

中国房地产 专题



典型城市房地产政务环境研究

总编

丁祖昱 张燕

主编

孟音 林波

课题组

马千里 邱娟

版权声明

本报告内容为易居企业集团克而瑞所有，未经许可，不得转载。

免责声明

本报告中的内容和建议仅供参考，并不构成对所述市场交易的出价或者评估。我司及其雇员对使用本书中内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞提供”。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。

出品单位

克而瑞研究中心出品

目 录

一、中央多次表态赋权地方调控，强调建立要素联动新机制	5
1, 行业调控聚焦去库存，中央多举措推进因城施策	5
2, 成交持续下行、库存周期普增，稳市场更需政策面发力	5
二、调减供地促供求平衡，地方积极调降 2024 年供地计划	6
1, 供地计划平均下降二成，常州原则性暂停宅地供应	6
2, 拟出让公告同比下降三成，“人地房钱”挂钩加速落地	7
3, “缓供地”促库存降压，“供好地”优化增量	8
三、沿海省份及高能级城市前置税负偏高，预缴率调降空间较大	10
1, 东南沿海七省土地增值税领跑，西南省份中贵州明显偏高	10
2, 省会城市计税毛利率普遍按 15% 计征，高于上市房企利润率水平	10
3, 一二线预缴税负比例偏高，去化承压线城市亟待减负	10
四、多地提出减少公摊、提升得房率，增强购房者获得感	10
1, 南方城市更为积极，深圳、佛山、惠州放宽不计容相关规定	11
2, 郑州、南京等得房率排名靠后，近年住宅市场亦面临较大下行压力	11
3, 各地践行“优化增量”，2024 年轻奢、高端项目得房率均现回升	12
五、少数城市利润风险仍在高位，地价管理面临挑战	13
1, 用工成本提升而房价大幅下行，部分城市房屋造价逼近售价	13
2, 上海、杭州等房地价差充足，为优质产品留足建安成本空间	14
3, 常州、无锡地价房价比居高不下，掣肘地方调控成效	14
六、典型城市政务环境综合评价	14
1, 城市排行：成都、长沙最为宽松，京沪穗深政务环境仍较为严格	14
2, 适度放宽地方限制，上海、北京有望更快恢复供求平衡	16
3, 杭州、西安等地方调控举措较佳，市场健康度持续领跑	16
4, 南京、珠海等沉痾难顿愈，政务环境改善需更长时间发挥作用	16

研究视点

当前房地产整体经营风险攀高，房地产行业调控基调持续宽松，为积极应对行业规模下行周期中的各方面挑战，**地方主管部门在“稳市场”中的作用愈加重要**。在 2024 年的二十届三中全会上，再次明确要**充分赋予地方调控自主权**，进一步落实因城施策，并完善房地产税收制度。在供地指标管理方面，也提出要建立“建设用地指标配置”与“常住人口增加”相协调的机制。从而优化土地管理，提升资源配置效率、充分释放市场潜力。

为充分探析各城市房地产政务环境现状，本文从供地管理、控规限制、预征税率、盈利空间等四大维度进行研究，并结合城市库存和去化指标，为城市选择和地方政策优化提供相关参考。

就典型城市政务环境的综评结果来看，**一线城市政务管理大多更为严格**，目前依旧执行限购，预征税率普遍偏高，平均得房率低于八成，地价房价比也远高于二三线城市平均。但与之相应的，**也拥有着更大的调整空间**，尤其是在预征税率、购房限制性政策等方面调整余地较大，此外在土地供应方面，一线城市的优质宅地热度仍远高于其他城市，适当控制供地规模和提升供地质量，仍可有效提升板块的市场发展预期。

二三线城市方面，**成都、长沙量化评分结果相对宽松**，不仅房地价差较为充裕、供地计划规模也控制的较为理想，在规划限制方面也较为宽松，平均得房率均达到了 82% 以上，均排在典型城市前十，在高得房率项目的建设方面排在了典型城市前列。如成都的金沙清源里、阅天府，以及长沙的福天藏郡院子等项目，得房率可以达到 90% 以上乃至超过 100%。

郑州、泰州、中山等政务管控相对严格，平均得房率水平均相对较低，且地价房价比相对较高，并且在泰州、中山等房价不高的三四线城市，企业盈利空间更是明显承压。而郑州方面则是在 2024 年供地计划同比大增 85%，在大部分城市去化存量、紧缩供地指标的情况下，仍然增加计划供地规模，掣肘地方市场预期恢复。

对于库存高位、去化缓慢的城市，即便地方政府尽可能地出台了相关扶持性政策，也只能收获事倍功半的效果。典型如南京、宁波、常州等开盘去化率一成左右或更低的的城市，在庞大的潜在库存压力之下，其政务环境的改善需要更长的时间来发挥作用。

一、中央多次表态赋权地方调控，强调建立要素联动新机制

2024年上半年，房地产政策主基调延续宽松，4月政治局会议以来，政策侧重点转向“去库存”。居民信贷政策迎来史诗级利好，首付比例低至15%、取消房贷利率下限。房地产融资协调机制建立并加速推进，白名单项目已获批近万亿融资额度。央行推出再贷款工具支持地方国资收储存量商品房，各地推进住房“以旧换新”。上半年地方222省市341次政策宽松，购房限制性政策持续松绑，财税端购房激励政策批量发布。

从长期发展角度来看，住建部明确提出，构建房地产发展新模式才是真正的治本之策，要坚持房住不炒定位，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，并完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制。具体实施方面，一是要推进“三大工程”发展，二是要保障不同档次住房都有过硬的产品质量。无论是从要素联动还是从“三大工程”发展的角度来看，构建房地产发展新模式的内核均在于重塑健康的供求关系，对土地市场而言，供应规模大概率会继续收窄，但得益于供求关系的平衡，以及平均土地盈利期望的提升，土地市场的活力也会随之逐步恢复。

1、行业调控聚焦去库存，中央多举措推进因城施策(略)

2、成交持续下行、库存周期普增，稳市场更需政策面发力(节选)

2022年以来，全国新房和土地成交面积均经历了大幅度的下挫，在投机需求出清、自住需求入市延迟、保障房建设加速等多方面因素影响下，在经历了20年的上行大周期后，中国房地产行业第一次迎来了长时间的规模下行调整期，越来越多的城市面临新房销售规模缩量，房价持续下跌，城市库存压力加大的挑战。统计局数据显示，2023年全年商品住宅交易规模仅9.48亿平方米，较2021年的高点下降39%，房地产行业仍处在深度调整期。

商品住宅成交规模来看，各能级城市表现一致，均呈明显下降趋势，尤其是二、三线城市，2023年商品住宅成交规模较2021年降幅均在四成以上，一线城市表现稍佳，同比2021年降幅约24%。

库存方面，除一线城市库存规模增加外，二三线城市库存规模均不同程度地下降。究其原因，主要是受一线城市供应相对充裕的影响，即使其成交情况略优于二三线城市，其库存规模也在不断增加。从去化周期来看，库存压力均呈加剧之势，尤其是三四线城市，商品住宅去化周期由2021年的17.6个月增至2023年的29.1个月，去化周期拉长了11.5个月。

分城市来看，截止2023年末，约六成城市商品住宅去化周期超过24个月，较2021年超过24个月的城市比重增加了两成，去化压力明显增加。从库存去化周期数据来看，约七成城市消化周期呈现拉长趋势。

表：典型压力城市及主要指标

城市	消化周期较 2021年变动	成交面积较 2021年变动	成交面积 同比	城市	消化周期较 2021年变动	成交面积较 2021年变动	成交面积 同比
大连	-	-51%	-20%	绍兴	1.25	-60%	-14%
贵阳	-	-30%	-38%	舟山	0.48	-51%	-35%
宝鸡	2.88	-61%	-31%	泉州	1.51	-69%	-56%
宜兴	3.25	-78%	-20%	湖州	1.93	-69%	-40%
哈尔滨	0.95	-52%	-11%	衢州	1.58	-54%	-25%
平凉	0.60	-42%	-11%	无锡	1.37	-60%	-18%
驻马店	0.88	-54%	-28%	清远	1.57	-58%	-25%
渭南	1.57	-58%	-26%	福州	1.09	-61%	-19%
德清	4.55	-77%	-54%	温州	1.40	-55%	-11%
吉林	0.58	-54%	-20%	义乌	2.06	-70%	-13%
德阳	0.77	-41%	-17%	佛山	0.47	-44%	-17%
景德镇	2.37	-78%	-39%	中山	0.44	-41%	-12%
沈阳	0.66	-53%	-21%	昆明	0.36	-44%	-17%
桐庐	1.41	-52%	-30%	昆山	0.74	-50%	-46%
芜湖	4.00	-77%	-35%	菏泽	0.36	-45%	-17%
建德	2.77	-82%	-57%	南京	0.92	-47%	-19%
江阴	0.77	-63%	-27%	太仓	0.46	-65%	-57%
常熟	0.38	-42%	-17%	宁波	1.36	-60%	-16%
常州	2.06	-67%	-23%	岳阳	0.35	-54%	-32%
张家港	0.61	-58%	-30%	长沙	0.83	-50%	-13%
六安	1.08	-69%	-39%				

数据来源：CRIC

二、调减供地促供求平衡，地方积极调降 2024 年供地计划（节选）

1、供地计划平均下降二成，常州原则性暂停宅地供应（节选）

通过我们已经获取供地计划的 411 个城市（有同口径可比数据的城市，下同）相关数据来看，住宅土地供应总量较 2023 年下降了 18%。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。

表：各能级城市 2024 年宅地供应计划量及其同比变化情况（万平方米）

能级	2024 年宅地供应	2023 年宅地供应	同比 2023 年变动
一线	2511	2861	-12%
二线	2560	3417	-25%
三四线	13257	16209	-18%
合计	18328	22488	-18%

数据来源：根据自然资源部数据整理

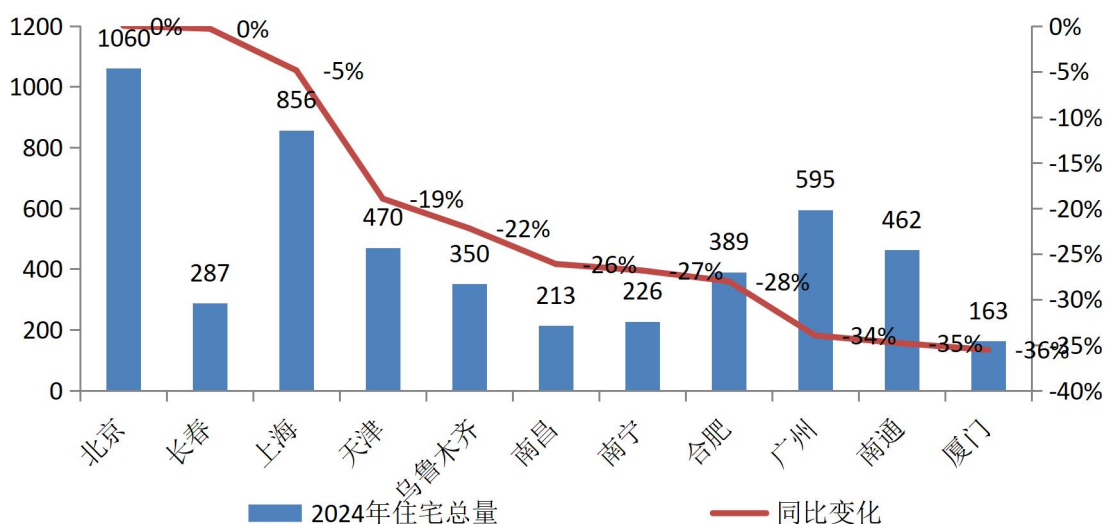
分城市来，六成县市宅地计划供应量较 2023 年呈下降趋势，供地计划明显削减。

典型如上海，2024年住宅计划供应量856公顷，较2023年减少4.9%（2023年900公顷），较2022年减少7.7%（2022年927公顷），2024年宅地供应量连续第二年减少。商品住宅用地计划供应440公顷，同比去年下降12.9%（2023年505公顷），较2022年下降15.7%（2022年522公顷）。

当然不仅是上海，合肥、徐州等城市近两年宅地计划均持续下降，并且降幅更为激进。以合肥为例，2024年，合肥市本级宅地计划供应量仅388.66公顷，较2023年宅地计划供应量（540公顷）减少了28%，较2022年宅地计划供应量（733.33公顷）减少了47%，降幅十分明显。近两年，库存压力增加的徐州，宅地计划供应量降幅也十分明显，2024年市本级宅地计划供应规模仅有394公顷，较2023年降低32%，较2022年降低39%。

更有甚至，6月13日，常州市房地产业发展与房地产市场调控联席会议发布《关于印发进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》，通知要求，原则上不再新增供应普通商品住宅用地。新出让商品住宅用地应按照改善型（高品质）住宅建设要求规划建设。这一政策的出台很大程度上与常州目前的库存去化压力有关，CRIC监测数据显示，截止7月31日，常州库存量为482万 m^2 ，去化周期达到了33个月。

图：2024年典型城市宅地供应计划量及其同比变化情况（公顷）



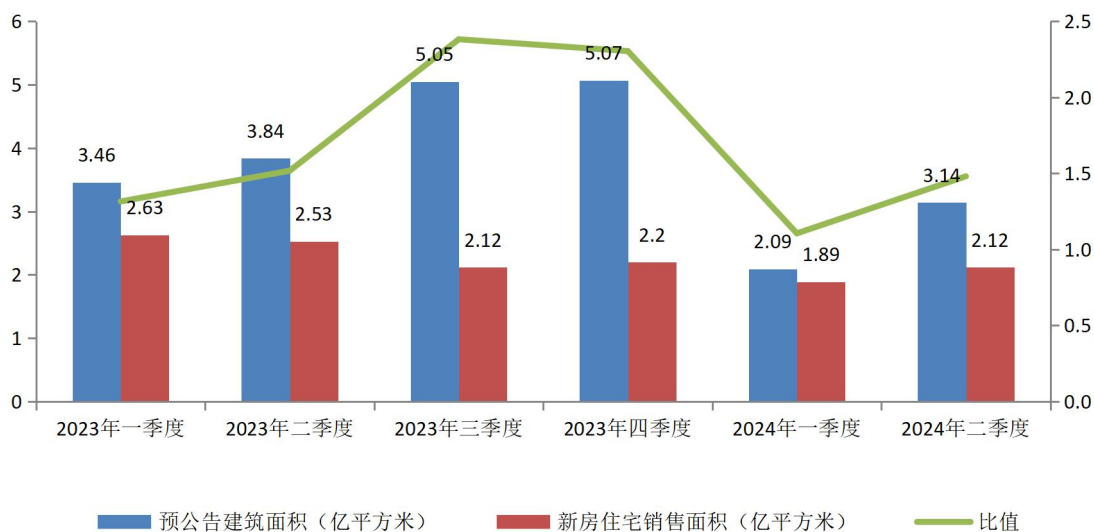
数据来源：根据自然资源部数据整理

2，拟出让公告同比下降三成，“人地房钱”挂钩加速落地

中国土地市场网发布数据显示，2024年上半年全国拟出让地块清单合计建筑面积为5.23亿平方米，同比2023年同期下降30%。对比全国新房销售面积来看，二者之间的比例关系已经降至1.3，高于合理范围。对比供地计划二成左右的降幅来看，**地方政府在拟出让清单方面的下调更为迅速，也显示出了地方政府正在加速推进建立“人房钱地”要素联动机制。**

在市场销售规模收窄，若要维持行业整体的商品出货速度，及时减少低质量的新增供应无疑是毕竟之路。考虑到库存压力带来的乘数影响，对于大多数面临商品房交易规模的收窄的城市而言，减少土地供应量、提升平均供地质量也是地方市场调控的必经之路。尤其是在大量刚需被二手房、配售型保障性住房分流的大趋势之下，大幅下调的拟供应清单也在情理之中。

图：2023 年一季度-2024 年二季度拟出让公告体量变化



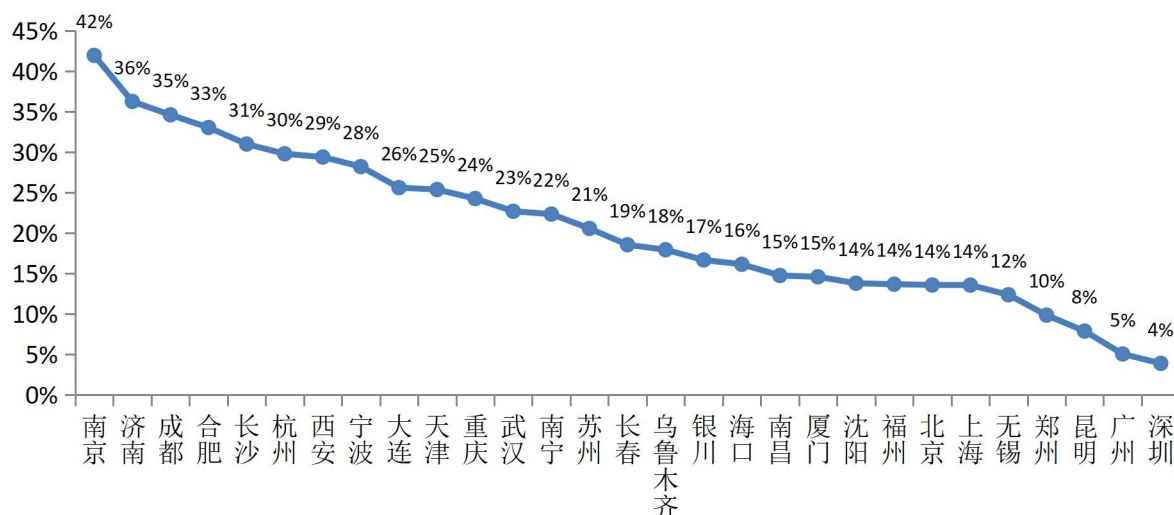
数据来源：根据国家统计局和CRIC监测数据绘制

3, “缓供地”促库存降压, “供好地”优化增量 (节选)

基于重点城市土地成交数据, 我们进一步对比典型城市 2024 年供地计划, 在 2024 年供地计划缩水的背景下, 截止 8 月 18 日, 29 个重点城市平均供地完成率仅为 21%, 大部分一二线城市土地成交规模仍处于相对低位, 尤其是一线四城, 其 2024 年供地计划的推进进度尤为缓慢, 京沪广深一线四城完成率均不过 20%, 广州和深圳更是不足 5%。

典型如深圳, 实际成交面积仅有 7 公顷, 仅占 2024 年供地计划的 4%; 2024 年前 7 月成交金额榜首城市北京, 完成度也仅有 14%。在二线城市中, 供地比较密集的南京, 实际供地完成度也仅有 42%。总的来看, 土地市场供给侧将面临更加严峻压力。

图：2024 年典型城市供地计划完成情况 (截止 8 月 18 日)



数据来源：中国土地市场网

受整体楼市延续探底行情，新房去化速度明显变缓的影响，房企拿地积极性仍在低位，因此大部分城市供地计划完成度处于低位，也在意料之中。2024年4月30日，自然资源部发布通知，要求加强“房地挂钩”，高库存城市进一步加强控制土地供应管理。

CRIC监测数据显示，27个重点城市无一例外，2024年以来商品住宅去化周期较2023年末均有不同程度地拉长，去化压力有增无减。这类重点城市宅地供地计划通常也是收缩的，典型如库存压力较高（去化周期均在24个月以上）的广州、深圳等城市，供应计划明显收窄，尤其是深圳，2024年商住办用地计划供应量仅185公顷，同比降幅高达48%。即使供地计划降幅如此巨大，截止8月18日，深圳供地面积占全年供地计划的比重仅有4%，也是明显偏缓的。不仅如此，像上海、合肥这样的去化周期处于低位或者均衡水平的城市，不仅主动收缩宅地计划供应量，其供地节奏也明显偏缓。典型如合肥，2024年商住办计划供应量仅455公顷，较2023年600公顷降幅高达24%。但目前合肥供地量仅完成150公顷，仅完成全年计划的33%。

值得注意的是，近期部分城市加大了优质地块的供地力度，三季度末、四季度优质地块或进一步增加。典型如目前仅完成2024年供地计划5%的广州，本周有多宗土地入市，并且不乏荔湾、海珠优质宅地；近日中国土地市场网发布了《广州市2024年部分拟供商品住宅用地项目清单（第三批）》，清单共计50宗涉宅用地，拟于8月15日至11月15日期间出让，其中容积率在3.0以下的地块占比达到74%，而2023年相同容积率范围的地块占比仅为31%，2024年下半年广州优质地块供应占比明显提升。

表：部分典型城市2024年供应计划和节奏评价（含商办、住宅用地）

年份	库存压力	2024年7月商品住宅去化周期 ^{12'} （月）	2024年供地计划同比2023年变动	供地计划评价	截止8月18日土地成交面积（公顷）	占全年供地计划比重	供地节奏评价
杭州	低位	8.4	-11%	低位收缩	273	30%	偏缓
合肥		11.0	-24%	低位收缩	150	33%	偏缓
南昌		11.5	-25%	低位收缩	34	15%	偏缓
西安	均衡	13.2	-28%	均衡收缩	404	29%	偏缓
上海		13.4	-11%	均衡收缩	129	14%	偏缓
济南		14.3	-32%	均衡收缩	254	36%	偏缓
长沙		15.7	-20%	均衡收缩	177	31%	偏缓
重庆		18.6	6%	稍微过量	408	24%	适中
天津	稍高	19.3	-34%	主动下调	127	25%	适中
成都		19.9	-16%	符合	315	35%	适中
昆明		20.5	12%	稍微过量	52	8%	偏缓
宁波		20.6	-29%	主动下调	175	28%	适中
苏州		21.8	-47%	主动下调	64	21%	适中
海口		23.2	-24%	主动下调	33	16%	适中
厦门		23.5	-30%	主动下调	31	15%	适中
南京		23.8	-65%	主动下调	131	42%	适中

广州	高位	24.1	-29%	主动下调	39	5%	偏缓
武汉		25.8	-15%	主动下调	155	23%	考虑到库存,节奏适中
福州		26.3	31%	过量	61	14%	偏缓
郑州		26.9	85%	过量	104	10%	偏缓
南宁		27.1	-24%	主动下调	69	22%	考虑到库存,节奏适中
深圳		28.2	-48%	主动下调	7	4%	偏缓
北京		28.3	0%	零增长	185	14%	考虑到库存,节奏适中
长春		31.4	-10%	主动下调	86	19%	考虑到库存,节奏适中
无锡		32.6	-15%	主动下调	43	12%	考虑到库存,节奏适中
沈阳		超高位	39.2	95%	过量	47	14%
银川	109.3		-5%	降幅过小	26	17%	库存压力大,可暂停供地

数据来源：CRIC

三、沿海省份及高能级城市前置税负偏高，预缴率调降空间较大（略）

对于房地产行业而言，预缴税务主要有三大类，其中增值税全国统一，预征率为3%，土地增值税和企业所得税（预售制度带来的计税毛利率）各地区不同，根据当地政策执行。一般而言经济相对发达、城市能级较高的地区，其土地增值税和计税毛利率相对更高一些。但是在各地库存高企、企业盈利空间大幅下行的背景之下，地方主管部门也可考虑适当调降预缴税率，促进房地产行业加快恢复健康。

1，东南沿海七省土地增值税领跑，西南省份中贵州明显偏高

2，省会城市计税毛利率普遍按15%计征，高于上市房企利润率水平

3，一二线预缴税负比例偏高，去化承压线城市亟待减负

四、多地提出减少公摊、提升得房率，增强购房者获得感（节选）

优化增量，是当前构建房地产发展新模式的重要抓手之一。而加强建设高品质住宅，正是优化增量的重要手段，优化产品设计，建设科技、节能以及“四代宅”等产品，可有效提升住宅产品力，满足高净值人群的相关需求。其中，提升得房率作为优化住宅品质的关键一环，被众多城市明确纳

入其政策框架之内。

1，南方城市更为积极，深圳、佛山、惠州放宽不计容相关规定

近年以来多地均放松了对于阳台或露台尺寸的限制。如江苏省住建厅在 2023 年充分调研后，于 2024 年初正式发布了《江苏省改善型住宅设计与建造导则》，最高允许 200 平方米以上套型的住宅的阳台投影面积达到建筑总面积的 25%（原 15%），显著提升了大户型产品的得房率。并将生活阳台的最大进深放宽到 2.4 米，有助于企业设计出更为优质的产品户型。

表：江苏省阳台面积与套型面积建筑比例建议指标

套型建筑面积	套内阳台结构投影总面积（含错层阳台）与套内建筑面积比值
$S \leq 120 \text{ m}^2$	$\leq 12\%$
$120 \text{ m}^2 < S \leq 150 \text{ m}^2$	$\leq 15\%$
$150 \text{ m}^2 < S \leq 200 \text{ m}^2$	$\leq 20\%$
$S > 200 \text{ m}^2$	$\leq 25\%$

来源：《江苏省改善型住宅设计与建造导则》

地方城市方面，则给出了更多优惠政策，如广州、成都、珠海等城市都将阳台投影面积占比由之前的 15% 全面提升至 20% 以上，南京允许每户设置露台，这些露台为主体结构外挑且不得封闭的室外空间，不计入容积率和建筑密度。广州、深圳、珠海等城市皆增加飘窗深度及尺寸，广州和深圳建议将飘窗的深度从原来的 0.6 米增大至 0.8 米。南京、珠海、惠州等城市放宽了对赠送面积的限制，例如珠海建议公共开放空间、消防楼梯、连廊、电梯、电梯机房、水箱间等全部不计容，深圳也一些诸如机房、避难层等公共空间列为“不计容面积”，以减少公摊面积。

此外，苏州、武汉等多个城市陆续发布了支持第四代住房的政策，包括套内空中花园、公共绿化平台不计容、不纳入建筑间距和日照间距、不做装配式建筑要求等。**广州、珠海等城市出台了容积率新规，放宽了对赠送面积的限制，使得新项目基本可以做到“零公摊”、100%得房率**，间接支持了第四代住宅的开发。

在政策引领下，部分城市涌现越来越多高得房率产品，例如佛山今年新入市的龙湖佛山御湖境、城发灯湖悦园、中盛龙骧水岸、保利江缦等项目，在户型设计上大胆创新，通过科学合理的空间布局 and 高效利用每一寸面积，实现 100% 的高得房率。成都去年底至今年上半年开盘的金沙清源里、阅天府、龙湖天府晴川、越秀天悦云萃等项目注重空间的高效利用，还通过优化公摊面积和赠送面积等方式，为购房者提供了更大的实际使用空间，得房率均在 95% 以上乃至 100%。西安 2024 年以来据不完全统计已有 20 个项目得房率达 90% 以上，其中明德润府、招商云山间、保利星河天汇等项目的得房率皆超 100%。

2，郑州、南京等得房率排名靠后，近年住宅市场亦面临较大下行压力（略）

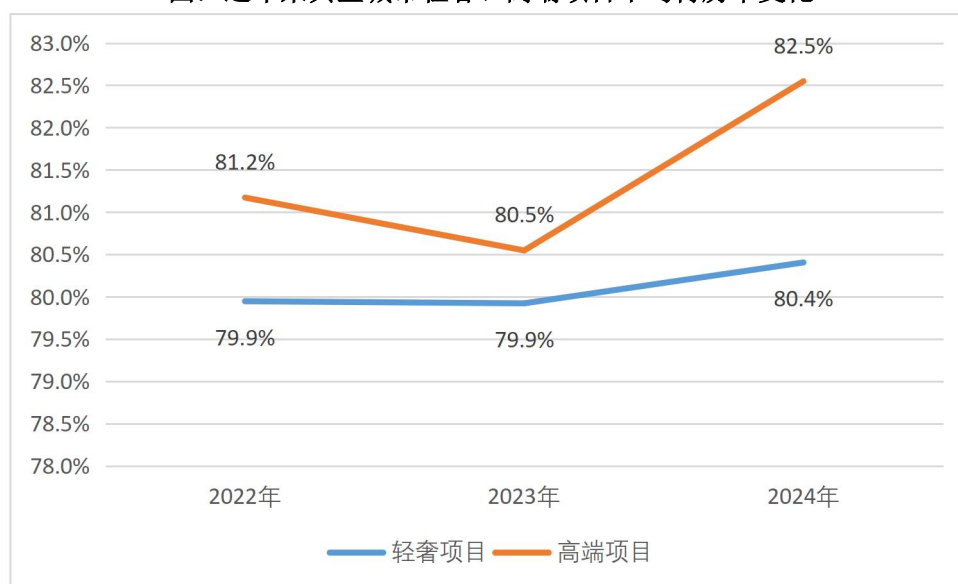
3，各地践行“优化增量”，2024 年轻奢、高端项目得房率均现回升

随着各地对于产品得房率限制的放松，2024 年典型城市优质项目平均得房率有所回升。据 CRIC 统计，轻奢项目（中高端）平均得房率在 2024 年突破到八成以上，其中成都的保利西堂和煦、国贸蓉上、龙湖西宸御湖境等部分套型得房率更是突破了 85%。

而高端项目的平均得房率更为明显，2024 年平均得房率高达 82.5%，较 2023 年提升了 2 个百分点。长沙的保利天瑞、广州的越秀观樾等项目部分 200 m² 以上套型，其得房率更是做到了 90% 以上。典型广州天河润府 130 m² 的 3+1 房 2 厅 2 卫户型，在设计上几乎被飘窗及阳台包围，一方面使得室内空间更开阔，采光更充足，生活空间得以延展；另一方面切实提升了得房率，赠送率达 24%，整体得房率达 105%。

相比建筑材料、设计风格、配套设施相近的其他项目而言，这些高得房率产品在销售端的表现亦极为突出，典型如重庆丝带宅项目龙湖云河颂于 2024 年 1 月开盘，在重庆一季度 500 万+豪宅销售榜里排名第一，占据重庆豪宅市场的“半壁江山”，截至目前销售额突破 5.4 亿元。其建筑面积约为 200 m² 户型中，包含一个挑高达 6.3 米、面积约 45 平方米的大型空中庭院，且全赠送，在第四代住宅的标准中，该庭院的规模优势显得尤为显著。

图：近年来典型城市轻奢、高端项目平均得房率变化



数据来源：CRIC

五、少数城市利润风险仍在高位，地价管理面临挑战

2021年以来，土拍市场热度大幅回落，全国宅地平均溢价率由2020年的15%，已下降至2024年的5%以下，各城市拿地成本快速向合理范围回落。即便是少数溢价率较高的热点地块，也为项目开发留足了建安和相关税费成本的空间，“面粉归于面包”的高热现象已不再出现。但是在少数房价水平较低、或前期地价水平较高的城市，目前土地开发的利润风险依旧相对较高，再加之行业周转率的下降，地方国土部门的地价管理依旧面临较大挑战。

1、用工成本提升而房价大幅下行，部分城市房屋造价逼近售价

在近年来低迷的市场环境之下，大量三四线城市房价快速回落，而在用工成本持续增加的背景下，各省市建安成本却仍在逐年提升，据国家统计局披露相关数据，近年来竣工房屋造价仍在按每年3%以上的速度增长，目前全国平均造价已经突破4000元/平方米，而在不少三四线城市，目前住宅均价仍然只有5000元/平方米左右或更低，典型如广西的崇左、来宾，黑龙江的鹤岗、双鸭山等，平均房价更是不足4000元/平方米。需要说明的是，广东省城市数量较多的原因是非大湾区的郊县房价水平较低，而广东省整体用工成本较高的缘故，对于肇庆、梅州等城市市区而言，其房价还是能够较好的覆盖项目成本的。江苏情况亦较为类似，盐城、宿迁等近年来房价快速回落，按统计局口径，全市住宅均价已不足1万/平方米，难以覆盖当前运营项目的拿地与建安成本。

对于这些城市的在开发项目而言，如何保证售价覆盖拿地+建安成本已是极大的挑战，更毋论如何保障项目的去化周期。除了极少数产品力优势突出，溢价能力较强的项目之外，绝大多数项目都将面临着入不敷出的困境。不论是对于国有企业还是民营企业而言，在这些城市拿地开发项目均需要慎之又慎。

表：各省平均房价较难覆盖项目成本的城市

省份	城市数量	城市
广东省	12	云浮、梅州、阳江、肇庆、潮州、韶关、河源、茂名、清远、汕尾、江门、揭阳
广西壮族自治区	11	梧州、来宾、崇左、百色、北海、玉林、钦州、贺州、桂林、河池、防城港
四川省	9	内江、资阳、巴中、达州、南充、广安、自贡、德阳、遂宁
湖南省	8	邵阳、衡阳、常德、怀化、娄底、岳阳、株洲、湘潭
湖北省	7	宜昌、荆门、咸宁、随州、黄冈、十堰、孝感
西藏	5	日喀则、昌都、山南、那曲、林芝
贵州省	3	铜仁、毕节、安顺
黑龙江省	3	双鸭山、鹤岗、伊春
辽宁省	3	阜新、锦州、铁岭
江苏省	2	盐城、宿迁
安徽省	1	铜陵
福建省	1	三明
吉林省	1	辽源
山东省	1	菏泽
陕西省	1	汉中
云南省	1	昭通

数据来源：CRIC

2，上海、杭州等房地价差充足，为优质产品留足建安成本空间（略）

3，常州、无锡地价房价比居高不下，掣肘地方调控成效（略）

六、典型城市政务环境综合评价

“防风险、稳市场、促转型”是当前行业治理的焦点所在，在政府部门、金融机构和房地产企业的共同努力下，“防风险”保交楼工作推进情况较佳，至2023年底全国完成率已超过八成，而“促转型”又需要“稳市场”作为基础支撑，因此当前的调控重点落在了“稳市场”上，可分解为去化存量和优化增量两方面。而在企业自身资金面承压、消费者信心不振的情况下，“稳市场”更依赖地方政府的因城施策，以此推进地方市场加快恢复，重塑房地产供求关系，稳定购房者预期。尤其是那些潜在需求支撑力较强的城市，政务环境的改善有望助力市场更快恢复供求平衡。

1，城市排行：成都、长沙最为宽松，京沪穗深政务环境仍较为严格（节选）

就典型城市政务环境的综评来看，一线城市方面大多更为严格，目前依旧执行限购，预征税率普遍偏高，平均得房率低于八成，地价房价比也远高于二三线城市平均，其中北京的2024年供地计

划规模同比持平，更是达到了 2023 年实际成交量的 4 倍以上。与之相应的，**一线城市也拥有着更大的调整空间**，尤其是在预征税率、购房限制性政策等方面调整余地较大，此外在土地供应方面，一线城市的优质宅地热度仍远高于其他城市，适当控制供地规模和提升供地质量，仍可有效提升板块的市场发展预期。如 2024 年 8 月上海徐汇滨江宅地即时隔八年之后，以 13 万元/平方米的楼板价再度刷新了全国地价纪录。

二三线城市方面，就量化评分结果来看，**成都、长沙最为宽松**，不仅房地价差较为充裕、供地计划规模也控制的较为理想，2024 年计划供应经营性用地规模均未超过 2023 年成交量，其中长沙更是低于 2023 年成交规模。并且成都、长沙在规划限制方面也较为宽松，平均得房率均达到了 82% 以上，均排在典型城市前十，在高得房率项目的建设方面排在了典型城市前列。如成都的金沙清源里、阅天府，以及长沙的福天藏郡院子等项目，通过优化公摊面积和赠送面积等方式，得房率可以达到 90% 以上乃至超过 100%。

表：典型城市房地产政务环境主要量化指标及综评表现（2024 年）

城市能级	城市	供地计划 同比	城区房地产 计税毛利率	土地增值税 预征率	平均 得房率	地价 房价比	综评
一线	上海	-11%	15%	4%	78.9%	57%	★★★★★
	广州	-29%	15%	2%	79.3%	43%	★★★★★
	深圳	-48%	15%	2%	79.3%	44%	★★★★★
	北京	0%	15%	2%	79.5%	52%	★★★★☆
二三线	成都	-16%	15%	1%	82.5%	36%	★★★★★★
	长沙	-20%	15%	2%	82.0%	24%	★★★★★★
	南昌	-25%	15%	1%	82.2%	31%	★★★★★★
	东莞	-57%	10%	2%	79.8%	35%	★★★★★★
	绍兴	-6%	10%	2%	82.2%	28%	★★★★★★
	扬州	-15%	10%	2%	92.2%	40%	★★★★★★
	杭州	-11%	15%	2%	81.6%	45%	★★★★★
	重庆	6%	15%	1%	84.7%	25%	★★★★★
	苏州	-47%	10%	2%	81.6%	54%	★★★★★
	贵阳	-	15%	3%	83.8%	28%	★★★★★
	大连	-54%	10%	2%	77.7%	27%	★★★★★
	西安	-28%	15%	1%	80.0%	31%	★★★★★
	廊坊	-41%	10%	2%	-	19%	★★★★★
	珠海	-30%	10%	2%	80.9%	27%	★★★★★
	常州	-26%	10%	2%	83.3%	48%	★★★★★
	金华	-16%	15%	2%	77.8%	28%	★★★★★
	台州	-36%	10%	2%	78.8%	33%	★★★★★
	温州	7%	10%	2%	78.3%	32%	★★★★★
	宁波	-29%	15%	2%	79.3%	37%	★★★★
	济南	-32%	15%	2%	77.9%	22%	★★★★
南京	-65%	15%	2%	77.0%	50%	★★★★	
沈阳	95%	15%	2%	80.0%	14%	★★★★	
天津	-34%	15%	3%	79.3%	47%	★★★★	

武汉	-15%	15%	2%	78.6%	44%	★★★★
南宁	-24%	15%	1%	80.6%	25%	★★★★
合肥	-24%	15%	2%	79.2%	56%	★★★★
太原	-	15%	2%	74.7%	21%	★★★★
昆明	12%	15%	2%	80.3%	20%	★★★★
厦门	-30%	10%	2%	79.3%	55%	★★★★
无锡	-15%	10%	2%	79.4%	45%	★★★★
泉州	-17%	10%	2%	86.9%	41%	★★★★
嘉兴	-9%	10%	2%	79.2%	28%	★★★★
南通	-85%	10%	2%	78.4%	39%	★★★★
临沂	-91%	10%	2%	75.8%	28%	★★★★
长春	-10%	15%	2%	77.8%	32%	★★
海口	-24%	25%	3%	77.8%	30%	★★
乌鲁木齐	-18%	10%	1%	-	30%	★★
福州	31%	15%	2%	79.2%	42%	★★
郑州	85%	15%	2%	77.5%	41%	★★
银川	-5%	10%	1%	74.1%	42%	★★
青岛	-	10%	2%	76.7%	52%	★★
佛山	-14%	10%	2%	78.7%	48%	★★
徐州	-32%	10%	2%	76.2%	30%	★★
江门	-18%	10%	2%	76.0%	28%	★★
泰州	270%	10%	2%	78.4%	44%	★★
中山	-45%	10%	2%	78.8%	43%	★★

说明：计税毛利率为城区标准，土地增值税预征率为普宅，得房率为2022年以来开盘项目均值

数据来源：CRIC 整理

2、适度放宽地方限制，上海、北京有望更快恢复供求平衡（略）

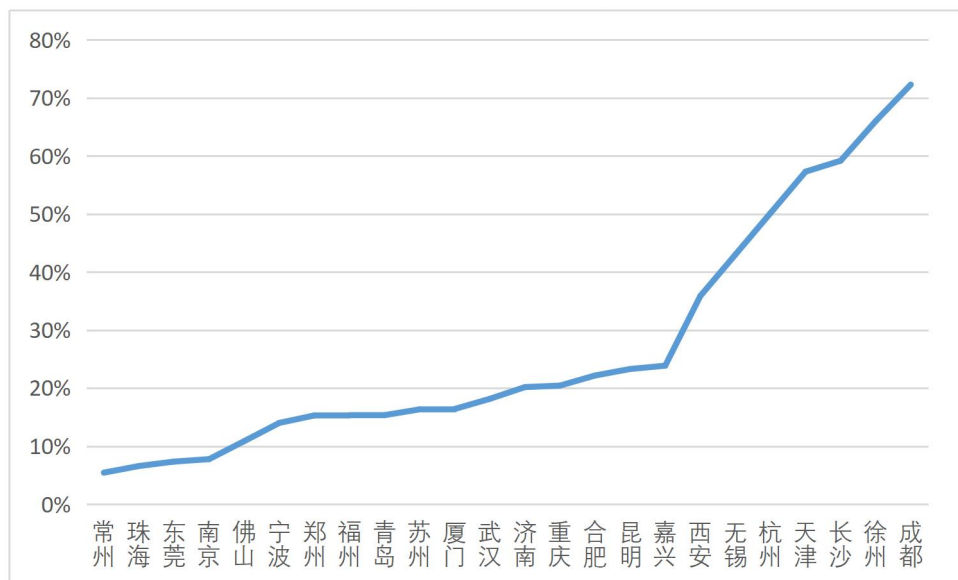
3、杭州、西安等地方调控举措较佳，市场健康度持续领跑（略）

4、南京、珠海等沉痾难顿愈，政务环境改善需更长时间发挥作用

地方政务环境虽是“稳市场”的重要抓手，但在当前的弱周期环境之下，对于那些库存高位、去化缓慢的城市而言，即便地方政府尽可能地出台了相关扶持性政策，也只能收获事倍功半的效果。典型如南京、宁波、常州等开盘去化率一成左右或更低的城市，在庞大的潜在库存压力之下，其政务环境的改善需要更长的时间来发挥作用。二线城市以南京为例，2024年平均开盘去化率仅为8%，且主力流量板块均面临较大的库存压力，成交量处于前列的河西、江北核心区、珠江镇均有大量的待开发项目，其中江北核心区和珠江镇的广义消化周期均达到七年以上。2024年以来南京虽积极增加高品质项目建设，提高低容积率地块供应占比，但是从近期宅地拍卖情况来看，竞得方仍以地方国企或平台公司为主，优质低密地块也多以底价成交。

三四线城市方面，由于市场需求侧显著收缩，即便政务环境调控较为积极，不少城市面临着较高的库存和去化压力。如东莞 2024 年一再加强需求侧刺激，包括降首付至 1.5 成，取消利率下限，解绑三套房贷款等，并加强高品质住宅建设，放宽不计容面积规定，而常州更是明确提出暂停安置房、普通住宅用地供应，推行全市放票安置等政策。但是目前东莞、常州的狭义消化周期仍达到 30 个月以上，新开盘去化率也低于 10%，市场库存高度承压。

图：2024 年典型二三线城市开盘去化率



数据来源：CRIC

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。