

## 逆流而上：压力城市的优质板块探析

研究员 / 马千里 邱娟

**VIEW:** 行业供求关系持续修复，优质板块份额仍有望进一步增加。

当前房地产市场面临挑战，供需风险加大，企业战略布局更具挑战性。然而，在市场低迷中，一些特定板块和项目展现出优异的韧性和活力，受到购房者青睐，逆势脱颖而出。本文将分析这些优质板块和项目的内在逻辑，探讨其共性特征和市场份额等指标，以去化速度和销售规模为基础，为企业投资决策提供参考。

### 行业进入修复期，压力城市优质板块价值愈加凸显

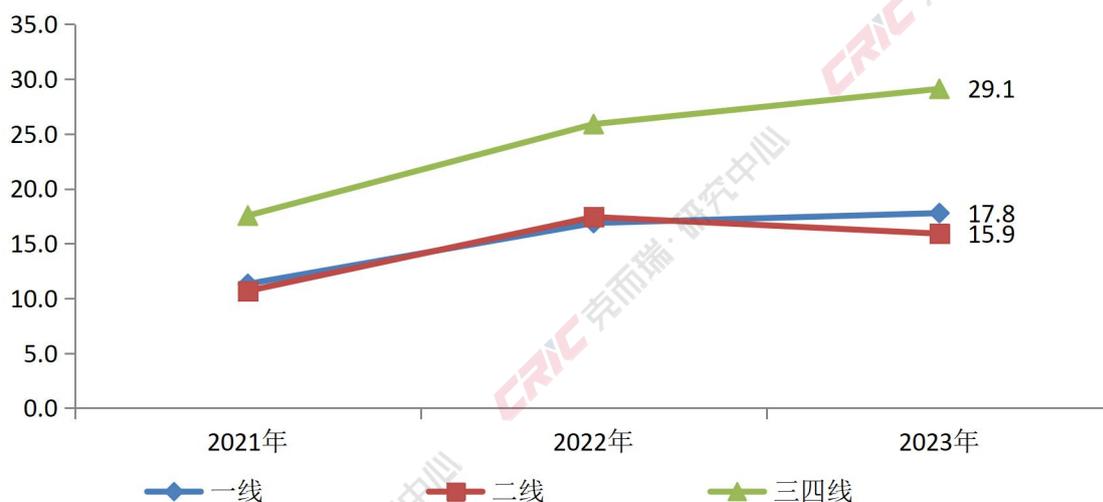
中国房地产行业正处于深度调整期，各城市都面临着销售规模缩减、房价下跌和库存压力增大的挑战，压力城市持续增多，截止 2023 年末，约六成城市商品住宅去化后期超过 24 个月，较 2021 年超过 24 个月的城市比重增加了两成，去化压力明显增加。在这样的情况之下，城市优质板块的价值愈加凸显，成为购房者和投资者青睐的选择。购房者和投资者在选择房产时，可以考虑优质板块的优势和特点，以实现更好的投资回报和居住体验。

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。

图：2021-2023 年各能级城市商品住宅去化周期变化（月）



数据来源：CRIC

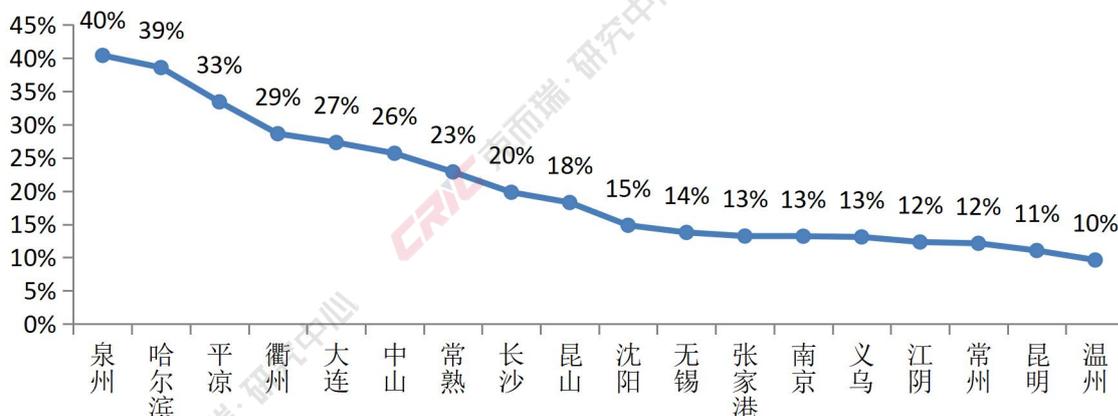
## 优质板块市场份额不容忽视，稳定客源促销售持续向好

尽管压力城市整体库存压力仍在增加，但优质板块仍然存在较佳的投资机会。根据 CRIC 测算，41 个压力城市优质板块成交占比超一成。分面积段来看，160-180 平方米和 180 平方米以上面积段产品，优质板块占比较一般板块均高出 3 个百分点。由此可见，优质板块更倾向于高端产品。50 个典型优质板块，以中高端改善为主，部分发展期刚改板块亦客源充足；从具体的项目来看，二线优质板块中高端产品去化更优异，三四线则是大品牌房企的刚需产品更受青睐。

### 1、压力城市板块分化同样显著，长沙、中山等优质板块市占率超二成

根据 CRIC 测算，上述筛选出的 41 个压力城市优质板块成交面积占总成交面积的比重达 11%，投资机会依然值得关注。其中，平凉、衢州、大连、中山、常熟、长沙等城市优质板块的成交面积占全市的比重均超 20%。典型如泉州桥南板块，2023 年商品住宅成交建面达 32.6 万平方米，占泉州总成交建面的比重高达 40%。

图：典型压力城市优质板块商品住宅全市成交占比



说明：优质板块筛选标注年为 2023 年新房交易面积较 2021 年未出现明显下跌、且消化周期增长低于 10%

数据来源：CRIC

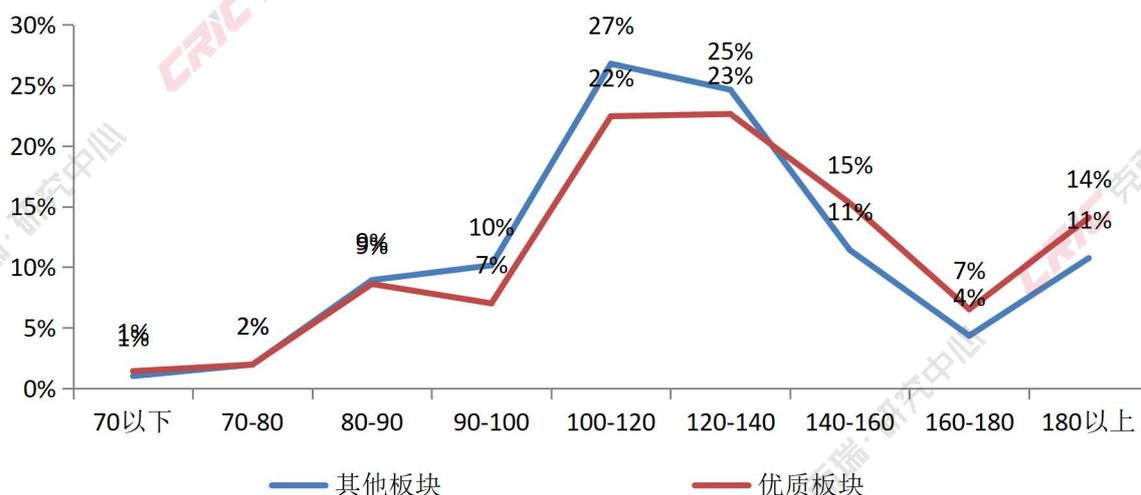
不过，部分板块虽然销售数据比较好，成交占比已经涨至高位，但土地资源较为稀缺，板块发展进入末期，后续发展空间有限，这类板块要慎重考虑。

## 2、优质板块大户型产品占比更高，140-160 m<sup>2</sup>去化压力最轻

研究发现，优质板块和一般板块在不同面积段的分布大体一致，基本呈现倒 U 型，均是 100-120 平方米和 120-140 平方米面积段产品占比最高，均在半数左右，100 平方米以下和 140 平方米以上面积段产品占比相对较低，占比均在二、三成。

但优质板块和一般板块在具体面积段产品的占比存在些许差距。总的来看，优质板块大户型产品比较高，尤其是 140-160 平方米面积段产品，优质板块的成交建面达 15%，较一般板块成交建面占比高出 4 个百分点。此外，160-180 平方米和 180 平方米以上面积段产品，优质板块占比较一般板块均高出 3 个百分点。相比之下，一般板块 100-120 平方米和 120-140 平方米面积段产品较优质板块分别高出 5 和 2 个百分点。由此可见，优质板块更倾向于高端产品，一般板块更偏向改善产品。

图：优质板块和一般板块分面积段成交建面比重（单位：平方米）



数据来源：CRIC

## 3、典型板块：中高端改善为主，少部分发展期刚改板块亦表现较佳

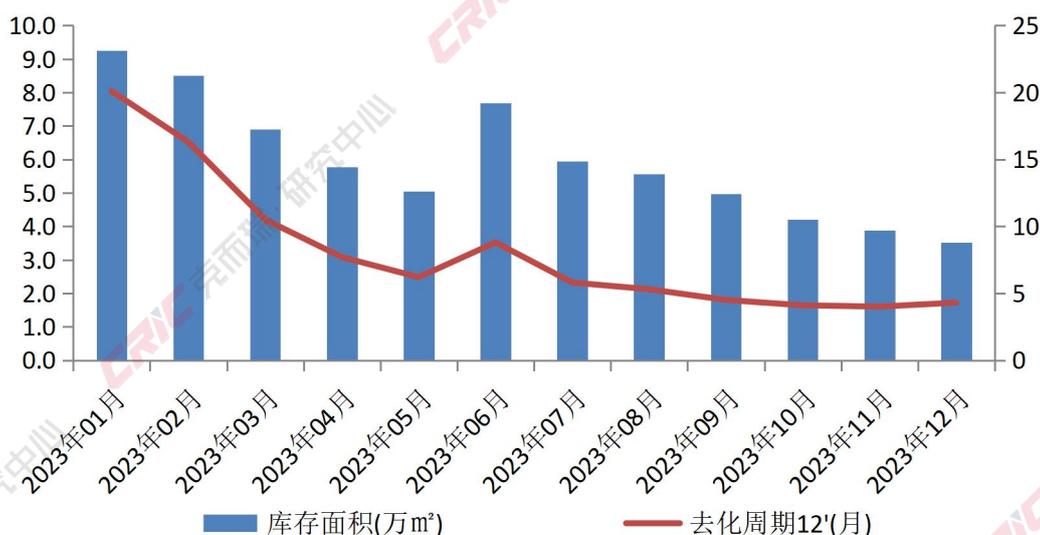
为探究优质板块的产品去化情况，我们筛选出了 50 个优质板块，梳理了这些板块的共性特征：

首先，从区位上来看，这些板块多位于新区核心板块，通常交通便利、配套也比较完善。其次，从产品上来讲，这些板块以中高端改善为主，譬如上海新天地、深圳前海、合肥省府板块等，典型如上海新天地，城市核心区顶豪板块，配套资源齐全，可供地稀缺，在售项目较少，以改善产品为主，价格坚挺，高端产品聚集，客户认可度高。

就以北京朝阳区奶西板块为例，该板块位于望京交通路网集中区，以广营北路为中心，形成了两翼放射状的道路网络，覆盖了多条轨道交通线路，实现了高效便捷的区域连接，方便前往海淀区、朝阳区、昌平区和顺义等城市核心区域。主要轨道交通线路包括地铁 13 号线北苑站、地铁 14 号线来广营站、地铁 15 号线崔各庄站以及地铁 17 号线清河营（北段正在建设中）。商业方面，附近有

新荟城、凯德 MALL、方恒购物中心、新世界百货和麒麟新天地等商业中心。医疗方面，附近有惠尔康医院奶东分院、北京和谐康复医院、地坛医院、望京医院和和睦家医院等医疗机构。教育方面，地块紧邻芳草地国际学校（东洲校区），北侧原陈经纶中学分校目前已经进行整改，将重新引入新的优质教育资源。不仅如此，望京、亚奥商圈已经多年没有新房供应，项目周边二手房挂牌价在 10-15 万元/平方米，存在明显的价格倒挂。因此，该板块去化速度较佳，2023 年该板块库存和去化周期整体呈现明显的下降趋势，至 2023 年 12 月，去化周期仅有 4 个月。

图：2023 年月度北京市朝阳区奶西板块商品住宅库存和去化周期变动情况



数据来源：CRIC

#### 4、典型项目：压力二线改善项目去化优异，三四线大品牌刚需更受青睐

进一步细化到项目上，我们筛选出了 50 个优质项目，梳理了这些项目的共性特征。

从产品类型上来看，**二线城市中高端产品去化较佳**，尤其是与周边二手房存在倒挂的项目，去化速度更快，譬如广州的越秀珠实城发·江湾和樾，是海珠工业大道板块望江品改项目，在售均价与周边二手（光大花园）出现一二手倒挂，有效吸纳地缘客户改善需求，去化保持较快的流速。不仅是这一个项目，自从疫情后，一二线城市改善需求集中显现，高端市场自 2021 年开始进入爆发期，成交量逐年上升，高净值人群需求觉醒。以广州为例，2023 年总价 800 万以上商品住宅成交 7613 套，再创新高。

福州的建发璞云也是如此，项目位于台江核心位置，周边社区建成年份集中于 2012 年，房龄接近十年且整体产品一般，价格 3.7-5.5 元/m<sup>2</sup>，其中次新二手房价格在 4.2-5.5 万/元；而本案为稀缺纯商新房，是第四代立体生态住宅，加之建发品牌认可度高，对高端改善客户更具吸引力，项目售价高达 47674 元/平方米，高出福州平均房价 2 万元/平方米，2023 年 6 月 29 日开盘，共 434 套，2 个月清盘，去化速度十分优异。

图：近五年广州总价 800 万以上商品住宅成交走势



数据来源：CRIC

相比之下，三四线城市则是大品牌刚需更受青睐。常州、无锡、徐州入围的 9 个项目，有 8 个项目是刚需或刚需刚改项目，价格上来看，与本地平均房价相比，基本相当或略低，多在 2 万元/平方米以下；典型如徐州港利上城国际项目，首开时为徐州市场最火热时期，价格较便宜，且为准现房，目前在售新房单价仍不过万，并有现房及期房可选择。小区内部园林规划较好，距离三环高架近，自驾便利，周边在售新房多价格高于该项目，存在一定价格优势。2017 年 5 月 1 日首开，累计入市 5622 套，至今成交 5058 套，备受市场青睐。

从品牌上来看，三四线城市优质项目或是万科、中建、金地这样的全国布局的大品牌房企，或者是本地知名度较高的龙头房企，譬如常州铂悦建设等，是溧阳当地知名企业，口碑较好，2021 年 1 月 10 日开盘，累计推出 2192 套，累计销售 1559 套，去化速度较相对较佳。

## 展望：促置业信心复苏，更应充分发挥优质板块“带头”作用

2024 年新春起，国内消费数据喜人，楼市交易仍低迷。但个别项目逆势热销，供需紧俏、地缘优势为主。房地产规模仍领先各行业，市场信心稳固。随着房价调整，现房准现房比例提高，优质板块特征凸显。明晰市场特征，有助提升信心与行业重建。在多项指标波动下，确保资源分配高效。

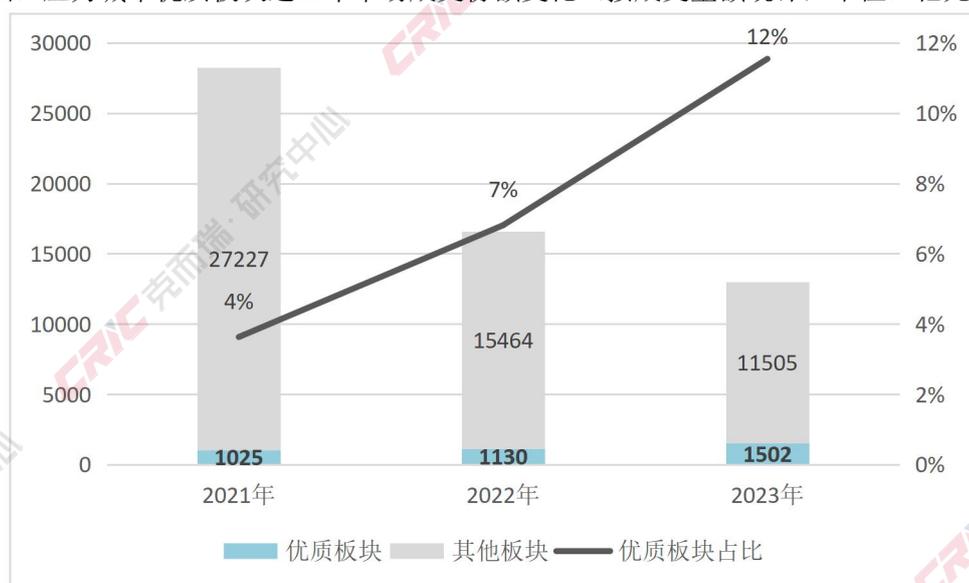
### 1、发展趋势：行业供求关系持续修复，优质板块份额仍有望进一步增加

2021-2023 年，压力城市新房成交金额从 2.7 万亿元下降至 1.15 万亿元，降幅接近六成。但是其中的优质板块市场份额仍能保持稳步上行，成交金额从 1000 亿元上升至 1500 亿元，市场份额也由 4% 上升至 12%，并且在大连、昆山、钟山、哈尔滨等城市，优质板块的成交金额占比更是突破 20%。得益于区位优势 and 稳定客源，优质板块的出货速度得以在逆市行情中保持稳定。

从供求关系角度来看，近年来压力城市的消化周期固然出现了大幅度的上涨，但这主要还是由

于成交面积收窄所致，从库存规模的绝对量来看，2023年样本压力城市狭义库存1.2亿平方米，较2021年末下降了约12%，再加之2022年以来土地市场成交规模的大幅收窄，供给端的持续低位至少将在2-3年内持续。联系最新CRIC统计数据来看，2024年1-2月新房成交规模在近年来处于历史第二低（略高于2020年同期），但新增供应规模仍小于成交，新房市场供求关系仍处于恢复平衡的进程之中。**2024年压力城市仍有望出现更多的优质板块，其关注度和市场份额增长依旧可期。**就供给侧角度而言，建议重点关注仍有开发余量的优质板块，对于价格出现超跌的高利润预期板块也可适度关注。

图：压力城市优质板块近三年市场成交份额变化（按成交金额统计，单位：亿元）



数据来源：CRIC

## 2、优中择优：宁波江东、长沙谷山等兼具抗周期性与规模优势，未来发展预期更值得关注

具体板块建议方面，本文根据近年来优质板块的指标表现，综合去化压力、市场规模、房价波动以及抗波动能力等指标对压力城市的120个优质板块进行了客观评分，优中择优之下，最终评出了各方面综合表现更佳的30个板块，主要集中在宁波、长沙、无锡、福州、南京等城市。

**这些板块不仅平均去化压力较轻，且市场规模多在市內处于领先地位**，2023年平均新房成交金额达到了60亿元，达到了所有优质板块均值的3倍，综合其主力项目定位来看，也多以改善类项目为主。如各项指标客观评分最高的宁波东部新城东板块，该板块为宁波主要豪宅区，产品多为改善类、高端项目。2023年开盘项目均为千万豪宅项目，且开盘即售罄，板块认可度高，2023年末狭义去化周期仅3个月。此外福州的中心城区、长沙的市政府、谷山板块等情况也较为类似。

值得一提的是，南京大校场、河西南、河西中等板块近年来新房成交规模虽出现了较大幅度的下滑，二手房交易景气也出现回落，但是项目去化率依旧全市居于前列，尤其是2023年下半年表现坚挺，比如河西的中北金基涵樾府三次开盘累计去化92%、中宁府南京住宅金额销售第一。综合这些板块的去化压力、市场规模等指标来看，依旧能够在优质板块中排在相对前列的位置。

就稳定市场发展角度而言，建议地方主管部门更加重视这些优质板块的精细化调控，尤其是在板块土地供应和新盘集中上市方面，一方面要做好供求规模的调控，另一方面也要注意土地和新房

供给节奏的衔接，对于近年来土地供应较少甚至断供的板块，可以适当加速城改或土地征收的步伐，提高闲置非宅用地的使用效率，为这些优质板块留出更多的可发展空间。而对于那些待开发土地较多的板块，也应当适当减缓供地节奏，并在城市或板块的供地计划中予以明示，以此保障开发企业和购房者的信心。

表：压力城市中推荐关注的 30 个优质板块

城市	区域	板块	土地消化周期（年）	供求比	狭义消化周期（月）	新房成交金额（亿元）	新房均价（元/平方米）
宁波	鄞州	东部新城东	3.9	1.0	3.0	89.3	48990
宁波	鄞州	江东	3.7	1.0	4.3	122.7	40550
福州	台江区	中心城区	6.8	0.8	6.0	73.7	45388
昆山	玉山镇	城西板块	3.3	1.4	14.2	83.0	29265
长沙	岳麓区	市政府板块	8.8	1.3	5.9	43.0	19681
泉州	鲤城区	桥南板块	8.2	0.8	1.6	50.5	15469
长沙	岳麓区	谷山板块	1.7	1.2	6.0	79.4	15350
宁波	鄞州	万达	4.2	1.1	3.1	77.4	43463
南京	雨花区	铁心桥	4.5	0.8	4.5	56.2	32344
福州	晋安区	东区板块	8.9	1.2	14.7	89.5	39561
长沙	岳麓区	大王山文旅新城	3.7	1.0	6.3	64.0	13338
南京	秦淮区	大校场	3.5	1.0	7.7	189.5	48725
南京	建邺区	河西南	2.6	1.3	7.7	157.3	57517
南京	建邺区	河西中	2.6	1.0	11.7	73.6	62203
长沙	雨花区	红星洞井板块	2.5	0.9	8.7	49.8	13723
宁波	鄞州	东部新城	8.8	0.9	0.2	9.5	43540
无锡	新吴区	旺庄路板块	2.4	1.0	5.5	21.6	23249
长沙	芙蓉区	隆平高科板块	4.2	1.3	9.8	33.7	14070
长沙	天心区	大托板块	1.5	1.1	13.0	32.2	13582
无锡	经开区	奥体板块	6.0	1.5	22.5	55.4	33420
无锡	滨湖区	梁溪河板块	3.7	1.1	10.3	22.5	28576
宁波	余姚	余姚城中	0.4	1.1	3.1	12.7	28968
中山	南部	坦洲镇	-	0.6	17.7	57.6	14512
无锡	经开区	华庄板块	8.3	1.6	16.0	15.9	26136
温州	鹿城区	吕浦	1.5	0.2	3.8	20.1	23898
福州	仓山区	金山板块	1.1	1.0	7.9	45.9	33066
温州	龙湾区	浙南科技城	9.1	1.3	11.1	28.0	20177
沈阳	浑南区	长青桥板块	-	1.1	10.0	22.6	12116
无锡	锡山区	锡东新城板块	3.7	1.1	13.2	42.6	23371
福州	晋安区	中心城区	3.7	0.9	13.5	20.6	33575

数据来源：CRIC

本文为报告节选版，如需全本报告，请联系我们。

## 专题目录

## 《逆流而上：压力城市的优质板块探析》

## 一、行业进入修复期，压力城市优质板块价值愈加凸显

1.1 典型城市库存规模普降，但整体去化压力依旧有增无减

1.2 压力城市持续增多，探寻优质投资板块更为关键

## 二、优质板块市场份额不容忽视，稳定客源促销售持续向好

2.1 压力城市板块分化同样显著，长沙、中山等优质板块市占率超二成

2.2 优质板块大户型产品占比更高，140-160 m<sup>2</sup>去化压力最轻

2.3 典型板块：中高端改善为主，少部分发展期刚改板块亦表现较佳

2.4 典型项目：压力二线改善项目去化优异，三四线大品牌刚需更受青睐

## 三、优质板块案例研究

3.1 长沙-谷山：承接城市宜居定位，近两年以来成交金额接近翻番

3.2 昆明-泛亚科技：地缘刚需刚改客群丰富，关注后续城改机会

3.3 常州-市府：地标林立配套完善，高端项目量价走势稳健

## 四、展望与建议：促置业信心复苏，更应充分发挥优质板块“带头”作用

4.1 发展趋势：行业供求关系持续修复，优质板块份额仍有望进一步增加

4.2 投资视角：量价超跌催生中长期投资机会，央国企已提前“抄底布局”

4.3 政策建议：继续严控供地计划稳信心，避免过度发展保障房造成“误伤”

4.4 优中择优：宁波江东、长沙谷山等兼具抗周期性与规模优势，未来发展预期更值得关注