



## 市场月报·6月新政加持成交年内新高，预期7月延续企稳态势

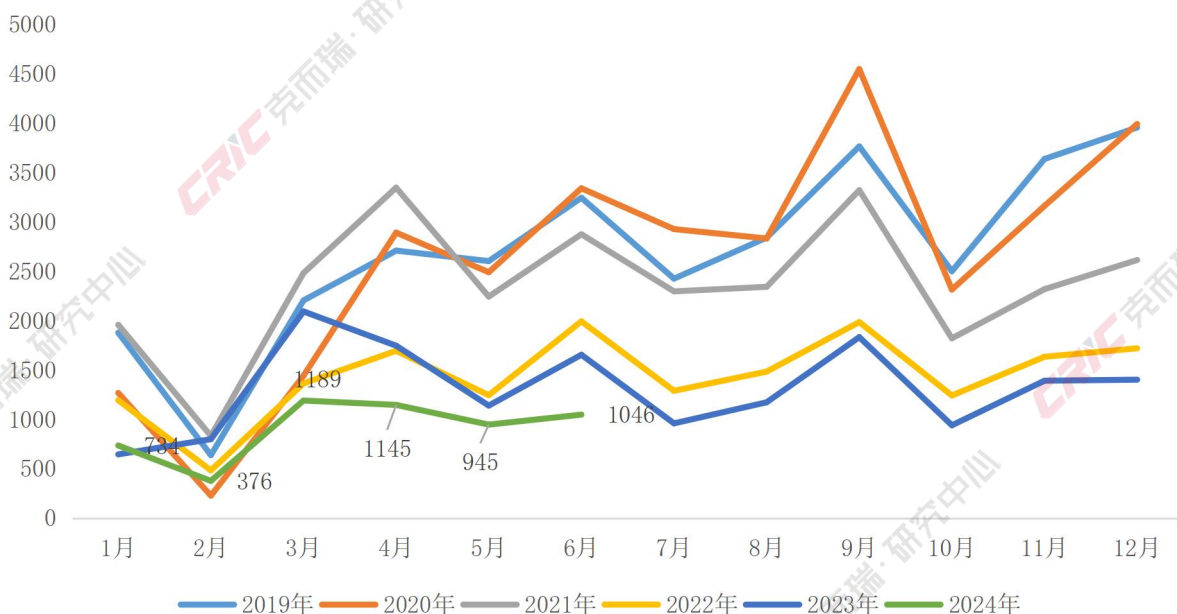
文/克而瑞研究中心

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。

### 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，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）

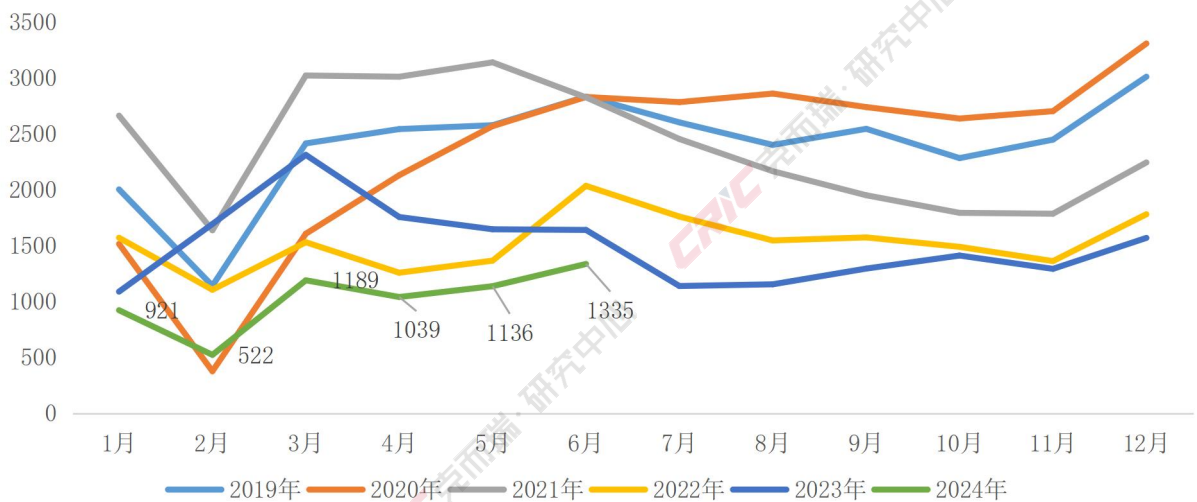
能级	城市	6月	环比	同比	较一季度月均	上半年	累计同比	能级	城市	6月	环比	同比	较一季度月均	上半年	累计同比
一线	北京	46	42%	-26%	35%	205	-8%	二三线	无锡	20	-24%	-16%	114%	88	-28%
	上海	85	37%	-31%	50%	387	-15%		合肥	20	0%	-58%	52%	109	-59%
	广州	55	59%	-30%	44%	268	-28%		济南	17	-18%	-65%	-28%	149	-49%
	深圳	41	1%	-45%	29%	198	-26%		重庆	16	-55%	-71%	-25%	141	-47%
	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新政效应滞后显现在成交端所致。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%



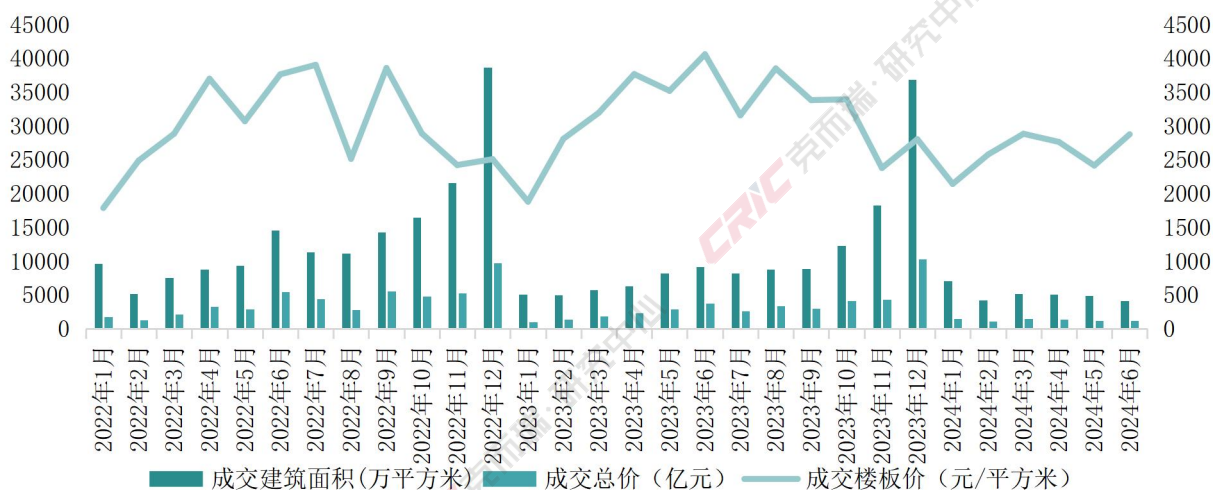
	武汉	104.2	8%	25%	538.3	-13%
	南京	85.0	9%	18%	443.5	-12%
	杭州	82.3	8%	80%	395.2	7%
	合肥	64.0	-6%	6%	359.9	-5%
	青岛	61.5	-5%	45%	321.9	4%
	苏州	56.9	2%	-10%	327.8	-14%
	大连	39.7	49%	-	150.1	90%
	厦门	19.9	-4%	14%	101.6	-17%
	合计	811.1	0%	20%	4300.9	-9%
三四线	佛山	59.9	-20%	-8%	327.2	-13%
	扬州	32.1	-6%	16%	169.5	-12%
	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、土地市场：成交规模低位，热度点状回升、宁青等多城高价地成交

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。

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

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，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，均底价成交。值得注意的是，南京本月 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。

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



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/地面公共交通场站用地	35588
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

## 7、综观：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。