

2024 年 12 月

# 中国房地产 研报



改善盘“以质争量”、刚需盘“以价取胜”支撑市场回温

## 改善盘“以质争量”、刚需盘“以价取胜”支撑市场回温

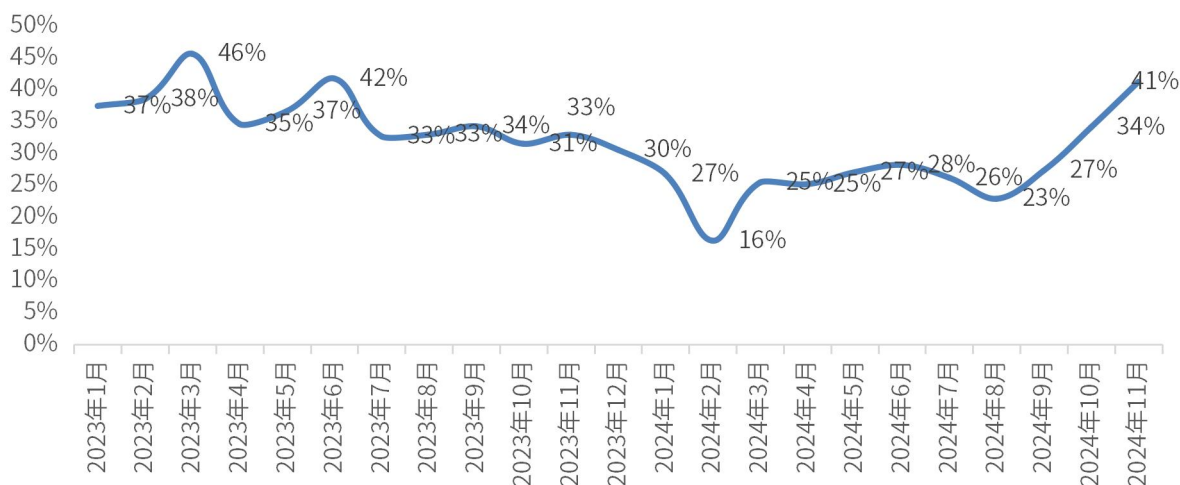
文/杨科伟 俞倩倩

2023年以来全国楼市市场热度稳中有降，至2024年已有止跌企稳态势，11月27个典型城市项目平均去化率高达41%，已接近2023年以来峰值。究竟当前热销楼盘有什么共性特征？12月又能否延续市场热度稳步回升的态势呢？

### 一、新政2个月后27城去化率攀升至41%，锡徐莞等弱三四线提质缩量亦回温

纵观2023年以来27个典型城市月度平均去化率变动情况，基本呈现出波动下行态势，2024年2月触底后开始企稳回升，尤其是2024年9月新政以来节节攀升：据CRIC监测数据，2024年11月27城项目平均去化率仅为41%，环比上涨7个百分点，同比上涨8个百分点，与2023年以来波峰46%仅有5个百分点的差距。

图：27个典型城市2023年1月以来平均去化率变动情况



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

城市层面，除了上海、深圳、成都、杭州等热点恒热，去化率居前之外，我们可以看到，苏州、合肥、郑州、徐州、东莞、无锡等行情相对低迷的二三线城市本月去化率均在5成以上，主要源于房企推货“提质缩量”，这些城市11月开盘项目个数均在5个以内，以徐州为例，推盘个数仅为2个，但是两盘开盘即售罄，也保证了短期市场热度得以回升。

表：2024年11月27个典型城市项目开盘平均去化率变动情况

城市	首开或加推项目次数	2024年11月去化率	2024年10月去化率	环比	2023年11月去化率	同比	2024年Q3月均去化率	较2024年Q3月均去化率
北京	2	28%	36%	-8pcts	64%	-36pcts	16%	12pcts
上海	38	49%	38%	11pcts	48%	1pcts	33%	17pcts
广州	22	9%	15%	-6pcts	27%	-18pcts	6%	3pcts
深圳	9	47%	44%	3pcts	22%	25pcts	8%	39pcts

徐州	2	100%	无项目开盘	/	62%	38pcts	37%	63pcts
成都	6	96%	95%	1pcts	61%	35pcts	55%	41pcts
东莞	1	70%	95%	-25pcts	44%	26pcts	0%	70pcts
郑州	2	65%	40%	25pcts	24%	41pcts	14%	51pcts
无锡	1	62%	0%	62pcts	30%	32pcts	7%	55pcts
苏州	5	62%	13%	49pcts	36%	26pcts	10%	53pcts
天津	6	62%	64%	-2pcts	58%	4pcts	51%	11pcts
合肥	2	53%	88%	-35pcts	61%	-8pcts	23%	30pcts
杭州	30	52%	48%	3pcts	45%	7pcts	29%	23pcts
重庆	12	41%	55%	-14pcts	17%	24pcts	23%	18pcts
长沙	2	41%	0%	41pcts	53%	-12pcts	37%	4pcts
宁波	6	38%	29%	9pcts	13%	25pcts	4%	35pcts
西安	7	36%	19%	17pcts	41%	-5pcts	23%	14pcts
青岛	9	33%	12%	21pcts	14%	19pcts	9%	24pcts
济南	16	26%	43%	-17pcts	27%	-1pcts	14%	12pcts
南京	22	24%	16%	8pcts	14%	10pcts	16%	8pcts
嘉兴	3	24%	27%	-4pcts	21%	3pcts	23%	1pcts
武汉	8	22%	33%	-11pcts	21%	1pcts	17%	5pcts
福州	1	21%	0%	21pcts	32%	-11pcts	0%	21pcts
昆明	2	20%	28%	-8pcts	21%	-1pcts	25%	-5pcts
佛山	18	14%	22%	-8pcts	17%	-3pcts	9%	6pcts
珠海	6	10%	7%	3pcts	8%	2pcts	5%	6pcts
常州	4	7%	16%	-9pcts	6%	1pcts	3%	4pcts
合计	242	41%	34%	7pcts	33%	8pcts	19%	22pcts

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

微观项目层面，无论是刚需盘还是改善盘，都不乏热销情况，归结特征，改善盘“以质争优”，刚需盘“以价取胜”，项目间分化持续加剧。具体来看，

## 二、产品创新：四代宅以高得房率、功能空间完备吸引二手改善客群回流

当前改善盘热销，产品力的提升起到了关键作用。尤其是四代宅在多个核心一二线城市逐步落地，基本也成为区域销量王者，引流二手房改善客群重新回流至新房市场。下表我们罗列了11月部分热销的四代宅项目，主要是凭借得房率的提升和功能空间的逐步完善而实现热销。

表：2024年11月典型城市四代宅项目热销情况（单位：套）

城市	项目名称	区域/板块	认购套数	热销原因
武汉	福星惠誉铂雅府	江岸	108	汉口内环首个准四代宅、拟对口双一梯队。
南京	招商金陵序	建邺河西板块	88	第四代住宅产品打造、充足的地缘改善需求及首开高优惠折扣。
武汉	城投金沙府	武昌	76	首开小高层、二环内首个准四代住宅。
苏州	龙湖未来御湖境	相城区高铁新城	75	次核心地段+四代宅+品牌优势(96折)。
武汉	天创云和樾	汉阳	71	主城区稀缺洋房+准四代住宅+强产品力。

武汉	金融街恒江雅筑	江汉	63	汉口准四代住宅、片区较稀缺小高层产品。
武汉	方岛金茂智慧科学城	汉阳	60	准四代住宅、延续低价销售。
武汉	建发璞玥	武昌	56	准四代住宅、区位优势、优质教育资源。
重庆	观音桥板块	观宸	44	城市顶级产品，核心区位，主力在售精装“四代宅”产品加推热销。
武汉	恺德雲麓	硚口	43	汉口首个准四代住宅、高性价比
重庆	长嘉汇	弹子石板块	41	两江四岸核心地段，精装四代宅产品赠送面积约40平方米。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

以南京为例，招商金陵序项目位于河西北稀缺供应板块，凭借第四代住宅产品的打造——露台空间全赠送，实现近100%实得率；打造垂直会所体系，引入荷兰管家，带来顶级酒店的服务理念。首开推出110套房源，其中高层92套，洋房18套，摇号开盘，当天去化达8成。

再如武汉，2024年11月商品住宅项目认购TOP20的项目中有7个均为四代宅/准四代宅项目，占比高达35%。其中福星惠誉铂雅府、金融街恒江雅筑项目主要凭借稀缺业态属性及优质配套获得市场高热度。福星惠誉铂雅府为汉口内环首个准四代宅，拟对口双一教育梯队，教育资源优质、配套成熟首开超高层、小高层，其中小高层得房率90-95%，为首开成交主力，去化速度明显快于超高层。金融街恒江雅筑项目为汉口二三环准四代住宅，综合得房率超90%，项目体量小，仅3栋楼，小高层为片区较稀缺产品，市场热度较高。

而城投金沙府和天创天创云和樾项目，则是通过高得房率实现高性价比，持销流速维持高位。两项目得房率均在90%以上，面价段跨度为103-142平，若以同类产品平均75%的得房率来看，若单价相同，购买这两个项目可额外获得15-20平不等的赠送面积，性价比凸显。

### 三、学区改善：优质学区“锦上添花”，长镐等内陆城市强学区属性盘热销

改善盘往往凭借核心区位和健全配套获得购房者青睐，而当前学区改善越来越成为购房者核心关注点，尤其对于长沙、西安、南宁等内陆城市而言，强教育属性楼盘仍可在低迷的市场行情中异军突起。下表我们罗列了11月部分热销的学区房项目，主要是通过优质的教育资源获得销售佳绩。

表：2024年11月典型城市学区房项目热销情况（单位：套）

城市	项目名称	区域/板块	认购套数	热销原因
西安	华润置地港悦城	国际港务区	128	教育资源+价格优势
南宁	交投·和顺青云台	五象湖东板块	76	优质学区+地铁+配套齐全+改善产品
西安	山东健康同人乐府	国际港务区	75	项目首开+教育资源
南宁	交投·和顺学府	五象湖东板块	75	优质学区+价格优势+户型均好
长沙	中国铁建花语江南	天心区首府南板块	69	学区
长沙	中建桃李九章	芙蓉区隆平高科板块	64	学区
南宁	威宁青运村	总部基地板块	63	促销降价+学区价值+配套齐全+现房
苏州	润鸿四季	姑苏区护城河外	60	价格远低于竞品+学区优势
长沙	招商蛇口江山境	岳麓区市政府板块	50	学区
重庆	学樾金茂悦	华岩板块	41	教育配套加持，最低85折优惠
长沙	中建和悦宸光	天心区首府南板块	36	学区
重庆	华润中央公园悦府	中央公园板块	27	湖景住宅+双重点教育，部分户型得房率超100%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

以长沙为例，2024年11月商品住宅项目认购TOP10的项目中有4个均为学区房项目，再如西安，华润置地港悦城项目周边聚集了铁一中、高新一中等名校，以“名校+”的单位密度来看，只有奥体中心板块可以媲美，因而2024年11月认购套数高达128套，位列西安当月认购量TOP3。山东健康同人乐府项目如是，该项目为山东健康集团进驻西安首个项目，全部楼栋已经封顶；地处奥体核心板块，紧邻铁一中陆港中学，教育优势明显，因而11月认购量也高达75套。

#### 四、价格优势：渝厦苏常等部分刚需盘提佣降价使“以价换量”成为可能

而对于刚需客群而言，“以价换量”对于项目而言则是更为直接有效的方法，弱二线城市诸如重庆、厦门、福州、常州等部分项目加强折扣力度，取得了不错的营销效果。

表：2024年11月典型城市降价项目热销情况（单位：套）

城市	项目名称	区域	认购套数	热销原因
长春	嘉瑞万龙国际城二期	宽城	112	提高渠道佣金
苏州	保利融信云上流光	相城区黄桥	86	价格优势(约61折)
长春	万科星光城	净月	78	降价、提高渠道佣金
福州	江督府二期	闽侯/南通	66	降价
苏州	中冶国锐锦绣雅著	相城区开发区	60	现房+折扣放大(目前67折)
苏州	北辰观澜府	吴中区太湖度假区	60	价格优势(价格为目前板块最低)
重庆	北辰悦来壹玖樾	悦来板块	59	精装高层折总价约85-103万，洋房面积90-128㎡总价95-132万
厦门	保利首开云禧	海沧/东孚	58	低价优势、准现房、低总价户型
长春	中铁长春博览城	朝阳经济开发区	56	降价、提高渠道佣金
常州	星河丹堤	武进区西太湖	55	价格优势+准现房+家装包
厦门	远洋风景	同安/工业区	40	低总价、刚需社区、配套齐全
常州	星河时代	新北区春江	40	价格优势+高分销点数+家装包
重庆	电建洺悦城	龙洲湾板块	39	四期洋房加推，99万起买142㎡洋房，建面单价约7300元/平
福州	国贸建发保利悦湖	闽侯/上街	37	价格优势
厦门	环东金茂悦云湾	翔安/环东海域	36	低总价、区位性价比
常州	保利·大都汇	经开区经开区城区	36	价格优势+高分销点数
重庆	中国铁建山语桃源	空港西区板块	35	三期清水产品主力在售，折扣6-85折不等，总价约85万/套起
福州	国贸江屿原	闽侯/南屿	33	价格优势
常州	国锐·雲熙	经开区经开区城区	33	价格优势+高分销点数
常州	东城金茂悦	经开区横林	30	价格优势+准现房

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二线城市热销项目中，长春宽城区嘉瑞万龙国际城二期项目通过提佣方式促进11月认购112套，重庆中国铁建山语桃源以价换量，折扣力度达到6-85折；重庆电建洺悦城项目四期洋房加推，99万起买142平洋房，建面单价低至7300元/平方米。而福州江督府二期项目，沿江房源降价约1000元/平方米，6字开头，价格优势显著。

三四线以常州为典型代表，11月成交套数TOP10项目中，以价换量仍是主导，刚需盘价格再次下探，另外通过赠送家装包等形式加大促销力度，成交量保持高位水准。其中星河丹堤精装准现房

12000 元/平方米起，星河时代精装高层 11500 元/平方米起，另外赠送 8-10 万家装包；保利大都汇最低 6 折+最高 4.8%分销点数；11000 元/平方米起；东城金茂悦 69 折等；这也使得多个刚需盘成交套数长期霸榜前十。

**总体来看**，得益于 930 新政刺激，各城市项目开盘去化率稳中有增，至 11 月已达阶段性高点 41%，而从热销项目来看，改善盘“以质争优”，刚需盘“以价取胜”，项目间分化持续加剧。热销项目中刚改、中改和高改盘主要凭借着产品创新——四代宅打造逐步提升居住舒适度和差异化产品打造策略来创造竞争优势；此外学区教育资源也是额外加分项。刚需项目则主要通过降价和提佣方式持续收割潜在客群。

预判后市，我们认为随着年末将至，房企预期会加快推盘频次的同时提升折扣力度，叠加政策利好效应，市场热度有望高位维持。

#### 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。