左右；而常州整体去化率排名居末，仅为 14%，整体市场尚属筑底阶段。

二、常州新房成交尚属低位、库存仍近 23 个月，项目去化、来访、认购回升亦不显著

虽然 2 月常州出台了降低首套房利率至 3.8%，常十条等利好政策，但是整体市场复苏成色不及预期：据 CRIC 监测数据，2 月新房市场供应量仅为 16 万平方米，环比小幅上扬 12%，成交 28 万平方米，同环比涨幅 5 成左右，与过去三年月成交均值对比，好于 2022 年但显著不及 2021 年，整体成交均价因新北、武进成交占比上升而呈现出结构性下滑，降至 15466 元/平方米。对比无锡、佛山、温州、中山、东莞等 2 月成交环比近乎翻番、成交迅速回温的城市而言，尚有明显差距。

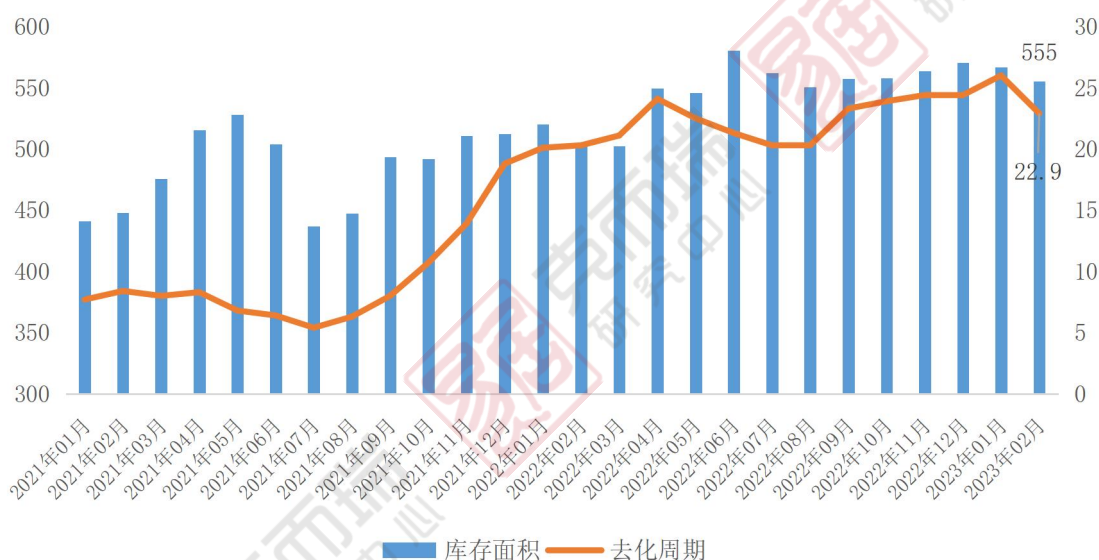
图：常州市区商品住宅月度供销量价走势（单位：万平方米，元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从 2021 年以来常州商品住宅狭义库存量和去化周期来看，基本呈现出波动上行走势，尤其是 2021 年下半年随着全国地产行情急速转冷，常州狭义库存量稳步攀升，至 2023 年 2 月末达到了 555 万平方米，去化周期高位持稳在 22.9 个月。

图：常州商品住宅狭义库存和去化周期变动情况（单位：万平方米，月）

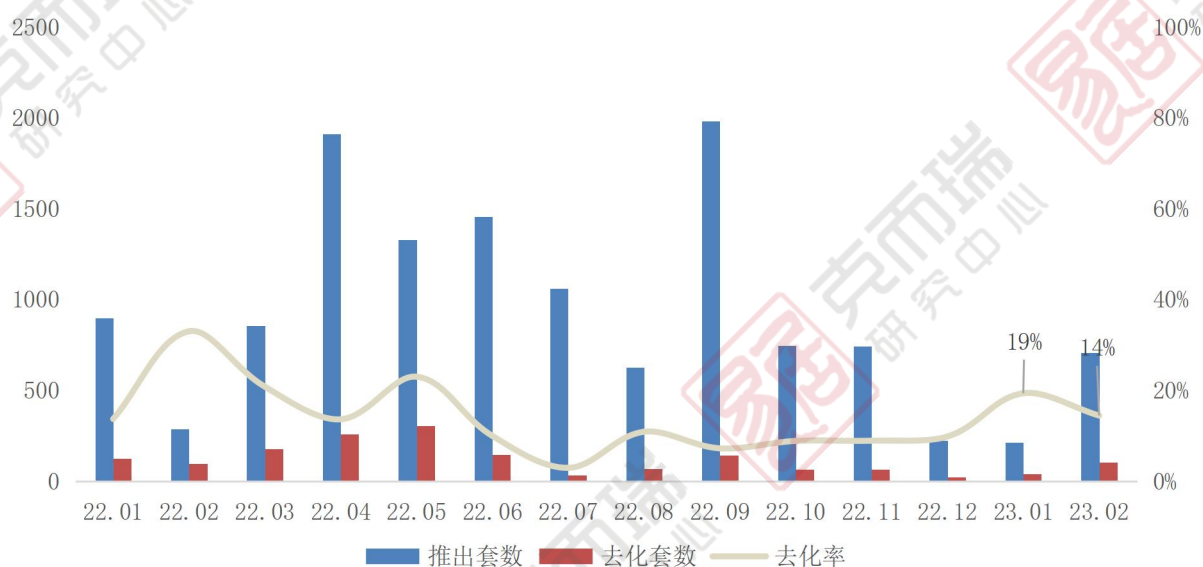


备注：月末商品住宅库存去化周期=月末商品住宅库存量/近3月商品住宅成交面积均值

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从微观项目去化来看，2月常州主城区房企的推盘意愿提升，共5个项目开盘推出707套房源，环比上涨233%；而整体2月去化率却仅为14%，较1月下降5个百分点，仍处低位。

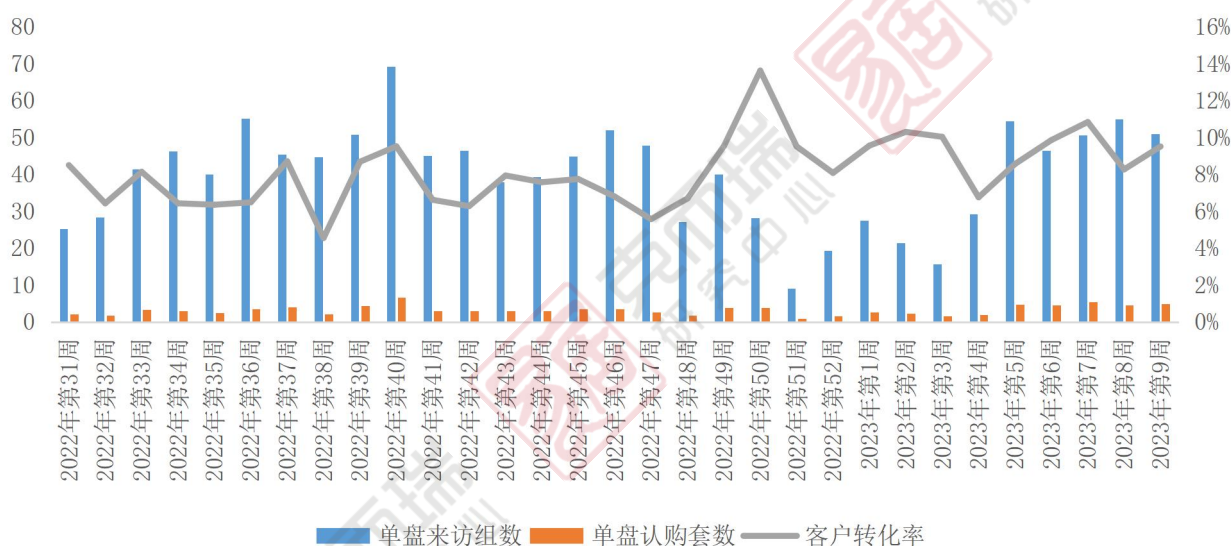
图：常州主城开盘去化率变动情况（单位：套，%）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从整体来访认购情况来看，也呈现出“看得多买的少”，购房者观望情绪浓厚，2023年2月常州主城区各项目来访量较上月均有所提升，单盘来访组数在50组以上，认购方面低位徘徊且分化加剧，热销项目月去化50套以上，滞销项目甚至0成交，客户来访转化率基本在8%-10%波动，暂无明显提升。

图：常州 2022 年 8 月以来重点监测项目单盘来访、认购情况（单位：组，套）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

三、常十条措施相对常规, 仅依赖降低首套利率提振作用有限

事实上，近期常州利好政策可谓频频，先是 2 月 22 日，出台“常十条”推动房地产市场健康发展，主要内容为：大力支持多孩家庭购房（计划提高多孩家庭首次住房公积金贷款额度，在家庭实际可贷额度的基础上，二孩家庭再增加 20 万元、三孩家庭再增加 30 万元）、完善人才贷款政策（常州引进的高层次人才可参照青年人才购房资助条件享受住房公积金贷款优惠政策，即博士最高贷款额度 120 万元、35 周岁以下硕士最高贷款额度 100 万元。且这一政策受众将从企业人员扩大到学校、医院等单位人员），扩大公积金贷款支持范围、取消新建商品住房 2 年的限售期限、引导房地产开发企业开发建设高品质住宅，优化商品房价格备案机制，积极引导企业合理定价等。而后 24 日跟随江苏省号召，下调首套房房贷利率至 3.8%。

整体来看，常州此轮利好政策出台，手法相对常规，形式大于实质，主要在于重塑房地产信心，低利率或将带动部分观望状态下的购房者加速入场，而对于多孩、人才的激励政策实际上对当前低迷的常州楼市而言仅仅算是“杯水车薪”，对于市场的提振作用相对有限。

四、新房市场刚需消失改善独木难撑热度，整体后市回暖预期将不容乐观

细究新房市场成交结构，我们不难发现常州市场复苏不及预期的症结所在，与其他城市刚需刚改驱动短期市场热度有所不同，常州的新房市场基本进入了全面改善时代，当前市场热度主要依托改善支撑，刚需客群正逐步被倒逼至二手房市场。

首先，从 2023 年 2 月常州市区成交面积 TOP10 项目中，有 6 个项目成交均价超 2 万，7 个项目套均总价超 250 万，6 个项目套均面积超 130 m²，可以看出 2 月市区新房市场整体以改善需求为主，这与目前常州新房市场呈现的改善需求占主导相契合。

表：常州 2023 年 2 月市区成交面积 TOP10 项目基本情况
(单位：万平方米，亿元，套，元/平，万元，平方米)

排行	项目	区域	板块	成交面积	成交金额	成交套数	成交均价	套均价	套均面积
1	美林湖	新北区	恐龙园	0.73	1.04	67	14133	155	109
2	中建国贤府	钟楼区	清潭路	0.57	1.49	46	26082	325	124
3	龙湖华盛·天曜	新北区	新龙	0.55	1.08	47	19501	229	118
4	华润国际社区	天宁区	清凉-丽华	0.47	0.96	36	20353	268	132
5	保利·天汇	新北区	市府	0.47	1.14	32	24128	356	147
6	嘉宏一江风华	武进区	湖塘老城区	0.46	1.23	24	26403	510	193
7	碧桂园·新月时光	武进区	科教城	0.44	0.84	33	19020	256	135
8	新城港龙栖湖春秋	武进区	嘉泽	0.42	0.44	37	10464	118	113
9	金隅·钟楼天筑	钟楼区	钟楼开发区	0.42	1	31	24095	323	134
10	龙信·臻园	天宁区	青龙	0.41	0.95	26	23021	365	159

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

其次，从 2023 年 2 月重点项目开盘情况来看，改善盘也呈现“一骑绝尘”：2 月市区共 5 个项目开盘，其中位于钟楼区清潭路板块的中建国贤府项目开盘去化率最高，达 47%，主要源于改善盘的产品定位，主打低密精装洋房社区和优质配套及品牌加持，外加套总价基本在 300-400 万左右，性价比较高，因而获得了改善客群青睐，其余项目开盘去化率均在 10% 左右。

表：常州 2023 年 2 月重点项目开盘去化率情况（单位：套，%）

项目名称	区域	板块	开盘时间	推出套数	开盘当天认购套数	开盘当天认购率
中建国贤府	钟楼区	清潭路板块	2023/2/11	81	38	46.91%
万科·臻湾汇	钟楼区	勤业-花园板块	2023/2/11	122	15	12.30%
半岛观澜	经开区	经开区城区板块	2023/2/18	152	18	11.84%
中海·桂语江南	经开区	经开区城区板块	2023/2/3	148	15	10.14%
星河丹堤·城央印	武进区	西太湖板块	2023/2/11	204	16	7.84%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

最后，从项目来访情况来看，改善盘人气也明显好于刚需项目，据 CRIC 调研，2 月来访量超 200 组客户的 6 个项目中除中海·桂语江南之外，余下项目售价均在 2 万元/平以上，整体高端改善购房需求还是比较活跃的，不过从客户转化率层面，多数项目仍低于 10%，可以看到常州市场供需双方的信心及预期有小幅回升但仍显不足。

表：常州 2023 年 2 月典型项目来访认购情况（单位：组，套，%）

项目名称	区域	板块	来访量	认购总套数	来访认购转化率
中建国贤府	钟楼区	清潭路板块	493	64	13.00%
景瑞·宸运天赋	武进区	湖塘老城区板块	302	18	6.00%
保利·天汇	新北区	市府板块	298	28	9.40%
金隅·钟楼天筑	钟楼区	钟楼开发区板块	275	14	5.10%
中海·桂语江南	经开区	经开区城区板块	271	31	11.40%
龍宸壹号	新北区	市府板块	251	31	12.40%
华润国际社区	天宁区	清凉-丽华板块	199	15	7.50%
融创·龙宸映	钟楼区	邹区板块	181	29	16.00%

牡丹招商公园学府	经开区	经开区城区板块	149	11	7.40%
翠礼峰·天玺	天宁区	青山桥-红梅板块	56	0	0.00%
中海云麓里	天宁区	青龙板块	51	2	3.90%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

而从二手房市场来看，整体复苏程度明显强于新房，从整体成交结构来看，面积适中（90-120 平左右）、总价可控（150 万以内）的刚需刚改户型更容易受到购房者青睐，这也侧面反映出随着房价不断攀升，刚需客群正逐步退出新房市场。

综上，可以看到，当前常州市场回温不及预期主要源于整体购买力的持续分化，改善与刚需“断档”：新房市场主要依托改善来支撑短期市场热度，刚需客群因购买力降级，不得已被倒逼至二手房市场，进而选择小面积、低总价房源。

事实上，若没有较大的刚需基数作为支撑，无论是回暖程度还是持续性都将大打折扣，新房市场刚需的淡出也侧面反映出实体经济低迷对楼市的负面影响：一方面常州人口虹吸效应减弱，2022 年常州常住人口仅为 536.6 万人，常住户籍人口比不足 1，另一方面常州居民收入增长明显放缓，据 2022 年统计公报显示，常州城镇常住居民人均可支配收入为 68578 元，仅增长 4.2%。

而没有刚需的新房市场无疑会成为“无本之木、无源之水”，刚需基础不稳也会为后期新房成交增长埋下了隐患，若短期内没有更加利好的提升居民购买力的政策出台，那么整体常州的后市成交预期也将不容乐观。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。