

中国房地产 总结与展望

宽松基调不变、金融支持加力，二季度因城施策预期强



政策：宽松基调不变、金融支持加力，二季度因城施策预期强

文/克而瑞研究中心

2024年一季度，两会等定调房地产政策持续宽松主基调不变。“三大工程”进入加速推进阶段，PSL、专项借款、专项债等资金端支持持续加码，试点城市范围扩大。供需两端金融支持加力，落地融资协调机制、放松经营性物业贷款、支持租赁市场发展、调降5年期及以上LPR等均是体现。地方调控政策持续优化，全国超127省市出台152次宽松性政策，北上广深杭等核心城市先后松绑限购，预示地方因城施策空间进一步打开。

展望未来，中央层面将持续推动房企融资和“三大工程”相关支持政策落地见效，并有望调整各类住房交易税费促进购房消费。地方层面，需求端调控政策继续松绑，一线城市或将放宽乃至取消非核心区域限购、放宽多孩家庭信贷套数认定等，二三线城市行政交易限制有望全面解除，并加大购房补贴、税费减免、公积金支持等政策力度，供给端围绕“满足多样化改善性需求”要求，放宽限价、户型比例要求、郊区“限墅令”等，以此鼓励住宅产品供给多元化、品质化。

总结

1、两会定调继续优化房地产政策，住建部强调防风险、稳市场、促转型（略）

2、“三大工程”加速推进，城中村改造及保障房试点扩围并获资金驰援

2024年一季度，城中村改造、保障性住房建设等“三大工程”加速推进。

资金端支持持续加码。第一，央行投放5000亿PSL用于支持“三大工程”建设，2023年12月央行重启PSL，规模3500亿元，达到单月净投放历史第三高，2024年1月又净投放1500亿元，累计投放量5千亿元，用于支持“三大工程”等建设。第二，政策性银行授信万亿、累计投放千亿专项借款支持城中村改造，据公开数据，截至3月上旬，国开行已发放城中村改造专项借款614亿元，涉及北京、上海、广州、武汉等33个城市的271个项目，惠及城中村居民约36万户，支持建设安置房69.5万套。农发行累计投放城中村改造专项借款567.46亿元，签订借款合同累计金额4948.67亿元，惠及村居民29.8万户，建设安置房54.8万套。除了已经发放的专项借款外，据统计，各地获得的政策性银行专项借款授信额度合计已经超过1万亿。第三，地方专项债增加细分投向，专项债保障性安居工程领域新增城中村改造、保障性住房两个细分投向。第四，保障房及城改纳入2024中央预算内投资支持范围，保障性住房、城中村改造已列入2024年中央预算内投资支持范围，申报成功后项目总投资的50%左右可享受中央预算内投资补助。

试点城市扩围，城改扩至52城，保障房扩至106城。据报道，纳入城中村改造的城市由城区常住人口超过300万的扩至省会城市或城区常住人口超过200万的城市，较此前新增兰州、中山、惠州、汕头、临沂、淄博、温州、呼和浩特、等17城，城市总量扩至52城。保障性住房试点城市扩围至省会城市或城区常住人口超过100万的城市，较此前新增洛阳、邯郸、珠海、南通、包头等城市，城市数量扩充至106个。

多地已公布城中村改造和保障性住房建设推进计划。合肥、南京、苏州、杭州等均已落地首笔城中村改造专项借款，典型如上海，今年启动 10 个“城中村”改造项目，在 2 月 19 日国开行上海分行向金桥集团发放首笔城中村改造专项借款 15.58 亿元。

表：2024 年重点城市城中村改造和保障性住房建设计划

城市	保障性住房计划	城中村改造计划
广州	筹建配售型保障性住房不少于 1 万套，共涉及 12 个项目，其中新开工项目 8 个，通过存量房源转化 4 个项目	推进包括城中村改造在内的 494 个城市更新项目
北京	推进配售型保障性住房建设，建设筹集保障性租赁住房 7 万套（间），竣工各类保障性住房 8 万套（间）	计划推进 20 个城中村实施改造
上海	建设筹措 7 万套（间）保障性租赁住房，建设筹措保障性住房 1 万套以上	启动 10 个“城中村”改造项目
深圳	首批 13 个配售型保障性住房项目集中开工，总住房建面 75.7 万平方米，总投资约 125 亿元，房源合计 1 万余套	拆除城中村用地 1.1 平方公里，推动城中村改造迈上新台阶
杭州	计划筹建配售型保障性住房不少于 6000 套	实施城中村改造项目 59 个
合肥	开工配售型保障性住房 3000 套	开工城中村改造安置房 2.64 万套
宁波	筹建保障性租赁住房 3 万套（间）以上，新增配售型保障性住房 4000 套	实施约 150 个城中村改造，惠及住户 3.1 万户
济南	计划筹集保障性租赁住房 1.5 万套，建设配售型保障性住房 8000 套	实施城中村、老旧小区、棚户区改造等 175 个项目
沈阳	筹集保障性租赁住房 5000 套，其中配售型保障性住房 2200 套	实施 25 个城中村改造项目，先期启动 16 个
大连	建设 2170 套配售型保障性住房	启动 26 个城中村改造
成都	建设保障性住房 5000 套	实施城中村改造项目 70 个
南宁	新开工配售型保障性住房 4000 套	实施城中村改造项目 8 个

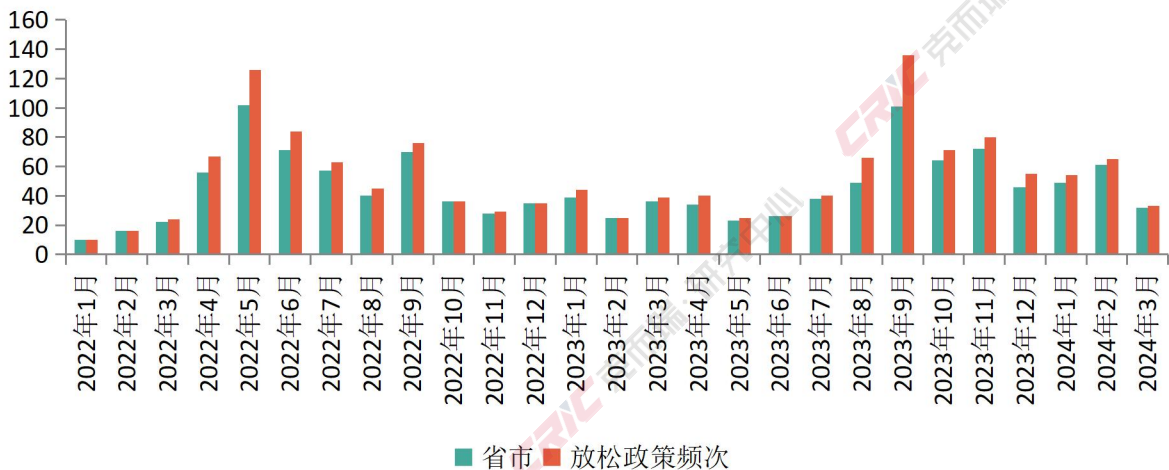
资料整理：CRIC

3、供需两端金融支持加力，落地融资协调机制、调降 5 年期 LPR25BP（略）

4、一季度 127 省市 152 次政策放松，北上广深杭等齐聚松绑限购

2024 年一季度，地方房地产调控政策继续优化，北上广深杭等核心城市先后松绑限购，预示地方因城施策空间进一步打开。据 CRIC 统计，全国至少 127 个省市出台 152 次宽松性政策，频次同比增长约 4 成。

图：2022 年 1 月以来地方政策松绑频次



备注：2024 年 3 月政策频次统计截至 3 月 25 日

资料整理：CRIC

聚焦需求端政策内容，主要包括以下几方面：**第一，北京、上海等 15 城放松限购**，例如北京放宽通州“双限购”，上海放宽外环外单身限购、青浦和奉贤调降限购社保要求，广州放开 120 平以上大户型限购、支持“租/卖一买一”，深圳落户即可购房、调降非户籍购房社保要求至 3 年，杭州放开二手房限购；**第二，广州、重庆等 24 省市放松限贷**，比如广州将自有住房用于长租或挂牌出售，可核减“限贷”套数，重庆多孩家庭购买二套房享受首套房贷款政策；**第三，宁德、阳江等 4 城放松限价**，比如宁德拟取消中心城区新建商品住房限价，由开发企业自行上报备案价格；**第四，晋江等 3 城放松限售**，例如泉州晋江新购买一、二手住房的，不限售；**第五，济南、合肥等 75 省市放松公积金贷款**，比如济南将二套房的最高贷款额度上调至与首套房一致、多孩家庭和高品质住宅公积金贷款额度分别上浮 25%和 20%；**第六，杭州、重庆等 6 城减免交易税费**，杭州个人出售住房的增值税征免年限统一调整为 2 年，不再要求“唯一住房”；**第七，大连、拉萨等 63 城发布购房补贴**，比如大连房交会期间购房补贴每平米 200 元。

表：2024 年一季度房地产政策松绑城市名单

政策类别	省市
放松限购	北京、广州、上海、深圳、海口、杭州、苏州、儋州、五指山、中山、海南省白沙县、海南省澄迈县、海南省定安县、海南省陵水县、泉州市晋江市
放松限贷	海南省、广州、南京、重庆、大连、南宁、曲靖、洛阳、达州、三门峡、漳州、六安、台州、阳江、荆州、孝感市孝昌县、徐州市睢宁县、宜春市宜丰县、龙岩市连城县、海南省陵水县、百色市平果市、宜春市靖安县、来宾市象州县、淮南市寿县
放松限价	宁德、阳江、开封市尉氏县、淮南市寿县
放松限售	泉州市晋江市、海南省定安县、海南省陵水县
放松公积金	海南省、贵州省、合肥、杭州、重庆、南京、厦门、成都、拉萨、太原、大连、济南、天津、沈阳、长春、贵阳、苏州、曲靖、漳州、菏泽、洛阳、达州、济宁、湛江、佛山、通辽、黄冈、娄底、襄阳、乐山、克拉玛依、汕尾、内江、鄂州、毕节、泉州、临沧、龙岩、漯河、六安、台州、黄石、阳江、益阳、江门、荆州、绍兴、唐山、新乡、自贡、运城、临沂、淄博、平凉、绥芬河、烟台、固原、泰安、亳州、黔东南州、孝感市孝昌县、徐州市睢宁县、开封市尉氏县、泰州市兴化市、酒泉市瓜州县、龙岩市连城县、泰州市泰兴市、海南省陵水县、衢州市常山县、百色市平果市、永州市江华县、宜春市靖

	安县、亳州市利辛县、来宾市象州县、淮南市寿县
税费减免	重庆、大连、杭州、洛阳、荆州、徐州市睢宁县
购房补贴	苏州、重庆、宁波、杭州、郑州、南昌、拉萨、长春、济南、天津、大连、常州、洛阳、达州、乐山、克拉玛依、亳州、雅安、徐州、蚌埠、荆门、德阳、六安、台州、河池、宁德、龙岩、阳江、丽水、荆州、北海、新乡、泸州、黔东南州、盐城市东台市、孝感市孝昌县、徐州市睢宁县、开封市尉氏县、内江市威远县、杭州市桐庐县、宜春市宜丰县、福州市福清市、上饶市万年县、宁波市慈溪市、龙岩市连城县、泰州市泰兴市、贵州三都县、衢州市常山县、南阳市社旗县、百色市平果市、安阳市安阳县、徐州市新沂市、永州市江华县、宜春市靖安县、龙岩市长汀县、亳州市利辛县、贵港市平南县、河池市大化县、德宏州盈江县、南宁市宾阳县、来宾市象州县、黔南州瓮安县、淮南市寿县

资料整理：CRIC

展望

5、中央：继续落实融资白名单，财税发力调整住房交易税费（略）

6、地方：需求侧一二线限制性逐步退出，供给侧放宽限价、容积率等限制

基于“房地产市场供需关系发生重大转变”研判、住建部部长“充分赋予城市调控自主权”表态以及北上广深杭陆续放宽限购的示范效应，我们认为，需求侧一线调控趋松、二三线全面放开的总趋势不会变，供给侧也将围绕“满足多样化改善性需求”要求优化各类政策。

北京、上海、广州、深圳等一线城市“四限”等政策或将进一步松绑，譬如放宽甚至取消非核心区域限购，放宽主城区单身限购，再比如限贷政策，对于多孩家庭适当放宽信贷套数认定。杭州、成都、西安等强二线城市有望全面放开限购等住房行政交易限制，充分释放住房消费需求潜力。其余多数城市限制性政策基本已经解除，未来增加购房补贴力度、税费减免、放宽公积金贷款等方面政策仍有一定发力空间。

供给侧则将围绕“满足多样化改善性需求”要求优化各类政策，比如放宽限价，鼓励优质优价，给予开发企业更高定价自主权，又比如放开户型比例要求，放宽郊区“限墅令”，优化容积率计算办法和限制等，鼓励住宅产品供给多元化、品质化。

附表 1：2024 年一季度中央重点政策

日期	部委	政策内容
1 月 5 日	央行、金监总局	推出金融举措支持住房租赁市场发展，意见提出满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求，住房租赁团体购房贷款的期限最长不超过 30 年。明确支持发放住房租赁经营性贷款，鼓励商业银行积极探索适合住房租赁相关企业需求特点的金融服务模式和金融产品。
1 月 12 日	住建部、金监总局	地级及以上城市建立房地产融资协调机制，根据房地产项目的开发建设情况及项目开发企业资质、信用、财务等情况，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，向本行政区域内金融机构推送。对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求；对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。
1 月 24 日	央行	细化了商业银行经营性物业贷款业务管理口径、期限、额度、用途等要求，明确允许发放经营性物业贷款用于偿还该企业及其集团控股公司存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。明确经营性物业贷款额度不超过物业评估值的 70%。
1 月 24 日	央行	中国人民银行决定自 2024 年 2 月 5 日起，下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点，本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为 7.0%；自 2024 年 1 月 25 日起，分别下调支农再贷款、支小再贷款和再贴现利率各 0.25 个百分点。
2 月 1 日	央行	国家开发银行、中国进出口银行、中国农业发展银行净新增抵押补充贷款（PSL）1500 亿元。期末抵押补充贷款余额为 34022 亿元。本轮 PSL 重启主要用于保障房建设、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。
2 月 20 日	央行	2 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.45%，5 年期以上 LPR 为 3.95%。今年 1 月，1 年期 LPR 为 3.45%，5 年期以上 LPR 为 4.2%。
2 月 27 日	住建部	各城市要根据当地实际情况，准确研判住房需求，完善“保障+市场”的住房供应体系，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求，科学编制 2024 年、2025 年住房发展年度计划。
3 月 5 日	政府工作报告	优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。
3 月 23 日	国常会	要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。 要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。

附表 2：2024 年一季度地方重点政策

日期	城市	政策内容
1 月 2 日	曲靖	名下无成套住房即执行首套房信贷政策，公积金最高贷款额度夫妻双方参缴的由 80 万元提高至 100 万元，一方参缴的由 50 万元提高至 70 万元。可提取公积金用于支付新房首付款。二孩、三孩家庭贷款额度分别上浮 20%、30%。土地出让合同签订后，一个月内缴足土地出让金总价款的 50%，剩余部分土地出让金价款可于出让合同签订之日起一年内缴清。
1 月 3 日	洛阳	实施交易契税财政补贴，支持提取住房公积金支付购房首付款，对多子女家庭实施差异化政策，租房提取公积金时提取限额可上浮 50%。将开展以奖代补开展购房特惠活动，新建商品住宅和公

		寓网签满 2000 套即开展一期抽奖，一等奖现金 50 万元。个人转让满 5 唯一住房免征个税，满 2 免征增值税。庭成员在中心城区名下无成套住房的，一律按首套住房执行住房信贷政策。购买中心城区建筑面积在 80 平方米以下公寓的，不作为房屋套数认定依据。首套最低首付 20%，二套 30%。支持代建团购，团购达成的优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。
1 月 3 日	达州	购买新房按建筑面积给予每平方米 200 元的财政补贴，最高不超过 2.5 万元。新就业应届毕业生、二孩或三孩家庭再给予每平方米 50 元的财政补贴。在中心城区购买 140 平方米以内新建商品房住房的，给予契税金额 50% 的财政补贴，车位补贴 5000/个。公积金实行又提又贷，额度提升至夫妻 70 万、单方 60 万，多孩家庭再加 10 万。商贷首套首付最低 20%、二套 30%，认贷不认房。允许房企按规定提取超过预售资金监管额度的监管资金。
1 月 9 日	三门峡	实行“认房不认贷”，首付比例最低为首套 20%，利率 LPR-20BP，二套首付 30%、LPR+20BP。
1 月 13 日	上海	与青浦区、奉贤区用人单位签订 2 年及以上劳动合同且工作满 1 年的非沪籍人才，在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满 3 年及以上、且在本市无住房，可在青浦、奉贤新城区域范围内购买 1 套住房，同时购房资格由居民家庭调整为个人。
1 月 23 日	南京	南京多家银行纷纷下调首套房贷款利率至 3.9%，南京鼓楼、建邺、玄武、秦淮四区首套房首付比例为 2.5 成，其他区域为首套房首付 2 成。
1 月 24 日	重庆	从 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日，凡在重庆市中心城区购房并完成契税缴纳的，由中心城区各区政府（管委会）给予购房补贴。二孩及以上家庭在重庆市中心城区新购的第二套住房享受首套房商业贷款政策。
1 月 28 日	海口	符合要求的人才购买商品住房享受本地居民同等待遇。实际引进并在海南工作但尚未落户的人才，在海南省累计缴纳 12 个月个税或社保，且家庭成员在海南无住房的，可购买第 1 套商品住房。在第 1 套住房合同备案满 2 年且人才本人在海南省累计缴纳 36 个月及以上个人所得税或社会保险的，可购买第 2 套商品住房。本省户籍人才家庭及未落户人才家庭在出售本市原有住房后一年内，在现有住房套数基础上，可在本市换购 1 套住房。引进人才的父母随迁落户后，家庭成员在海南无住房的，可购买 1 套商品住房，落户满 2 年后，在购买商品住房方面享受本地居民同等待遇。
1 月 29 日	广州	在限购区域范围内，购买建筑面积 120 平方米以上（不含 120 平方米）住房，不纳入限购范围。将自有住房用作租赁住房或者挂牌计划出售的，购买住房时相应核减家庭住房套数。
1 月 30 日	苏州	购买新房、二手房不做购房资格审核
1 月 30 日	上海	连续缴纳社会保险或个人所得税已满 5 年及以上的非本市户籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外）限购 1 套住房。
2 月 1 日	漳州	“明确区分芄城区、龙文区为独立的首套房、改善性住房认定区域范围，优化购房所在地房产查询，芄城区和龙文区分别为购房人出具不动产查询结果，并落实相应政策”。
2 月 6 日	北京	在京具备购房资格的四类家庭，可以在通州区购买一套商品住房。即在通州区落户和就业的家庭，只要是符合北京整体限购政策即可，取消了落户、社保或纳税需满 3 年的要求。
2 月 7 日	深圳	深圳市户籍居民家庭限购 2 套住房，本市户籍成年单身人士限购 1 套住房，取消落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限要求。非本市户籍居民家庭及成年单身人士能提供购房之日前 3 年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的，限购 1 套住房。
2 月 9 日	六安	购买叶集区城市规划区内新建商品住宅、公寓的，在政策执行期内完成网签备案的，购房人可按缴纳契税的 50% 申请补贴。放叶集区城市规划区内新建商品住宅、公寓购房消费券 200 张，每张消费券按 400 元/平方米确定额度。最高贷款额度单职工提高到 60 万元，双职工提高到 80 万元。首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于 30%。
2 月 9 日	台州	在路桥区范围内购买新建商品住房的，按房屋成交计税价格的 1% 给予购房补贴，鼓励企业自购商品住房用于职工住宿 10 套的，给予其所缴契税总额的 50% 补贴，同时在 5 年内给予所缴纳房产税的 50% 补贴。符合生育政策的二孩、三孩家庭购买区内新建商品住房的，分别给予成交计税价格

		1%和3%的补贴。对符合条件在路桥区申请房票补贴的人才，在路桥区购房的在原有房票补贴金额基础上上浮20%。购买首套住房最低首付款比例不低于20%，二套住房最低首付款比例不低于30%。名下在购房所在地无住房，且在全国范围内只使用过1次住房公积金贷款的，按照首套房政策申请住房公积金贷款。房地产企业可按照建设项目或预售批次使用商业银行保函置换预售监管资金，最高可置换资金监管额度的30%。
2月11日	宁德	住房展销会期间购房人可申请购房补贴，由所购商品房项目的受益财政给予每平方米200元的补贴，最高每套不超过3万元。取消新建商品住房限价，不再对新开盘的新建商品住房销售最高价格进行限价。
2月22日	扬州	市区住房取得《不动产权证书》，即可上市交易，实施“以旧换新”契税补贴政策，在市区出售自有住房并在1年内购买新建商品住宅的，或在市区购买新建商品住宅并在1年内出售自有住房的，给予新购商品住宅契税补贴(补贴比例不超过1.5%)，推广“三方联动”式“以旧换新”做法。
2月26日	荆州	全日制大专以上毕业生，购房申请领取2万元购房补贴，其他购房人在中心城区购买首套新建商品住房可申请领取1万元购房补贴，在中心城区购买新建商品房的购房人，由所在区财政部门按其所缴纳契税额的70%予以补贴，二手房补贴50%契税。首套房认定标准“认房不认贷”。首套住房贷款首付款比例不低于20%，二套住房贷款首付款比例不低于30%。公积金贷款最高额度从45万元调整为70万元；夫妻中仅一方正常缴存公积金的家庭，贷款最高额度从40万元调整为50万元。个人销售购买满2年以上的住房减免增值税；个人销售住房免征土地增值税；个人销售或购买住房免征印花税；个人转让满5年的自用家庭唯一生活用房免征个人所得税。实行“出让预告”制度，新出让土地可按不低于底价的10%确定竞买保证金，允许以银行保函代替竞买保证金，允许1年内分期缴纳土地出让金，首次缴纳比例不低于50%。
3月4日	大连	全市线上、线下房交会期间个人购买中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区参展新房政府给予200元/平方米购房补贴。首套商贷个人住房贷款利率下限在一季度执行LPR减50个基点，二套下限执行LPR加20个基点。首套商贷最低首付款比例统一为不低于20%，二套为不低于30%。个人转让满5年唯一住房暂免征收个人所得税，个人转让满2年住房免征增值税。支持提取公积金付首付，最高贷款额度为单人45万元、双人80万元；其他区域最高贷款额度为单人40万元、双人67万元，多子女额度增加20万元。
3月14日	杭州	在本市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格，个人出售住房的增值税征免年限统一调整为2年。
3月22日	南宁	多子女家庭在已有一套住房且有贷款未还清的，享受最低首付比例为20%，利率下限为LPR-60BP。已有两套且贷款未还清，二套住房执行住房信贷政策，即享受最低首付比例为30%，利率下限LPR+20BP。

行业：一季度保持低位运行，二季度延续筑底修复之势

文/克而瑞研究中心

3月18日上午，国家统计局公布了1-2月的宏观经济和房地产行业数据。经济层面，随着宏观组合政策靠前发力，一季度经济运行持续恢复，生产需求稳中有升，就业形势总体稳定，居民消费价格同比由降转涨，发展质量不断改善。而房地产数据则显示出行业仍处于调整转型的筑底过程中，销售面积、金额同比下跌，新开工、竣工增速也双双走弱。房地产开发投资在前两个月出现积极变化，降幅比上年全年收窄0.6个pcts。

总结

1、开年经济平稳起步，居民中长贷款受地产调整仍然疲弱（略）

2、前两月商品房销售面积同比降20.5%，以价换量是常态

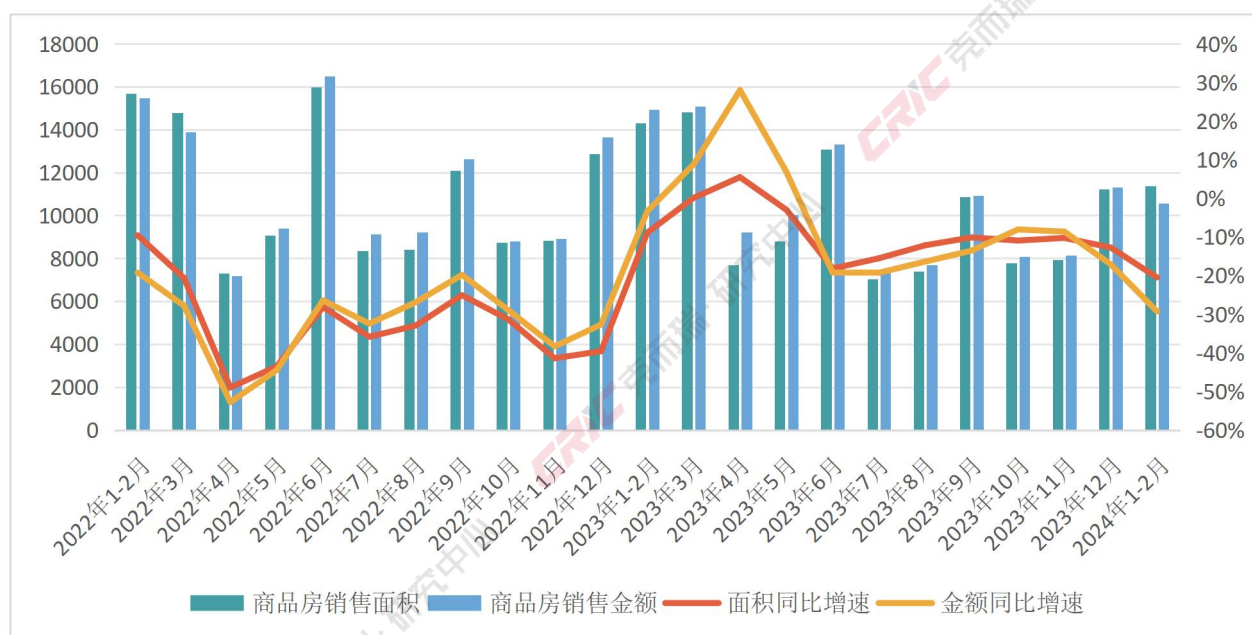
1—2月份，新建商品房销售面积11369万平方米，同比下降20.5%。新建商品房销售额10566亿元，下降29.3%。二者较2023年末同比降幅扩大12个pcts和22.8个pcts。

2024年伊始，房地产行业整体仍处在触底、调整的趋势中，销售的压力依然不容小觑。前两月销售面积、金额绝对值均为近7年同期新低（剔除2020年疫情影响），同比降幅较2023年1-2月分别扩大11.6个pcts和25.9个pcts，同样为近七年同期低点（剔除2020年疫情影响）。

销售的走弱一方面与供应持续低迷密切相关，前两月房企推盘的积极性并不高，根据CRIC监测，1-2月30个重点城市商品住宅供应面积累计同比下跌22%；另一方面，购房预期、信心尚在修复，多数城市微观项目来访、认购持续走低。

值得注意的是，1-2月商品房销售金额跌幅超过面积，一定程度上反映了当前市场“以价换量”的趋势，商品房成交均价连续四个月下降，而1-2月住宅成交均价也较去年同期下降10.5%。

全国月度商品房销售面积、销售金额（单位：万平方米、亿元）

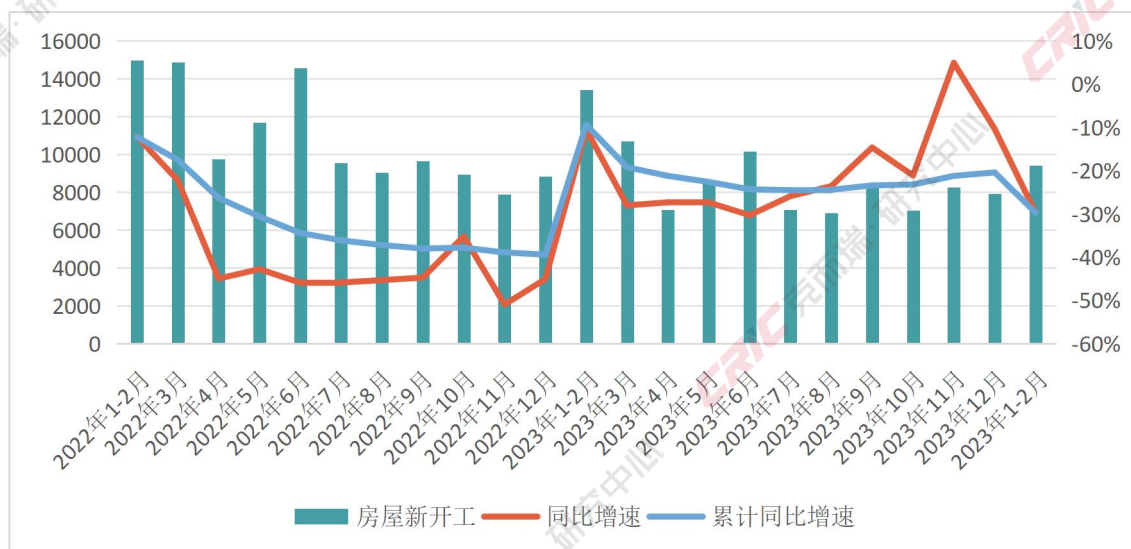


备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

3、新开工保持低位运行，竣工面积同比增速由正转负（略）

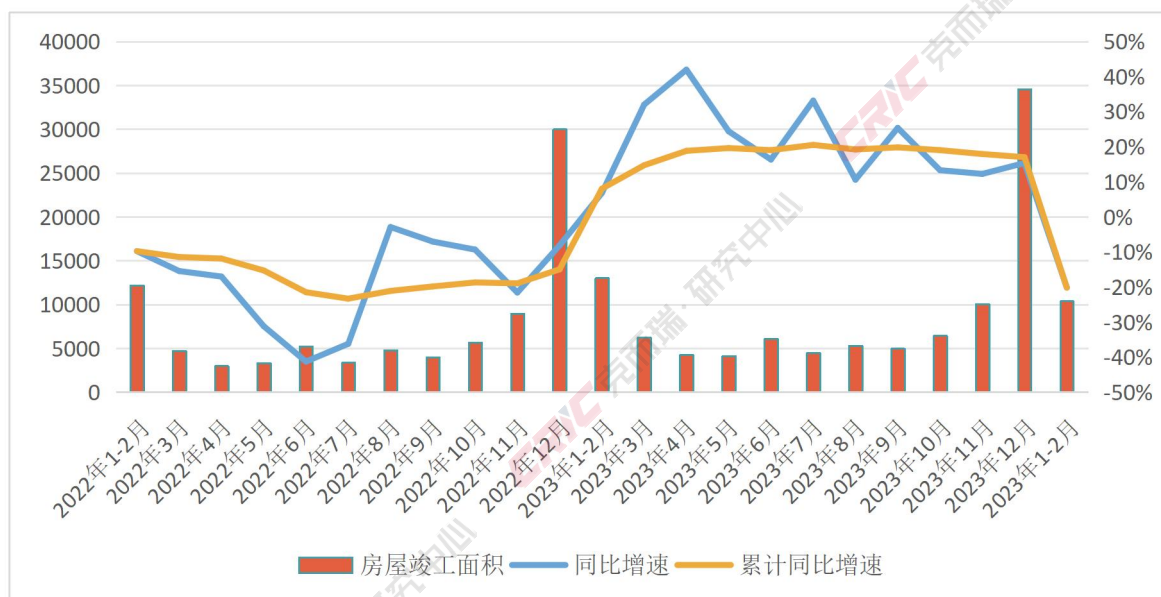
房地产开发企业新开工面积月度走势（单位：万平方米）



备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

房地产开发企业竣工面积月度走势（单位：万平方米）



备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

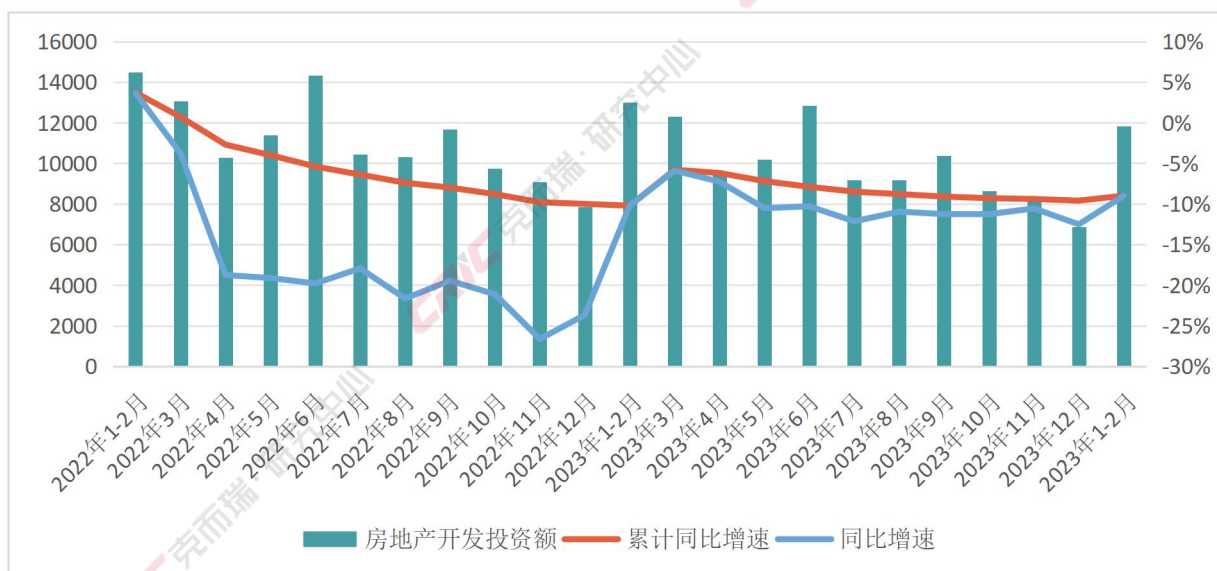
4、开发投资低位企稳，前两月同比降幅收窄 0.6 个百分点至 9%

1—2 月份，全国房地产开发投资 11842 亿元，同比下降 9.0%，其中，住宅投资 8823 亿元，下降 9.7%。

从房地产开发投资来看，前两个月有一些积极的变化。尽管投资总体上呈现下降趋势，但相比较 2023 年全年的数据，降幅已经收窄了 0.6 个百分点，显示出市场情绪已经有了一定程度的稳定和改善，而整体开发投资额回到 2018 年-2019 年同期水平。

另外，分区域来看，依旧呈现东部>中部>西部>东北地区，1-2 月东部地区房地产开发投资额同比下降 5.6%，降幅远小于其他区域。

全国房地产开发投资额月度走势（单位：亿元）



备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

展望

5、二季度延续筑底修复态势，销售、新开工、竣工等保持低位但降幅收窄

2024 年一季度在去年高基数以及购房信心、收入预期仍未恢复之下，整体表现相对惨淡。但春节后在以价换量的带动下，部分城市新房来访量和二手房带看、成交等快速回升，备案数据虽未明显提升，但购房情绪已在好转，部分城市迎来“小阳春”行情。二季度政策仍有宽松的空间，尤其是一线城市核心区域限购以及部分二线城市限制性政策的全面解绑预期，或将加剧市场的企稳回升。

我们预计，商品房销售面积、金额累计同比增速继续保持低位但降幅逐步收窄，城市分化将进一步加剧。由于去年 3-4 月份基数较高，因此二季度金额、面积同比增速难有较大起色，考虑到二季度政策空间犹在，且部分城市延续“小阳春”行情，降幅将逐步收窄。综合而言，上半年房地产市场销售预计仍以筑底修复态势为主。

受制于销售萎靡、现金流压力等影响，二季度房地产新开工面积将继续保持低位运行，基于前期基数较低，同比降幅或收窄至 20% 以内。但我们认为短期新开工的意愿难以大幅提升，一方面过去两三年城投拿了较多的土地，但开发时间滞后；另一方面，部分爆雷房企资金聚焦保交楼。

预计在“保交楼”政策的推动下，2024 年二季度的竣工面积仍有支撑，但整体仍呈现下降趋势。作为近两年市场核心关注点，“保交楼”情况关乎到市场信心的恢复，因此规模虽在高基数效应下出现下滑，但整体仍有支撑。

“三大工程”是将是未来房地产开发投资的有效支撑，叠加二季度在土拍逐渐恢复，土地购置等先行指标回升，预计房地产开发投资在二季度延续企稳回升的态势。

土地篇：成交量同比如期上涨，京沪苏杭土拍显著升温

2024 第一季度，受 2023 年预供地延迟入市、低基数的影响，成交规模同比上涨 7%，但相比往年仍在历史低位。市场热度方面，得益于京沪苏杭等热点城市核心板块地块的出让热度，平均溢价率增至 4.5%，环比 2023 年四季度有所回升。就土拍热度表现来看，2024 一季度与 2023 年基本持平。

展望未来，考虑到近期热点城市新政不断，广州 120 平方米以上、香港取消限购、杭州也全面取消二手房限购，一场限购放松的竞赛或将在一线和新一线城市中逐渐展开，这在一定程度上势必提振房企信心，土地市场热度大概率在二季度有所提升；但市场热度能否延续，仍需要根据楼市回暖情况来做进一步判断。

总结：

1、一季度土地成交量涨价平，京沪苏杭土拍升温、溢价率环比上行

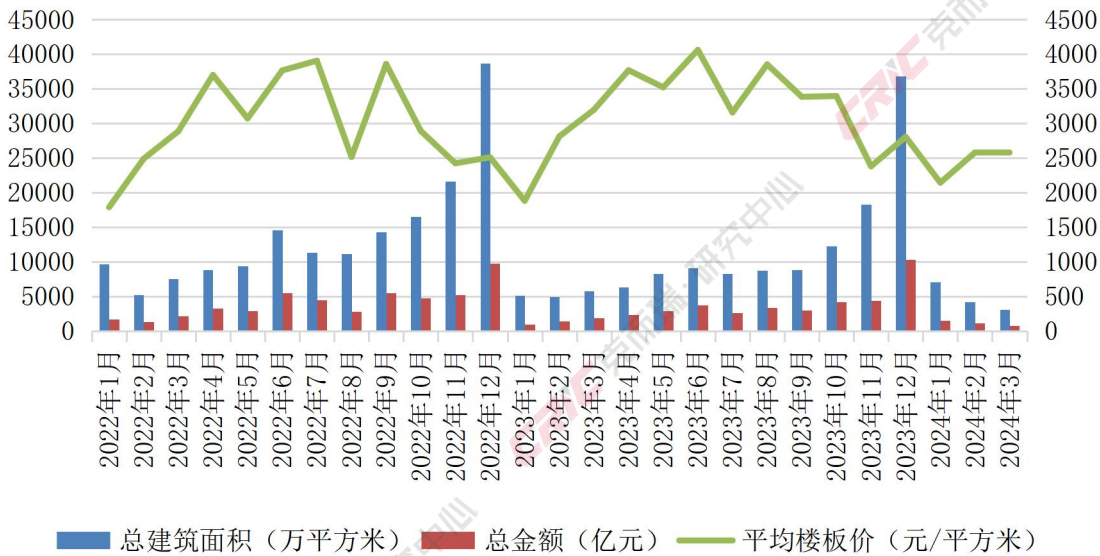
受 2023 年预供地延迟入市低基数的影响，成交规模同比上涨 7%。一季度，全国 300 城经营性土地成交建筑面积 1.44 亿平方米，同比来看，受 2023 年预供地新规开始实施的影响，大部分城市的供地时段均有所延迟，受低基数影响，2024 年土地成交建面同比上涨 7%。分月来看，受春节错期影响，2 月份土地成交量同比下降，3 月表现也不佳，不及去年同期，不过由于 1 月同比去年同期大涨 39%，因此一季度成交规模反超去年同期，但和往年相比仍在历史低位。

一线楼板价同比大涨 65%，二线同比下降 25%。一季度，全国 300 城经营性土地成交楼板价为 2364 元/平方米，同比微降 1%，环比下降了 15%。虽然一线楼板价同比大涨，但由于一线城市占比明显下降，因此整体楼板价同比去年变化不大。

各能级城市平均楼板价同比表现明显分化，一线大涨、二线明显下降，三四线微降。具体来看，一线城市京、沪、广、深四城均有宅地成交，其中京、沪均有多宗优质地块封顶成交，使得一线城市楼板价增至 25357 元/平方米，同比大涨 65%；二线城市虽然苏、杭、长沙、西安等城市集中土拍，但由于优质地块比重相对较低，二线城市平均楼板价也由此降至 3882 元/平方米，同比下降 25%；三四线城市由于一季度热点城市土拍较少，成交楼板价同比下滑，降至 1386 元/平方米。

图 1 2022 年以来全国 300 城土地成交量价情况月度走势

（单位：万平方米，亿元，元/平方米）



注：2024 年 3 月数据统计范围为 2024. 3. 1-2024. 3. 24。

数据来源：CRIC中国房地产咨询决策系统

3) 溢价率环比增 1 个百分点，达 2023 年下半年以来新高。在北京、上海、杭州等城市优质地块高溢价成交的带动下，环比上浮 1 个百分点，达到了 4.5%，达到了 2023 年下半年以来的新高，不过与 2023 年一季度相比，仍下降 0.6 个百分点。分月来看，一季度各月溢价率分别为 4.5%、4.8%和 3.9%。

一二线城市土拍热度明显上升，如上海、北京均出现了多宗地块触顶成交的现象，限价取消的苏州、杭州、合肥等城市也拍出了多宗超高溢价地块；在此影响下，一、二线城市溢价率也均呈环比上升趋势，较去年第四季度分别上涨了 1.2、2.3 个百分点至 5.5%、5.5%。三四线土拍热度略有下降，较 2023 年四季度下降了 0.3 个百分点，一季度平均溢价率仅有 3.2%。

表 1 2024 年一季度各能级城市经营性土地成交量价
(单位：万平方米，亿元，元/平方米)

城市能级	成交面积			成交金额			成交均价			溢价率
	面积	环比	同比	金额	环比	同比	均价	环比	同比	
一线城市	285	-72%	9%	722	-64%	81%	25357	27%	65%	5.50%
二线城市	2907	-77%	24%	1129	-79%	-7%	3882	-11%	-25%	5.50%
三四线城市	11211	-79%	4%	1554	-86%	-3%	1386	-34%	-7%	3.20%
合计	14403	-79%	7%	3405	-82%	6%	2364	-15%	-1%	4.50%

注：数据统计范围为2024. 1. 1-2024. 3. 24（下同）。

数据来源：CRIC中国房地产咨询决策系统

2、北京高居金额榜首，上海、苏州、杭州、长沙、合肥等城市竞拍热度较高

从成交金额 TOP20 城市来看，一线四城均入榜，北京以 424 亿元金额高居榜首，西

安、杭州、上海分别位列二、三、四位成交金额均超 200 亿元。热度方面，市场持续分化。就溢价率指标来看，长三角城市溢价率相对突出，上海、杭州、合肥、苏州溢价率分别达到了 8%、14%、27%和 9%。除长三角城市外，北京、长沙、绍兴、成都、济南表现也较为突出，溢价率均超 5%。值得注意的是，西安、济南、石家庄、南京、广州城市土拍热度降至冰点，所拍地块以底价成交为主。

表 2 2024 年一季度土地成交总成交金额 TOP20 城市（单位：万平方米，亿元，元/平方米）

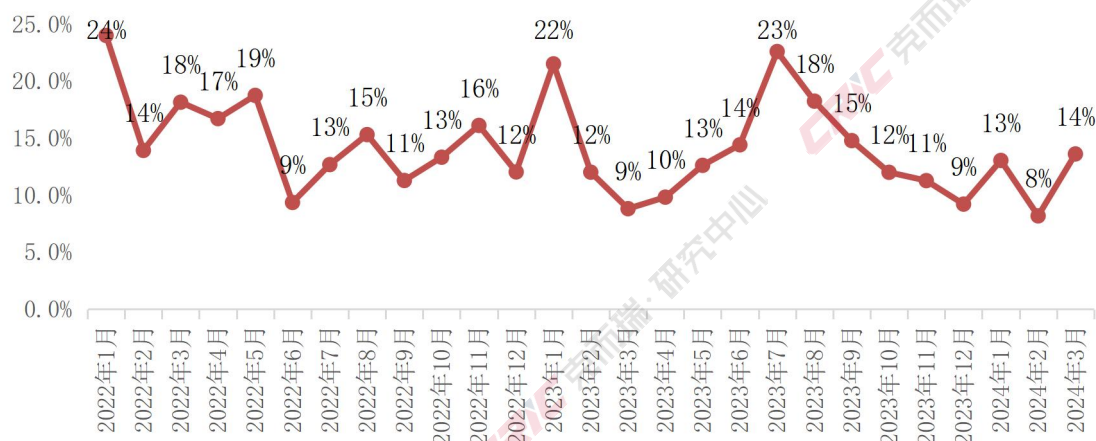
排名	城市	土地价格	总建筑面积	平均楼板价	溢价率
1	北京	424	160	26404	5%
2	西安	250	410	6099	1%
3	杭州	231	205	11265	14%
4	上海	210	82	25716	8%
5	石家庄	106	350	3033	0%
6	济南	73	312	2350	0%
7	南京	72	181	3988	0%
8	保定	66	360	1843	0%
9	郑州	64	270	2377	3%
10	长沙	55	100	5548	21%
11	深圳	52	22	23914	0%
12	成都	50	239	2111	5%
13	绍兴	40	83	4822	5%
14	苏州	39	147	2631	9%
15	重庆	37	141	2641	4%
16	广州	37	21	17541	0%
17	金华	35	60	5852	1%
18	合肥	34	28	12152	27%
19	济宁	33	221	1476	20%
20	天津	32	44	7261	2%

数据来源：CRIC中国房地产咨询决策系统

3、整体流拍率较上年四季度略有加剧，三四线城市成为流拍主力

土地流拍方面。以重点监测的城市来看，2024 年一季度，土地流拍现象较上年年末略有加剧，整体流拍率达 12%，较 2023 年第四季度增加了 1 个百分点。流拍的加剧，主要是受房企资金压力依旧较大的影响，除京、沪、杭等核心城市的优质地块房企竞拍比较积极外，其余城市均以底价成交为主。此外，西安、石家庄、哈尔滨等城市均出现了多宗宅地流拍，单单 1 月份，西安有 4 宗出现流拍，行业信心依旧处于低位。

图 2 2022 年以来重点监测城市土地流拍率走势（%）



数据来源：CRIC中国房地产咨询决策系统

4、拿地金额 TOP100 门槛降低 32%，央企、城投仍是土地市场主力军

由于一季度多数城市供地计划尚未发布，尤其是核心城市推地节奏略有放缓，少量多次的策略下，企业拿地积极性受到一定影响。

这一点体现在前两月新增货值、总价、建面 TOP100 门槛均同比出现下滑。截止到 2 月，新增土储货值、总价以及建面百强门槛值分别为 10.1 亿元、2.7 亿元和 10.8 万平方米，同比均下跌，跌幅范围在 29%至 35%。

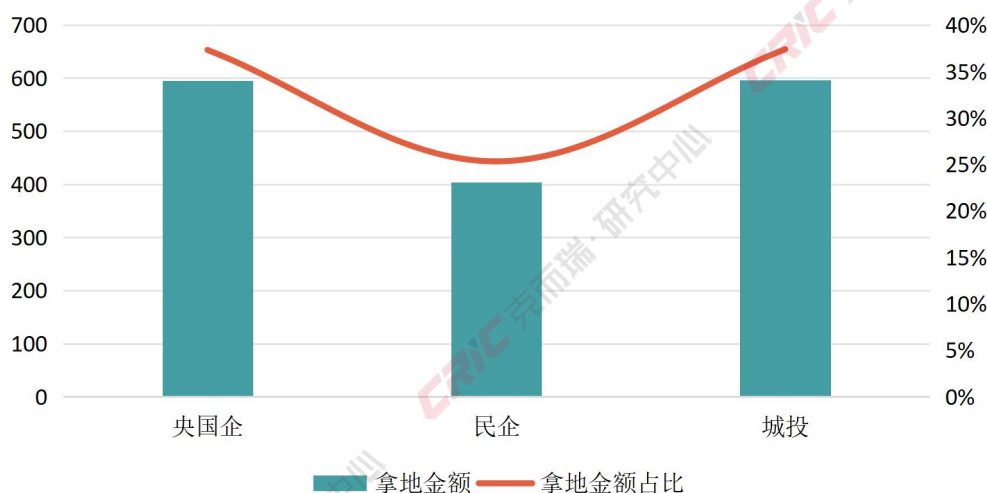
表：2024 年 2 月房企新增土储货值门槛值及同比变化情况（单位：亿元 万平方米）

百强门槛值	2024 年 2 月	同比	2023 年 2 月	2022 年 2 月	2021 年 2 月	2020 年 2 月
货值	10.1	-35%	15.5	16.2	23.1	23.8
总价	2.7	-32%	4	3.2	7.1	4.6
建面	10.8	-29%	15.3	14.7	17.6	21.1

数据来源：企业公告、CRIC 中国房地产决策咨询系统

从拿地企业来看，央企和城投是今年一季度土地市场的主力军。前两月，央国企成为拿地金额 TOP100 中的拿地主力，拿地金额占比达到 37%，与城投拿地金额占比持平。而民企投资力度则依然在三类房企中垫底。

图：2024 年 1-2 月投资金额 TOP100 各类型房企表现（单位：亿元）



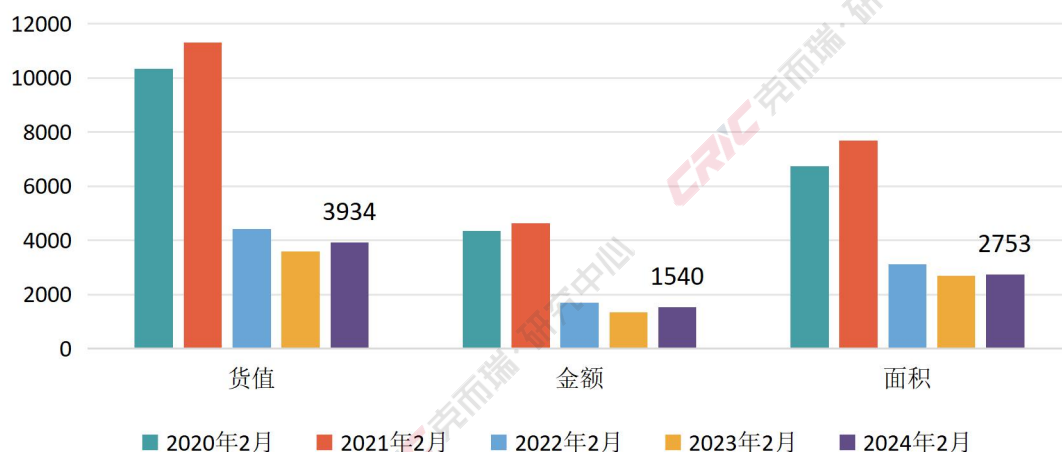
数据来源：企业公告、CRIC 中国房地产决策咨询系统

其中，一季度参与拿地企业基本均是“老面孔”。中海地产、保利发展、招商蛇口、华润置地、越秀地产等央国企在核心城市积极拍地。

值得注意的是，从城市选择来看，典型房企无一例外均是以核心城市核心地块为主，如保利发展 2 月在太原、西安分别获得一块地，华润 2 月在广州、北京、杭州均有斩获。

在投资聚焦分化之下，截止 2 月末，新增货值、总价和建面百强的总额分别为 3934 亿元、1540 亿元和 2753 万平方米，同比均表现为上涨，涨幅分别为 9%、13%和 2%。由此可见，在整体门槛下滑、拿地谨慎之下，投资的集中度在不断走高。

图：2024 年 2 月房企新增土储百强总量与往年同期对比（单位：亿元，万平方米）



数据来源：企业公告、CRIC 中国房地产决策咨询系统

展望：

5、二季度土拍热度有望整体升温，但延续性仍有赖于楼市回暖表现

截止 3 月 24 日，全国 300 城经营性土地成交规模 1.44 亿平方米，同比 2023 年同期微涨 7%。在北京、上海、杭州等城市优质地块高溢价成交的带动下，一季度溢价率环比显著上涨，环比上浮 1 个百分点，达到了 4.5%，达到了 2023 年下半年以来的新高，与 2023 年全年热度基本持平。典型城市如上海、北京均出现了多宗地块触顶成交，限价取消的苏州、杭州、合肥等城市也拍出了多宗超高溢价地块，热点地块房企竞价盛况再现。不过，整体市场来看，这也仅仅是点状高热，与去年一季度相比，溢价率仍下降了 0.6 个百分点，整体上市场热度处于相对低位，土地市场依然分化。

二季度，城市土拍、企业拿地的各自分化还将继续：市场关注度集中于一二线城市，但热度的延续性和覆盖率方面，仍依赖于各地楼市交易回暖表现；企业拿地方面，在各地住建部协助推进融资协调机制下，房地产“白名单”项目融资逐步落实，但这部分融资仅能用于项目的开发建设和“保交付”，在向投资面传导时，必然会存在时间上的延期和一定中间损耗，短期内投资主力仍然局限于国央企和部分民企，全面复苏仍需更长时间。

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。