

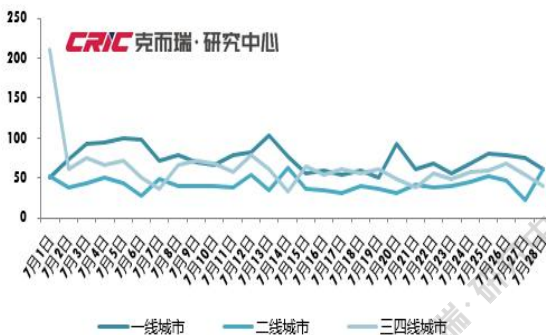
【研究视点】

7月新房供需皆环降3成，预期8月延续低位波动

7月新房供需两淡，绝对量均为年内低位（仅略高于年初1-2月），二手房成交走弱，但环比跌幅小于新房，同比仍增31%。土地成交规模回落，同比降幅超三成，但平均溢价率升0.6pcts至3.8%。

预判8月，我们认为，受高温天气、供给约束、利好政策提振效应边际递减等综合影响，8月整体成交预期延续低位波动，与本月成交规模持平或小幅微增。不同城市仍然呈现出显著的分化行情：第一梯队当属成都和西安，短期内市场韧性相对较强，对周边地市虹吸使得整体新房成交尚有支撑；第二梯队当属京沪深杭等新政边际效应递减，本月受供给结构影响，京深去化率持增，而沪杭则高位回落，后续市场热度也将随新盘入市波动加剧；第三梯队当属合肥、南京、武汉、长沙、天津等二线城市，新房成交仍处于阶段性调整期，短期内不会出现明显回升。

成交指数



土地市场

指标	2024年7月	2024年6月
总价TOP10门槛(亿)	19.86	18.87
总价TOP10榜首(亿)	89.01	112.00
单价TOP10门槛(元/平方米)	22252	35084
单价TOP10榜首(元/平方米)	88462	50694

【附录】

出品单位：克而瑞研究中心

总 编：丁祖昱 张 燕

主 编：孟 音 林 波

责任编辑：杨科伟 马千里 谢杨春 俞倩倩 邱娟

李诗韵

城市供求

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	0.7	1249	30.5
上海	1.0	798	13.6
广州	0.6	1420	24.0
深圳	0.8	900	29.1
成都	0.9	1697	14.4
武汉	0.8	1628	25.5
天津	1.2	1321	19.4
惠州	0.7	1280	36.9
青岛	0.4	1083	16.1
长春	0.6	1056	31.2
西安	1.1	988	12.8
佛山	0.8	964	24.2
重庆	0.6	794	17.2
郑州	1.2	761	22.5
苏州	0.7	747	21.4
南京	0.5	710	22.2
珠海	0.7	690	44.2
南宁	0.3	659	26.4
济南	0.7	641	17.3
杭州	1.0	637	8.5
长沙	1.2	564	15.8
昆明	0.4	515	20.6
无锡	1.1	510	32.1
常州	0.5	479	33.3
宁波	1.0	379	20.8
徐州	0.7	293	22.7
厦门	0.7	274	23.4
合肥	1.4	229	10.3
福州	0.6	225	27.4
嘉兴	0.5	155	25.4

【纵深解读】

宏观：二季度GDP增速放缓，6月商品房销售量价跌幅收窄

政策：三中全会定调房地产，广州等64城政策优化

楼市：新房供求环比降3成，二手成交转降但跌幅小于新房

土地：成交建面环降16%，市场热度持续分化

【数说楼市】

新增供应：环比降24%，一线显著回落、京津沪渝等逆市微增

新房成交：环降3成达年内低点，京沪深杭等政策效果快速衰减

项目去化：开盘数量减半，平均去化率环降2pcts至27%

库存：供求比0.8致库存持降，穗汉宁苏等近半数城市去化周期改善

二手住宅：成交环降3%、同比增31%，京深高位持稳、沪杭回调



研究观点 7月新房供需皆环降3成，预期8月延续低位波动

7月新房供需两淡，绝对量均为年内低位（仅略高于年初1-2月），二手房成交走弱，但环比跌幅小于新房，同比仍增31%。土地成交规模回落，同比降幅超三成，但平均溢价率升0.6pcts至3.8%。

经济层面，在加大宏观政策实施力度之下，工业、出口、就业、物价等主要指标总体改善。商品房销售因利好新政加持、房企年中冲刺等短期利好因素影响，延续弱修复态势，绝对量达年内高点；新开工、竣工止跌企稳、环比持增，开发投资额累计同比降幅持稳10.1%。

政策层面，中央二十届三中全会定调房地产，LPR再下调10BP，央行披露保障性住房再贷款发放进度，300亿专项基金设立助力国有企业盘活存量土地。地方广州、昆明等64城69次政策放松，广州放开港澳台及外籍120平以上住房限购，多地优化容积率计算规则，支持高品质住宅建设。

新房市场，7月供应规模稳步回落，30个重点城市新增供应804万平方米，环比下降24%，同比下降16%，绝对量为年内低位，仅略高于年初1-2月水平，较二季度月均下降23%，前7月累计同比降幅为31%。一线供应显著回落，环比降幅显著高于二三线。成交层面，7月因年中冲刺季已过，多数城市房企营销力度下降，推盘力度减弱+折扣力度回收，叠加高温天气和核心城市政策效应衰减，成交高位回落，仅略高于年初1-2月水平。分能级来看，4个一线环比下降24%，同比下降4%，较二季度月均下降5%，累计同比下降29%，韧性显著好于二三线。项目去化层面，7月因年中冲刺节点过后，房企推盘积极性稳步回落，全月25个重点城市首开和加推共计139次，去化率与上月相比小幅微降，据CRIC调研数据，重点城市7月平均开盘去化率为27%，较上月环比微降2pcts，同比下降4pcts。

土地市场，7月供地节奏不及去年同期。截止7月28日，全国300城7月经营性土地成交规模仅4828万平方米，较上年同期降幅超三成。市场热度略有提升，平均溢价率升至3.8%，环比上月上涨0.6个百分点。不过，城市间热度持续分化，典型如上海和苏州，在土地质量提升以及政策利好因素的影响下，上海杨浦2幅地溢价率均超过15%，土拍热度明显提升；而苏州3宗地均底价或超低溢价成交，市场持续低温。

预判8月，我们认为，受高温天气、供给约束、利好政策提振效应边际递减等综合影响，8月整体成交预期延续低位波动，与本月成交规模持平或小幅微增。

不同城市仍然呈现出显著的分化行情：第一梯队当属成都和西安，短期内市场韧性相对较强，对周边地市虹吸使得整体新房成交尚有支撑；第二梯队当属京沪深杭等新政边际效应递减，本月受供给结构影响，京深去化率持增，而沪杭则高位回落，后续市场热度也将随新盘入市波动加剧；第三梯队当属合肥、南京、武汉、长沙、天津等二线城市，新房成交仍处于阶段性调整期，短期内不会出现明显回升。其他多数弱二线和三四线城市成交大概率没有起色。

01/宏观 二季度 GDP 增速放缓，6 月商品房销售量价跌幅收窄

7月15日上午，国家统计局公布了上半年月宏观经济和房地产行业数据。经济层面，在加大宏观政策实施力度之下，工业、出口、就业、物价等主要指标总体改善。商品房销售因利好新政加持、房企年中冲刺等短期利好因素影响，延续弱修复态势，绝对量达年内高点；新开工、竣工止跌企稳、环比持增，开发投资额累计同比降幅持稳 10.1%。

1、二季度 GDP 增速放缓至 4.7%，6 月城镇调查失业率持稳 5.0%

上半年，国民经济运行总体平稳，初步核算上半年国内生产总值 616836 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%，二季度 GDP 实际增长 4.7%，增速比一季度 5.3% 有所回落，二季度经济增速回落有极端天气、雨涝灾害多发等短期因素的影响，也反映出当前经济运行中的困难挑战有所增多，特别是国内有效需求不足的问题比较突出，但中长期经济稳定运行、长期向好的基本面没有改变。就业总体稳定。上半年，全国城镇调查失业率平均值为 5.1%，比一季度下降 0.1 个百分点，比上年同期下降 0.2 个百分点，6 月单月为 5.0%，持平于 5 月。

2、M1、M2 增速持续回落，居民中长期贷款仍处近年同期最低位

从金融数据来看，内需不足、购买需求相对疲弱的态势延续。一方面货币供应增速继续回落，6 月 M1 同比增速回落 0.8 个百分点至 -5.0%，M2 同比增速回落 0.8 个百分点至 6.2%；另一方面，6 月社融存量同比增长 8.1%，增速较上月下降 0.3 个百分点。

值得关注的是，当前居民信贷需求依然不足。上半年，居民短期贷款净增长 0.3 万亿，是 2009 年以来上半年净增量的最低值。居民中长期贷款净增长 1.2 万亿，是 2013 年以来上半年净增量的最低值，同时，6 月单月的居民中长期贷款增量也处在近 9 年同期的最低位。偏弱的贷款增长意味着居民不愿意加大债务负担，加杠杆消费意愿明显不足。

3、6 月商品房销售环增 50% 同比降幅收窄，投资延续弱修复累计同比降幅 10.1% 低位持稳

6 月因政策利好持续发酵，叠加房企年中冲刺季，推盘节奏加快、折扣力度增加，销售达到年内高点：6 月新建商品房销售面积为 11274 万平方米，销售金额为 11468 亿元，环比涨幅均在 50% 以上，同比降幅分别较上月收窄 6.2pcts 和 12.1pcts。上半年销售面积和金额累计同比降幅分别为 19% 和 25%。6 月销售面积与 3 月小阳春基本持平，销售金额则创年内新高，究其原因，一是 6 月仍处于 517 新政利好释放期，二是因年中房企业绩冲刺，加快推盘节奏、优化供给结构、增加折扣力度，刺激了一波存量需求释放。

1—6 月份，全国房地产开发投资 52529 亿元，同比下降 10.1%，降幅与 1—5 月基本持平，累计同比降幅低位持稳，降幅并未扩大。一方面是房企新开工积极性回升，对开发投资的拉动有一定积极作用，新开工面积累计降幅连续四个月收窄，6 月新开工面积 7933 万平方米，环比上涨 21%，同比下降 21.7%，从绝对量上看，企业新开工稳中有增，略好于 3 月小阳春水平；另一方面，本月土地成交规模低位回升，6 月全国 300 城经营性土地成交面积 5759 万平方米，成交金额 1749.3 亿元，环比分别上涨 18% 和 48%。

02/政策

三中全会定调房地产，广州等64城政策优化

中央层面，二十届三中全会定调房地产，LPR再下调10BP，央行披露保障性住房再贷款发放进度，300亿专项基金设立助力国有企业盘活存量土地。地方层面，广州、昆明等64城69次政策放松，广州放开港澳台及外籍120平以上住房限购，多地优化容积率计算规则，支持高品质住宅建设。

1、三中全会：涉及住房供给体系、赋权地方调控、改革预售及融资方式、完善税收制度

7月15日-7月18日，二十届三中全会召开，会议审议通过了《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》。《决定》提出：加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。

这些内容在过往会议和决议中都有表述，一些已在落实，但此次集中写入《决定》，预示着一系列房地产行业调控举措和改革成果在未来仍将会进一步确认和深化。一方面仍要扩大挖潜住房需求消费，“防范化解房地产风险”；另一方面，通过赋权地方调控、改革预售及融资方式、完善税收制度，建立租购并举的住房制度，更好满足和保障好社会多元化的住房需求，加快构建房地产发展新模式。

2、LPR下调10BP，央行发放120亿保障房再贷款，300亿专项基金支持国企盘活存量土地

7月22日，央行公布最新一期LPR报价，1年期LPR为3.35%，5年期以上LPR为3.85%，均较前一期下调10个基点。

近期，央行披露保障性住房再贷款发放进度，截至二季度末，金融机构已经发放了近250亿元租赁住房贷款，人民银行已审核发放再贷款资金超过120亿元，新工具依然采用“先贷后借，按季操作”的模式，即金融机先发放贷款，下一季度再向央行申请再贷款资金，目前看后续贷款投放有望进一步加快。

7月5日，经由国务院国资委批准、中国诚通联合东方资产共同发起设立的国有企业土地资产盘活专项基金宣告成立，总规模为300亿元，基金存续期限为10年+2年，采用项目直投和设子基金方式开展投资，助力国有企业盘活利用存量土地和既有建筑，提高国有资本配置效率。

3、64城69次政策微调，多地优化容积率计算规则、鼓励高品质住宅供应

7月，64个城市69次放松房地产政策，频次环比上月有所增加。需求端政策内容主要包括几方面：其一，广州等4市县放松限购，广州放松对港澳台及外籍人士购房限制，建面120平方米以上面积的住宅不限购，海南陵水、五指山等下调高校生、常住人口限购门槛。其二，宁波、昆明等14城放松限贷，例如宁波将信贷套数认定范围缩小到区县一级，仅有一套正在挂牌出售的住房的再购房享受首套信贷政策。其三，宣城市旌德县取消限价，明确取消新建住宅小区的商品房销售价格并联审查制，由房地产企业依照市场情况自主定价。其四，武汉、贵阳等40城放松公积金贷款，武汉首套、二套公积金贷款最高额度分别上调至120万元、100万元。其五，徐州、北海等20城发布购房补贴，比如菏泽对卖旧买新的购房者补贴100%契税，对季度销售面积达标的开发商营销团队给予3-8万元的奖励。此外，多地推进住房“以旧换新”和存量房收储工作，湛江、鹰潭、赣州等多地优化容积率计算规则，鼓励高品质住宅供给。

03/楼市 新房供求环比降3成，二手成交转降但跌幅小于新房

核心要点

1、新增供应：7月供应规模稳步回落，30个重点城市新增供应804万平方米，环比下降24%，同比下降16%，绝对量为年内低位，仅略高于年初1-2月水平，较二季度月均下降23%，前7月累计同比降幅为31%。一线供应显著回落，环比降幅显著高于二三线。

2、成交：7月因年中冲刺季已过，多数城市房企营销力度下降，推盘力度减弱+折扣力度回收，叠加高温天气和核心城市政策效应衰减，成交高位回落，仅略高于年初1-2月水平。分能级来看，4个一线环比下降24%，同比下降4%，较二季度月均下降5%，累计同比下降29%，韧性显著好于二三线。

3、项目去化：7月因年中冲刺节点过后，房企推盘积极性稳步回落，全月25个重点城市首开和加推共计139次，去化率与上月相比小幅微降，据CRIC调研数据，重点城市7月平均开盘去化率为27%，较上月环比微降2pcts，同比下降4pcts；和一季度相比增长6pcts，去化率仍处于低位波动。

4、库存：7月30城库存面积为23645万平方米，环比下降0.9%，与去年同期持平。南京、广州、南宁、常州、昆明、武汉、徐州、佛山、长春、重庆、嘉兴、青岛、苏州、厦门等14城消化周期环比有所缩短，降幅均在5%以内，除重庆外，其他重点监测城市消化周期均高于去年同期，显示库存压力有增无减。

5、二手住宅：7月22个重点城市二手房成交面积预计为1393万平方米，环比转降3%，同比增长31%，增幅有所扩大。前7月累计成交面积预计为8731万平方米，累计同比下降4%。

后市展望

预期8月供求延续低位，政策效应递减、成交上涨动力不足

预判8月，我们认为，受高温天气、供给约束、利好政策提振效应边际递减等综合影响，8月整体成交预期延续低位波动，与本月成交规模持平或小幅微增。

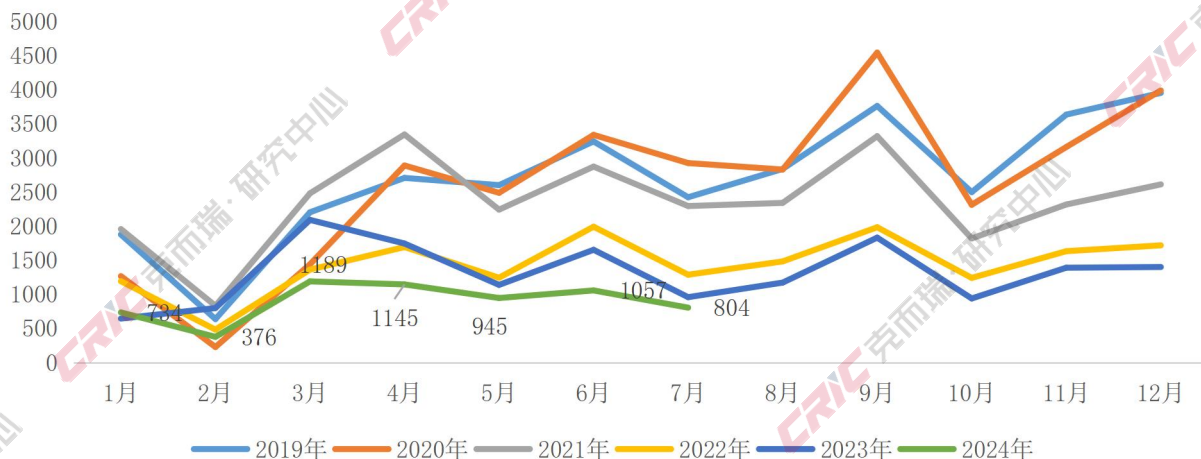
不同城市仍然呈现出显著的分化行情：第一梯队当属成都和西安，短期内市场韧性相对较强，对周边地市虹吸使得整体新房成交尚有支撑；第二梯队当属京沪深杭等新政边际效应递减，本月受供给结构影响，京深去化率持增，而沪杭则高位回落，后续市场热度也将随新盘入市波动加剧；第三梯队当属合肥、南京、武汉、长沙、天津等二线城市，新房成交仍处于阶段性调整期，短期内不会出现明显回升。其他多数弱二线和三四线城市成交大概率没有起色。

二手房市场仍处于高位震荡行情，目前整体成交动能略有放缓，但是因刚需购房者基数较大，市场韧性还是略好于新房，预期8月整体成交规模还将延续高位。

1、新增供应：环比降 24%，一线显著回落、津汉济渝等逆市微增

7月供应规模稳步回落，30个重点城市新增供应804万平方米，环比下降24%，同比下降16%，绝对量为年内低位，仅略高于年初1-2月水平，较二季度月均下降23%，前7月累计同比降幅为31%。

图：2019-2024年分月份全国30个重点城市商品住宅新增供应面积（单位：万平方米）



数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

一线供应显著回落，环比降幅显著高于二三线。4个一线城市整体预计供应面积142万平方米，环比下降37%，同比下降23%，较二季度月均水平下降26%。仅北京一城同比持增，累计同比降幅收窄至7%，余下三城均同环比齐降，供应略显低迷。以上海为例，受高温影响，房企推盘节奏并不高，仅有7盘首开或加推，不足2000套房源入市。

二三线城市供应环比稳中有降，天津、武汉、济南、重庆、惠州、常州等环比增加，西安、杭州、长沙、佛山等虽环比持降但仍好于去年同期。26个重点二三线城市合计供应662万平方米，环比下降20%，同比下降14%，累计同比降幅为33%。从变化情况来看，大体分为以下几类：一是少数城市诸如郑州、徐州因上月基数较低，本月迎来阶段性放量，同环比齐增；二是部分城市诸如天津、武汉、济南、重庆、惠州、常州等环比增加但仍不及去年同期；三是西安、杭州、长沙、佛山等因年中放量，本月环比回落，但好于去年同期。四是多数城市季节性回落，同环比齐降。

值得关注的是，二三线城市中目前已有成都、西安、郑州、无锡、珠海等5城累计同比降幅收窄至2成以内，整体供给约束有所缓解。

表：2024年7月全国30个重点城市商品住宅新增供应面积（单位：万平方米）

能级	城市	7月	环比	同比	较二季度月均	前7月	累计同比	能级	城市	7月	环比	同比	较二季度月均	前7月	累计同比
一线	北京	26	-43%	5%	-23%	230	-7%	二三线	长春	19	25%	14%	10%	110	-34%
	上海	52	-39%	-25%	-29%	439	-16%		南京	19	-38%	-41%	-30%	145	-51%
	广州	38	-31%	-26%	-26%	306	-28%		苏州	19	-44%	-1%	-31%	164	-44%
	深圳	27	-34%	-32%	-22%	224	-27%		重庆	19	20%	-5%	-28%	159	-45%
	合计	142	-37%	-23%	-26%	1199	-20%		无锡	17	-16%	138%	-14%	105	-19%
二三线	成都	95	-34%	-27%	-29%	772	-15%	珠海	11	-17%	-4%	-28%	112	-7%	

西安	73	-12%	10%	-13%	504	-9%	昆明	9	-31%	-64%	-47%	97	-27%
天津	62	14%	-25%	14%	358	-23%	常州	8	137%	-24%	-15%	62	-31%
武汉	50	15%	-14%	-14%	346	-38%	宁波	7	-70%	-52%	-71%	110	-39%
杭州	42	-54%	7%	-46%	414	-28%	南宁	7	-72%	-42%	-63%	109	-41%
长沙	36	-23%	60%	-17%	225	-28%	厦门	7	-22%	6%	-30%	54	-54%
佛山	33	-5%	17%	-5%	219	-31%	徐州	7	744%	34%	65%	37	-63%
郑州	32	90%	7%	15%	168	-17%	福州	5	-48%	-28%	-29%	38	-49%
青岛	22	-59%	-57%	-45%	229	-49%	嘉兴	2	243%	/	-35%	36	-49%
惠州	21	82%	-38%	-23%	179	-47%	合计	662	-20%	-14%	-23%	5051	-33%
合肥	20	-1%	8%	-13%	129	-55%	总计	804	-24%	-16%	-23%	6250	-31%
济南	20	8%	-18%	-23%	170	-46%							

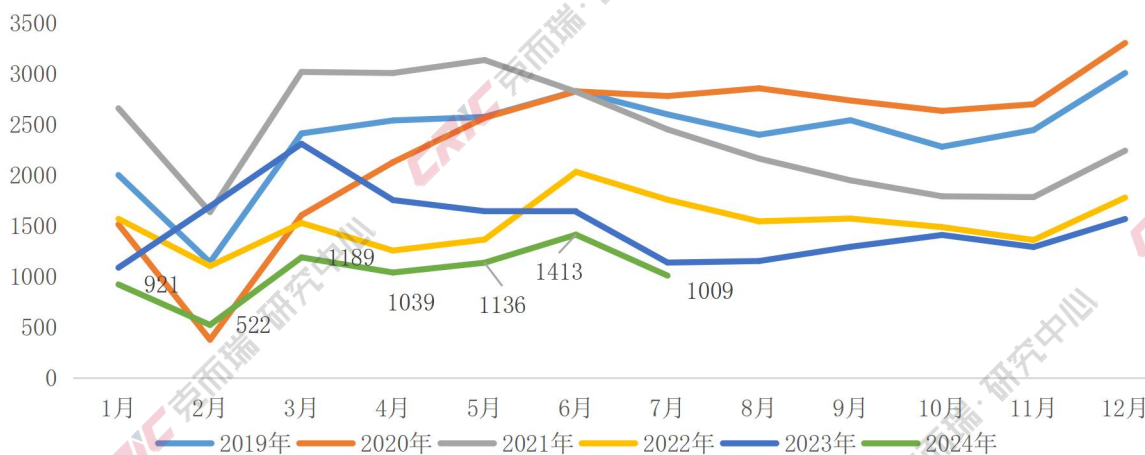
备注：上表中城市当月成交量是根据 28 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、新房成交：环降 3 成达年内低点，京沪深杭等政策效果快速衰减

7 月因年中冲刺季已过，多数城市房企营销力度下降，推盘力度减弱+折扣力度回收，叠加高温天气和核心城市政策效应衰减，成交高位回落，仅略高于年初 1-2 月水平。据 CRIC 监测数据，7 月 30 个重点城市整体成交 1009 万平方米，环比下降 29%，同比下降 11%，与二季度均值相比下降 16%，前 7 月累计同比降 36%。

图：近 6 年来全国 30 个重点城市商品住宅月度成交对比情况（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

分能级来看，4 个一线环比下降 24%，同比下降 4%，较二季度月均下降 5%，累计同比下降 29%。北上广深四个一线城市环比均有不同程度回落，“四限”解绑新政对市场提振效应递减，仅广州同比持增，与二季度月均值基本持平。

二三线城市成交环比降幅 29% 略高于一线城市，同比持降 13%、累计同比下降 37%。可以将各城市划分为以下几类：（1）西安、成都等市场热度微降，但是仍处于相对高位。单月成交规模居前，成都榜首达到 108 万平方米；两城环比降幅均在 2% 以内，热度较二季度小幅微降，累计同比降幅均在 3 成以内。主要得益于适销对路的改善盘入市，支撑市场成交热度延续。（2）南京、长春、常州等少数城市成交同环

比微增，延续低位震荡走势。这些城市7月成交表现略好于二季度，市场延续弱复苏走势。（3）多数城市因供应缩量、折扣力度下降、高温天气叠加市场低迷情绪，成交同环比延续降势，青岛、杭州、合肥、厦门等环比均出现大幅回调，降幅均在45%以上。

表：2024年7月全国30个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）

能级	城市	7月	环比	同比	较二季度月均	前7月	累计同比	能级	城市	7月	环比	同比	较二季度月均	前7月	累计同比
一线	北京	39	-12%	-20%	1%	245	-35%	二三线	济南	29	-23%	-25%	-23%	250	-44%
	上海	50	-37%	-7%	-18%	371	-35%		苏州	28	-38%	-7%	-16%	209	-43%
	广州	65	-22%	24%	1%	385	-24%		郑州	27	-13%	-32%	-18%	202	-46%
	深圳	34	-18%	-15%	1%	208	-17%		昆明	25	-11%	-3%	-4%	163	-33%
	合计	188	-24%	-4%	-5%	1208	-29%		南宁	20	-44%	17%	-14%	140	-44%
二三线	成都	108	-1%	-29%	-8%	739	-25%		常州	16	38%	16%	19%	98	-36%
	西安	67	-2%	1%	-2%	452	-5%		珠海	15	-32%	-2%	-3%	105	-35%
	武汉	64	-11%	22%	4%	364	-47%		无锡	15	-16%	-3%	-6%	104	-40%
	青岛	52	-67%	-18%	-42%	454	-36%		合肥	14	-45%	-46%	-39%	126	-57%
	天津	50	-35%	-14%	-30%	441	-29%		厦门	10	-47%	-6%	-24%	71	-46%
	佛山	43	-21%	15%	-7%	272	-36%		徐州	10	-11%	24%	-15%	74	-43%
	杭州	42	-60%	-33%	-43%	422	-42%		福州	8	-15%	-11%	-3%	53	-40%
	南京	40	12%	14%	24%	191	-49%		宁波	7	-76%	-52%	-68%	124	-42%
	重庆	33	-38%	0%	-42%	319	-19%		嘉兴	5	-2%	5%	-23%	37	-46%
	长春	32	13%	11%	5%	197	-27%		合计	821	-29%	-13%	-18%	6021	-37%
	惠州	31	-11%	-16%	-6%	213	-48%	总计	1009	-29%	-11%	-16%	7229	-36%	
	长沙	30	-24%	-35%	-16%	202	-48%								

备注：上表中城市当月成交量是根据28日左右数据预估得到

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

3、项目去化：开盘数量减半，平均去化率环降2pcts至27%

7月因年中冲刺节点过后，房企推盘积极性稳步回落，全月25个重点城市首开和加推共计139次，较上月减半；加之折扣力度下降，因而去化率与上月相比小幅微降，据CRIC调研数据，重点城市7月平均开盘去化率为27%，较上月环比微降2pcts，同比下降4pcts；和一季度相比增长6pcts，去化率仍处于低位波动。

分城市来看，大体可分为以下几类：一是成都、西安去化率稳中有增，成都本月去化率达79%居首；二是北京、广州、深圳去化率环比持平或增长，市场延续企稳态势；三是上海、杭州本月去化率出现大幅回落，一方面源于新盘素质有所下降，另一方面，新政持续效应减弱，居民购房积极性有所回落；四是多数城市去化率延续低位，诸如武汉、合肥，厦门等，即便去化率持增仍不足3成，整体市场认购积极性较低，暂无明显升温迹象。

表：2024年7月全国重点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7月去化率	2024年6月去化率	环比	2023年7月去化率	同比	2024年Q2月均去化率	较2024年Q2月均去化率
北京	3	24%	16%	8pcts	47%	-23pcts	24%	0pcts
上海	7	22%	40%	-18pcts	40%	-18pcts	25%	-3pcts
广州	6	10%	10%	0pcts	13%	-3pcts	8%	3pcts
深圳	4	20%	10%	10pcts	43%	-23pcts	7%	13pcts

徐州	2	82%	无项目开盘	/	无项目开盘	/	25%	57pcts
成都	6	79%	75%	4pcts	63%	16pcts	53%	26pcts
天津	2	64%	51%	13pcts	30%	34pcts	47%	17pcts
长沙	3	58%	62%	-4pcts	66%	-8pcts	47%	11pcts
西安	10	44%	35%	9pcts	54%	-10pcts	25%	20pcts
昆明	3	42%	41%	1pcts	27%	15pcts	17%	25pcts
杭州	36	34%	70%	-36pcts	46%	-12pcts	43%	-9pcts
武汉	8	27%	24%	3pcts	20%	7pcts	15%	12pcts
重庆	3	22%	14%	8pcts	42%	-20pcts	14%	8pcts
合肥	13	21%	14%	7pcts	69%	-48pcts	17%	4pcts
厦门	3	21%	16%	5pcts	31%	-10pcts	14%	7pcts
嘉兴	2	20%	48%	-28pcts	41%	-21pcts	26%	-6pcts
佛山	5	19%	19%	0pcts	8%	11pcts	9%	11pcts
珠海	1	13%	11%	2pcts	2%	11pcts	4%	9pcts
青岛	4	12%	23%	-11pcts	8%	4pcts	14%	-2pcts
无锡	1	11%	76%	-65pcts	13%	-2pcts	45%	-34pcts
苏州	1	6%	7%	-1pcts	3%	3pcts	6%	0pcts
郑州	1	6%	14%	-8pcts	31%	-25pcts	19%	-13pcts
南京	10	4%	10%	-6pcts	17%	-13pcts	7%	-2pcts
宁波	3	4%	11%	-7pcts	28%	-24pcts	12%	-8pcts
常州	2	1%	8%	-7pcts	7%	-6pcts	5%	-4pcts
合计	139	27%	29%	-2pcts	31%	-4pcts	21%	6pcts

数据来源：CRIC 调研

4、库存：供求比 0.8 致库存持降，穗汉宁苏等近半数城市去化周期改善

7月，因供应跌幅不及成交，30个重点监测城市整体供求比由上月的0.75增至0.8，延续供不应求，7成城市供求比降至1以下，供应总体趋紧，青岛、昆明、南宁等供求比降至0.5以下，30城库存面积为23645万平方米，环比下降0.9%，与去年同期持平。

南京、广州、南宁、常州、昆明、武汉、徐州、佛山、长春、重庆、嘉兴、青岛、苏州、厦门等14城消化周期环比有所缩短，降幅均在5%以内，除重庆外，其他重点监测城市消化周期均高于去年同期，显示库存压力有增无减。从绝对量来看，仍有7成城市消化周期超过18个月的警戒线。

表：2024年7月30个重点城市商品住宅供求比、存量及消化周期（单位：万平方米，月）

城市	供求比	上月供求比	库存量			消化周期		
			库存	环比	同比	消化周期	环比	同比
北京	0.7	1.0	1249	-1%	3%	30.5	1%	32%
上海	1.0	1.1	798	0%	39%	13.6	1%	113%
广州	0.6	0.7	1420	-2%	12%	24.0	-4%	27%
深圳	0.8	1.0	900	-1%	10%	29.1	1%	30%
成都	0.9	1.3	1697	-1%	0%	14.4	2%	17%
武汉	0.8	0.6	1628	-1%	-2%	25.5	-2%	48%
天津	1.2	0.7	1321	1%	-1%	19.4	2%	22%
惠州	0.7	0.3	1280	-1%	-7%	36.9	1%	52%
青岛	0.4	0.3	1083	-3%	-15%	16.1	-1%	16%
长春	0.6	0.5	1056	-1%	-7%	31.2	-2%	17%
西安	1.1	1.2	988	1%	43%	12.8	0%	29%
佛山	0.8	0.6	964	-1%	-9%	24.2	-2%	39%
重庆	0.6	0.3	794	-2%	-7%	17.2	-2%	-3%
郑州	1.2	0.5	761	1%	-15%	22.5	4%	7%

苏州	0.7	0.7	747	-1%	0%	21.4	-1%	72%
南京	0.5	0.8	710	-3%	-8%	22.2	-4%	46%
珠海	0.7	0.6	690	-1%	11%	44.2	0%	49%
南宁	0.3	0.7	659	-2%	-2%	26.4	-3%	37%
济南	0.7	0.5	641	-1%	4%	17.3	1%	77%
杭州	1.0	0.8	637	0%	1%	8.5	2%	44%
长沙	1.2	1.2	564	1%	14%	15.8	5%	74%
昆明	0.4	0.5	515	-3%	-12%	20.6	-3%	30%
无锡	1.1	1.1	510	0%	1%	32.1	1%	63%
常州	0.5	0.3	479	-2%	-6%	33.3	-3%	46%
宁波	1.0	0.8	379	0%	-4%	20.8	3%	51%
徐州	0.7	0.1	293	-1%	-11%	22.7	-2%	28%
厦门	0.7	0.5	274	-1%	-5%	23.4	-1%	46%
合肥	1.4	0.8	229	3%	20%	10.3	7%	136%
福州	0.6	1.0	225	-1%	-6%	27.4	0%	49%
嘉兴	0.5	0.2	155	-1%	-8%	25.4	-2%	59%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

5、二手住房：成交环降3%、同比增31%，京深高位持稳、沪杭回调

7月，22个重点城市二手房成交面积预计为1393万平方米，环比转降3%，同比增长31%，增幅有所扩大。前7月累计成交面积预计为8731万平方米，累计同比下降4%。

环比来看，受季节性因素影响，近4成城市成交回落，上海、杭州、重庆等跌幅都在2成左右，北京、武汉等成交持稳，涨幅在3%以内，市场继续保温，成都、深圳等成交发力，成都成交规模再破200万平，环比增幅高达17%，而深圳在上月高基数的基础上，本月成交规模不降反增，环比再增长8%，并再创2022年以来单月新高。同比来看，重点城市涨多跌少，一二线城市成交表现普遍好于去年同期，深圳、大连等基本保持倍增，杭州、南京、成都、北京等增幅也超过4成，但三四线城市成交未见明显改善，佛山、东莞等二手房市场持续低温运行，成交同比仍然持跌。

表：2024年7月全国22个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

能级	城市	7月	环比	同比	前7月	累计同比
一线	北京	139	1%	49%	812	-5%
	上海	145	-27%	40%	961	7%
	广州	101	6%	26%	559	-8%
	深圳	45	8%	91%	259	35%
	合计	430	-9%	43%	2592	2%
二线	成都	203	17%	44%	1185	-7%
	杭州	71	-16%	73%	467	14%
	南京	92	6%	50%	537	-5%
	青岛	60	6%	37%	374	6%
	厦门	16	-9%	2%	111	-19%
	苏州	59	4%	22%	388	-10%
	天津	103	-9%	6%	750	-18%
	重庆	90	-15%	27%	654	9%
	武汉	97	2%	4%	626	-12%
	大连	46	16%	102%	194	90%
	合计	837	1%	32%	5285	-4%
三四线	佛山	62	3%	-3%	372	-15%

	扬州	24	-26%	11%	187	-13%
	东莞	22	-7%	-8%	142	-28%
	汉中	7	28%	-11%	48	-10%
	资阳	4	25%	23%	30	2%
	渭南	4	14%	33%	22	26%
	舟山	3	-54%	-52%	43	-10%
	宝鸡	2	11%	21%	10	-44%
	合计	127	-6%	-3%	855	-16%
总计		1393	-3%	31%	8731	-4%

备注：上表中城市当月成交量是根据 28 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

04/土地 成交建面环降 16%，市场热度持续分化

7月，土地市场供地节奏不及去年同期。截止7月28日，全国300城7月经营性土地成交规模仅4828万平方米，较上年同期降幅超三成。热度方面，市场热度略有提升，平均溢价率升至3.8%，环比上月上涨0.6个百分点。不过，城市间热度持续分化，典型如上海和苏州，在土地质量提升以及政策利好因素的影响下，上海杨浦2幅地溢价率均超过15%，土拍热度明显提升；而苏州3宗地均底价或超低价成交，市场持续低温。

核心要点

供求：本月土地供应量7418万平方米，同比下降17%，供应量持续紧缩。成交4828万平方米，环比减少15%，同比下降三成。

热度：月内土拍明显冷热分化，杭州接连出现高溢价地块，绿城九乔宅地溢价率更是高达59%，而武汉月末计划出让7宗地块，最终仅1宗成交，其余地块均终止出让。7月平均溢价率3.8%，较上月上升0.6个百分点，平均流拍率土地流拍率14%，环比回落5个百分点。

分布：各能级城市表现略有差异，一线成交规模环比上涨，二三线同环比均降。具体来看，一线城市成交规模增至115万平方米，环比上月上涨13%；不过，虽然本月京、沪均有地块溢价成交，但仍不及6月北京超大体量高价地成交的影响，楼板价降至24012元/平方米。

后市展望

新房去化传导效应显著，城市间土地市场热度仍将继续分化

7月，土地市场供地节奏不及去年同期。截止7月28日，全国300城7月经营性土地成交规模仅4828万平方米，较上年同期降幅超三成。热度方面，市场热度略有提升，平均溢价率升至3.8%，环比上月上涨0.6个百分点。不过，城市之间热度继续分化，以本月集中土拍的上海和苏州为例，在土地质量提升以及政策利好因素的影响下，上海本轮土拍热度明显提升。出让的4宗地全部顺利成交，其中杨浦2幅地溢价率均超过15%（21%和17%），整体溢价率增至8.44%，是2023年以来月度溢价率第二高。而苏州本轮土拍热度依然较低，3宗地均底价或超低价成交，结果截然不同。

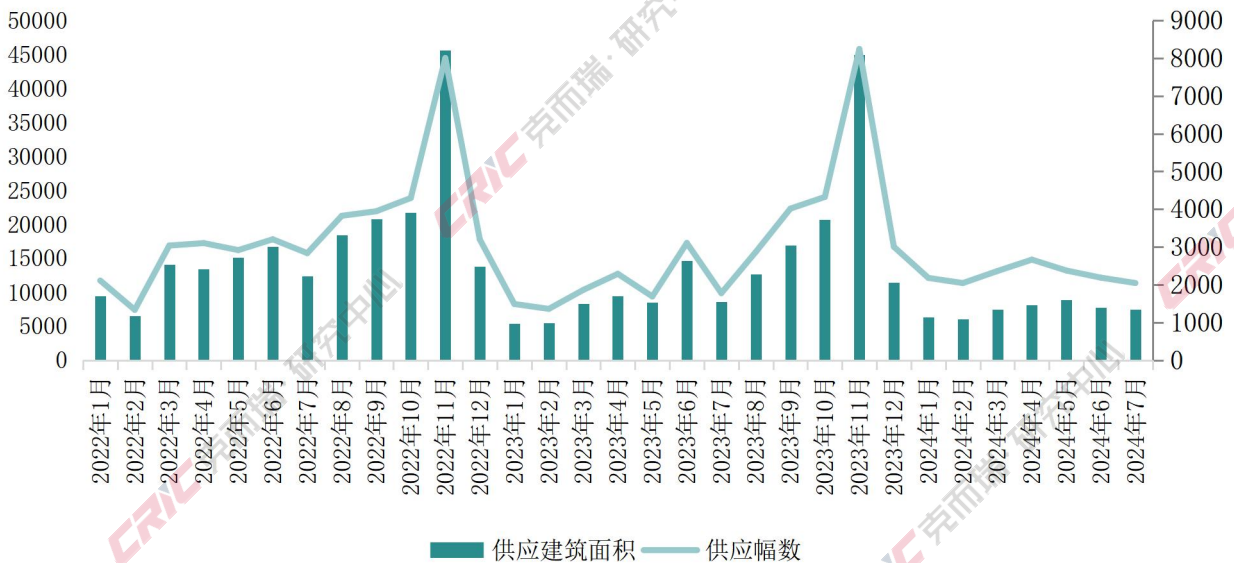
究其原因，很大程度上还是与当地新房去化速度有关，尽管两城在“517”新政之后，均出台了新政，但效果却大相径庭。新政之后的6月，上海新房开盘去化率维持在50%的相对高位，中心城区优质项目更是出现“日光盘”，这也很好地解释了上海杨浦宅地得到热捧的原因；反观苏州，6月整体去化率仅有13%，核心地段项目去化也比较惨淡，极大地打击了房企拿地积极性，因此土拍结果表现相对平淡。

1、供求：供地规模基本持平，成交建面周期性回落

土地供应方面，截止 2024 年 7 月 28 日，本月土地供应量为 7418 万平方，环比 6 月同期下降 4%，同比下降 17%。6 月份以来，地方层面供应优质宅地的积极性明显提升，平均容积率指标持续下降，2022 年、2023 年平均供应宅地容积率均高于 2.1，而本月供应宅地平均容积率为 2.06，较上月再度下降 0.02。

至截稿时，一线城市中北上广均有新增土地挂牌，其中其中关注度较高的为上海徐汇龙华板块的宅地，起始楼板价已达到 10 万元/平方米，该地块曾经为某互联网大厂意向总部地块，在 2024 年才由商办属性更改为住宅属性。广州海珠区南洲宅地挂牌底价最高，达到 47 亿元，起拍单价 3.1 万元/平方米，周边在售新房价格约 5-6 万元/平方米。二线城市方面，乌鲁木齐、昆明月内供地面积超过 100 万平方米，合肥也在 90 万平方米以上。杭州、苏州、南京、济南等月内均有新增低密宅地挂牌，如南京挂牌的 5 宗宅地容积率全部未超过 2.0，其中江北新区挂牌的两宗姊妹地块较为值得关注，出让底价均在 3 亿元左右，起拍楼板价均为 1.9 万元/平方米左右，临近项目目前售价约为 3.5 万元/平方米，开盘去化率能达到四成左右，优于南京大多数项目。

图：300 城经营性用地月度供应情况（万平方米，幅）

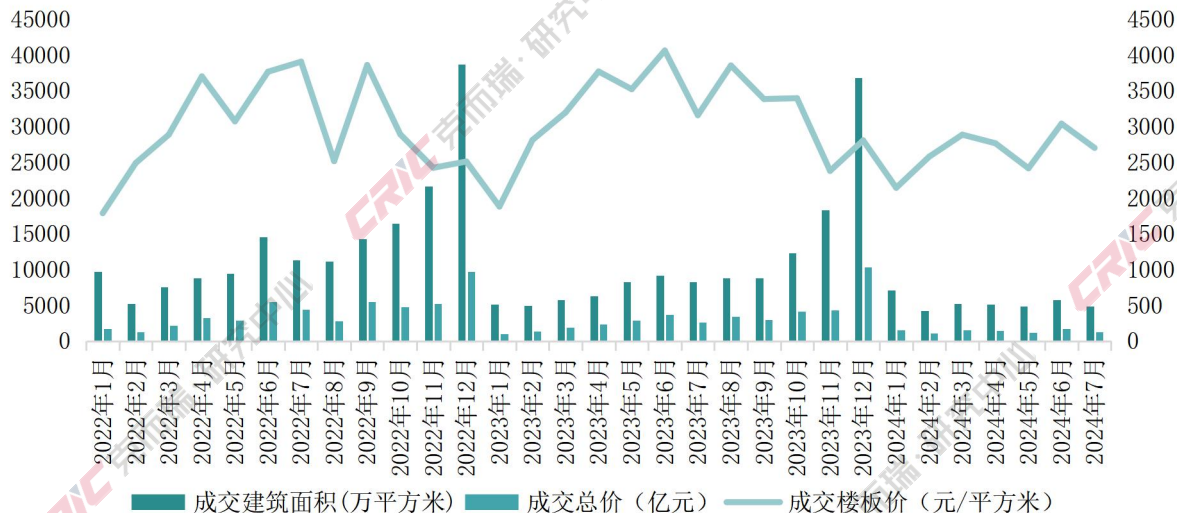


注：土地数据截止至2024年7月28日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

土地成交方面，截至 7 月 28 日，全国 300 城经营性土地成交 4828 万平方米，环比上月同期下降 15%，同比下降 33%。一二线城市中，至截稿时西安、成都成交建面突破 200 万平方米，其余城市均在 100 万平方米以下，北京、成都、西安、上海成交金额突破 90 亿元，其余城市均在 50 亿元以下。杭州月内接连拍出高溢价宅地，成交总价仍未超过 40 亿元，“高频、少量、质优”已成为当前地市发展的主流趋势。随着三四线成交占比上升，月内平均楼板价下降至 2699 元/平方米，环比下降 11%。

图：300城经营性用地月度成交情况

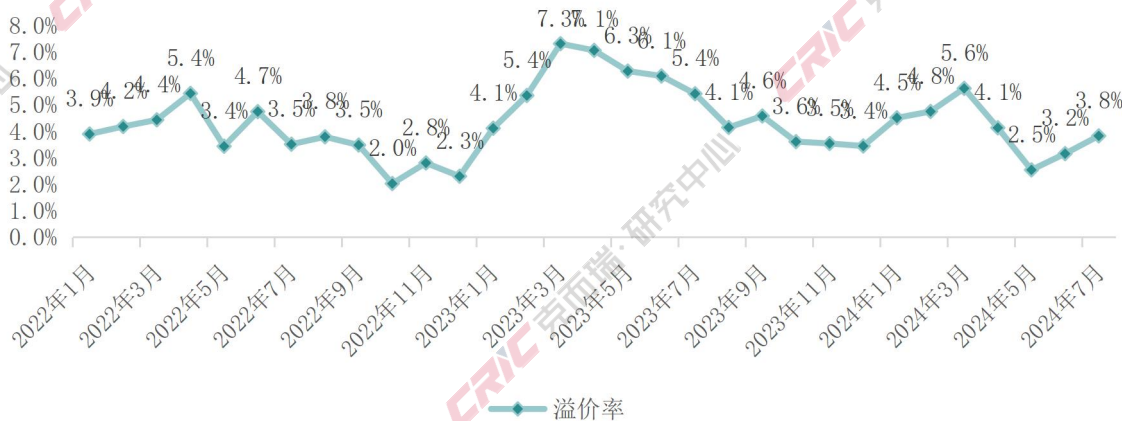


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、热度：土拍热度冷热分化，流拍率延续回落

市场热度方面，与上月预计一致，至截稿时7月平均溢价率3.8%，较上月上升0.6个百分点。得益于北京、上海、杭州、长沙等地的优质地块入市，本月平均溢价率有所回升。典型如杭州本月平均溢价率更是再度回到20%以上，月末杭州土拍接连出现高溢价宅地成交，其中绿城竞得的临平九乔宅地容积率1.2，溢价率高达59%，滨江竞得的杭州上城区宅地溢价率也达到了23，优质宅地仍能拍出历史级的高溢价水平。但也应当看到，地块之间的冷热分化依旧显著，如月初北京土拍，2宗底价成交，1宗高溢价，高溢价地块为金鱼池袖珍低密宅地，溢价率高达25%，最终摇号成交，该地块住宅体量仅1700平方米，预计为大平层产品。从城市视角来看，大多数城市平均溢价率均低于均低于1%，合肥、西安等城市亦在其列。随着各地低密宅地持续入市，预计8月份仍将会有较多高溢价地块成交，但在需求规模同比持续回落的大环境下，土地市场的冷热分化也会更加显著。

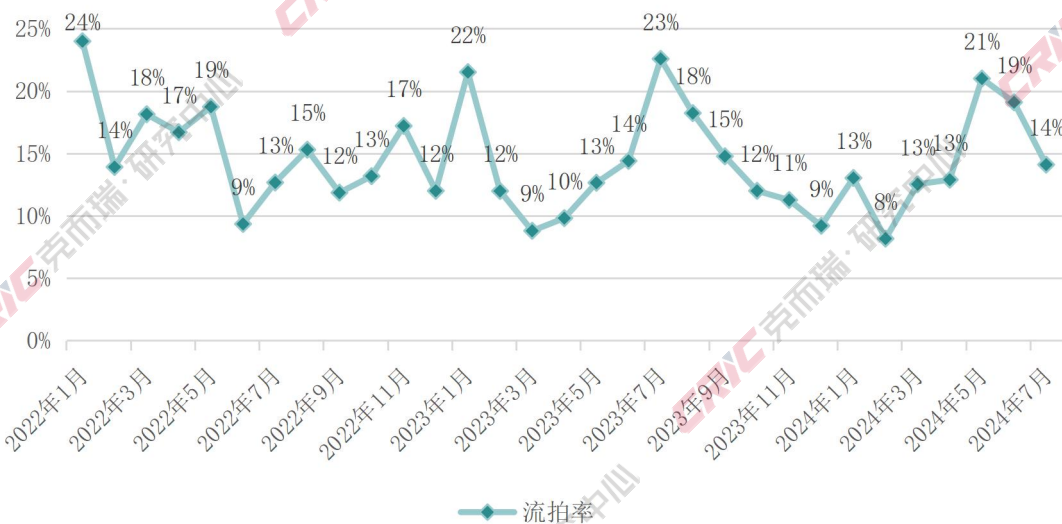
图：重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

7月土地流拍率14%，环比明显回落。随着各地供地策略愈加精准，流拍率指标明显回落。不过也有少数城市出现了多宗流拍，如武汉月末计划出让7宗地块，最终仅1宗成交，其余地块均于出让前一天宣布终止土拍，这些终止出让地块大多相对偏远，且容积率较高、达到3.0以上。此外佛山、西安、丽水也有多宗宅地流标或撤牌。

图：重点监测城市土地流拍率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3、分布：京、沪助力一线成交规模环比上涨，二三线同环比均降

7月份，仅有北京、上海、成都、西安、长沙等城市小批量集中土拍，其余大多数城市供应也较少，土地市场成交规模仍在低位。具体来看，截止7月28日，全国经营性建设用地成交建面仅4828万平方米；由于二线高价地城市成交规模占比明显下降，成交均价较上月下降11%，降至2699元/平方米。

各能级城市表现略有差异，一线成交规模环比上涨，二三线同环比均降。CRIC监测数据显示，截止7月28日，一线城市本月共成交土地115万平方米，环比上月上涨13%，同比大降63%；成交金额275亿元，环比微降6%，同比大降57%，虽然本月京、沪均有地块溢价成交，但仍不及6月北京超大体量高价地成交的影响，成交均价环比下降17%至24012元/平方米。具体来看，北京成交规模最高，达62万平方米，揽金额169亿元，涉及5宗涉宅地和1宗商办地，其中，海淀西北旺地块3.5%溢价率成交、东城金鱼池迷你地块25%高溢价成交外，其余4宗均底价成交，市场热度处于较低位。相比之下，上海在优质地块叠加“沪九条”政策刺激下仍然保持较高热度，杨浦平凉、长白两宗地均高溢价成交，溢价率分别是21%和17%，奉贤、宝山地块则底价成交，成交总金额91.3亿元，整体溢价率增至8.44%。此外，广州底价或超低溢价成交4宗商办和1宗综合地块，深圳则零成交。

二线城市同环比量跌价稳。具体来看，至28日二线城市成交建面933万平方米，环比下降33%，同比大降40%。楼板价同环比均微降，降幅均在3%以下，降至4884元/平方米，维持在相对稳定的水平。具体

到城市来看，西安和成都两个城市成交建面均超 200 万平方米，榜首西安成交建面 254 万平方米，揽金额 95 亿元，涉及 16 宗地，均底价成交，市场热度延续低位。居于第二位的成都成交建面 207 万平方米，揽金额 148 亿元，涉及 14 宗商办和 15 宗涉宅地，除成华、青羊、高新等少量优质地块低溢价成交外，其余地块均底价成交。值得注意的是，杭州本月也有 2 宗宅地和部分商办地块土拍，其中，上城和临平数字商贸城 2 宗宅地均高溢价成交（23%、59%），整体溢价率升至 21.9%。除杭州外，其余城市土拍热度较低，溢价率多在 5% 以下。

三四线城市同环比表现为量价齐跌。截止 7 月 28 日，总成交建面 3781 万平方米，环比下降 11%，同比更是大降四成；成交均价同环比降幅均超 15%，减至 1514 元/平方米。在 CRIC 重点监测的三四线城市中，仅温州一城成交规模超过 100 万平方米，其成交建面 137 万平方米，涉及 28 宗地，大都底价成交，绍兴、台州分别位于第二、三位，成交建面分别为 63、58 万平方米，两城均有少量宅地高溢价成交，典型如台州，临海世和天台县均有一宗涉宅地超高溢价成交（均超 25%），使得台州成为三四线城市中热度最高的城市，其余大多数城市以底价成交为主，市场热度延续低位。

7 月，土地市场供地节奏不及去年同期。截止 7 月 28 日，全国 300 城 7 月经营性土地成交规模仅 4828 万平方米，较上年同期降幅超三成。热度方面，市场热度略有提升，平均溢价率升至 3.8%，环比上月上涨 0.6 个百分点。不过，城市之间热度继续分化，以本月集中土拍的上海和苏州为例，在土地质量提升以及政策利好因素的影响下，上海本轮土拍热度明显提升。出让的 4 宗地全部顺利成交，其中杨浦 2 幅地溢价率均超过 15%（21%和 17%），整体溢价率增至 8.44%，是 2023 年以来月度溢价率第二高。不过，上海土拍市区和郊区分化现象依然明显，杨浦 2 宗地均高溢价，奉贤和宝山均底价成交。与上海不同，苏州本轮土拍热度依然较低，3 宗地均底价或超低溢价成交，两城土拍结果呈现截然不同的结局。

究其原因，很大程度上还是与当地新房去化速度有关，尽管两城在“517”新政之后，均出台了新政，但效果却大相径庭。新政之后的 6 月，上海新房开盘去化率维持在 50% 的相对高位，中心城区优质项目更是出现“日光盘”，这也很好地解释了上海杨浦宅地得到热捧的原因；反观苏州，6 月整体去化率仅有 13%，核心地段项目去化也比较惨淡，极大地打击了房企拿地积极性，因此土拍结果表现相对平淡。

表：2024 年 7 月各能级及十大重点城市经营性用地成交情况（万平方米、亿元、元/平方米）

城市能级 (重点城市)	成交建筑面积			成交金额			成交均价		
	7 月	同比	环比	7 月	同比	环比	7 月	同比	环比
一线	115	-63%	13%	275.15	-57%	-6%	24012	16%	-17%
北京	61.92	3%	-15%	168.84	9%	-37%	27267	6%	-25%
上海	30.12	-84%	—	93.35	-77%	—	30998	45%	—
广州	22.55	-58%	-15%	12.96	-84%	-50%	5748	-61%	-41%
深圳	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—
二线	932.8	-40%	-33%	455.62	-40%	-35%	4884	-1%	-3%
成都	207.09	86%	128%	148.27	81%	128%	7160	-3%	0%
杭州	38.07	-13%	65%	37.50	-54%	-4%	9852	-47%	-42%
南京	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—

天津	6.31	-64%	-92%	7.89	78%	-82%	12504	390%	120%
武汉	10.48	147%	-91%	17.01	456%	-64%	16233	125%	290%
重庆	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—
三四线	3781	-41%	-11%	572.30	-52%	-24%	1514	-19%	-15%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

4、重点地块：京、沪包揽两榜TOP3，两榜占比超六成

7月，重点城市北京、上海均有多宗优质宅地开拍，因此两榜含“京、沪”量明显提升，占比超过六成。总价榜地块来自北京海淀区，该宗地是二次出让，2016年曾被万科竞得，后又被退回，调整土地性质之后，重新出让，本次出让吸引了中海、海开、保利&建工三家竞买人竞拍，最终保利&建工联合体以89亿元的总价竞得该地，溢价率3.5%，楼板价54643元/平方米。

表：2024年7月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	北京	海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）H地块 HD00-0401-0120、0132、0162 地块二类城镇住宅用地、零售商业用地	89.0
2	北京	大兴区大兴新城核心区 DX00-0101-051、052 地块、黄村七街 DX00-0201-0248、0255 地块 R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地、A334 托幼用地	32.2
3	上海	宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0308-02、0314-05 地块	31.1
4	成都	青羊区蔡桥街道华严社区 4、5、6 组	24.2
5	杭州	城东新城单元 SC080201-57 地块	23.4
6	上海	杨浦区长白社区 H2-17 地块	22.3
7	上海	杨浦区平凉社区 02H1-01 地块	22.0
8	北京	大兴区大兴新城西片区一期 A、B 组团土地一级开发项目 DX00-0406-0003、DX00-0406-0011 地块 R2 二类居住用地等	21.5
9	成都	金牛区营门口街道茶店村 5、6 组	21.1
10	北京	昌平区六环路土城出口土城新村改造项目 CP00-0602-0002、0003 地块 R2 二类居住用地等	19.9

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

单价榜方面，榜首地块来自上海杨浦，位于平凉社区，在区位优势助力下，引得华润、中海、绿城多家房企积极竞拍，经过60轮竞价后，由保利发展竞得，溢价率高达21.18%。单价榜第二地块也是来自上海杨浦，位于长白社区，该地吸引了4家竞买人，在经过79轮竞价后，由越秀&北京城建联合体竞得，溢价率为17.12%。值得注意的是，两地均是“沪九条”出台后的首批出让宅地。自该批次起，上海取消自2021年实行的溢价率10%封顶原则，在出让条件中也没有房地联动价的相关规定。从土拍结果来看，新政取得了明显地效果，杨浦两地均高溢价成交（21%、17%），土地市场热度有明显回升。

表：2024年7月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价（元/平方米）
1	上海	杨浦区平凉社区 02H1-01 地块	88462
2	上海	杨浦区长白社区 H2-17 地块	70272
3	北京	东城区金鱼池二期西土地一级开发项目 DC-0127-0101 地块 F2 公建混合住宅用地	60811

4	北京	海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）H地块 HD00-0401-0120、0132、0162 地块二类城镇住宅用地、零售商业用地	54643
5	杭州	城东新城单元 SC080201-57 地块	35524
6	苏州	高新区狮山商务创新区玉山路南、淮海街东	32116
7	福州	榕宗地 2024-24 号地块	25764
8	北京	大兴区大兴新城核心区 DX00-0101-051、052 地块、黄村七街 DX00-0201-0248、0255 地块 R2 二类居住用地等	22339
9	杭州	杭州市数字商贸城单元 JG1807-06-01 地块	22287
10	上海	宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0308-02、0314-05 地块	22252

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

① 北京：保利&建工联合体 89 亿元接盘万科退地

宗地概况			
区域	海淀区	成交日期	2024-7-25
总用地面积 (万㎡)	8.6	成交总价 (亿元)	89.01
总建筑面积 (万㎡)	16.3	楼板价 (元/平方米)	54643
所属板块	永丰板块	详细交易方式	挂牌
环线位置	五六环之间	地块属性	商住
受让方	保利&建工		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

7月25日，北京市海淀区西北旺镇永丰地块公开出让，海开、中海、保利&建工3家房企及联合体报名。经过3轮线上报价和5轮现场报价，最终由保利&建工联合体以89.01亿元、3.5%溢价率成功拿下，成交楼面价5.46万元/平方米。该地块属于二次出让，在2016年11月，分别经过38轮和52轮竞价触顶，并在与保利、绿地、首开等鏖战100%自持70年和多轮方案评审后，万科住总联合体最终分别以50亿元、59亿元斩获海淀永丰18号地和19号地。18号地块已被万科开发为万科翡翠书院，项目为租赁住宅，只租不售，户型为主打90平方米三居室和180平方米的叠拼别墅。而拿地仅1年，住总就从19号地块退出，随后万科也萌生退地念头，最终于2021年折价退还，也就是重新拍卖的海淀永丰地块。由于该地周边在售项目较多，加之地块总价较高，因为土拍热度不及预期。

② 上海：保利发展 22 亿元总价竞得杨浦平凉社区 02H1-01 地块

宗地概况			
区域	杨浦区	成交日期	2024-7-9
总用地面积 (万㎡)	1.38	成交总价 (亿元)	22.0
总建筑面积 (万㎡)	2.49	楼板价 (元/平方米)	88462
所属板块	东外滩板块	详细交易方式	挂牌

环线位置	内环内	地块属性	纯住宅
受让方	保利发展		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

7月9日，上海新一轮集中土拍如期开拍，该批次土拍是‘沪九条’出台后的首批宅地出让。结果来看，最终4宗地均成功出让，总成交建面29万平方米，成交总金额91.3亿元。热度方面，杨浦平凉、长白两宗地均高溢价成交，溢价率分别是21%和17%，奉贤、宝山地块则底价成交，成交总金额91.3亿元，整体溢价率增至8.44%。房企拿地方面，4宗地均被央企或城投拿下，民企拿地积极性仍在低位。

本月单价榜榜首地块即是这4宗地块之中楼板价和溢价率最高的地块，该地块位于上海杨浦滨江，紧邻内环高架，距离18号线丹阳路站直线约800米，地理位置较佳。在不限地价、不限房价的新规下，保利发展经过60轮激烈竞价，以总价约22.03亿元斩获该地块，成交楼面价8.86万元/平方米，溢价率达到21.18%。销售方面，该地紧邻上海城投高阳里项目，目前已全部售完；7月刚刚开盘的保利琅誉表现也不俗，开盘当天去化高达81%，参考周边同类项目来看，平凉地块项目去化预期较佳，因此开发商的参与热情处于高位。

5、政策：三中全会探索宅基地有偿退出机制，昆明原则性暂停商办用地供应

二十届三中全会于本月召开，大会决定明确，将加快构建房地产发展新模式。将支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。这些提法虽主要面向需求侧，但基于房地产开发角度而言，也是在提升项目的盈利预期。同时大会决定亦明确提出，也要保障进城落户农民合法土地权益，依法维护进城落户农民的土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，探索建立自愿有偿退出的办法。在城镇化率持续攀高的背景下，众多流动人口面临居住地和土地权益所在地的分离困境，一方面是进程置业资金压力较大，且农村土地权益的兑现需要付出时间成本；另一方面土地承包权、宅基地使用权的分散，也在实质上造成农村建设用地使用率低下的现状，不利于土地要素充分发挥其应有的生产价值。不论是从发展经济、推动城镇化发展、提高土地生产率或是增加优质土地供给的角度出发，探索宅基地退出机制均是当前农村农业工作的重点之一。

地方层面，与三中全会决定一致，各地继续因城施策、放宽相关调控规定。昆明于月内提出，除企业自身确有需求外，**原则上暂停新的商业办公用地供应**；对尚未建设的非宅地，允许按规定转型，其中商业用地可适当降低商业开发量，并且在用地性质和容积率不变的情况下，可以申请调整规划条件和设计要求。相比住宅市场而言，目前大多数城市商办用地正面临着更加严峻的去化压力，典型如南京江北某郊区某“CBD地块”，近期规划又改为了高标准农田。

滁州于月内发文，将加大改善性住房供给。加大立体生态住宅、低密住宅等高品质住宅土地供给。优化地块容积率计算规则，提高住宅得房率。并加强学校、医院、商业等配套设施建设。集中优质教育、医

疗等公共配套资源支持重点区域发展。对于大多数三四线城市而言，已经早早进入了“不缺房”的时期。加强优质改善性住房供应，已经成为了当前主管部门、业内和购房者的现阶段共识，如何提升新增改善性项目的居住价值，自然要从项目相关配套、以及自身产品力等方面入手，毕竟只有打造出超越当前存量房水平的产品，才能真正满足高端购房者提升居住体验的需要，从而做大住房需求的基本盘。