

中国房地产 研报



预计 8 月供应环降 7%以主城改善为主，
去化率或延续低位

预计 8 月供应环降 7%以主城改善为主, 去化率仍延续低位

文/杨科伟 俞倩倩

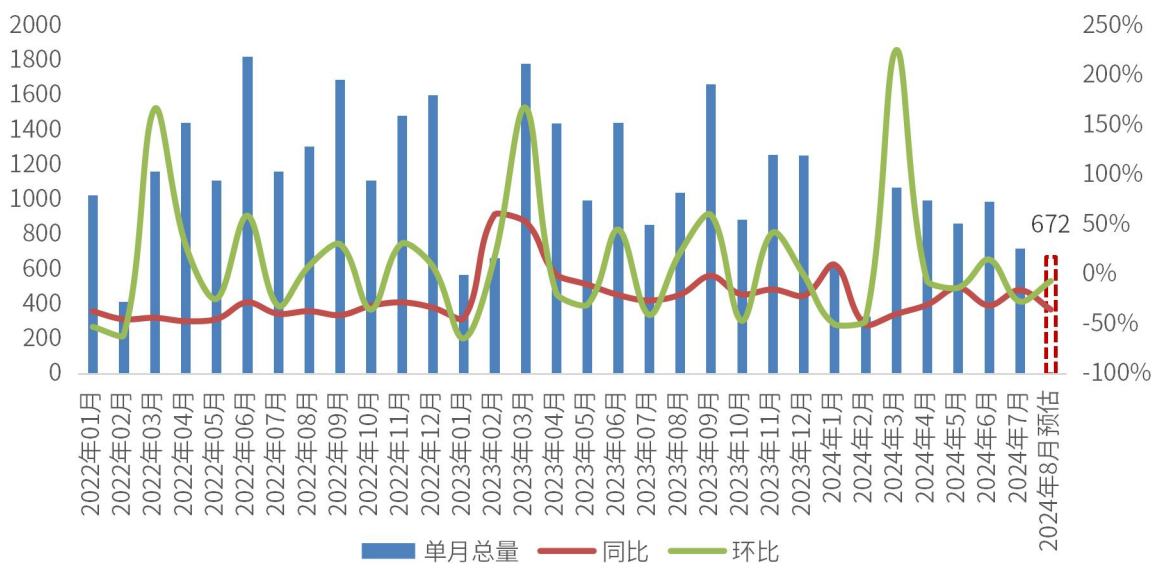
8 月房企推盘稳中微降, 预计新增供应环比再降 7%, 绝对量与一季度月均持平。据 CRIC 调研, 8 月 27 个重点城市预计新增商品住宅供应面积 672 万平方米, 环比下降 7%, 同比下降 35%, 绝对量显著不及二季度月均, 持平一季度月均 674 万平方米, 仅一线城市环比正增。

从结构看, 以刚需、改善为主, 高端为辅; 主城、近郊、远郊占比结构为 57%、29%和 14%。从项目来访\认购的蓄客情况预判的平均开盘去化率约为 26%, 环同比分别降 3pcts 和 9pcts。我们认为, 8 月成交大概率延续低位波动态势。

一、规模: 27 城供应再降 7%持平 2024 年 Q1 月均, 仅一线逆势环增约 3 成

8 月房企推盘积极性稳中有降, 绝对量虽不及二季度月均, 与一季度月均基本持平。据 CRIC 调研, 7 月 27 个重点城市预计新增商品住宅供应面积 672 万平方米, 环比下降 7%, 同比下降 35%, 绝对量显著不及二季度月均, 与一季度月均 674 万平方米基本持平。

图: 27 个重点城市商品住宅供应月度变动情况 (单位: 万平方米)



备注: 2024 年 8 月预估数据来源为 CRIC 城市机构调研, 下同

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

分能级来看, 仅一线环比保持正增, 累计同比降幅显著低于二三线。其中北京集中放量, 预计 8 月供应量将达到 49 万平方米, 绝对量为年内次高, 预期将有 4600 余套房源入市, 累计同比基本与去年同期持平。上海、广州、深圳均保持着环比持增, 同比回落态势, 以广州为例, 8 月仍为传统淡季, 但月末临近金九节点, 预计房企将会在下旬起加快取证步伐, 供应量增加至 52 万左右的水准, 纯新盘中, 龙江顺控珑悦湾入市速度更快, 主打大平层, 有望拉动高端客户需求释放。

二三线供应稳中有降, 环比降幅均为 17%, 分化持续加剧。绝对量来看, 天津、长沙单月供应量突破 50 万平方米。从变化情况来看, 大体分为以下三类: (1) 阶段性放量的长沙、福州、徐州、

漳州等，因上月基数较低，本月环比出现超 5 成增长。（2）前期热点城市西安、成都、杭州等本月供应阶段性回调，同环比齐跌。（3）多数城市供应仍显低迷，保持同环比齐降，天津、南京等跌幅较小，武汉、郑州、长春、无锡等二三线城市跌幅相对较大，泉州本月保持 0 供应。

表：27 个重点城市 2024 年 8 月预计商品住宅供应变动情况（单位：万平方米）

| 能级 | 城市 | 2024 年 8 月预估 | 环比 | 同比 | 2024 年前 8 月 | 累计同比 |
|-----|-----|--------------|------|-------|-------------|------|
| 一线 | 北京 | 49 | 91% | 37% | 279 | -1% |
| | 上海 | 60 | 16% | -24% | 499 | -17% |
| | 广州 | 52 | 37% | -26% | 359 | -27% |
| | 深圳 | 30 | 10% | -58% | 254 | -33% |
| | 合计 | 191 | 34% | -25% | 1390 | -21% |
| 二线 | 天津 | 61 | -1% | -15% | 419 | -22% |
| | 长沙 | 54 | 50% | -2% | 279 | -24% |
| | 西安 | 42 | -42% | -40% | 546 | 23% |
| | 杭州 | 41 | -2% | -59% | 455 | -32% |
| | 成都 | 36 | -62% | -60% | 808 | -19% |
| | 重庆 | 33 | 78% | 83% | 193 | -37% |
| | 宁波 | 31 | 343% | 72% | 141 | -29% |
| | 武汉 | 25 | -50% | -58% | 371 | -40% |
| | 苏州 | 22 | 15% | -47% | 186 | -45% |
| | 郑州 | 21 | -36% | -41% | 188 | -21% |
| | 南京 | 17 | -8% | -32% | 163 | -50% |
| | 合肥 | 17 | -15% | -62% | 146 | -56% |
| | 青岛 | 15 | -33% | -64% | 244 | -50% |
| | 长春 | 9 | -55% | -45% | 119 | -35% |
| | 昆明 | 8 | -12% | -45% | 105 | -29% |
| | 福州 | 8 | 56% | -14% | 46 | -45% |
| | 厦门 | 6 | -8% | 5% | 60 | -51% |
| 南宁 | 5 | -33% | -77% | 114 | -45% | |
| 合计 | 451 | -17% | -39% | 4582 | -31% | |
| 三四线 | 徐州 | 10 | 57% | -29% | 48 | -58% |
| | 漳州 | 7 | 62% | -22% | 34 | -29% |
| | 常州 | 7 | -21% | -26% | 69 | -31% |
| | 无锡 | 6 | -65% | -53% | 111 | -22% |
| | 泉州 | 0 | / | -100% | 36 | -3% |
| 合计 | 30 | -17% | -38% | 297 | -33% | |
| 总计 | 672 | -7% | -35% | 6269 | -29% | |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、结构：供应刚改为主，高端为辅，沪杭蓉等主城改善供应占比显著上升

而从供应结构各产品档次分布来看，重点城市刚需、改善、高端占比结构为 41%、45%和 14%，呈现出以改善、刚需为主，高端为辅的供应结构。

分城市来看，（1）长春、深圳、重庆、北京、徐州、宁波、郑州、南京、昆明、武汉、西安等城市刚需产品供应占比都在 50%以上，事实上长春、重庆、徐州、郑州、昆明、武汉等城市当前主要以刚需客为成交主力，房企推盘偏好刚需产品也迎合主流需求。（2）厦门、漳州、青岛、杭州、上海、南宁依旧以改善作为供应主力，占比均在 7 成以上。（3）福州、合肥、无锡高端产品占比显著上升，达到 60%、42%和 40%。

表：重点城市 2024 年 8 月预计商品住宅供应结构占比情况（按产品档次划分）

| 城市 | 刚需 | 改善 | 高端 |
|----|----|----|----|
|----|----|----|----|

| | | | |
|----|-----|------|-----|
| 长春 | 88% | 12% | 0% |
| 深圳 | 75% | 25% | 0% |
| 重庆 | 61% | 34% | 5% |
| 北京 | 60% | 40% | 0% |
| 徐州 | 58% | 7% | 36% |
| 宁波 | 57% | 43% | 0% |
| 郑州 | 56% | 35% | 10% |
| 南京 | 54% | 27% | 18% |
| 昆明 | 54% | 16% | 30% |
| 武汉 | 50% | 34% | 16% |
| 西安 | 50% | 41% | 9% |
| 广州 | 47% | 38% | 15% |
| 长沙 | 42% | 21% | 37% |
| 厦门 | 0% | 100% | 0% |
| 漳州 | 14% | 86% | 0% |
| 青岛 | 20% | 80% | 0% |
| 杭州 | 14% | 79% | 7% |
| 上海 | 25% | 75% | 0% |
| 南宁 | 17% | 73% | 10% |
| 常州 | 34% | 66% | 0% |
| 成都 | 22% | 65% | 14% |
| 苏州 | 22% | 55% | 23% |
| 天津 | 45% | 53% | 2% |
| 福州 | 32% | 8% | 60% |
| 合肥 | 35% | 23% | 42% |
| 无锡 | 22% | 38% | 40% |
| 合计 | 41% | 45% | 14% |

数据来源：CRIC 机构调研

从供应结构各项目区域分布来看，重点城市主城、近郊、远郊占比结构为 57%、29%和 14%，本月供应重心仍集中在主城区，近郊次之，远郊最少。

分城市来看，（1）厦门、漳州、昆明、福州、合肥、南宁、重庆、郑州、武汉、上海、西安、杭州等主城占比均在 7 成以上。（2）北京、长沙、宁波、常州、天津则以近郊项目为主，占比均在 5 成及以上。（3）南京、青岛等供给结构兼顾了主城和近郊。（4）广州主城、近郊、远郊供应基本三分天下，占比均在 3 成以上。（5）少数城市诸如长春、深圳等远郊还将持续加大供货量，预期也将造成库存积压。

表：重点城市 2024 年 8 月预计商品住宅供应结构占比情况（按区域分布划分）

| 城市 | 主城区 | 近郊 | 远郊 |
|----|------|-----|-----|
| 厦门 | 100% | 0% | 0% |
| 漳州 | 100% | 0% | 0% |
| 昆明 | 100% | 0% | 0% |
| 福州 | 100% | 0% | 0% |
| 合肥 | 88% | 12% | 0% |
| 南宁 | 85% | 15% | 0% |
| 重庆 | 83% | 0% | 17% |
| 郑州 | 82% | 18% | 0% |
| 武汉 | 80% | 20% | 0% |
| 上海 | 75% | 25% | 0% |
| 西安 | 72% | 23% | 5% |

| | | | |
|----|-----|------|-----|
| 杭州 | 70% | 16% | 14% |
| 徐州 | 69% | 8% | 23% |
| 成都 | 67% | 33% | 0% |
| 无锡 | 40% | 38% | 22% |
| 北京 | 0% | 100% | 0% |
| 长沙 | 17% | 61% | 22% |
| 宁波 | 43% | 57% | 0% |
| 常州 | 24% | 52% | 24% |
| 天津 | 16% | 52% | 32% |
| 苏州 | 33% | 44% | 23% |
| 南京 | 41% | 42% | 17% |
| 青岛 | 40% | 40% | 20% |
| 广州 | 33% | 35% | 32% |
| 长春 | 14% | 31% | 55% |
| 深圳 | 20% | 32% | 48% |
| 合计 | 57% | 29% | 14% |

数据来源：CRIC 机构调研

三、预判：主城改善为主但平均去化率低位下行，成交仍将低位但京沪蓉杭有望企稳

盘点了 8 月供应，结合当下各城市的成交特征，来对后市进行一个简单预判：8 月供应同环比齐跌，推盘仍以主城区刚改为主，**整体成交大概率延续低位波动态势。**

我们结合不同城市 8 月推盘所处区域，依据 2024 年以来各区域板块历史去化情况进行合理预估，可以看出，2024 年 8 月预期去化率为 26%，环比下降 3 个百分点，同比下降 9 个百分点，与 2024 年二季度市场热度基本持平。不同城市分化行情预期还将延续，大体可以分为以下几类典型城市：

第一类以北京、上海、成都、杭州等核心一二线城市去化率均在 3 成以上。北京、上海、杭州等新政对市场提振效果递减，7 月来访、认购均有了不同程度回落，不过得益于供应小幅放量且结构改善，整体去化率环比持增，同比尚不及去年同期。而成都虽然当前去化率仍处高位，但是同环比齐跌，已显著低于一季度均值，增长动力略显不足。

第二类为宁波、郑州、南京、苏州、无锡等或因供应放量或供给结构持续优化，市场有望低位复苏，环比持增，好于二季度月均。其中郑州、无锡同环比齐增，涨幅显著，主要源于供应提质缩量，以无锡为例，8 月仅 3 盘供应，且以主城区改善高端为主，客观上提升了市场热度。宁波则主要源于供应阶段性放量，同环比齐增，预期整体成交热度也有望低位回升。

第三类为刚需主导型城市，诸如昆明、青岛、重庆等，或因供需错配、或因二手房低价分流影响，去化率或将延续同环比齐跌。青岛本月加强了改善产品供应占比，但因个盘区位问题，对去化率并无明显改善，而重庆、昆明本月仍以主城区刚需项目供应为主，不过二手房因总价低、选择面宽而备受刚需客群青睐，持续分流刚需客群，也使得两城 8 月预期去化率低于 15%。事实上，对于这类市场而言，除非房企能加强营销力度，以低价吸引客户，否则整体成交实则难有亮眼表现。

表：27 个重点城市 2024 年 8 月预计供应去化率变动情况

| 能级 | 城市 | 2024年8月预估 | 环比 | 同比 | 2024年Q2均值 | 较2024年Q2均值 |
|----|-----|-----------|---------|---------|-----------|------------|
| 一线 | 北京 | 30% | 6pcts | -49pcts | 32% | -2pcts |
| | 上海 | 30% | 8pcts | -25pcts | 34% | -4pcts |
| | 广州 | 14% | 4pcts | 5pcts | 10% | 4pcts |
| | 深圳 | 29% | 9pcts | 8pcts | 9% | 20pcts |
| | 合计 | 26% | 0pcts | -17pcts | 27% | -8pcts |
| 二线 | 成都 | 68% | -11pcts | -4pcts | 70% | -3pcts |
| | 长沙 | 55% | -3pcts | -16pcts | 62% | -7pcts |
| | 杭州 | 50% | 16pcts | -13pcts | 57% | -7pcts |
| | 宁波 | 35% | 31pcts | -5pcts | 15% | 20pcts |
| | 天津 | 32% | -32pcts | 13pcts | 62% | -30pcts |
| | 西安 | 28% | -16pcts | -32pcts | 33% | -5pcts |
| | 长春 | 27% | / | -3pcts | 45% | -18pcts |
| | 郑州 | 26% | 20pcts | 10pcts | 25% | 1pcts |
| | 武汉 | 23% | -4pcts | 2pcts | 20% | 3pcts |
| | 合肥 | 21% | 0pcts | -45pcts | 23% | -2pcts |
| | 昆明 | 15% | -27pcts | -34pcts | 23% | -8pcts |
| | 重庆 | 14% | -8pcts | -15pcts | 18% | -4pcts |
| | 福州 | 14% | / | / | 19% | -5pcts |
| | 厦门 | 14% | -7pcts | 9pcts | 19% | -5pcts |
| | 南京 | 13% | 8pcts | -4pcts | 9% | 4pcts |
| | 南宁 | 10% | / | / | / | / |
| | 青岛 | 9% | -3pcts | -11pcts | 19% | -10pcts |
| | 苏州 | 9% | 3pcts | -41pcts | 8% | 1pcts |
| | 合计 | 26% | -1pcts | -10pcts | 29% | 0pcts |
| | 三四线 | 无锡 | 60% | 49pcts | 53pcts | 60% |
| 漳州 | | 28% | / | -14pcts | 44% | -16pcts |
| 徐州 | | 15% | -67pcts | 1pcts | 35% | -20pcts |
| 常州 | | 8% | 7pcts | -2pcts | 5% | 3pcts |
| 泉州 | | 无项目开盘 | / | / | 44% | / |
| 合计 | | 28% | -11pcts | 21pcts | 34% | -3pcts |
| 总计 | | 26% | -3pcts | -9pcts | 29% | -1pcts |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总体来看，8月供应量稳步回落，以主城区刚需、改善为主，供给结构持续优化，短期一线和部分二线市场热度仍有止跌企稳迹象，绝大多数弱二三线城市而言，去化率受供给结构、房企让利程度等影响越发显著，改善盘去化显著好于刚需盘，项目间分化还将持续加剧。

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。