

中国房地产 研报

2023年春节成交同比降14%，个别三四线“返乡置业”
露端倪

2023年春节成交同比降14%，个别三四线“返乡置业”露端倪

文/杨科伟 俞倩倩 姚郑康

2023年初伴随着疫情管控的全面放松，春节假期再度迎来返乡高峰，铁路客流继续保持回升态势：1月21日至27日，全国铁路发送旅客5017.4万人次，日均发送716.8万人次，同比增长57.0%，恢复至2019年的83.1%，其中1月26日、27日迎来返程客流高峰，连续2天突破千万人次。而楼市层面，虽然三四线返乡置业初见端倪，但总体难挽成交颓势，今年春节成交同比下降14%，与疫情前的2019年相比跌幅仍达到3成以上。

40城两周供应较往年同期下降3成以上，皖川赣部分三四线同比翻番

2023年春节假期房企推盘积极性普遍不高，虽然疫情管控全面解绑，但受楼市低迷行情影响，除了青岛、长沙、梅州等少数热点城市在春节周（2023年1月21日-1月27日，下同）供应量达2万平方米以上，多数城市均近乎于0供应，萧条程度可见一般。

结合春节前一周（2023年1月14日-1月20日）累计两周的新增供应来看依旧不容乐观：据CRIC监测，40个重点城市在春节两周（2023年1月14日-1月27日，下同）的新增供应量仅为306.9万平方米，较2021年同期下降了30%，与2021年和2019年同期对比，降幅也在45%左右。

一线高位回落，同比下降75%，仅深圳因基数较低增幅显著；二三线“中规中矩”，同比跌幅均为23%，较2021年跌幅也在4-5成。合肥、福州、常州、六安、淮北、乐山、上饶等迎来一波供应小高峰，同比“翻番”，房企推盘积极性相对较高，尤其是六安、淮北、上饶等外出务工人员较多，房企还是“蓄势待发”，对疫情放开后的“返乡置业”保持着乐观的预期。

表：2023年春节期间40个重点监测城市商品住宅新增供应面积及其变化（单位：万平方米）

能级	城市	2023年春节两周 累计	较2022年春节两 周累计	较2021年春节两 周累计	较2019年春节两 周累计
一线	上海	7.9	-81%	/	-53%
	深圳	6.3	3066%	-72%	-35%
	广州	1.7	-92%	-92%	-95%
	合计	15.9	-75%	-65%	-74%
二线	青岛	14.4	6%	-58%	62%
	长沙	13.8	-27%	-53%	-24%
	合肥	12.8	113%	-42%	-2%
	南京	12.6	-45%	5%	-25%
	福州	7.2	126%	93%	8%
	济南	4.2	-67%	-55%	-83%
	杭州	1.1	-88%	-93%	-85%
	厦门	0.5	/	-96%	-91%
	合计	66.6	-23%	-52%	-34%

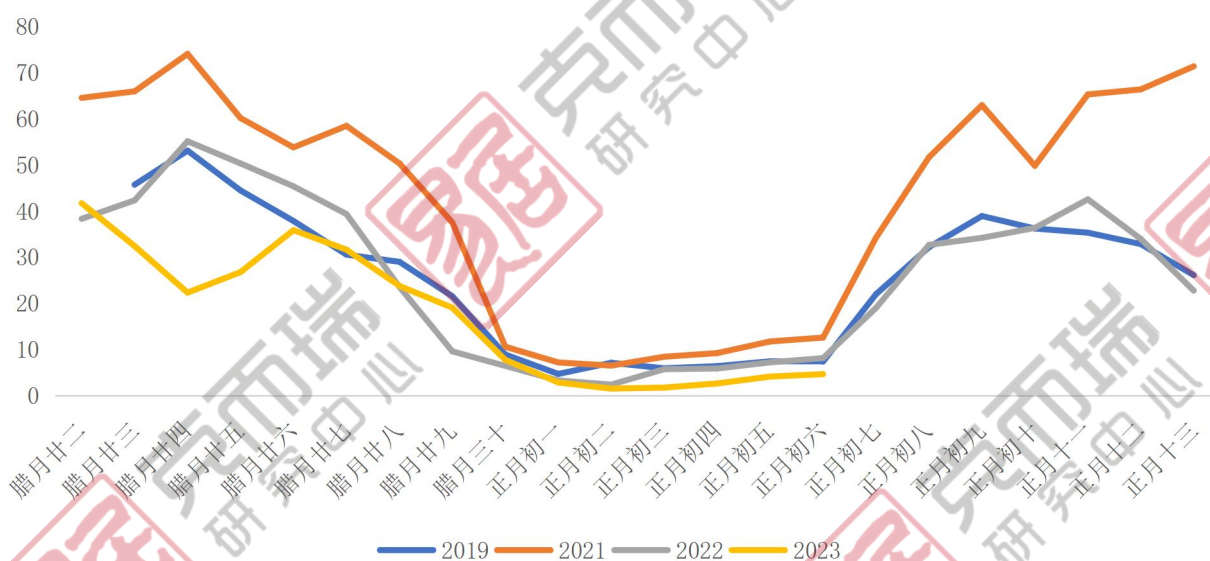
	徐州	29.6	-4%	-53%	-40%
	温州	25.2	10%	115%	64%
	莆田	16.8	67%	103%	35%
	江门	13.5	-37%	-13%	256%
	河源	13.1	91%	141%	49%
	汕头	10.6	-21%	-21%	-11%
	乐山	10.3	618%	5%	40%
	上饶	9.5	109%	36%	-13%
	阳江	8.8	-36%	-37%	-10%
	常州	8.7	154%	-5%	61%
	惠州	7.8	-66%	1%	-72%
	湛江	6.8	-72%	-79%	-82%
	清远	6.5	-68%	-66%	-63%
	六安	6.5	687%	-51%	-64%
	淮北	5.9	135%	-15%	23%
	德阳	5.8	-16%	/	106%
	钦州	5.5	-56%	-69%	0%
	日照	4.7	29%	58%	/
	云浮	4.6	-69%	-84%	-57%
	肇庆	4.3	-49%	-45%	-72%
	百色	3.9	-69%	-83%	-60%
	铜陵	3.3	3%	-72%	-70%
	淮南	3.1	-24%	-30%	/
	梅州	2.2	-80%	-75%	-95%
	柳州	2.1	-1%	-86%	-70%
	宁德	2.1	-32%	-31%	/
	芜湖	1.4	-39%	-83%	-95%
	九江	1.2	-80%	11%	-88%
	漳州	0.6	/	-79%	-37%
	合计	224.4	-23%	-40%	-41%
三四线	总计	306.9	-30%	-45%	-44%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

成交同比降 14%，一线韧性犹存、温莞中珠等三四线返乡置业初见端倪

受房企推盘积极性较低影响，2022 年春节楼市成交尚未止跌。CRIC 监测数据显示，40 个重点城市在春节周成交量仅为 35.7 万平方米，环比下降 75%，同比下降 14%，与疫情尚未开始的 2019 年同期相比降幅也达到了 32%。即便年前中央“降首付降利率”托市，对于购房者的刺激作用依然有限。细化到日度变化，2023 年春节前一周成交量开始波动下行，春节周降至低位，自年初二开始，日度成交基本创 2019 年以来同期新低。

表：历年春节周 40 个重点监测城市商品住宅成交面积日度变动情况（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，一线购房需求相对“坚挺”，虽然春节周成交量同比下降 72%，但仍显著好于 2021 年、2019 年同期。二线成交表现略显逊色，9 个典型城市春节周成交仅为 7.1 万，环比下降 86%，同比降幅也达到了 28%。仅青岛、南宁、兰州、合肥等少数城市同比持增，但除青岛外，与疫情前的 2019 年相比仍有一定差距。三四线“逆势翻红”，返乡置业初见端倪，28 个三四线城市环比下降 61%，同比上涨 13%，东南沿海城市诸如温州、东莞、中山、珠海等涨幅显著均超 50%。

表：2023 年春节周 40 个重点监测城市商品住宅成交面积及其变化（单位：万平方米）

能级	城市	2023 年春节周	环比	较 2022 年春节周	较 2021 年春节周	较 2019 年春节周
一线	上海	1.4	-70%	-79%	12%	580%
	北京	0.8	-92%	-49%	/	/
	广州	0.1	-99%	-30%	-79%	-52%
	合计	2.4	-91%	-72%	23%	372%
二线	青岛	0.4	-96%	26%	10%	363%
	长沙	3.2	/	-18%	-68%	-35%
	南宁	1.5	/	97%	-18%	-75%
	武汉	0.6	-96%	-67%	/	/
	兰州	0.5	/	1051%	130%	-68%
	济南	0.4	-97%	-78%	-54%	52%
	合肥	0.3	/	70%	/	-83%
	福州	0.1	-97%	-41%	-72%	-74%
	苏州	0.1	-97%	-85%	-85%	-66%
	合计	7.1	-86%	-28%	-51%	-53%
三四线	温州	8.9	-58%	778%	182%	188%
	南充	3.1	-80%	25%	27%	/
	梅州	2.5	/	39%	80%	-26%
	汕头	1.6	-72%	11%	-56%	202%
	河源	1.1	/	70%	718%	/

湛江	1.0	/	36%	-92%	-65%
六安	0.9	/	-12%	105%	-19%
钦州	0.8	/	-56%	-52%	-76%
东莞	0.8	-72%	54%	208%	5406%
中山	0.8	/	327%	-45%	183%
珠海	0.6	/	51%	-43%	155%
淮南	0.5	/	102%	-24%	-91%
阳江	0.5	/	201%	316%	/
肇庆	0.4	-92%	-30%	-72%	68%
上饶	0.4	/	-54%	-40%	/
佛山	0.3	-97%	-56%	-38%	-47%
江门	0.3	/	-75%	-94%	-85%
扬州	0.3	-94%	/	/	/
韶关	0.3	-69%	-88%	-94%	-90%
日照	0.3	/	-54%	2436%	/
芜湖	0.2	/	-55%	-78%	-94%
北海	0.2	/	-86%	-94%	17%
梧州	0.1	/	-94%	-97%	-96%
防城港	0.1	/	-29%	-58%	-98%
莆田	0.1	/	-92%	-96%	-93%
舟山	0.1	/	-11%	-10%	25%
乐山	0.1	/	-37%	/	/
东营	0.1	-95%	/	11%	-40%
合计	26.2	-61%	13%	-47%	-28%
总计	35.7	-75%	-14%	-46%	-32%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

结合 17 个典型城市认购重点监测城市项目案场认购面积数据，可以看出，北京、成都等“热点恒热”，同比涨幅显著，福州、青岛等低位回升，整体春节认购面积同比持增。武汉、重庆、南京等相对平淡，市场尚无明显起色。以武汉为例，春节期间，可统计的 77 个在售项目认购量缩减明显，极少量项目余温有所延续，其中 38% 的项目仅有来访无认购，47% 的项目认购 5 套以下，10% 的项目认购 5-10 套，5% 的项目认购 10-15 套。南京如是，受春节返乡影响，项目整体客户来访量约为节前正常周度来访量的 50-60% 左右，多数项目实际认购也相应偏少。

表：2023 年春节周 17 个重点监测城市调研项目案场认购面积及其变化（单位：万平方米）

能级	城市	春节周成交面积	环比	同比
一线	北京	7.22	12%	351%
	广州	10.60	-19%	-5%
	深圳	0.15	-94%	/
	合计	17.97	-18%	40%
二线	武汉	3.95	-52%	5%
	苏州	3.50	-61%	-86%
	天津	3.16	-64%	187%

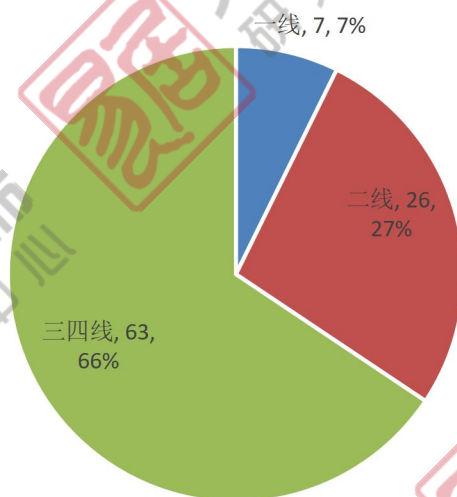
	重庆	2.68	-71%	2%
	长沙	2.26	-71%	-40%
	郑州	1.80	-14%	0%
	成都	1.79	-96%	459%
	昆明	1.01	-87%	/
	长春	0.90	-79%	-25%
	济南	0.34	-97%	/
	青岛	0.30	-97%	67%
	福州	0.21	-92%	50%
	合计	21.90	-82%	-45%
三四线	洛阳	1.86	22%	9%
	淮安	0.41	-86%	-59%
	合计	2.27	-48%	-16%
总计		44.00	42.14	-72%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

三四线热销项目占比达 66%，川渝低首付“吸睛”、苏北个别“收折扣”营销

微观项目层面，我们调研了 35 个城市春节期间热销项目，可以看出，96 个热销项目中有 63 个位于三四线城市，占比高达 66%，核心一二线城市项目去化表现显著不及三四线城市。

图：2023 年 35 个重点城市 96 个热销项目城市能级分布情况（单位：个）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

具体来看，一二线城市北京、成都等热销项目主要集中在供应稀缺、配套健全的核心片区，以改善项目居多，项目走量较佳。以北京为例，德贤御府因地处地铁 3 号线（在建）与 12 号线（在建）双轨交汇，春节期间销售套数达到了 56 套，青云上府也因 7 公里配置德威、京西、哈罗、爱迪、凯文等 17 所国际学校资源而保持了较好的项目流速。目前来看，居民购房开始复归理性，逐步回归为自住需求为主导，热销户型主力面积段集中在 90-130 平不等。

表：一二线城市 2023 年春节周成交套数突破 10 套部分热销项目基本情况

(单位：元/平方米，平方米，万元/套，套)

城市	项目名称	预售均价	热销户型	热销总价段	节日期间销售套数	节日营销活动
北京	德贤御府	80000	72-141	850	56	到访抽红包，购房十万礼
北京	青云上府	66120	129-166	950	32	春节不打烊，推出节日一口价房源，红包墙
成都	锦云臺	6700	83-89	55	32	1、交房前无需还月供活动；2. 老带新优惠活动
北京	京能·龙湖熙上	69800	80-95	600	28	春节不打烊，推出特价房，优惠幅度 2 万-50 万不等
北京	京投发展·北熙区	81000	80-123	820	26	新春看新房，圆你安家梦
北京	中海和瑞叁號院	95000	104-146	1200	26	潮兔迎新年货节
合肥	万科锦上光曜	16783	93-127	156	23	无
天津	绿城水西雲庐	35000	140	500	21	无
郑州	龙湖熙上	11800	103-106	123	18	购房享总房款减 2 万优惠
济南	雪山万科城	15500	110、130	170-210	17	无
福州	建发玺云	37000	149	520	16	无
济南	绿城春来晓园	15000	98、120、130	137-208	14	无
成都	龙湖焕城	18869	127-143	240	13	1、特价房；2、到访送天街券；3、成交送价值 3000 青城山民宿券
成都	中国铁建西派金沙	28000	152-178	360	11	无

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

苏北、川渝等三四线城市因疫情管控全面松绑迎来了“返乡置业”高潮，叠加部分开发商以低首付、特价房、大折扣等多重优惠让利购房者，促使多个项目春节期间去化套数均在 10 套以上。泸州金科美院、资阳武城锦绣年华等均以低首付“吸睛”，资阳武城锦绣年华首付可分期，通过引入第三方借贷公司，首付低至 1 万起。

苏北三四线城市折扣和让利幅度则不及川渝，多以抽奖、红包雨、送年货、送车位优惠券等为主。据 CRIC 调研，春节假期期间，徐州在售项目普遍到访量和认购量上升，刚需购房者回归楼市意愿明显。如中海上东岛项目，12 月末新加推 72 套房源，至春节期间已去化过半。值得一提的是，该项目已收回先前折扣，销售均价由 1.2 万元/平方米回升至 1.4 万元/平方米，后续还将加推精装房源。又如弘阳天卿项目，春节及节前一周完成认购约 20 套，与此前单月认购量相当。

表：三四线城市 2023 年春节周成交套数突破 10 套部分热销项目基本情况

(单位：元/平方米，平方米，万元/套，套)

城市	项目名称	预售均价	热销户型	热销总价段	节日期间销售套数	节日营销活动
徐州	金地格林世界	12410	97	120	30	返乡五重礼
达州	邦泰理想城	6500	78-88	50	25	1. 春节购房额外优惠 300 元/m ² ；2. 春节推 30 套特价房；3. 返乡置业凭车票减 1 万元；4. 每日成交前 3 名享车位使用权；
遂宁	邦泰云璟	7800	94-120	75	25	1、15 套特价房（不与其他优惠同享）；2、返乡置业立减 5 万元；3、新春 97 折优惠；4、首期 7 万元起
漳州	漳州建发缦云	13400	105-125	140-160	24	返乡六重礼，最高赢取洗衣机、2 万元出游基金等礼品
徐州	万科潮鸣	19495	120	234	22	到访有礼、整点抽奖；四大主题摊位欢乐开摆

泸州	金科美院	6400	90-110	55	21	首付 5.8 万起，分期 3 月；特价房、返乡置业优惠 2%
资阳	武城锦绣年华	5528	70-90	38	21	1、成交送 7 万家电礼包；2、特价房 5300 元/㎡起；3、成交砸金蛋抽家电；4、首付 1 万起（提高备案合同总价，客户首付 1-2 万，剩下的首付由三方公司打进客户银行卡，交清首付，银行放款后，再还到三方公司）5、20 套以下，3%；21-35 套，3.5%；35 套以上 4%+1.2 万奖励/套（经纪人现金奖励：8000 元/套+成交奖 4000 元/套）
淮安	保利国联和府	12752	130	165	20	无
宿迁	卓越华耀时代	8400	118	99	20	新春助利计划
绵阳	富临江山天宸	8465	87-125	75	18	特价房，政府补贴
眉山	万科眉州文化村	6000	85-100	50	16	“眉州活力小镇乐园开放，亲子互动体验等活动；
泉州	建发和著	13500	/	/	16	年货节、年夜饭代金券、家电大礼包、老带新积分
连云港	金辉世界城	8300	108	90	15	萌兔出击大集惠，年货 1 折购；整点红包雨，全城派送
盐城	中海华樾	14000	132	185	15	新春五重礼（特价房、限时返乡 98 折优惠、老带新奖励、定制来访礼、成交礼）
宜宾	绿地宜宾城际空间站	7200	89-105	64	14	1、新春房交会优惠 28888 元；2、购房补贴翻倍优惠 200 元/㎡；3、团购/老带新 2%；4、按时签约 2%。
淮安	中海国联淮上景明	12800	142	208.74	12	无
连云港	碧桂园·新海云谷	8400	105	88	12	无
洛阳	万科洛阳西园甲第	12500	98、115	125-150	12	返乡置业额外优惠 1%
宿迁	建发誉璟湾	11000	125	138	11	新春民俗文化节，新禧抖音挑战赛
淮安	港龙东望府	10500	99	100	10	无

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

综上，虽然疫情管控全面解绑，但 2023 年开局依旧很“难”，年前降首付、降利率等密集利好政策叠加似乎并未在春节楼市激起太大的浪花，除了少数二三线城市房企仍保持较高的推盘热情之外，多数城市推盘积极性不高，核心一二线城市项目去化表现不及三四线城市。而三四线城市春节期间的放量更多是基于疫情管控全面解绑之后需求的延迟性释放，后期持续性存疑。基于此，我们认为，2023 年行业规模的乐观预期便是止跌，供应稀缺、配套健全的改善盘仍将是成交主力，而随着房企利润空间的收窄，以价换量终究难以为继，整体房价也将进入持稳阶段。

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。