

【研究视点】

8月供应增而成交再筑底，预期9月企稳回升

8月楼市延续探底行情，供应小幅放量，成交再降但降幅收窄：重点30城供应环比上升10%，前8月累计同比下降8%。成交环比下降7%，同比减少30%，累计同比增幅收窄至5%。一线稳中有降，二线轮动复苏，杭州、苏州、宁波等因改善盘入市成交热度回升。二手房韧性略好于新房，北京、南京、成都等单月二手房成交绝对量均高于新房。8月土地成交规模仍处历史低位，溢价率五连降，流拍率21.4%延续高位。

展望未来，近两个月来中央密集发声释放利好，月末广州等核心一二线已经开始逐步落实“认房不认贷”，加之9月季度末恰逢营销旺季，整体新房成交规模有望止跌企稳，但回升幅度预期有限。北京、上海、杭州、成都等前期高热城市市场热度预期小幅微降但仍处市场热度的第一梯队，南京、苏州、武汉等经历了前期深度调整，成交预期转增，而对于内陆弱二三线城市诸如昆明、南宁、福州等，即便政策加码，成交难有起色。

成交指数



土地市场

指标	2023年8月	2023年7月
总价TOP10门槛(亿)	29.80	29.60
总价TOP10榜首(亿)	68.30	70.60
价TOP10门槛(元/平方米)	31281	28065
价TOP10榜首(元/平方米)	50160	74250

【附录】

城市供求

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	0.8	1210	23.8
上海	1.9	611	9.2
广州	1.4	1446	23.9
深圳	2.3	858	24.1
武汉	1.0	1920	32.7
成都	0.7	1663	13.8
青岛	0.6	1481	12.8
惠州	0.6	1401	27.4
佛山	0.7	1355	26.6
天津	1.1	1346	20.4
长春	0.3	1115	28.2
郑州	0.8	886	21.7
昆明	0.3	882	29.6
重庆	0.6	839	22.9
南京	1.0	772	21.7
西安	1.2	732	11.1
济南	0.8	732	14.0
苏州	1.0	709	16.1
南宁	0.5	661	32.4
杭州	1.1	635	8.0
东莞	1.1	572	30.5
长沙	1.5	526	10.8
无锡	0.8	506	30.0
常州	0.4	503	34.9
福州	0.8	398	37.8
宁波	1.0	397	19.5
厦门	0.7	348	24.1
徐州	1.5	335	30.4
合肥	1.1	283	8.5
嘉兴	1.0	160	30.0

【纵深解读】

宏观：经济内生性需求仍弱，房地产销售投资降幅收窄

政策：政策进入落地期，中央利好密集发布、超半数一二线松绑

楼市：8月楼市成交再降但降幅收窄，9月预期止跌微增

土地：成交建面同比降幅扩大，溢价率五连降、流拍延续高位

【数说楼市】

新增供应：环比增10%，沪深等一线增3成、二三线推盘乏力

新房成交：环比降幅收窄再筑底，汉青惠徐等以价换量效果显著

项目去化：去化率33%低位持稳，杭苏甬改善盘拉动热度回升

库存：30城环比降0.1%，6成城市消化周期仍超警戒线

二手住房：环比微跌3%且累计同比增35%，杭深等企稳回升

出品单位：易居企业集团·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

李诗昀



研究观点 8月供应增而成交再筑底，预期9月企稳回升

8月楼市延续探底行情，供应小幅放量，成交再降但降幅收窄：重点30城供应环比上升10%，前8月累计同比下降8%。成交环比下降7%，同比减少30%，累计同比增幅收窄至5%。一线稳中有降，二线轮动复苏，杭州、苏州、宁波等因改善盘入市成交热度回升。二手房韧性略好于新房，北京、南京、成都等单月二手房成交绝对量均高于新房。8月土地成交规模仍处历史低位，溢价率五连降，流拍率21.4%延续高位。

经济层面，整体经济依然延续向好态势，但内生型需求不足的问题依旧突出。房地产数据季节性如期回调，商品房销售面积累计同比降幅扩大1.2个百分点，金额同比增速由正转负。新开工、房地产开发投资持续承压。仅有竣工数据在“保交楼”下保持较高增长。

政策层面，8月中央央行等推进落实“认房不认贷”、降限购城市首付比例、降二套及存量房贷利率，财政部等三部门延期置换退税政策，证监会明确上市房企再融资不受破发、破净和亏损限制。地方层面，49城积极实政治局会议“调整优化房地产政策”指示精神，出台宽松政策，涵盖广深等2个一线城市以及厦榕杭等18个二线城市。

新房市场，供应微增，成交再降但降幅有收窄趋势。供应层面，8月30城供应面积环比上升10%，同比下降31%，累计同比降幅持续扩大4个百分点至8%。一线城市供应稳中有增，京沪深好于2023年月均。二线城市环比上涨4%，涨幅不及一线。成交层面，30城8月成交面积为1061万平方米，来单月次新低（仅高于2020年2月疫情月），环比下降7%，同比下降30%。一线城市热度转降，二三线城市轮动复苏。上涨城市大体可分为以下两类：一是杭州、苏州等伴随着改善盘集中入市，成交量稳中有增；二是前期深度调整的城市诸如武汉、惠州、徐州等迎来阶段性放量，成交环比转正。

土地市场，8月北京、上海、深圳、杭州、成都等多个城市进行了集中土拍，但受“少量、多批次”供地策略的影响，全国土地市场成交规模仍在历史低位。热度方面，至截稿时成都、上海、杭州、北京等市均在月内举行了土拍，月份平均溢价率4.64%，连续5月下行，为2023年3月份以来新低。具体城市方面，仅上海、北京溢价率相对稳定，二批次供地清单的首轮出让依旧维持了7%以上的平均溢价率，杭州、成都、西安等城市土拍热度均明显降温，月内杭州平均溢价率仅为5%，西安26宗地块更是全部底价成交。

展望未来，近两个月来中央密集发声释放利好信号，月末广州等核心一二线已经开始逐步落实“认房不认贷”，加之9月季度末恰逢营销旺季，整体新房成交规模有望止跌企稳，但回升幅度预期有限。各城市预期延续分化行情：北京、上海、杭州、成都等前期高热城市市场热度预期小幅微降但仍处市场热度的第一梯队，南京、苏州、武汉等经历了前期深度调整，成交预期转增，而对于内陆弱二三线城市诸如昆明、

南宁、福州等，即便政策加码，短期内刚需购买力仍需修复，成交难有明显起色。

01/宏观 经济内生性需求仍弱，房地产销售投资降幅收窄

8月15日上午，国家统计局公布了7月宏观经济和房地产行业数据，从主要生产指标来看，尽管部分数据呈现季节性波动，整体经济依然延续向好态势，但内生型需求不足的问题依旧突出。房地产数据季节性如期回调，商品房销售面积累计同比降幅扩大1.2个百分点，金额同比增速由正转负。新开工、房地产开发投资持续承压。仅有竣工数据在“保交楼”下保持较高增长。

1、经济总体延续向好态势，内生需求仍较凸显

7月份，统计局公布的部分经济指标增速有所放缓，但仍属于月度之间的正常波动，从经济运行情况来看，国民经济持续恢复，总体延续向好态势。第一是国内需求继续扩大，7月份社会消费品零售同比增长2.5%；第二是产业升级态势持续，1-7月份高技术产业投资同比增长11.5%，明显快于全部投资的增速；第三是就业物价总体稳定，扣除食品和能源的核心CPI同比上涨0.8%，涨幅比上月扩大0.4个百分点。此外，在创新和绿色发展以及民生保障方面也稳步向好。不过，金融数据压力颇大，尽管存在季节性回落的影响，但多项指标大幅低于预期和正常的季节性表现。综合而言，进入信贷淡季，金融数据的全面走弱，一定程度上体现了内生性需求不足的问题。

2、M1、M2增速持续回落、剪刀差走阔，居民存款连续5个月回落

7月M2余额285.4万亿元，同比增长10.7%，增速分别比上月末和上年同期低0.6个和1.3个百分点，增速同比连续5个月回落，创近一年新低。M1余额67.72万亿元，同比增长2.3%，增速分别比上月末和上年同期低0.8个和4.4个百分点，创下2022年2月以来新低，映射企业生产活跃度有所下行。7月货币供应仍有三个方面值得关注：第一，M1M2剪刀差连续三个月走阔，7月达到8.2%，同样为去年2月以来的最差表现；第二，居民存款连续5个月回落。7月份计入M2的居民存款减少8093亿，企业存款减少1.53万亿，这也是M2减少的主要原因；第三，财政存款超季节性增加，资金拨付使用进度可能相对缓慢。

3、中长期贷款年内第二次转负，居民资产负债持续收缩

7月居民贷款减少2007亿元，同比多减3224亿元。其中短期贷款减少1335亿元，同比多减1066亿元；中长期贷款减少672亿元，同比多减2158亿元。居民中长期贷款出现单月减少并非今年首次，4月居民中长期贷款也曾出现负增长的情况，实一方面中长期贷款的走弱、转负与当前房地产市场底部弱复苏是相吻合，另一方面，结合4月、7月存款数据大幅减少也能够看出，居民用存款来提前还贷，从而使资产负债表出现收缩。虽然短期地产政策宽松预期仍存，但居民加杠杆意愿并不强。

4、7月商品房销售面积同比降幅收窄2.7个百分点，开发投资、新开工单月同比皆收窄

7月商品房销售面积7048万平方米，环比下跌46%，商品房成交金额7358亿元，环比下降45%。同比来看降幅则有所收窄。7月商品房销售面积、金额同比分别下降15.5%和19.3%，面积同比较上月收窄2.7个百分点，金额与6月份降幅持平。7月竣工同比增幅扩大16个百分点至33%，新开工同比降幅收窄4.4

个百分点至 26%，7 月住宅开发投资同比降幅收窄 1 个百分点。

02/政策 政策进入落地期，中央利好密集发布、超半数一二线松绑

8 月，中央层面，央行等推进落实“认房不认贷”、降限购城市首付比例、降二套及存量房贷利率，财政部等三部门延期置换退个税政策，证监会明确上市房企再融资不受破发、破净和亏损限制。地方层面，49 城积极实政治局会议“调整优化房地产政策”指示精神，出台宽松政策，涵盖广深等 2 个一线城市以及厦榕杭等 18 个二线城市。

1、信贷支持加码：推进“认房不认贷”、降限购城市首付比例、降二套及存量房贷利率

8 月，央行超预期调降 MLF 和 OMO 利率，但并未带动 5 年期 LPR 下调。1 年期 LPR 为 3.45%，较上期下调 10BP，5 年期以上 LPR 4.2%，与上期持平，我们认为这主要是出于维稳银行净息差等方面考量。

8 月 25 日，央行、金监局、住建部等三部门推进落实“认房不认贷”。明确申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。30 日以来，广州、深圳、武汉、东莞、佛山等城市相继宣布跟进执行。

31 日，央行、金监局调整优化差别化信贷政策。首付比例下限统一调整为首套 20%、二套 30%，不再区分地区限购与否，二套房利率下限由 LPR+60BP 调整为 LPR+20BP，即加点收窄 40BP。

31 日，央行、金监局发文，指导下调存量首套住房贷款利率。9 月 25 日起存量房贷借款人可申请房贷置换，但加点幅度不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。8 月末，包括建行、农行、交行、招行、华夏、中信在内的多家银行就存量房贷降息表态，部分表示已有预案。

2、财政部等续期“置换退个税”，证监会豁免房企再融资限制

25 日，财政部、税务总局、住建部等三部门延期换购住房退还个人所得税政策。2025 年 12 月 31 日前出售自有住房并在 1 年内重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

27 日，证监会收紧再融资，但对上市房企“网开一面”。对大额再融资将实施预沟通机制，突出扶优限劣，引导上市公司合理确定再融资规模，但明确房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制，凸显对房企融资的呵护态度。

3、49 城政策放松，广深拉开一线松绑序幕、厦榕等 18 个二线城市再宽松

8 月，地方积极落实政治局会议“调整优化房地产政策”指示精神，49 个城市 65 次松绑房地产政策，频次为年内最高，力度也明显提升。具有较强信号意义的政策有：第一，广州、深圳率先落地“认房不认贷”，拉开一线城市松绑序幕。第二，多达 18 个二线城市政策放松，厦榕杭等调整“四限”，二线宽松力度在加码。第三，嘉兴全面取消限购、限售，有望引领三四线城市全面放开行政限制性措施。

需求端政策主要包括以下六方面：其一，杭州、福州等 4 城放松限购，杭州余杭闲林街道部分区域加入限购放宽圈；其二，广州、厦门等 13 城放松限贷，厦门二套房首付比例由 50% 降至 40%；其三，郑州、嘉兴等 4 城放松限售，郑州改善买房原有住房不再限售；其四，成都、合肥等 36 城放松公积金贷款，成都公积金可提取用于重庆等异地购房；其五，金华、巴中减免交易税费，金华“满 5 唯一”卖房免征个税，

“满2”免征增值税；其六，郑州、武汉等16城发布购房补贴，郑州多孩家庭购房返2-3万元。

03/楼市 8月楼市成交再降但降幅收窄，9月预期止跌微增

核心要点

1、新增供应：8月小幅回升仍处年内低位。据CRIC监测，8月30城供应面积环比上升10%，同比下降31%，累计同比降幅持续扩大4个百分点至8%。一线城市供应稳中有增，京沪深好于2023年月均。二线城市环比上涨4%，涨幅不及一线。

2、成交：新房成交并未止跌，反而降至新低。8月30个重点城市成交面积为1061万平方米，为5年来单月次新低（仅高于2020年2月疫情月），环比下降7%，同比下降30%。一线城市热度转降，二三线城市轮动复苏。上涨城市大体可分为以下两类：一是杭州、苏州等伴随着改善盘集中入市，成交量稳中有增；二是前期深度调整的城市诸如武汉、惠州、徐州等迎来阶段性放量，成交环比转正。

3、项目去化：重点城市8月平均开盘去化率为33%，较上月微增1个百分点。诸如北京、上海、杭州、苏州、宁波等迎来了改善盘的集中供应，因而整体去化率呈现稳中有增态势；青岛、武汉等本月同样迎来放量行情，依托于较大的折扣力度，整体去化率实现低位回升，不过仍未超过25%。

4、库存：8月30个重点城市整体供求比由上月的0.82升至1.0，3成城市供求比已升至1以上，库存面积小幅收缩，环比下降0.1%，同比降8%。整体库存消化周期还在继续拉长，8成城消化周期环比正增长，南京、厦门、宁波等都因此重归警戒线以上区间。

5、二手住宅：8月17个重点城市二手房成交面积预计为564万平方米，环比微跌3%，同比下降11%。环比来看，跌多涨少，厦佛等城市成交跌幅超过10%，市场还处在调整期。京蓉莞等降幅在5%以内，跌幅较上月明显收窄，市场逐渐显现筑底企稳之势。深杭等4城，成交有所回升，市场或迎来拐点。

后市展望

“认房不认贷”相继落地，供应增加后9月成交将止跌回升

总体来看，8月供应略有回升但仍处年内低位，成交延续降势暂未止跌。当前楼市主要问题集中在以下两方面：一是二手房韧性略好于新房，因价格优势和“所见即所得”持续分流新房客户；二是供给约束愈发明显，供需错配持续加剧，市面上适销对路产品不足，而大量滞销库存有待去化。不过值得关注的是，近两个月来中央密集发声释放利好信号，月末广州等核心一二线已经开始逐步落实“认房不认贷”，加之9月季度末恰逢营销旺季，整体新房成交规模有望止跌企稳，但回升幅度预期有限。

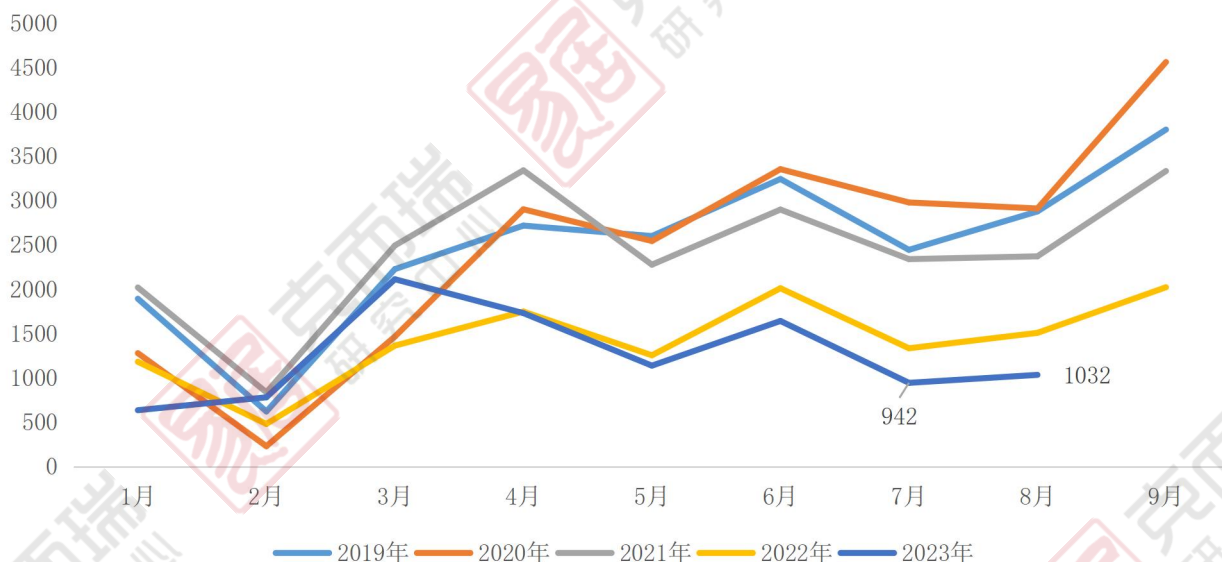
各城市预期延续分化行情：北京、上海、杭州、成都等前期高热城市市场热度预期小幅微降但仍处市场热度的第一梯队，南京、苏州、武汉等经历了前期深度调整，成交预期转增，而对于内陆弱二三线城市

诸如昆明、南宁、福州等，即便政策加码，短期内刚需购买力仍需修复，成交难有明显起色。

1、新增供应：环比增 10%，沪深等一线增 3 成、二三线推盘乏力

8 月，30 个重点城市新增供应 1032 万平方米，环比增长 10%，同比下降 31%，仍然是近 5 年同期最低，供应持续低位运行，主要是因为宽松政策落地之前，供需双方观望情绪浓重，开发商推盘信心不足。

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

一线城市供应环比增 3 成，沪广深有所放量、北京仍处低位。4 城整体预计供应面积 245 万平方米，环比增长 31%，同比下降 30%。北京供应仍处低位，虽然环比微增 6%，但同比仍跌 70%，较今年月平均下降 32%，实际上，本月北京也仅有璀璨时代、中建璞园等个别项目取证。上海第七批次新盘入市，带动供应规模环比增长 19%至 80 万平以上。深圳供应回升至年内次高位，同、环比分别增 35%、62%。

二三线城市供应仍显乏力。26 个重点二三线城市合计供应 787 万平方米，环比增长 4%，同比下降 32%。环比来看，近 4 成城市供应有所改善，苏州、长沙供应实现倍增，特别是长沙，供应连续 3 周环比增长，月末周开发商提前为“金九”积极备货，不过仍有昆明、成都等 6 成以上城市供应继续走低。同比来看，仅有天津、苏州等 4 个城市供应规模高于去年同期，重庆、无锡等近半数城市同比腰斩。

表：2023 年 8 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	8 月	环比	同比	前 8 月	累计同比	能级	城市	8 月	环比	同比	前 8 月	累计同比
一线	北京	26	6%	-70%	293	-37%	二三线	南京	25	-21%	-16%	324	-21%
	上海	82	19%	-34%	604	0%		济南	23	-2%	-46%	345	-9%
	广州	73	35%	-21%	499	-16%		郑州	23	-23%	-48%	225	-12%
	深圳	64	62%	35%	372	32%		重庆	19	-5%	-58%	306	-25%
	合计	245	31%	-30%	1769	-9%		东莞	17	-30%	-25%	203	-5%
二三线	杭州	75	91%	-19%	647	-2%		宁波	13	-8%	-36%	195	-7%
	天津	75	-9%	19%	541	19%		无锡	12	68%	-62%	142	-36%

西安	75	47%	20%	448	-17%	长春	10	-41%	-69%	183	54%
成都	69	-35%	-50%	950	9%	南宁	10	-20%	-72%	195	6%
武汉	61	5%	-22%	615	-5%	昆明	9	-70%	-63%	144	-42%
长沙	55	145%	9%	363	-19%	厦门	6	-6%	-70%	123	11%
苏州	45	135%	15%	337	3%	常州	6	-50%	-41%	96	-60%
青岛	40	-21%	-27%	491	3%	福州	5	-60%	-59%	97	-11%
惠州	34	-2%	-28%	371	-7%	嘉兴	5	/	-61%	80	-35%
佛山	32	14%	-58%	352	-3%	合计	787	4%	-32%	8231	-8%
合肥	28	31%	-47%	344	2%	总计	1032	10%	-31%	10000	-8%
徐州	17	241%	-2%	117	-29%						

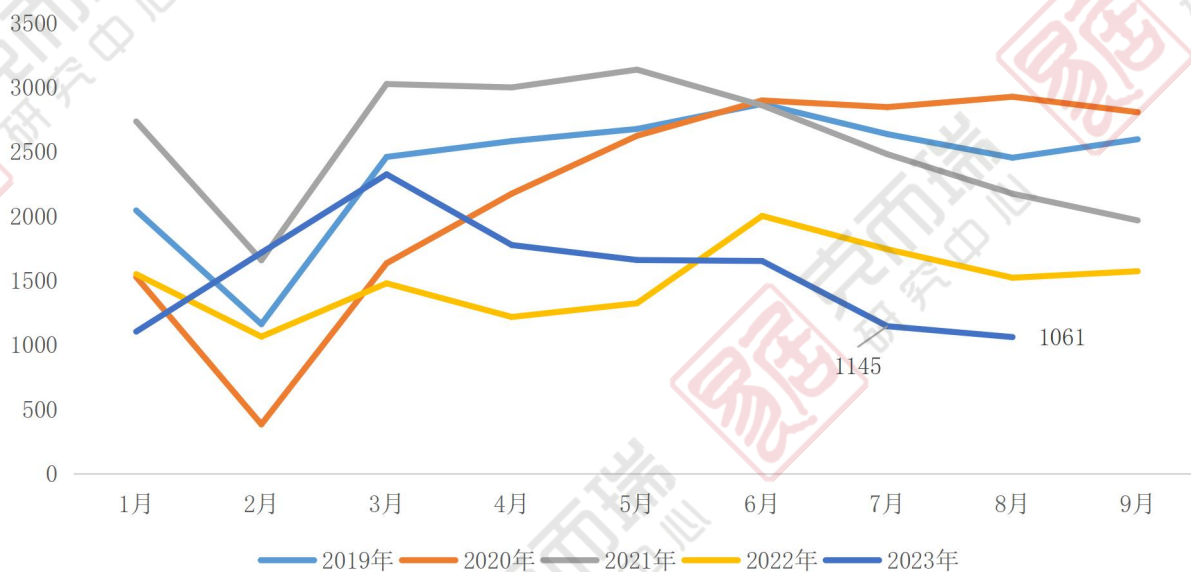
备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据 27 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、新房成交：环比降幅收窄再筑底，汉青惠徐等以价换量效果显著

新房成交并未止跌，反而降至新低。据 CRIC 监测，8 月 30 个重点城市成交面积为 1061 万平方米，为 5 年来单月次新低（仅高于 2020 年 2 月疫情月），环比下降 7%，同比下降 30%。前 8 月累计同比上涨 5%，增幅较上月收窄 5 个百分点。事实上，3 月放量后已经迎来五连跌，不过 8 月成交环比跌幅有收窄趋势，筑底企稳征兆初显。

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

分能级来看，一线城市热度转降，8 月整体成交 156 万平方米，环比下降 25%，同比下降 43%，前 8 月累计同比微增 4%。北京受限于供应，成交同环比近乎“腰斩”；上海本月供应回升并未带动成交如期放量，上海累计同比由正转负。一方面受供应结构影响，南汇、金山等外围边缘区域占比上升；另一方面，成交热度亦有转降趋势，随着二手房价格下行，一二手倒挂项目个数减少，抢房现象也有所缓解。

二三线城市略有回升，8 月整体成交 905 万平方米，环比下降 3%，同比仍降 28%，前 8 月累计同比涨

幅收窄至 5%。部分城市迎来轮动复苏行情，上涨城市大体可分为以下两类：一是杭州、苏州等伴随着改善盘集中入市，成交量稳中有增；二是前期深度调整的二三线城市诸如天津、武汉、惠州、徐州等迎来阶段性放量，因部分项目加大折扣力度促进以价换量，成交环比转正。相较而言，郑州、南京、宁波、福州、昆明等弱二线和无锡、常州、东莞等核心三四线城市成交尚属筑底阶段，成交同环比齐跌，暂无明显起色。

表：2023 年 8 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	8 月	环比	同比	前 8 月	累计同比	能级	城市	8 月	环比	同比	前 8 月	累计同比
一线	北京	33	-42%	-43%	452	8%	二三线	郑州	29	-26%	-18%	401	12%
	上海	44	-19%	-63%	617	-2%		长沙	26	-43%	-53%	418	-16%
	广州	51	-8%	-22%	561	4%		南京	26	-27%	-48%	399	-26%
	深圳	28	-31%	-10%	278	10%		合肥	26	-14%	-44%	375	2%
	合计	156	-25%	-43%	1908	4%		昆明	25	-20%	-41%	274	-9%
二三线	成都	98	-21%	-23%	1050	2%		南宁	21	17%	-19%	271	22%
	杭州	70	10%	-19%	794	41%		徐州	11	42%	-31%	141	0%
	天津	70	20%	-3%	694	41%		东莞	15	-9%	-55%	194	-4%
	青岛	65	1%	-22%	773	7%		无锡	15	-7%	-49%	188	-11%
	西安	65	-2%	-19%	542	2%		常州	13	-3%	-40%	167	-17%
	武汉	63	20%	-29%	750	12%		宁波	13	-11%	-48%	228	-9%
	惠州	60	52%	20%	471	26%		厦门	9	-35%	-23%	143	34%
	苏州	45	49%	-17%	402	-5%		福州	7	-45%	-52%	119	-12%
	佛山	34	-11%	-36%	458	-9%		嘉兴	5	43%	-54%	55	-48%
	济南	32	-16%	-40%	475	12%		合计	905	-3%	-28%	10529	5%
	重庆	32	-2%	3%	427	0%	总计	1061	-7%	-30%	12437	5%	
	长春	31	-8%	-42%	321	17%							

备注：上表中城市成交量为本月根据 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

3、项目去化：去化率 33%低位持稳，杭苏甬改善盘拉动热度回升

据 CRIC 调研数据，重点城市 8 月平均开盘去化率为 33%，较上月微增 1 个百分点。微观项目去化与成交回落情况基本一致，延续筑底行情，不过因当前正处于中央到地方利好政策落地观望期，多数城市来访量或持平上月或稳中微增，但是转化率尚无明显改观，客户观望情绪持续加剧。

目前来看，8 月房企推盘积极性略有回升，诸如北京、上海、杭州、苏州、宁波等迎来了改善盘的集中供应，因而整体去化率呈现稳中有增态势；青岛、武汉等本月同样迎来放量行情，单月均有 10 个楼盘以上首开或加推，依托于较大的折扣力度，整体去化率实现低位回升，不过仍未超过 25%。不过还有部分弱二线和三四线城市延续低位徘徊，典型代表为重庆、郑州、厦门、无锡、常州等，低迷行情下房企推盘积极性较低，且去化表现依旧不佳。

表：2023年8月全国重点城市项目开盘平均去化率变动情况

城市	8月首开或加推项目个数	8月去化率	7月去化率	环比	6月去化率	较6月变动情况
上海	20	56%	40%	16%	69%	-13%
北京	3	79%	47%	32%	83%	-4%
广州	10	9%	13%	-4%	17%	-8%
深圳	7	21%	43%	-22%	40%	-19%
长沙	3	77%	72%	5%	74%	3%
合肥	19	66%	69%	-3%	85%	-19%
杭州	37	63%	46%	17%	55%	8%
西安	15	60%	54%	6%	66%	-6%
苏州	3	50%	3%	47%	40%	10%
东莞	4	44%	50%	-6%	82%	-38%
宁波	5	40%	28%	12%	73%	-33%
济南	20	30%	36%	-6%	26%	4%
重庆	8	30%	42%	-12%	27%	2%
天津	11	28%	45%	-17%	29%	-1%
武汉	16	24%	23%	1%	16%	8%
青岛	12	20%	8%	12%	41%	-21%
南京	20	18%	17%	1%	21%	-3%
郑州	6	16%	31%	-15%	24%	-8%
佛山	2	13%	8%	5%	13%	0%
常州	2	10%	7%	3%	10%	0%
无锡	2	7%	13%	-6%	无项目开盘	/
厦门	1	5%	31%	-26%	49%	-44%
珠海	3	4%	2%	2%	6%	-2%
总计	229	33%	32%	1%	43%	-10%

数据来源：CRIC 调研

4、库存：30城环比降0.1%，6成城市消化周期仍超警戒线

8月，30个重点城市整体供求比由上月的0.82升至1.0，3成城市供求比已升至1以上，特别是上海、深圳等供求比升至2左右，不过昆明、长春等城市，受制于供应低迷，供求比依然低于0.5。30个重点城市库存面积小幅收缩，环比下降0.1%，同比降8%。

由于库存规模与上个月相比仅小幅微缩0.1%，而成交降幅达到2%，所以整体库存消化周期还在继续拉长，8成城消化周期环比正增长，南京、厦门、宁波等都因此重归警戒线以上区间，总的来看有6成城市消化周期突破18个月，去库存压力并未得到缓解。

表：2023 年 8 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	0.8	0.4	1210	-1%	-10%	23.8	18%	6%
上海	1.9	1.3	611	7%	34%	9.2	23%	130%
广州	1.4	1.0	1446	2%	16%	23.9	17%	39%
深圳	2.3	1.0	858	4%	21%	24.1	13%	18%
武汉	1.0	1.1	1920	0%	-9%	32.7	43%	54%
成都	0.7	0.9	1663	-2%	-7%	13.8	18%	9%
青岛	0.6	0.8	1481	-2%	-38%	12.8	4%	-38%
惠州	0.6	0.9	1401	-2%	-23%	27.4	2%	-15%
佛山	0.7	0.7	1355	-1%	18%	26.6	6%	68%
天津	1.1	1.4	1346	0%	-12%	20.4	7%	-2%
长春	0.3	0.5	1115	-2%	-22%	28.2	9%	23%
郑州	0.8	0.8	886	-1%	-15%	21.7	2%	11%
昆明	0.3	0.9	882	-2%	10%	29.6	6%	48%
重庆	0.6	0.6	839	-2%	-4%	22.9	20%	34%
南京	1.0	0.9	772	0%	2%	21.7	22%	73%
西安	1.2	0.8	732	1%	-16%	11.1	-1%	2%
济南	0.8	0.5	732	-1%	9%	14.0	12%	37%
苏州	1.0	0.6	709	0%	-18%	16.1	12%	19%
南宁	0.5	0.7	661	-2%	-18%	32.4	21%	17%
杭州	1.1	0.6	635	1%	-7%	8.0	10%	14%
东莞	1.1	1.4	572	0%	2%	30.5	18%	86%
长沙	1.5	0.5	526	6%	5%	10.8	3%	46%
无锡	0.8	0.5	506	0%	-8%	30.0	19%	61%
常州	0.4	0.8	503	-2%	-9%	34.9	11%	72%
福州	0.8	1.1	398	0%	12%	37.8	26%	75%
宁波	1.0	1.0	397	0%	0%	19.5	28%	73%
厦门	0.7	0.5	348	-1%	13%	24.1	35%	-1%
徐州	1.5	0.6	335	2%	-11%	30.4	7%	45%
合肥	1.1	0.7	283	1%	25%	8.5	30%	87%
嘉兴	1.0	/	160	0%	-10%	30.0	-1%	208%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

5、二手住房：环比微跌 3%且累计同比增 35%，杭深等企稳回升

8 月，17 个重点城市二手房成交面积预计为 564 万平方米，环比微跌 3%，同比下降 11%，同、环比跌幅都有所收窄。前 8 月，二手房累计成交 5722 万平方米，累计同比增长 35%，增幅相较上月收窄 9 个百分点。预判后市，认房不认贷等政策落地或将促进住房置换，同步带动二手房交易，加上传统金九时节到来，下月二手房成交有望企稳回升。

环比来看，17 个城市依然跌多涨少，大致可以分为三类：第一类，厦门、佛山等城市成交跌幅超过 10%，市场还处在调整期。第二类，成都、北京、东莞等降幅在 5%以内，跌幅较上月明显收窄，市场逐渐显现筑底企稳之势。第三类，杭州、深圳等 4 城，成交有所回升，市场或迎来拐点。

同比来看，6 成以上城市成交规模低于去年同期，北京、厦门、苏州跌幅较大，在 20%以上，成都、杭州等成交面积基本持平于去年，而东莞因低基数效应同比倍增。

表：2023 年 8 月全国 17 个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

城市	8 月	环比	同比	前 8 月	累计同比
成都	139.5	-1%	0%	1415.1	46%
北京	86.2	-3%	-32%	928.8	7%
南京	55.7	-7%	-20%	622.9	32%
佛山	52.1	-18%	-4%	490.4	34%
苏州	45.2	0%	-24%	480.6	36%
青岛	42.0	-5%	-17%	394.8	76%
杭州	36.7	26%	-1%	325.3	16%
东莞	22.4	-2%	97%	225.3	156%
扬州	22.2	3%	-8%	236.7	88%
深圳	21.7	1%	16%	197.2	54%
厦门	13.6	-12%	-28%	151.8	-5%
汉中	8.6	15%	34%	62.3	65%
漯河	7.8	-12%	74%	67.4	75%
舟山	3.4	-42%	-54%	51.7	1%
资阳	3.0	-13%	-2%	32.1	41%
渭南	2.7	-8%	68%	20.5	43%
宝鸡	1.5	-1%	-67%	19.7	-44%
总计	564	-3%	-11%	5722	35%

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

04/土地

成交建面同比降幅扩大，溢价率五连降、流拍延续高位

8月，北京、上海、深圳、杭州、成都等多个城市进行了集中土拍，但受“少量、多批次”供地新规的影响，8月全国土地市场成交规模仍在历史低位。热度方面，至截稿时成都、上海、杭州、北京等市均在月内举行了土拍，月份平均溢价率4.64%，连续5月下行，为2023年3月份以来新低。月内平均土拍质量虽有所提升，但随着流拍现象进一步向高能级城市蔓延，流拍率指标环比小幅回落，但同比来看依旧维持在近年高位，8月土地流拍率21.4%延续高位。

核心要点

供求：8月份土地供应量9166万平方米，环比略有增加，但同比降幅进一步扩大。至截稿土地总成交5902万平方米，环比下跌二成左右，但在大量一二线地块集中成交带动下，成交总价达到2540亿元，环比仍稍有上升。

热度：月内重点城市土拍平均溢价率4.6%，连续5月下行，为2023年3月份以来新低，杭州、西安等城市土拍热度明显降温，月内杭州平均溢价率降至5%，西安26宗地块更是全部底价成交。流拍率达21.4%延续高位，成都、济南、郑州、南昌等均出现多宗宅地流拍或撤牌。

分布：虽然一线四城均有宅地集中土拍，但受“少量、多批次”供地策略的影响，一线城市本月共成交土地218万平方米，环比下降30%；成交金额553亿元，环比下降14%。二线城市中，虽有杭州、苏州、成都等高地价城市进行了集中土拍，成交金额明显增加，环比上涨了35%至963亿元，同比涨幅也高达37%。三四线城市中，长三角依旧是成交主力；热度来看，多以底价成交为主，市场热度降至低位。

后市展望

杭州、成都等热点城市集中土拍明显降温，9月份土地流拍率或有望继续边际改善

8月，北京、上海、深圳、杭州、成都等多个城市进行了集中土拍，但受“少量、多批次”供地策略的影响，8月全国土地市场成交规模仍在历史低位。热度方面，至截稿时成都、上海、杭州、北京等市均在月内举行了土拍，月份平均溢价率4.64%，连续5月下行，为2023年3月份以来新低。具体城市方面，仅上海、北京溢价率相对稳定，二批次供地清单的首轮出让依旧维持了7%以上的平均溢价率，杭州、成都、西安等城市土拍热度均明显降温，月内杭州平均溢价率仅为5%，西安26宗地块更是全部底价成交。

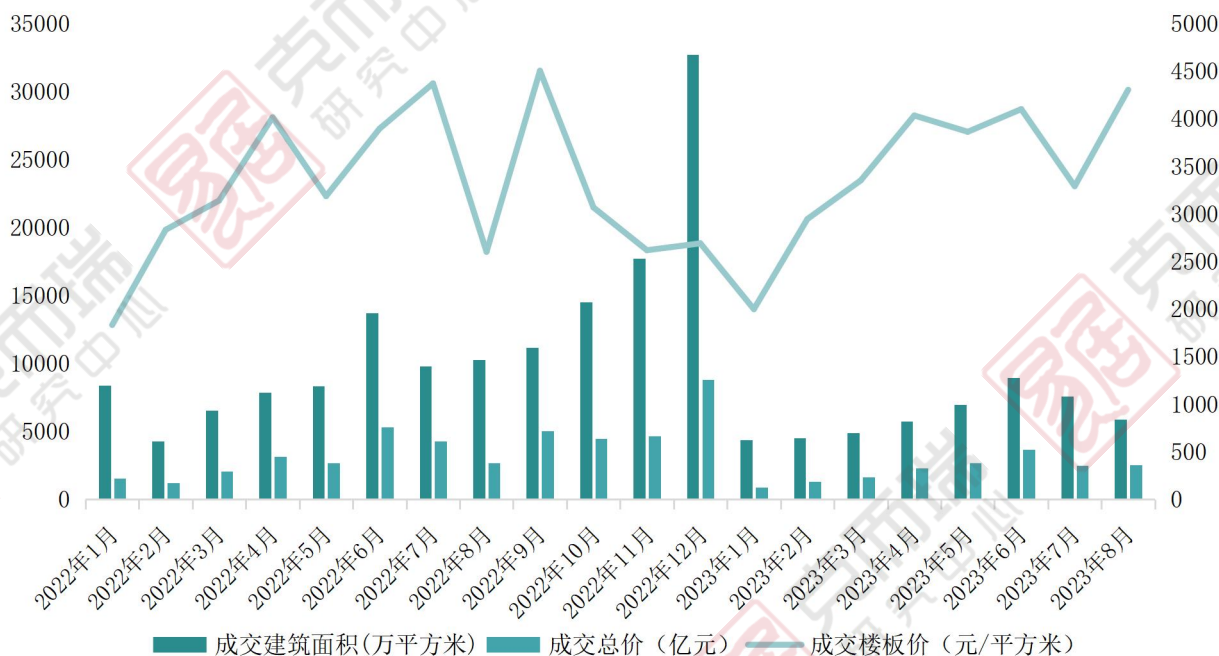
展望未来，房企在有限的资金压力之下，押宝优质核心地块成为常态，优质地块竞拍还将延续高热，非核心区地块更可能低溢价或底价成交，流拍风险也进一步增加。随着8月份二线城市平均供地规模的下降，“有的放矢”之下9月份土地流拍率或继续边际改善。但是随着第二轮预供地截止时点的临近，以及年末传统供地高峰的来临，预计四季度土地流拍率仍将持续高位。

1、供求：供给规模维持低位，一二线密集土拍助成交总价不降反升

土地供应方面，新增供地规模延续低位。截止 27 日，8 月份土地供应量 9166 万平方米，环比略有增加，但同比来看相比 2022 年同期下降 43%，降幅较上月扩大了 12 个百分点。

土地成交方面，截至 8 月 27 日，全国 300 城经营性土地总成交 5902 万平方米，同比下降 36%，降幅较上月显著扩大，环比上月下跌约二成左右。在首轮預告地块集中成交的 7 月份之后，8 月份土地成交规模如期回落，但是土拍成交仍进一步向一二线城市集中。月内平均楼板价达到 4304 元/平方米，环比增长超过 30%，带动月内成交总价达到 2540 亿元，甚至超过土拍规模放量的 7 月。典型如成都、上海、杭州、北京、西安等月内土地成交总额均超过 100 亿元。

图：300 城经营性用地月度成交情况

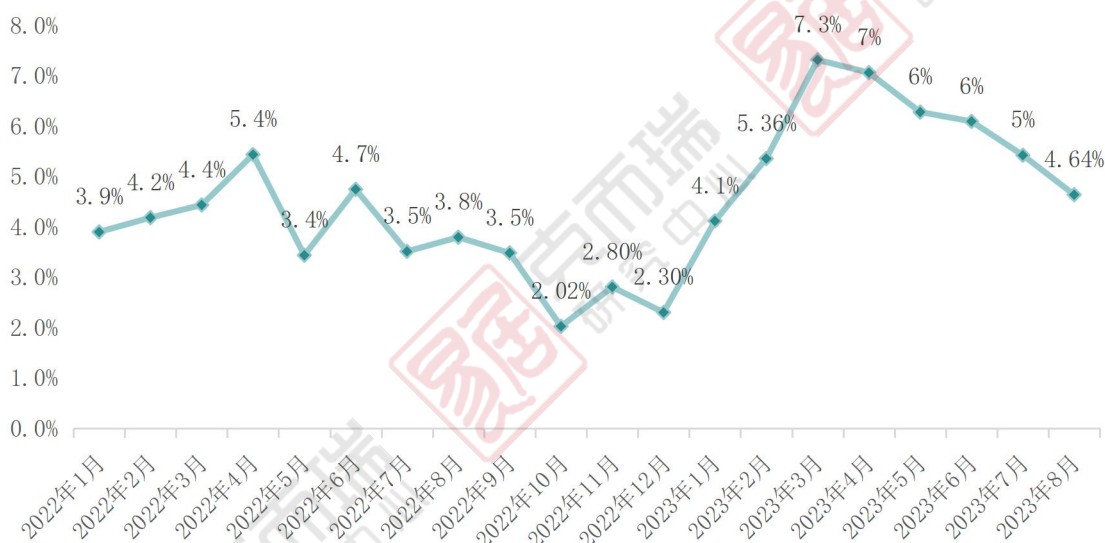


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、热度：溢价率五连降再创新低，流拍率延续高位

市场热度方面，至截稿时成都、上海、杭州、北京等市均在月内举行了土拍，月份平均溢价率 4.64%，连续 5 月下行，为 2023 年 3 月份以来新低。具体城市方面，仅上海、北京溢价率相对稳定，二批次供地清单的首轮出让依旧维持了 7% 以上的平均溢价率，杭州、成都、西安等城市土拍热度均明显降温，月内杭州平均溢价率仅为 5%，西安 26 宗地块更是全部底价成交。

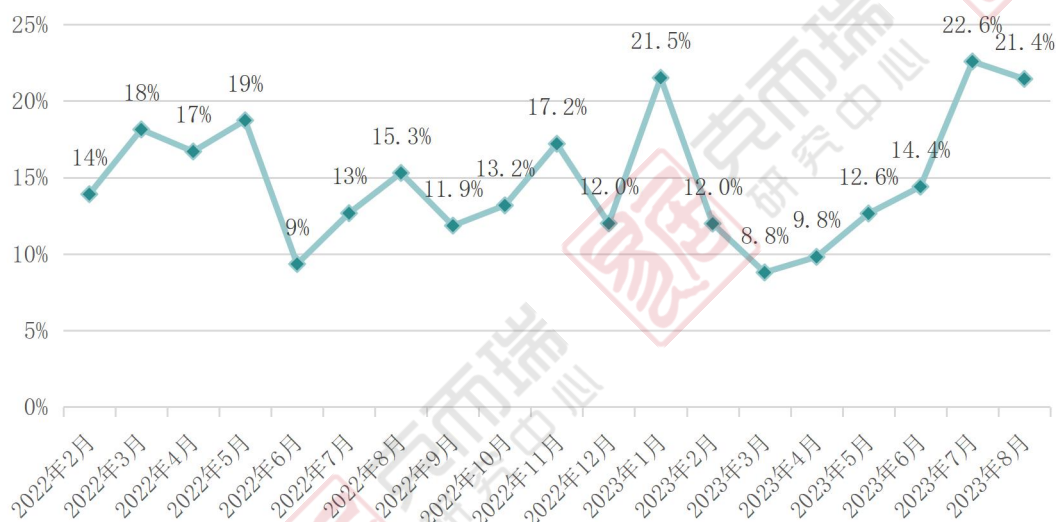
图：重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

8月土地流拍率21.4%延续高位。月内平均土拍质量虽有所提升，但随着流拍现象进一步向高能级城市蔓延，流拍率指标环比小幅回落，但同比来看依旧维持在近年高位。不仅是三四线城市，大量二线城市的素质一般地块土拍同样愈发艰难。月内成都、济南、郑州、南昌等均出现多宗宅地流拍或撤牌。随着8月份二线城市平均供地规模的下降，“有的放矢”之下9月份土地流拍率或有望继续边际改善。但是随着第二轮预供地截止时点的临近，以及年末传统供地高峰的来临，预计四季度土地流拍率仍将持续高位。

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：一线和三四线量价环比量跌价涨，二线城市价齐涨

8月，北京、上海、深圳、杭州、成都等多个城市进行了集中土拍，但受“少量、多批次”供地策略

的影响，8月全国土地市场成交规模仍在历史低位。具体来看，截止8月27日，全国经营性建设用地成交建面仅5902万平方米，环比上月下降22%，受一二线城市高价地集中成交的影响，8月成交均价环比上涨，增至4304元/平方米的相对高位。分能级城市表现不一，除二线城市成交规模环比上涨外，一二线城市成交规模环比均降，并且降幅均在三成左右。

CRIC监测数据显示，截止8月27日，虽然一线四城均有宅地集中土拍，但受零散土拍新规的影响，一线城市本月共成交土地218万平方米，环比下降30%；成交金额553亿元，环比下降14%。与去年同期相比，成交建面和成交金额均呈增加之势。具体城市来看，本月进行了第二批集中供地第二轮的上海成交建面最高，达82.5万平方米，涉及9宗宅地，均为上海第二批集中供地第二轮拍卖地块，最终，这9宗地块均成功出让，收金约238.16亿元。热度来看，本轮土拍有5宗地块触顶摇号、3宗溢价、1宗以底价成交。北京成交5宗地，总成交建面44.6万平方米，热度来看，也是呈现分化态势，有2宗宅地全部封顶成交，揽金66.93亿，成交楼面均价30908元/㎡，平均溢价率15%。其中，三合庄97.3亩地块由湖州中石以地价上限38.18亿+现房2.5万㎡“双封顶”摇得，大兴新城69亩地块由中建壹品以地价上限28.75亿+现房1.8万㎡“双封顶”摘得。广州成交2宗涉宅、2宗商办，除越秀以6.88%竞得的天河黄云路地块外，其余三宗地均底价成交。深圳本月成交4宗宅地、1宗商办。4宗涉宅地中，有2宗封顶、1宗溢价、1宗底价成交。龙岗G02315-0028由华润以上限价0.75亿摇号摘得；另外，宝安A001-0212宗地由中铁以34.06亿元+竞配35520平“现房销售面积”竞得。

二线城市的成交规模环比上涨。具体来看，至27日二线城市成交建面达1524万平方米，环比涨幅上涨12%；同比呈下降之势，达24%。由于本月有杭州、苏州、成都等高地价城市进行了集中土拍，成交金额明显增加，环比上涨了35%至963亿元，同比涨幅也高达37%。受高价地集中成交的影响，楼板价增至6317元/平方米，环比涨幅达21%。具体到城市来看，本月有成都、西安、石家庄、杭州和郑州五个城市成交建面超过了100万平方米，榜首成都成交建面为471万平方米，揽金391亿元，共涉及42宗涉宅地、14宗商办地块；热度来看，与7月上海、杭州、南京等热点城市集中土拍降温趋势一致，成都本月集中土拍热度也有明显下调，仅有12宗涉宅地触顶封顶，占比不及三成，溢价率和触顶地块比例均处于相对低位。除成都外，杭州、苏州本月土拍热度也明显下调，整体溢价率均在5%以下。

三四线城市则表现为量跌价涨。截止8月27日，总成交建面4159万平方米，环比下降了29%，同比大降48%。在CRIC重点监测的三四线城市中，盐城、扬州和徐州三个城市成交规模超过100万平方米，盐城成交建面249万平方米，其次是扬州，成交建面176万平方米，位于第三位的是徐州，成交建面107万平方米。从区域来看，长三角三四线城市依旧是成交主力；热度来看，盐城、扬州、徐州、东莞、无锡、台州、南通、连云港等长三角和珠三角城市均以底价成交为主，市场热度降至低位。

8月，北京、上海、深圳、杭州、成都等多个城市进行了集中土拍，但受“少量、多批次”供地策略的影响，8月全国土地市场成交规模仍在历史低位。热度方面，至截稿时成都、上海、杭州、北京等市均在月内举行了土拍，月份平均溢价率4.64%，连续5月下行，为2023年3月份以来新低。具体城市方面，

仅上海、北京溢价率相对稳定，二批次供地清单的首轮出让依旧维持了 7% 以上的平均溢价率，杭州、成都、西安等城市土拍热度均明显降温，月内杭州平均溢价率仅为 5%，西安 26 宗地块更是全部底价成交。

展望未来，房企在有限的资金压力之下，押宝优质核心地块成为常态，优质地块竞拍还将延续高热，但非核心区地块更可能低溢价或底价成交，甚至还有流拍的风险。随着 8 月份二线城市平均供地规模的下降，“有的放矢”之下 9 月份土地流拍率或有望继续边际改善。但是随着第二轮预供地截止时点的临近，以及年末传统供地高峰的来临，预计四季度土地流拍率仍将持续高位。

表：2023 年 8 月各能级及十大重点城市经营性用地成交情况（单位：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		
	8 月	同比	环比	8 月	同比	环比	8 月	同比	环比
一线	218.4	18%	-30%	553.19	52%	-14%	25329	28%	22%
北京	44.58	—	-26%	122.23	—	-21%	27419	66%	7%
上海	82.51	—	-57%	248.04	—	-39%	30061	122%	41%
广州	50.38	331%	-6%	93.85	—	19%	18629	387%	26%
深圳	40.93	-75%	454%	89.07	-74%	—	21761	3%	331%
二线	1524.3	-24%	12%	962.92	37%	35%	6317	80%	21%
成都	471.23	145%	324%	391.41	—	378%	8306	—	13%
杭州	125.88	189%	187%	189.42	—	133%	15048	385%	-19%
南京	5.16	10%	-92%	0.75	-64%	-99%	1451	-67%	-90%
天津	0.61	-100%	-96%	0.07	-100%	-98%	1180	-81%	-54%
武汉	16.74	—	294%	9.55	—	212%	5708	436%	-21%
重庆	40.16	—	-46%	7.92	—	-53%	1973	—	-12%
三四线	4159.0	-48%	-29%	1023.98	-36%	-9%	2462	24%	28%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

4、重点地块：广州包揽两榜榜首，一线四城占据席位超八成

2023 年 8 月，北京、上海、广州、苏州、杭州、成都等多个城市进行了集中土拍。总价榜榜首地块来自广州天河区，为纯宅地，成交总价为 68.32 亿元，由越秀以 6.88% 的溢价率竞得；排在第二位的是上海闵行梅陇地块，该地吸引华发、建发、金隅、中铁建、华润、安徽高速、越秀、中海、绿城、象屿&天安&金新城、招商、保利&上海建工、中铁置业&金茂、中天&建杭、万科等 15 家房企报名参拍，以国央企为主，经过 30 轮并触发最高限价，进入摇号阶段，最终绿城摇中该地块，成交总价 61.756 亿元，溢价率 10%，成交楼板价 47853 元/平方米。

表：2023 年 8 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	2023 挂-0714 (天河区黄云路 AT1003011、AT1003072 地块土地)	68.3
2	上海	闵行区梅陇社区 MHP0-0304 单元 02-07-07 地块	61.8
3	上海	嘉定区南翔镇 JDC2-0203 单元 13-02、16-01 地块	48.9
4	北京	大兴区三合庄改造区土地一级开发项目 DX00-0202-6018、6019、6026 地块 R2 二类居住用地和 6022 地块 A334 托幼用地	38.2

5	深圳	深土交告[2023]32号/A614-0522	37.3
6	杭州	杭政储出[2023]105号 萧山区市北单元 XSCQ1309-R2-50 地块	34.7
7	深圳	深土交告[2023]27号/A001-0212	34.1
8	上海	普陀区桃浦科技智慧城(W06-1401单元)049-01、050-01、051-01地块	32.9
9	成都	青羊区蔡桥街道红碾社区6组,华严社区6、7组	31.8
10	上海	浦东新区川沙新市镇城南社区C05-20地块	29.8

数据来源:CRIC 中国房地产决策咨询系统

由于本月京、沪、广、深、杭等高地价城市均有集中土拍,因此两榜几乎被一线城市包揽,一线四城占比席位超过八成。其中,单价榜榜首地块同为总价榜首广州天河纯宅地,其楼板价为50160元/平方米;排在第二位的同为总价榜第二——上海闵行梅陇地块,楼板价为47853元/平方米;居于第三位的同样来自上海,该地位于普陀区桃浦科技智慧城,最终该地被上海宝华企业集团有限公司与上海东苑房地产开发(集团)有限公司组成的联合体以32.88亿元拿下该地块,成交楼板价约为43655元/平方米,溢价率约为4.05%。

表：2023 年 8 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	广州	2023 挂-0714(天河区黄云路 AT1003011、AT1003072 地块土地)	50160
2	上海	闵行区梅陇社区 MHP0-0304 单元 02-07-07 地块	47853
3	上海	普陀区桃浦科技智慧城(W06-1401单元)049-01、050-01、051-01 地块	43655
4	深圳	深土交告[2023]27号/A001-0212	41385
5	上海	浦东新区川沙新市镇城南社区C05-20地块	38676
6	上海	青浦区徐泾镇双联路北侧 36-01 地块	36850
7	北京	通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目 FZX-0501-6004、6005 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	34881
8	杭州	杭政储出[2023]104号 省属单元 R21-04 地块	34590
9	上海	嘉定区南翔镇 JDC2-0203 单元 13-02、16-01 地块	34100
10	北京	大兴区大兴新城核心区土地一级开发项目 DX00-0101-053、DX00-0101-055 地块二类居住用地	31281

数据来源:CRIC 中国房地产决策咨询系统

① 广州：越秀竞得天河区黄云路 AT1003011、AT1003072 地块土地

宗地概况			
区域	天河区	成交日期	2023-8-15
总用地面积(万㎡)	14.95	成交总价(亿元)	68.32
总建筑面积(万㎡)	13.62	楼板价(元/平方米)	50160
所属板块	东圃板块	详细交易方式	挂牌
环线位置	/	地块属性	纯宅地
受让方	越秀		

数据来源:CRIC 中国房地产决策咨询系统

8月15日，广州天河区黄云路AT1003011、AT1003072地块在历经23轮竞价后，由越秀地产以总价68.32亿元竞得，地块计算容积率建筑面积为13.6万平方米，成交楼面地价50160元/平方米。据了解，该地块位于天河区悦景路北侧，帝景山庄西侧。该宗地截止报名时获得8家房企参与报名，包括华润、中海、越秀、保利等。

值得一提的是，从轨道交通方面来看，该地块项目1公里范围内目前无任何站点，最近的站点为21号线大观南路站，步行距离约1.8公里。但该地块教育配套备受关注，规划新增小学和幼儿园用地面积共17198平方米，设置1座24班小学和1座15班幼儿园。初中可就近在地块西侧45班九年一贯制学校（改扩建）就读，距离最远处仅600米。目前，世界大观周边基本以高端物业为主。其中一个一手楼盘是缦云广州，均价9万元/平方米；另一个是合景臻颐府均价10万元/平方米。此外，该地块周边二手楼盘主要有均价8.6万元/平方米的华润天合、均价7.9万元/平方米的金地天河公馆及均价6.2万元/平方米的招商雍华府。

② 上海：绿城摇号竞得闵行梅陇社区 MHP0-0304 单元 02-07-07 地块

宗地概况			
区域	闵行区	成交日期	2023-08-01
总用地面积 (万㎡)	5.16	成交总价 (亿元)	61.756
总建筑面积 (万㎡)	12.90	楼板价 (元/平方米)	47853
所属板块	春申板块	详细交易方式	挂牌
环线位置	/	地块属性	纯住宅
受让方	绿城		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

8月1-2日，上海完成二批次第二轮供地，包含9宗地，涉及浦东新区（2宗）、普陀区（1宗）、闵行区（1宗）、嘉定区（1宗）、青浦区（2宗）和奉贤区（2宗），最终9宗地均成功出让，总建筑面积75.8万平方米，收金约238.16亿元。热度来看，本轮土拍有5宗地块触顶摇号、3宗溢价、1宗以底价成交。其中，绿城一家拿下9块中的3块，占1/3，并且这3块地体量和量级都较高，总成交金额139亿，占本次土拍总成交金额的58%，成为本次土拍的最大赢家。

其中，闵行区梅陇社区地块靠近徐汇区华泾板块，周边配套齐全，离地铁也比较近，去化比较有保障。因此，这块地也受到激烈争夺，包括华发、建发、华润、越秀、中海、招商、保利、万科等头部企业都报名了。最终，绿城从15家房企中摇号中奖，以约61.76亿拿到该地块，成交楼面价47853元/平方米，溢价率10.00%，按照该地房地联动价7.6万元/平方米测算，地房比约63%，房地差超2.8万元/平方米，利润空间尚可，尤其在良好的去化预期下，仍引起了房企的激烈竞拍，最终该地被绿城幸运摇中。