

2024 年 3 月

中国房地产 研报



【小阳春系列】南京 3 月新房来访快速回升、个别项目热销，但二手仍冷淡

南京 3 月新房来访快速回升、个别项目热销，但二手仍冷淡

文/杨科伟 俞倩倩

3 月恰逢“金三”传统营销旺季，伴随着房企推盘积极性大幅回升，各城市“小阳春”成色几何？我们将聚焦当前市场明显回暖的重点城市，进行逐一分析。

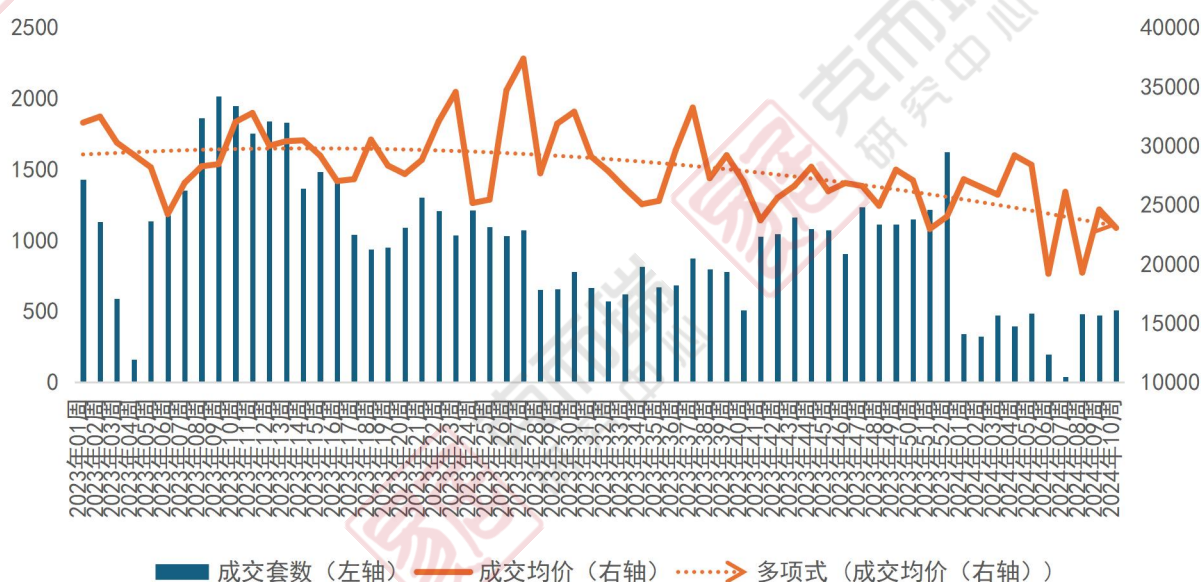
第二篇来看南京市场，3 月初两个摇号盘点燃“金三”市场，究竟是个例还是小阳春即将到来的先兆，春节后新房和二手房市场又有哪些显著特征呢？

一、3 月新房周均成交持平 1 月，3 月上旬开盘去化率反弹至 2022 年来新高

新房市场节后逐步修复至节前水平，受房企折扣力度增强+核心区热点楼盘入市拉动项目来访、去化增至阶段性高位。具体来看，

一是新房成交均价趋势性下行，周度成交量与节前 2024 年 1 月周均持平；与 2023 年年末和 2023 年春节后复苏情况相比仍有明显差距。据 CRIC 监测数据，2024 年第 8 周-第 10 周周均成交套数为 488 套，而 2024 年 1 月周均成交为 383 套，2023 年四季度周均成交高达 1145 套。而对比 2023 年春节后新房成交复苏情况，2023 年第 5 周便已飙升至 1136 套，且呈现出逐周递增态势，至第 9 周已达 2016 套，而 2024 年第 10 周仅成交 509 套，与成交高位仍有明显差距，回暖动力不足。

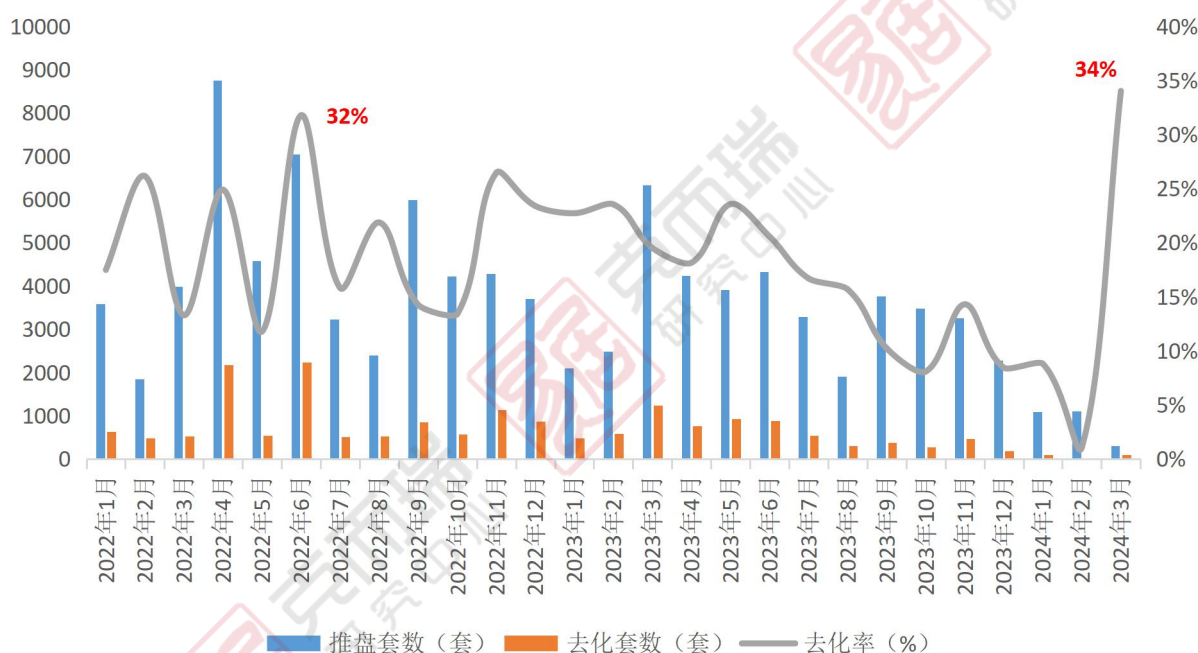
图：南京 2023 年以来周度商品住宅成交套数变动情况（单位：套）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二是从项目开盘来看，平均去化率触底反弹至 2022 年以来月度新高。2024 年 1-2 月开盘去化率仅为 9% 和 1%，已跌至底部，不过从 3 月已经开盘的 4 个项目来看，因节后江宁、建邺等核心区热点楼盘入市，拉动去化率回升至 34%，为 2022 年以来月度新高。

图：南京 2022 年以来月度开盘去化率变动情况（单位：套，%）



备注：3 月数据截止至 3 月 10 日

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

聚焦项目层面，3 月已经开盘的 4 个项目中，两个去化率不足 10%，两盘热销，触发摇号。

其中联发华发嘉和华府项目 3 月 1 日首开，吸引了 129 组客户抢 102 套房，开盘首日去化率高达 7 成；而 3 月 7 日，河西南千万级豪宅纯新盘源尚丹若成功摇号，成为“金三”第二个摇号盘，摇号中签率约为 62%。

表：南京 2024 年 3 月热销项目开盘去化情况（单位：元/平方米，套）

项目名称	区域	板块	开盘时间	销许均价	开盘套数	去化套数	去化率
联发华发嘉和华府	江宁	江宁	2024-3-1	42800	102	71	70%
源尚丹若府	建邺	河西	2024-3-9	54616	62	25	40%

备注：3 月数据截止至 3 月 10 日

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

两个摇号盘的共同点均为热点片区内纯改善楼盘，定位高端，产品力较佳联发华发嘉和华府户型面积段跨度为 119-175 平，南向立面玻璃面占比最高达到 57%，拥有高阶全龄会所，景观同源高奢酒店，且精装硬核。而源尚丹若府项目主力户型建面约 198 平标准改善户型加上品质在线的约 9000 平“凤栖丹若”主题的森系园境和约 1800 平会所，也吸引了一大波改善客青睐。

三是从前端指标项目来访、认购来看，节后快速反弹至高位：据 CRIC 监测的 230 余个重点项目显示，节后来访、认购节节攀升，特别是进入 3 月以来，近 2 周来访量分别飙升至 10096 组和 11909 组，认购量也达到了 348 套和 466 套，已接近去年 9-10 月高位。

究其原因，2 月底至今，主城诸多项目推出重磅优惠政策刺激成交，如南部新城云锦四季、铁心桥伟星时代悦峰、江北越江时代等，推出最低 7 折左右优惠，刺激市场，中介带访客户明显增加，同时认购量同步上行。同时春节及节前受市场情绪影响，部分客户购房需求延后，本次市场房情绪略有回温，加上媒体宣传发酵及开发商政策力度到位，约访成功率增加，客户看房欲望回升。

图：南京 230 余个重点监控项目近期来访及实时认购走势（单位：组，套，%）

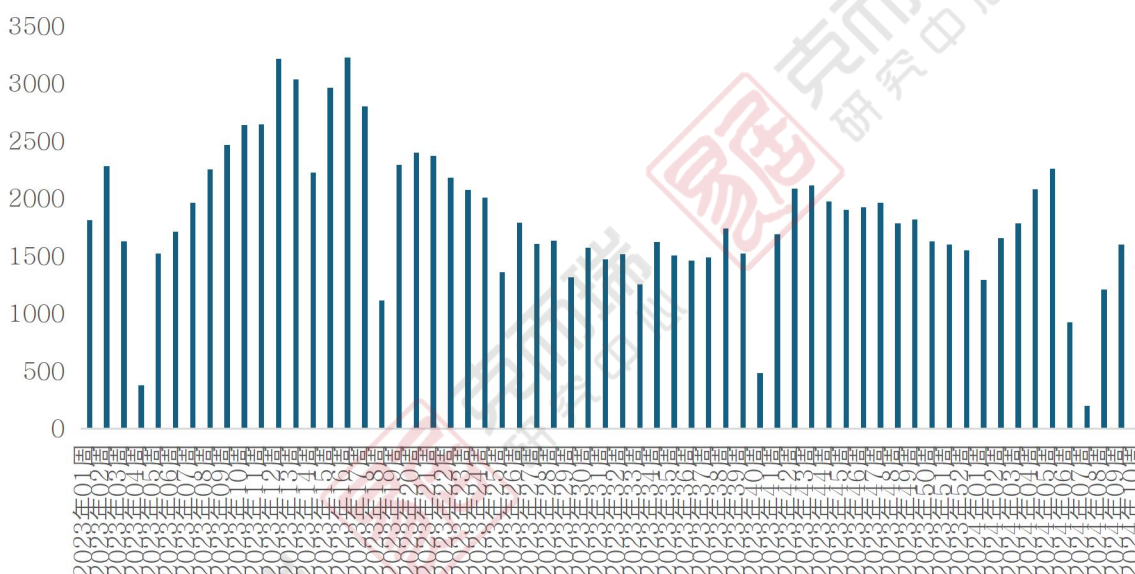


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、二手房供需两淡，新增挂牌量回落、成交量价齐跌暂未修复至节前水平

反观二手房市场，虽然较春节周有所放量，但整体回升幅度和绝对量水平尚不及节前，市场韧性较新房而言略显不足。据 CRIC 监测数据，2024 年第 8 周-第 10 周周均成交套数为 1405 套，与 2024 年 1 月周均 1705 套尚有明显差距，与 2023 年春节后逐周攀升的趋势相比，暂未出现明显上行征兆。

图：南京 2023 年以来周度二手住宅成交套数变动情况（单位：套）



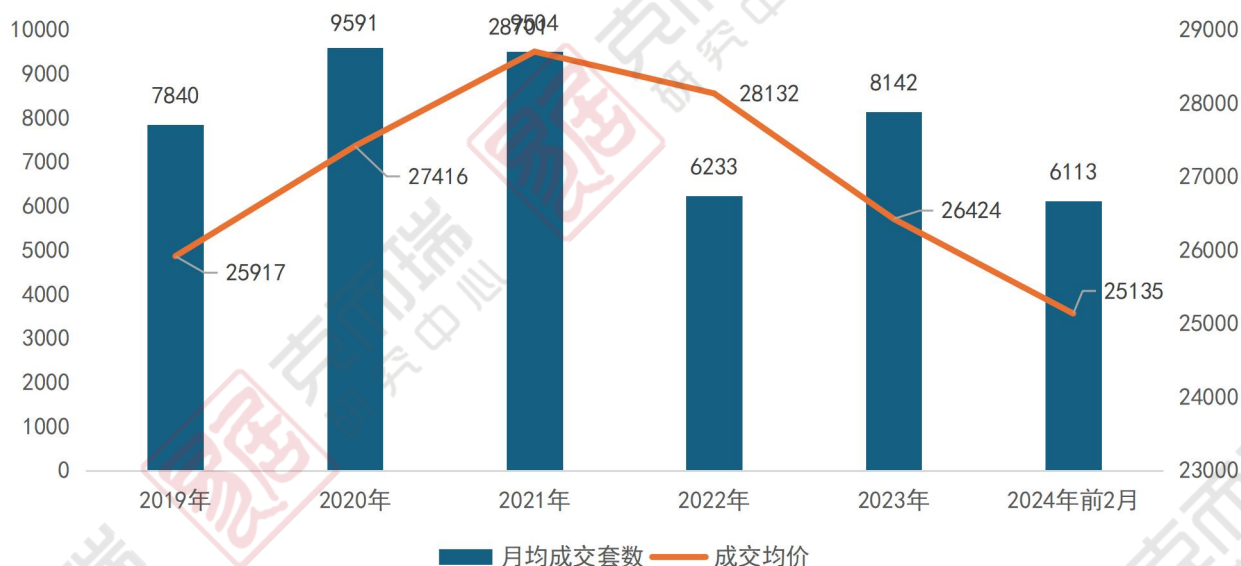
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

事实上，南京二手房市场当前迎来了供需两淡行情，据 CRIC 监测数据，2 月末南京二手房挂牌量 166806 套，环比下降 0.13%，已连降 4 个月。从挂牌行情来看，挂牌量受春节假期影响更为明显，

月度新增挂牌量创近年来新低，且由于目前市场可售房源过剩，也降低了业主的挂牌积极性。

从成交端来看，即便价格下行，也难以刺激成交放量。据 CRIC 监测数据，2024 年前 2 月二手住宅月均成交仅 6113 套，创下了 2019 年以来月均成交套数新低，二手住宅成交均价更是自 2021 年以来逐年下行，由 28701 元/平方米降至 25135 元/平方米。

图：深圳 2020 年以来月度二手住宅成交均价变动情况（单位：元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

三、预判：3 月新房供求有望修复但回升空间有限，二手或将延续低迷行情

南京楼市在春节后出现回升，主要是受到春节假期基数较低影响，从新房和二手房复苏情况来看，新房韧性略强于二手，已恢复至 2024 年 1 月水平，不过与去年年末尚有差距。二手房供需两淡，挂牌量下降，即便以价换量也难以撬动成交。预判后市，经历 1-2 月的持续筑底，3 月供求有望修复，环比持增，但同比仍将延续降势，整体回升空间有限，“小阳春”成色一般。

一方面，个别楼盘热销并不能代表整体市场回暖，尤其是热点片区的网红盘因供应稀缺，配套健全、产品力俱佳等因素吸引改善客群入场，但仔细分析便可发现，即便报名客户数量远高于推盘房源量，两楼盘仍未实现开盘即售罄，可见客户心态已从“一房难求”向“挑挑拣拣，优中选优”转变。此外，从房企推盘策略也可看出，房企对市场相对保守，每次推盘量均在百来套，更多采取“小步快跑”策略，保持去化稳步放量。

另一方面，新房高库存、二手房量价齐跌等市场现状加剧购房者观望情绪，据 CRIC 监测，截止 2 月南京新房在售库存 802 万 m^2 ，去化周期 22.6 个月，库存和去化周期高位震荡。加之宽松政策基本见底，对于整体楼市的支撑作用在减弱。

值得关注的是，近年来南京二手住宅成交均价持续下行，而成交量也未有显著增长，月均成交 6000 余套，与高峰期 9500 多套已不可同日而语，受经济持续低迷，刚需购买力降级等影响，预期 2024 年南京二手房成交仍将延续筑底行情。

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。