

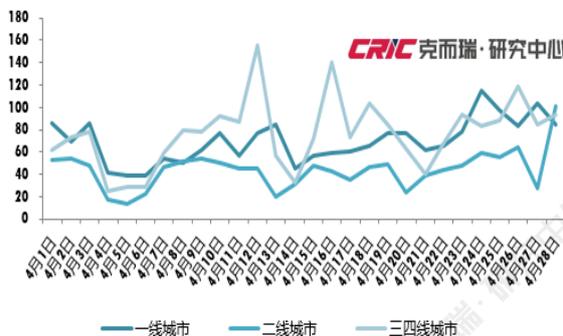
【研究视点】

4月供求回落但高于年内月均二成，料5月仍低位波动

4月供求较3月环比微降，不过绝对量仍处年内次高，好于一季度月均水平约二成，二手房环比增18%，同比降幅收窄至10%以内显著好于新房。土地市场成交规模低位持稳，由于重点城市优质地块成交占比略有下降，4月平均溢价率降至3.5%，较上月下降2.1个百分点。

预判5月，我们认为，成交总量规模或将延续低位波动，绝对量与4月持平或小幅微降，不过基于去年基数较高，同比还将延续降势。分能级来看，一线整体热度好于二三线是大概率事件，”强者恒强”局面预期延续：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。京沪杭等近期市场成交稳中有降，仅核心区域配套、产品俱佳的项目还将保持高去化率，而对于城市外围多数项目而言，整体去化难言乐观。对于多数弱二线和三四线城市而言，仍处深度调整期，目前多数城市需求容量固定，降无可降，亟待刚需购买力修复带动市场企稳回升。

【成交指数】



【纵深解读】

宏观：一季度延续改善趋势，居民中长期贷款依旧偏弱

政策：政治局会议定调“去库存”，津蓉长等47城政策松绑

楼市：4月新房成交环比微降、二手持增，5月或将延续低位

土地：成交建面低位持平，溢价率下行、流拍延续高位

【土地市场】

| 指标 | 2024年4月 | 2024年3月 |
|------------------|---------|---------|
| 总价TOP10门槛(亿) | 15.97 | 22.82 |
| 总价TOP10榜首(亿) | 38.20 | 49.75 |
| 单价TOP10门槛(元/平方米) | 22200 | 33108 |
| 单价TOP10榜首(元/平方米) | 78197 | 79779 |

【数说楼市】

新增供应：环比降20%，一线大幅缩量、西安长沙南京等增量显著

新房成交：同环比齐跌仍好于年内月均，蓉镐总量高位、郑宁合增幅明显

项目去化：平均去化率增至39%，京沪继续降温、津汉甬低位回升

库存：规模面积再降2%，8成城市消化周期超18个月压力无减

二手住宅：成交环增12%、同降9%，深圳创近2年新高、京杭回落

【城市供求】

| 城市 | 本月供求比 | 库存量(万㎡) | 消化周期(月) |
|----|-------|---------|---------|
| 北京 | 0.8 | 1249 | 48.9 |
| 上海 | 1.1 | 759 | 15.3 |
| 广州 | 1.0 | 1207 | 26.5 |
| 深圳 | 0.5 | 930 | 36.2 |
| 武汉 | 0.8 | 1865 | 42.0 |
| 成都 | 1.0 | 1666 | 17.6 |
| 青岛 | 0.8 | 1375 | 31.3 |
| 天津 | 1.2 | 1355 | 22.9 |
| 西安 | 0.9 | 1046 | 14.7 |
| 长春 | 0.7 | 1027 | 31.7 |
| 佛山 | 1.4 | 1025 | 31.8 |
| 重庆 | 0.7 | 806 | 20.9 |
| 郑州 | 0.7 | 789 | 30.6 |
| 苏州 | 0.6 | 769 | 30.4 |
| 南京 | 0.8 | 758 | 33.1 |
| 济南 | 0.9 | 727 | 20.8 |
| 杭州 | 1.8 | 701 | 15.5 |
| 珠海 | 0.3 | 686 | 55.6 |
| 南宁 | 1.2 | 683 | 44.6 |
| 东莞 | 0.3 | 620 | 44.8 |
| 昆明 | 0.7 | 616 | 30.9 |
| 长沙 | 1.8 | 554 | 25.4 |
| 常州 | 1.2 | 500 | 36.9 |
| 无锡 | 0.3 | 478 | 31.0 |
| 宁波 | 2.1 | 390 | 24.3 |
| 福州 | 1.0 | 309 | 41.1 |
| 徐州 | 0.8 | 301 | 35.1 |
| 厦门 | 0.4 | 284 | 36.5 |
| 合肥 | 1.3 | 224 | 13.7 |
| 嘉兴 | 0.4 | 158 | 35.0 |

【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 4月供求回落但高于年内月均二成，料5月仍低位波动

4月供求较3月环比微降，不过绝对量仍处年内次高，好于一季度月均水平约二成，二手房环比增18%，同比降幅收窄至10%以内显著好于新房。土地市场成交规模低位持稳，由于重点城市优质地块成交占比略有下降，4月平均溢价率降至3.5%，较上月下降2.1个百分点。

经济层面，在政策组合拳之下，一季度GDP同比增长5.3%，投资、消费、进出口等指标呈现稳定增长，国民经济开局良好。而房地产数据在去年高基数下，各指标虽仍保持同比下降态势，但销售、新开工等指标降幅较1-2月份有所收窄。

政策层面，4月中央政治局会议定调要统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。住建部透露全国所有地级市已经建立房地产融资协调机制，国家金监总局披露首批“白名单”项目获批金额超过5200亿元。住建部披露全国已有65个城市报送2024年保障性住房建设计划和项目。地方47个城市54次松绑房地产政策，长沙、成都全面放开限购，南京拟重启买房可落户政策。

新房市场，4月供应规模转跌，30个重点城市新增供应930万平方米，环比下降20%，同比下降43%，仍然是2019年以来同期最低值。一线供应环比腰斩，北京、深圳高位回落70%以上。二三线城市供应整体回落，武汉、杭州等缩水明显，西安仍保持高位。4月成交较3月小幅微降，总体仍高于一季度月均，市场处于缓慢修复中。一线同比降幅和累计同比降幅均为40%且低于二三线。可将各城市划分为以下几类：一是短期内热点南京、合肥、郑州、昆明、厦门等，4月成交环比持增，绝对量已显著好于2024年一季度月均，三是部分弱二线城市稳步回调，4月成交规模已不及2024年一季度月均，典型代表为天津、青岛、济南、重庆、南宁、珠海、徐州等。

土地市场，4月供地节奏与去年同期相当。截止4月25日，全国300城4月经营性土地成交规模仅4189万平方米，与上年同期基本持平。热度方面，由于重点城市优质地块成交占比略有下降，4月平均溢价率降至3.5%，较上月下降2.1个百分点。典型如上海、杭州，月内集中土拍热度较上月均有明显下降。

预判5月，我们认为，成交总量规模或将延续低位波动，绝对量与4月持平或小幅微降，不过基于去年基数较高，同比还将延续降势。分能级来看，一线整体热度好于二三线是大概率事件，“强者恒强”局面预期延续：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。京沪杭等近期市场成交稳中有降，仅核心区域配套、产品俱佳的项目还将保持高去化率，而对于城市外围多数项目而言，整体去化难言乐观。对于多数弱二线和三四线城市而言，仍处深度调整期，目前多数城市需求容量固定，降无可降，亟待刚需购买力修复带动市场企稳回升。

01/宏观 一季度延续改善趋势，居民中长期贷款依旧偏弱

4月16日上午，国家统计局公布了一季度宏观经济和房地产行业数据。经济层面，在政策组合拳之下，一季度GDP同比增长5.3%，投资、消费、进出口等指标呈现稳定增长，国民经济开局良好。而房地产数据在去年高基数下，各指标虽仍保持同比下降态势，但销售、新开工等指标降幅较1-2月份有所收窄。

1、GDP一季度同比增5.3%，经济保持持续改善趋势

今年第一季度国内生产总值(经调整后的价格计算)同比实现了5.3%的增长，相较上年第四季度环比上升了1.6%。整体而言，在政策效果逐步显现、生产和需求稳步提升、就业和物价水平保持总体稳定的情况下，国民经济保持了持续改善的良好趋势。在经济增长的主要驱动力方面，“投资、消费、进出口”等关键指标呈现出稳定增长的态势，并有所提升。具体来看，一季度固定资产投资的年增长率为4.5%，较去年全年的增长率提高了1.5pcts。社会消费品零售总额的增长率为4.7%，而服务零售的增长率更是达到了10%。根据海关发布的数据，进出口总额的增长率为5%，创下了过去六个季度以来的最高水平。

2、3月M1、M2增速双双下滑，实体经营活力有待改善

3月末M2余额304.8万亿元，同比增长8.3%，较2月下降0.4pcts。一方面是信贷增速放缓，3月新增人民币贷款3.09万亿元，同比少增8000亿元，增速由2月的10.1%下降至9.6%；另一方面，存款增长减缓，企业和居民存款增长减少。M1余额68.58万亿元，同比增长1.1%，较2月微跌0.1pcts。1.1%的增速创下自2021年以来新低。而企业和居民的活期存款增长缓慢，一定程度反映了当前对于经济的谨慎态度和较低的交易活跃度。居民、企业更倾向于持有现金或进行短期投资，而不是进行长期投资或扩大生产。实际上M1增速下行主要是受M0增速下行拉动。

3、3月社融同比少增但略超市场预期，分项结构有所改善

2024年3月新增社会融资规模4.87万亿元，超出市场预期的4.1万亿元。表明了社会融资需求依然强劲。但总量同比少增5142亿元，环比则多增33514亿元。此外，3月社融存量增速进一步下滑，从2月的9.0%回落至8.7%，社融增速季节性回落。单月而言，主要拖累项是人民币贷款和政府债券，3月分别同比少增6561亿元和1373亿元；主要支撑项是为贴现银行承兑汇票和企业债券融资，3月分别同比多增1760亿元和1251亿元。

4、企业中长期贷款成信贷中坚力量，居民信用扩张意愿偏弱

3月份的信贷数据显示，央行继续贯彻年初以来的平衡和平稳的信贷政策。尽管3月新增人民币贷款为3.09万亿元，同比去年减少了8000亿元，行贷款增长有所放缓，但这一数字仍然超过了过去五年的平均水平。企业端，3月非金融企业贷款新增2.34万亿，同比少增3600亿。其中，短贷新增9800亿，同比少增1015亿。中长贷当月新增1.6万亿，同比少增4700亿，但为历史次高水平。居民端，加杠杆意愿、信用扩张意愿持续缩减。3月居民新增信贷9406亿元，同比少增3041亿元，仅好于2022年同期水平。一方面是受到地产持续底部调整修复的影响；另一方面去年疫情刚刚放开整体基数较高。其中，3月新增居民短贷4908亿元，同比少增1186亿元，新增居民中长贷增加4516亿元，同比少增1832亿元。

02/政策

政治局会议定调“去库存”，津蓉长等47城政策松绑

4月，中央层面，政治局会议定调要统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。住建部透露全国所有地级市已经建立房地产融资协调机制，国家金监总局披露首批“白名单”项目获批金额超过5200亿元。住建部披露全国已有65个城市报送2024年保障性住房建设计划和项目。地方层面，47个城市54次松绑房地产政策，长沙、成都全面放开限购，南京拟重启买房可落户政策。

1、政治局会议定调房地产工作，研究消化存量住房和优化增量住房的政策

4月30日，中央政治局召开会议。会议强调，要持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

2、所有地级市已建立房地产融资协调机制，首批“白名单”项目获批超5200亿元

4月3日，住建部透露，目前全国31个省份和新疆生产建设兵团均已建立省级房地产融资协调机制，所有地级及以上城市（不含直辖市）已建立城市房地产融资协调机制，分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行。4月17日，国家金融监管总局披露，截至3月末，商业银行对协调机制推送的全部第一批“白名单”项目完成审查，其中审批同意项目数量超过2100个，总金额超过5200亿元。下一步将抓紧推动后续批次“白名单”项目融资落地工作。

3、65城报送2024年保障性住房建设计划和项目，住建部督促地方加快推动配套政策出台

4月11日，保障性住房建设工作现场会召开。住建部表示，截至目前，全国已有65个城市报送2024年保障性住房建设计划和项目。各地要切实推动保障性住房建设落地落实见到成效。目前，许多城市在明确保障对象标准、以需定建、轮候库建设、用地保障、资金监管、配售价格、建设分配管理工作机制等方面形成了一些好的经验做法，尚未出台实施意见和配套政策的城市要充分学习借鉴，加快推动政策出台，尽快形成保障性住房政策体系。

4、47城54次政策放松，蓉长全面放开限购、天津松绑，南京拟重启买房送户口

4月，47个城市54次松绑房地产政策，频次与上月基本持平。需求端政策内容主要包括：其一，天津、成都等3城放松限购，天津取消本市居民120平以上新房限购，京冀户籍和就业人员在天津购房享受市民待遇，成都、长沙则全面放开限购，住房交易不再审核户籍、社保等购房条件，不再限制购买套数。其二，北京、鞍山等3城放松限贷，北京离婚不满一年的房贷申请人，如家庭名下在本市无成套住房，执行首套房信贷政策。其三，广州、武汉等37城放松公积金贷款，例如广州将住房公积金贷款额度上调至单人70万、双人120万，购买绿色或转配建额度可上浮10%-20%。其四，鞍山减税降费，最高契税税率由原4%调整为3%。其五，南京、武汉等8城发布购房补贴，比如南京市江宁区本科购房享总价0.5%的补助及10万元购房补助。其六，南京放松落户，在市内拥有合法稳定住所且实际居住的非南京户籍人员，可以直接办理落户。其七，深圳、南京等5城支持“以旧换新”，例如深圳举办“换馨家”活动，房企、中介、购房者签订三方协议，买新卖旧时可获优先推介，卖旧不成功可解除新房买卖协议且不承担违约责任。

03/楼市 4月新房成交环比微降、二手持增，5月或将延续低位

核心要点

1、新增供应：4月，供应规模转跌，30个重点城市新增供应930万平方米，环比下降20%，同比下降43%，仍然是2019年以来同期最低值。一线供应环比腰斩，北京、深圳高位回落70%以上。二三线城市供应整体回落，武汉、杭州等缩水明显，西安仍保持高位。

2、成交：4月成交较3月小幅微降，总体仍高于一季度月均，市场处于缓慢修复中。一线同比降幅和累计同比降幅均为40%且低于二三线。可将各城市划分为以下几类：一是短期内热点恒热的西安、成都等核心二线，单月成交规模居前，环比持增。二是仍处于稳步需求修复期的城市，诸如南京、合肥、郑州、昆明、厦门等，4月成交环比持增，绝对量已显著好于2024年一季度月均，三是部分弱二线城市稳步回调，4月成交规模已不及2024年一季度月均，典型代表为天津、青岛、济南、重庆、南宁、珠海、徐州等。

3、项目去化：4月各城市房企推盘积极性较3月小幅回调，去化率则呈现稳中有增，重点城市4月平均开盘去化率为39%，较上月环比上升10pcts，同比下降3pcts；和一季度相比微增2pcts，去化率仍处于低位波动。广州、长沙、郑州、天津、武汉等城市保持同环比齐增，京沪热度略有回落。

4、库存：4月30个重点监测城市整体供求比由上月的0.99降至0.95，6成城市供求比降至1以下，库存面积为23857万平方米，环比下降1.6%。3成城市消化周期环比有所缩短，仍有8成以上城市消化周期超过18个月的警戒线。

5、二手住宅：4月16个重点城市二手房成交面积预计为796万平方米，环比增长12%，同比下跌9%，跌幅有所收窄。一季度累计成交面积预计为2531万平方米，累计同比下降18%。

后市展望

5月预期延续低位波动，核心一二线二手房市场份额还将上升

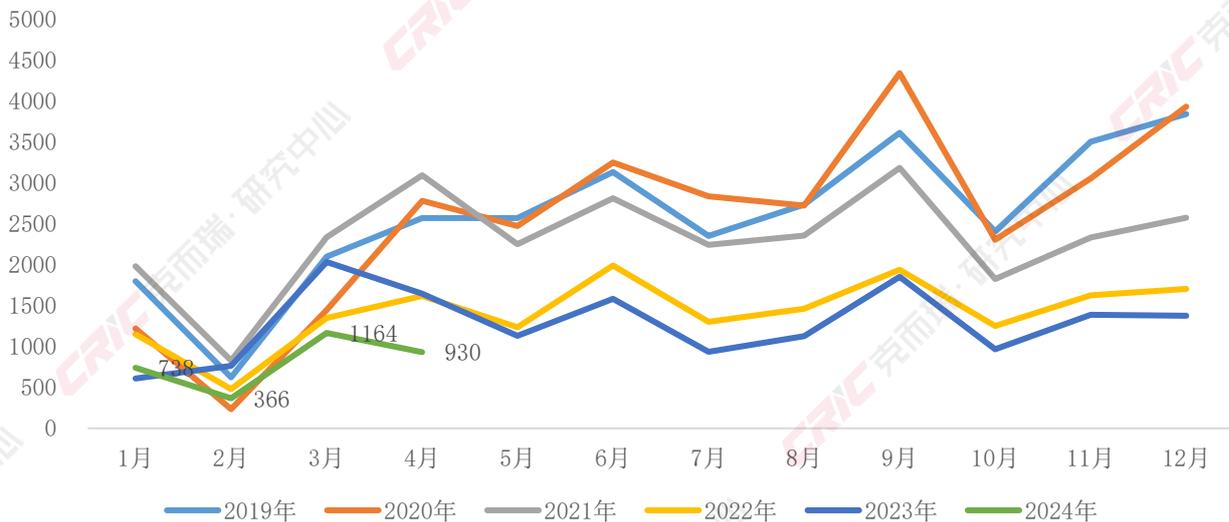
预判5月，我们认为，成交总量规模或将延续低位波动，绝对量与4月持平或小幅微降，不过基于去年基数较高，同比还将延续降势。分能级来看，一线整体热度好于二三线是大概率事件，“强者恒强”局面预期延续：对于热点恒热的成都、西安而言，短期内市场韧性较强，即便局部热盘降温，整体市场仍有望高位运行。京沪杭等近期市场成交稳中有降，仅核心区域配套、产品俱佳的项目还将保持高去化率，而对于城市外围多数项目而言，整体去化难言乐观。对于多数弱二线和三四线城市而言，仍处深度调整期，目前多数城市需求容量固定，降无可降，亟待刚需购买力修复带动市场企稳回升。

在捡漏“低价房”的背景下，二手房5月成交或将与4月持平或小幅微增，回暖程度预期好于新房，其中京沪宁庐厦目前二手房成交占比已超7成，二手房份额仍将继续增长。

1、新增供应：环比降 20%，一线大幅缩量、西安长沙南京等增量显著

4 月，供应规模转跌，30 个重点城市新增供应 930 万平方米，环比下降 20%，同比下降 43%，仍然是 2019 年以来同期最低值。

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

一线供应环比腰斩，北京、深圳高位回落 70%以上。4 个一线城市整体预计供应面积 156 万平方米，环比下降 53%，同比下降 36%，基本回落至一季度月均水平。北京、深圳供应在上月集中推货后略显乏力，规模环比均下降 7 成以上，上海第四批次新房集中入市，推货量较三批次有所下降，4 月整体新房供应下降 41%，广州供应同样回落，环比跌 30%。

二三线城市供应整体回落，武汉、杭州等缩水明显，西安仍保持高位。26 个重点二三线城市合计供应 774 万平方米，环比下降 7%，同比下降 45%。环比来看，近 6 成城市成交有所回落，其中，武汉、杭州、南宁等规模缩水 4 成左右，成都、天津等小幅回落，而长沙、南京等在上月低基数下供应有所增长。和一季度月均相比，二三线城市总体供应有所改善，近 7 成城市高于 Q1 月均值。同比来看，仅有 2 城供应规模高于去年同期，西安供应继续发力，同比实现翻番，与之形成鲜明对比的是，济南、青岛等接近半数的城市，供应同比腰斩。

表：2024年4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 | 4月 | 环比 | 同比 | 较Q1月均 | 前4月 | 累计同比 | 能级 | 城市 | 4月 | 环比 | 同比 | 较Q1月均 | 前4月 | 累计同比 |
|-----|----|-----|------|------|-------|-----|------|-------------|----|-----|------|------|-------|------|------|
| 一线 | 北京 | 22 | -75% | 59% | -36% | 124 | -14% | 二 三 线 | 合肥 | 25 | 37% | -61% | 90% | 65 | -66% |
| | 上海 | 65 | -41% | -9% | 14% | 234 | -5% | | 宁波 | 25 | 65% | -21% | 146% | 55 | -49% |
| | 广州 | 52 | -30% | -49% | 38% | 165 | -35% | | 重庆 | 22 | -2% | -59% | 6% | 85 | -51% |
| | 深圳 | 18 | -72% | -69% | -44% | 113 | -27% | | 常州 | 17 | 48% | 27% | 111% | 42 | -35% |
| | 合计 | 156 | -53% | -36% | -2% | 636 | -20% | | 昆明 | 17 | -21% | -65% | 41% | 53 | -45% |
| 二三线 | 成都 | 117 | -8% | -18% | 27% | 392 | -26% | | 苏州 | 16 | -58% | -68% | -26% | 79 | -54% |
| | 西安 | 97 | 13% | 113% | 61% | 278 | 59% | | 南宁 | 14 | -40% | -64% | -13% | 60 | -57% |
| | 天津 | 58 | -8% | -47% | 31% | 191 | -40% | | 福州 | 8 | 35% | -62% | 57% | 23 | -61% |
| | 杭州 | 55 | -35% | -46% | 21% | 192 | -45% | | 无锡 | 7 | 54% | -69% | -28% | 35 | -51% |
| | 佛山 | 50 | 32% | -27% | 82% | 133 | -33% | | 徐州 | 6 | 16% | -66% | -5% | 25 | -64% |
| | 长沙 | 45 | 224% | -42% | 133% | 103 | -40% | | 东莞 | 5 | -39% | -89% | -64% | 47 | -54% |
| | 武汉 | 43 | -44% | -66% | 3% | 166 | -51% | | 厦门 | 4 | -11% | -81% | -40% | 22 | -66% |
| | 青岛 | 33 | -16% | -53% | 12% | 121 | -38% | | 珠海 | 3 | -79% | -87% | -82% | 56 | -14% |
| | 济南 | 30 | -21% | -55% | 24% | 103 | -45% | | 嘉兴 | 2 | -76% | -86% | -69% | 25 | -53% |
| | 南京 | 26 | 66% | -38% | 76% | 71 | -57% | | 合计 | 774 | -7% | -45% | 30% | 2562 | -40% |
| | 长春 | 26 | -1% | -17% | 104% | 64 | -16% | | 总计 | 930 | -20% | -43% | 23% | 3198 | -37% |
| | 郑州 | 25 | 20% | -54% | 44% | 78 | -29% | | | | | | | | |

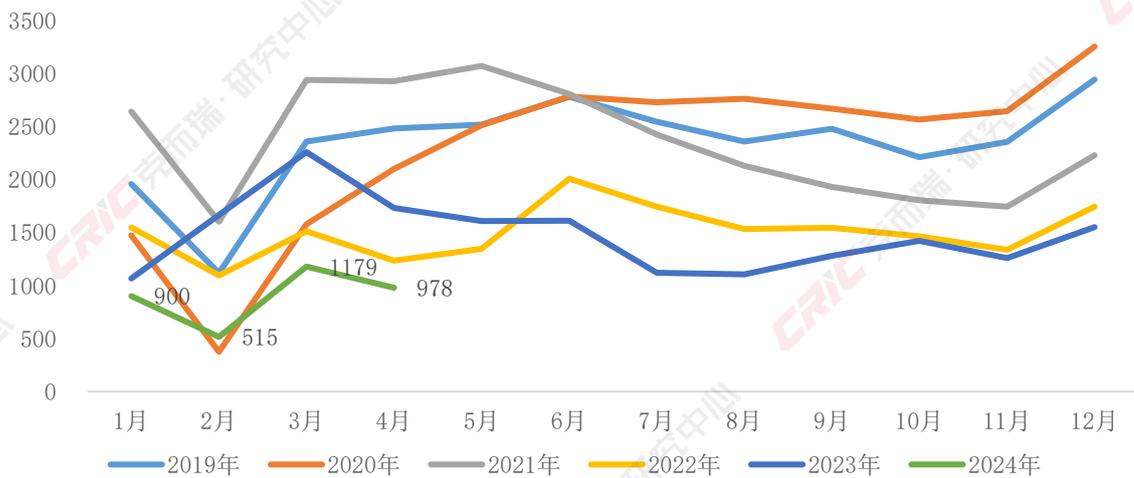
备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据27日左右数据预估得到

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

2、新房成交：同环比齐跌仍好于年内月均，蓉镐总量高位、郑宁合增幅明显

4月成交较3月小幅微降，总体仍高于一季度月均，市场处于缓慢修复中。据CRIC监测数据，4月30个重点城市整体成交978万平方米，环比下降17%，同比下降43%，与一季度均值相比增长13%。前4月累计同比降47%，降幅收窄1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，一线和重点二三线均呈现出同环比齐跌，累计同比持降态势，4月成交绝对量好于一季度月均，一线同比降幅和累计同比降幅均为40%且低于二三线，可以看出市场修复程度显著好于二三线。

为了更好的分析各城市成交修复程度，我们将不同成交4月成交与2024年一季度月均值进行可以横

向对比，可以将各城市划分为以下几类：

一是短期内热点恒热的西安、成都等核心二线，单月成交规模居前，环比持增。以西安为例，单月成交量突破 100 万平方米，为 2024 年内高点，且同环比保持增势，累计同比与去年基本持平，短期内改善盘入市支撑市场成交热度延续。

二是仍处于稳步需求修复期的城市，诸如南京、合肥、郑州、昆明、厦门等，4 月成交环比持增，绝对量已显著好于 2024 年一季度月均，这些城市本月项目来访、认购均有了不同程度回升，但是尚未修复至去年月均水平，客户观望情绪比较浓厚。

三是部分弱二线城市稳步回调，4 月成交规模已不及 2024 年一季度月均，典型代表为天津、青岛、济南、重庆、南宁、珠海、徐州等，成交动力略显不足，目前这些城市基本以刚需客群为主导，购买力趋紧已是不争的事实，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。

四是多数城市热度较 4 月小幅微降，但仍好于 2024 年一季度月均，市场处于地位盘整期，武汉、苏州、长沙、福州、东莞、常州、嘉兴等，这些城市目前已处于筑底阶段，市场降无可降，需求容量基本恒定，整体延续低位波动。

表：2024 年 4 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 | 4 月 | 环比 | 同比 | 较 Q1 月均 | 前 4 月 | 累计同比 | 能级 | 城市 | 4 月 | 环比 | 同比 | 较 Q1 月均 | 前 4 月 | 累计同比 |
|-------------|----|-----|--------|------|---------|-------|--------|-------------|-----|------|------|------|---------|-------|------|
| 一线 | 北京 | 26 | -26% | -60% | -14% | 118 | -43% | 二 三 线 | 苏州 | 27 | -22% | -55% | 0% | 107 | -50% |
| | 上海 | 57 | -24% | -36% | 25% | 194 | -43% | | 长沙 | 25 | -14% | -59% | 16% | 90 | -64% |
| | 广州 | 51 | -16% | -33% | 21% | 177 | -41% | | 昆明 | 23 | 1% | -27% | 18% | 83 | -46% |
| | 深圳 | 32 | -0.43% | -27% | 35% | 104 | -22% | | 无锡 | 23 | 41% | -29% | 69% | 64 | -44% |
| | 合计 | 167 | -18% | -40% | 17% | 594 | -40% | | 合肥 | 20 | 10% | -69% | 37% | 64 | -66% |
| 二 三 线 | 成都 | 112 | 3% | -38% | 19% | 394 | -24% | | 东莞 | 15 | -17% | -47% | 14% | 56 | -50% |
| | 西安 | 104 | 75% | 9% | 74% | 282 | -0.45% | | 常州 | 14 | -13% | -36% | 4% | 56 | -47% |
| | 武汉 | 55 | -3% | -32% | 41% | 171 | -61% | | 珠海 | 12 | -15% | -61% | -10% | 54 | -48% |
| | 天津 | 49 | -45% | -50% | -17% | 227 | -45% | | 宁波 | 12 | -56% | -64% | -27% | 61 | -55% |
| | 青岛 | 40 | -35% | -49% | -10% | 173 | -49% | | 南宁 | 11 | -54% | -66% | -34% | 61 | -65% |
| | 长春 | 38 | -27% | 25% | 54% | 112 | -25% | | 厦门 | 10 | 9% | -57% | 35% | 32 | -57% |
| | 佛山 | 36 | -17% | -37% | 18% | 127 | -53% | | 福州 | 8 | -18% | -61% | 0% | 31 | -57% |
| | 郑州 | 35 | 23% | -44% | 34% | 112 | -54% | | 徐州 | 7 | -36% | -31% | -28% | 37 | -61% |
| | 南京 | 35 | 44% | -38% | 99% | 87 | -64% | | 嘉兴 | 5 | -7% | -46% | 5% | 20 | -59% |
| | 济南 | 32 | -44% | -54% | -10% | 139 | -49% | | 合计 | 811 | -17% | -44% | 12% | 2978 | -48% |
| | 重庆 | 31 | -43% | -45% | -21% | 150 | -42% | 总计 | 978 | -17% | -43% | 13% | 3572 | -47% | |
| | 杭州 | 31 | -62% | -75% | -41% | 187 | -59% | | | | | | | | |

备注：上表中城市成交量为根据 27 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：平均去化率增至 39%，京沪继续降温、津汉甬低位回升

4 月同样是传统营销旺季，各城市房企推盘积极性较 3 月小幅回调，去化率则呈现稳中有增，据 CRIC 调研数据，重点城市 4 月平均开盘去化率为 39%，较上月环比上升 10pcts，同比下降 3pcts；和一季度相比微增 2pcts，去化率仍处于低位波动。

多数城市去化率保持环比上升、同比下降，略好于一季度均值。广州、长沙、郑州、天津、武汉等城

市保持同环比齐增，主要因核心区高性价比楼盘入市带动整体项目去化低位回升；京沪热度略有回落，去化率基本维持在3-4成，不及一季度均值。苏州、宁波、厦门等4月热度较3月略有回升，但同比持降，对于这类改善客群主导型城市而言，亦面临红盘缩圈，热盘降温。

表：2024年4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4月去化率 | 2024年3月去化率 | 环比 | 2023年4月去化率 | 同比 | 2024年一季度去化率 | 较2024年一季度去化率 |
|----|-----------|------------|------------|---------|------------|---------|-------------|--------------|
| 北京 | 7 | 34% | 42% | -9pcts | 66% | -32pcts | 42% | -8pcts |
| 上海 | 15 | 40% | 59% | -19pcts | 76% | -36pcts | 52% | -11pcts |
| 广州 | 1 | 20% | 12% | 8pcts | 16% | 4pcts | 12% | 8pcts |
| 长沙 | 1 | 95% | 63% | 32pcts | 64% | 31pcts | 79% | 16pcts |
| 郑州 | 1 | 68% | 7% | 61pcts | 21% | 47pcts | 6% | 62pcts |
| 杭州 | 12 | 66% | 53% | 12pcts | 71% | -5pcts | 54% | 11pcts |
| 天津 | 3 | 63% | 31% | 32pcts | 28% | 35pcts | 53% | 10pcts |
| 泉州 | 2 | 43% | / | / | / | / | 77% | -35pcts |
| 苏州 | 1 | 34% | 20% | 14pcts | 60% | -26pcts | 46% | -12pcts |
| 宁波 | 5 | 31% | 23% | 9pcts | 37% | -5pcts | 20% | 11pcts |
| 武汉 | 10 | 25% | 20% | 5pcts | 17% | 8pcts | 18% | 7pcts |
| 厦门 | 1 | 9% | 0% | 9pcts | 32% | -23pcts | 4% | 4pcts |
| 南京 | 6 | 5% | 15% | -10pcts | 15% | -10pcts | 12% | -7pcts |
| 总计 | 65 | 39% | 29% | 10pcts | 42% | -3pcts | 37% | 2pcts |

数据来源：CRIC 调研

4、库存：规模面积再降2%，8成城市消化周期超18个月压力无减

4月，30个重点监测城市整体供求比由上月的0.99降至0.95，6成城市供求比降至1以下，供应总体趋紧，厦门、珠海、东莞等供求比降至0.5以下，而长沙、杭州等成交缩量幅度大于供应，供求比升至接近2。30城库存面积为23857万平方米，环比下降1.6%。

受此影响，3成城市消化周期环比有所缩短，西安、济南等下降20%左右，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，8成以上城市消化周期超过18个月的警戒线。

表：2024年4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 | 0.8 | 0.3 | 1249 | 4% | -5% | 48.9 | 55% | 114% |
| 上海 | 1.1 | 0.8 | 759 | 4% | 45% | 15.3 | -3% | 138% |
| 广州 | 1.0 | 0.4 | 1207 | 1% | -6% | 26.5 | 2% | 78% |
| 深圳 | 0.5 | 1.6 | 930 | 0% | 17% | 36.2 | -1% | 73% |
| 武汉 | 0.8 | 0.6 | 1865 | 0% | -5% | 42.0 | 31% | 158% |
| 成都 | 1.0 | 0.6 | 1666 | 5% | -5% | 17.6 | 13% | 43% |
| 青岛 | 0.8 | 0.5 | 1375 | 0% | -11% | 31.3 | 13% | 100% |
| 天津 | 1.2 | 0.6 | 1355 | -1% | -2% | 22.9 | -8% | 100% |
| 西安 | 0.9 | 0.7 | 1046 | -28% | 44% | 14.7 | -22% | 55% |
| 长春 | 0.7 | 0.7 | 1027 | -3% | -12% | 31.7 | -37% | 15% |
| 佛山 | 1.4 | 0.7 | 1025 | -1% | -5% | 31.8 | -6% | 131% |
| 重庆 | 0.7 | 0.5 | 806 | -4% | -1% | 20.9 | -3% | 84% |
| 郑州 | 0.7 | 0.6 | 789 | -2% | -16% | 30.6 | 27% | 137% |
| 苏州 | 0.6 | 0.6 | 769 | 0% | -6% | 30.4 | 24% | 126% |
| 南京 | 0.8 | 0.7 | 758 | -4% | 0% | 33.1 | 10% | 194% |
| 济南 | 0.9 | 0.7 | 727 | -3% | 3% | 20.8 | -14% | 131% |

| | | | | | | | | |
|----|-----|-----|-----|-----|------|------|-----|------|
| 杭州 | 1.8 | 0.6 | 701 | 5% | 4% | 15.5 | 60% | 181% |
| 珠海 | 0.3 | 1.1 | 686 | -1% | 7% | 55.6 | 25% | 166% |
| 南宁 | 1.2 | 1.6 | 683 | 1% | -3% | 44.6 | 52% | 217% |
| 东莞 | 0.3 | 1.3 | 620 | -3% | 11% | 44.8 | 6% | 159% |
| 昆明 | 0.7 | 0.6 | 616 | -1% | -11% | 30.9 | 13% | 93% |
| 长沙 | 1.8 | 1.7 | 554 | 1% | 11% | 25.4 | 31% | 268% |
| 常州 | 1.2 | 0.9 | 500 | 0% | -6% | 36.9 | -1% | 99% |
| 无锡 | 0.3 | 1.5 | 478 | -6% | -6% | 31.0 | -8% | 103% |
| 宁波 | 2.1 | 0.2 | 390 | 0% | -6% | 24.3 | 10% | 131% |
| 福州 | 1.0 | 1.1 | 309 | 1% | -3% | 41.1 | 24% | 167% |
| 徐州 | 0.8 | 0.4 | 301 | -3% | -10% | 35.1 | 48% | 169% |
| 厦门 | 0.4 | 0.7 | 284 | -4% | -1% | 36.5 | 42% | 193% |
| 合肥 | 1.3 | 0.4 | 224 | 2% | 10% | 13.7 | 22% | 254% |
| 嘉兴 | 0.4 | 1.3 | 158 | -3% | -5% | 35.0 | 21% | 209% |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

5、二手住房：成交环增12%、同降9%，深圳创近2年新高、京杭回落

4月，16个重点城市二手房成交面积预计为796万平方米，环比增长12%，同比下跌9%，跌幅有所收窄。一季度累计成交面积预计为2531万平方米，累计同比下降18%。

二手房成交环比保持增势，原因有三，一是临近入学信息集中采集期，学区房成交有所回温，二是“以价换量”，业主借机“金三银四”加速出货，三是“以旧换新”等政策，多地试点国资收购二手房模式。

分城市来看，近7成重点城市成交环比继续回升，青岛、厦门、苏州等前期二手房成交表现相对平淡的城市，本月成交有所发力，环比增幅在3成左右，深圳成交延续增势，高基数基础上环比再增长15%，而北京、杭州等城市，成交冲高后小幅回落，但仍处在相对高位。同比看，4成城市成交规模高于去年同期，特别是深圳，4月成交面积同比增长40%，与2021年4月高位持平，创2021年下半年以来单月新高。

表：2024年4月全国16个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

| 城市 | 4月 | 环比 | 同比 | 前4月 | 累计同比 |
|----|-------|------|------|--------|------|
| 北京 | 111.5 | -9% | -12% | 401.7 | -24% |
| 深圳 | 40.7 | 15% | 40% | 128.0 | 25% |
| 成都 | 199.4 | 16% | -13% | 618.9 | -19% |
| 南京 | 84.4 | 13% | -17% | 274.5 | -21% |
| 青岛 | 73.1 | 33% | 22% | 204.2 | -4% |
| 苏州 | 65.3 | 28% | -22% | 198.2 | -23% |
| 杭州 | 60.5 | -2% | 22% | 178.9 | -4% |
| 佛山 | 56.8 | 10% | -22% | 191.6 | -20% |
| 扬州 | 33.7 | 9% | -2% | 101.7 | -21% |
| 东莞 | 24.8 | 30% | -31% | 79.9 | -31% |
| 厦门 | 20.4 | 34% | -19% | 60.6 | -28% |
| 汉中 | 8.5 | 11% | -1% | 24.4 | -20% |
| 舟山 | 7.9 | -9% | 3% | 28.7 | 2% |
| 资阳 | 4.2 | -15% | 7% | 13.9 | -23% |
| 渭南 | 3.5 | 20% | 21% | 20.8 | 109% |
| 宝鸡 | 1.6 | -12% | -40% | 5.4 | -61% |
| 总计 | 796.5 | 12% | -9% | 2531.3 | -18% |

备注：上表中城市当月成交量是根据25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 成交建面低位持平，溢价率下行、流拍延续高位

4月，土地市场供地节奏与去年同期相当。截止4月25日，全国300城4月经营性土地成交规模仅4189万平方米，与上年同期基本持平。热度方面，由于重点城市优质地块成交占比略有下降，4月平均溢价率降至3.5%，较上月下降2.1个百分点。典型如上海、杭州，月内集中土拍热度较上月均有明显下降。

核心要点

供求：本月土地供应5963万平方米，同比下降10%，降幅出现收窄。成交4189万平方米，同比持平，交易规模延续低位。

热度：月内优质地块入市占比回落，平均溢价率显著回落，4月重点城市平均土拍溢价率3.5%，较上月下降2.1个百分点。土地流拍率12.9%，环比基本持平，继续位于近一年均线上方。

分布：各能级城市基本一致，同比来看量价均跌。一线城市成交规模仅69万平方米，同比大降79%；楼板价降至19634元/平方米，同比降23%，量价跌幅在各能级中均最突出。

后市展望

沪、杭土拍热度有所下降，“金三银四”缺席影响下房企拿地态度更为审慎

4月，土地市场供地节奏与去年同期相当。截止4月25日，全国300城4月经营性土地成交规模仅4189万平方米，与上年同期基本持平。热度方面，由于重点城市优质地块成交占比略有下降，4月平均溢价率降至3.5%，较上月下降2.1个百分点。典型如上海、杭州，月内本轮土拍热度较上月均有明显下降。究其原因，既有土地质量下降的原因，又更多地有大环境持续下行有关，“金三银四”缺席。统计局数据显示，1—3月份，新建商品住房销售面积18942万平方米，同比下降23.4%，新房成交数据较去年同期明显下滑，这也在一定程度上打击了房企拿地信心，土拍热度不及前期。

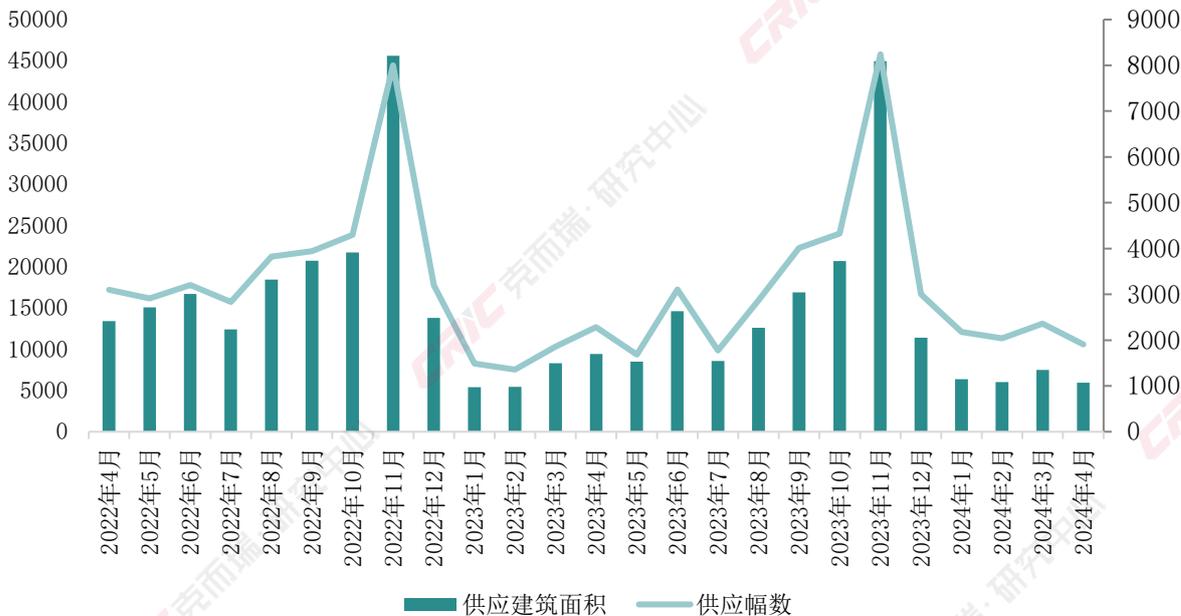
展望未来，相对个别城市、个别地块的热度变化而言，目前更重要的仍是行业整体的供求平衡。一季度以来上海、杭州、合肥等热点城市均明显放缓了供地节奏，典型如合肥近两次预供地公告均仅放出4宗宅地。在供求关系和市场预期恢复健康之前，土地市场的规模超跌仍将维持一段较长的时间。建议各城市在供地选择上应当更加精确，在新房去化能力有限的情况下，更加关注出让地块的去化预期和盈利空间。

1、供求：供地规模同比降幅收窄，成交建面低位持平

土地供应方面，截止 2024 年 4 月 25 日，本月土地供应量为 5963 万平方米，环比 3 月同期上升 6%，同比下降 10%。正如上月预期，随着基期数值的回调，供地规模的同比降幅有所收窄，不过鉴于当前整体行业仍然处于库存调整周期之中，与土地交易规模收缩同步，新增供应量持续同比回落也在情理之中。

一线城市方面，本月京沪穗深均有新增土地供应，不过含宅用地方面，深圳“挂零”，北京和广州均只有一宗地块公告，上海月内有 5 总含宅用地供应，其中较为值得关注的是浦东上钢街道地块，该地块位于世博板块，紧邻世博文化园，采取招挂复合出让，起拍楼板价 4.8 万元/平方米。二线城市方面，月内长沙、济南、沈阳、杭州供地面积超过 50 万平方米，其余城市均在 50 万平方米以下。进入 5 月份，随着各地要素联动机制的加快建立，预计新增土地供应量还将维持历史低位，尤其是库存去化压力较大的城市而言，月度供地零新增也将更为常见。

图：300 城经营性用地月度供应情况（万平方米，幅）

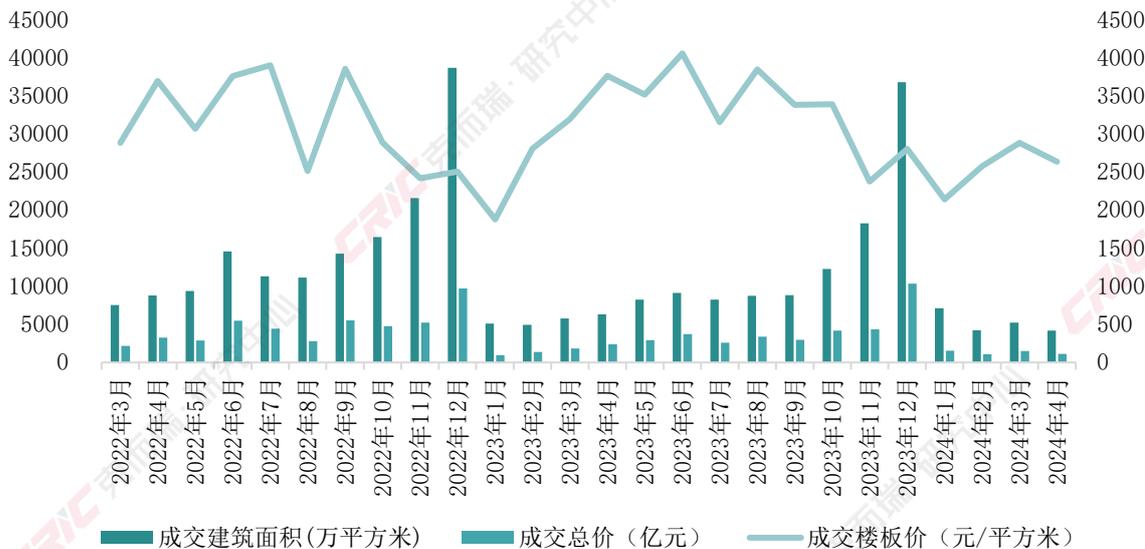


注：土地数据截止至2024年4月25日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地成交方面，截至 4 月 25 日，全国 300 城经营性土地成交 4189 万平方米，较上年同期持平。一二线城市中，至截稿时仅杭州、成都成交建面突破 100 万平方米，上海、杭州、成都成交金额突破 100 亿元。月内高价地多出现在上海、杭州等地的少数核心板块，但即便是杭州，本月大多数地块也仍以底价成交为主。月内平均楼板价 2638 元/平方米，同环比均明显回落。

图：300城经营性用地月度成交情况

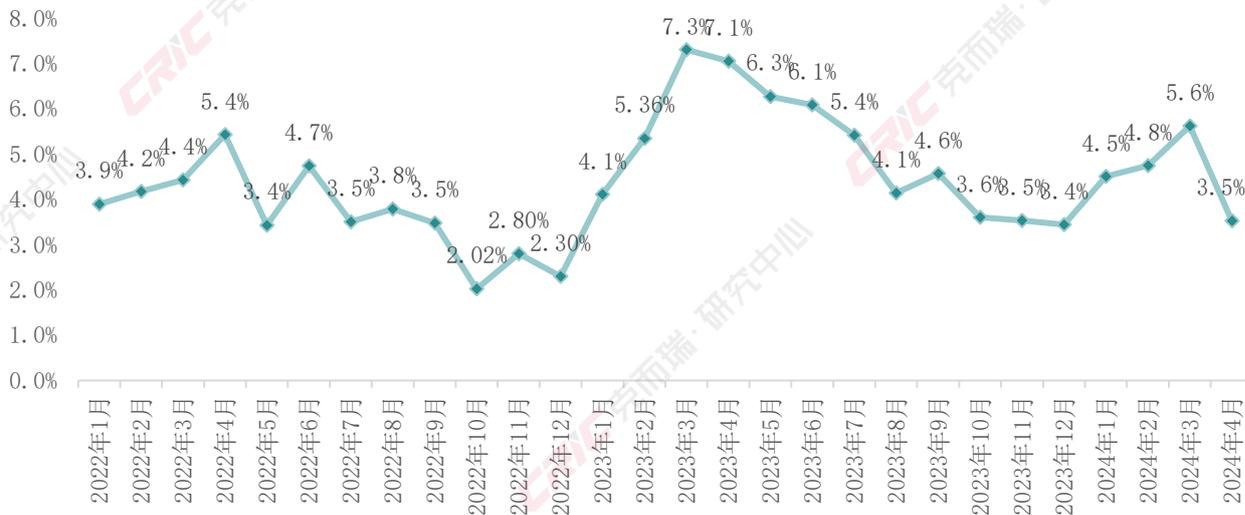


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、热度：平均溢价率下行，流拍率延续高位

市场热度方面，至截稿时4月平均溢价率3.5%，较上月下降2.1个百分点。具体来看，月内仅上海、成都、海口平均溢价率超过5%，其余一二线城市土拍溢价率均不足1%。以杭州土拍为例，月内成交的13宗地，有12宗为底价成交，从出让宅地所属板块来看，其实仍有不少整体表现不错，如四七堡、之江姊妹地块、新街地块等，但是受所处板块内区位不佳、商办比例过高等因素影响，导致项目盈利确定性蒙尘，最终均以底价成交。而西安、南京、长沙等地土拍更是全部底价成交。由此来看，在行业需求端承压的背景下，拿地企业对于项目发展前景的考量也变得更为苛刻，土地市场的平稳运行与否，也需要主管部门将供求调控落到更细微的尺度。

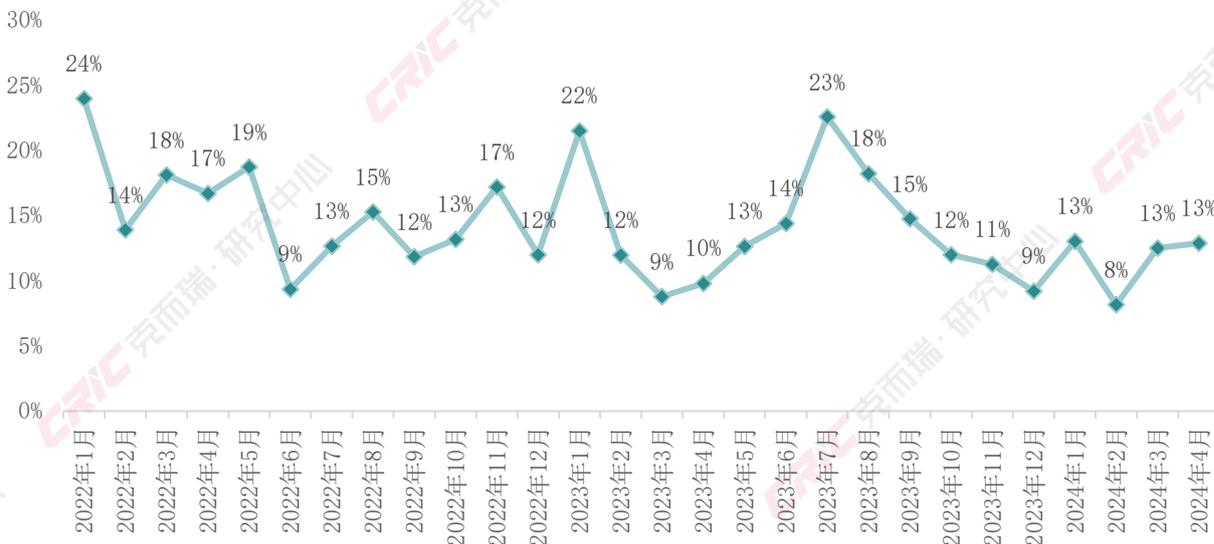
图：重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

4月土地流拍率12.9%，环比基本持平，继续位于近一年均线上方。在地方供地规模紧缩的背景下，流拍指标的持续高位，也说明了当前市场正面临的艰难处境。月内成都、济南、徐州等地均出现了多宗宅地未能成功出让，如成都双流区、成华区均有两宗宅地遭遇撤牌。

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：各能级城市基本一致，同比来看量价均跌、一线跌幅最甚

4月份，仅有上海、杭州、成都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4月25日，全国经营性建设用地成交建面仅4189万平方米；由于供地质量明显下滑，成交均价较上月下降9%，降至2638元/平方米。

同比来看，各能级城市表现一致，量价均呈下降趋势。CRIC监测数据显示，截止4月25日，一线城市本月共成交土地69万平方米，同比大降79%；成交金额136亿元，同比也下降了84%。具体来看，上海月内进行了2024年第一批次二轮集中土拍，挂牌的6宗地均成功出让，总建面34.9万平方米，成交总金额约118.9亿元。整体上来看，市场热度不及一批次首轮，3宗封顶摇号、1宗溢价、2宗底价，整体溢价率减至5.8%，较一批次首轮下降了3.2个百分点。房企参拍情况来看，该轮土拍延续2022年以来央国企为主力的格局，民企仅有本土大华、龙湖两家。不过这两家房企都运气爆棚，分别摇中闵行浦锦和奉贤新城地块（该地是龙湖&建华置地联合体摇中），其余4宗被央国企拿下。此外，广州、深圳成交少量商办地块，均以底价成交。北京本月无宅地成交。

二线城市同比量价齐跌。具体来看，至25日二线城市成交建面827万平方米，同比下降29%。楼板价同比下降8%，降至5554元/平方米。具体到城市来看，仅有杭州和成都两城成交建面超过100万平方米，榜首杭州成交建面141万平方米，揽金额195亿元，涉及13宗地，其中8宗是涉宅地，除新街单元XSCQ150101-08地块被光耀置业以1.8%的低溢价成交外，其余地块均是底价成交，整体溢价率仅有0.1%，市场热度较上月明显下滑。居于第二位的成都成交建面121万平方米，涉及20宗地，揽金额112

亿元。热度来看，其中高新、锦江、青羊 5 宗地高溢价成交，其余地块均是底价成交，整体溢价率达 13%，是二线城市主力城市中溢价率最高的城市；其余城市土拍热度较低，溢价率多为零。

三四线城市也表现为量价齐跌。截止 4 月 25 日，总成交建面仅 3293 万平方米，同比下降 31%，成交均价同比下降 8%，减至 1547 元/平方米。在 CRIC 重点监测的三四线城市中，仅盐城一城成交规模超过 100 万平方米，成交建面 159 万平方米，涉及 24 宗地，均底价成交。漳州、无锡、嘉兴成交建面分别为 68、68、48 万平方米，排在第 2、3 和 4 位，所涉及地块均底价成交，排在第五位的台州，由于椒江、温岭等少数涉宅地块超高溢价成交，使得台州整体溢价率增至 20%。从区域来看，长三角三四线城市依旧是成交主力；热度来看，除台州、扬州、丽水、绍兴等少数城市外，盐城、无锡、嘉兴、舟山、常州、温州等长三角均以底价成交为主，市场热度降至历史低位。

4 月，土地市场供地节奏与去年同期相当。截止 4 月 25 日，全国 300 城 4 月经营性土地成交规模仅 4189 万平方米，与上年同期基本持平。热度方面，由于重点城市优质地块成交占比略有下降，4 月平均溢价率降至 3.5%，较上月下降 2.1 个百分点。典型如上海、杭州，月内本轮土拍热度较上月均有明显下降。究其原因，既有土地质量下降的原因，又更多地有大环境持续下行有关，“金三银四”缺席。统计局数据显示，1—3 月份，新建商品住房销售面积 18942 万平方米，同比下降 23.4%，新房成交数据较去年同期明显下滑，这也在一定程度上打击了房企拿地信心，因此土拍热度不及前期。

展望未来，相对个别城市、个别地块的热度变化而言，目前更重要的仍是行业整体的供求平衡。一季度以来上海、杭州、合肥等热点城市均明显放缓了供地节奏，典型如合肥近两次预供地公告均仅放出 4 宗宅地。在供求关系和市场预期恢复健康之前，土地市场的规模超跌仍将维持一段较长的时间。建议各城市在供地选择上应当更加精确，在新房去化能力有限的情况下，更加关注出让地块的去化预期和盈利空间。

表：2024 年 4 月各能级及十大重点城市经营性用地成交情况（单位：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 | | |
|----------------|--------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| | 4 月 | 同比 | 环比 | 4 月 | 同比 | 环比 | 4 月 | 同比 | 环比 |
| 一线 | 69.5 | -79% | -1% | 136.39 | -84% | -36% | 19634 | -23% | -35% |
| 北京 | 0.00 | — | — | 0.00 | — | — | — | — | — |
| 上海 | 46.82 | -77% | 65% | 123.52 | -77% | -8% | 26380 | 1% | -44% |
| 广州 | 12.67 | -89% | 206% | 10.58 | -96% | — | 8350 | -64% | 333% |
| 深圳 | 9.97 | — | — | 2.29 | — | — | 2296 | — | — |
| 二线 | 827.3 | -29% | -44% | 459.49 | -35% | -41% | 5554 | -8% | 4% |
| 成都 | 121.40 | -16% | 204% | 111.95 | 40% | 335% | 9222 | 67% | 43% |
| 杭州 | 141.39 | 8% | 156% | 195.20 | 11% | 124% | 13806 | 2% | -12% |
| 南京 | 68.91 | — | 1% | 16.52 | — | -67% | 2397 | — | -67% |
| 天津 | 2.99 | -91% | -94% | 2.69 | -87% | -87% | 8998 | 43% | 117% |
| 武汉 | 0.00 | — | — | 0.00 | — | — | — | — | — |
| 重庆 | 30.53 | 370% | 11% | 9.59 | 51% | -41% | 3140 | -68% | -47% |
| 三四线 | 3293 | -31% | -10% | 509.40 | -37% | 0% | 1547 | -8% | 12% |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

4、重点地块：上海蝉联单价榜榜首，两榜占比达四成

4月，重点城市集中供地量明显减少，重点城市上海、杭州、成都等城市集中土拍，其中上海、成都表现相对突出，杭州表现稍逊。具体来看，上海挂牌的6宗地均成功出让，3宗封顶摇号、1宗溢价、2宗底价，整体溢价率减至5.8%，较一批次首轮下降了3.2个百分点。因此，上海蝉联单价榜榜首，两榜占比依然高达四成。

值得注意的是，以上海、杭州为代表的重点城市供应质量下滑，使得总价榜和单价榜的入榜门槛明显下降。总价榜榜首地块来自杭州拱墅区，为纯宅地，由本土深耕民企滨江以底价38.2亿元竞得，楼板价20953元/平方米；排在第二、三位的同样来自杭州，分别被滨江&钱江新城开发、建发底价拿下。不仅如此，除榜首、榜二、榜三外，总价榜第九、十位也来自杭州。

表：2024年4月成交土地总价排行榜

| 排名 | 城市 | 地块名称 | 成交价（亿元） |
|----|----|---|---------|
| 1 | 杭州 | 运河新城单元GS1003-R21-06-1、2地块 | 38.2 |
| 2 | 杭州 | 四堡七堡单元JG1405-19、JG1405-20地块 | 35.9 |
| 3 | 杭州 | 西站新城单元YH080901-04、05、11、12地块 | 33.8 |
| 4 | 上海 | 普陀区桃浦科技智慧城（W06-1401单元）024A-01地块 | 26.5 |
| 5 | 上海 | 闵行区浦锦街道MHP0-1302单元35-5地块 | 25.6 |
| 6 | 上海 | 浦东新区曹路科教园区单元（PDP0-0306）C1B-1地块 | 23.6 |
| 7 | 成都 | JJ13(251):2023-076锦江区柳江街道潘家沟社区1、11组 | 21.4 |
| 8 | 无锡 | XDG-2024-14号 | 17.1 |
| 9 | 杭州 | 之江度假区单元XH110303-13地块 | 16.9 |
| 10 | 杭州 | 东部湾新城单元QT020302-21、QT020302-22地块（开发区单元R21-18地块） | 16.0 |

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

单价榜方面，上海优势更为突出，TOP1-4地块均来自上海，榜首为静安中兴地块，该地块面积不大，该地块紧邻轨交1号线中山北路站，一站直达上海火车站。东侧有中山北路小学、上海大学市北附属中学；1公里范围内有上海金融街购物中心、五月花生活广场等商业中心，静安区闸北中心医院的医疗资源。地块吸引了华润、上海城建、中海、招商、越秀等共9家房企参拍，经过多达20轮竞拍，价格触及最高限价，最终越秀以159682万元的总价摇号竞得，楼面价78197元/平方米，溢价率10.00%。值得注意的是，TOP5地块也来自杭州，即总价榜第二地块。

表：2024年4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 | 静安区中兴社区C070201单元151b-19地块 | 78197 |
| 2 | 上海 | 普陀区桃浦科技智慧城（W06-1401单元）024A-01地块 | 44042 |
| 3 | 上海 | 闵行区浦锦街道MHP0-1302单元35-5地块 | 42350 |
| 4 | 上海 | 浦东新区曹路科教园区单元（PDP0-0306）C1B-1地块 | 33065 |
| 5 | 杭州 | 四堡七堡单元JG1405-19、JG1405-20地块 | 32007 |
| 6 | 成都 | JJ13(251):2023-076锦江区柳江街道潘家沟社区1、11组 | 24500 |

| | | | |
|----|----|---------------------------------------|-------|
| 7 | 成都 | JJ11(251):2023-074 锦江区柳江街道潘家沟村 11 组 | 23400 |
| 8 | 成都 | GX2023-61(071) 高新区桂溪街道铜牌村 8 组、9 组 | 23200 |
| 9 | 成都 | GX2023-62(071) 高新区桂溪街道铜牌村 8 组、9 组 | 22800 |
| 10 | 上海 | 嘉定区菊园新区嘉定新城菊园社区 JDC1-0404 单元 50-01 地块 | 22200 |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

① 上海：越秀摇号竞得静安区中兴社区 C070201 单元 151b-19 地块

| 宗地概况 | | | |
|---------------|-------|----------------|-----------|
| 区域 | 静安区 | 成交日期 | 2024-4-16 |
| 总用地面积 (万㎡) | 0.82 | 成交总价 (亿元) | 15.97 |
| 总建筑面积 (万㎡) | 2.04 | 楼板价 (元/平方米) | 78197 |
| 所属板块 | 不夜城板块 | 详细交易方式 | 挂牌 |
| 环线位置 | 内环内 | 地块属性 | 纯宅地 |
| 受让方 | 越秀 | | |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

4月16日，上海完成了2024年第一批次二轮集中土拍，挂牌的6宗地均成功出让，总建面34.9万平方米，成交总金额约118.9亿元。本次供应不乏静安中兴路这样的中心城区优质地块、闵行浦锦热门地块，不过与一批次首轮土地相比，质量略有下降。整体上来看，市场热度不及一批次首轮，3宗封顶摇号、1宗溢价、2宗底价，整体溢价率减至5.8%，较一批次首轮下降了3.2个百分点。

值得关注的是，这6宗地块的中小套型标准均发生变化，统一调整为“多层不大于100平方米、小高层不大于110平方米、高层不大于120平方米”。不仅如此，在改善中小套型标准的同时，也调整了中小户型的比例，突破了“7090”的限制，这一改变是从供给侧加大了改善型住房的支持力度。

其中，静安中兴地块市场热度颇高，该地块紧邻轨交1号线中山北路站，一站直达上海火车站。东侧有中山北路小学、上海大学市北附属中学；1公里范围内有上海金融街购物中心、五月花生活广场等商业中心，静安区闸北中心医院的医疗资源。地块吸引了华润、上海城建、中海、招商、越秀等共9家房企参拍，经过多达20轮竞拍，价格触及最高限价，最终越秀以159682万元的总价摇号竞得，楼面价78197元/平方米，溢价率10.00%。

② 杭州：滨江底价竞得拱墅运河新城单元 GS1003-R21-06-1、2 地块

| 宗地概况 | | | |
|---------------|--------|----------------|-----------|
| 区域 | 拱墅区 | 成交日期 | 2024-4-16 |
| 总用地面积 (万㎡) | 8.29 | 成交总价 (亿元) | 38.22 |
| 总建筑面积 (万㎡) | 18.24 | 楼板价 (元/平方米) | 20953 |
| 所属板块 | 运河新城板块 | 详细交易方式 | 挂牌 |

| | | | |
|------|-----|------|-----|
| 环线位置 | 绕城内 | 地块属性 | 纯住宅 |
| 受让方 | 滨江 | | |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

4月16日，杭州第三批宅地出让，8宗地块7宗底价成交，唯一溢价成交的地块溢价率也仅有1.8%。房企方面，滨江连拿钱江新城二期、运河新城地块，豪掷74亿元；建发揽之江、云城，挥金62亿元，兴耀继续补仓下沙，萧山本土的国泰世纪拿下新街，宁围则由萧山经开区国资拿下。总地来看，仅滨江等少数民企继续参加土拍，地方城投拿地占比再度攀高。

本月总价榜榜首地块即是这8宗地块之一，该地位于滨江的滨运锦上湾北面，东面距离在建地铁15号线谢村站西侧约400米，拿地总价382234万元，楼面价20953元/平方米，按照未来新房限价40000元/平方米测算，地房比为52%，房地差超1.9万元/平方米，盈利空间颇为充盈。

5、供地预判：住建部加快推进保障房建设，地方宅地供应计划平均下降二成

2024年4月，房地产政策面仍集中在需求侧，月内厦门、合肥、长沙等地均在月内放款了公积金相关管理规定。在月内召开的保障性住房建设工作现场会上，住建部指出，要加大保障性住房建设和供给，完善“市场+保障”的住房供应体系，抓项目建设，扎实做好项目前期工作，实现净地供应，完善规划设计方案，尽快达到开工条件，形成实物工作量。在当前土地市场交易规模快速收窄的情况下，加大保障性住房建设和供给，为房地产市场带来了更多“确定性”较强的项目，有利于维持行业一二级市场交易规模的稳定，并促进城市建设的持续发展。

地方层面，至4月末已有近1000个县市（区）发布了2024年供地计划，住宅土地供应总量平均较2023年下降了18%，其中六成县市宅地计划供应量较2023年呈下降趋势。分能级来看，各能级城市表现基本一致，同比2023年均呈下降趋势，降幅均超10%，尤其是二线城市，同比降幅高达25%，宅地计划供给量下降更为坚决。

不过与上年土地成交规模相比，2024年整体供地计划依旧看似“过量”，样本城市2024年计划供应的总面积，达到了2023年交易量的1.7倍，包括合肥、西安在内的二线城市也均是如此，反而是常州、淮安、南通、徐州等少数三线城市供地指标控制的相对较佳。对于大多数城市而言，不论是出于城建发展计划的阶段性目标、城市财政计划的平衡、还是为市场可能出现的反弹周期留足指标余量，都使得近年来的供地计划普遍超量，供地计划完成率的持续低位也在情理之中，预计2024年供地计划完成率仍将延续五成左右的低位。

相对于供需规模关系而言，供地计划的同比变动更能代表地方的调控决心。2024年绝大多数城市宅地供地计划呈缩减之势，尤其是库存压力较高（去化周期均在24个月以上）的常州、芜湖、赤峰等三四线城市，供应计划明显收窄。

考虑当前市场下行大环境，即使上海、合肥这样的去化周期处于较为合理水平的城市，也在主动收缩宅地供应量。典型如合肥，2024年宅地计划供应量仅389公顷，较2023年540公顷降幅高达28%。

值得注意的是，虽然大多数城市计划供地规模同比下降，但少部分城市的调整幅度还是比较保守，譬如库存压力较大的长春，2023年商品住宅去化周期达26个月，但2024年计划供应宅地量与2023年持平，供地计划仍有进一步下降的空间。更有像铜川、呼和浩特等库存压力处于极高水平的城市，2024年宅地计划供地量不降反增，未来库存压力势必会进一步增加。