

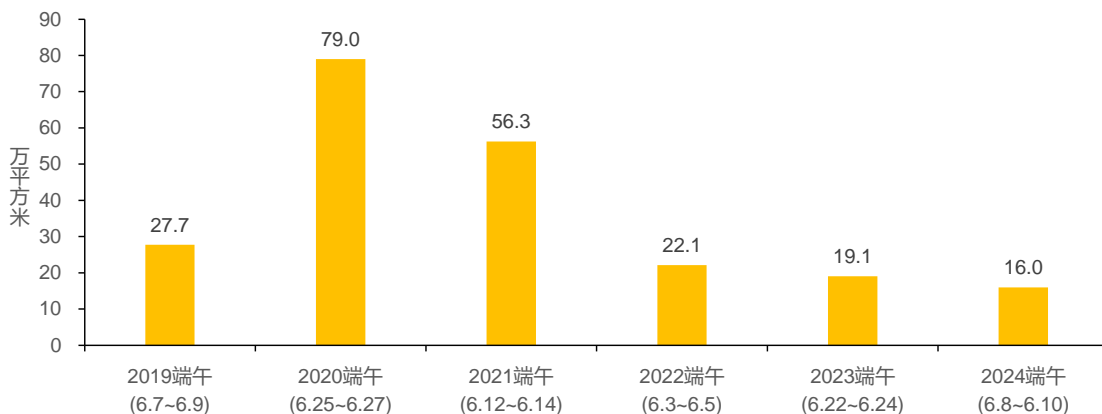


端午假期新房销售较去年下降 16%，6 月核心城市有望继续好转

6 月 7 日，国常会强调“着力推动已出台政策措施落地见效，继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施。对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进”，国常会释放出积极信号。从政策效果来看，自 5.17 新政以来，多个核心城市市场活跃度有所提升，特别是二手房市场成交开始放量，如上海在 5 月底以来二手房多日成交超 900 套，深圳 5 月二手房成交量同比增长超四成，但新房整体成交数据回暖尚不明显，政策效果仍需时间兑现。

上周端午假期是 5.17 新政和 6.7 国常会后的第一个小长假，从新房市场表现来看，端午假期期间，房企普遍加大力度去库存，叠加节前政策带动，多数城市售楼处到访量较高，但成交仍低于去年假期，根据中指数据，今年端午假期期间（6.8~6.10）30 个代表城市新房日均销售面积较 2023 年假期下降约 16%，但较今年五一假期日均成交增长超六成。

图：2019-2024 年端午假期 30 个代表城市新房日均成交面积



表：2024 年端午假期（6.8~6.10）代表城市新建商品住宅成交情况（万㎡）

等级	城市	2024 年端午假期（6.8~6.10）		较 2023 年端午假期日均成交变化 (6.22~6.24)	较 2019 年端午假期日均成交变化 (6.7~6.9)	
		合计成交面积	日均成交面积			
一线	广州	6.1	2.0	6%	20%	
	深圳	2.3	0.8	1%	-45%	
	北京	1.4	0.5	-43%	-60%	
	上海	2.6	0.9	-54%	/	
二线	武汉	5.2	1.7	74%	-63%	
	福州	3.4	1.7	72%	79%	
	无锡	1.0	0.5	-15%	-80%	
	南昌	0.7	0.2	-28%	-83%	
	济南	2.4	0.8	-29%	67%	
	宁波	1.1	0.4	-30%	/	
	长沙	2.8	0.9	-33%	-59%	
	合肥	1.3	0.4	-35%	-64%	
	南宁	1.6	0.5	-43%	/	
	南京	0.5	0.2	-54%	-81%	
	苏州	0.7	0.2	-57%	-79%	
	长春	0.3	0.2	-62%	-91%	
	三四线	襄阳	0.2	0.1	285%	-57%
		清远	1.6	0.5	122%	/



等级	城市	2024 年端午假期 (6.8~6.10)		较 2023 年端午假期日均成交变化 (6.22~6.24)	较 2019 年端午假期日均成交变化 (6.7~6.9)
		合计成交面积	日均成交面积		
	舟山	0.3	0.1	98%	-68%
	岳阳	0.5	0.3	20%	57%
	茂名	0.9	0.3	12%	-45%
	汕头	1.3	0.4	8%	-28%
	佛山	2.1	1.0	-4%	168%
	莆田	0.2	0.1	-5%	-86%
	衡阳	0.3	0.1	-14%	-73%
	湛江	0.7	0.2	-18%	-32%
	淄博	0.4	0.2	-35%	-88%
	江阴	0.2	0.1	-56%	-89%
	徐州	1.7	0.6	-58%	-31%
	梅州	0.3	0.1	-72%	-58%
合计		43.9	16.0	-16%	-51%

注：佛山、福州、无锡、岳阳、舟山、淄博暂无 2024 年 6 月 10 日数据。

数据来源：中指数据 CREIS

新房方面，今年端午假期期间，上海、广州、深圳、杭州、武汉等地看房量增加明显，其中广州、深圳、武汉端午假期日均成交面积较去年假期均出现增长，南京、郑州、天津市场区域分化现象持续，核心区项目表现尚可，郊区去库存短期仍承压。

表：2024 年端午假期 (6.8~6.10) 重点城市 **二手房** 成交情况 (套)

等级	城市	2024 年端午假期 (6.8~6.10)		较 2023 年端午假期日均成交变化(6.22~6.24)
		合计成交套数	日均成交套数	
一线	深圳	73	24	192%
	上海	1373	458	158%
	北京	187	62	-13%
二三线	青岛	92	31	179%
	西宁	17	6	143%
	温州	27	9	23%
	无锡	8	3	14%
	南宁	11	4	10%
	湖州	12	4	9%
	佛山	248	83	6%
	遵义	20	7	-49%

数据来源：中指数据 CREIS

二手房方面，今年端午假期期间，重点 11 城中多数城市二手房成交套数较去年端午假期出现增长。其中上海、深圳在前期政策影响下，市场活跃度提升明显；无锡、南宁、温州、佛山、湖州较去年端午假期有所增长。而北京目前尚未跟进 5.17 政策，部分购房者仍处政策观望期，二手房成交量较去年端午假期有所下降，降幅超 10%。

北京：

新房方面，假期期间，多数新房售楼处加大促销力度去库存，整体以折扣和特价房源为主。受假期



影响，新房活跃度有所下滑，假期第一日售楼处来访量较高，后两日来访明显回落。二手房方面，带看、咨询量尚能维持一定活跃度。

整体来看，北京 4.30 政策及监管部门 5.17 新政一定程度改善了市场信心，但 5.17 之后，北京仅落地了公积金降利率政策，对市场的拉动有限，由于购房者普遍预期北京将跟进降首付降利率政策，导致部分客户再次观望，等待政策落地以减轻首付及还贷压力。

上海：

受 5.27 上海“沪九条”政策带动，端午假期上海整体楼市表现活跃，特别是二手房市场。**新房方面**，假期内上海共 8 个项目开启认购，其中华发时代之城、虹口源 717、中环置地中心润府认购表现较好。**二手房方面**，相比于去年端午假期，带看量及客户购买情绪均有所好转。节前上海新一批次土拍取消土地溢价率 10%限制，也给市场带来一定积极影响，部分买家担心地价上涨后房价可能有所上涨，看房欲望有所增强。

广州：

假期期间，恰逢广州新政落地的第二个周末，多个楼盘借助新政利好加大营销力度，不少楼盘推出端午特惠房源、购房好礼等营销动作，并举办暖场活动吸引人气。受新政利好叠加假期营销活动，端午期间多个楼盘现场氛围较浓，人气较旺，客户到访量也较平时有明显增加，市场成交也有所回升。整体而言，当前广州市场在新政利好带动下，客户看房量及成交量均有所回升，后续仍有待政策利好的持续发酵。

深圳：

5 月以来，深圳楼市迎来限购松绑、房贷首付及利率下降等政策优化，一些意向购房者趁端午假期到各大楼盘咨询。但此次端午假期叠加了高考，家长备考加上部分市民离深，对市场有一定影响。假期期间，市场行情冷热不均，核心区域的优质盘成交活跃度较高，而冷门板块的楼盘去化面临一定压力。

杭州：

假期期间，杭州楼市热度较春节、五一等假期明显升高。房企开盘积极性高涨，8 大主城热点项目开盘摇号，吸引了将近 8000 组客户参与摇号登记，中签率低至 15.69%。恰逢 5.9 “杭七条”新政满月和年中业绩冲刺两大节点，杭州市场供需两端活跃度均有一定改善。如霞映锦绣里首开，成为杭城时隔半年之后又一“顶格社保+限售”楼盘；勾庄绿城锦海棠端午期间连续加推 2 次房源全部售罄，新政后热度明显提升。

苏州：

近日，苏州出台 16 条楼市新政，涉及房贷利率、公积金、卖旧买新、房票、税费、高品质住宅等多方面。假期期间，售楼处咨询量、二手房带看量均有所上升，部分二手房挂牌房源出现提价现象，但购



房者仍持谨慎态度，更追求高性价比。

南京：

6月7日晚，南京发布“关于推出住房消费第二批‘以旧换新’房源的通知”，8日江北新区、南部新城、栖霞、江宁、浦口等各区及开发企业相继出台“以旧换新”细则，加上第一批公布的楼盘名单，目前南京共有45家楼盘参与“以旧换新”。端午小长假期间，不少购房者到访售楼处，部分房源被锁定。除这些项目外，热门板块多个项目售楼处来访也明显增多，多数项目开展了多种多样的活动，手工团扇/抽奖，部分企业还举行了总经理签售会推出特价房源，认购量较好。

成都：

4月28日，成都出台新政，全市范围内住房交易不再审核购房资格、不再实施公证摇号选房，与去年9·26新政相比，此次新政实施后，市场短期反应较为积极。

5月31日，成都跟进5.17新政，降低首付比例及贷款利率，市场情绪一定程度被激活，基于4.28新政逻辑，需求分流愈发明显。端午节期间，核心区域优质项目实现热销，据走访了解，外地看房客群占比近五成，其中川内客群占一半。外围区市场分化进一步加重，部分区域以价换量，推出大折扣特价房、送车位等优惠，部分区域市场持续趋冷，看房人群有所减少。**二手房方面**，核心区域看房人群明显增多，成交量略微上升，以往关注外围新房、二手房的客群向核心区域流动，外围区域买家压价明显，成交难度增大。

青岛：

5月底青岛推出了一系列房地产新政，通过降低首付比例、降公积金贷款利率、提供购房购物券、房票补贴等方式进一步激发市场需求，6月初市场短期销量提升。端午期间在售楼盘陆续发布促销活动，个别楼盘通告涨价，节中市场表现一般。

郑州：

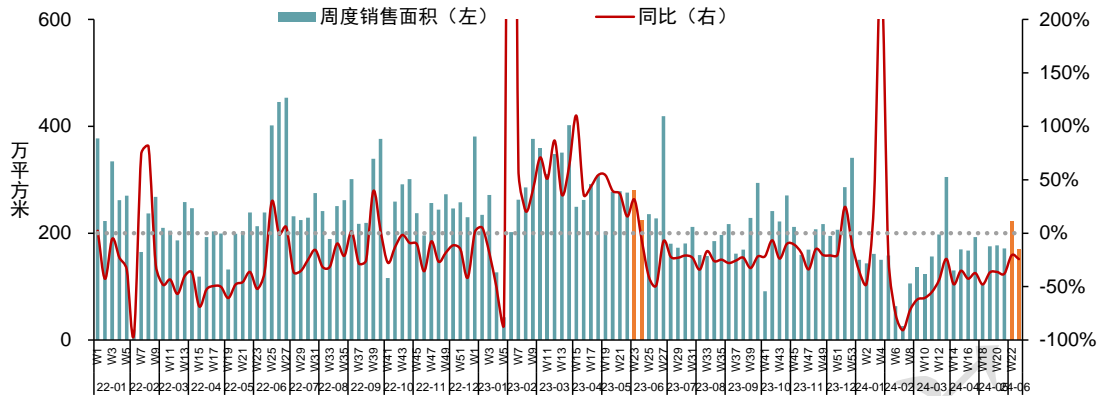
5.17新政后，郑州首付比例、商贷利率以及公积金政策均迅速跟进调整，叠加“以旧换新”政策的持续推进，政策合力对部分购房需求释放起到一定推动作用。端午假期，受连续高温天气影响，案场客户到访受到一定抑制，项目表现分化，热点项目保持较高的到访热度，个别项目延长晚间工作时长，但市场整体活跃度表现低于五一假期。

武汉：

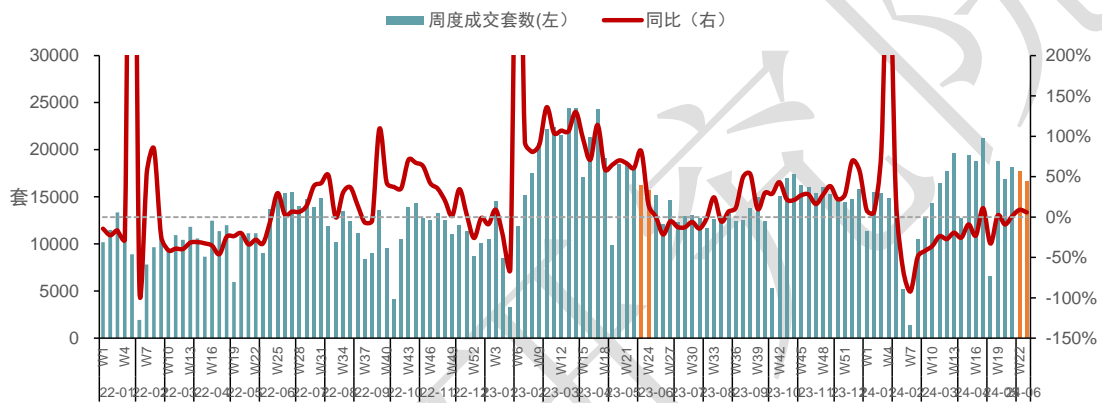
5月下旬至6月6日，武汉有8个行政区在5月6日武汉市新“汉十条”基础上，进一步细化政策，发布本区的房地产平稳健康发展举措。各项政策持续发力，进一步提升市场信心，假期期间，新房成交同比去年假期增幅显著，但市场整体观望情绪仍在。



图：2021年以来重点20城商品住宅周度成交面积及同比走势



图：2022年以来重点11城二手住宅周度成交套数及同比走势



数据来源：中指数据 CREIS

从周度数据来看，**新房方面**，根据中指数据，6月第二周（6.3~6.9）重点20城商品住宅销售面积环比下降24.0%，同比下降24.3%，6月以来高基数效应明显转弱，同比降幅有所收窄，但市场调整压力仍在。**二手房方面**，6月第二周（6.3~6.9）重点城市二手房成交套数环比下降6.0%，同比增长5.7%，表现好于新房。

展望未来，政策层面，5.17房地产“一揽子”政策落地显示出中央“稳地产”的决心，明显提振了市场信心，6.7国常会进一步明确“去库存”、“稳市场”的政策导向，也为市场释放了更加有力的积极信号，市场不稳、政策不止。从政策趋势来看，**稳市场方面**，目前一线城市中仅有北京尚未跟进5.17新政，未来降首付、降利率等具有优化空间，除此以外，一线城市有望继续优化限制性政策，如优化大面积限购、取消限价等，各地在降低交易税费、取消郊区容积率1.0限制等方面也有优化预期，这些政策措施不仅有利于缓和购房者观望情绪，也能够为建设“好房子”提供有利条件，进一步促进改善性住房需求释放；**去库存方面**，地方国企收储已建成未销售商品房的资金及配套政策有望加快落地，同时支持国企收旧换新、允许土地调规、支持收回/收购已出让闲置存量住宅用地等去库存政策也有望逐步落地，以激活市场并帮助企业解困。

市场层面，随着核心一二线城市逐步落实各项政策措施，接下来市场或将逐渐进入政策效果兑现期，同时6月房企也将进入上半年业绩冲刺阶段，短期来看，核心城市市场活跃度有望好转，叠加高基数效



应减弱，年中全国新房销售面积同比降幅预计将逐步收窄，但市场整体筑底节奏仍依赖于居民收入预期的转变。

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