

中国房地产 研报

半月追踪|深蓉杭开盘质优热度延续，
津汉郑宁回暖动力不足



半月追踪|深蓉杭开盘质优热度延续，津汉郑宁回暖动力不足

文/俞倩倩

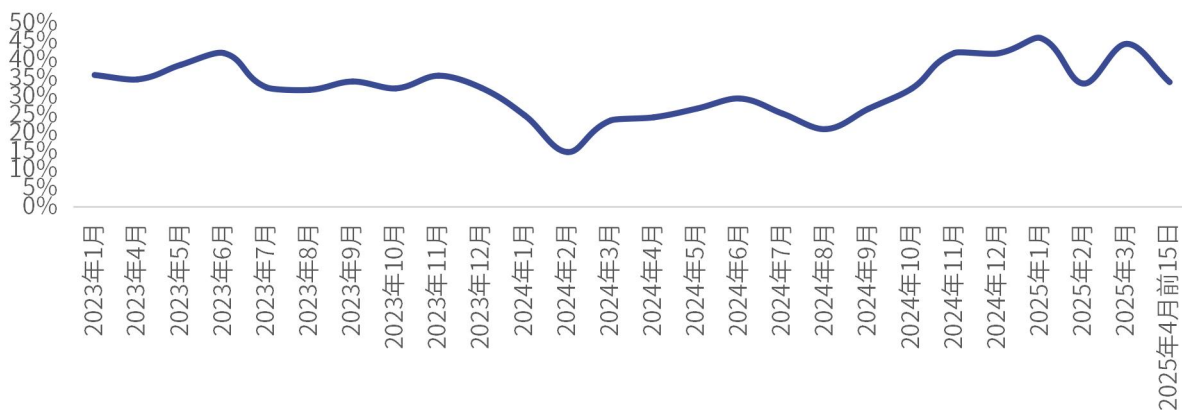
2025年前2月市场止跌企稳，3月传统营销旺季来临，新房成交再度来到年度高点，京沪深杭蓉等部分核心一二线局部“小阳春”，目前4月已度过半月有余，究竟小阳春持续性几何？各城市复苏有何差异化特征，基于当前市场逻辑，二季度楼市成交是否还有放量空间，哪些城市又存在结构性机会呢？

一、4月半月30城项目平均去化率34%，环降同增、仍处高位震荡

据CRIC监测数据，重点26城4月上半月成交面积达317.17万平方米，环比下降14%，与去年同期基本持平。各能级环比降幅都在14%-15%之间，同比来看，**一线率先回稳**，4月上半月成交量较去年同期增长32%，主要源于去年三季度末新政刺激，存量客户潜在需求被激发，加之去年同期基数不高，也使得成交规模有了显著增长。而**二线和三四线城市小阳春成色相对一般**，同比分别下降10%和8%，更多是局部复苏，主要源于购买力疲软，市场热度仍有待一线传导。

从短期市场热度来看，仍处于高位波动区间：据CRIC监测数据，4月上半月重点30城项目开盘去化率为34%，与2025年2月全月持平，较2025年3月全月下降10pcts，与2024年4月全月相比增长10pcts。

表：2023年以来全国重点30城项目开盘去化率变动情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

我们选择了部分典型城市，大体分为以下三类：

第一类为短期内热度较高的核心一二线城市，以北京、上海、深圳、成都、杭州为典型代表，各城市项目去化率受新盘供给质量影响较大，4月以来城市间分化持续加剧；

第二类天津、武汉等弱复苏类城市，2025年3月以来，项目来访、认购稳步回升，不过步入4月增长动能显著放缓，各项指标有小幅回落迹象；

第三类为南京、郑州等小阳春成色一般类城市，4月项目来访、认购同步转跌，客户转化率延续低位持稳。

二、热点城市受供给影响加速分化，深蓉杭开盘“提质缩量”维稳市场

热点城市受新盘供给质量影响，市场热度加速分化，深圳、杭州、成都等供应节制，放缓推盘进度，提升了推盘质量，适销对路楼盘入市一定程度上提升了居民购房积极性；加之去年三季度末新政利好叠加项目促销，也使得市场热度高位持稳。相较而言，北京、上海等4月以来开盘质量一般，因而项目平均去化率高位回落，不及去年同期。

表：2025 年 4 月前 15 日全国重点城市项目开盘去化率变动情况

城市	首开和加推项目个数	2025 年 4 月前 15 日去化率	2025 年 3 月全月去化率	较 2025 年 3 月全月去化率	2024 年 4 月全月去化率	较 2024 年 4 月全月去化率
北京	4	22%	80%	-58pcts	33%	-11pcts
上海	6	12%	63%	-51pcts	35%	-23pcts
深圳	2	66%	58%	8pcts	5%	61pcts
成都	2	100%	83%	17pcts	54%	46pcts
杭州	15	64%	57%	7pcts	45%	19pcts

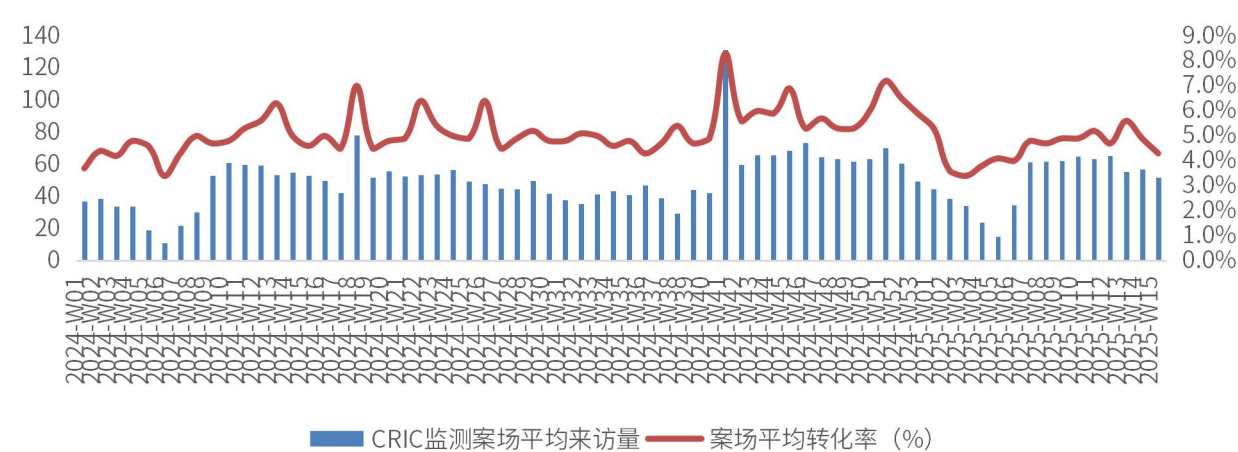
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

三、津汉等弱复苏类城市增长动能显著放缓，项目来访、认购高位回落

武汉、天津等弱复苏类城市，春节之后市场稳步修复，但是步入4月以来，增长动能显著放缓，项目来访、认购出现了高位回落的现象。

以武汉为例，步入4月以来，项目来访、认购来稳步回落，受此影响，客户转化率高位回落：据 CRIC 监测重点项目显示，4 月近 2 周单盘周均来访量均降至 60 组以下，单盘周均认购量逐周回落（14 周 2.8 套，15 周 2.2 套），不及去年同期。客户看房欲望稳中有降，客户转化率降至 4.3%。

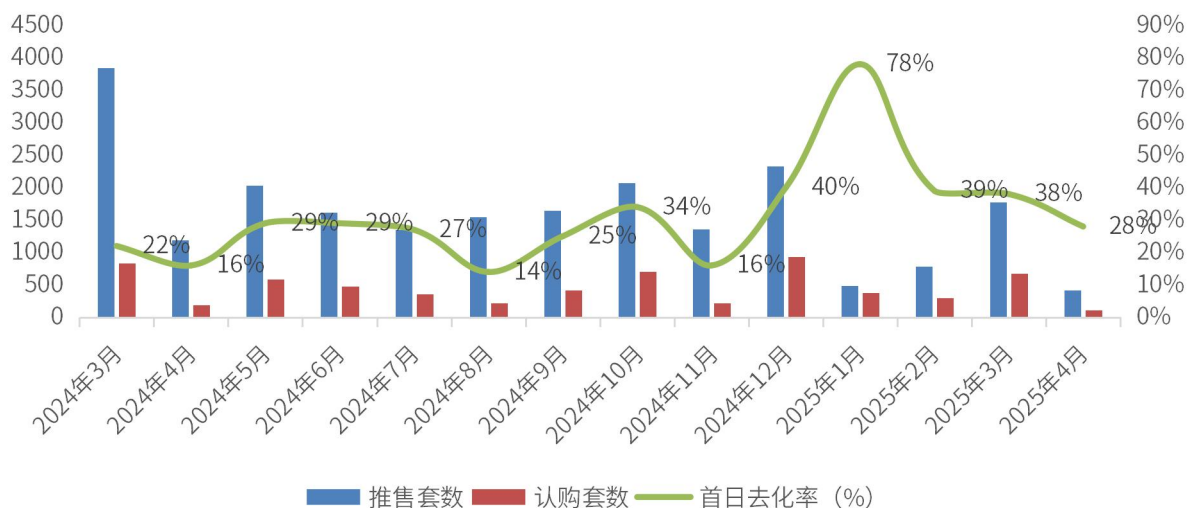
图：武汉重点监控项目近期来访和认购走势（单位：组）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从项目开盘来看，4月上旬项目平均去化率重回3成以内。据CRIC监测数据，2025年4月前14日项目平均去化率仅为28%，重回2024年3成以内低位，事实上，2025年1月因推盘提质缩量去化率一度飙升至78%，2月以来便呈现出逐月回落行情，增长动能明显不足。

图：武汉商品住宅月度去化率变动情况（单位：套，%）

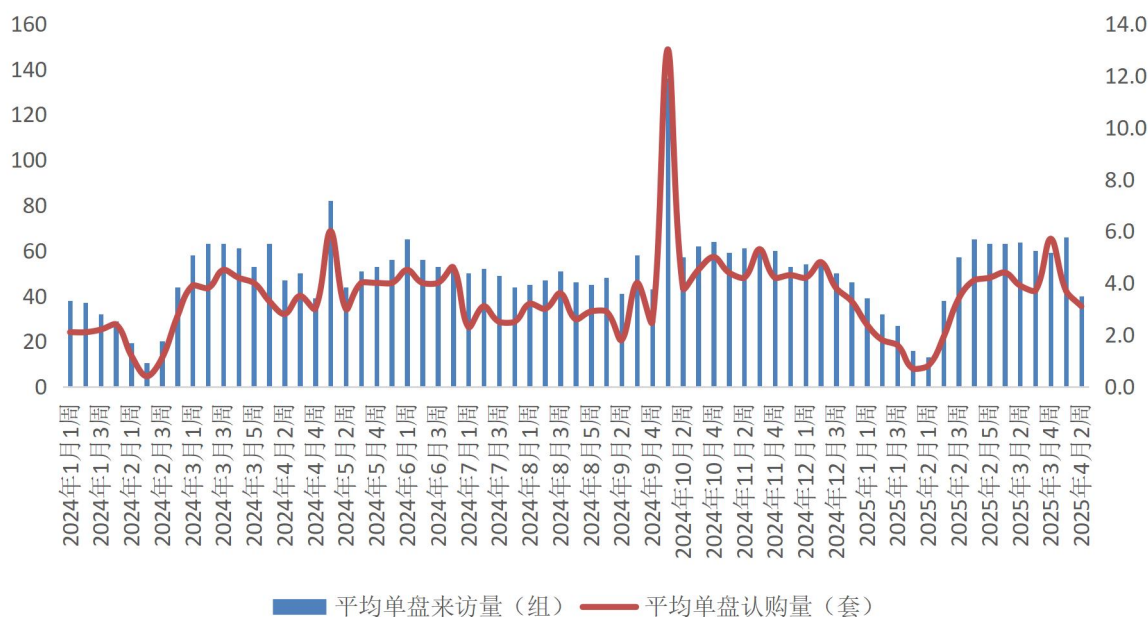


备注：4月数据截止至4月13日

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

再如天津，新房市场节后逐步修复，不过经历了前期放量，加之4月上半月受大风天气影响，客户看盘积极性明显不足，项目来访量、认购量稳中有降，重回2025年2月水平。据CRIC监测重点项目显示，4月第2周，重点监控项目案场总来访量为11007组，环比下降40%，平均单盘到访量降至40组；总认购量为865套，环比下降16%，单盘周度认购降至3.1套。

图：天津重点监控项目案场单盘周均来访量和认购量走势（单位：组，套）



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

四、穗郑宁等暂无明显起色，项目来访、认购、客户转化率均低位持稳

还有部分城市诸如广州、郑州、南京等，来访、认购稳步回落，客户转化率走低，购房观望情绪依旧浓厚，短期来看增长后劲略显不足。以广州为例，3月至今，重点监测50盘周度总来访量环比跌多涨少，客户转化率基本在4%左右低位波动。

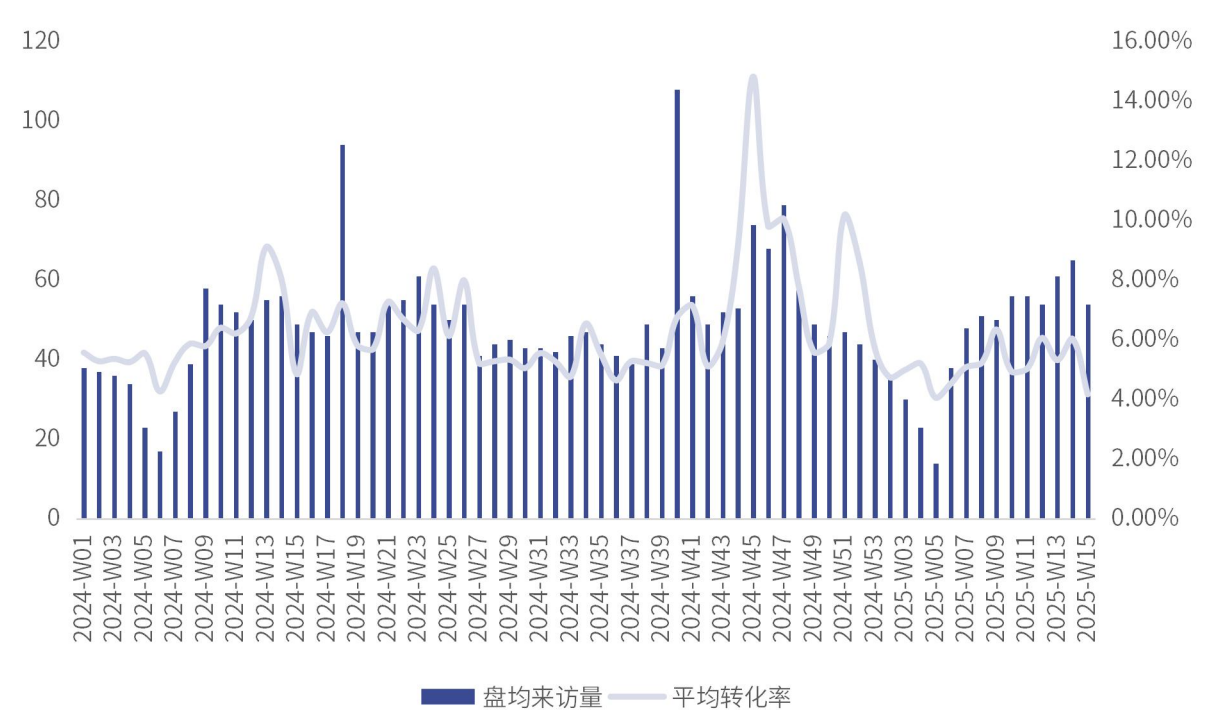
表：广州重点50盘周度来访量、认购量和转化率变动走势（单位：组，套，%）

周度	来访(组)	环比变化	成交套数	环比变化	转化率
3月W1	6403	-4%	243	-7%	3.80%
3月W2	5807	-9%	197	-19%	3.39%
3月W3	5943	2%	227	15%	3.82%
3月W4	5366	-10%	241	6%	4.49%
4月W1	4774	-11%	172	-29%	3.60%
4月W2	4857	2%	193	12%	3.97%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

郑州如是，步入4月以来，重点监测楼盘盘均来访量、认购量稳步回落，第15周（4.7-4.23）盘均认购套数仅为2套，因而使得客户转化率降至4.17%，为年内次低（最低点春节周4.06%）。

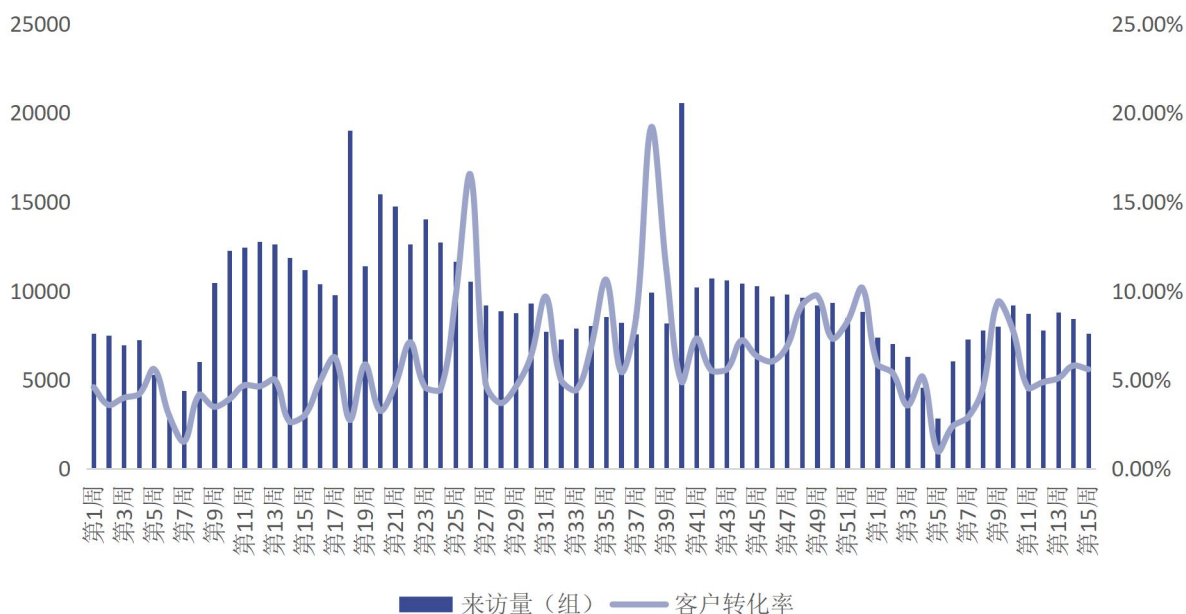
图：郑州重点监控项目案场单盘周均来访量和转化率走势（单位：组，%）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

南京短期内客户转化率稳步回升，但是增幅有限，市场增长动能略显不足。据CRIC监测数据，2025年第15周来访量环比下降8%，认购量环比下降13%，整体市场热度呈现小幅回落，客户观望情绪较重，其中城北板块认购量领先，其次为江宁和城南板块。近期政策利好释放，但政策仍有待发酵，预计短期市场热度维持波动平稳。

图：南京重点监控项目近期来访和认购走势（单位：组）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

总体来看， 新房成交增长动能转弱，4月全月环比回落是大概率事件，不过考量到去年基数不高，同比或延续持平，二季度或将延续止跌企稳态势。各城市间延续分化行情：京沪深杭蓉等热点城市受供给结构影响较大，后期市场热度主要取决于是否有适销对路楼盘入市；天津、武汉等基本面不错的核心二线城市，增长动能略有放缓，来访、认购小幅走低，预期后期成交放量空间有限，而对于广州、南京、郑州当前市场仍处低位徘徊区间，上涨或下降空间都不是太大，若无显著的政策利好，成交难以实现强势反转。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由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。