

# 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

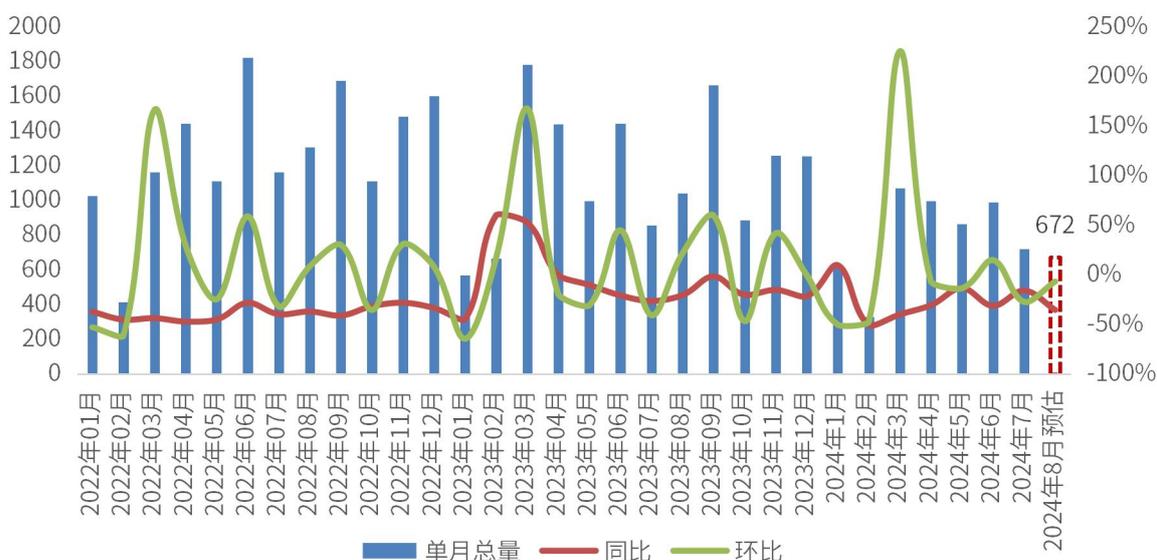
8 月房企推盘稳中微降, 预计新增供应环比再降 7%, 绝对量与一季度月均持平。据 CRIC 调研, 8 月 27 个重点城市预计新增商品住宅供应面积 672 万平方米, 环比下降 7%, 同比下降 35%, 绝对量显著不及二季度月均, 持平一季度月均 674 万平方米, 仅一线城市环比正增。

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 万左右水平, 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%	0pcts
	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。