

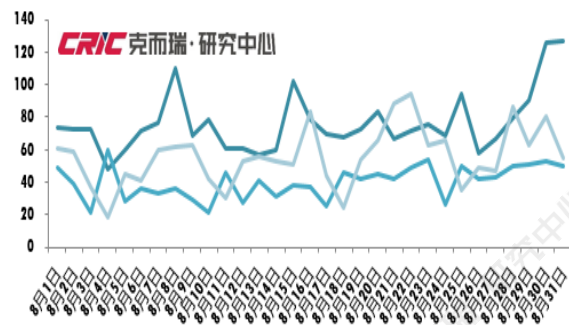
## 【研究视点】

## 8月供应微增而成交再降，9月预期季节性小幅回升

8月新房市场延续筑底行情，供应微增而成交再降，成交绝对量基本年内次低，二手房成交走弱，环比降14%，单月同比增幅收窄至10%。土地成交规模持续低位，同比降幅超三成，热度略有回落，平均溢价率3.9%，较上月全月下降0.3个百分点。

预判9月，我们认为，随着传统营销旺季来临，房企无论从推盘强度、还是营销力度都将有所提升，9月整体成交或将环比持增，但增幅有限。不同城市仍然呈现出显著分化行情：一是京沪杭蓉锦等短期市场仍处于平稳运行，会因供给结构原因造成去化率波动，但是市场韧性相对较强，热度也在一二线城市中居前；二是天津、武汉、南京等城市，新房成交或将延续弱复苏走势；三是长春、重庆、昆明等弱二线城市前8月累计成交降幅均在3成左右，低于30城平均，短期内延续筑底行情，跌无可跌。而对于其他多数弱三四线城市而言，成交或将持平8月或小幅微增，并不会有明显起色。

## 成交指数



## 【纵深解读】

**宏观：**M1M2剪刀差走阔、信贷需求低迷，商品房销售重回年内低位

**政策：**房屋养老金试点开启，成都等44城政策优化

**楼市：**8月新房供需维持年内低位，9月营销加码预期小幅回升

**土地：**成交规模持续低位，上海徐汇滨江地块刷新全国单价纪录

## 城市供求

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	1.0	1251	30.5
上海	1.0	796	13.8
广州	0.9	1408	23.9
深圳	1.2	889	28.4
成都	0.7	1671	14.5
武汉	1.0	1636	26.0
天津	1.0	1319	19.5
惠州	0.5	1270	39.5
青岛	0.4	1147	17.2
长春	0.5	1030	32.7
西安	1.1	1006	13.1
佛山	0.8	952	24.1
南京	0.7	875	27.8
重庆	0.7	789	17.3
郑州	1.0	751	22.5
苏州	0.4	729	22.0
珠海	1.9	696	45.0
南宁	0.7	658	25.9
杭州	1.0	626	8.8
济南	0.3	608	16.7
长沙	1.4	568	16.3
昆明	1.3	522	21.0
无锡	1.1	517	32.8
常州	1.5	487	34.3
宁波	0.5	373	20.7
徐州	0.8	299	22.9
厦门	0.6	271	23.3
合肥	1.5	238	11.1
福州	1.6	236	28.6
嘉兴	2.8	160	27.6

## 土地市场

指标	2024年8月	2024年7月
总价TOP10门槛(亿)	13.1	21.1
总价TOP10榜首(亿)	48.0	89.0
单价TOP10门槛(元/平方米)	18374	22339
单价TOP10榜首(元/平方米)	131045	88462

## 【数说楼市】

**新增供应：**环比微增6%，同比跌32%，杭蓉苏厦甬显著缩量

**新房成交：**环比降9%年内次低，一线普降，济郑昆等低位微增

**项目去化：**去化率微降2pcts至27%，来访认购暂无升温迹象

**库存：**供求比0.86致库存持降，厦青济徐等5城去化周期改善

**二手住宅：**成交环降14%、同比增幅收窄至10%，前期热点普遍回调

## 【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

李诗昀



## 研究观点 8月供应微增而成交再降，9月预期季节性小幅回升

8月新房市场延续筑底行情，供应微增而成交再降，成交绝对量基本年内次低，二手房成交走弱，环比降14%，单月同比增幅收窄至10%。土地成交规模持续低位，同比降幅超三成，热度略有回落，平均溢价率3.9%，较上月全月下降0.3个百分点。

**经济层面**，总体平稳、稳中有进，生产需求继续恢复，就业物价总体稳定，新动能继续培育壮大。地产行业层面，因年中冲刺已过，7月迎来季节性回落，无论是商品房销售面积、金额，新开工、竣工、开发投资等均环比持降，回归至年内低位，房价同比降幅继续走扩。

**政策层面**，中央住建部提出加快构建房地产发展新模式，22个试点城市开启房屋养老金试点。融资白名单项目已审批5300多个，审批贷款金额近1.4万亿元，今年底前交付的396万套住房。地方44城54次政策优化，广州、厦门买房送户口，多地发布存量房源征集公告。

**新房市场**，8月供应规模延续低位持稳，30个重点城市新增供应730万平方米，环比下降4%，同比下降38%，绝对量为年内次低，仅略高于年初2月水平，较二季度月均下降31%，前8月累计同比降幅为32%。成交层面，8月延续7月淡季行情，成交稳中有降，为年内次低。分能级来看，4个一线环比下降21%，同比下降12%，较二季度月均下降20%。二三线城市成交环比降幅10%不及一线，但是单月同比和累计同比降幅均显著高于一线。项目去化层面，8月房企推盘积极性依旧不高，全月24个重点城市首开和加推共计73次，较上月持平；加之高温天气和营销淡季，去化率与上月相比持平。

**土地市场**，8月土地市场供地节奏不及去年同期。截止8月27日，全国300城8月经营性土地成交规模仅4795万平方米，较上年同期下降三成。热度方面，至截稿时8月平均溢价率3.9%，较上月全月下降0.3个百分点。本月各地土拍热度延续分化，上海、杭州、扬州等地单月平均溢价率突破10%，但更多的城市还是以低溢价成交为主，广州、武汉、西安、南京等城市本月绝大多数地块仍是底价成交，平均溢价率均未超过0.5%。

预判9月，我们认为，随着传统营销旺季来临，房企无论从推盘强度、还是营销力度都将有所提升，9月整体成交或将环比持增，但考量到当前低迷的市场行情，若无明显政策性刺激，增幅也将十分有限。

不同城市仍然呈现出显著的分化行情：一是北京、上海、成都、西安、杭州等短期市场仍处于平稳运行，会因供给结构原因造成去化率波动，但是市场韧性相对较强，热度也在一二线城市中居前；二是天津、武汉、南京等城市，新房成交或将延续弱复苏走势；三是长春、重庆、昆明等弱二线城市前8月累计成交降幅均在3成左右，低于30城平均，短期内延续筑底行情，跌无可跌。而对于其他多数弱三四线城市而言，成交或将持平8月或小幅微增，并不会有明显起色。

# 01/宏观 M1M2 剪刀差走阔、信贷需求低迷，商品房销售重回年内低位

8月15日上午，国家统计局公布了上半年月宏观经济和房地产行业数据。经济层面，总体平稳、稳中有进，生产需求继续恢复，就业物价总体稳定，新动能继续培育壮大。地产行业层面，因年中冲刺已过，7月迎来季节性回落，无论是商品房销售面积、金额，新开工、竣工、开发投资等均环比持降，回归至年内低位，房价同比降幅继续走扩。

## 1、7月经济稳中有进，6月城镇调查失业率回落0.1个百分点

7月经济运行总体平稳、稳中有进，生产需求继续恢复，就业物价总体稳定，新动能继续培育壮大，高质量发展扎实推进。7月份，全国规模以上工业增加值同比增长5.1%，比上月回落0.2个百分点。7月全国城镇调查失业率为5.2%，比上年同月下降0.1个百分点。

## 2、M2/M1剪刀差走扩，居民“去杠杆”或扩散至非地产

从7月金融数据来看，受经济转型升级、有效需求不足和治理资金空转等影响，中国金融总量增长整体“减速提质”：7月中国社融增速下滑，M1货币供应降幅扩大至6.6%，不过M2升幅较上月有所好转。据央行初步统计，2024年前7月社会融资规模增量累计为18.87万亿元，比上年同期少3.22万亿元。7月末M2同比增长6.3%，M1降幅从6月的5%扩大至6.6%。M2-M1剪刀差为-12.9%，较6月末的-11.2%进一步走阔。

值得关注的是居民“去杠杆”扩散化迹象。从过往经验来看，居民贷款增长回落，通常是中长期贷款回落更快，这意味着居民贷款回落主要集中在地产相关领域。而7月居民贷款减少2100亿，其中中长期贷款增长100亿，短期贷款减少2156亿，同比多减821亿。短期贷款回落更快，意味着在按揭贷款提前还款尚未改善的情境下，居民的“去杠杆”行为有向非地产领域扩散的迹象。

## 3、商品房销售重回年内低位，开发投资额回归至2024年均值、累计同比降10.2%

7月商品房销售季节性回落，因年中冲刺季刚过，房企推盘积极性稳步下降，叠加高温天气、核心一二线城市政策利好效应递减，整体销售规模回落至年内低位：7月新建商品房销售面积为6233万平方米，销售金额为6197亿元，环比跌幅近乎“腰斩”，同比下降15.4%和18.5%，降幅分别较上月扩大0.9pcts和4.2pcts，1-7月销售面积和金额累计同比降幅分别为18.6%和24.3%。

1-7月份，全国房地产开发投资60877亿元，同比下降10.2%，降幅较1-6月微增0.1个百分点，累计同比降幅低位持稳。从单月来看，房企投资开发积极性稳步回落，一方面是房企新开工积极性不高，对开发投资的有一定负面影响；另一方面，本月土地成交规模低位回升，7月全国300城经营性土地成交面积5489万平方米，成交金额1553亿元，环比分别下降5%和11%。本月新开工、竣工面积环比由增转降，降幅始终保持在低位运行。7月新开工面积5710万平方米，环比下降28.02%，同比下降19.7%，从绝对量上看已经回落至年内低位，房企竣工面积环比下降18.2%，同比和累计同比降幅均为21.8%，预期随着后续保交房工程进度的逐步推进，竣工面积降幅有望低位企稳，边际修复。

## 02/政策

## 房屋养老金试点开启，成都等44城政策优化

中央层面，住建部提出加快构建房地产发展新模式，22个试点城市开启房屋养老金试点。融资白名单项目已审批5300多个，审批贷款金额近1.4万亿元，今年底前交付的396万套住房。地方层面，44城54次政策优化，广州、厦门买房送户口，多地发布存量房源征集公告。

### 1、构建房地产发展新模式，22城开启房屋养老金试点

8月23日，在国务院新闻办公室举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上，住建部副部长董建国指出，加快构建房地产发展新模式，第一，完善住房供应体系，重点是增加保障性住房建设和供给，第二，部署各地以编制实施住房发展规划和年度住房发展计划为抓手，建立“人、房、地、钱”要素联动机制，第三，有力有序推进现房销售，第四，建立城市房地产融资协调机制，第五，研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度，第六，建设绿色、低碳、智能、安全的“好房子”。

房屋养老金个人账户通过缴纳住宅专项维修资金已经有了，试点的重点是政府把公共账户建立起来。公共账户按照“取之于房、用之于房”“不增加个人负担、不减损个人权益”的原则，由政府负责建立，从试点城市看，地方政府可以通过财政补一点、土地出让金归集一些等方式筹集，目的是建立稳定的房屋安全管理资金渠道，不需要居民额外缴费，不会增加个人负担。

### 2、白名单已审批1.4万亿、年底前交付396万套，前7月保障房和城改开工筹集235万套

住建部副部长董建国表示，充分发挥城市房地产融资协调机制作用，目前商业银行已经按照审批程序通过了“白名单”项目5300多个，审批贷款金额近1.4万亿元，这些资金正在按照项目的工程进度陆续发放到位。住建部会同金融监管总局组织各地进行了一次“大起底”，全面排查在建已售未交付的商品住房项目，锁定了按照合同约定应该在今年年底前交付的396万套住房，作为保交房攻坚战的目标任务。

住建部披露，截至2023年年底，我国城镇人均住房建筑面积超过40平方米；累计建设各类保障性住房和棚改安置住房6400多万套，1.5亿多群众喜圆安居梦，我国城市建成区面积达到6.4万平方公里，常住人口城镇化率达到66.16%，超过9.3亿人生活在城镇。今年前7个月，全国保障性住房和城中村改造安置住房已经开工和筹集235万套（间），完成投资4400多亿元。

### 3、44城54次政策优化，广州、厦门买房送户口，多地发布存量房源征集公告

8月前26天，44个城市54次放松房地产政策，频次环比上月略有下降。需求端政策内容主要包括几方面：其一，定安放松限购，专科以上高校就读学生可购买1套，非户籍但在海南实际居住满183天的可以享受本地居民待遇。其二，成都、长沙等12城放松限贷，例如长沙将信贷套数认定范围缩小到区县一级，成都在此基础上还将在套数认定时核减已挂牌房源。其三，信阳、白银等4城放松限价，信阳明确不再对新建商品住房销售价格进行指导，开发企业按照市场供求自主定价进行销售。其四，广州、贵阳等29城放松公积金贷款，广州允许可提取本人及其配偶名下住房公积金支付购房首付款，贵阳住房公积金最高贷款额度提高至80万元。其五，唐山、阜阳等16城发布购房补贴，比如唐山对购买144平以下新房补贴总价的1%，60岁以上老人等群体购房补贴1.5%。其六，厦门、广州等放松落户，广州买房享花都“准户口”待遇。此外，多地积极推进存量房收储工作，宜春、商丘等发布房源征集公告。

# 03/楼市

## 8月新房供需维持年内低位，9月营销加码预期小幅回升

### 核心要点

**1、新增供应：**8月供应规模小幅回升，30个重点城市新增供应797万平方米，环比微增6%，同比下降32%，绝对量仍为年内低位，较二季度月均下降24%，前8月累计同比降幅为31%。一线供应稳中有增。二三线城市供应环比增幅不及一线。

**2、成交：**8月延续7月淡季行情，房企推盘积极性一般，叠加高温天气，成交稳中有降，为年内低位。据CRIC监测数据，8月30个重点城市整体成交923万平方米，绝对量规模仅与1月相当，环比下降9%，同比下降20%，与二季度均值相比下降23%，前8月累计同比降34%。分能级来看，4个一线环比下降17%，同比下降7%。二三线城市成交环比降幅8%不及一线，但是单月同比和累计同比降幅均显著高于一线。

**3、项目去化：**8月房企推盘积极性依旧不高，全月24个重点城市首开和加推共计73次，较上月持平；加之高温天气和营销淡季，去化率与上月相比持平，据CRIC调研数据，重点城市8月平均开盘去化率为27%，环比下降2pcts，同比下降6pcts；和二季度相比微降1pcts，去化率仍处于低位波动。

**4、库存：**30城库存面积为23781万平方米，环比微降1%，同比微增1%。仅青岛、南宁、徐州、济南、厦门等5城消化周期环比有所缩短，降幅均在5%以内，且30个重点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。

**5、二手住宅：**8月，24个重点城市二手房成交面积预计为1337万平方米，环比下降14%，同比增长10%，增幅明显收窄。前8月累计成交面积预计为11049万平方米，累计同比下降2%。

### 后市展望

#### 预期9月营销旺季新房成交小幅回升、二手延续高位震荡

预判9月，我们认为，随着传统营销旺季来临，房企无论从推盘强度、还是营销力度都将有所提升，9月整体成交或将环比持增，但考量到当前低迷的市场行情，若无明显政策性刺激，增幅也将十分有限。

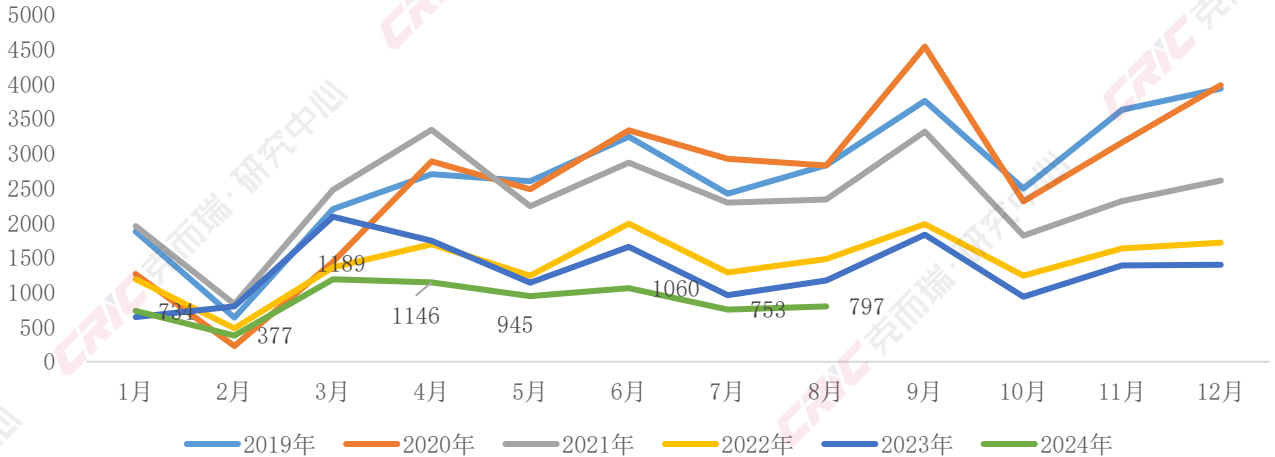
不同城市仍然呈现出显著的分化行情：一是北京、上海、成都、西安、杭州等短期市场仍处于平稳运行，会因供给结构原因造成去化率波动，但是市场韧性相对较强，热度也在一二线城市中居前；二是天津、武汉、南京等城市，新房成交或将延续弱复苏走势；三是长春、重庆、昆明等弱二线城市前8月累计成交降幅均在3成左右，低于30城平均，短期内延续筑底行情，跌无可跌。而对于其他多数弱三四线城市而言，成交或将持平8月或小幅微增，并不会有明显起色。

二手房市场仍处于高位震荡行情，目前整体成交动能略有放缓，但是因刚需购房者基数较大，市场韧性还是略好于新房，预期9月整体成交规模还将延续高位。

## 1、新增供应：环比微增6%，同比跌32%，杭蓉苏厦甬显著缩量

8月供应规模小幅回升，30个重点城市新增供应797万平方米，环比微增6%，同比下降32%，绝对量仍为年内低位，较二季度月均下降24%，前8月累计同比降幅为31%。

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。**4个一线城市整体预计供应面积164万平方米，环比增长15%，同比下降36%，较二季度月均水平下降14%。北京、广州、深圳环比持增，北京累计同比降幅收窄至4%，而广州、深圳累计同比降幅均在3成以上，目前供应量仍处低位。上海则同环比齐降，供应略显低迷，受高温影响，房企推盘节奏并不高涨。

**二三线城市供应环比增幅不及一线。**26个重点二三线城市合计供应632万平方米，环比微增4%，同比下降31%，累计同比降幅为33%。从变化情况来看，大体分为以下几类：一是热度较高城市成都、杭州本月供应同环比齐降，且8月供应较二季度月均降幅均超5成，缩量显著。二是武汉、合肥、佛山环比微增但仍显著不及去年同期。三是昆明、福州、嘉兴、珠海等本月迎来阶段性放量，环比倍增，同比涨幅也比较显著；四是苏州、厦门、宁波等城市季节性回落，同环比齐降，跌幅较为显著。

值得关注的是，二三线城市中目前已有成都、西安、昆明、无锡、珠海等5城累计同比降幅收窄至2成以内，整体供给约束有所缓解。

表：2024年8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	8月	环比	同比	较二季度月均	前8月	累计同比	能级	城市	8月	环比	同比	较二季度月均	前8月	累计同比
一线	北京	39	35%	8%	15%	271	-4%	二三线	南京	20	-14%	-22%	-27%	169	-48%
	上海	46	-8%	-41%	-37%	483	-20%		重庆	19	7%	7%	-25%	178	-42%
	广州	44	23%	-38%	-15%	348	-30%		南宁	19	103%	-11%	-4%	136	-36%
	深圳	36	26%	-49%	5%	262	-31%		惠州	16	-18%	-58%	-41%	194	-48%
	<b>合计</b>	<b>164</b>	<b>15%</b>	<b>-36%</b>	<b>-14%</b>	<b>1364</b>	<b>-22%</b>		常州	15	82%	69%	54%	77	-22%
二三线	西安	68	0%	-10%	-18%	568	<b>-10%</b>	无锡	15	-31%	18%	-24%	124	<b>-13%</b>	
	成都	63	<b>-30%</b>	<b>-31%</b>	<b>-53%</b>	829	<b>-17%</b>	长春	15	-25%	-6%	-17%	125	-31%	
	武汉	50	<b>11%</b>	<b>-15%</b>	-13%	392	-36%	福州	13	<b>180%</b>	<b>40%</b>	81%	51	-40%	

天津	49	-15%	-32%	-10%	402	-25%	济南	11	98%	-69%	-58%	167	-52%
杭州	36	-15%	-64%	-54%	450	-33%	徐州	11	84%	-26%	172%	48	-59%
昆明	35	356%	138%	102%	131	-11%	嘉兴	8	250%	75%	129%	44	-41%
长沙	28	-13%	-49%	-35%	249	-32%	苏州	8	-51%	-80%	-69%	171	-49%
郑州	28	37%	-19%	1%	184	-22%	厦门	5	-34%	-21%	-51%	59	-52%
佛山	25	4%	-37%	-28%	235	-35%	宁波	4	-69%	-75%	-82%	122	-39%
珠海	24	1770%	31%	55%	126	-9%	合计	632	4%	-31%	-26%	5637	-33%
合肥	23	9%	-49%	0%	153	-54%	总计	797	6%	-32%	-24%	7001	-31%
青岛	23	0%	-44%	-42%	253	-49%							

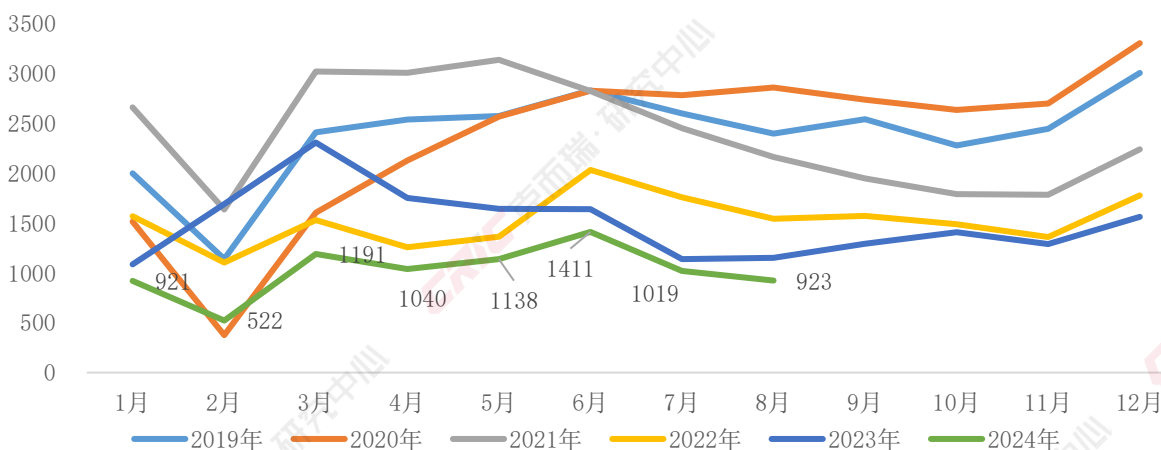
备注：上表中城市当月成交量是根据 28 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2、新房成交：环比降 9%年内次低，一线普降，济郑昆等低位微增

8月延续7月淡季行情，房企推盘积极性一般，叠加高温天气，成交稳中有降，为年内低位。据 CRIC 监测数据，8月 30 个重点城市整体成交 923 万平方米，绝对量规模仅与 1 月相当，环比下降 9%，同比下降 20%，与二季度均值相比下降 23%，前 8 月累计同比降 34%。

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 个一线环比下降 17%，同比下降 7%，较二季度月均下降 16%，累计同比下降 26%。北上广深四个一线城市同环比均有不同程度回落，除了供给制约，居民购房观望情绪持续加剧，尤其是 5 月刺激性政策对市场提振效应递减，四城中仅北京 8 月成交较二季度月均增长 3%，规模尚能维持。

二三线城市成交环比降幅 8% 不及一线，但是单月同比和累计同比降幅均显著高于一线。可以将各城市划分为以下几类：（1）前期热点城市西安、成都、杭州等市场热度稳中有降，增长动力略显不足。（2）青岛、徐州等主要受政策性原因集中备案导致成交激增，而非市场回暖；（3）济南、郑州、昆明、宁波等少数城市成交迎阶段性复苏，环比微增，延续低位震荡走势。济南、郑州主要源于房企加速以价换量，而昆明则更多为保障房转销售项目带动供应量升，受性价比新盘加推影响成交量稳价跌。（4）多数城市因高温天气叠加市场低迷情绪，成交同环比延续降势，苏州、长沙、嘉兴等同环比降幅均在 30% 以上。

表：2024 年 8 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	8月	环比	同比	较二季度月均	前8月	累计同比	能级	城市	8月	环比	同比	较二季度月均	前8月	累计同比
一线	北京	39	-1%	-1%	3%	285	-31%	二三线	重庆	27	-20%	-23%	-51%	348	-19%
	上海	45	-16%	-28%	-26%	419	-34%		昆明	27	5%	2%	4%	190	-30%
	广州	51	-24%	6%	-21%	438	-21%		南宁	27	34%	29%	11%	169	-36%
	深圳	31	-21%	9%	-9%	243	-13%		苏州	24	-21%	-45%	-29%	234	-43%
	合计	166	-17%	-7%	-16%	1386	-26%		长沙	20	-31%	-32%	-43%	222	-47%
二三线	成都	94	-14%	-24%	-19%	835	-24%		合肥	15	-8%	-37%	-35%	144	-55%
	青岛	65	26%	-6%	-28%	518	-33%		无锡	14	-2%	-6%	-13%	117	-38%
	西安	59	-10%	-5%	-14%	511	-5%		徐州	14	38%	15%	20%	88	-38%
	武汉	51	-12%	-11%	-16%	410	-45%		珠海	13	-5%	6%	-21%	115	-33%
	天津	51	-3%	-9%	-28%	495	-27%		常州	10	-37%	-33%	-25%	108	-36%
	杭州	36	-24%	-58%	-52%	463	-43%		宁波	9	8%	-33%	-60%	134	-41%
	济南	32	5%	-21%	-15%	284	-42%		福州	8	-10%	0%	-6%	62	-36%
	佛山	32	-27%	-14%	-31%	305	-35%		厦门	8	-20%	-8%	-40%	79	-44%
	南京	30	-21%	5%	-6%	219	-45%		嘉兴	3	-33%	-55%	-49%	40	-47%
	惠州	30	-7%	-52%	-7%	244	-48%		合计	756	-8%	-22%	-24%	6779	-36%
	郑州	29	5%	-18%	-12%	231	-43%	总计	923	-9%	-20%	-23%	8165	-34%	
	长春	28	36%	-37%	-8%	213	-32%								

备注：上表中城市当月成交量是根据 28 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 3、项目去化：去化率微降 2pcts 至 27%，来访认购暂无升温迹象

8月房企推盘积极性依旧不高，全月 24 个重点城市首开和加推共计 173 次，较上月持平；加之高温天气和营销淡季，去化率与上月相比持平。据 CRIC 调研数据，重点城市 8 月平均开盘去化率为 27%，环比下降 2pcts，同比下降 6pcts；和二季度相比微降 1pcts，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“一枝独秀”，得益于高端盘集中入市，去化率由上月的 22% 增长至 58%；二是嘉兴仅单盘入市，去化率飙升难以反映市场真实情况；三是杭州、天津、南京呈现弱复苏走势，去化率环比持增。四是北京、成都、西安等前期热点城市本月去化率稳步回落，一方面源于新盘素质有所下降，另一方面，居民购房力前期透支，当前购房积极性一般；四是半数城市去化率不足三成、延续低位，诸如武汉、重庆、合肥等，整体市场认购积极性较低，暂无明显升温迹象。

表：2024 年 8 月全国重点城市项目开盘平均去化率变动情况

城市	首开或加推项目次数	2024 年 8 月去化率	2024 年 7 月去化率	环比	2023 年 8 月去化率	同比	2024 年 Q2 月均去化率	较 2024 年 Q2 月均去化率
北京	3	16%	24%	-8pcts	79%	-63pcts	32%	-16pcts
上海	20	58%	22%	36pcts	55%	3pcts	34%	24pcts
广州	6	8%	12%	-4pcts	9%	-1pcts	10%	-2pcts
深圳	6	7%	20%	-13pcts	21%	-14pcts	9%	-2pcts
天津	4	84%	64%	20pcts	19%	65pcts	62%	22pcts
成都	4	70%	79%	-9pcts	52%	18pcts	70%	0pcts
徐州	1	63%	82%	-19pcts	14%	49pcts	50%	13pcts
嘉兴	1	49%	20%	29pcts	30%	19pcts	35%	14pcts
杭州	21	37%	34%	3pcts	63%	-26pcts	57%	-20pcts
西安	11	37%	44%	-7pcts	60%	-23pcts	33%	4pcts
长沙	2	34%	58%	-24pcts	71%	-37pcts	62%	-28pcts
重庆	7	28%	22%	6pcts	30%	-2pcts	18%	10pcts
南京	14	26%	7%	19pcts	16%	10pcts	9%	17pcts



郑州	4	23%	6%	17pcts	16%	7pcts	25%	-2pcts
昆明	6	22%	42%	-20pcts	49%	-27pcts	22%	0pcts
厦门	1	20%	21%	-1pcts	5%	15pcts	19%	1pcts
济南	15	15%	18%	-3pcts	30%	-15pcts	25%	-10pcts
武汉	10	14%	27%	-13pcts	19%	-5pcts	20%	-6pcts
合肥	15	12%	21%	-9pcts	66%	-54pcts	23%	-11pcts
青岛	5	11%	12%	-1pcts	20%	-9pcts	19%	-8pcts
佛山	12	5%	14%	-9pcts	13%	-8pcts	11%	-6pcts
珠海	3	4%	13%	-9pcts	4%	0pcts	5%	-1pcts
宁波	1	3%	4%	-1pcts	40%	-37pcts	15%	-12pcts
常州	1	1%	33%	-32pcts	10%	-9pcts	6%	-5pcts
合计	173	27%	29%	-2pcts	33%	-6pcts	28%	-1pcts

数据来源：CRIC 调研

#### 4、库存：供求比 0.86 致库存持降，厦青济徐等 5 城去化周期改善

8月，因供应跌幅不及成交，30个重点监测城市整体供求比由上月的0.74增至0.86，延续供不应求，不过仅14个城市供求比为1以下，部分城市诸如嘉兴、珠海、福州、合肥、常州等因成交低迷，供求比高达1.5以上。30城库存面积为23781万平方米，环比微降1%，同比微增1%。

仅青岛、南宁、徐州、济南、厦门等5城消化周期环比有所缩短，降幅均在5%以内，且30个重点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8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	1.0	0.7	1251	0%	3%	30.5	0%	30%
上海	1.0	0.9	796	0%	36%	13.8	3%	101%
广州	0.9	0.5	1408	-1%	11%	23.9	0%	22%
深圳	1.2	0.7	889	1%	3%	28.4	1%	20%
成都	0.7	0.8	1671	-2%	0%	14.5	0%	17%
武汉	1.0	0.8	1636	0%	-1%	26.0	1%	47%
天津	1.0	1.1	1319	0%	-2%	19.5	1%	20%
惠州	0.5	0.6	1270	-1%	-2%	39.5	7%	75%
青岛	0.4	0.4	1147	-4%	-9%	17.2	-3%	24%
长春	0.5	0.9	1030	-1%	-6%	32.7	3%	24%
西安	1.1	1.0	1006	1%	38%	13.1	1%	21%
佛山	0.8	0.5	952	-1%	-11%	24.1	0%	34%
南京	0.7	0.6	875	-1%	13%	27.8	0%	76%
重庆	0.7	0.5	789	-1%	-6%	17.3	1%	0%
郑州	1.0	0.8	751	0%	-16%	22.5	2%	7%
苏州	0.4	0.6	729	-2%	-3%	22.0	4%	73%
珠海	1.9	0.1	696	2%	11%	45.0	1%	47%
南宁	0.7	0.5	658	-1%	-2%	25.9	-3%	33%
杭州	1.0	0.9	626	0%	-5%	8.8	6%	42%
济南	0.3	0.2	608	-3%	-3%	16.7	-1%	66%
长沙	1.4	1.1	568	1%	10%	16.3	4%	65%
昆明	1.3	0.3	522	2%	-9%	21.0	3%	31%
无锡	1.1	1.5	517	0%	3%	32.8	1%	60%
常州	1.5	0.5	487	1%	-3%	34.3	4%	49%

宁波	0.5	1.7	373	-1%	-6%	20.7	1%	45%
徐州	0.8	0.6	299	-1%	-10%	22.9	-2%	25%
厦门	0.6	0.7	271	-1%	-5%	23.3	-1%	44%
合肥	1.5	1.3	238	3%	13%	11.1	8%	120%
福州	1.6	0.5	236	2%	0%	28.6	2%	56%
嘉兴	2.8	0.5	160	3%	-4%	27.6	9%	68%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 5、二手住房：成交环降14%、同比增幅收窄至10%，前期热点普遍回调

8月，24个重点城市二手房成交面积预计为1337万平方米，环比下降14%，同比增长10%，增幅明显收窄。前8月累计成交面积预计为11049万平方米，累计同比下降2%。

环比来看，8月二手房市场活跃度显著回落，除大连、汉中外其他城市成交环比均回调，西安、东莞等城市跌幅在30%左右，成都、南京、天津等跌幅也接近2成，相比之下，北京等二手房市场韧性相对较足，在7月较高基数的前提下，回调幅度也只在10%以内。同比来看，重点城市涨跌参半，4个一线城市以及杭州、南京等二线城市成交持增，特别是深圳成交同比涨幅仍然多达48%，杭州也接近37%，但武汉、合肥等成交明显不济，同比转入负增长区间，三四线城市成交表现更是普遍弱于去年同期。

表：2024年8月全国24个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

能级	城市	8月	环比	同比	前8月	累计同比
一线	北京	131.5	-8%	32%	948	0%
	上海	137	-12%	22%	1108	10%
	广州	83	-12%	2%	635	-8%
	深圳	38	-18%	48%	299	37%
	合计	390	-11%	22%	2990	4%
二线	成都	168	-18%	14%	1354	-5%
	天津	95	-18%	0%	858	-15%
	重庆	93	-10%	-4%	760	9%
	南京	76	-18%	24%	613	-2%
	西安	66	-31%	-7%	617	20%
	武汉	65	-16%	-13%	672	-14%
	杭州	64	-14%	37%	535	17%
	苏州	56	-13%	11%	448	-7%
	青岛	53	-12%	18%	428	7%
	合肥	44	-8%	-19%	462	-5%
	大连	41	70%	69%	213	69%
	厦门	16	-3%	15%	127	-16%
	合计	836	-14%	7%	7086	-1%
	三四线	佛山	55	-14%	-5%	429
扬州		21	-14%	-8%	207	-12%
东莞		19	-29%	-1%	166	-24%
汉中		7	5%	-25%	55	-12%
渭南		3	-17%	7%	26	23%
资阳		3	-28%	-12%	33	0%
舟山		2	-16%	-32%	46	-12%
宝鸡		2	-16%	-1%	12	-41%
合计		112	-17%	-7%	973	-15%
总计	1337	-14%	10%	11049	-1%	

备注：上表中城市当月成交量是根据28日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 04/土地 成交规模持续低位，上海徐汇滨江地块刷新全国单价纪录

8月，土地市场供地节奏不及去年同期。截止8月27日，全国300城8月经营性土地成交规模仅4795万平方米，较上年同期下降三成。热度方面，至截稿时8月平均溢价率3.9%，较上月全月下降0.3个百分点。本月各地土拍热度延续分化，上海、杭州、扬州等地单月平均溢价率突破10%，但更多的城市还是以低溢价成交为主，广州、武汉、西安、南京等城市本月绝大多数地块仍是底价成交，平均溢价率均未超过0.5%。

### 核心要点

**供求：**本月土地供应量7418万平方米，同比下降17%，供应量持续紧缩。成交4828万平方米，环比减少15%，同比下降三成。

**热度：**月内土拍明显冷热分化，杭州接连出现高溢价地块，绿城九乔宅地溢价率更是高达59%，而武汉月末计划出让7宗地块，最终仅1宗成交，其余地块均终止出让。7月平均溢价率3.8%，较上月上升0.6个百分点，平均流拍率土地流拍率14%，环比回落5个百分点。

**分布：**各能级城市表现略有差异，一线成交规模环比上涨，二三线同环比均降。具体来看，一线城市成交规模增至115万平方米，环比上月上涨13%；不过，虽然本月京、沪均有地块溢价成交，但仍不及6月北京超大体量高价地成交的影响，楼板价降至24012元/平方米。

### 后市展望

#### 土拍热度持续分化，热度提振仍有赖于新房市场信心恢复

8月，土地市场供地节奏不及去年同期。截止8月27日，全国300城8月经营性土地成交规模仅4795万平方米，较上年同期下降三成。热度方面，至截稿时8月平均溢价率3.9%，较上月全月下降0.3个百分点。本月各地土拍热度延续分化，上海、杭州、扬州等地单月平均溢价率突破10%，典型如上海徐汇滨江宅地，以30%溢价率摇号成交，最终被绿城摘得，地块名义楼板价达到13万元/平方米，超过静安中兴社区地块，创下全国楼板价新纪录。但更多的城市还是以低溢价成交为主，广州、武汉、西安、南京等城市本月绝大多数地块仍是底价成交，平均溢价率均未超过0.5%，尤其是南京在7月供应了多宗低密地块入市的情况下，最终仍是全部底价成交。

从当前各地土拍的冷热分化情况来看，虽然下半年以来各地加强了低密宅地的供应力度，但高溢价成交的土地仍只会是少数。市场恢复信心的关键，还是需要新房市场解决当前的库存压力，并找到新的供求规模平衡点。

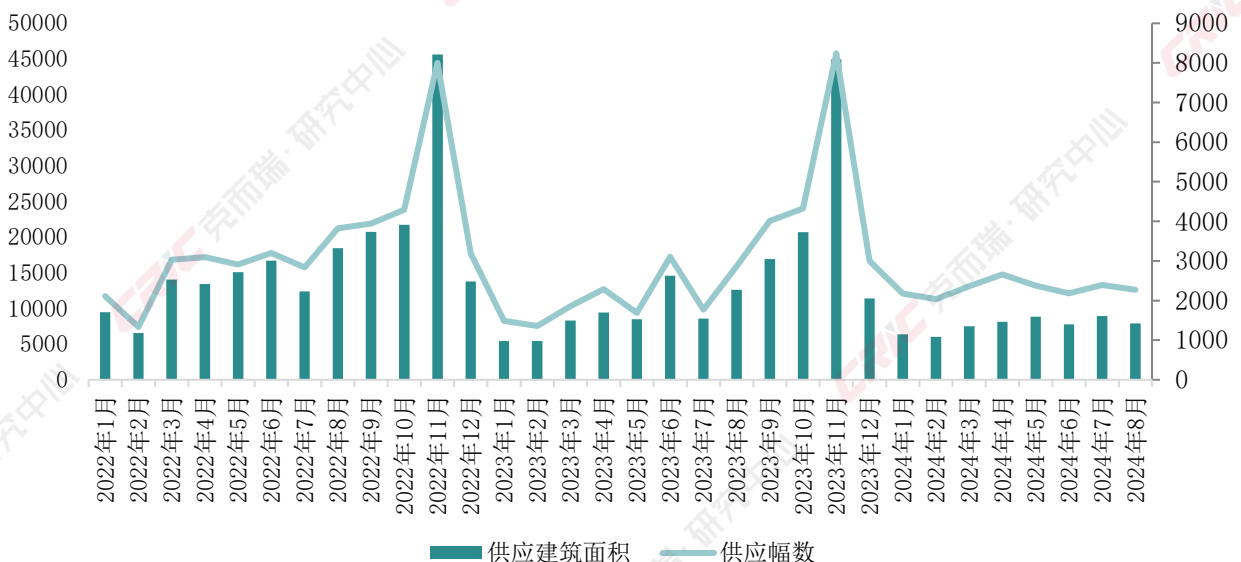
## 1、供求：低密地块供应占比上升，成交建面维持低位

土地供应方面，截止 2024 年 8 月 27 日，本月土地供应量为 7911 万平方米，环比 7 月同期上升 6%，同比下降 4%。本月优质地块供应比例进一步上升，新增供应经营性用地平均容积率仅为 1.94，较上月下降 0.12，低密地块供应占比持续增加。

至截稿时，一线城市中北上广均有新增土地挂牌，北京、广州月内新增挂牌地块出让总价均超过 100 亿元，其中关注度较高的为顺义区后沙峪镇棚改用地，所属板块别墅项目较多，起拍价 43.2 亿元，容积率仅为 1.1，住宅限价 6.1 万元，名义楼板底价约为 2.3 万元，溢价率上限 15%。二线城市方面，南京本月供地节奏明显加快，新增供应土地总建面超过 200 万平方米，其余城市新增供应量均在 100 万平方米以下。南京本月虽然供地总量较多，但单宗地块体量都不大，起拍总价最高的地块是燕子矶宅地，出让底价为 10.9 亿元，其余地块出让底价均低于 10 亿元，本月南京供地以低密宅地为主，除少数几宗主城宅地容积率在 2.2-2.6 之间外，其余主城宅地容积率均未超过 2.0。此外海口、杭州、西安等地也供应了多宗低密宅地入市，出让底价也都在 20 亿元以内。

目前，加强优质地块供应力度，已经成为各地主管部门落实“优化增量”的重要举措，再配合近期各地对于容积率、得房率指标的优惠政策，少数可打造“四代宅”等次时代项目的地块有望提升部分城市的短期土拍热度，但是受限于全国新房成交规模的持续低位，以及各地普遍高企的库存压力，预计整体土拍热度仍将低位运行。

图：300 城经营性用地月度供应情况（万平方米，幅）



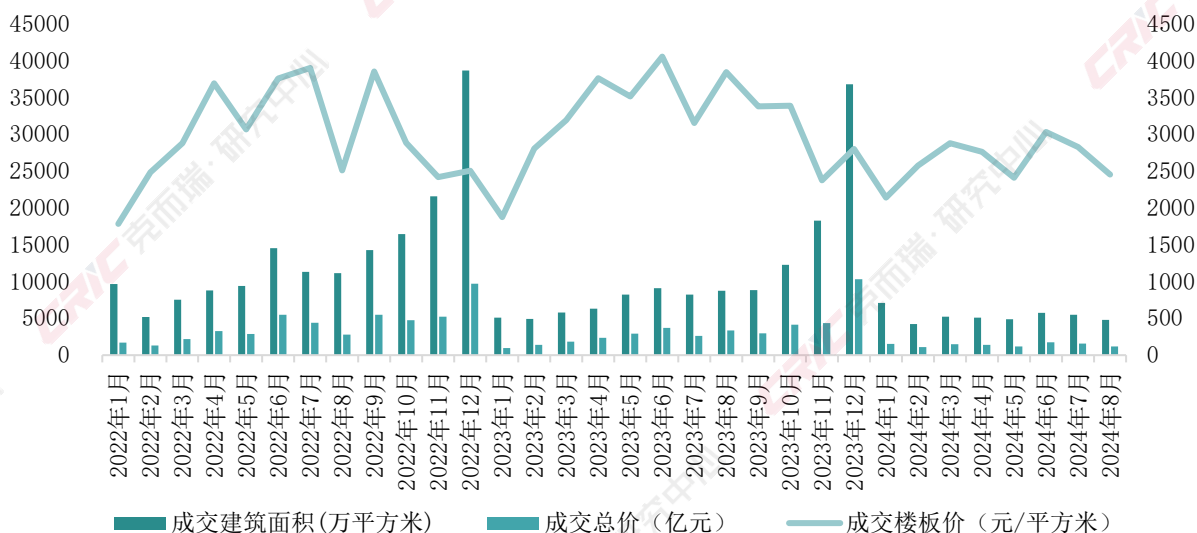
注：土地数据截止至2024年8月27日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地成交方面，截止 8 月 27 日，全国 300 城经营性土地成交 4795 万平方米，环比上月同期下降 6%，

同比下降 30%。一二线城市中，至截稿时西安成交建面突破 100 万平方米，其余城市均在 100 万平方米以下，上海、广州成交金额分别为 117 亿元和 91 亿元，其余城市均在 50 亿元以下。本月杭州土拍平均溢价率高达 16%，成交了 10 宗地，交易总价也仅为 45 亿元。受高价地成交占比下降影响，月内平均楼板价下降至 2454 元/平方米，环比下降 13%。

图：300 城经营性用地月度成交情况



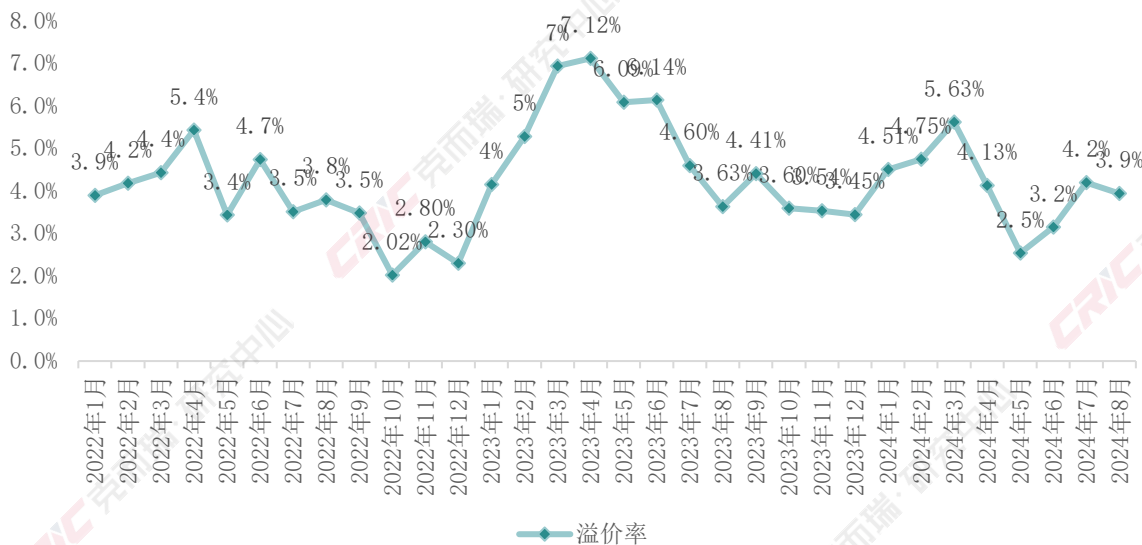
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2、热度：土拍热度分化延续，流拍率连续三个月回落

市场热度方面，至截稿时 8 月平均溢价率 3.9%，较上月全月下降 0.3 个百分点。本月各地土拍热度延续分化，上海、杭州、扬州等地单月平均溢价率突破 10%，典型如上海徐汇滨江宅地，以 30% 溢价率摇号成交，最终被绿城摘得，地块名义楼板价达到 13 万/平方米，超过静安中兴社区地块，创下全国楼板价新纪录。该地曾在 2021 年由小米竞得，当时性质是商业办公用地，成交价 15.5 亿元，折合楼面价 31001 元/平方米。后该地被政府收储后重新上架，用地性质调整为住宅用地。杭州也有多宗地溢价率超过 15%，以拱墅区新天地宅地为例，该地块溢价率达到 24.15%，吸引了超过 10 家房企报名，最终经过 24 轮竞价成交，成交楼板价 3.6 万元/平方米，也刷新了板块的名义楼板价纪录。

但更多的城市还是以低溢价成交为主，广州、武汉、西安、南京等城市本月绝大多数地块仍是底价成交，平均溢价率均未超过 0.5%，尤其是南京在 7 月供应了多宗低密地块入市的情况下，最终仍是全部底价成交。从当前各地土拍的冷热分化情况来看，虽然下半年以来各地加强了低密宅地的供应力度，但高溢价成交的土地仍只会是少数。市场恢复信心的关键，还是需要新房市场解决当前的库存压力，并找到新的供求规模平衡点。

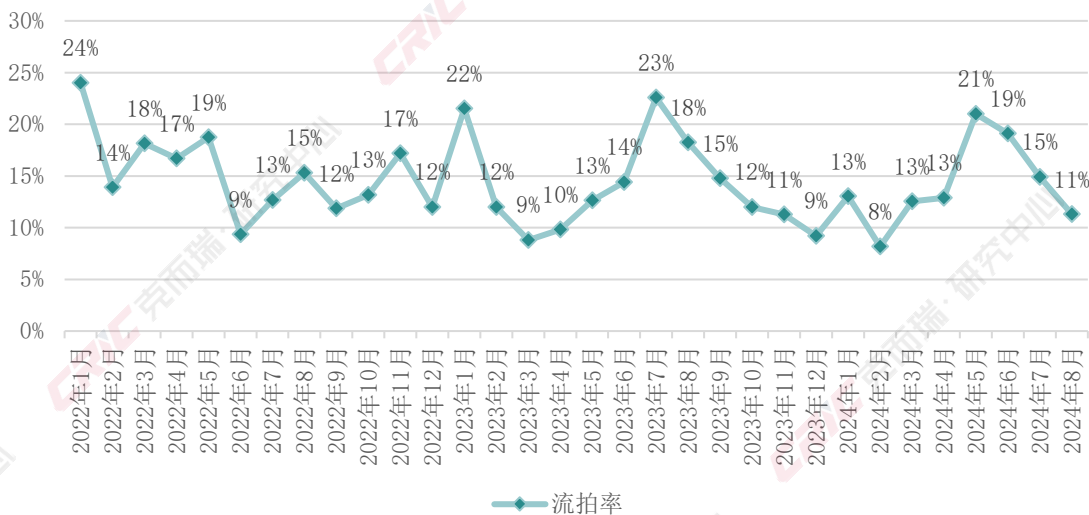
图：重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

8月土地流拍率11%，环比连续三个月回落。随着各地供地质量提升、以及供求双方对于土地发展预期判断的趋同，流拍率指标持续回落。不过也有少数城市出现了多宗流拍，佛山、洛阳、太原等地均出现了多宗地块流拍。流拍地块中广州荔湾宅地的关注度较高，该地块总建面3万平方米，容积率2.3，起拍楼面价2.3万元/m<sup>2</sup>，出行便捷、配套丰富，但由于周边竞品过多，最终依旧未能成功出让。

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：一线城市量涨价跌，二三线成交规模同环比均降

8月份，仅有上海、广州、杭州、西安等城市小批量集中土拍，其余大多数城市供应也较少，因此土地市场成交规模仍在低位。具体来看，截止8月27日，全国经营性建设用地成交建面仅4795万平方米，

规模仍延续相对地位；由于二线高价地城市成交规模占比明显下降，成交均价较上月下降 13%，降至 2454 元/平方米。

各能级城市表现略有差异，一线成交规模环比上涨，二三线同环比均降。CRIC 监测数据显示，截止 8 月 27 日，一线城市本月共成交土地 145 万平方米，环比上月上涨 19%，同比大降 46%；成交金额 234 亿元，环比下降 16%，同比大降 60%，虽然本月上海徐汇滨江地块高溢价成交，但由于其余地块质量相对一般，成交均价环比下降 30%至 16089 元/平方米。具体来看，广州成交规模最高，达 85 万平方米，揽金额 91 亿元，涉及 4 宗涉宅地和 4 宗商办地，4 宗宅地中有 1 宗超低溢价成交（0.5%），其余 3 宗均底价成交，总体来看市场热度仍旧处于相对低位。相比之下，上海在优质地块刺激下保持一定热度，挂牌的 5 宗涉宅地，1 宗地封顶摇号、1 宗低溢价、3 宗底价成交，整体溢价率高达 12.1%，刷新了 2023 年以来月度溢价率新高；徐汇滨江地块成交楼面价也刷新了全国名义楼板价纪录，较融信地块高出 30827 元/平方米。此外，北京底价成交 1 宗房山涉宅地和 1 宗大兴商办地，深圳则零成交。

二线城市同环比量价齐跌。具体来看，至 27 日二线城市成交建面 658 万平方米，环比下降 45%，同比大降 67%。楼板价同环比亦大幅下降，降幅均超 30%，降至 3558 元/平方米，维持在相对稳定的水平。具体到城市来看，榜首西安成交建面 100 万平方米，揽金额 36 亿元，涉及 9 宗地，均底价成交，市场热度延续低位。居于第二位的昆明成交建面 63 万平方米，揽金额仅 5 亿元，均底价成交。值得注意的是，杭州本月也有 3 宗宅地和 7 宗商办地块土拍，3 宗宅地分别位于拱墅、上城和钱塘，质量相对较佳，最终 3 宗宅地均高溢价成交（25%、24%和 18%），整体溢价率升至 16%。此外，福州长乐、闽侯两宗宅地均高溢价成交，市场热度明显上升。除杭州、福州外，其余城市土拍热度较低，溢价率多在 5%以下。

三四线城市同环比表现为量跌价涨。截止 8 月 27 日，总成交建面 3992 万平方米，环比下降 5%，同比更是大降四成；成交均价环比上涨 13%，增至 1776 元/平方米。在 CRIC 重点监测的三四线城市中，仅淮安和泉州两个城市成交规模超过 100 万平方米，榜首淮安成交建面 133 万平方米，涉及 13 宗地，除金湖县部分商办高溢价成交外，其余地块均底价成交，泉州、温州分别位于第二、三位，成交建面分别为 110、83 万平方米，也以底价成交为主。本月热度最高的城市为扬州，仪征市一宗商办地块—2024-25 幅地块被扬州华坤建设有限公司以总价 62580 万元竞得，成交单价 8098 元/平米，溢价率 79.9%，使得扬州本月整体溢价率显著上升（15%），成为三四线城市中热度最高的城市，其余大多数城市以底价成交为主，市场热度延续低位。

8 月，土地市场供地节奏不及去年同期。截止 8 月 27 日，全国 300 城 8 月经营性土地成交规模仅 4795 万平方米，较上年同期下降三成。热度方面，至截稿时 8 月平均溢价率 3.9%，较上月全月下降 0.3 个百分点。本月各地土拍热度延续分化，上海、杭州、扬州等地单月平均溢价率突破 10%，但更多的城市还是以低溢价成交为主，广州、武汉、西安、南京等城市本月绝大多数地块仍是底价成交。

面对新房交易规模整体缩量降档，当前不少城市的库存去化周期出现倍增，在市场找到新的供求平衡

点之前，土地市场的交易低位还会维持较长时间，底价成交仍应是土地市场的主旋律。不过考虑到金九银十即将到来，以及下半年以来各地加强了低密宅地的供应力度，房企取证积极性将明显回升，供应回升成交维稳带动下，部分优质土地热度或有一定程度地提升。

表：2024年8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		
	8月	同比	环比	8月	同比	环比	8月	同比	环比
<b>一线</b>	<b>145</b>	<b>-46%</b>	<b>19%</b>	<b>234</b>	<b>-60%</b>	<b>-16%</b>	<b>16089</b>	<b>-25%</b>	<b>-30%</b>
北京	21.26	-52%	-66%	25.74	-79%	-85%	12105	-56%	-56%
上海	38.76	-55%	15%	116.69	-53%	24%	30101	5%	8%
广州	85.25	-12%	227%	91.31	-23%	495%	10711	-13%	82%
深圳	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—
<b>二线</b>	<b>658.1</b>	<b>-67%</b>	<b>-45%</b>	<b>234</b>	<b>-82%</b>	<b>-62%</b>	<b>3558</b>	<b>-46%</b>	<b>-32%</b>
成都	7.30	-98%	-97%	5.49	-99%	-97%	7523	-9%	7%
杭州	35.83	-78%	-48%	44.91	-78%	-40%	12534	-2%	14%
南京	23.25	-80%	-1%	15.90	-91%	-44%	6841	-55%	-43%
天津	1.44	-97%	-93%	0.60	-98%	-95%	4171	-52%	-17%
武汉	49.29	194%	370%	36.79	285%	116%	7464	31%	-54%
重庆	1.16	-97%	—	0.41	-95%	—	3516	78%	—
<b>三四线</b>	<b>3992</b>	<b>-39%</b>	<b>-5%</b>	<b>709</b>	<b>-53%</b>	<b>8%</b>	<b>1776</b>	<b>-23%</b>	<b>13%</b>

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

#### 4、重点地块：上海徐汇滨江地块包揽两榜榜首，两榜占比超三成

8月，重点城市上海有多宗优质宅地开拍，两榜含“沪”量明显提升，占比超过三成。总价榜地块来自上海徐汇区，该地曾在2021年由小米竞得，当时性质是商业办公用地，成交价15.5亿元，折合楼面价31001元/平方米。后该地被政府收储后重新上架，用地性质调整为住宅用地，起始价为36.96亿元，且未设中小套型比例要求，并以“招挂复合”方式出让，最高总价限制为48.048亿元，如果地块最终达到最高限价，将采用摇号方式确定竞得者。最终该地经过72轮竞价触达地价上限进入摇号环节，招商&徐汇城投、中海&西岸集团、绿城、宸嘉4家竞买人参与摇号，由绿城以总价48.05亿摇号斩获，成交楼面价131045元/平方米，刷新了全国楼板价单价纪录。总价榜第二地块来自广州，总价47.4亿元；门槛地块也来自广州，总价仅13.1亿元，较上月门槛值下降38%。

表：2024年8月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	上海	徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块	48.0
2	广州	2024 挂-0719(海珠区 AH101314 地块)	47.4
3	上海	奉贤区奉贤新城 11 单元 A02C-03 地块	25.5
4	上海	浦东新区北蔡楔形绿地 C06-01 地块	19.6
5	武汉	东湖开发区武汉绕城高速以东、花城大道以南 (3) P (2024) 054 号地块	18.5



6	广州	2024 挂-0724(白云区大朗客整所地块上盖项目)	18.1
7	杭州	东新单元 XC0607-R21-10 地块	17.5
8	北京	房山区良乡大学城拓展东区 FS00-0125-0008 地块二类城镇住宅用地、FS00-0125-0004 地块幼儿园用地	16.4
9	泉州	丰泽区东海组团丰 2022-11-1 号	15.8
10	广州	2024 挂-0719(广州市增城区荔湖街新城大道东侧 18005200A24018 号地块)	13.1

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

单价榜和总价榜地块一致，均是上海徐汇滨江原小米地块。单价榜第二地块也是来自上海浦东，位于北蔡板块，该地被浦开 19.6 亿元底价竞得，楼板价 51009 元/平方米。此外，单价榜第三和第七地块也来自上海。门槛地块来自金华永康市，容积率仅 1.05，无保留价，竞拍增价幅度 10 万起，禁止独栋或双拼建筑，仅 1 轮竞价，由永康市房屋综合开发有限公司以底价 8.993 亿元摘得，楼面价 18374 元/m<sup>2</sup>。

表：2024 年 8 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	上海	徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块	131045
2	上海	浦东新区北蔡楔形绿地 C06-01 地块	51009
3	上海	虹口区江湾镇街道 HK0017-18、HK0017-21、HK0018-31 地块	48447
4	杭州	东新单元 XC0607-R21-10 地块	36259
5	广州	2024 挂-0719(海珠区 AH101314 地块)	31279
6	杭州	牛田单元 R21-03-2 地块	28691
7	上海	奉贤区奉贤新城 11 单元 A02C-03 地块	20000
8	南京	江北新区横江大道以东、七里河大街以南 (NJJBd010-21-06) 地块	19042
9	南京	江北新区横江大道以东、七里河大街以南 (NJJBd010-21-09) 地块	18807
10	金华	永康市江南山水新城 B-02-2 地块	18374

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### ① 上海：绿城 13.1 万/m<sup>2</sup>拿下徐汇滨江原小米总部地块

宗地概况			
区域	徐汇区	成交日期	2024-8-7
总用地面积 (万m <sup>2</sup> )	1.9	成交总价 (亿元)	48.05
总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	3.7	楼板价 (元/平方米)	131045
所属板块	龙华板块	详细交易方式	挂牌
环线位置	内中环	地块属性	纯住宅
受让方	绿城		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

8月7日，上海新一轮集中土拍如期开拍，挂牌的5宗地均成功出让，总成交建面25.6万平方米，成交总金额109.5亿元，整体溢价率为12.1%，刷新了2023年以来月度溢价率历史纪录。从土拍热度来看，本轮土拍延续上轮的冷热分化，徐汇滨江地块溢价30%成交，虹口江湾地块低溢价成交，余下的浦东北蔡、

奉贤新城、青浦重固三地均底价成交。

本月单价榜和总价榜榜首地块即是绿城竞得的徐汇滨江原小米地块，该地紧邻西岸金融城，周边优质配套丰富，并且该地块没有中小套型比例要求、最低套数和保障房，可以打造豪宅产品，周边同类的香港置地启元项目，全部为 258-548 m<sup>2</sup>的大户型房源，均价 17.8 万元/m<sup>2</sup>，于今年 4 月开盘热销，认购率 235%，两个小时就清盘。如此高的去化预期引得保利、招商&徐汇城投、中海&西岸集团、华润、绿城、越秀&象屿、宸嘉多家房企积极参拍，经过 72 轮竞价触达地价上限进入摇号环节，招商&徐汇城投、中海&西岸集团、绿城、宸嘉 4 家竞买人参与摇号，由绿城以总价 48.05 亿摇号斩获，成交楼面价 131045 元/m<sup>2</sup>，溢价率 30%，溢价率为本批次最高。不仅如此，该地块成交楼面价也刷新了全国名义楼板价纪录，较融信地块高出 30827 元/平方米。

## ② 广州：中交房地产+广州交投睿郡置业 47.45 亿元总价竞得海珠区 AH101314 地块

宗地概况			
区域	海珠区	成交日期	2024-8-20
总用地面积 (万m <sup>2</sup> )	6.7	成交总价 (亿元)	47.45
总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	15.2	楼板价 (元/平方米)	31279
所属板块	南洲板块	详细交易方式	挂牌
环线位置	环城高速外	地块属性	纯住宅
受让方	中交房地产+广州交投睿郡置业		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

广州近期加大了优质地块的供地力度，月内有多宗土地入市，并且不乏荔湾、海珠优质宅地；就热度来看，上周（8.19-8.23）竞拍的 5 宗宅地中有 1 宗流拍，1 宗超低溢价成交（0.5%），其余 3 宗均底价成交，总体来看市场热度仍旧处于相对低位，与其他城市点状回暖还是存在一定差距。

其中，海珠区 AH101314 地块是该批次起拍总价和起始楼面价最高的地块，也是本月总价榜第二地块，该地是海珠区 2024 年首宗挂牌的地块，起拍总价 474495 万元，起拍楼面价约 31279 元/m<sup>2</sup>，地块距离 2 号线和广佛线交汇的南洲站直线距离仅约 500 米，广州绕城高速和广州大道在项目旁交汇，位置可以说是“四通八达”，不过地块也存在明显的确定，因为被多条主干道包围，自然避免不了噪音和粉尘的干扰；此外，地块还被广佛线穿行而过，也会带来一定的噪音或“震动”影响，非常考验市场的接受度，周边在售的中国铁建·西派粤府，主打高端改善产品，坐拥一线江景资源，在售产品为 120 平、140 平四房，目前成交价约 6.4-8.4 万/平方米，盈利空间尚可，不过由于未来去化存在较大的不确定性，最终该地底价成交。

## 5、政策：住建部推进宅地现房销售，自然资源部推动低效用地再开发

8月下旬，国务院召开了“推动高质量发展”系列主题新闻发布会，对房地产行业提出将加快构建房地产发展新模式。土地市场方面，部署各地以编制实施住房发展规划和年度住房发展计划为抓手，建立“人、房、地、钱”要素联动机制。并要求有力有序推进现房销售，指导地方选择新的房地产开发项目，在土地出让时就约定实行现房销售，结合实践制定配套政策。在当前行业库存去化压力高企的背景下，要素联动机制的建立必不可少，值得注意的是，配合建设“好房子”的热点话题来看，目前对于供地节奏的要素联动并不是一刀切式的政策，即便城市整体库存过量，但是对于其中相对稀缺、供不应求的土地或产品类型，仍然可以保持适当的土地供给规模。另一方面，推进现房销售更是缓解当前库存压力的重要举措，通过将未来一段时间出让宅地的上市时间延后，可有效减少短时间内的新增供应量，为行业去库存留下更多的时间窗口。

近期，自然资源部组织梳理低效用地再开发试点城市的经验做法，发布了试点工作首批18个典型案例，旨在为各地盘活存量土地和低效用地提供借鉴和参考。该试点工作于2023年9月启动，自然资源部在15个省（市）44个城市（区、县）部署低效用地再开发试点，主要围绕规划统筹、收储支撑、政策激励、基础保障4个方面探索创新政策举措，完善激励约束机制，有效盘活存量土地和推动低效用地再开发。第一批涉及的典型案例主要有三大特色。一是探索创新盘活低效用地的政策实施路径；二是体现不同开发主体盘活低效用地的路径方法；三是实现了土地安全高效持续利用、城乡高质量发展多维目标。近年以来，大量托底成交的土地开发进度缓慢，自然资源部对于低效用地再开发的试点，为各地推进相关工作明确了对标参照范例，为后续相关地块的处置明确了可行性路径，也有利于提振市场对于恢复供求平衡的信心。

月内，乌鲁木齐提出调整保障性住房配建政策，并大力推进建设“好房子”。未来一年成交的住宅用地，房地产企业不再配建保障性住房。鼓励建设高品质住房。生态庭院、空中共享平台不计入容积率及住房产权面积。鉴于当前整体库存规模的高企，目前大力推进的配售型保障住房，在地方落实上更多的还是在收购现有库存或现房等模式上。在优化增量、鼓励建设优质住宅方面，给予更多得房率优惠已经成为地方的重要政策抓手之一，在新规政策的优惠支持下，目前不少“四代宅”产品得房率已经可以做到90%以上，大大提升了消费者的获得感，通过“产品换代”的方式，为房地产市场带来了类似3C产品的更新式需求增长。