



## 市场月报·12月小幅“翘尾”全年微降收官，1月预期季节性回落

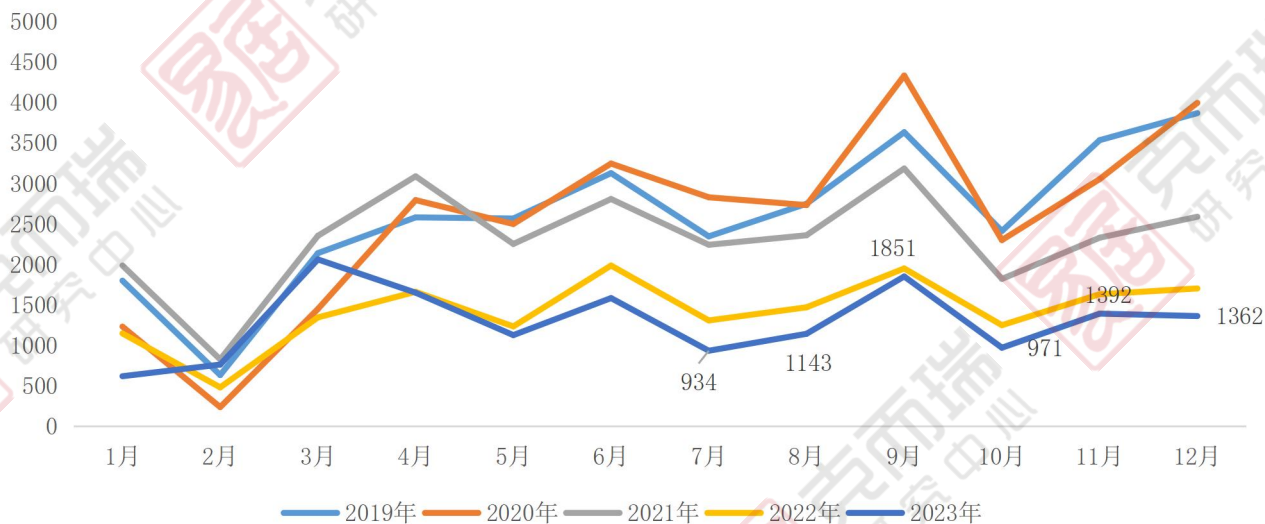
文/克而瑞研究中心

12月新房供应略显乏力，成交小幅“翘尾”：重点30城供应环比微降2%，成交环比上升15%，全年累计同比微降2%，整体延续筑底行情。一线城市年末环比增幅显著高于二三线，二手房成交略有不济，12月与11月基本持平，地市12月成交规模翘尾，但溢价率创2023年新低。

### 1、新增供应：环比降2%、同比跌20%，深青庐等缩量约3成

12月，新房供应仍显乏力，规模环比不升反降，30个重点城市新增供应1362万平方米，环比下降2%，同比下降20%，为近5年同期最低。全年供应约15458万平方米，累计同比下降10%。

表：2019-2023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

**一线供应整体缩量，北京高位回调、沪穗持稳、深圳缩水明显。**4个一线城市整体预计供应面积286万平方米，环比下降9%，同比下降27%。北京供应高位回调，环比均下降14%，但较年内月均仍增近4成，也高于去年同期水平。上海保持一月一批次的新房供应节奏，本月初十二批次新盘入市，故而供应规模仍保持在百万方的高位水平，广州供货节奏同样保持平稳，而深圳供给缩水明显，规模环比下跌2成以上。

**二三线城市供应回落。**26个重点二三线城市合计供应1076万平方米，环比基本持平，同比下降18%。环比来看，近6成城市供应规模收缩，青岛、合肥、郑州等供应疲软，规模下跌3成，杭州、西安等稳中微降，而天津、武汉、珠海等供应翘尾放量，尤其是珠海规模倍增。同比来看，7成城市供应量不及去年同期，宁波、合肥等更是腰斩。



表：2023 年 12 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	12 月	环比	同比	全年	累计同比	能级	城市	12 月	环比	同比	全年	累计同比
一线	北京	59	-14%	4%	520	-25%	二三线	济南	32	-19%	-11%	515	-10%
	上海	109	-3%	-48%	1002	-13%		青岛	27	-34%	-72%	667	-13%
	广州	70	2%	-20%	764	-18%		合肥	23	-30%	-54%	496	-14%
	深圳	48	-24%	22%	627	15%		长春	22	-19%	80%	305	39%
	合计	286	-9%	-27%	2913	-12%		郑州	21	-25%	-18%	336	-11%
二三线	成都	129	3%	-35%	1538	5%		无锡	17	-25%	-20%	214	-34%
	杭州	110	-8%	-38%	1089	-12%		福州	16	78%	45%	136	-17%
	西安	105	-6%	9%	935	10%		徐州	15	15%	-10%	164	-28%
	天津	88	32%	95%	823	25%		宁波	15	-37%	-56%	267	-24%
	武汉	79	45%	28%	914	-7%		常州	13	-12%	-58%	157	-55%
	珠海	62	174%	358%	234	-5%		东莞	12	-53%	-25%	310	-7%
	长沙	54	4%	-21%	614	-25%		昆明	12	-47%	-49%	220	-37%
	苏州	50	-18%	-21%	517	3%		厦门	8	-64%	-62%	183	1%
	南京	46	10%	-18%	499	-24%		嘉兴	6	107%	-	108	-38%
	南宁	43	66%	9%	336	15%		合计	1076	0%	-18%	12545	-9%
	佛山	36	-11%	-26%	508	-18%		总计	1362	-2%	-20%	15458	-10%
	重庆	35	7%	-26%	462	-17%							

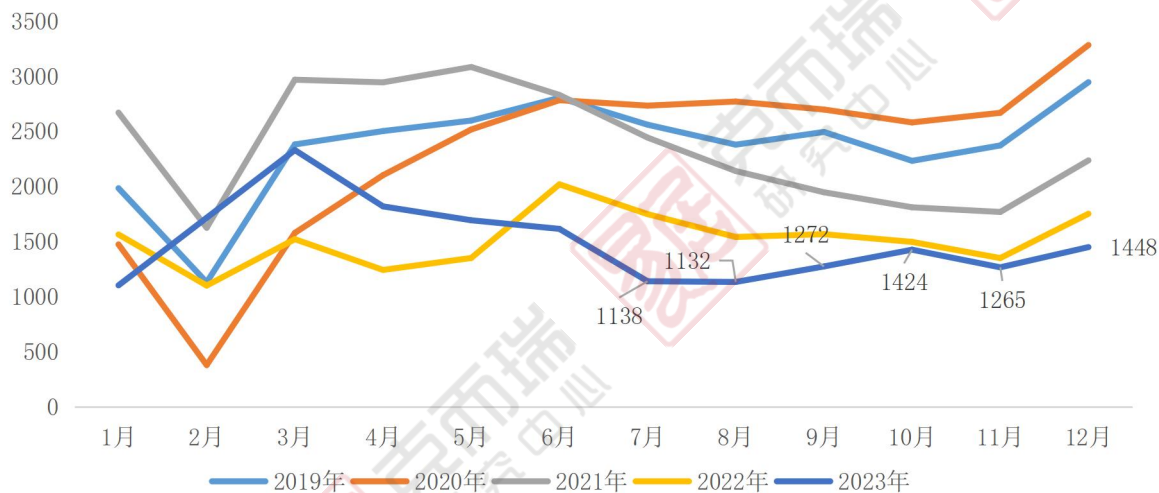
备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据 26 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2、新房成交：环增 15%延续 7 月以来升势，沪汉厦甬等年末增幅超 30%

12 月整体成交热度略有回升，小幅翘尾，与 10 月基本持平。据 CRIC 监测，12 月 30 个重点城市成交面积为 1448 万平方米，环比上升 15%，同比下降 17%。全年累计同比由正转负，微降 2%。

图：近 5 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

一线城市年末集中放量，12 月成交环比上升 23%，同比下降 8%，全年累计同比微降 2%。仅广州一城 12 月保持同环比齐增，全年累计同比维持正增，延续弱复苏走势。深圳 11 月末发布宽松新政，政策效果递减，12 月成交环比小幅微增，同比持降，2023 年成交基本与去年持平。北京、上海月中有降首付、降利率、调整普宅标准等利好新政出台，短期内对市场提振效果显著，据 CRIC 监测，北京新政落地后至今，



新房成交套数较 12 月前 14 日增幅走阔，上海不少项目整体日均来访较前期有 50% 以上的增长。但是纵观全年，京沪累计同比分别下降 3% 和 10%，规模高位微降。

**二三线城市 12 月成交环比增长 8%，累计同比微降 2%。**环比来看，多数城市保持增势，同比跌多涨少。从全年各城市成交表现来看，大体可以分为以下几类：一是成都、西安、杭州热点恒热，主要是受到新政持续发酵+优质供应集中入市带动刚改和高改需求集中入市。二是郑州、天津加速以价换量，今年延续弱复苏行情，整体成交规模较去年涨幅均在 2 成以上。三是苏州、宁波、济南、青岛等仅改善尚能走量，中心城区改善项目去化明显优于外围刚需，成交稳步回调。四是福州、嘉兴、徐州、无锡、常州等成交尚在探底，需求透支严重，房价一降再降，仍需以时间换空间。

表：2023 年 12 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	2023 年 12 月	环比	同比	全年	累计同比	能级	城市	2023 年 12 月	环比	同比	全年	累计同比
一线	北京	54	21%	-10%	664	-3%	二三线	郑州	41	12%	35%	591	32%
	上海	82	38%	-18%	914	-10%		长春	37	-20%	7%	508	8%
	广州	72	22%	6%	825	8%		合肥	35	28%	-16%	498	-9%
	深圳	37	4%	-2%	411	0%		济南	35	23%	-37%	630	-8%
	合计	245	23%	-8%	2815	-2%		宁波	28	79%	-9%	307	-13%
二三线	成都	142	-13%	-10%	1878	3%		昆明	26	11%	-36%	370	-18%
	西安	119	14%	90%	1084	18%		厦门	26	38%	-10%	205	14%
	杭州	115	20%	-15%	1187	8%		东莞	21	8%	-16%	265	-10%
	天津	79	14%	-23%	1004	22%		无锡	20	19%	-19%	260	-18%
	武汉	76	52%	-55%	1051	1%		珠海	19	-22%	14%	242	3%
	南京	58	40%	9%	572	-21%		徐州	18	39%	-31%	208	-4%
	青岛	54	2%	-43%	941	-6%		常州	14	-10%	-43%	227	-23%
	苏州	48	17%	-26%	571	-22%		福州	11	-10%	-61%	165	-21%
	佛山	46	11%	-41%	630	-16%		嘉兴	6	34%	-57%	101	-33%
	重庆	44	36%	-11%	622	7%		合计	1203	13%	-19%	15131	-1%
	长沙	43	15%	-16%	611	-4%	总计		1448	15%	-17%	17945	-2%
	南宁	42	25%	-7%	402	10%							

备注：上表中城市成交量为本月根据 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

### 3、项目去化：平均去化率降 3pcts 至 33%，蓉杭甬长等去化率持增

据 CRIC 调研数据，重点城市 12 月平均开盘去化率为 33%，较上月下降 3 个百分点。12 月各城市房企推盘稳步放量，成交小幅翘尾，但去化率受推盘结构+购房信心不足的双重影响稳步有降。虽然本月仍是宽松政策持续释放利好期，但项目微观数据来看，政策对市场提振作用边际效应递减。

目前来看，12 月各城市去化率环比跌多涨少，部分城市诸如福州、东莞、厦门等 12 月推盘量均在 5 个以内，因而去化率波动幅度较大，出现大涨大跌行情。杭州、成都、宁波、长沙等因适销对路改善盘集中入市拉动去化率稳中有增。南京、济南、郑州等去化率稳中有降均不足 20%，延续筑底行情。

表：2023 年 12 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	12 月去化率	11 月去化率	环比	10 月去化率	较 10 月变动情况
北京	4	54%	64%	-10pcts	54%	0pcts
上海	36	46%	48%	-2pcts	46%	0pcts





广州	9	18%	26%	-8pcts	21%	-3pcts
深圳	14	27%	22%	5pcts	13%	14pcts
成都	13	85%	61%	24pcts	90%	-5pcts
长沙	8	70%	53%	17pcts	55%	15pcts
厦门	3	70%	100%	-30pcts	28%	42pcts
杭州	54	63%	45%	18pcts	55%	8pcts
天津	7	63%	58%	5pcts	25%	38pcts
西安	19	45%	46%	-1pcts	49%	-4pcts
青岛	3	30%	23%	7pcts	10%	20pcts
重庆	16	27%	23%	4pcts	16%	11pcts
无锡	6	25%	30%	-5pcts	69%	-44pcts
宁波	5	23%	13%	10pcts	21%	2pcts
嘉兴	2	22%	21%	1pcts	24%	-2pcts
苏州	8	21%	38%	-17pcts	47%	-26pcts
济南	15	20%	27%	-7pcts	25%	-5pcts
郑州	4	19%	24%	-5pcts	4%	15pcts
合肥	12	18%	61%	-43pcts	39%	-21pcts
珠海	6	17%	8%	9pcts	3%	14pcts
佛山	10	16%	17%	-1pcts	20%	-4pcts
福州	1	13%	32%	-19pcts	无项目开盘	/
南京	25	9%	14%	-5pcts	8%	1pcts
常州	2	9%	6%	3pcts	19%	-10pcts
东莞	1	6%	44%	-38pcts	20%	-14pcts
总计	270	33%	36%	-3pcts	32%	1pcts

数据来源：CRIC 调研

## 4、库存：6 成城市供求比下降、消化周期缩短但仍有 6 成超 18 个月

12 月，供应缩量而成交稳中有增下，30 个监测城市整体供求比有所回落，由上月的 1.10 降至 0.94，6 成以上城市供求比下降，厦门、昆明等供求比更是跌至 0.5 以下。受此影响，30 个重点城市库存面积小幅收缩，环比下降 0.4%。

7 成城市消化周期较上月缩短，杭州、厦门等环比收缩 10%以上，厦门消化周期更是回到 18 个月以下，不过即便如此，仍有 18 个城市去化周期超过警戒线，常州、珠海、东莞等消化周期还在 30 个月左右，去库存压力难言明显缓解。

表：2023 年 12 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	1.1	1.5	1236	0%	-6%	24.1	1%	24%
上海	1.3	1.9	709	4%	21%	10.6	1%	58%
广州	1.0	1.2	1259	0%	-6%	18.4	-1%	-23%
深圳	1.3	1.8	947	1%	18%	26.9	-5%	26%
武汉	1.0	1.1	1908	0%	-7%	22.8	-8%	16%
成都	0.9	0.8	1627	-1%	-22%	11.1	-6%	-39%
青岛	0.5	0.7	1389	-2%	-43%	26.9	31%	-17%
天津	1.1	1.0	1335	1%	-8%	16.4	1%	-8%
佛山	0.8	1.0	1064	-1%	-4%	24.4	-5%	39%
长春	0.6	0.6	1022	-1%	-24%	24.4	1%	-24%
西安	0.9	1.1	1012	-1%	4%	9.2	-12%	-48%



郑州	0.5	0.7	833	-2%	-21%	20.5	-7%	-60%
重庆	0.8	1.0	826	-1%	-5%	17.5	3%	-21%
济南	0.9	1.4	770	0%	13%	22.0	6%	107%
南京	0.8	1.0	767	-2%	-4%	16.7	-19%	-1%
苏州	1.0	1.6	739	0%	-5%	17.4	-10%	29%
杭州	1.0	1.2	714	-1%	-9%	7.3	-12%	4%
珠海	3.3	0.9	684	7%	2%	34.4	-10%	-11%
南宁	1.0	0.8	680	0%	-13%	18.6	-12%	-13%
东莞	0.6	1.3	616	-1%	7%	31.3	-8%	32%
昆明	0.5	0.9	608	-2%	-22%	23.3	0%	18%
长沙	1.3	1.4	582	2%	-6%	12.2	5%	13%
常州	0.9	0.9	517	0%	-9%	33.9	-2%	39%
无锡	0.8	1.3	503	-1%	-8%	27.7	-6%	48%
宁波	0.5	1.5	395	-3%	-11%	20.8	-14%	36%
徐州	0.8	1.0	319	-1%	-11%	17.8	-13%	1%
福州	1.5	0.8	311	2%	-9%	25.5	-3%	42%
厦门	0.3	1.2	286	-6%	-4%	14.8	-36%	-5%
合肥	0.7	1.2	281	-4%	3%	9.0	-9%	42%
嘉兴	1.1	0.7	172	0%	0%	24.0	2%	58%

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 1%、同比增 37%，沪杭领涨、蓉宁回调

12 月，18 个重点城市二手房成交面积预计为 815 万平方米，环比微降 1%，低基数下同比增幅扩大至 37%。前 12 月，二手房累计成交 9928 万平方米，累计同比增长 30%。预判后市，受季节性因素影响，1 月二手房成交规模大概率有所回调。

环比来看，近半数城市成交回升，上海增幅居前，上海出台近年来最大力度新政，调整普宅标准并优化信贷政策，其中取消普宅总价线可以节约二手房出售时所产生的增值税等税费，降低刚需、置换购房成本，这一举措提振了市场信心，12 月二手房成交规模接近 130 万平，增长 12%，达到下半年以来单月新高。而反观南京、成都等 10 城成交略显乏力，环比进入负增长区间。同比来看，由于去年末为疫情集中爆发期，导致成交基数较低，因此，绝大多数城市仍维持同比正增长。累计同比方面，近 9 城城市今年二手房成交表现优于去年，深圳、成都、青岛、东莞今年二手房规模回升明显，增幅在 5 成以上。

表：2023 年 12 月全国 18 个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

城市	12 月	环比	同比	前 12 月	累计同比
北京	108	-5%	32%	1393	9%
上海	129	12%	24%	1494	13%
深圳	31	0%	71%	312	56%
成都	171	-9%	38%	2107	51%
南京	68	-12%	65%	899	31%
佛山	60	-3%	41%	723	32%
苏州	56	-4%	33%	692	27%
杭州	50	16%	44%	494	24%
青岛	49	17%	37%	585	58%
东莞	22	-6%	11%	312	73%
扬州	22	-9%	15%	327	54%
厦门	18	0%	84%	215	-2%



汉中	7	8%	129%	91	67%
漯河	7	-4%	62%	97	62%
舟山	7	-9%	-20%	81	1%
资阳	4	6%	21%	49	41%
渭南	3	3%	226%	33	67%
宝鸡	1	8%	-33%	25	-43%
总计	815	-1%	37%	9928	30%

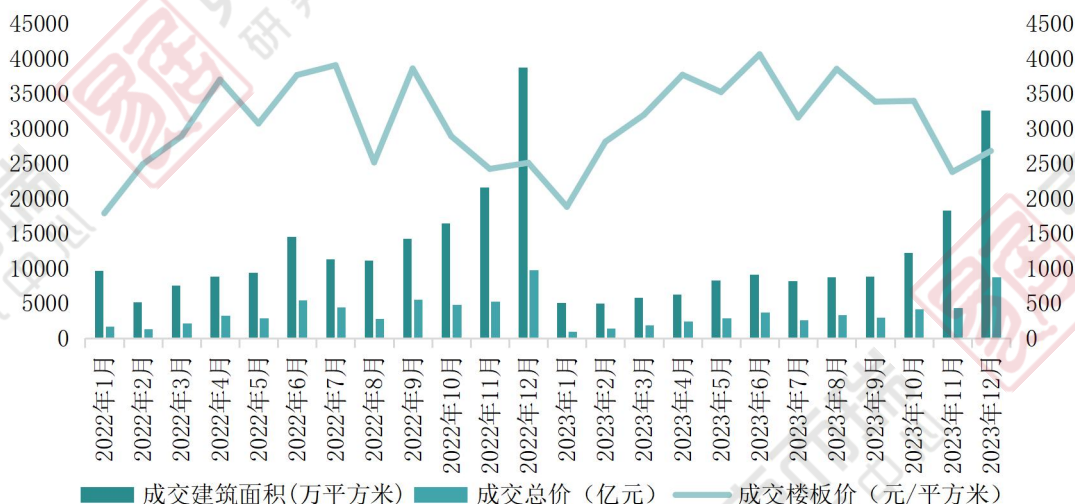
备注：上表中城市当月成交量是根据 27 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 6、土地市场：年末集中成交环比增 78%，但溢价率创 2023 年新低

年末土地市场翘尾效应凸显，截止 12 月 25 日，全国 300 城 12 月经营性土地成交规模 3.3 亿平方米，下半年以来首次同比回正。全年土地成交建筑面积 12.8 亿平方米，较 2022 年同期下降了 20%，总成交规模刷新近十年新低。热度方面，12 月平均溢价率 2.8%，较上月下降 0.8 个百分点，创 2023 年月度新低。

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：CRIC 监测数据显示，截止 12 月 25 日，一线城市本月共成交土地 355 万平方米，环比大涨 424%，同比涨幅也高达 32%；成交金额 575 亿元，环比大涨 506%，同比上涨 34%。究其原因，主要是由于本月京、沪、广、深四城均有多宗涉宅地集中土拍，尤其是上海，有多达 19 宗地成交，总成交建面 169 万平方米，揽金额达 385 亿元；广州也成交了 17 宗土地，总成交建面 143 万平方米，揽金额为 102 亿元；北京成交了 4 宗涉宅地，多分布在昌平、大兴、房山等远郊区；深圳本月仅成交 2 宗宅地，分别位于龙华和坪山，均底价成交。

二线城市成交规模和成交金额同比均降，至 25 日二线城市成交建面 6060 万平方米，同比微降 5%。受成交建面收缩的影响，成交金额亦有下降，环比下降了 10%至 2294 亿元。楼板价同比下降 6%，降至 3786 元/平方米。具体到城市来看，有长沙、西安、成都、武汉、天津、郑州等六个城市成交建面超过 200 万平方米，榜首长沙成交建面 890 万平方米，揽金 201 亿元，整体溢价率 4%。居于第二位的为西安，成交建



面 367 万平方米，涉及 29 宗地，揽金额为 148 亿元。排在第三位的成都市场热度稍高，整体溢价率为 6%，二线城市中仅次于杭州，其挂牌的 62 宗地中有 6 宗溢价率超过 30%。其余城市土拍热度较低，溢价率均在 2% 以下。

三四线城市则表现为量跌价涨。截止 12 月 25 日，总成交建面 26152 万平方米，同比下降 18%，成交均价同比上升 7%，增至 2238 元/平方米。在 CRIC 重点监测的三四线城市中，徐州、常州、淮安和南通四个城市成交规模超过 500 万平方米，榜首徐州成交建面 831 万平方米，涉及 81 宗地，除铜山区焦山河北商住地块 17% 高溢价成交外，其余地块均底价或超低溢价成交，整体溢价率仅有 0.5%。常州、淮安和南通分别排在第 2、3 和 4 位，成交建面分别为 730、554 和 543 万平方米，溢价率均在 2% 以下。从区域来看，长三角三四线城市依旧是成交主力；热度来看，徐州、淮安、扬州、南通、常州等长三角均以底价成交为主，市场热度降至低位。

表：2023 年 12 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	2023 年 135 号公告嘉定区南翔镇 JDC2/0202 单元 29/01、31/02、32/01、33/02 地块	89.1
2	上海	2023 年 135 号公告徐汇区斜土街道 xh128A/11a 地块	53.6
3	上海	2023 年 126 号公告普陀区北新泾产业园区 W061001 单元 pt0259a 街坊 pt0259a/09 地块	47.9
4	上海	2023 年 135 号公告宝山区顾村大型居住社区 BSP0/0103 单元 0304/06、0303/02、0309/04 地块	45.9
5	常州	JZX[2023]14/8~12 号新桥街道，龙江北路以东、辽河路以南、新龙二路西侧、肖龙港以北 XL120403/02	42.8
6	北京	京土储挂（昌）[2023]061 号北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目 CP01/0801/0022、0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02/0101/6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	42.7
7	武汉	武汉市拍卖出让国有建设用地使用权公告武告字（2023 年）26 号江岸区沿江大道以北，京广铁路以南 P（2023）112 号地块	41.7
8	广州	2023 挂/1121（广州市黄埔区护林路以南、镇东路以东 HPG/DS/26 地块（穗规划资源埔（开）挂出告字（2023）51 号）	39.9
9	武汉	武汉市拍卖出让国有建设用地使用权公告武告字（2023 年）26 号东湖高新磨路以东、珞喻路以北 P（2023）110 号地块	34.2
10	义乌	义土挂（2023）87 号 凤凰山有机更新地块	31.0

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表：2023 年 12 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	2023 年 127 号公告杨浦区平凉社区 02F1/01 地块（大桥街道 94 街坊）	76803
2	上海	2023 年 127 号公告杨浦区平凉社区 01D4/04 地块（平凉街道 71 街坊东）	70002
3	上海	2023 年 126 号公告普陀区北新泾产业园区 W061001 单元 pt0259a 街坊 pt0259a/09 地块	66210
4	上海	2023 年 127 号公告虹口区江湾镇街道 HK0018/33 地块	55372
5	上海	2023 年 126 号公告普陀区桃浦科技智慧城（W06/1401 单元）061/02、065/01 地块	49469
6	上海	2023 年 135 号公告徐汇区斜土街道 xh128A/11a 地块	42134
7	南京	N0. 2023G88 建邺区兴隆街道应天大街以北、经一路以东地块	34315





8	上海	2023 年 134 号公告闵行区颛桥镇江川社区 MHP0/1102 单元 45/02 地块	32230
9	上海	2023 年 135 号公告嘉定区南翔镇 JDC2/0202 单元 29/01、31/02、32/01、33/02 地块	30015
10	南京	NO. 2023G89 鼓楼区热河南路街道热河南路以东、察哈尔路以南地块	29948

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 7、综观：预期 1 月供求环比走低，京沪杭蓉尚能保温热度居前

12 月仍处政策宽松期，尤其是上海、深圳相继加码新政，降首付、降利率、调整普宅标准，不过从市场反馈来看，边际效应递减。30 城供应不升反跌，成交小幅“翘尾”。2024 年 1 月迎来春节前淡季，房企推盘积极性不会太高，供求预期走低，环比持降，考量到 2023 年 1 月基数较低，整体同比持平或微降。

短期来看，热点城市和热点项目数量仍将下滑：首先，核心一二线城市诸如北京、上海、杭州、成都、西安等得益于新政影响，市场尚能“保温”，整体市场热度在各能级城市中居前。其次，以价换量刚需驱动型城市诸如郑州、天津、武汉等或将延续弱复苏走势，购房自住需求小幅修复。