



市场月报·逢春节首月新房平淡二手略好，土地成交低位维持

文/克而瑞研究中心

1月恰逢春节传统假期，返乡潮和旅游热致房地产表现略显平淡。重点30城供求均同环比齐跌，房企推盘节奏放缓，多数城市春节无加推，营销折扣力度较小，因而整体成交略显不振，仅苏北、川渝个别三四线迎来一波返乡置业行情，核心一二线城市去化表现差强人意，北京“一枝独秀”，而前期热度较高城市上海、合肥、成都等需求也有转弱迹象。

1、新增供应：同比降40%但较去年春节月增46%，多城无加推且营销平

1月叠加春节因素，30个重点城市供应规模收窄，预计新增商品住宅供应720万平方米，环比下降59%、同比下降40%；但较2022年春节月（2月）同比上涨46%。

分能级来看，一线城市1月迎来集中供应，新增房源129万平方米，较2022年春节月同比上涨93%。其中上海于较上年春节月上涨近一倍，新增供应仍主要以外环外刚需项目为主，占比超过八成；其中雅戈尔星海云境和建发熙和府项目均新增房源超过400套。

二三线城市整体1月新增供应590万平方米，同、环比分别下降38%和57%。除海口、大连少数城市保持同环比正增长之外，多数城市保持回落态势。一类以杭州为典型代表，通过精准供货维稳市场，保持小规模供应维持城市一二圈层在售项目销售热度；另一类成交低迷型城市，房企供货意愿不强，呈现蓄势待发，以武汉、济南、宁波代表，1月供应规模保持低位。

事实上，春节假期期间，房企推盘积极性普遍不高，虽然疫情管控全面解绑，但受楼市低迷行情影响，广州、厦门、无锡、珠海、泉州等多城春节周无新盘加推，房企供货呈“半躺平”状态。结合春节前一周（2023年1月14日-1月20日）来看，皖赣部分城市迎来一轮供应高峰。尤其是六安、淮北、上饶等外出务工人员较多，房企还是“蓄势待发”，对疫情放开后的“返乡置业”保持着乐观的预期。

表：2023年1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	1月	环比	同比	对比2022年2月（春节月）	能级	城市	1月	环比	同比	对比2022年2月（春节月）
一线	北京	46	-19%	123%	76%	二三线	郑州	20	-19%	-55%	26%
	上海	43	-80%	-75%	97%		重庆	18	-62%	-64%	0%
	广州	20	-77%	-57%	16%		济南	17	-39%	-56%	-29%
	深圳	21	-43%	74%	1014%		常州	14	-55%	-59%	/
	合计	129	-67%	-48%	93%		宁波	12	-63%	-37%	-33%
二三线	成都	81	-60%	43%	138%		苏州	12	-82%	-73%	34%
	徐州	66	74%	-40%	185%		福州	12	-6%	-30%	/
	合肥	38	-24%	8%	196%		佛山	9	-81%	-42%	-61%
	西安	37	-61%	-35%	3%		昆明	7	-80%	-87%	-29%
	青岛	36	-63%	-45%	30%		南宁	6	-85%	-57%	1%
	海口	35	85%	42%	/		无锡	4	-81%	-83%	-64%



杭州	34	-82%	-46%	-12%	长春	3	-78%	-76%	-44%
武汉	28	-55%	-45%	9%	厦门	2	-89%	-76%	-44%
南京	26	-53%	-2%	39%	东莞	0.1	-99%	-99%	-98%
大连	26	876%	213%	/	合计	590	-57%	-38%	38%
天津	26	-43%	37%	-13%	总计	720	-59%	-40%	46%
长沙	22	-68%	-44%	-19%					

备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据 29 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：较去年春节月跌 7%，沪蓉继续降温而津渝等来访回升

2023 年 1 月，传统淡季叠加春节假期，成交略显平淡：据 CRIC 监测，1 月 30 个监测城市成交面积为 1071 万平方米，同环比齐降，而春节周成交更是创 2021 年以来 3 年同期新低。

分能级来看，一线高位回落，同环比均降 3 成以上，较去年春节 2 月基本持平。北京热度较高，环比降 4 成，但是剔除共有产权房之外，前 20 天的成交量已与 12 月持平。疫后利好政策密集出台叠加房企“小步快跑”加快推盘节奏，使得楼市活跃度明显提升。上海热度转降，认筹率和触发积分有明显下滑，集中备案影响成交仅微跌 9%。深圳回升，但受限于供应，成交持跌。广州尚属筑底阶段，市场暂无明显起色。

二三线城市总成交仅 887 万平方米，环比下降 42%，同比降 34%，较去年春节月降 7%。前期热点城市成都、合肥、长沙等热度转降，均迎来同环比齐跌。杭州虽然环比回落，但成交同比持增，主要受限于供应不放量，成交难有亮眼表现。值得关注的是，部分弱二线城市诸如福州、重庆、天津等虽然成交数据暂未止跌，但是市场还是存在转好信号，以天津为例，年末客户信心明显好转，1 月份案场转化率在 8%左右，恢复常态。

表：2023 年 1 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	1 月	环比	同比	对比 2022 年 2 月 (春节月)	能级	城市	1 月	环比	同比	对比 2022 年 2 月 (春节月)
一线	北京	37	-40%	-32%	25%	二三线	海口	25	7%	-32%	26%
	上海	92	-9%	-29%	15%		宁波	23	-24%	-15%	-26%
	广州	35	-53%	-47%	-37%		昆明	23	-58%	-57%	-21%
	深圳	19	-43%	-58%	-7%		苏州	22	-68%	-61%	-29%
	合计	183	-32%	-38%	-2%		南宁	21	-58%	-28%	34%
二三线	成都	128	-3%	-18%	25%		徐州	20	-64%	-55%	-66%
	杭州	98	-28%	64%	186%		郑州	20	-11%	-57%	-16%
	武汉	69	-59%	-25%	31%		长春	18	-49%	-40%	-8%
	西安	62	12%	95%	18%		常州	16	-37%	-42%	-16%
	济南	43	-38%	-33%	15%		东莞	15	-41%	-24%	51%
	天津	42	-59%	4%	-8%		大连	14	-36%	-3%	-18%
	南京	39	-27%	-57%	-55%		无锡	12	-55%	-53%	-36%
	青岛	37	-62%	-55%	-32%		福州	10	-67%	-63%	-31%
	佛山	32	-62%	-62%	-28%		厦门	6	-80%	-68%	-47%
	长沙	32	-41%	-48%	-14%		合计	887	-42%	-34%	-7%



合肥	30	-26%	-46%	-15%	总计	1071	-41%	-34%	-6%
重庆	30	-39%	-51%	-35%					

备注：上表中城市成交量为本月根据 29 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：推盘少、营销弱、效果差，质优结构性拉升去化

据 CRIC 调研数据，31 个重点城市平均开盘去化率高位持稳 40%。1 月恰逢传统春节假期，不过多数企业处于半“躺平”状态：一方面多数城市春节无新项目加推；另一方面房企春节营销力度偏弱，以特价房、年货礼包为主，优惠少，效果差。仅苏北、川渝个别三四线“返乡置业”尚有成效。

聚焦到单个城市，1 月各城市环比涨跌参半，事实上涨幅超 2 成城市诸如宁波、福州、佛山、漳州等主要因房企推盘积极性不高，仅个别网红盘有信心加推，结构性拉升平均去化率水平。而上海、合肥等虽环比微增，但据 CRIC 调研，市场热度有稳中下探趋势，合肥已连续 6 个月供大于求，仅少数处于供应稀缺板块改善盘尚能热销。与 2022 年均值对比涨跌参半，广州、郑州、青岛等暂未止跌，整体市场仍弱于 2022 年。深圳、天津等部分城市存回暖迹象，客户信心稳步修复。

表：2023 年 1 月全国重点城市项目开盘平均去化率变动情况

城市	2023 年 1 月去化率	2022 年 12 月去化率	环比	2022 年平均去化率	较 2022 年均值变动情况
北京	51%	84%	-33%	62%	-11pcts
上海	71%	67%	4%	68%	3pcts
广州	0%	29%	-29%	26%	-26pcts
深圳	39%	19%	20pcts	32%	7pcts
苏州	98%	71%	27pcts	42%	56pcts
佛山	81%	18%	63pcts	14%	67pcts
漳州	81%	无开盘	/	34%	47pcts
杭州	67%	64%	3pcts	67%	0pcts
宁波	54%	25%	29pcts	27%	27pcts
合肥	48%	45%	3pcts	63%	-15pcts
福州	46%	20%	26pcts	44%	2pcts
东莞	41%	16%	25pcts	31%	10pcts
武汉	31%	12%	19pcts	19%	12pcts
西安	29%	57%	-28pcts	51%	-22pcts
济南	29%	20%	9pcts	29%	0pcts
天津	28%	14%	14pcts	25%	3pcts
长沙	22%	47%	-25pcts	59%	-37pcts
南京	22%	23%	-1pcts	20%	2pcts
青岛	21%	47%	-27pcts	39%	-18pcts
重庆	20%	21%	-1pcts	25%	-5pcts
常州	19%	10%	9pcts	14%	5pcts
嘉兴	14%	28%	-14pcts	27%	-13pcts
郑州	9%	14%	-5pcts	22%	-13pcts

数据来源：CRIC 调研



4、库存：环比降 2%，长春、青岛、福州等去化周期仍超 2 年

1 月整体 30 个重点城市因供小于求库存情况整体改善，供求比为 0.67；1 月末库存环比下降 1.7%。

具体而言，多数城市在“供少求多”下短期供求比小于 0.6，仅北京、徐州、大连、福州、合肥等城市供应规模突出的城市本月末库存环比涨幅突出。

从消化周期来看，郑州、大连、长春、青岛、重庆、福州、昆明等仍维持 2 年以上的高消化周期，楼市存量压力较大。而杭州、合肥则在房企“精准供应”的共识下维持低住房库存、高销售热度，库存消化周期低于 12 个月。

总的来看，1 月全国整体新房市场库存情况略有好转，从春节月的供求情况来看，各房企在多数城市仍然保持审慎态度，顺销加推下楼市消化压力较低。

表：2023 年 1 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	1.2	0.6	1324	0%	-2%	25.7	39%	31%
上海	0.5	1.3	534	7%	4%	5.4	4%	0%
广州	0.6	1.5	1469	-1%	7%	29.4	15%	136%
深圳	1.1	2.6	578	1%	26%	21.4	33%	124%
青岛	1.0	0.7	2444	0%	-6%	37.3	26%	43%
成都	0.6	1.7	2037	1%	11%	16.6	-23%	31%
武汉	0.4	1.4	2003	-8%	-3%	20.0	-37%	18%
天津	0.6	0.9	1428	-4%	-8%	19.7	-8%	14%
郑州	1.0	3.3	1410	1%	15%	82.7	12%	293%
佛山	0.3	1.3	1390	-3%	-14%	24.7	12%	44%
长春	0.1	0.3	1333	-6%	-13%	42.2	56%	36%
大连	1.8	0.6	1187	0%	-2%	59.8	4%	20%
昆明	0.3	0.7	1022	-16%	-19%	24.6	6%	23%
长沙	0.7	2.3	1019	-3%	10%	22.2	19%	122%
徐州	3.2	0.7	991	2%	-6%	24.1	12%	52%
西安	0.6	1.6	959	2%	11%	16.7	2%	6%
重庆	0.6	1.4	859	-2%	8%	29.0	17%	190%
南京	0.7	1.4	787	0%	4%	16.2	-8%	82%
苏州	0.6	0.8	782	0%	-17%	16.7	62%	1%
南宁	0.3	0.6	762	-2%	-6%	22.8	3%	20%
杭州	0.3	1.4	721	-2%	10%	6.2	-4%	-8%
济南	0.4	0.6	599	-4%	-11%	10.6	30%	9%
常州	0.9	1.2	569	1%	9%	27.1	11%	37%
东莞	0.0	1.2	561	-4%	-4%	25.7	3%	10%
无锡	0.3	0.8	541	-3%	2%	22.4	7%	29%
宁波	0.5	1.5	434	-3%	12%	16.6	-6%	35%
福州	1.2	1.0	431	-2%	-8%	25.8	5%	50%
海口	1.4	1.3	429	26%	27%	18.4	13%	109%
厦门	0.4	1.4	358	-3%	0%	22.0	-12%	26%
合肥	1.2	1.2	318	6%	11%	8.1	29%	64%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统



5、二手住房：较去年春节月成交涨 29%，带看认购回升好于新房

1 月 11 个重点城市二手房成交体量预计为 360 万平方米，同、环比分别下降 21%和 23%，值得注意的是，相较 2022 年 2 月春节月成交面积同比上涨 29%。

从日成交数据来看，成都、苏州、佛山、青岛、杭州、东莞、深圳等本月成交量均超过上年春节月，其中青岛、东莞同比正增。相比新房成交的平淡行情，多数城市二手房市场已有回暖迹象。

值得注意的是，南京受疫情影响，2022 年 12 月前期部分成交房源未进行过户，推迟至 1 月前两周集中办理，因此导致南京二手房市场呈现假性回暖。

总体来说，1 月重点城市二手房带看量与网签规模均有不同幅度回升，同比降幅小于新房。随着疫情放开后购房者对未来收入预期恢复信心，二手房市场率先由局部城市开始回暖。

表：2023 年 1 月全国 11 个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

城市	1 月	环比	同比	较 2022 年 2 月(春节月)
成都	85	-31%	-7%	24%
北京	64	-22%	-39%	-14%
南京	54	29%	-6%	47%
苏州	41	-4%	-16%	136%
佛山	31	-27%	-17%	40%
青岛	22	-37%	61%	145%
杭州	16	-54%	-56%	3%
东莞	15	-22%	34%	173%
大连	14	-4%	-24%	26%
深圳	10	-44%	-29%	34%
厦门	7	-26%	-60%	-39%
总计	360	-23%	-21%	29%

注：上表中城市成交量为 1 月根据 29 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

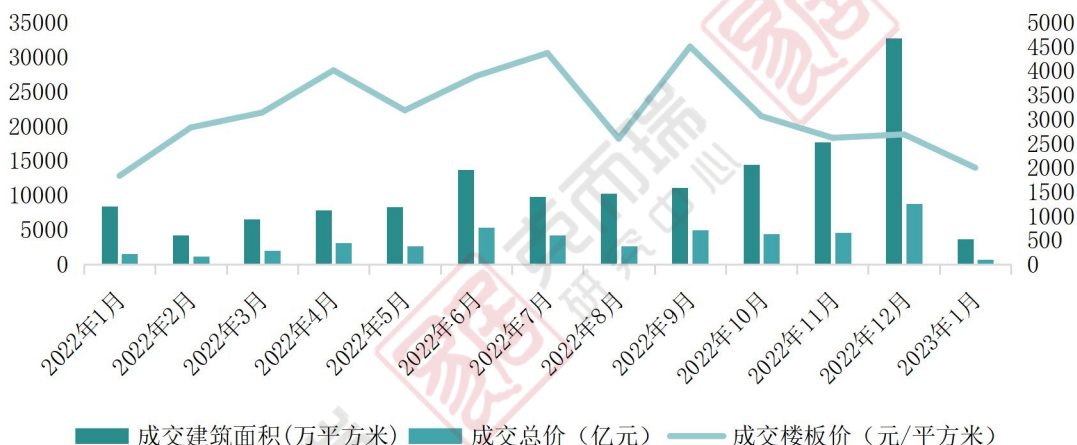
6、土地市场：成交规模降至历史低位，溢价、流拍指标双双回升

受春节假期、重点城市集中土拍处于间歇期等因素影响，供地节奏明显变缓，全国土地市场成交规模降至历史低位。截至 1 月 27 日，全国 300 城经营性土地总成交建筑面积为 3651 万平方米，同比下降超过五成，较 2022 年春节月下跌 15%，环比跌幅接近九成。成交总价 730 亿元，2016 年以来首度跌破千亿元关口，受一二线城市优质地块成交占比下降影响，平均楼板价仅为 1999 元/平方米，降至近一年新低。

市场热度方面。重点城市方面月内只有宁波进行了第四批土拍，得益于较高的供地质量，以及中央政策面的改善，其中鄞州两宗地实现了封顶溢价成交，本批次土拍溢价率达到了 10%。三四线城市方面，部分城市的溢价率相对较高，如湖州、常州溢价率均超过了 10%。本月流拍率方面也在同步提升，月内流拍率达到 20%，再度回到 2022 年年初的较高水平，其中西安、福州均出现了多宗宅地流拍，郑州航空港区的 4 宗商办用地更是悉数流标。不过随着新一年供地计划的正式执行以及行业信心的边际修复，一季度内土地流拍率有望出现回落。



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

一线城市本月共成交土地仅 63 万平方米，同比下降 33%，较上年春节月下降了 65%。成交金额仅 67 亿元，同比下降 5%，较上年春节月下降了 86%。具体城市来看，由于一线四城无一集中土拍，成交的均为商办地块，合计仅 6 宗，均为底价成交。

二线城市的成交规模也因重点城市集中土拍“断档”而较上月明显下降。具体来看，至 27 日二线城市成交建面仅为 619 万平方米，环比下降 89%，同比也下降了 52%，较去年春节月上升 11%。但优质宅地成交占比明显下降，成交金额也随之减少，仅 167 亿元，较上年春节月下降 16%。受重点城市高价地占比减少的影响，楼板价较上月明显下滑，降至 2699 元/平方米。具体到城市来看，本月仅西安一城成交建面超过了 100 万平方米，为 181 万平方米，涉及 16 宗地，均为底价成交，共揽金 82 亿元。月内唯一进行集中土拍的宁波占据第二位，共成交了 8 宗地，共收金 55 亿元，其中 3 宗为第四轮集中土拍地块。值得一提的是，宁波本轮土拍共挂牌 6 宗地，其中 3 宗宅地在开拍前一天终止出让，余下的 3 宗均成功出让。热度方面，供地质量提升下，房企参拍积极性有所提高，本轮集中土拍成交溢价率增至 10.1%，宁波也成为目前已完成第四轮土拍的城市中溢价率最高的城市，其余城市仅少量地块成交，成交建面均不足 30 万平方米，市场热度也在低位，基本上以底价成交。

三四线城市则也表现为量价齐降。截止 1 月 27 日，总成交建面仅 2970 万平方米，同比也下降了 58%，较上年春节月下降了 16%。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。成交 9 宗地的常州成为榜首，总成交建面仅 93 万平方米，其次是盐城，成交建面仅 68 万平方米，位于第三位是绍兴。从区域来看，长三角三四线城市成为成交主力；热度来看，同样大多数城市土拍仍以底价成交，仅常州、湖州等少数城市保持了一定热度，月内平均溢价率超过了 10%。

表：2023 年 1 月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	广州	荔湾区珠江隧道口以西、珠江以南 AF020114、AF020116 地块	29.8
2	宁波	东部新城核心区以东片区 D1-4-4#/5#/6#地块	25.4



3	佛山	2022-12-17 顺德区 TD2022(SD)WG0054	20.5
4	北京	石景山区中关村科技园石景山园北Ⅱ区西井地块土地一级开发项目 1606-605 地块 B23 研发设计用地	17.7
5	深圳	深土交告〔2022〕76 号/A004-0180	15.1
6	宁波	鄞州区 YZ01-03-23-1 地块	14.4
7	台州	椒江区白云街道一江山大道以南、经中南路以西地块	13.3
8	西安	浐灞生态区 GW1-15-5 地块	12.6
9	西安	浐灞生态区 GW1-15-6 地块	10.7
10	温州	温州未来科技岛 03-B-10a 地块	10.2

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表：2023 年 1 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	宁波	东部新城核心区以东片区 D1-4-4#/5#/6#地块	26776
2	深圳	深土交告〔2022〕76 号/A004-0180	23432
3	宁波	鄞州区 JD12-04-03 / 04 地块	19568
4	宁波	鄞州区 YZ01-03-23-1 地块	13859
5	广州	荔湾区珠江隧道口以西、珠江以南 AF020114、AF020116 地块	12000
6	温州	温政务中心土告字〔2022〕102 号温州未来科技岛 03-B-10a 地块	10810
7	湖州	湖新区 2022-36 号凤凰东区单元 FH-01-02-01B-1 号地块	9396
8	北京	石景山区中关村科技园石景山园北Ⅱ区西井地块土地一级开发项目 1606-605 地块 B23 研发设计用地	9217
9	苏州	姑苏区金阊街道桃花坞大街南、阊门西街西 07-52、07-54	8676
10	苏州	姑苏区金阊街道桃花坞大街以南、阊门西街以西 07-67 地块	8584

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

7、综观：政策利好叠加+需求修复二季度或见转机

1 月虽然疫情管控全面解绑，中央“降首付、降利率”释放利好预期，但是整体市场表现略显平淡。恰逢春节传统假期，居民返乡潮带动苏北、川渝个别三四线“看房热”，但高能级城市除北京外普遍表现不佳，房企推盘放缓，营销力度减弱，对成交提振作用较小。展望后市，我们认为，行业深度调整或将进入收尾期，二季度整体市场有望回升。

不同城市分化格局还将延续：核心一二线上海、杭州、合肥、成都等或将进入需求透支后的短期瓶颈期，仅个别核心区位倒挂改善盘尚能热销。深圳、武汉等当前市场已出现企稳回升征兆，无论是来访、认购都将保持小幅回升态势。而弱二线重庆、南宁、福州等客户信心也逐步修复，随着疫情管控松动，后期若伴随以价换量政策延续，成交还有进一步增长的可能。而对于苏北、川渝等个别三四线城市虽然疫情放开刺激短期返乡置业需求释放，但持续性仍存疑。