



元旦楼市表现平淡，40城新房销售面积较去年假期降幅超两成

2023年12月，中央经济工作会议强调坚持“稳中求进、以进促稳、先立后破”，14日京沪出台政策，降首付、降利率，优化普宅认定标准，提振市场信心。根据中指数据，12月，部分城市政策效果继续显现，叠加年底企业加大营销力度、部分项目集中网签等，重点100城市市场活跃度有所回升，商品住宅成交面积环比增长近两成，新房市场出现一定翘尾行情，但成交规模同比仍下降17%，市场调整态势未改。

今年元旦假期期间，各地推盘力度一般，营销力度大多延续节前冲刺水平，除个别项目表现较好外，多地楼市表现较为平淡，且分化加剧。根据中指数据，2024年元旦假期期间（2023.12.30-2024.1.1），40个代表城市日均成交面积较上年元旦假期（2022.12.31-2023.1.2）降幅超两成。

表：2024年元旦假期（2023.12.30-2024.1.1）代表城市新建商品住宅成交情况

等级	城市	2024年元旦假期成交面积（万m ² ）	较2023年元旦假期日均成交面积变化	较2023年同期日均成交面积变化
一线	北京	2.9	26%	-56%
	广州	4.9	-12%	-46%
	深圳	1.9	-12%	-25%
	上海	7.7	/	/
一线城市合计		17.4	-3%	-47%
二线	福州	2.2	284%	402%
	长沙	10.2	148%	61%
	宁波	2.0	17%	-83%
	南京	1.1	-23%	-74%
	武汉	20.7	-23%	-56%
	济南	3.2	-27%	-56%
	杭州	6.5	-29%	-38%
	青岛	5.9	-36%	-51%
	温州	0.9	-43%	-67%
	沈阳	1.4	-47%	-78%
	贵阳	1.5	-47%	-61%
	长春	0.7	-52%	-72%
	合肥	1.4	-62%	-27%
	西宁	0.2	-79%	-78%
南昌	0.4	-90%	-95%	
二线城市合计		58.1	-17%	-51%
三四线	茂名	0.7	71%	-17%
	济宁	0.5	51%	-91%
	徐州	3.4	49%	-35%
	桂林	0.3	34%	-26%
	韶关	0.5	31%	-27%
	遵义	0.3	26%	-26%



等级	城市	2024 年元旦假期成交面积 (万 m ²)	较 2023 年元旦假期日均成交面积变化	较 2023 年同期日均成交面积变化
	莆田	0.4	21%	-27%
	湛江	0.9	20%	-35%
	东莞	0.9	8%	-52%
	德阳	0.5	-2%	-44%
	衡阳	0.7	-14%	-26%
	汕头	1.2	-18%	-29%
	淄博	1.6	-34%	-57%
	咸宁	0.6	-45%	-39%
	清远	0.4	-47%	-66%
	平顶山	0.9	-53%	-74%
	新乡	1.8	-60%	-64%
	肇庆	0.9	-68%	-70%
	泰安	0.3	-76%	-88%
	佛山	1.4	-83%	-89%
	江阴	0.4	-89%	-85%
三四线城市合计		18.5	-50%	-68%
40 城合计		94.0	-26%	-56%

注：2023 年元旦假期为 2022.12.31 -2023.1.2；广州、温州 2023 年 12 月 31 日暂无数据；福州、长春、长沙、西宁、佛山、韶关、清远、湛江、淄博 2024 年 1 月 1 日暂无数据。

数据来源：中指数据 CREIS

典型城市：

北京：

12 月，北京新政落地后，短期内新房市场活跃度和成交量小幅回升，但一两周后市场基本恢复正常状态。元旦假期，北京房地产市场整体保持平稳，市场热度尚无明显波动。

新房方面，一方面，多数售楼处围绕跨年、冰雪等主题，开展营销活动，吸引客户到访；另一方面，延续促销优惠活动，以购房有礼、折扣、特价房源、成交送家电等活动为主，整体优惠力度较前期变化不大。供应来看，2023 年 12 月下旬，北京新房取证节奏加快，元旦假期前一天（12 月 29 日）4 个楼盘获批入市，新批入市房源超 1400 套。成交来看，假期期间，北京商品住宅网签 2.89 万 m²，较去年元旦假期日均成交面积增长 26%。

上海：

12.14 新政后，新房活跃度有所好转但幅度有限，二手房带看量较以往有所增加。元旦期间，出游人数较往年大幅度上升，房地产市场整体热度较为平淡，假期中新房仅一个项目处于认购期，且短期内无其他项目入市，新房客户看房积极性一般，二手房亦受人们出行影响，带看量较假期前无明显变化。



广州：

假期期间，广州共有 3 个楼盘有推盘动作，其中 2 个楼盘开放板房，1 个楼盘开盘。项目整体推盘力度不大，多以顺销为主。从现场人气来看，仅个别楼盘通过营销动作吸引不少看房者到场，但多数楼盘人气一般。值得关注的是，广州近期土拍中，部分地块拍出较高溢价率，一定程度上修复了市场预期。

深圳：

根据中指数据，元旦假期深圳新房共成交 1.9 万 m²，较去年元旦假期日均成交面积下降 12%。新房市场从 12 月下半月开始成交量开始呈下滑态势，仅少数网红楼盘热销，大部分售楼处到访量一般，市场的观望情绪依然浓厚。二手房方面，元旦假期虽然客户看房积极性明显提升，但从成交数据看依旧低迷。随着政策效应的减弱，市场活跃度仍显不足。

杭州：

假期期间，杭州商品住宅成交 6.5 万 m²，较去年元旦假期日均成交面积下降 29%。在经历年末的推盘潮之后，元旦期间市场回归平淡，房企推盘积极性一般且营销活动少，多个售楼处举行常规暖场活动、到访礼等，元旦期间仅 30 号有两个项目开盘选房，其中 1 盘流摇，去化率不足三成；1 盘中签率为 79%，去化率在 6 成左右。

苏州：

假期期间，苏州多个楼盘放出买房优惠，如买房送安家费、送车位券、限时一口价房源、特价房等优惠，但整体市场情绪并未有较大起色，项目看房量一般，且各区域销售情况分化依然明显，成熟区改善盘保持一定热度，郊区项目较冷淡。

南京：

2023 年 12 月 31 日，南京购房补贴截止发放，叠加年底房企为加速回款，楼市年末实现翘尾。而在假期期间，部分项目公开实体示范区，吸引一些购房者到访打卡，但随着购房需求释放动能减弱，整体来访并无较大改变，效果一般，购房者置业意愿仍在低位。

武汉：

武汉在 2023 年 9 月已经全面取消限购，前期政策效应逐渐减弱，2023 年 11 月开始市场下滑明显，市场持续低位运行。假期期间，武汉市商品住宅成交 1916 套，成交面积 20.7 万 m²，较去年元旦假期日均成交面积下降 23%，多数项目去化较差，市场购房情绪较为低迷。

成都：

假期期间，成都新房无预售项目，在售项目打折促销力度延续年前水平，价格普遍优惠 3 到 10 个点，核心改善盘去化相对较好，郊区项目去化压力大，需求观望情绪较重。



西安：

12月以来，市场活跃度持续偏弱。元旦期间，仅有高新保利云谷天汇、港务华润润玺臺等大品牌开发商的热门区域楼盘开盘，去化表现尚可，其余项目在冲刺业绩目标下，普遍加大价格优惠力度，但客户置业积极性不足，短期楼市仍低温运行。

郑州：

2023年以来，郑州多方面优化调整房地产政策，但对市场的带动作用有限。假期期间，多数项目推出特价房、首付分期、补月供、送车位、送装修包等优惠活动，除个别项目外，大多数楼盘到访量未明显回升，分化持续，市场信心恢复依旧缓慢。

短期市场预判

整体来看，元旦假期各地楼市表现普遍较为平淡，北京新政后楼市表现相对平稳，上海受出游及供应端影响楼市表现一般，其他城市短期调整压力普遍较大。由于今年春节假期在2月份，因此1月是完整的销售月份，市场走势较为关键，1月销售需要保持一定规模才能为全年市场企稳奠定基础。

展望2024年，市场企稳的关键是居民预期的转变及政策的支持力度。2023年12月，中央经济工作会议释放积极信号后，全国住建工作会议进一步明确了2024年房地产政策的发力方向，稳定房地产市场、构建房地产发展新模式，进一步强调要“下力气建设好房子，在住房领域创造一个新赛道”，“好房子”供给量增加也意味着将促进更多改善性住房需求入市，未来改善性住房需求仍有较大释放空间。**短期来看，**房地产市场调整压力仍在，2024年房地产供需两端政策有望继续发力，预计需求端继续优化限制性政策，一线城市或因区、因需优化限购政策，二线城市有望全面取消限购，进一步促进购房需求释放；供给端预计将继续支持房企合理融资需求，同时加快推进“三大工程”建设，各项政策协同发力，有望推动房地产市场在2024年逐步筑底企稳。



联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136696

广州 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场606
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025999

深圳 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268088 传真：022-89268998

杭州 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-88952599 传真：023-88952138

南京 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦602
邮编：210001
电话：025-86910294 传真：025-86910200

成都 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-60118214 传真：028-86053000

武汉 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59743062 传真：027-59600145

苏州 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905720 江苏物业电话：0512-67905729

宁波 地址：宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：0574-88286032 传真：010-56319191

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区华润五彩城505
邮编：230031
电话：0551-64903170 传真：010-56319191

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

南昌 地址：南昌市红谷滩区红谷中大道1368号鼎峰中央BC座16层
邮编：330038
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

郑州 地址：郑州市郑东新区绿地新都会8号楼10层1002
邮编：450000
电话：0371-86560158 传真：010-56319191

沈阳 地址：沈阳市沈河区团结路59号旭辉中心A座810
邮编：110000
电话：024-22559198 传真：024-22559198

西安 地址：西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：029-87237088 传真：029-87237100

济南 地址：山东省济南市市中区二环南路中海广场10层1004B
邮编：250000
电话：0531-82768328 传真：010-56319191

青岛 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302

昆明 地址：云南省昆明市盘龙区金尚壹号大厦2402室
邮编：650000
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

南宁 地址：南宁市良庆区五象航洋城2号楼3527
邮编：530000
电话：0771-2099961 传真：023-88952138

太原 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627
邮编：030012
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

佛山 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼
邮编：528000
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

珠海 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室
邮编：510900
电话：0756-6317477 传真：010-56319191