

市场月报 · 3月楼市成交环比倍增但仍低位，料4月延续修复

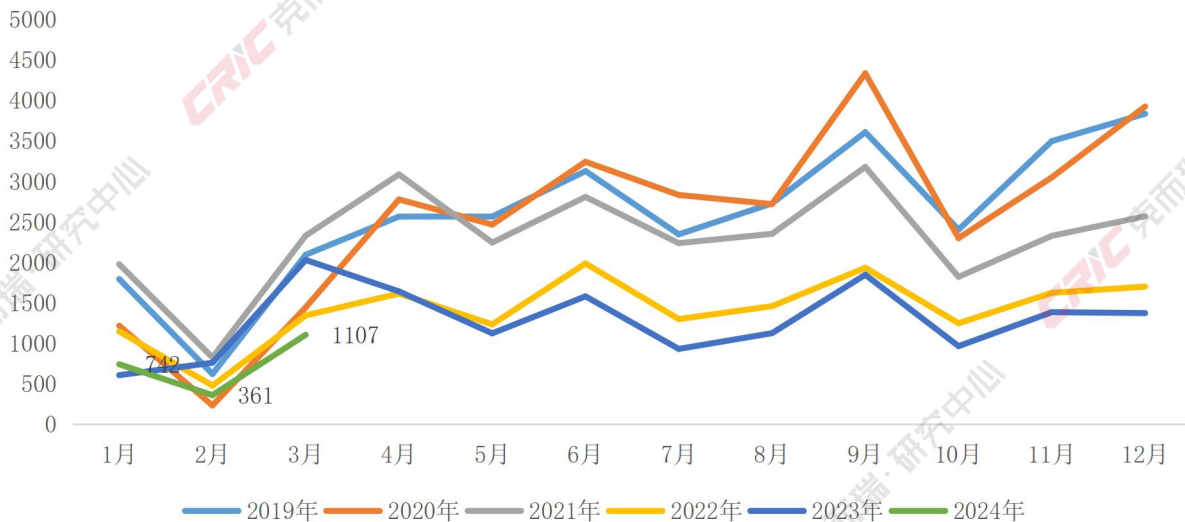
文/克而瑞研究中心

3月市场较2月低谷大幅反弹，不过绝对量仍处相对低位，新房成交与去年成交低点Q3均值仍有差距，二手房无论从环比增幅和同比降幅来看都好于新房。土地市场成交规模处于历史低位，城市明显分化，上海、北京、苏州、宁波、成都市场保持较高热度，而南京、西安、石家庄等表现则均较为平淡。

1、新增供应：环比倍增、同比腰斩，京深镐放量、渝长厦等不济

3月，房企供货节奏有所加快，但规模仍难及往年同期。30个重点城市新增供应1107万平方米，环比增长207%，同比下降45%，仍然处在近6年来同期最低位。

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

一线供应发力，北京、深圳放量尤为明显。4个一线城市整体预计供应面积302万平方米，环比增长514%，同比仅下降9%，与去年四季度月均相持平。北京新房供应经历2个月低谷期后迎来放量，本月规模冲高至88万平，同比增长18%。上海推出第三批集中供应楼盘，带动供应规模环比增长近6倍。深圳供应显著改善，房企借小阳春之势加速推货，本月供应规模环比再增211%，同比转正并微增1%。

二三线城市供应改善有限，重庆、长沙、厦门等供给持续低迷。26个重点二三线城市合计供应805万平方米，环比增长158%，同比下降53%。环比来看，由于上月基数偏低，多数城市供应回升，成都、杭州、武汉等均翻倍式增长，不过长沙、厦门等城市供应延续低迷态势，环比不升反降。同比来看，仅有西安供应规模高于去年同期，长春、郑州等跌幅在20%以内，而青岛、苏州等近8成城市供应同比腰斩，徐州、厦门等更是下跌约90%。

表：2024年3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	3月	环比	同比	一季度	累计同比	能级	城市	3月	环比	同比	一季度	累计同比
一线	北京	88	1650%	18%	104	-20%	二三线	合肥	18	300%	-74%	39	-69%
	上海	92	572%	-5%	152	-14%		重庆	18	15%	-74%	57	-52%
	广州	62	448%	-40%	100	-34%		南京	16	141%	-75%	45	-63%
	深圳	60	211%	1%	92	-6%		宁波	16	673%	-62%	36	-52%
	合计	302	514%	-9%	448	-19%		长沙	16	-20%	-71%	60	-37%
二三线	成都	143	249%	-43%	291	-25%		南宁	16	-11%	-77%	40	-61%
	西安	89	163%	26%	183	42%		珠海	13	76%	-62%	47	15%
	杭州	80	440%	-31%	132	-46%		常州	11	32%	-45%	24	-52%
	武汉	76	436%	-51%	123	-42%		嘉兴	9	169%	-61%	22	-36%
	天津	62	168%	-48%	132	-36%		东莞	8	-12%	-77%	42	-28%
	佛山	40	223%	-53%	85	-34%		福州	5	-17%	-61%	14	-63%
	苏州	37	318%	-57%	64	-48%		无锡	4	-56%	-82%	28	-44%
	济南	30	232%	-57%	64	-48%		徐州	4	48%	-85%	16	-68%
	青岛	28	69%	-62%	77	-39%		厦门	2	-47%	-95%	16	-66%
	长春	24	364%	-19%	36	-20%		合计	805	158%	-53%	1761	-38%
	郑州	22	167%	-14%	54	-3%		总计	1107	207%	-45%	2209	-35%
	昆明	18	132%	-47%	33	-32%							

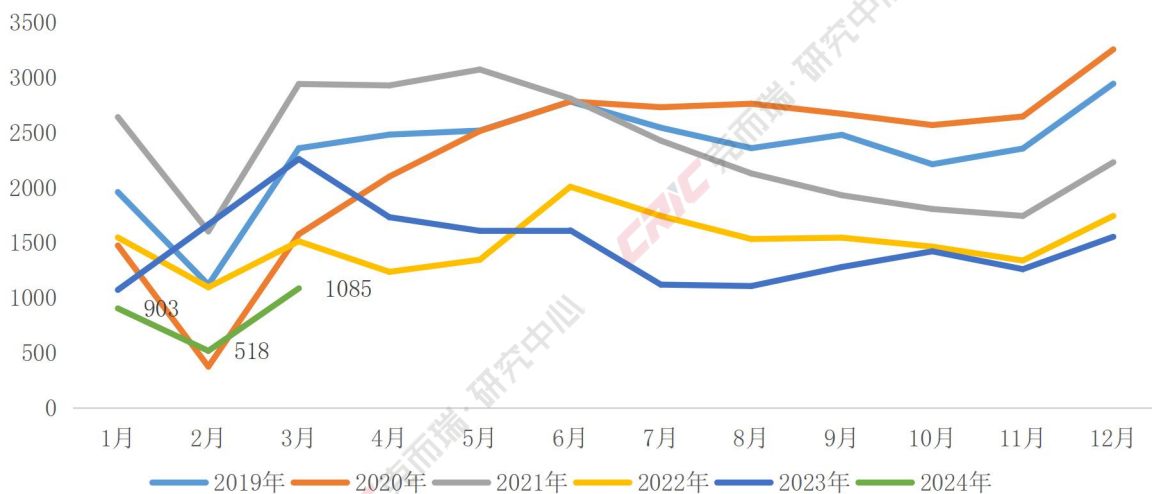
备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据 25 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、新房成交：环增 110%仍不及去年 Q3/Q4 月均，甬济常等止跌

3月成交较1-2月低点略有恢复，但市场修复尚不及预期。3月30个重点城市整体成交1085万平方米，绝对量仅略高于2024年1-2月低点，仍处历年单月较低水平，环比上升110%，同比下降52%，与去年四季度均值相比仍降23%。一季度累计同比降50%，降幅持续扩大2pcts。

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

因去年3月高基数（2023年单月最高）和今年2月低基数（2019年来单月新低）原因，不同能级均呈现环比回升、同比下降态势。一线环比增幅187%高于二三线98%，同比降幅37%和累计同比降幅40%低于二三线，因而可以看出市场修复程度显著好于二三线。

为了更好的分析各城市成交修复程度，我们将不同成交3月成交与2023年三季度（去年成交低点）



和四季度月均值进行可以横向对比，可以将各城市划分为以下几类：

一是成交止跌，底部趋稳的二三线城市，以宁波、济南、长春、常州等为代表，3月整体成交表现基本已好于或与2023年三季度和四季度均值持平或微增，这些城市经历了2年多的调整期，目前成交规模已趋近于底部，降无可降。

二是仍处于稳步需求修复期的热点城市，诸如广州、重庆、天津、佛山、珠海等，“比上不足比下有余”3月成交规模已好于2023年三季度月均，但是与2023年四季度月均仍有差距，广州、天津、重庆等虽然月初项目来访、去化有了回升，但是后劲略显不足，客户观望情绪比较浓厚。

三是多数城市热度稳步回落，3月成交虽较2月有所回升，但尚不及去年三、四季度月均，跌幅超三成城市大体分为两类，一类为前期热度较高的北京、杭州、合肥、长沙等，购房需求遭遇阶段性瓶颈，回调压力较大；另一类为昆明、青岛、福州等弱二线城市，因前期需求透支，目前仍处深度调整期，成交尤有下探空间。

能级	城市	3月	环比	同比	较2023Q3均值	较2023Q4均值	一季度	累计同比	能级	城市	3月	环比	同比	较2023Q3均值	较2023Q4均值	一季度	累计同比
一线	北京	34	134%	-47%	-27%	-32%	91	-36%	二三线	南京	28	185%	-70%	-15%	-36%	56	-70%
	上海	76	341%	-24%	18%	16%	137	-45%		长沙	25	123%	-71%	-38%	-49%	60	-68%
	广州	60	139%	-46%	5%	-11%	126	-44%		南宁	25	132%	-62%	14%	-32%	51	-64%
	深圳	28	132%	-34%	-15%	-21%	67	-25%		苏州	25	73%	-67%	-32%	-42%	71	-55%
	合计	199	187%	-37%	-2%	-10%	422	-40%		昆明	22	70%	-56%	-16%	-20%	59	-51%
二三线	成都	103	60%	-26%	-21%	-29%	277	-18%		合肥	18	63%	-67%	-31%	-39%	44	-65%
	天津	69	74%	-54%	7%	-14%	158	-50%		东莞	16	92%	-58%	-1%	-20%	39	-53%
	杭州	66	189%	-55%	-14%	-36%	141	-58%		无锡	16	131%	-65%	1%	-11%	41	-50%
	西安	62	20%	-20%	-14%	-43%	180	-4%		常州	16	62%	-56%	11%	0%	40	-51%
	武汉	60	166%	-62%	8%	-38%	120	-66%		珠海	15	50%	-62%	19%	-26%	42	-42%
	济南	57	276%	-33%	41%	51%	106	-48%		徐州	11	45%	-68%	0%	-44%	29	-65%
	青岛	45	47%	-67%	-43%	-25%	117	-55%		厦门	8	87%	-75%	-10%	-55%	21	-60%
	长春	44	493%	-21%	16%	7%	69	-42%		福州	5	-2%	-74%	-47%	-61%	19	-64%
	佛山	41	139%	-60%	7%	-4%	89	-58%		嘉兴	4	56%	-79%	-25%	-47%	13	-66%
	重庆	40	40%	-49%	3%	-19%	104	-49%		合计	886	98%	-54%	-8%	-26%	2083	-51%
	宁波	37	319%	-25%	126%	82%	60	-43%	总计	1085	110%	-52%	-7%	-23%	2506	-50%	
	郑州	28	94%	-61%	-24%	-36%	78	-58%									

表：2024年3月全国30个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）

备注：上表中城市成交量为根据25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：3月去化率稳中有增至28%，宁汉等以价换量加剧

3月因传统营销旺季影响，各城市房企推盘积极性有所回升，去化率与成交表现一致，据CRIC调研数据，重点城市3月平均开盘去化率为28，较上月环比增9pcts，同比下降17pcts，和去年三、四季度同期相比，跌幅分别为6pcts和4pcts，去化率还处于下行通道。



多数城市去化率保持环比上升、同比下降，不及去年三四季度平均。成都、无锡、南京保持同环比齐增，主要因核心网红盘热度驱动，北京、杭州、西安等去化率保持在 50% 以上，不过短期亦有降温趋势。

除上海、成都之外，多数城市已不及去年三四季度。相较而言，武汉、南京等二线城市主要依托折扣力度较大的刚需盘走量。

表：2024 年 3 月全国重点城市项目开盘平均去化率变动情况

城市	首开或加推项目个数	2023 年 3 月去化率	环比	同比	较 2023 年三季度去化率	较 2023 年四季度去化率
北京	5	46%	/	-35pcts	-16pcts	-11pcts
上海	28	50%	16pcts	-34pcts	-3pcts	3pcts
广州	21	12%	4pcts	-12pcts	-3pcts	-10pcts
深圳	11	23%	14pcts	-22pcts	-8pcts	2pcts
成都	7	91%	18pcts	20pcts	22pcts	12pcts
长沙	3	63%	/	-5pcts	-9pcts	4pcts
杭州	52	54%	16pcts	-7pcts	-2pcts	-1pcts
无锡	1	38%	9pcts	18pcts	24pcts	-3pcts
天津	12	38%	-18pcts	-5pcts	4pcts	-13pcts
西安	18	35%	1pcts	-29pcts	-20pcts	-12pcts
嘉兴	4	24%	21pcts	-27pcts	-10pcts	2pcts
南京	9	21%	20pcts	1pcts	7pcts	11pcts
武汉	20	21%	15pcts	-7pcts	-1pcts	1pcts
济南	18	21%	13pcts	-24pcts	-10pcts	-3pcts
苏州	2	20%	/	-54pcts	-11pcts	-15pcts
重庆	9	19%	11pcts	-7pcts	-14pcts	-3pcts
青岛	3	13%	/	-25pcts	-3pcts	-8pcts
佛山	23	11%	9pcts	-2pcts	0pcts	-7pcts
宁波	6	10%	10pcts	-43pcts	-41pcts	-9pcts
福州	2	8%	/	-60pcts	-57pcts	-15pcts
常州	1	8%	5pcts	-3pcts	-4pcts	-4pcts
珠海	10	7%	-1pcts	-1pcts	2pcts	-2pcts
郑州	10	7%	/	-22pcts	-15pcts	-9pcts
合计	275	28%	9pcts	-17pcts	-6pcts	-4pcts

数据来源：CRIC 调研

4、库存：面积环比持平，8 成城市消化周期超过 18 个月

3 月，多数重点城市供应改善程度好于成交，故而 60% 的城市供求比有所回升，30 个重点监测城市整体供求比由上月的 0.7 升至 1.0，约 3 成城市供求比升至 1 以上，其余近 7 成城市仍处在供求关系偏紧区间当中。30 城库存库面积为 24186 万平方米，基本持平于上个月。

不过尽管如此，除宁波、济南、长春等 4 城消化周期略有收缩以外，其余城市由于成交低迷，消化周期环比继续拉长，25 个城市消化周期超警戒线，占比约 8 成，同比来看，武汉、南京等消化周期较去年都已翻倍。

表：2024 年 3 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	库存量	消化周期
----	-----	------	-----	------



	比	库存	环比	同比	消化周期	环比	同比	
北京	2.6	0.3	1254	4%	-7%	41.4	32%	46%
上海	1.2	0.8	746	2%	39%	16.2	3%	155%
广州	1.0	0.4	1192	0%	-6%	28.3	9%	68%
深圳	2.1	1.6	960	3%	24%	42.8	17%	66%
武汉	1.3	0.6	1873	1%	-2%	46.8	46%	189%
成都	1.4	0.6	1632	2%	-8%	17.7	14%	12%
西安	1.4	0.7	1476	2%	93%	24.5	31%	101%
青岛	0.6	0.5	1358	-1%	-12%	34.9	26%	96%
天津	0.9	0.6	1355	-1%	1%	25.7	4%	100%
佛山	1.0	0.7	1034	0%	-1%	35.0	3%	137%
长春	0.5	0.7	1034	-2%	-16%	45.3	-7%	44%
重庆	0.4	0.5	813	-3%	-1%	23.5	8%	95%
郑州	0.8	0.6	800	-1%	-16%	31.0	29%	100%
苏州	1.5	0.6	785	2%	-4%	33.3	36%	113%
南京	0.6	0.7	775	-1%	2%	41.4	37%	238%
珠海	0.8	0.7	691	0%	9%	49.4	11%	89%
杭州	1.2	0.6	684	2%	0%	14.6	51%	139%
南宁	0.6	1.6	667	-1%	-5%	39.2	34%	165%
济南	0.5	0.6	629	-4%	-13%	17.7	-16%	68%
东莞	0.5	1.1	628	-1%	14%	48.0	16%	141%
昆明	0.8	0.6	617	-1%	-10%	31.6	15%	85%
长沙	0.6	1.8	538	-2%	11%	26.7	37%	248%
常州	0.7	0.9	497	-1%	-8%	37.0	-1%	88%
无锡	0.3	1.5	495	-2%	-4%	36.6	8%	92%
宁波	0.4	0.2	370	-5%	-10%	18.6	-14%	56%
福州	1.0	1.1	305	0%	-7%	48.5	46%	157%
徐州	0.4	0.4	304	-2%	-7%	31.0	33%	168%
厦门	0.2	0.7	289	-2%	-1%	41.3	60%	148%
合肥	1.0	0.4	219	0%	7%	15.1	36%	203%
嘉兴	2.2	1.3	168	3%	-11%	37.5	29%	158%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

5、二手住房：环比倍增但同比仍降3成，唯深圳Q1累计同比已增17%

3月，24个重点城市二手房成交面积预计为1350万平方米，环比增长124%，同比下跌29%，跌幅有所收窄。一季度累计成交面积预计为3170万平方米，累计同比下降21%。

环比来看，由于上月受春节成交基数相对较低，绝大多数城市二手房成交规模都显著增长，特别是杭州、合肥等增长超过1倍。同比来看，深圳二手房市场保持活跃度，成交仅微跌5%，合肥成交发力，同比转增增长24%，其余多数城市成交表现普遍逊色于去年同期。一季度，深圳二手房成交表现最为亮眼，受益于限购政策松绑，加上业主以价换量主动调降挂牌价，成交累计同比增长17%，而反观厦门、天津等二手房市场仍然承压，累计同比下跌3成左右。

表：2024年3月全国24个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

能级	城市	3月	环比	同比	一季度	累计同比
一线	北京	129.8	127%	-33%	298.9	-26%
	上海	149.5	161%	-23%	333.1	-20%



	广州	99.7	125%	-15%	221.3	-16%	
	深圳	36.9	103%	-5%	90.8	17%	
	合计	415.9	135%	-24%	944.1	-19%	
二线	成都	179.2	107%	-32%	427.1	-21%	
	天津	116.7	144%	-40%	290.6	-30%	
	合肥	85.5	229%	24%	159.6	-11%	
	武汉	78.5	117%	-37%	192.4	-37%	
	杭州	75.0	229%	-20%	157.6	-16%	
	南京	66.5	65%	-43%	179.2	-26%	
	郑州	57.8	152%	-4%	126.9	5%	
	苏州	54.0	95%	-35%	140.8	-16%	
	青岛	49.1	108%	-35%	125.0	-18%	
	南宁	16.8	35%	-38%	45.3	-16%	
	厦门	15.7	96%	-50%	40.7	-31%	
	合计	794.8	124%	-30%	1885.2	-22%	
	三四线	佛山	51.6	102%	-37%	134.9	-20%
		扬州	32.5	125%	-26%	69.5	-27%
东莞		19.8	133%	-50%	49.1	-39%	
舟山		9.2	201%	-18%	20.0	-2%	
汉中		8.1	7%	-4%	22.5	3%	
漯河		7.7	45%	-10%	19.7	-16%	
资阳		5.3	24%	7%	13.5	-4%	
渭南		3.2	76%	16%	7.9	12%	
宝鸡		1.8	194%	-56%	3.8	-66%	
合计	139.2	96%	-32%	341.1	-23%		
总计	1349.8	124%	-29%	3170.4	-21%		

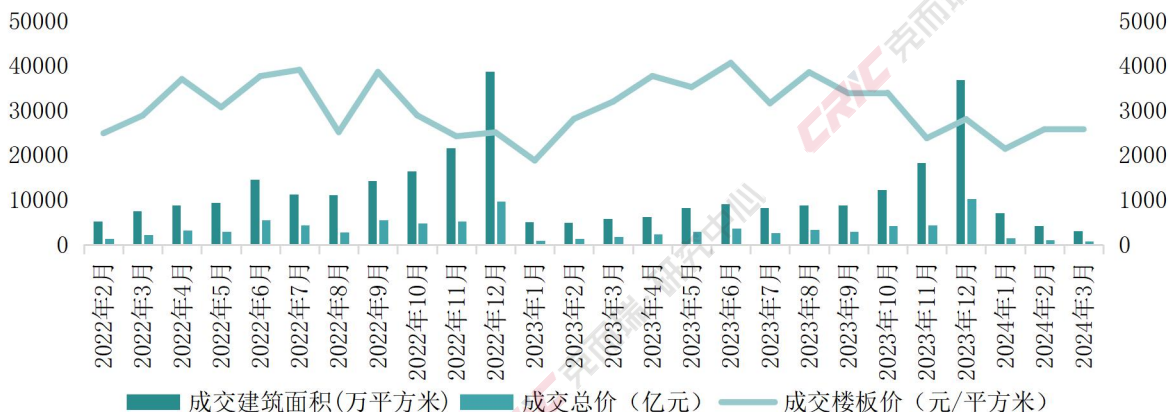
备注：上表中城市当月成交量是根据 25 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

6、土地市场：成交规模延续历史低位，各城市热度显著分化

3月，土地市场供地节奏较往年偏缓。截止3月24日，全国300城3月经营性土地成交规模仅3080万平方米，处于同期历史低位。热度方面，至截稿时3月平均溢价率3.9%，若计入月末厦门等地优质地块，全月均值应当仍在4%以上。3月土地流拍率13.6%，环比上升5.6个百分点，再度攀高至近一年均线上方。各城市表现明显分化，上海、北京、苏州、宁波、成都市场保持较高热度，而南京、西安、石家庄等表现则均较为平淡。

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

各能级城市表现不一，**同比来看，一线量跌价涨，二三线量价齐跌。**一线城市本月共成交土地 46 万平方米，同比大降 71%；成交金额 160 亿元，同比也下降了 22%。具体来看，上海月内进行了 2024 年第一批次首轮集中土拍，挂牌的 5 宗地均成功出让，总建面 28.4 万平方米，成交总金额约 134.1 亿元。热度来看，除宝山顾村地块 5.56% 溢价成交外，其余 4 宗地块均摇号成交，整体溢价率创下 2021 年集中供地以来的新高，高达 9.07%。北京月内成交 3 宗地，包含 2 宗宅地、1 宗商办，2 宗宅地均位于顺义；其中，顺义区空港六期 SY00-2301-0001 地块溢价率 15%，另外一宗顺义新城地块最终由住总以 6.2 亿元底价摘得；广州和深圳均无宅地成交。

二线城市同比量价齐跌。具体来看，至 24 日二线城市成交建面 655 万平方米，同比下降 54%。楼板价同比下降 23%，降至 4792 元/平方米。具体到城市来看，仅有西安一城成交建面超过 100 万平方米，成交建面达 158 万平方米，揽金额 104 亿元。居于第二位的为南京，成交建面 68 万平方米，涉及 9 宗地，揽金额 49 亿元，均是底价成交。市场热度来看，除成都、宁波、苏州溢价率稍高外，其余城市土拍热度较低，溢价率多为零。

三四线城市则表现为量跌价涨。截止 3 月 24 日，总成交建面仅 2379 万平方米，同比下降 43%，成交均价同比下降 25%，减至 1350 元/平方米。在 CRIC 重点监测的三四线城市中，无一城市成交规模超过 100 万平方米，榜首嘉兴成交建面仅 58 万平方米，涉及 5 宗地，均底价成交。温州成交建面 45 万平方米，排在第 2 位，由于瑞安市一宗宅地 20% 高溢价成交，使得温州整体溢价率增至 7%。从区域来看，长三角三四线城市依旧是成交主力；热度来看，除温州、淮安、漳州、常州、义乌等少数城市外，嘉兴、盐城、金华、绍兴、南通等长三角均以底价成交为主，市场热度降至历史低位。

表：2024 年 3 月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	上海	浦东新区北蔡楔形绿地 C11-01、C11-05 地块	49.8
2	上海	闵行区七宝镇古美北社区 S110501 单元 17-01、21-01 地块	34.7
3	上海	宝山区顾村镇潘泾社区 BSP0-0301 单元 07B-02 地块	26.6
4	南京	NO. 2024G01 建邺区南苑街道江东中路以东、福园街以南地块	23.5
5	杭州	四堡七堡单元 JG1402-78、JG1402-85 地块	23.4



6	西安	XC11-7-510-4、XC11-7-509-3 新城区幸福中路以东，咸宁路以北	22.8
7	上海	静安区中兴社区 C070202 单元 283-22 地块	15.5
8	南京	NO. 2024G02 玄武区玄武湖街道苏宁大道以南、规划支路以西地块	15.1
9	金华	永康市南苑片区 NY05-05 地块	14.5
10	西安	高新区丝路软件城科技六路以南、化龙二路以西	12.8

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表：2024 年 3 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	静安区中兴社区 C070202 单元 283-22 地块	79779
2	上海	浦东新区北蔡楔形绿地 C11-01、C11-05 地块	55674
3	上海	闵行区七宝镇古美北社区 S110501 单元 17-01、21-01 地块	55066
4	苏州	高新区狮山商务创新区狮山路北、锦华苑西	45454
5	上海	杨浦区长海社区 002-05 地块（长海街道 340 街坊）	43941
6	南京	NO. 2024G01 建邺区南苑街道江东中路以东、福园街以南地块	35835
7	北京	顺义区空港六期 SY00-2301-0001 地块 R2 二类居住用地	34514
8	上海	宝山区顾村镇潘泾社区 BSP0-0301 单元 07B-02 地块	27974
9	成都	JJ12(251):2023-075 锦江区柳江街道潘家沟村 1、2、10 组	22400
10	南京	NO. 2024G02 玄武区玄武湖街道苏宁大道以南、规划支路以西地块	20080

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

7、综观：4 月预期延续弱复苏，核心一二线城市政策利好下点状复苏

预判 4 月，我们认为成交总量规模或将延续弱复苏走势，绝对量与 3 月持平或小幅微增，不过基于去年基数较高，同比还将延续降势。分能级来看，**核心一二线城市在政策利好下或将迎来点状复苏**：对于热点恒热的成都、西安，近期市场亦有降温趋势，而京沪杭等红盘缩圈现象将更为明显，仅核心区域配套、产品俱佳的项目还将保持高去化率，而对于城市外围多数项目而言，整体去化难言乐观。**三四线城市成交规模将延续筑底行情**，经历了这两年的调整，多数城市已下挫至成交底部，市场热度处于跌无可跌有价无市停滞状态，楼市成交规模难有显著表现。

在捡漏“低价房”的背景下，二手房 4 月成交或将延续增势，回暖程度好于新房是大概率事件。其中京沪宁庐厦目前二手房成交占比已超 7 成，二手房份额仍将继续增长。