

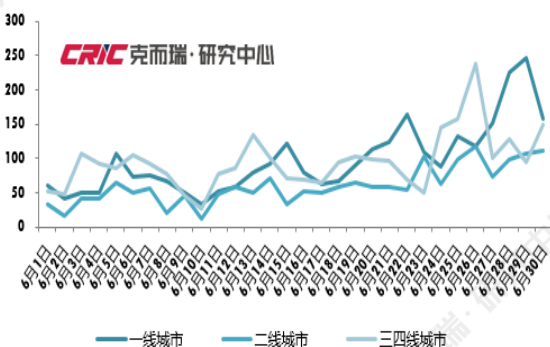
【研究视点】

6月新政加持成交年内新高，预期7月延续企稳态势

6月因房企年中冲刺和核心一二线城市新政落地影响，供求环比持增、延续弱复苏走势，二手房成交动能不减，环比增长7%，累计同比降幅8%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6月经营性土地成交规模同比降幅超三成，南京、青岛等部分城市土拍热度点状回暖。

预判7月，我们认为，得益于5月以来从中央到地方利好政策不断，目前仍处于存量需求释放周期，加之当前供应、成交基本也降至阶段性低位，后期大概率延续企稳态势，环比持平6月，基于去年7月为全年低点，预期7月同比降幅也将大幅收窄甚至转正。不同城市仍然呈现出显著的分化行情：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。

成交指数



【纵深解读】

宏观：经济温和增长，M1M2增速创新低、住户中长贷同比少增

政策：存量房收储扩围至县级，北京等50城政策优化

楼市：供求环比回升复苏，上广深杭等环增四成政策效果显著

土地：成交规模低位，热度点状回升、宁青等多城高价地成交

城市供求

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	1.1	1252	30.0
上海	1.0	792	13.3
广州	0.7	1432	24.7
深圳	1.1	918	29.4
成都	1.2	1687	13.8
武汉	0.6	1638	26.1
天津	0.6	1300	19.1
惠州	0.4	1279	37.0
青岛	0.3	1098	17.1
长春	0.5	1022	30.3
西安	1.4	996	12.8
佛山	0.9	984	25.0
重庆	0.3	784	17.2
郑州	0.4	781	22.4
南京	0.8	765	24.0
苏州	1.1	765	22.6
珠海	0.5	683	43.4
南宁	0.6	664	26.9
杭州	0.8	643	8.4
济南	0.5	632	16.7
昆明	0.5	600	23.9
长沙	1.2	559	15.1
无锡	1.1	508	31.9
常州	0.3	484	34.0
宁波	0.8	381	20.3
徐州	0.3	290	22.7
厦门	0.6	280	24.4
福州	0.9	230	28.4
合肥	0.8	222	9.6
嘉兴	0.2	157	25.8

土地市场

指标	2024年6月	2024年5月
总价TOP10门槛(亿)	17.40	13.00
总价TOP10榜首(亿)	112.00	57.50
价TOP10门槛(元/平方米)	20300	14059
价TOP10榜首(元/平方米)	50694	58404

【数说楼市】

新增供应：环比增11%，沪穗镐等显著增加紧贴销售窗口期

新房成交：环比增17%创年内新高，上广深杭环增四成显著放量

项目去化：平均去化率27%与上月持平，沪穗杭新政刺激活跃度提升

库存：供求比降至0.78致库存继续下降，穗津汉等9城去化周期改善

二手住宅：成交同环比分别增24%、7%，沪深杭创近1年单月新高

【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



研究观点 6月新政加持成交年内新高，预期7月延续企稳态势

6月因房企年中冲刺和核心一二线城市新政落地影响，供求环比持增、延续弱复苏走势，二手房成交动能不减，环比增长7%，累计同比降幅8%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6月经营性土地成交规模同比降幅超三成，南京、青岛等部分城市土拍热度点状回暖。

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。房地产销售在517等利好新政加持下略有抬头迹象，新开工、竣工止跌企稳，但开发投资额累计同比降幅仍连续3个月走扩至10.1%。

政策层面，中央国常会部署储备去库存、稳市场政策措施，住建部明确存量房收储支持范围扩大至县级市，央行召开保障性住房再贷款工作推进会。地方50城56次政策放松。

新房市场，6月供应规模止跌回升，30个重点城市新增供应1046万平方米，环比上升11%，同比下降37%，绝对量来看，显著好于今年年初，较一季度月均增长37%，上半年累计同比降幅为29%。一线供应稳中有增，环比增幅略高于二三线，仅深圳持平上月。二三线城市供应环比小幅微增，武汉、重庆、惠州、嘉兴等缩水明显，成都、西安仍保持高位。6月因核心一二线密集利好政策叠加+房企年中冲刺加快推盘节奏，成交延续稳中微增态势，创年内单月新高，显著好于一季度月均。重点城市6月平均开盘去化率为27%，较上月环比微降1pcts，同比下降17pcts；和一季度相比微增3pcts，去化率仍处于低位波动。

土地市场，6月，土地市场供地节奏不及去年同期。截止6月25日，全国300城6月经营性土地成交规模4152万平方米，较上年同期降幅超三成。热度方面，平均溢价率降至2.4%，环比上月微降0.1个百分点。不过，部分城市土拍热度点状回暖，典型如南京，在低密宅地的刺激下，南京TOP2单价纪录被刷新，无独有偶，青岛也诞生了新的单价地王，月末杭州土拍也出现了三成以上的高溢价。

预判7月，我们认为，得益于5月以来从中央到地方利好政策不断，目前仍处于存量需求释放周期，加之当前供应、成交基本也降至阶段性低位，后期大概率延续企稳态势，环比持平6月，基于去年7月为全年低点，预期7月同比降幅也将大幅收窄甚至转正。

不同城市仍然呈现出显著的分化行情：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。北上广深杭等核心一二线城市受短期新政影响，仍有一波购房需求有待释放，尤其是因二手房回暖之后，部分潜在置换需求被激发，有望带动新房成交回稳。对于多数弱二线和三四线城市而言，短期降首付、降利率新政落地效果较差，后续若无明显扩充购买力新政出台，成交大概率没有起色。

01/宏观 经济温和增长，M1M2 增速创新低、住户中长贷同比少增

6月17日上午，国家统计局公布了5月宏观经济和房地产行业数据。在加大宏观政策实施力度下，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。房地产销售在517等利好新政加持下略有抬头迹象，新开工、竣工止跌企稳，但开发投资额累计同比降幅仍连续3个月走扩至10.1%。

1、经济温和增长、生产等指标有所改善，城镇调查失业率持稳5%

5月份国民经济延续回升向好态势，运行总体平稳。虽然部分指标增速有所放缓，但工业、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。整体来看，第一，生产供给稳中有增，装备制造业增长7.5%，拉动全部规模以上工业增长2.6个百分点，继续发挥“压舱石”的作用。第二，消费需求稳中有升。5月份社会消费品零售总额同比增长3.7%，比上月加快1.4个百分点；制造业投资、高技术产业投资保持较快增长，分别增长9.6%和11.5%。5月份货物进出口总额同比增长8.6%，比上月加快0.6个百分点。第三，就业、物价总体稳定。5月份全国城镇调查失业率为5%，与上月持平，同比下降0.2个百分点；5月份的CPI同比涨幅与4月份持平，降幅小于近十年同期平均水平。

2、M1 同比降 4.2%、M2 增速创新低，住户中长贷同比少增按揭需求疲弱

从5月金融数据来看，内需不足、购买需求相对疲弱的态势延续。一方面货币供应增速继续回落，5月M1同比增速回落2.8个百分点至-4.2%，M2同比增速回落0.2个百分点至7.0%，均处有统计以来的历史最低点，印证了目前市场对于流动性陷阱的担忧。值得关注的是，当前居民信贷需求依然不足。5月人民币贷款新增9500亿元，尽管环比多增2200亿元，但同比少增了4100亿元，为2018年以来同期新低。住户贷款仅增加757亿元，远低于去年同期的3672亿元。其中，短期贷款增加243亿元，中长期贷款增加514亿元。居民贷款利率较快回落但居民加杠杆消费意愿明显不足。

3、商品房销售面积同比降幅收窄2pcts，开发投资额累计同比降幅连续3个月走扩至10%

5月因政策利好持续发酵，市场延续弱修复：5月新建商品房销售面积为7390万平方米，销售金额为7598亿元，环比涨幅均在10%以上，同比降幅分别较上月收窄2.1pcts和4.1pcts。前5月销售面积和金额累计同比降幅分别为20.3%和27.9%。

1—5月份，全国房地产开发投资40632亿元，同比下降10.1%，降幅较1—4月扩大0.3pcts，累计增速为2020年3月以来新低。开发投资额累计降幅连续三个月扩大，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，5月新开工面积6580万平方米，环比上涨5.67%，同比下降22.7%，但从绝对量上看，企业新开工意愿依旧不高，5月新开工量是2014年以来单月次低（仅高于上月）。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，根据CRIC统计，2024年1—5月全国300城经营性土地成交金额同比下降28%，作为房企重点关注的一线城市降幅达到30%。1—5月竣工面积跌幅较1—4月小幅收窄0.3pcts至20.1%，随着未来配套政策落地，竣工面积增速有望企稳。

02/政策

存量房收储扩围至县级，北京等 50 城政策优化

中央层面，国常会部署储备去库存、稳市场政策措施，住建部明确存量房收储支持范围扩大至县级市，央行召开保障性住房再贷款工作推进会。地方层面，50 城 56 次政策放松。

1、国常会部署储备去库存、稳市场政策措施，两部门优化完善融资协调机制

6 月 7 日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，会议指出，房地产业发展关系人民群众切身利益，关系经济运行和金融稳定大局。要充分认识房地产市场供求关系的新变化，顺应人民群众对优质住房的新期待，着力推动已出台政策措施落地见效，继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施。对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进。要加快构建房地产发展新模式，完善“市场+保障”住房供应体系，改革相关基础性制度，促进房地产市场平稳健康发展。

6 月 7 日，住建部、金融监管总局共同发文，完善城市协调机制。由城市政府主要负责同志任组长，分管住建、金融工作负责同志任副组长。积极满足“白名单”项目合理融资需求，对符合要求的项目“应贷尽贷”。明确一个项目确定一家主办银行负责项目后续融资，主办银行建立绿色通道，可单列授信额度。

2、存量房收储支持范围扩大至县级，6 月 21 城发文支持收储及住房“以旧换新”

6 月 12 日，央行召开保障房再贷款工作推进会，强调各要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进，借鉴前期试点经验，着力推动保障性住房再贷款政策落地见效，加快推动存量商品房去库存。

6 月 20 日，住建部召开工作会议，明确将存量房收储支持范围扩大至县级。住建部表示，市县根据本地区房地产市场情况，按照“政府主导、市场化运作”的思路，自主决策、自愿参与。要坚持规范实施，防范各类风险，做到收购主体规范、收购过程规范、配售配租规范，做到收购的已建成存量商品房户型面积合适、价格合适、位置合适。要坚持用好金融支持政策，实现资金可平衡、项目可持续。

6 月，青岛、贵阳、银川、惠州等 21 个城市明确发文支持存量房收储及住房“以旧换新”。其中，惠州等明确了收购房源标准：取得竣工验收备案证明，单套面积在 120 平以下，房源权属清晰可交易，周边交通等配套设施完善且满足一定车位配比，优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目。

3、50 城 56 次政策优化调整，北京放松住房信贷政策但未松绑限购

6 月，50 个城市 56 次放松房地产政策，频次环比上月持稳。需求端政策内容主要包括几方面：其一，儋州、珠海等 2 城放松限购，珠海横琴粤澳深度合作区全面取消限购，儋州限购松绑，在海南省实际居住满 183 天 购房享本地居民同等待遇，鼓励在校大学生扎根购房。其二，北京、苏州等 16 城放松限贷，例如北京将首套、二套首付比例下限分别调整至 20%、35%（五环外为 30%），房贷利率下限分别调整为 LPR-45BP、LPR-5BP（五环外为 LPR-25BP），京籍多孩家庭买二套可认定为首套。其三，兰州、淮南等 4 城放松限价，兰州明确房企在申请预售许可时不再需要办理价格备案，新房成交价不再受备案价格限制。其四，珠海横琴粤澳深度合作区全面取消住房限售。其五，北京、贵阳等 31 城放松公积金贷款，北京购买绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑贷款额度提升，贵阳支持公积金既提又贷、取消两次住房公积金贷款时间间隔限制、支持灵活就业人员申请公积金贷款、提高最高贷款额度。其六，武汉、石家庄等 21 城发布购房补贴，比如武汉黄陂区购买新房补贴 50%契税，农村户籍、本科以上学历人才购房给予 10-15 平方米奖励。

03/楼市 供求环比回升复苏，上广深杭等环增四成政策效果显著

核心要点

1、**新增供应**：6月供应规模止跌回升，30个重点城市新增供应1046万平方米，环比上升11%，同比下降37%，绝对量来看，显著好于今年年初，较一季度月均增长37%，上半年累计同比降幅为29%。一线供应稳中有增，环比增幅略高于二三线，仅深圳持平上月。二三线城市供应环比小幅微增，武汉、重庆、惠州、嘉兴等缩水明显，成都、西安仍保持高位。

2、**成交**：6月30个重点城市整体成交1335万平方米，环比增长17%，同比下降19%，与一季度均值相比增长52%。上半年累计同比降39%，降幅收窄4个百分点。

3、**项目去化**：6月受年中冲刺影响，房企推盘积极性略有回升，全月27个重点城市首开和加推共计266次，去化率与上月基本持平，据CRIC调研数据，重点城市6月平均开盘去化率为27%，较上月环比微降1pcts，同比下降17pcts；和一季度相比微增3pcts，去化率仍处于低位波动。

4、**库存**：30城库存面积为23823万平方米，环比下降1.2%，与去年同期持平。南宁、珠海、重庆、武汉、广州、天津、杭州、徐州、昆明等城消化周期环比有所缩短，降幅均在6%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。

5、**二手住宅**：6月，22个重点城市二手房成交面积预计为1428万平方米，环比转增7%，同比由负转正，增长24%。前6月累计成交面积预计为7221万平方米，累计同比下降8%，跌幅有所收窄。

后市展望

预期7月供求延续企稳，政策发酵刺激部分城市再改需求释放

预判7月，我们认为，得益于5月以来从中央到地方利好政策不断，目前仍处于存量需求释放周期，加之当前供应、成交基本也降至阶段性低位，后期大概率延续企稳态势，环比持平6月，基于去年7月为全年低点，预期7月同比降幅也将大幅收窄甚至转正。

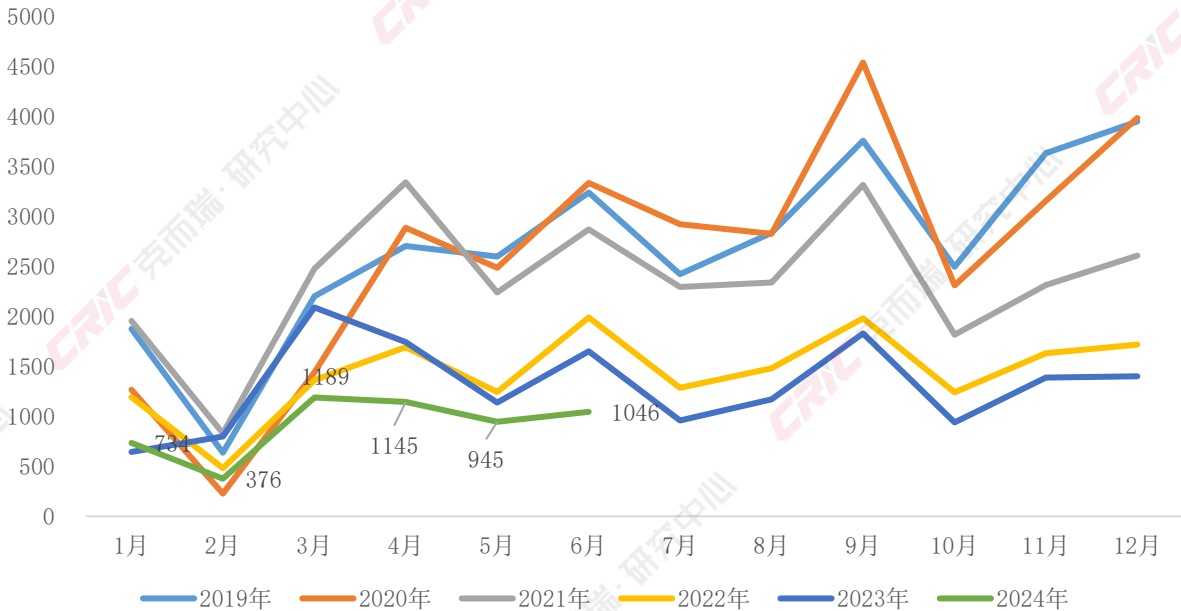
不同城市仍然呈现出显著的分化行情：对于热点恒热的成都、西安而言，短期内市场韧性较强，即便局部热盘降温，整体市场仍有望高位运行。北上广深杭等核心一二线城市受短期新政影响，仍有一波购房需求有待释放，尤其是因二手房回暖之后，部分潜在置换需求被激发，有望带动新房成交回稳。对于多数弱二线和三四线城市而言，短期降首付、降利率新政落地效果较差，后续若无明显扩充购买力新政出台，成交大概率没有起色。

对于二手房市场而言，仍处于高位震荡行情，目前受益于新政落地，也是二手房业主卖房窗口期，适当降价的确可以促进一波刚需释放，预期7月整体成交规模还将延续高位。

1、新增供应：环比增 11%，沪穗镐等显著增加紧贴销售窗口期

6月供应规模止跌回升，30个重点城市新增供应1046万平方米，环比上升11%，同比下降37%，绝对量来看，显著好于今年年初，较一季度月均增长37%，上半年累计同比降幅为29%。

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

一线供应稳中有增，环比增幅略高于二三线，仅深圳持平上月。4个一线城市整体预计供应面积227万平方米，环比上升34%，同比下降33%，较一季度月均水平增41%。仅深圳一城持平上月，供应节奏略有放缓；而北京、上海、广州供应环比均有不同程度上升，以上海为例，房企推盘积极性稳步上升，本月有近20个楼盘加推，超4000套房源入市。

二三线城市供应环比小幅微增，武汉、重庆、惠州、嘉兴等缩水明显，成都、西安仍保持高位。26个重点二三线城市合计供应820万平方米，环比微增6%，同比下降38%。其中成都、西安等延续高位，单月供应量均超高100万平方米，且上半年累计同比降幅仍在2成以内。从变化情况来看，苏州、宁波、南宁、福州、佛山等迎来阶段性放量，6月环比持增增，显著好于一季度月均；还有部分城市诸如武汉、重庆、惠州、嘉兴等因行情低迷+供应节奏等原因，6月供求同环比跌幅显著，上半年同比降幅均在4成以上。

表：2024年6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	6月	环比	同比	较一季度月均	上半年	累计同比	能级	城市	6月	环比	同比	较一季度月均	上半年	累计同比
一线	北京	46	42%	-26%	35%	205	-8%	二三线	无锡	20	-24%	-16%	114%	88	-28%
	上海	85	37%	-31%	50%	387	-15%		合肥	20	0%	-58%	52%	109	-59%
	广州	55	59%	-30%	44%	268	-28%		济南	17	-18%	-65%	-28%	149	-49%
	深圳	41	1%	-45%	29%	198	-26%		重庆	16	-55%	-71%	-25%	141	-47%
	合计	227	34%	-33%	41%	1058	-20%		长春	15	37%	-62%	21%	91	-39%
二三线	成都	142	11%	-9%	55%	673	-13%	昆明	13	-7%	28%	12%	88	-18%	
	西安	113	61%	-2%	88%	462	-6%	郑州	13	-67%	-72%	-27%	132	-24%	

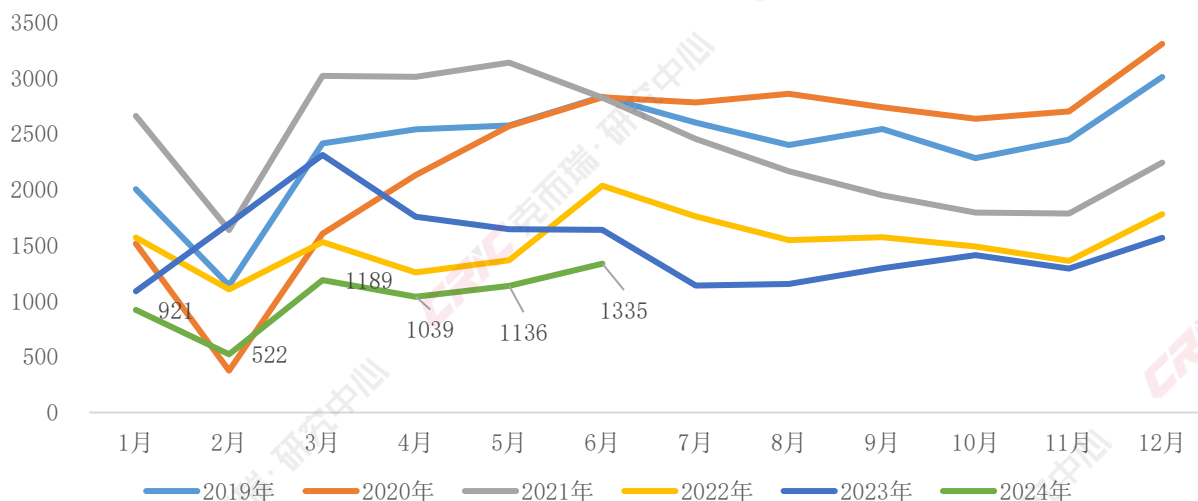
杭州	84	14%	-12%	83%	365	-31%	惠州	12	-45%	-83%	-52%	158	-48%
佛山	47	86%	-10%	70%	198	-32%	珠海	11	-11%	98%	-38%	98	-10%
长沙	47	17%	-30%	141%	189	-35%	厦门	9	-7%	-71%	45%	47	-57%
天津	45	3%	-12%	1%	286	-25%	福州	6	68%	-37%	56%	30	-56%
武汉	42	-28%	-56%	3%	295	-41%	常州	3	-53%	-54%	-57%	54	-32%
苏州	34	53%	-36%	58%	145	-47%	徐州	3	-17%	-80%	-47%	33	-65%
青岛	31	6%	-73%	7%	185	-54%	嘉兴	1	-88%	-94%	-91%	33	-52%
南京	31	14%	-43%	107%	127	-52%	合计	820	6%	-38%	35%	4378	-28%
宁波	23	67%	25%	131%	103	-38%	总计	1047	11%	-37%	37%	5436	-29%
南宁	21	60%	-5%	34%	99	-43%							

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、新房成交：环比增 17%创年内新高，上广深杭环增四成显著放量

6月因核心一二线密集利好政策叠加+房企年中冲刺加快推盘节奏，成交延续稳中微增态势，创年内单月新高，显著好于一季度月均。据 CRIC 监测数据，6月 30 个重点城市整体成交 1335 万平方米，环比增长 17%，同比下降 19%，与一季度均值相比增长 52%。上半年累计同比降 39%，降幅收窄 4 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，4 个一线环比持增 46%，韧性显著好于二三线。4 月末以来，北上广深四个一线城市“四限”政策均有不同程度松绑，刺激了一波前期存量客户入市，尤其是上海、广州、深圳环比增幅均在 35% 以上，6 月成交量显著好于一季度月均。以上海为例，527 新政之后楼市热度显著提升，第七批次新房项目中已有 3 个项目触发积分制，前期项目来访、认购稳步回升已在成交端有所体现。

二三线城市成交表现平平，环比增 12%，同比持降 20%。可以将各城市划分为以下几类：

(1) 短期内热点恒热的西安、成都等中西部大市，市场热度微降，但是仍处于相对高位。单月成交规模均在 100 万平以上，位列二三线单月成交规模 TOP3，与一季度热度持平，累计同比降幅均在 3 成以内。主要得益于适销对路的改善盘入市，支撑市场成交热度延续。

(2) 内陆二三线表现平平，成交不增反降，以天津、郑州、长沙、济南等为典型代表，短期内降首

付、降利率政策落地对市场提振效果一般，主要源于该政策出台前，开发商积极自救，已经出台了低首付甚至“0首付”购房，透支了一波需求，目前这些城市基本以刚需刚改客群为主导，购买力降级已是不争的事实，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。

(3) 还有部分城市诸如杭州、南京、南宁、厦门、珠海等迎来了阶段性放量，除杭州热度延续外，其余城市均经历了长时间低迷行情，本月成交略有修复，但是累计同比降幅仍处高位，成交增长持续性存疑。

表：2024年6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	6月	环比	同比	较一季度月均	上半年	累计同比	能级	城市	6月	环比	同比	较一季度月均	上半年	累计同比
一线	北京	43	21%	-26%	41%	206	-37%	二三线	苏州	32	20%	-46%	19%	166	-51%
	上海	81	66%	-20%	78%	322	-38%		郑州	31	-14%	-44%	18%	175	-47%
	广州	83	48%	11%	98%	320	-30%		长春	30	6%	-38%	24%	167	-30%
	深圳	39	38%	2%	64%	170	-19%		宁波	29	27%	-12%	79%	116	-42%
	合计	247	46%	-10%	74%	1018	-33%		昆明	28	5%	-17%	41%	138	-37%
二三线	成都	115	-8%	-18%	22%	638	-23%		惠州	27	-19%	-50%	-5%	175	-53%
	青岛	106	70%	-52%	139%	352	-45%		合肥	25	6%	-34%	72%	112	-59%
	杭州	99	50%	-7%	90%	372	-44%		珠海	24	105%	37%	72%	91	-38%
	西安	80	9%	21%	35%	397	-3%		无锡	18	23%	-13%	32%	89	-44%
	武汉	73	13%	21%	87%	300	-53%		厦门	15	46%	-27%	108%	58	-52%
	天津	70	-6%	0%	18%	384	-32%		徐州	12	-18%	-17%	16%	65	-47%
	佛山	54	13%	-7%	77%	229	-42%		常州	12	-23%	-27%	-16%	82	-42%
	重庆	45	-1%	0%	13%	279	-23%		福州	7	4%	-31%	12%	42	-47%
	南京	41	39%	-8%	133%	155	-54%		嘉兴	5	2%	-52%	-7%	32	-49%
	济南	38	-12%	-37%	6%	221	-46%		合计	1088	12%	-20%	48%	5124	-41%
	长沙	38	-7%	-12%	75%	170	-51%	总计	1335	17%	-19%	52%	6142	-39%	
	南宁	36	73%	55%	116%	119	-49%								

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27%与上月持平，沪穗杭新政刺激活跃度提升

6月受年中冲刺影响，房企推盘积极性略有回升，全月27个重点城市首开和加推共计266次，去化率与上月基本持平，据CRIC调研数据，重点城市6月平均开盘去化率为27%，较上月环比微降1pcts，同比下降17pcts；和一季度相比微增3pcts，去化率仍处于低位波动。

分城市来看，大体可分为以下几类：一是上海、广州、杭州得益于短期利好新政刺激，市场活跃度持续提升，去化率环比持增；二是西安、昆明、嘉兴、珠海等得益于供应结构调整，因核心区高性价比楼盘入市带动整体项目去化率稳步回升；三是长沙、天津、合肥、郑州、济南等6月去化率大幅回落，主要源于供给结构问题，改善客户持续观望，市场暂无明显升温迹象。

表：2024年6月全国重点城市项目开盘平均去化率变动情况

城市	首开或加推项目个数	2024年6月去化率	2024年5月去化率	环比	2023年6月去化率	同比	2024年Q1月均去化率	较2024年Q1月均去化率
北京	7	16%	45%	-29pcts	83%	-67pcts	56%	-40pcts
上海	21	40%	26%	14pcts	69%	-29pcts	39%	1pcts
广州	23	10%	8%	2pcts	17%	-7pcts	12%	-2pcts
深圳	10	10%	13%	-3pcts	40%	-30pcts	13%	-3pcts

无锡	1	76%	57%	19pcts	无项目开盘	/	34%	43pcts
成都	6	75%	82%	-7pcts	74%	1pcts	72%	3pcts
杭州	55	70%	56%	14pcts	55%	15pcts	49%	21pcts
长沙	5	62%	74%	-12pcts	74%	-12pcts	55%	7pcts
天津	4	51%	67%	-16pcts	59%	-8pcts	50%	1pcts
嘉兴	1	48%	42%	6pcts	38%	10pcts	14%	34pcts
昆明	6	41%	21%	20pcts	17%	24pcts	18%	23pcts
西安	20	35%	28%	7pcts	66%	-31pcts	36%	-1pcts
武汉	13	24%	22%	2pcts	15%	9pcts	13%	11pcts
青岛	6	23%	20%	3pcts	41%	-18pcts	12%	11pcts
厦门	4	16%	8%	8pcts	49%	-33pcts	5%	11pcts
合肥	21	15%	30%	-15pcts	85%	-70pcts	22%	-7pcts
福州	2	15%	无项目开盘	/	40%	-25pcts	8%	7pcts
郑州	4	14%	25%	-11pcts	27%	-13pcts	9%	5pcts
重庆	5	14%	19%	-5pcts	27%	-13pcts	22%	-8pcts
佛山	6	13%	8%	5pcts	13%	0pcts	8%	5pcts
珠海	3	11%	2%	9pcts	6%	5pcts	6%	5pcts
宁波	7	11%	6%	5pcts	73%	-62pcts	17%	-6pcts
南京	21	10%	7%	3pcts	21%	-11pcts	8%	2pcts
东莞	1	8%	无项目开盘	/	82%	-74pcts	7%	1pcts
苏州	1	7%	12%	-5pcts	40%	-33pcts	34%	-27pcts
常州	2	7%	6%	1pcts	10%	-3pcts	6%	1pcts
济南	11	7%	28%	-21pcts	26%	-19pcts	16%	-9pcts
合计	266	27%	28%	-1pcts	44%	-17pcts	24%	3pcts

数据来源：CRIC 调研

4、库存：供求比降至 0.78 致库存继续下降，穗津汉等 9 城去化周期改善

6月，因供应增幅略高于成交，30个重点监测城市整体供求比由上月的0.83降至0.78，延续供不应求，7成城市供求比降至1以下，供应总体趋紧，惠州、郑州、重庆、常州、青岛、徐州、嘉兴等供求比降至0.5以下，30城库存面积为23823万平方米，环比下降1.2%，与去年同期持平。

南宁、珠海、重庆、武汉、广州、天津、杭州、徐州、昆明等城消化周期环比有所缩短，降幅均在6%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成城市消化周期超过18个月的警戒线。

表：2024年6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	1.1	0.9	1252	0%	0%	30.0	3%	28%
上海	1.0	1.3	792	0%	45%	13.3	3%	135%
广州	0.7	0.6	1432	-2%	13%	24.7	-3%	33%
深圳	1.1	1.4	918	0%	11%	29.4	0%	30%
成都	1.2	1.0	1687	2%	-3%	13.8	3%	13%
武汉	0.6	0.9	1638	-2%	-1%	26.1	-3%	58%
天津	0.6	0.6	1300	-2%	-1%	19.1	-2%	23%
惠州	0.4	0.7	1279	-1%	-8%	37.0	5%	57%
青岛	0.3	0.5	1098	-6%	-14%	17.1	7%	24%
长春	0.5	0.4	1022	-1%	-10%	30.3	3%	21%

西安	1.4	1.0	996	3%	38%	12.8	2%	30%
佛山	0.9	0.5	984	-1%	-7%	25.0	0%	50%
重庆	0.3	0.8	784	-4%	-8%	17.2	-4%	0%
郑州	0.4	1.1	781	-2%	-13%	22.4	3%	8%
南京	0.8	0.9	765	-1%	0%	24.0	0%	63%
苏州	1.1	0.8	765	0%	1%	22.6	7%	87%
珠海	0.5	1.1	683	-2%	8%	43.4	-5%	49%
南宁	0.6	0.6	664	-2%	-2%	26.9	-6%	41%
杭州	0.8	1.1	643	-2%	-2%	8.4	-2%	41%
济南	0.5	0.5	632	-3%	7%	16.7	2%	84%
昆明	0.5	0.5	600	-2%	-9%	23.9	-1%	38%
长沙	1.2	1.0	559	2%	9%	15.1	3%	62%
无锡	1.1	1.8	508	0%	-2%	31.9	2%	62%
常州	0.3	0.5	484	-2%	-6%	34.0	1%	55%
宁波	0.8	0.6	381	-2%	-3%	20.3	0%	56%
徐州	0.3	0.3	290	-3%	-13%	22.7	-1%	29%
厦门	0.6	0.9	280	-2%	-3%	24.4	2%	53%
福州	0.9	0.5	230	0%	-5%	28.4	3%	57%
合肥	0.8	0.9	222	-2%	14%	9.6	2%	129%
嘉兴	0.2	1.3	157	-2%	-9%	25.8	4%	75%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

5、二手住房：成交同环比分别增 24%、7%，沪深杭创近 1 年单月新高

6 月，22 个重点城市二手房成交面积预计为 1428 万平方米，环比转增 7%，同比由负转正，增长 24%。前 6 月累计成交面积预计为 7221 万平方米，累计同比下降 8%，跌幅有所收窄。

按周来看，6 月成交前低后高，主要是 517 新政效应滞后呈现在成交端所致。前 2 周，多数重点城市成交基本持平于 5 月周均，第 3 周开始成交逐渐发力，北京、杭州、南京等均升至年内高位，较年内周均值增长 3 成以上，深圳成交更是创近年单周新高。

分城市来看，6 成城市成交环比回升，其中，上海、广州等领涨，增幅在 40%左右，北京、杭州、南京等稳步回升，增幅在 10%左右，而成都、青岛等成交有所回调。同比来看，除东莞、佛山等个别三四线城市以外，其余多数城市成交表现均优于去年同期，上海、杭州近乎翻番，上海、深圳成交量更是创 2022 年以来单月新高。

表：2024 年 6 月全国 22 个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

能级	城市	6 月	环比	同比	前 6 月	累计同比
一线	北京	136.5	12%	25%	672.9	-11%
	上海	197.4	38%	89%	813.4	2%
	广州	105.9	45%	27%	469.1	-11%
	深圳	41.4	4%	41%	214.1	27%
	合计	481.2	28%	47%	2169.4	-4%
二线	成都	172.5	-17%	2%	1004.0	-12%
	天津	125.0	6%	6%	658.6	-19%
	武汉	104.2	8%	25%	538.3	-13%
	南京	85.0	9%	18%	443.5	-12%
	杭州	82.3	8%	80%	395.2	7%
	合肥	64.0	-6%	6%	359.9	-5%
	青岛	61.5	-5%	45%	321.9	4%

	苏州	56.9	2%	-10%	327.8	-14%
	大连	39.7	49%	-	150.1	90%
	厦门	19.9	-4%	14%	101.6	-17%
	合计	811.1	0%	20%	4300.9	-9%
三四线	佛山	59.9	-20%	-8%	327.2	-13%
	扬州	32.1	-6%	16%	169.5	-12%
	东莞	24.3	10%	-18%	121.5	-31%
	舟山	6.1	-25%	-12%	41.7	-2%
	汉中	5.2	-6%	-34%	41.8	-9%
	资阳	3.5	-	1%	21.9	-14%
	渭南	3.4	-11%	38%	18.7	24%
	宝鸡	1.6	19%	-1%	8.3	-50%
	合计	136.0	-10%	-6%	750.5	-16%
总计	1428.3	7%	24%	7220.9	-8%	

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

6月，土地市场供地节奏不及去年同期。截止6月25日，全国300城6月经营性土地成交规模4152万平方米，较上年同期降幅超三成。热度方面，平均溢价率降至2.4%，环比上月微降0.1个百分点。不过，部分城市土拍热度点状回暖，典型如南京，在低密宅地的刺激下，南京TOP2单价纪录被刷新，无独有偶，青岛也诞生了新的单价地王，月末杭州土拍也出现了三成以上的高溢价。

核心要点

供求：本月土地供应量5983万平方米，同比下降35%，供应量延续历史低位。成交4152万平方米，环比上升22%，同比下降三成。

热度：月内土拍热度点状回升，南京、青岛等城市出现高溢价地块，但平均溢价率仍然处在低位，流拍率同样依旧居高不下，市场已经进入筑底行情的深水区。6月重点城市平均溢价率2.4%，平均流拍率21%，均与上月指标数值相近。

分布：各能级成交规模同环比均降，一线同比降幅最甚。具体来看，一线城市成交规模仅89万平方米，同比大降七成；不过受北京大体量高价地成交影响，楼板价超3万元/平方米。

后市展望

供应缩量 and 优质地块刺激下，三季度土拍热度有望点状回升

6月，土地市场供地节奏不及去年同期。截止6月25日，全国300城6月经营性土地成交规模仅4152万平方米，较上年同期降幅超三成。热度方面，平均溢价率降至2.4%，环比上月微降0.1个百分点。不过，部分城市土拍热度点状回暖。典型如南京，在低密宅地的刺激下，南京TOP2单价纪录被刷新。无独有偶，青岛近期也诞生了新的单价地王。

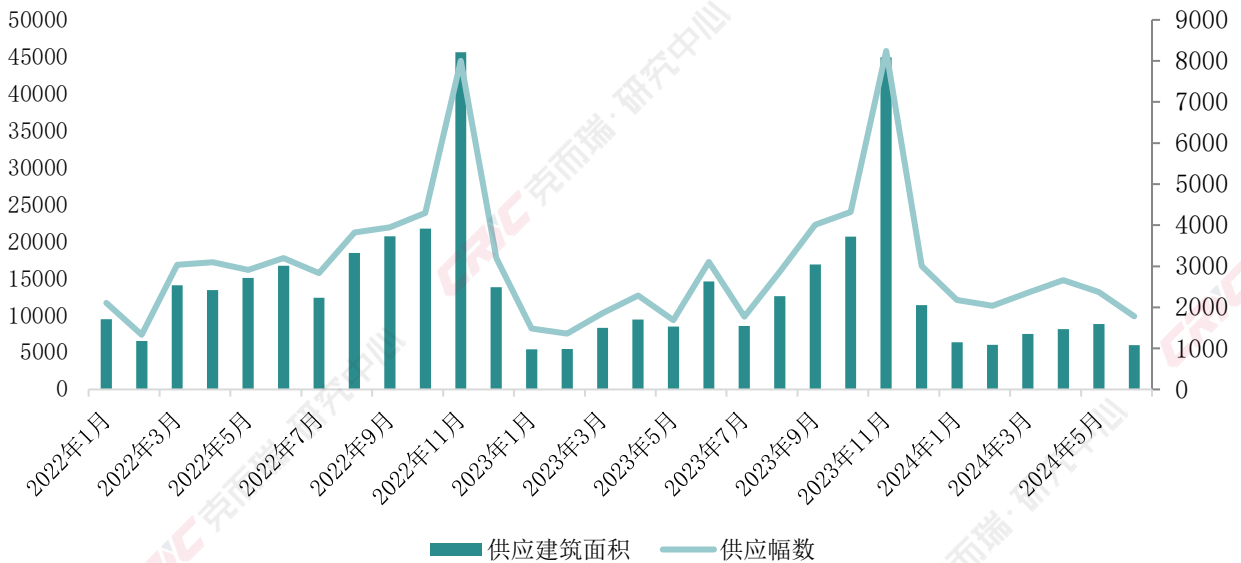
面对销售端去化速度下降，各地政府相继加强调控，优化供地结构，更加精准地供地。在供应收缩的同时，还加强优质低密地块刺激，使得青岛、南京土拍热度明显上升。接下来，南京、天津、苏州、长沙、合肥等多个城市仍会有低密宅地出让，在这些优质地块的刺激下，土拍市场热度有望出现点状回升，并修复核心板块发展预期，新房市场也有望藉此加快筑底进程。

1、供求：低密地块供应占比接近五成，成交建面同比仍在低位

土地供应方面，截止 2024 年 6 月 25 日，本月土地供应量为 5983 万平方米，环比 5 月同期上升 2%，同比下降 35%。5 月下旬以来，重点城市供应低密地块的积极性有所上升，但是在降低去化压力目标的大前提之下，从供地规模总量来看，6 月份新增供地规模仍然只是较 5 月同期基本持平。

至截稿时，一线城市中北上广均有新增土地挂牌，其中北京、上海均上市供应了容积率 2.0 以下的低密宅地，以上海杨浦平凉社区宅地为例，该地块出让底价 7.3 万元/平方米，且取消了溢价率 10% 的上限要求，北侧的大桥街道低密地块于 2023 年末摇号成交，成交楼板价为 7.7 万元/平方米。二线城市方面，成都、武汉、重庆月内供地面积超过 100 万平方米，且有 45% 的地块容积率在 2.0 以下，较 2023 年同期增加近 20 个百分点。配合需求面利好政策的发布节奏，二季度以来低密宅地供给占比明显增高，考虑到当前市场供求关系的恢复进程，预计低密宅地供地的高位还将在三季度继续持续，近期稀缺优质地块的拿地机会也会随之增多。

图：300 城经营性用地月度供应情况（万平方米，幅）

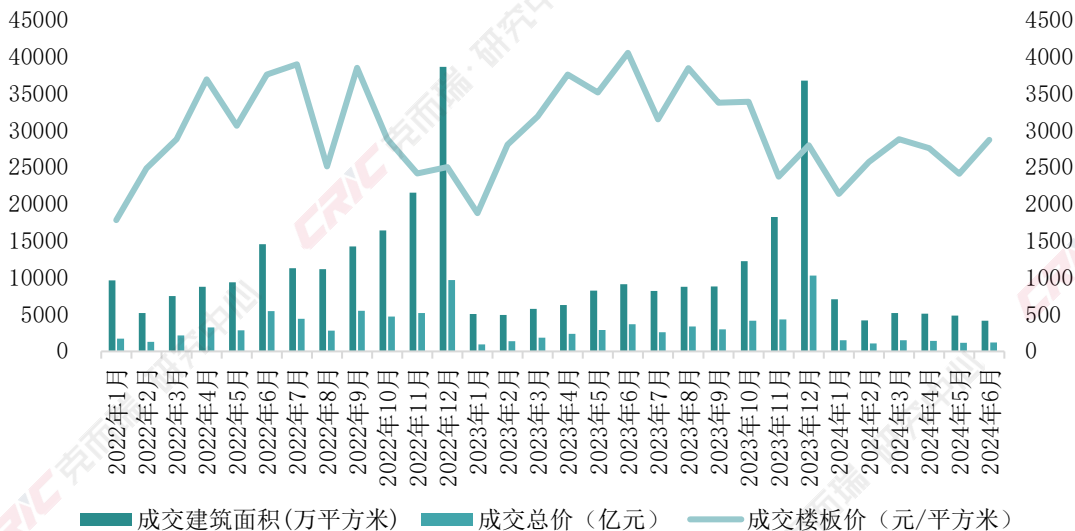


注：土地数据截止至2024年6月25日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地成交方面，截至 6 月 25 日，全国 300 城经营性土地成交 4152 万平方米，环比上月同期上升 22%，同比下降 32%。一二线城市中，至截稿时西安成交建面突破 80 万平方米，其余城市均在 70 万平方米以下，北京、厦门成交金额突破 100 亿元，其余城市均在 50 亿元以下。为了在控制库存规模的前提下，保证适当的土地市场热度和交易频次，“高频、少量、质优”的供地策略在地方层面愈加普遍。随着优质地块成交占比上升，月内平均楼板价上升至 2877 元/平方米，环比上升 19%，重新回到近一年的均值附近。

图：300城经营性用地月度成交情况

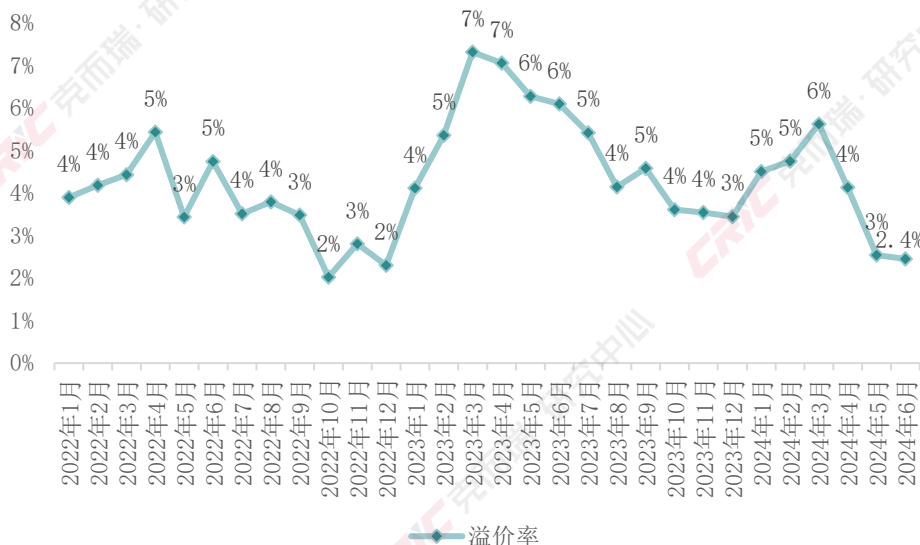


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、热度：土拍热度点状回升，流拍率延续高位

市场热度方面，至截稿时6月平均溢价率2.4%，较上月下降0.1个百分点。不过从具体城市表现来看，得益于低密优质宅地的陆续入市，南京、青岛、宁波、南宁等城市的平均溢价率均超过了10%，只是由于月内北京、厦门的高总价地块多为底价或低溢价成交，拉低了重点城市的平均溢价率。譬如青岛崂山区金家岭宅地以接近4万元/平方米的楼板价，刷新了城市的地价新纪录，而南京河西宅地同样刷新了南京历史第二高价纪录，秦淮夫子庙稀缺宅地也拍出了20%的溢价率。随着低密优质宅地的陆续入市，预计7月份会有更多重点城市迎来高溢价地块成交。

图：重点监测城市平均溢价率月度走势

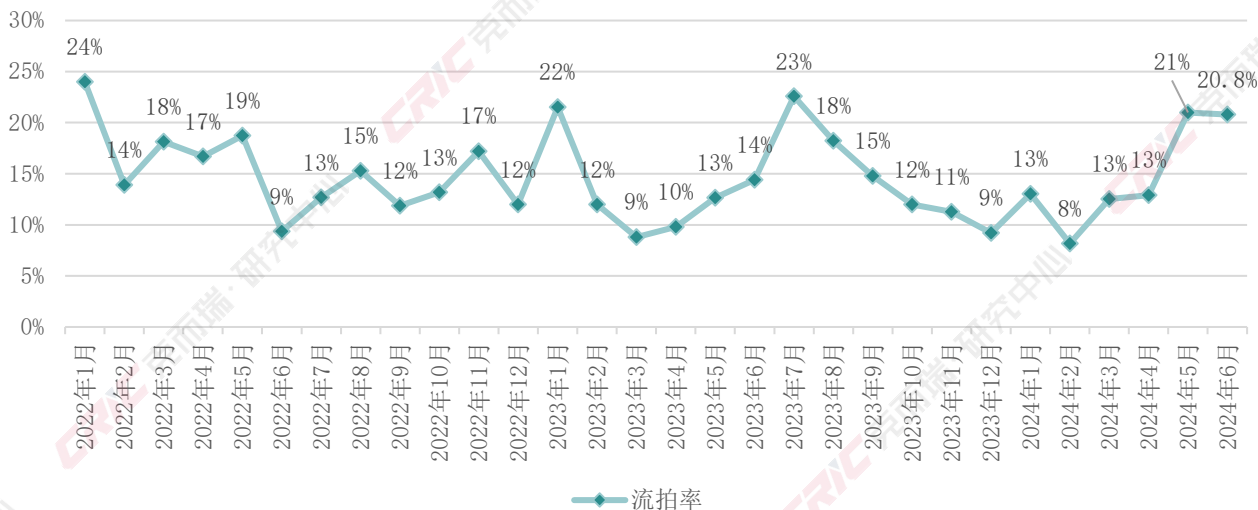


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

6月土地流拍率20.8%，环比持平、延续高位。在土地供求规模延续同比低位的情况下，流拍率指标持

续高位，对于正处在供求关系重塑过程中的房地产市场而言，当前正在经历周期性动荡的高潮期。月内济南、石家庄、西安、肇庆、清远均出现宅地流拍，其中清远的英德市更是出现了 21 宗宅地的撤牌或流标。

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：各能级成交规模同环比均降，一线楼板价超 3 万元/平方米

6 月份，仅有北京、厦门、成都、西安、南京等城市小批量集中土拍，其余大多数城市供应也较少，土地市场成交规模仍在同比低位。具体来看，截止 6 月 25 日，全国经营性建设用地成交建面 4152 万平方米；由于京、鹭、蓉等高价地城市成交规模占比较高，成交均价较上月上涨 19%，增至 2877 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 6 月 25 日，一线城市本月共成交土地 89 万平方米，环比上月下降 31%，同比大降 70%；成交金额 275 亿元，环比增加 16%，但同比大降 69%，受北京大体量高价地成交影响，成交均价环比大涨 68%至 30995 元/平方米。具体来看，北京成交规模最高，达 66 万平方米，揽金额 255.6 亿元，涉及 3 宗涉宅地和 1 宗商办地，除海淀永丰地块 1.5%溢价率低溢价成交外，其余 3 宗均底价成交，市场热度处于较低位。广州成交 2 宗商办地和 2 宗纯宅地，成交建面 22 万平方米，揽金额 19 亿元，除广钢广船地块 8.5%溢价成交外，其余地块均底价成交。此外，上海底价成交 2 宗小体量商办地块，深圳则零成交。

二线城市环比量跌价涨。具体来看，至 25 日二线城市成交建面 717 万平方米，环比下降 17%，同比大降 61%。由于厦门、西安、南京、成都等高价地成交规模占比提升，楼板价环比大涨 35%，增至 5049 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，榜首西安成交建面仅 81 万平方米，揽金额 33 亿元，涉及 7 宗地，除周至县一宗商办地块 11%溢价成交外，其余地块均底价成交，市场热度延续低位。居于第二位的厦门成交建面 64 万平方米，揽金额 100 亿元，涉及 3 宗商办和 3 宗商住地，商住地分别位于湖里（2 宗）和翔安，均底价成交。值得注意的是，南京本月也迎来集中土拍，最终 3 宗宅地均溢

价成交，河西新城和夫子庙地块均高溢价成交（超过15%），整体溢价率升至15.8%，刷新了2023年以来南京月度溢价率记录。青岛崂山区本月也有高溢价地块成交，楼板价高达39516元/平方米，刷新了青岛的单价地王。除青岛和南京外，其余城市土拍热度较低，溢价率多在5%以下。

三四线城市环比表现为量跌价涨。截止6月25日，总成交建面3346万平方米，环比下降14%，成交均价环比微涨4%，增至1665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，榜首佛山成交建面仅67万平方米，涉及2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，除丽水、漳州、福清、泉州等少数宅地高溢价成交外，其余大多数城市以底价成交为主，市场热度延续低位。

6月，土地市场供地节奏不及去年同期。截止6月25日，全国300城6月经营性土地成交规模仅4152万平方米，较上年同期降幅超三成。热度方面，市场热度再度下行，平均溢价率降至2.4%，环比上月微降0.1个百分点。不过，部分城市土拍热度点状回暖。典型如南京，在低密宅地的刺激下，南京TOP2单价纪录被刷新。无独有偶，青岛近期也诞生了新的单价地王，土拍热度明显上升。

面对销售端去化速度下降，各地政府相继加强调控，优化供地结构，更加精准地供地。在供应收缩的同时，还加强优质低密地块刺激，使得青、宁土拍热度明显上升。接下来，南京、天津、苏州、长沙、合肥等多个城市仍会有低密宅地出让，在这些优质地块的刺激下，土拍市场热度有望出现点状回升，并修复核心板块发展预期，新房市场也有望藉此加快筑底进程。

表：2024年6月各能级及十大重点城市经营性用地成交情况（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		
	6月	同比	环比	6月	同比	环比	6月	同比	环比
一线	89	-70%	-31%	275.17	-69%	16%	30995	4%	68%
北京	65.57	-67%	41%	255.63	-60%	152%	38986	23%	78%
上海	1.11	—	-98%	0.40	145%	-100%	3635	-71%	-80%
广州	22.10	-61%	340%	19.14	-81%	—	8657	-51%	188%
深圳	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—
二线	717.1	-61%	-17%	362.10	-72%	13%	5049	-28%	35%
成都	41.24	-59%	94%	43.84	-56%	—	10632	6%	272%
杭州	1.60	-99%	-98%	0.73	-100%	-99%	4526	-74%	-42%
南京	7.49	-59%	—	22.84	396%	—	30511	—	—
天津	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—
武汉	5.93	-96%	-24%	1.23	-99%	-35%	2081	-79%	-15%
重庆	17.15	-71%	81%	12.03	-55%	329%	7017	53%	137%
三四线	3346	-52%	-14%	557.15	-63%	-10%	1665	-23%	4%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

4、重点地块：北京、厦门包揽两榜TOP3，青岛诞生新单价地王

6月，北京、厦门、成都、南京等多个高地价城市小批量土拍，加之供应质量提升，总价榜和单价榜

的入榜门槛明显提升。总价榜和单价榜榜首地块来自北京朝阳区，总价榜为朝阳孙河地块，该宗地最终由中建智地、朝开、江苏绿建三家企业组成的联合体以 112 亿元底价竞得，楼板价 39579 元/平方米；单价榜则为朝阳十八里店地块，该地被金隅以 63.8 亿元底价摘得，楼板价为 50694 元/平方米，该地也是总价榜第三地块。

表：2024 年 6 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	朝阳区酒仙桥旧城区改建项目 1019-0005、0006、0007 地块、孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目 3006-006、008、009、010、011 地块、中关村朝阳园北区 2905-0017 地块	112.0
2	北京	海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）0411 街区 HD00-0411-0055、0058、0064、0072 地块二类城镇住宅用地、商业服务业用地/地面公共交通场站用地	79.2
3	北京	朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目 1303-686 地块 R2 二类居住用地、1303-687 地块 A334 托幼用地	63.8
4	厦门	湖里区 2024P08	57.6
5	佛山	南海区 TD2024(NH)WG0019	30.7
6	厦门	湖里区 2024P07	30.3
7	成都	成华区二仙桥街道二仙桥西北路 19 号	21.5
8	青岛	崂山区梅岭东路以南、规划石老人一路以东、LS0301-35 地块一期 370212001513GB00222W00000000	18.9
9	三亚	三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT06-14-03 地块 三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT06-14-03 地块	17.9
10	南京	建邺区双闸街道元前路以北、尚元街以东地块	17.4

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

单价榜方面，榜首地块来自北京朝阳区，榜二、三地块均来自厦门湖里，两地块均被建发底价拿下，楼板价分别为 44240、44192 元/平方米，榜四地块来自南京建邺区，地块位于河西板块，容积率仅有 1.01，经过多达 47 轮竞拍，南京奥体建设开发以 17.4 亿元总价拍下，溢价率高达 15.2%，楼板价为 43888 元/平方米。此外，榜六地块来自青岛崂山，也是本月热门地块，经过多达 364 轮角逐，最终被海业益佳以 37% 的溢价率，楼板价达 39516 元/平方米，刷新了青岛单价地王记录。门槛地块来自成都，楼板价也达 20300 元/平方米，较上月入榜门槛大增 44%。

表：2024 年 6 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	朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目 1303-686 地块 R2 二类居住用地、1303-687 地块 A334 托幼用地	50694
2	厦门	湖里区 2024P08	44240
3	厦门	湖里区 2024P07	44192
4	南京	建邺区双闸街道元前路以北、尚元街以东地块	43888
5	北京	朝阳区酒仙桥旧城区改建项目 1019-0005、0006、0007 地块、孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目 3006-006、008、009、010、011 地块、中关村朝阳园北区 2905-0017 地块	39579
6	青岛	崂山区梅岭东路以南、规划石老人一路以东、LS0301-35 地块一期 370212001513GB00222W00000000	39516
7	北京	海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）0411 街区 HD00-0411-0055、0058、0064、0072 地块二类城镇住宅用地、商业服务业用地/地面公	35588

共交通场站用地			
8	南京	秦淮区夫子庙街道马道街以南、小心桥东街以西地块	35084
9	广州	2024 挂-0523 (荔湾区鹤洞路以南 AF040134 地块)	27105
10	成都	锦江区三圣街道驸马村 1、10、11 组，驸马村集体	20300

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

① 北京：中建智地联合体 112 亿元落子朝阳孙河巨无霸地块

宗地概况			
区域	朝阳区	成交日期	2024-6-13
总用地面积 (万㎡)	15.7	成交总价 (亿元)	112.0
总建筑面积 (万㎡)	28.3	楼板价 (元/平方米)	39579
所属板块	孙河板块	详细交易方式	挂牌
环线位置	五六环之间	地块属性	综合
受让方	中建智地、朝开、江苏绿建		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

6月13日，北京首宗住宅+产业+配套组合土地——朝阳孙河地块竞价结束，该地包括“酒仙桥+前苇沟+中关村朝阳园北区”的3宗用地，土地面积共约15.7万平方米，建筑面积则可以达到28.3万平方米，称得上是“巨无霸”地块，最终被中建智地、朝开、江苏绿建三家企业组成的联合体以112亿元底价竞得，楼板价39579元/平方米。该地住宅地块销售指导价为12.5万元/平米，可上下浮动8%，较周边在售二手房的挂牌价高1万元/平方米以上。

② 南京：南京奥体建设开发以17.4亿元总价竞得建邺河西西南低密宅地

宗地概况			
区域	建邺区	成交日期	2024-6-19
总用地面积 (万㎡)	4.7	成交总价 (亿元)	17.4
总建筑面积 (万㎡)	4.7	楼板价 (元/平方米)	43888
所属板块	河西板块	详细交易方式	挂牌
环线位置	/	地块属性	纯住宅
受让方	南京奥体建设开发		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

6月19日，南京新一轮集中土拍如期开拍，挂牌的3宗地均成功出让，总建面7.3万平方米，成交总金额22.82亿元。本批次土地供应规模虽然小，但质量较佳，均处于热门板块，尤其是河西新城推出容积

率仅为 1.01 的低密宅地，市场关注度处于高位。最终，3 宗地均溢价成交，河西新城和夫子庙地块均高溢价成交（超过 15%），整体溢价率升至 15.8%，刷新了 2023 年以来南京月度溢价率记录。拿地房企来看，除河西南地块被南京奥体建设开发拿下外，其余 2 宗均被民企拿下，民企拿地积极性有所上升。

本月单价榜榜四地块即是这 3 宗地块之一，该地块位于河西城市生态公园东侧，生态环境优美，教育资源优质，商业配套也十分完善，容积率仅有 1.01，十分适宜打造更为高端的改善产品，因此项目关注度十分高。最终，经过多达 47 轮角逐，南京奥体建设开发以 17.4 亿元总价拍下，溢价率高达 15.2%，楼板价为 43888 元/平方米；这一价格与南京葛洲坝地王仅差 1325 元/平方米，刷新了楼板价 TOP2，市场热度明显上升。

5、政策：中央加强土地政策支持旧改，上海取消 10%溢价率上限要求

本月房地产政策面延续 5 月份的宽松，在国常会定调“去库存”的核心要求下，以“以旧换新”为代表的需求侧利好政策在地方层面全面铺开。土地市场方面，自然资源部于月中正式发文，要求加强土地相关政策支持，特别提出在不突破空间管控底线和总体规划强制性内容前提下，探索建筑量跨单元统筹的规则；并鼓励既有城市土地混合使用和存量建筑空间功能转换。这意味居住单元可以获得更佳的相关配套，有助于进一步提升旧改单元的居住环境，同样也有助于相关住宅项目的价值改善。6 月下旬，自然资源部开展视频培训，意在推动各地有力有效处置闲置盘活存量土地，研究出台了 3 个方面 18 条政策措施，一期在风险可控的前提下，为企业缓解资金困难和压降债务提供政策支持。

地方层面，月内低密度宅地供给宅比持续高位，且供地规有所放松，以上海为例，即在月初供地公告中取消了溢价率 10% 的上限要求，并且将杨浦、宝山地块的中小套型占比进一步降低至五成，此前一般均为六成。重点城市对于溢价率上限的放开，一方面有利于市场竞争的适度恢复，让溢价能力、成本控制更强的企业能够获得更多的优质地块；另一方面也有助于市场信心的回升，让优质板块恢复应有的发展预期。