

中国房地产 研报



预计 10 月供应回落而成交环增 3-5 成，
京沪深政策发酵供需两旺

预计 10 月供应回落而成交环增 3-5 成，京沪深政策发酵供需两旺

文/杨科伟 俞倩倩

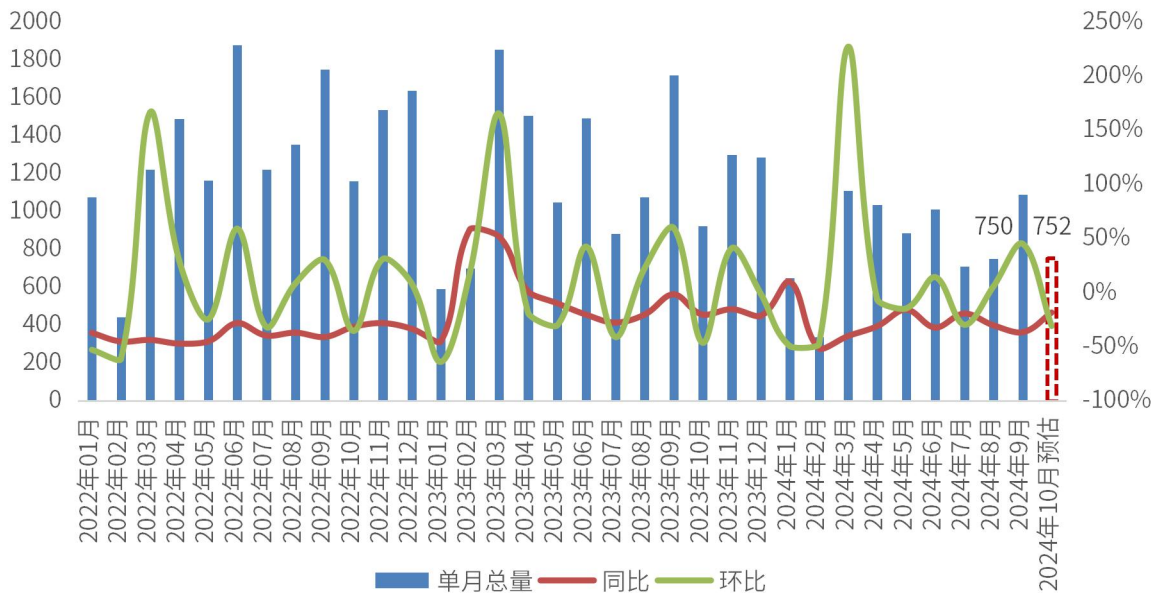
10 月仍处于传统营销旺季，不过房企推盘积极性稳步回落，回落至 8 月水平。据 CRIC 调研，10 月 28 个重点城市预计新增商品住宅供应面积 752 万平方米，环比下降 31%，同比下降 18%，绝对量回归至 8 月水平。仅一线同比保持正增 31%，二线同环比跌幅显著，累计同比降幅达 3 成以上。

从供给结构来看，呈现出改善为主，刚需为辅的供应结构；主城、近郊、远郊占比结构为 57%、30%和 12%，预判 10 月，我们认为，整体成交大概率稳步上行，环比增 3-5 成，同比因去年基数较低，预期转正。而二手房或将环比增 1-2 成，增幅略小于新房。

一、规模：10 月 28 城供应环降 3 成回归 8 月水平，京沪深新政效应环比持增

10 月仍处于传统营销旺季，不过房企推盘积极性稳步回落，回落至 8 月水平。据 CRIC 调研，10 月 28 个重点城市预计新增商品住宅供应面积 752 万平方米，环比下降 31%，同比下降 18%，绝对量回归至 8 月水平。

图：28 个重点城市商品住宅供应月度变动情况（单位：万平方米）



备注：2024 年 10 月预估数据来源为 CRIC 城市机构调研，下同

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

分能级来看，仅一线同比保持正增 31%，环比下降 11%，累计同比降幅 19%显著低于二三线。其中北京、上海、深圳供应量较 9 月环比持增，而北京同比倍增，放量显著，10 月预计供应量将达到 61 万平方米，绝对量为年内次高，预期将有 3800 余套房源入市，以此带动累计同比正增 5%。广州因 9 月集中放量，本月迎阶段性回调，但是供应绝对量仍处年内高位，单月同比增幅高达 86%。

二线供应稳中有降，环比下降 38%，同比下降 28%。绝对量来看，成都、天津、西安等短期热度较高城市单月供应量突破 50 万平方米。从变化情况来看，仅宁波因上月基数较低，同环比实现倍增，多数城市同环比齐降，尤其是武汉、杭州、青岛、济南、长春跌幅显著，武汉、杭州主要源于推货节奏问题，而青岛、济南、长春则源于行情低迷，“以销定产”模式下房企推盘积极性并不高。

三四线供应量环比微降 9%，不过同比腰斩，供应量仍处阶段性低位。徐州、常州等迎阶段性小幅放量，无锡、漳州、泉州供应普降，因低迷行情影响，仍处于去库存阶段。

表：28 个重点城市 2024 年 10 月预计商品住宅供应变动情况（单位：万平方米）

能级	城市	2024 年 10 月预估	环比	同比	2024 年前 10 月	累计同比
一线	北京	61	12%	483%	388	5%
	上海	80	10%	-12%	630	-19%
	广州	62	-42%	86%	513	-18%
	深圳	30	1%	-31%	321	-38%
	合计	233	-11%	31%	1852	-19%
二线	成都	56	-57%	-39%	1010	-21%
	天津	50	-35%	39%	539	-19%
	西安	50	-42%	-33%	711	-1%
	长沙	45	-20%	-3%	356	-31%
	宁波	44	346%	151%	175	-23%
	重庆	34	-7%	1%	248	-37%
	武汉	33	-62%	-37%	512	-34%
	杭州	30	-55%	-63%	553	-36%
	苏州	25	-19%	-27%	230	-44%
	南京	22	-16%	-40%	215	-47%
	南宁	19	-49%	-3%	185	-31%
	合肥	18	-27%	-39%	195	-51%
	昆明	16	-53%	218%	177	-4%
	郑州	15	5%	-23%	215	-25%
	厦门	8	-30%	-32%	85	-44%
	青岛	7	-73%	-74%	281	-53%
	济南	6	-69%	-84%	196	-56%
	福州	5	-2%	5%	64	-36%
	长春	5	-64%	-79%	145	-42%
	合计	487	-38%	-28%	6090	-32%
三四线	徐州	11	19%	89%	63	-54%
	常州	10	5%	-50%	96	-25%
	无锡	6	-32%	-75%	139	-21%
	漳州	4	-51%	-49%	45	-30%
	泉州	2	/	-76%	42	-17%
	合计	32	-9%	-50%	386	-31%
总计	752	-31%	-18%	8328	-29%	

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、结构：供应改善为主，刚需为辅，沪深等远郊刚需供应占比显著上升

而从供应结构各产品档次分布来看，重点城市刚需、改善、高端占比结构为 37%、47%和 16%，呈现出以改善为主，刚需为辅的供应结构。

分城市来看，（1）泉州、上海、深圳、重庆、南宁、南京、北京、青岛、徐州等城市刚需产品供应占比都在 50%以上，上海、深圳、北京等核心一线城市新政出台对刚需客群促进作用显著，因而房企都加强了对刚需产品的供应比例；而重庆、青岛、徐州等城市当前主要以刚需客为成交主力，房企推盘偏好刚需产品也迎合主流需求。（2）厦门、漳州、长春、苏州、济南、杭州、常州、合肥、成都、宁波依旧以改善作为供应主力，占比均在 6 成以上。（3）西安、天津刚需和改善供应占比“不分伯仲”，均在 4 成以上。（4）无锡、福州高端产品占比显著上升，达到 88%和 52%。

表：重点城市 2024 年 10 月预计商品住宅供应结构占比情况（按产品档次划分）

城市	刚需	改善	高端
泉州	100%	0%	0%
上海	78%	22%	0%
深圳	75%	25%	0%
重庆	56%	39%	5%
南宁	54%	38%	8%
南京	50%	35%	15%
北京	50%	0%	50%
青岛	50%	50%	0%
徐州	50%	14%	36%
长沙	47%	28%	25%
西安	47%	42%	11%
天津	45%	42%	13%
武汉	45%	34%	22%
厦门	0%	100%	0%
漳州	0%	100%	0%
长春	5%	95%	0%
苏州	18%	72%	10%
济南	33%	67%	0%
杭州	14%	65%	21%
常州	32%	62%	6%
合肥	8%	62%	30%
成都	18%	61%	21%
宁波	40%	60%	0%
昆明	44%	56%	0%
郑州	26%	53%	21%
广州	33%	52%	15%
无锡	0%	12%	88%
福州	32%	16%	52%
合计	37%	47%	16%

数据来源：CRIC 机构调研

从供应结构各项目区域分布来看，重点城市主城、近郊、远郊占比结构为 57%、30%和 12%，本月供应重心仍集中在主城区，近郊次之，远郊最少。

分城市来看，（1）漳州、合肥、昆明、南宁、福州、武汉、重庆、厦门、西安、成都、郑州、无锡等主城占比均在 7 成以上。（2）泉州、长春、济南、苏州则以近郊项目为主，占比均在 5 成及以上。（3）北京、青岛、南京、常州等供给结构兼顾了主城和近郊。（4）少数城市诸如上海、深圳等远郊还将持续加大供货量。

表：重点城市 2024 年 10 月预计商品住宅供应结构占比情况（按区域分布划分）

城市	主城区	近郊	远郊
漳州	100%	0%	0%
合肥	100%	0%	0%
昆明	100%	0%	0%
南宁	94%	6%	0%
福州	92%	8%	0%
武汉	91%	9%	0%
重庆	85%	0%	15%
厦门	83%	17%	0%
西安	78%	22%	0%
成都	76%	21%	3%
郑州	74%	26%	0%
无锡	74%	0%	26%
徐州	68%	32%	0%
杭州	61%	29%	10%
北京	50%	50%	0%
青岛	50%	50%	0%
宁波	50%	40%	10%
广州	40%	26%	34%
南京	39%	34%	28%
常州	40%	44%	16%
泉州	0%	100%	0%
长春	5%	95%	0%
济南	27%	62%	11%
苏州	18%	54%	28%
长沙	21%	49%	29%
天津	31%	44%	25%
上海	11%	11%	78%
深圳	30%	20%	50%
合计	57%	30%	13%

数据来源：CRIC 机构调研

三、预判：10 月供应转降，成交因新政驱动或将环比增 3-5 成，一线延续高热

盘点了 10 月供应，结合当下各城市的成交特征，来对后市进行一个简单预判：10 月供应高位回落，与 2024 年 8 月基本持平，可以看出房企推盘积极性一般，不过因推盘仍以主城区改善为主，

叠加 930 新政持续发酵整体成交大概率稳步上行，环比增 3-5 成，同比因去年基数较低，预期转正。而二手房或将环比增 1-2 成，增幅略小于新房。

我们结合不同城市 10 月推盘所处区域，依据 2024 年以来各区域板块历史去化情况进行合理预估，不同城市分化行情预期还将延续，大体可以分为以下几类典型城市：

第一类以北京、上海、广州、深圳等核心一线城市，仍处于新政利好期，新房成交预期环比增长 3 成以上，而二手房成交增幅略有放缓。事实上，四个一线城市内部也存在分化行情，因广深“四限”松绑力度较大，尤其是限购松绑扩充了购买基数，因而新政落地对市场提振作用显著好于京沪，国庆期间无论是新房认购、来访，还是二手房成交活跃度都显著提升。而北京、上海新政短期对二手房成交提振作用较为显著，而新房仍有待政策发酵。

第二类为郑州、武汉、合肥、福州、厦门、徐州、济南等城市预期新房环比增幅也将超过 50%，一方面源于前期市场调整，整体成交低迷，基数较低；另一方面这些城市基本上都加大折扣促销吸引复访刚需客签定，因而短期内对市场提振作用也比较显著。

第三类为弱复苏城市，10 月新房成交预期环比增幅在 3 成以内，以长沙、苏州、成都、杭州、南京、昆明、南宁等为典型代表，成都、杭州因前期改善需求持续释放，当前成交增长动能有放缓趋势，而长沙、苏州、南京等城市因并非政策利好直接受益者，因而整体成交回升速度也显著不及核心一线城市。

第四类为弱二线诸如长春、青岛等，10 月新房成交预期稳中有降，长春主要源于城市自身市场特点，若无房交会、政策利好等外部因素驱动，购房者入市积极性并不高涨；青岛则多为政策性原因，成交多在 6 月、9 月等季度末集中释放，基数较高也使得 10 月成交环比下降。

表：2024 年 10 月典型城市一二手房市场预判

城市	预计 10 月新房成交环比	预计 10 月二手房成交环比
北京	21%	明显改善
上海	30%-50%	10%-12%
广州	43%	20%
深圳	30%	26%
郑州	80%-90%	20%-30%
武汉	80%	/
合肥	79%	3%
福州	60%-70%	5%
厦门	60%	20%
徐州	50%-60%	15-20%
济南	50%	10%
重庆	47%	8%
无锡	35%	/
天津	33%	持平
常州	30%	10%-15%
西安	20%-30%	10%

长沙	20%	持平
苏州	20%	25%
成都	15%	10%-15%
杭州	15%	10%-15%
南京	10%-15%	5-10%
昆明	12%	-5%
南宁	10%	-5%
长春	-10%	持平
青岛	降 15-20%	5-10%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总体来看，10月供应高位回落，重回8月水平，房企推盘积极性一般，不过因推盘仍以主城区改善为主，叠加新政利好效应，整体成交大概率稳步上行，环比增3-5成，同比因去年基数较低，预期转正。而二手房或将环比增1-2成，增幅略小于新房。

分城市来看，核心一线城市仍处于新政利好期，新房成交预期环比增长3成以上，而二手房成交增幅略有放缓。郑汉庐厦济等因前期深度调整、基数较低，叠加短期内房企加大折扣力度促销，成交仍有较大增长空间；相较而言，长春、青岛等绝大部分弱二三线城市成交仍处阶段性底部，短期内难有明显起色。

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。