

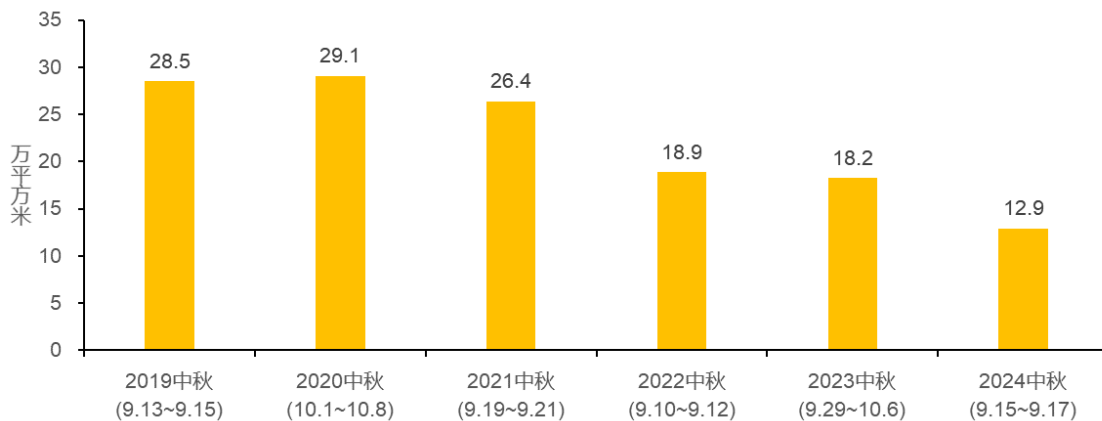


中秋假期新房销售继续回落，9月底政策优化预期增强

9月，楼市进入传统的“金九”营销旺季，中秋假期期间，多地售楼处营销力度加大，但从市场表现来看，仅核心区楼盘到访量较节前有所增加，冷热分化现象仍在，整体市场表现仍较平淡。另外，江浙沪地区受台风影响，楼市成交节奏暂时放缓。

从新房市场表现来看，中秋假期期间，房企积极去化现有库存，部分地方政府亦推出相关支持政策，以提升楼市活跃度。但受“台风”、“出游”等多重因素影响，多数城市售楼处整体到访量一般，成交量低于以往中秋假期水平，根据中指数据，今年中秋假期期间（9.15~9.17）25个代表城市新房日均销售面积较2023年假期下降约29%（注：由于2023年中秋和国庆假期连休，与去年对比时选择连休假期日均成交做对比）。

图：2019-2024年中秋假期25个代表城市新房日均成交面积



表：2024年中秋假期（9.15~9.17）代表城市新建商品住宅成交情况（万m²）

等级	城市	2024年中秋假期（9.15~9.17）		较2023年中秋假期日均成交变化 (9.29~10.6) ↓	较2019年中秋假期日均成交变化 (9.13~9.15)
		合计成交面积	日均成交面积		
一线	北京	1.3	0.4	91%	19%
	深圳	1.2	0.4	-7%	-45%
	上海	3.8	1.3	-17%	-23%
	广州	1.4	0.7	-65%	-45%
一线合计		7.7	2.8	-33%	-30%
二线	温州	1.4	0.5	93%	-68%
	南京	1.3	0.4	93%	-42%
	南昌	0.8	0.4	47%	-64%
	长春	0.9	0.3	-1%	-78%
	济南	2.7	0.9	-10%	-54%
	长沙	6.1	2.0	-18%	-3%
	沈阳	1.6	0.5	-30%	-86%
	苏州	1.0	0.3	-36%	-68%
	武汉	3.7	1.2	-54%	-48%
	青岛	1.1	0.4	-72%	-86%
合肥	0.4	0.1	-77%	-87%	
二线合计		21.0	7.1	-31%	-64%
三四线	佛山	2.8	0.9	84%	-37%
	清远	0.4	0.2	49%	/



等级	城市	2024 年中秋假期 (9.15~9.17)		较 2023 年中秋假期日均成交变化 (9.29~10.6) ↓	较 2019 年中秋假期日均成交变化 (9.13~9.15)
		合计成交面积	日均成交面积		
	茂名	0.6	0.3	19%	32%
	襄阳	0.2	0.1	18%	-24%
	湛江	0.7	0.3	6%	-39%
	汕头	0.3	0.2	-8%	-48%
	衡阳	0.5	0.2	-10%	-70%
	莆田	0.2	0.1	-49%	-72%
	徐州	1.7	0.6	-63%	-29%
	梅州	0.3	0.1	-65%	-60%
	三四线合计	7.9	3.0	-19%	-36%
	合计	36.6	12.9	-29%	-55%

注：广州不包含 2024 年 9 月 15 日数据。南昌、江阴、莆田、清远、湛江不包含 2024 年 9 月 17 日数据。

数据来源：中指数据 CREIS

新房方面，今年中秋假期期间，上海豪宅仍保持较高关注度，但在台风影响下整体市场表现一般，广州、杭州、成都、天津核心区项目到访量尚可，深圳、苏州、南京等地假期期间表现相对平淡，短期客户观望情绪较重。

表：2024 年中秋假期 (9.15~9.17) 重点城市二手房成交情况 (套)

城市	2024 年中秋假期 (9.15~9.17)		较 2023 年中秋假期日均成交变化(9.29~10.6)
	合计成交套数	日均成交套数 ↓	
北京	202	67	7%
佛山	160	53	159%
杭州	129	43	192%
深圳	48	16	229%
青岛	37	12	190%

数据来源：中指数据 CREIS

二手房方面，中秋假期期间，重点城市二手房成交套数较去年中秋假期普遍增长。其中北京、深圳、杭州、佛山在以价换量下，二手房市场活跃度尚在，尤其是一些“老破小”房源，价格降至心理预期后，刚需客户逐渐入市。

北京：

新房方面，中秋假期前后，开发商延续近期促销优惠活动，并推出中秋专属优惠折扣，同时特价房源明显增多，整体折扣优惠力度较大。此外，开发商在卷价格的同时，愈发强调产品卖点，吸引客户认购，但假期案场来访表现较为一般。**二手房方面**，受假期出游影响，二手房成交量低于正常周末水平，市场表现较为平淡。

整体来看，中秋假期北京楼市表现相对平稳，开发商发力营销，推出多项购房优惠措施，但市场整体延续观望情绪；同时二手房市场延续以价换量特征，假期市场表现较为平淡。



上海：

受台风“贝碧嘉”影响，上海中秋假期房地产市场表现平淡。**新房方面**，中秋假期共 14 个项目开启认购，其中不乏中海领邸、翠湖天地六合庭等热门豪宅项目，其中两个项目认购率已过百，翠湖六期项目高达 21 万均价首日认购人数仍超 70+，上海豪宅市场仍具备一定热度。**二手房方面**，自 9 月以来上海二手房市场整体热度有所下行，中秋假期未有明显热度回升。

广州：

广州楼市在经历 8 月份的平淡期后，9 月份各大开发商开始借助“金九银十”的营销节点加大推货力度，“中秋节”假期期间，广州有超 40 个楼盘推出一口价、特价房源等惊喜优惠活动，有 2 个楼盘集中开盘。从市场整体来看，市场人气及到访量较此前有所上升，尤其新开盘项目由于其优越的地理位置及较高的性价比，吸引了众多购房者到场，但成交端尚未显现。

深圳：

假期期间，深圳楼市折扣力度较大，除了开发商常规促销活动外，深圳政府也推出装修送购房补贴支持，但居民购房仍较为谨慎，涨价预期不足下多以观望为主。短期深圳库存去化承压较大，客户选择性较多，进一步加剧观望情绪，二手房表现略好于新房，以价换量下，老破小、高性价比房源维持一定热度。

杭州：

中秋假期期间，房企营销积极性较高，除中秋节暖场活动、游园会、买房送车位送装修、砸金蛋等活动之外，部分房企还推出了系列主题活动，如浙江保利推出了“金秋抢房节”，不仅有中秋到访礼、成交礼，认购指定项目还可领取 3000 或 5000 元/月/套的中秋补贴，且补满 12 个月。活动期间楼盘现场氛围较浓，人气较旺，客户到访量也较平时有明显增加，杭州楼市整体活跃度尚可。开盘方面，15-17 日三天内有 4 个项目开盘推出 343 套新房源，平均去化率接近 70%，其中，绿城沁百合中签率仅 13.6%，摇号热度较高。

成都：

随着中秋假期来到，成都推盘节奏明显加快，假期前一周，31 个项目集中取证，仅节前最后一天（9 月 14 日）就有 11 个项目取证。同时，多个项目针对中秋推出相关活动，如最高 8 个点折扣（7 日签约 1 个点、清盘折扣 4 个点，中秋折扣 1 个点、与车位购买 2 个点）、购房送产权车位、团购优惠、特价房、送物业费等。根据中指监测，节日期间项目售楼部到访人数普遍增加，热门项目表现明显，如成华区某项目节日期间到访人数超 400 组。另外，成都各区针对“以旧换新”政策逐步细化，目前已有 120 余个项目参与“以旧换新”。随着金九银十的到来，以及政策利好落地，预计成都楼市情绪将有所上升。



苏州：

中秋期间，江浙沪台风过境，苏州无新开盘，新房、二手房访问量也深受影响。近期苏州发布 26 条经济政策，其中涉及房地产多个方面，提出要提升房地产市场消费，包括要推出适老、智慧、健康、友好等不同特色产品，统筹推进国企回购、契税补贴、平台换新购，稳步实施城中村改造，加大房票安置力度等，有利于提振市场信心。九月、十月苏州预计多个核心区域将有纯新盘亮相或新盘加推，多为改善型产品，市场情绪有望提升。

南京：

为做好节日期间住房消费服务，满足南京不同客群的购房需求，中秋假期期间，南京不少售楼处都推出节日优惠活动，但是受台风天气影响，售楼处到访人数没有明显增多，小长假成交没有太多亮点。接下来的 9 月 20—22 日，2024 南京金秋房展会即将召开，并提出在各区现行购房补助政策基础上，额外给予购房合同金额 1% 的补助，购房需求有望得到释放。

青岛：

中秋假期期间，新盘加推较少，青岛市各区域在售楼盘普遍推出特价房、一口价、闪购等降价促销活动，多数楼盘存在谈判讲价空间，客户观望情绪仍较重，假期售楼处到访热度依旧不高，整体销售情况未有明显好转。

郑州：

中秋假期，郑州市各项目特惠房源、家电礼包、减免物业费等促销政策频出，叠加前期政府已出台的购房券、消费券、公积金提额等支持政策，郑州楼市表现出局部升温态势，多个区域性改善项目案场人气较为旺盛，假期期间的客户到访量和认购表现较节前明显提升，反映出改善性住房需求仍具备较大的释放潜力。与此同时，刚需项目整体表现偏弱，个别项目价格继续破低，随着新入市项目产品普遍大幅升级，市场分化可能持续加重。

武汉：

今年 8 月以来，受高温和传统淡季影响，武汉市楼市成交量降幅较为明显，整体市场活跃度偏低。进入 9 月后，尽管是传统的“金九银十”营销旺季，但楼市表现仍未能有显著起色，中秋假期市场成交较去年假期降幅显著。

西安：

7 月以来，西安楼市逐渐降温，项目间竞争加剧，假期期间，新开盘项目减少，多个楼盘推出折扣、“买房送车”等活动，但销售表现不及预期，部分楼盘销量甚至为个位数。二手房市场也因开学季结束而降温，短期楼市仍面临较大调整压力。



重庆：

中秋假期，重庆高温不退，线下房交会延期举办，线上房交会动作较小，售楼处营销力度较节前有所加大，但楼市表现平淡。9.1日起执行的5条新政，涉及调整新购住房再交易管理、优化住房套数认定标准、支持住房“以旧换新”、加快存量商品房去化、加大住房租赁市场发展力度，但对楼市带动有限，政策效应较弱，短期居民购房意愿偏低。

天津：

中秋假期，各项目营销活动相比上月明显增多且特惠力度较大，房企通过特惠房、送车位、送购物券等形式积极拓展客户。上月部分项目以价换量取得较好效果，9月项目延续特惠，售楼处到访量可观，市场在中秋特惠的催化下，热度有所回升，但项目间的冷热不均现象依然显著。

展望未来，政策层面，每年9月底是楼市政策密集出台期，预计放宽核心城市限制性政策仍是需求端优化的重要方向，各地降低房贷利率、降低交易税费等仍有进一步调整空间，同时各地购房补贴力度有望进一步加大。去库存方面，目前受收购价格、资金成本、房源错配等因素影响，地方国企收储落地节奏仍较慢，未来若在收购存量房用途范围、收购对象范围、金融支持等方面继续优化，市场信心有望有所修复。

市场层面，目前“金九”传统旺季平淡开局，居民收入预期等长期因素尚未有明显改善，观望情绪仍较重，同时受供给缩量影响，新房市场运行承压，而重点城市二手房在“以价换量”下保持一定活跃度。从趋势来看，9月底楼市政策有望迎来优化，在政策支持下，四季度市场成交预计将有所回升。



中指研究院
中房指数系统



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

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：400-630-6618
- 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
- 广州** 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场9C3
邮编：510308
电话：400-630-6618
- 深圳** 地址：广东省深圳市南山区粤海街道文心五路天威有城信息传输大厦
20层2001单元
邮编：518040
电话：0755-29820657
- 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：022-82775660
- 杭州** 地址：浙江省杭州市滨江区长河街道越达巷82号同天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-58269401
- 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：023-67736844
- 南京** 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦908
邮编：210001
电话：400-630-6618
- 成都** 地址：四川省成都市高新区天府二街366号房天下大厦26楼
邮编：610017
电话：400-630-6618
- 武汉** 地址：湖北省武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼19层
邮编：430013
电话：400-630-6618
- 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：0512-67906729
- 宁波** 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：400-630-6618
- 长沙** 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心26层
邮编：410000
电话：0731-89948306
- 郑州** 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60336040
- 西安** 地址：陕西省西安市雁塔区沣惠南路泰华·金领国际7号楼24层
邮编：710000
电话：400-630-6618
- 济南** 地址：山东省济南市槐荫区经十路鲁能大厦A座1506
邮编：250000
电话：400-630-6618
- 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3805
邮编：266100
电话：400-630-6618
- 海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼
邮编：570126
电话：400-630-6618