



## 市场月报 • 6 月供应增 34%而成交再降，地市缩量但溢价率新高

文/克而瑞研究中心

6 月楼市延续低迷走势，成交表现低于市场预期：重点 30 城供应环比增 34%，最终上半年供应量基本同比持平。成交却延续降势，环比下挫 9%，同比减少 25%，上半年累计同比增幅收窄至 17%。一线成交略好于二三线，上海环比微增，深圳同环比齐增，二三线则跌多涨少。二手房成交显著回调，环比锐减 21%、同比也首次转负跌 5%，刚需刚改对成交支撑快速减弱。6 月全国土地市场成交规模仍在历史低位，由于京杭蓉穗等优质地块集中土拍，整体溢价率创下近两年的新高至 8.3%。



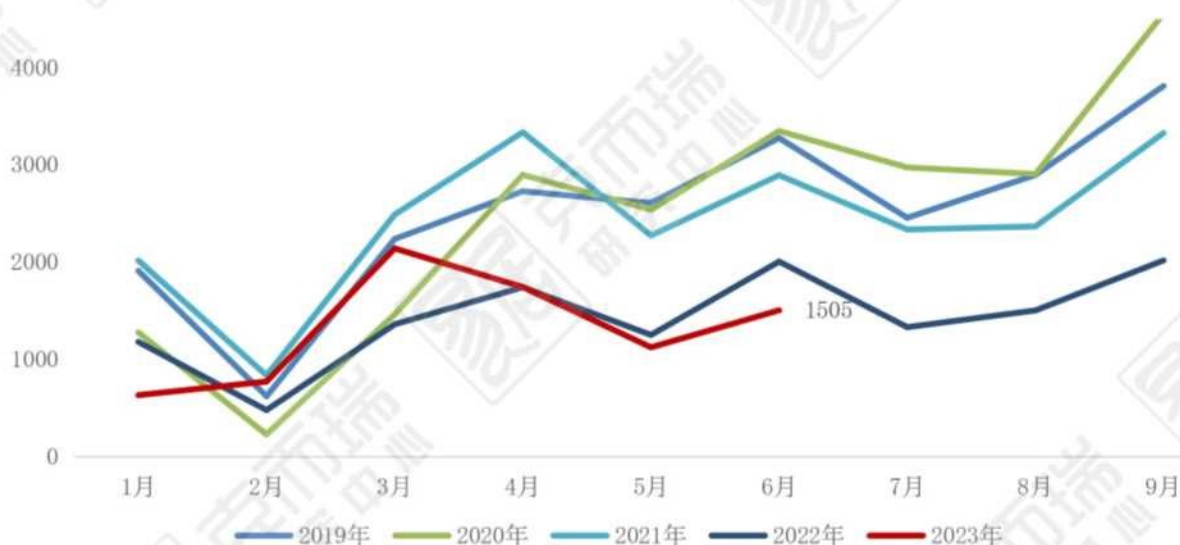
12#

3



6 月，30 个重点城市新增供应 1505 万平方米，环比增长 34%，受年中业绩冲刺压力，房企推货量有所增加，本月供应如期回升，但供应规模不及今年 3 月、4 月，同比亦降 25%，仍为近 5 年来同期最低。

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

**一线城市供应发力**，京广倍增式反弹，沪深双创年内新高。4 城全月整体预计供应 335 万平方米，环比增长 90%，同比微跌 10%。北京走出供应低潮，本月供应规模跃升至 66 万平，环比几乎翻两番。上海第五批次新房取证入市，供应面积突破百万平，创今年单月新高。深圳深业云海湾花园等多个大盘集中供货，带动整体供应规模年内首次突破 70 万平。广州供应也有所改善，在上月低基数的承托下环比翻番。

**二三线供应回弹幅度有限**。26 个重点二三线城市合计供应 1170 万平方米，环比增长 23%，同比下降 28%。环比来看，6 成以上城市供应回升，长沙、惠州为备战端午和年中节点，供应节奏明显加快、规模增幅居前，例如长沙 6 月倒数第二周供应面积激增至 41 万平，天心、岳麓两区供货量都在 10 万平以上。不过多数城市供应回弹有限，并没有突破年内单月供应峰值，从同比来看，仅有 5 个城市供应正增长，8 成以上城市供应仍处在低位运行，规模不及去年同期，天津、昆明、福州等跌幅更是超过了 60%。



表：2023 年 6 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	6 月	环比	同比	上半年	累计同比	能级	城市	6 月	环比	同比	上半年	累计同比
一线	北京	66	374%	28%	244	-29%	二三线	济南	45	-3%	-19%	260	-8%
	上海	115	38%	8%	446	17%		东莞	42	64%	9%	170	12%
	广州	77	94%	-35%	369	-13%		宁波	41	0%	15%	189	10%
	深圳	77	97%	-19%	270	42%		郑州	40	131%	-33%	166	-8%
	合计	335	90%	-10%	1330	-1%		天津	32	109%	-60%	365	14%
二三线	成都	132	43%	-21%	752	17%		南宁	18	63%	-26%	169	39%
	长沙	105	128%	59%	325	-7%		无锡	17	-36%	-41%	115	-31%
	杭州	82	-9%	-45%	520	10%		长春	16	-51%	-51%	130	74%
	武汉	81	26%	-16%	483	-2%		厦门	15	-6%	-42%	94	33%
	西安	75	14%	-40%	315	-12%		徐州	13	10%	0%	170	30%
	青岛	70	-21%	-22%	352	-6%		昆明	10	738%	-80%	106	-48%
	惠州	65	156%	48%	298	-7%		常州	6	-16%	-91%	78	-64%
	南京	65	44%	-21%	277	-18%		福州	6	-34%	-69%	72	-7%
	苏州	52	7%	-26%	272	5%		嘉兴	2	-71%	-94%	75	-16%
	重庆	49	19%	-37%	263	-18%		合计	1170	23%	-28%	6589	-1%
	合肥	47	51%	-20%	291	20%		总计	1505	34%	-25%	7919	-1%
	佛山	46	11%	0%	283	14%							

备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据 26 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

0

/ 5#

6 月成交不容乐观，并未出现年中放量的“翘尾”行情，反而一降再降。据 CRIC 监测，30 个重点城市成交面积为 1509 万平方米，创 5 年来同期新低，环比下降 9%，同比下降 25%。上半年累计同比上涨 17%，增幅较上月收窄 13 个百分点。

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，一线韧性略好于二三线。一线城市 6 月预计整体成交 245 万平方米，环比微降 3%，同比下降 11%，跌幅显著低于二三线，上半年累计同比仍增 20%。北京、广州市场热度转降，成交环比分别下降 16%和 11%，上海 6 月小幅放量，但成交规模尚不及去年同期，仅深圳一城同环比齐增。





26 个二三城市整体成交 1264 万平方米，环比下降 10%，同比下降 27%，上半年累计同比上涨 17%。逆势上涨的既有行情相对独立的西安，也有前期深度调整的宁波、嘉兴；还有长沙、郑州等内陆弱二线城市，不过多数城市尚属成交低点，需求略显疲软。值得关注的是，前期热点二线城市成都、杭州、合肥等成交均出现了环比转降趋势，随着适销对路楼盘集中入市，客户分流，整体刚改客群对楼市的支撑作用在减弱。

表：2023 年 6 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	6 月	环比	同比	上半年	累计同比	能级	城市	6 月	环比	同比	上半年	累计同比
一线	北京	52	-16%	-24%	352	15%	二三线	南京	46	-9%	-39%	348	-19%
	上海	81	7%	-11%	498	33%		惠州	43	-36%	-24%	362	39%
	广州	70	-11%	-16%	451	12%		重庆	41	-16%	-42%	352	2%
	深圳	42	15%	24%	214	17%		宁波	36	19%	-22%	204	7%
	合计	245	-3%	-11%	1514	20%		合肥	32	-42%	-26%	307	17%
二三线	成都	164	-3%	27%	853	17%		南宁	31	-12%	-18%	241	40%
	青岛	130	50%	-33%	554	-2%		昆明	25	-22%	-34%	210	-4%
	西安	80	31%	16%	424	19%		厦门	21	-13%	54%	121	46%
	天津	75	-9%	-9%	569	61%		无锡	19	-20%	-46%	157	-2%
	武汉	73	-48%	-33%	647	36%		东莞	18	-27%	-30%	156	25%
	长沙	72	31%	-5%	377	1%		常州	14	-27%	-60%	136	-11%
	杭州	65	-29%	-45%	614	58%		福州	9	-40%	-49%	96	-7%
	佛山	58	-11%	-40%	392	2%		徐州	8	-37%	-67%	176	59%
	长春	51	17%	-24%	253	63%		嘉兴	8	53%	-71%	46	-39%
	济南	50	-32%	-40%	399	28%		合计	1264	-10%	-27%	8624	17%
	郑州	49	54%	-32%	315	16%	总计	1509	-9%	-25%	10138	17%	
	苏州	46	-25%	-44%	317	2%							

备注：上表中城市成交量为根据 26 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

## 1

## 24#

据 CRIC 调研数据，31 个重点城市 6 月平均开盘去化率稳中有降至 46%，较上月上涨 3 个百分点。微观项目去化显示市场热度回升，与成交转冷稍有背离，主要源于个别城市受单个高端盘入市影响，拉动去化率激增，实则市场层面尚未有实质性转暖。

聚焦到单个城市，6 月各城市环比涨多跌少，上涨城市大体可以分为以下几类：一是厦门、宁波、泉州因单个高端盘入市拉动去化率激增，实则个别网红盘并不能完全代表市场真实热度，多数楼盘实则暂无明显起色；二是前期热点恒热城市北京、上海、成都、杭州、西安等市场延续“高热不退”，即便推盘量稳中有增，整体去化率环比仍能保持增势；三是前期深度调整型城市诸如南京、武汉等本月去化率也呈现小幅增长，但是仍不足 2 成，整体居民购房热情相对较低。

表：2023 年 6 月全国重点城市项目开盘平均去化率变动情况

城市	6 月首开或加推项目个数	6 月去化率	5 月去化率	环比	4 月去化率	较 4 月变动情况
北京	3	63%	50%	13pcts	66%	-3pcts
上海	16	72%	70%	1pcts	76%	-5pcts
深圳	1	46%	18%	28pcts	23%	23pcts
宁波	1	100%	51%	49pcts	37%	63pcts



泉州	1	91%	52%	39pcts	/	/
成都	10	85%	52%	33pcts	57%	27pcts
杭州	10	84%	66%	18pcts	71%	13pcts
厦门	1	67%	57%	10pcts	32%	35pcts
长沙	1	59%	59%	0pcts	64%	-5pcts
西安	8	57%	51%	6pcts	55%	2pcts
重庆	3	43%	17%	26pcts	56%	-13pcts
天津	4	25%	50%	-25pcts	28%	-4pcts
南京	4	18%	11%	7pcts	15%	3pcts
武汉	16	16%	13%	3pcts	17%	-1pcts
苏州	1	8%	76%	-67pcts	60%	-52pcts

数据来源：CRIC 调研

2

. ,2# 7

2

/ 6

6月，多数城市供应回升仍难驱动成交好转，30个重点城市整体供求比由上月的0.68升至0.99，半数城市供求比升至1以上，供需紧张关系有所缓解。30城库存面积小幅微缩，环比下降0.4%，同比降12%，相比之下天津、青岛库存规模收缩较为明显。

9成城市消化周期继续拉长，一类是由于供应放量、库存扩容所致，譬如上海、深圳，更多的城市属于另一类，即尽管库存规模在收缩，但受限于成交持续低迷，消化周期还在拉长，典型如天津、南宁。从绝对值来看，长春、南宁等13城消化周期在18个月以上，而上个月仅有5个城市消化周期超预警线。

表：2023年6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	1.2	0.2	1250	1%	-6%	18.9	9%	-22%
上海	1.3	1.1	554	6%	14%	6.6	11%	-50%
广州	1.0	0.5	1261	0%	4%	16.5	16%	3%
深圳	1.7	1.1	825	4%	67%	19.5	1%	16%
武汉	1.0	0.5	1886	0%	-12%	19.0	28%	-26%
成都	0.8	0.5	1642	-3%	-12%	9.4	-9%	-40%
青岛	0.5	1.0	1510	-4%	-38%	14.9	-5%	-29%
惠州	1.5	0.4	1372	2%	-26%	24.8	32%	-33%
天津	0.4	0.2	1274	-4%	-18%	14.6	22%	-37%
长春	0.3	0.8	1185	-3%	-19%	27.2	3%	-44%
佛山	0.7	0.6	1045	-2%	-11%	17.0	20%	-2%
郑州	0.8	0.5	873	-1%	-17%	17.8	11%	-16%
重庆	1.1	0.8	819	1%	2%	16.3	23%	21%
南京	1.3	0.9	774	2%	-2%	14.9	30%	20%
苏州	1.0	0.8	748	0%	-16%	13.2	15%	-13%
西安	0.9	1.1	721	-1%	-14%	8.9	-5%	-38%
杭州	1.2	1.0	692	2%	7%	7.2	29%	-7%
南宁	0.5	0.3	667	-2%	-14%	19.9	30%	-15%
昆明	0.4	0.0	647	-3%	-23%	21.3	23%	-11%
东莞	2.1	1.0	593	4%	3%	24.0	30%	1%
济南	0.8	0.6	583	-1%	-13%	8.9	14%	-29%
长沙	1.4	0.8	519	6%	2%	8.1	11%	6%
常州	0.4	0.4	513	-2%	-12%	27.6	36%	30%
无锡	0.8	1.1	507	-1%	-8%	19.7	31%	4%
宁波	1.1	1.4	415	1%	0%	12.3	12%	-4%





徐州	1.4	0.9	336	1%	-9%	31.4	77%	39%
福州	0.6	0.6	311	-1%	-13%	20.9	22%	-2%
厦门	0.7	0.7	273	-3%	-6%	11.7	10%	-44%
合肥	1.4	0.6	261	5%	12%	4.9	26%	-6%
嘉兴	0.3	1.5	164	-3%	-9%	23.8	65%	67%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3#

0/#

3#

6月，17个重点城市二手房成交面积预计为630万平方米，环比再跌21%，跌幅进一步走阔，同比也转入负增长区间，下跌5%。上半年，二手房累计成交4525万平方米，累计同比增长55%，增幅相较上月收窄17个百分点。预判后市，需求不济加上暑期淡季将至，预计7月二手房交易活跃度将继续下降，成交规模大概率继续下挫。

环比来看，除宝鸡外其余城市成交规模均下滑，近半数城市跌幅在20%以上。杭州领跌，降幅达到26%，除了成交以外，其他前置性市场数据也不容乐观，比如挂牌量较快增长、折价套现房源比例增加、带看量减少、转化率降低、成交周期拉长，当然杭州只是全国二手房市场走弱的缩影，多数城市面临与之相似甚至更加严峻的市场形势。

同比来看，11个城市（上个月只有2城）成交表现不及去年同期。杭州、厦门下跌超30%，降幅居于重点城市前列，以厦门为例，4月以来二手房市场便迅速转冷，成交规模连续3个月回落，6月更是跌破20万平方米，受此拖累，上半年累计同比增幅逐步收窄至4%。

表：2023年6月全国17个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

城市	6月	环比	同比	前6月	累计同比
成都	154.3	-23%	-2%	1120.7	67%
北京	92.4	-22%	-11%	738.4	18%
南京	69.4	-20%	-2%	502.4	54%
佛山	63.2	-9%	13%	372.7	50%
苏州	57.1	-20%	0%	386.5	69%
青岛	41.4	-24%	-22%	307.6	150%
杭州	29.9	-26%	-45%	257.5	28%
东莞	28.0	-18%	-	178.5	181%
扬州	27.6	-24%	11%	192.9	153%
深圳	22.4	-19%	8%	152.4	68%
厦门	16.1	-22%	-30%	121.4	4%
漯河	7.5	-19%	-12%	50.0	99%
汉中	7.3	-8%	26%	45.6	82%
舟山	6.5	-11%	-11%	41.8	13%
资阳	3.3	-18%	6%	25.4	51%
渭南	2.4	-8%	-10%	15.0	41%
宝鸡	1.5	4%	-70%	16.6	-33%
总计	630	-21%	-5%	4525	55%

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



2023年6月，北京、广州、成都、杭州、苏州、长沙等多个城市进行了集中土拍，但受提质减量供地策略的影响，6月全国土地市场成交规模仍在历史低位。热度方面，由于成交主力北京、杭州、成都等城市供地质量较佳，房企参拍热情高涨，溢价率均超过8%，并且过半地块存在摇号成交的情况，极大地带动了土地市场热度，整体溢价率水平也创下近两年的新高，达8.29%。

图：300城经营性用地月度成交情况



注：土地数据截止至2023年6月26日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

CRIC 监测数据显示，截止6月26日，受北京集中土拍的影响，一线城市本月共成交土地245万平方米，环比大增159%，但同比下降了55%。成交金额更是高达731亿元，占300城总成交金额的34%，环比上月大增468%。具体城市来看，北京在本月进行了首轮多批次供地，总成交建面达186万平方米，涉及17宗宅地、2宗商办地，总揽金额达622亿元。17宗商办地块有8宗封顶摇号成交，整体溢价率达8%，市场热度处于相对高位。广州成交9宗地，总成交建面46万平方米，其中3块地封顶成交，其余地块均底价或低溢价成交冷热分化十分明显。此外，沪、深均有1宗商办地块底价成交。

二线城市的成交规模环比上月腰斩。具体来看，至26日二线城市成交建面仅860万平方米，环比降幅高达50%；同比降幅更大，达77%。虽然本月有杭州、苏州、长沙等部分城市进行了集中土拍，但受上月高基数的影响，成交金额明显减少，环比下降61%至544亿元，同比降幅更是高达76%。受优质地块占比较高的影响，楼板价仍处于较高水平，达6322元/平方米，与去年同期基本持平；但受上月高价地集中成交的影响，环比降幅仍超两成。具体到城市来看，本月仅长沙一个城市成交建面超过了100万平方米，其成交建面为110万平方米，揽金55亿元，共涉及10宗地。居于第二、三位的为郑州和成都，成交建面分别为84和80万平方米，两城热度却明显分化，郑州基本以底价成交为主，而成都涉宅地则以摇号成交为主。当然除成都外，杭州土拍热度也处于高位，第五批5宗挂牌地块中4宗摇号成交，整体成交溢价率





达 11.25%，摇号比例和溢价率均刷新杭州最高，其余城市土拍以底价成交为主。

三四线城市则表现为量跌价涨。截止 6 月 26 日，总成交建面仅 3879 万平方米，环比下降了 25，同比大降 59%。在 CRIC 重点监测的三四线城市中，仅盐城一个城市成交规模超过 100 万平方米，成交建面 188 万平方米，其次是南金华，成交建面仅 85 万平方米，位于第三、四、五位的分别是衢州、绍兴和南通，成交建面分别为 80、71 和 62 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、绍兴、佛山等长三角和珠三角城市均有部分地块溢价成交，市场热度略有提升，其余区域城市土拍仍以底价成交。

表：2023 年 6 月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	北京	海淀区双新村棚户区改造项目 2603-003-1 地块 R2 二类居住用地	79.4
2	北京	经济技术开发区亦庄新城 0202 街区 YZ00-0202-X47R1 地块 R2 二类居住用地	79.1
3	北京	丰台区丽泽金融商务区 FT00-0612-0016 等地块 F3 其他类多功能用地、S32 公交场站设施用地	68.0
4	北京	丰台区地铁十九号线新宫车辆段综合利用项目 FXG-1401-0601-03 等地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	50.0
5	杭州	四堡七堡单元 JG1402-26 地块	47.4
6	盐城	西环路西、黄海路北盐城中心地块西环路西、黄海路南侧地块 05	41.3
7	成都	TF(07):2023-13 四川天府新区正兴街道凉风顶村二组	38.2
8	北京	石景山区广宁村棚户区改造项目 SS00-1603-2015、2019、2027、2009 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、A334 基础教育用地	36.2
9	北京	朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-315-1 地块 R2 二类居住用地、29-317-1 地块 U22 环卫设施用地、29-317-4 地块 B4 综合性商业金融服务用地	34.5
10	北京	朝阳区东坝北西区域棚户区改造项目 CY00-1102 街区 1102-B006 地块 R2 二类居住用地	33.5

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表：2023 年 6 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	北京	海淀区双新村棚户区改造项目 2603-004-1 地块 R2 二类居住用地	89640
2	北京	海淀区双新村棚户区改造项目 2603-003-1 地块 R2 二类居住用地	88607
3	广州	天河区员村一横路 AT080523 地块	57281
4	北京	朝阳区东坝北西区域棚户区改造项目 CY00-1102 街区 1102-B006 地块 R2 二类居住用地	56724
5	北京	朝阳区东坝北西区域棚户区改造项目 CY00-1102 街区 1102-C012 地块 R2 二类居住用地、1102-C009 地块 A334 托幼用地	53233
6	杭州	四堡七堡单元 JG1402-26 地块	45234
7	北京	经济技术开发区亦庄新城 0202 街区 YZ00-0202-X47R1 地块 R2 二类居住用地	44450
8	北京	丰台区羊坊村棚户区改造土地开发项目 YF-020 地块 R2 二类居住用地	40036
9	北京	丰台区地铁十九号线新宫车辆段综合利用项目 FXG-1401-0601-03 等地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	39841
10	北京	经济技术开发区亦庄新城 0510 街区 YZ00-0510-0032 地块 R2 二类居住用地	38024

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统



总体来看，二季度成交节节回落，6月也未迎来预期中的止跌行情，这也表明伴随着刚需刚改退潮，改善需求“接棒”，短期内对成交的支撑作用依旧有限。此外，步入6月，二手房市场下行压力进一步显现，成交同、环比齐跌，且环比跌幅较上月有扩大趋势，刚需购买力阶段性瓶颈初显。

展望后市，我们认为，若7月无强有力的救市政策出台，整体新房成交规模还将低位持稳，环比降幅和累计同比增幅将持续收窄，维持弱复苏主基调。

各城市分化行情预期延续，热点城市和热点项目个数减少，北京、上海、杭州、成都等伴随着改善项目集中入市，客户难免分流。市场基本面尚佳的广州、南京、苏州、武汉等，若改善盘能加强供应，刚需盘能维持低价策略，成交仍有小幅放量空间。内陆弱二三城市诸如郑州、天津、昆明、南宁等，刚需购买力严重受限，三季度还将延续筑底行情。