



春节新房市场表现平淡，“小阳春”还会来吗？

2024年以来，监管部门及核心城市持续落地稳地产举措，融资协调机制加快建立，一线城市接连优化限购政策，释放了积极信号。部分开发企业在春节前已加大营销力度，多地政府也推出了返乡置业优惠政策，力促购房需求释放。

今年春节假期期间，居民外出旅游消费意愿较强，此前交通运输部曾表示，据预测，今年春运40天内大概有90亿人次出游、探亲、休闲等，可能会创历史新高（2023年为47.3亿人次）。与之对比，房地产市场表现较为一般，尽管各地节前便已开展促销活动，多数楼盘“春节不打烊”，但房企营销力度多是延续此前水平。从市场情况来看，春节期间部分城市售楼处到访量有所提升，但实际成交较为平淡，仅部分热点及受返乡置业带动的城市表现尚可。根据中指数据，2024年春节假期期间（2.10~2.17），25个代表城市新房日均成交面积较上年春节假期（2023.1.21~2023.1.27）下降约27%。

另外，根据中指研究院《2024年春节置业调查》数据，近半数受访者表示在春节期间看房但未购房，消费者观望情绪仍较重。

一、春节期间，代表城市新房销售面积较去年假期日均下降27%

表：2024年春节假期（2.10~2.17）代表城市新建商品住宅成交情况

等级	城市	2024年春节假期 (2.10~2.17)成交面积 (万m ²)	较2023年春节假期 (1.21~1.27) 日均成交面积变化
一线	上海	0.44	126%
	深圳	0.32	125%
	广州	0.15	87%
	北京	0.21	/
一线城市合计		1.12	108%
二线	合肥	0.35	15%
	苏州	0.17	-24%
	武汉	0.57	-39%
	济南	0.53	-40%
	温州	1.20	-44%
	沈阳	0.36	-56%
	长沙	0.43	-62%
	青岛	0.23	-63%
南昌	0.80	/	
二线城市合计		4.63	-46%
三四线	鄂州	0.54	191%
	淮北	0.21	141%
	德阳	2.20	51%
	汕头	1.51	-14%
	莆田	0.42	-24%



等级	城市	2024年春节假期 (2.10~2.17)成交面积 (万m ²)	较2023年春节假期 (1.21~1.27) 日均成交面积变化
	徐州	6.42	-27%
	衡阳	0.88	-35%
	桂林	0.19	-48%
	梅州	1.38	-50%
	咸宁	0.51	-56%
	茂名	1.51	-58%
	平顶山	0.16	-59%
三四线城市合计		15.95	-29%
25城合计		21.70	-27%

注：北京2024年2月11日暂无数据；广州2024年2月11~2月16日暂无数据；济南2024年2月17日暂无数据；梅州2024年2月16日暂无数据；深圳2024年2月14、17日暂无数据。

数据来源：中指数据 CREIS

典型城市：

北京：

春节假期前，通州区优化了执行八年多的购房双限政策，项目短期咨询、到访量有所增加，但因正逢假期，政策效果尚未明显显现。春节期间，北京大部分楼盘春节不打烊，但多数购房人处于观望的状态，叠加春节返乡影响，北京楼市整体表现较为平淡。春节期间北京商品住宅成交17套/0.2万平，认购18套/0.21万平。营销方面，北京大部分楼盘结合春节暖场活动及特价房等活动发力营销，多数楼盘延续元旦优惠措施，主要以特价房、限时一口价、总价立减等优惠为主。

整体来看，春节假期前优化通州区限购政策，有望进一步推动市场预期修复，春节假期后，政策效果或将逐渐显现。

上海：

春节假期期间，上海新房仅有一个项目处于认购期，无项目开盘，受返乡及假期出游影响，新房客户多以本地改善客户为主，新房市场整体热度较低。二手房方面，多数门店选择提前结束假期营业，预约节后带看量有所增加。

广州：

假期期间，多个楼盘售楼处推出春节促销活动，包括限时特惠房源、成交送家电礼包、成交送年货礼品等优惠措施，同时部分楼盘借助中心城区放开120m²以上户型限购利好吸引较多外地客户到访，中心城区部分楼盘客户到访量相比往年有明显上升，但成交释放不足，预计政策效果将在春节后有所显现。

深圳：

假期期间，深圳多数楼盘“春节不打烊”，通过限定的特惠房源、家装礼包、购房送物业费等方式吸



引客源。但随着春节放假及多数人陆续返乡，项目看房量较年前有所下降，在低基数影响下，成交量较上年假期有所增长。2月7日，深圳放松限购政策，稳定市场信心，新政的利好作用有望逐步显现。

杭州：

春节假期楼市整体表现较为平淡，购房者多外出旅游或回乡，看房、买房的需求偏少。从房企端来看，虽然多个楼盘推出“春节不打烊”的活动，但售楼处主要以常规的新春特色活动(到访礼、抽奖、手工活动等)为主，仅极个别郊区楼盘推出了购房促销、打折活动。

苏州：

春节假期前苏州官宣取消限购，一定程度上带动了带看和访问量的上升，假期期间，多数楼盘“春节不打烊”，依旧高强度接待客户，同时多家知名开发商通过项目联展、品牌路演、抽奖等活动吸引购房者。但过去以“投资”“升值”为主导的购房心态逐渐转变，当前购房者更注重房屋的居住属性，叠加购房者对未来市场走势预期偏弱，置业态度较为谨慎。

南京：

假期期间，多项目售楼处开展春节龙狮表演、专属认购大礼包、到访有礼、认购赢家电等多种多样的春节促销，部分热门楼盘到访人数尚可，但认购情况无明显变化，购房者观望情绪仍较为浓厚。

武汉：

2024年春节假期武汉住宅网签50套，面积为0.57万 m^2 ，同比下降39%。1月15日，湖北省2024春节返乡置业“迎春安居嘉年华”在全省17个市州同步启动，武汉参加活动楼盘共414个，可售房源100732套，活动期间不少楼盘力推“返乡置业”优惠福利。虽然提前启动返乡置业优惠活动，但春节假期成交情况表现一般。整体来看，因常年有购房优惠，返乡置业优惠吸引力一般，楼市购房氛围偏低。

成都：

假期期间，大多数项目售楼部照常开放，现场均点缀了红灯笼等装饰，节日氛围较浓，不少楼盘推出春节促销活动，优惠3~20万，折扣2~5个点，送礼包，送物业费，部分楼盘针对外地客户还有特殊优惠，如购房抵扣10倍机票费用等。但春节休息、外出旅游、返乡离蓉是成都过年期间的整体调性，项目到访量普遍减少，预计假期后到访量会有明显回升。

西安：

春节前一周，西安市共有19个楼盘获得预售证，7个楼盘价格获批，假期期间，为吸引返乡置业人群，多数楼盘采用到访拜年礼、特价楼盘、抵用券等降价和变相降价的营销手段招揽潜在客户，全民营销、与渠道合作成为众多开发商的选择，折扣力度逐渐加大，但整体去化效果一般，市场情绪尚需修复。



天津：

假期期间，项目推盘量较少，仍以消化当前库存为主，市场活跃度略显不足，分化现象仍较严重。热点项目保留节前特惠或举办春节抽奖活动，推广较为积极，春节期间到访量较好，而多数项目无特别营销活动，假期宣传较少，看房人数偏低。

青岛：

年初以来青岛楼市延续淡季行情，首月交易情况略好于 2023 年同期但仍处低位，新房库存总量仍较高。春节期间各楼盘多渠道推出优惠活动，售楼处看房人群不少，但观望比例较大，除市区个别优质项目外成交情况无明显起色。

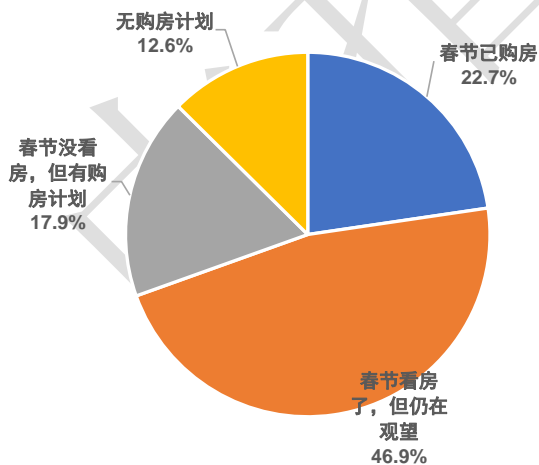
郑州：

假期期间，郑州不少房企密集推出新年特惠活动，积极借力郑州市政府举办的“2024 郑州‘春节·元宵’商品房促销推介会”，售楼处大多“过年不打烊”，争相推出送年货、特价房、补月供、送车位、送家电等促销活动。同时，诸多房企加大线上展馆、直播卖房等营销活动，帮助客户足不出户便捷看房，扩大获客渠道。但从市场活跃度上看，客户观望情绪依然较重，看房动力不强，仅个别项目客户到访较为活跃，多数项目春节表现较为平淡。

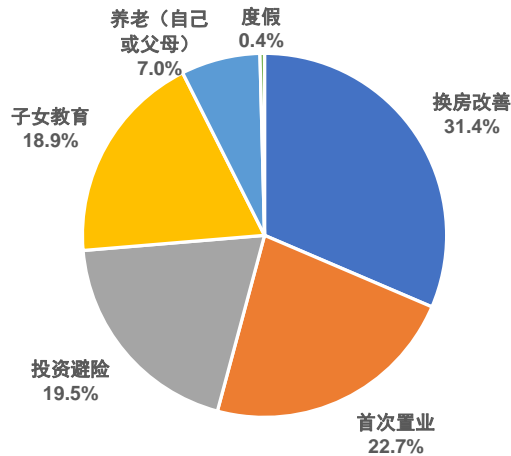
二、置业调查

为更好地了解居民置业需求趋势，我们于 2 月 5-7 日（初六至初八）期间通过线上问卷进行了《2024 年春节置业调查》。

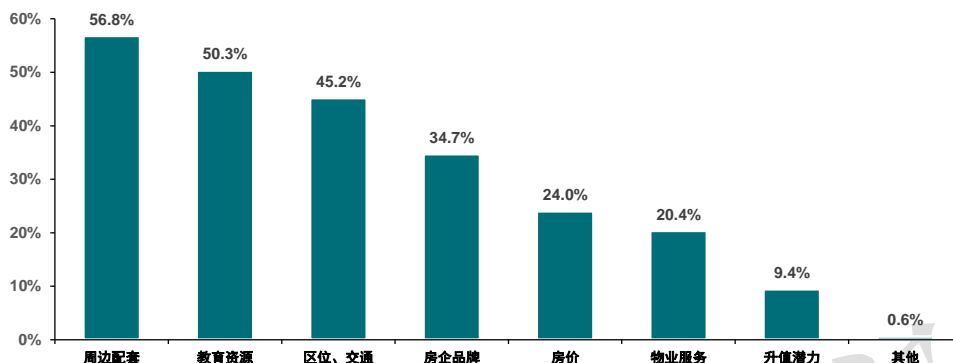
图：春节期间购房情况



图：已购房及有购房计划的受访者的置业需求



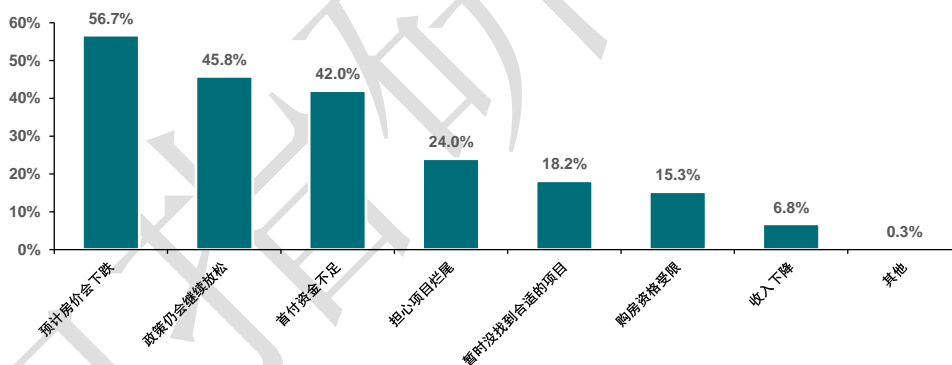
图：已购房及有购房计划受访者重点关注的因素（多选）



注：由于调查问卷通过中指研究院公众号发布，受访者多为潜在购房者，故已购房、有购房计划者占比较高。
数据来源：中指调查，中指数据 CREIS

具体来看，22.7%的受访者在春节期间进行了购房，而46.9%的购房者表示在春节期间有线下看房活动，但当前仍在观望；春节期间没看房但有购房计划的受访者占比为17.9%，无购房计划的占比仅约12.6%。在已购房及有购房计划的受访者（春节看房但观望+春节没看房但有购房计划）中，换房改善+首次置业占比超50%，其中换房改善占比最高，达31.4%。另外，周边配套、教育资源、区位和交通是购房者最为关注的要素，选择周边配套、教育资源的受访者均超50%。

图：制约消费者入市的主要原因（多选）



数据来源：中指调查，中指数据 CREIS

制约消费者入市的主要原因中，认为房价仍有下跌可能、政策会继续放松、当前首付资金不足是最主要的三个原因。整体来看，当前受访者置业预期仍偏弱，房价下跌预期仍在是重要制约因素，若政策能够继续优化，如进一步下调房贷利率，降低购房者购房成本，或对购房者需求释放产生积极带动效果。

三、短期市场预判

整体来看，春节期间各地新房成交表现较为平淡，购房者观望情绪仍较重。北京、深圳在政策带动下市场情绪出现回升，但成交端表现尚不明显；上海、成都受出游及返乡影响，假期期间市场活跃度不足，预计节后逐渐回升，而青岛、郑州等地楼市短期仍处市场调整期。



伴随着1月底各地第一批融资支持项目白名单逐渐落地，近期五大国有银行披露其对接的房地产融资白名单项目已超过8000个，未来预计将有更多项目获得融资支持，项目资金逐渐落位，项目顺利交付有利于稳定购房者购买期房的预期，同时也有利于缓解企业资金压力，进一步稳市场、稳预期。春节后，居民工作、购房置业逐渐进入正轨，一线及核心二线等前期出台政策的城市，政策效果有望进一步显现。**短期来看**，核心一二线城市仍有望继续优化需求端政策，叠加“三大工程”加速落位、企业资金支持力度增强等，供需两端政策发力有望推动房地产市场逐渐企稳。

中指研究院



联系方式

- 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