



端午楼市未见好转，高基数下重点城市销售同比降幅较大

自二季度以来，房地产市场明显降温，购房者置业情绪偏弱。步入6月，市场活跃度延续回落态势，根据中指数据，6月前三周（5月29日-6月18日）重点50城商品住宅周均成交面积略低于5月周均水平，较去年同期（5月30日-6月19日）下降20%左右。

6月16日，国常会明确研究推动经济持续回升向好一批政策，6月20日，5年期以上LPR下调10个基点，释放积极信号，但对楼市短期成交带动作用有限。

端午假期期间，除个别城市外，各地推盘力度不足，多地以顺销为主，虽售楼处不断推出优惠活动，但在市场情绪偏低及高温天气影响下，项目到访量一般，销售表现平淡。从销售数据来看，由于去年端午假期在6月初，而今年端午假期已进入6月下旬，因此尽管销售相比去年端午假期有增长，但与去年同期相比降幅较大（2022年6月第3-4周销售冲高明显），根据中指数据，2023年端午假期期间（6月22日-6月24日），代表城市成交面积较去年端午假期（6月3日-5日）增长近两成，较2019年端午假期下降一成，但与去年同期相比，代表城市日均成交面积同比下降约七成。

表：2023年端午假期（6.22-6.24）代表城市新建商品住宅成交情况

等级	城市	2023年端午假期成交面积(万m²)	较2022年端午假期(6.3-6.5)日均成交面积变化	较2022年同期(6.22-6.24)日均成交面积变化	较2019年端午假期(6.7-6.9)日均成交面积变化
一线	上海	5.7	13%	-73%	/
	广州	3.7	5%	-49%	8%
	深圳	2.3	-11%	-41%	-45%
	北京	2.4	-20%	-68%	-30%
一线城市合计		14.0	0%	-63%	-20%
二线	温州	9.9	428%	81%	169%
	杭州	7.3	421%	-59%	86%
	北海	0.4	193%	-63%	50%
	青岛	17.8	90%	-69%	207%
	苏州	1.7	35%	-96%	-50%
	宁波	1.5	16%	-90%	/
	济南	3.4	-2%	-36%	134%
	南京	1.0	-15%	-90%	-59%
	长春	1.3	-23%	-85%	-76%
	南昌	0.9	-25%	-86%	-77%
	西宁	0.8	-26%	-89%	-18%
	合肥	1.5	-48%	-61%	-40%
	武汉	3.0	-57%	-80%	-79%
二线城市合计		50.4	46%	-74%	2%
	威海	1.4	386%	5%	/
	东营	0.7	283%	/	99%
	赣州	9.1	249%	-36%	427%



等级	城市	2023 年端午假期 成交面积 (万 m ²)	较 2022 年端午假 期(6.3-6.5)日均成 交面积变化	较 2022 年同期 (6.22-6.24)日均成 交面积变化	较 2019 年端午假 期(6.7-6.9)日均成 交面积变化
	江阴	0.4	224%	-77%	-76%
	梅州	1.1	207%	2%	47%
	黄石	0.5	158%	-47%	-74%
	扬州	1.0	118%	-21%	/
	义乌	0.1	111%	-96%	/
	岳阳	0.7	104%	-35%	31%
	茂名	0.8	36%	-68%	-51%
	佛山	2.3	24%	-64%	201%
	湛江	0.8	9%	-69%	-17%
	衡阳	0.4	-7%	-71%	-69%
	柳州	0.7	-28%	-84%	-41%
	徐州	4.1	-30%	-63%	62%
	烟台	0.4	-42%	-86%	-81%
	济宁	1.2	-45%	-65%	-87%
	莆田	0.2	-49%	-50%	-86%
	株洲	0.2	-64%	-89%	33%
	潍坊	0.1	-68%	-99%	/
	淄博	0.8	-68%	-87%	-81%
	舟山	0.2	-71%	-88%	-84%
	襄阳	0.05	-78%	-97%	-89%
	东莞	0.8	-86%	/	-56%
	菏泽	0.1	-87%	-96%	-94%
	宁德	0.02	-95%	-98%	/
三四线城市合计		28.0	-3%	-66%	-29%
合计		92.4	19%	-70%	-12%

注：广州、合肥、佛山、菏泽 2023 年 6 月 24 日商品住宅暂无成交数据；个别城市集中网签备案导致数据变化波动较大。

数据来源：中指数据 CREIS

典型城市：

北京：

新房方面，端午假期（6 月 22 日-24 日），北京商品住宅成交 200 套，成交面积为 2.42 万平方米，较去年端午同期下降 20.2%；认购套数 356 套，认购面积 4.30 万平方米，端午期间北京天气持续高温，看房人数减少。受房地产市场下行影响，4 月份以来北京新房取证速度维持较低水平，周度推盘规模保持低位。端午假期，中交观岚雅苑、京投北熙区、金融街武夷·融御、中信国安府、北京城建·国誉朝华、万科弗农小镇共六个项目获批入市，合计推出房源 2990 套/38.25 万平方米。项目营销方面，在售项目依然延续前期优惠策略，部分项目在端午假期推出特惠房源、折扣房源和端午献礼现场活动，一些



大户型别墅项目优惠力度相对较高。

整体来看，受房地产市场下行、预期不明朗、前期推盘力度不足和假期高温天气等因素影响，端午假期北京楼市整体表现平淡。

上海：

今年端午期间，上海新房市场较为冷淡，客户到访量及认购量有所下滑。假期共 8 个开盘项目，其中仅越秀保利嘉悦云上开盘即罄，奉发云境及颛桥紫薇花园去化八成左右，江南里项目去化 5 成以上，但其他多项目去化不足 20%。

广州：

端午假期，广州楼市整体氛围较为平淡，除个别项目去化较好以外，多数楼盘销售去化一般。端午期间多个楼盘利用“端午节日”举办暖场活动吸引人气，但从现场人气来看，假期楼市情绪较低，相较于去年端午无论是开发商推货力度、还是营销活动均有所下降。整体而言，当前广州市场购房者观望情绪较为浓厚，市场调整压力加大，后续仍需较大力度的政策利好带动市场成交回升。

深圳：

端午假期，多个新项目加大促销力度，但客户到访量一般，市场购房情绪并未有所改善。市场整体仍处于调整过程中，购房者普遍保持谨慎观望态度。

杭州：

端午期间，杭州楼市供应活跃度高，假期叠加半年度业绩冲刺关键时期，房企推盘热情高涨，超 2500 余套房源入市，同时多楼盘推出暖场和促销活动。但从开盘情况来看，整体表现不佳，开盘的 12 个项目摇号平均中签率高达 100%，有 7 个项目流摇；另有 4 个待选房的红盘中签率也存在走高现象。当前杭州楼市热度持续走低，购房需求逐渐减少。

苏州：

今年以来，苏州已经从多个方面出台政策降低购房门槛，如契税补贴、放松限购、提高公积金贷款额度、商转公等，政策环境相对宽松，但居民购房悲观情绪蔓延下，政策带动持续性不足，当前苏州楼市分化明显，假期期间除个别核心板块的标杆楼盘热销外，新房成交整体表现较为平淡，市场放量空间有限。

南京：

节前，南京三个热门摇号项目开盘，表现尚可。假期多盘推出端午优惠活动，如特价房、赠送物业费、装修礼金、抽奖双人国外游、送车位券等等。但当前南京市场除核心高端项目活跃度较高外，大多数远郊项目去化困难。刚改、首改的购房者态度仍趋谨慎。



武汉：

6月22-6月24日，武汉市商品住宅成交229套，成交面积2.96万m²，同比减少57%。武汉5月举办第40届房交会延期至6月15日，因本次房交会优惠力度小，叠加前期积压需求基本释放完毕，进入6月后，武汉楼市活跃度进一步下降，整体成交低迷。

青岛：

从“618”到端午节，各楼盘活动与优惠好礼等活动持续进行，端午期间各楼盘趁势举行例如包粽子、扎龙舟、手作、露营烧烤等趣味活动，同时也释放一些优惠好礼活动，比如特价房、成交送家电、车位券、限时特惠等，吸引购房者到访。各项目为冲刺年中业绩推盘积极性提升，叠加利率下降利好，端午期间成交量较6月前期的周末略有增加，整体楼市氛围表现冷静。

成都：

假期楼市相对较冷，市场认购情况低于去年端午假期。无新增预售，多数楼盘提供不高于9%的折扣。整体来看市场延续5月中旬开始的降温节奏，端节期间除网红盘外，其余案场到访量一般，客户观望情绪加重。

西安：

受假期出行影响，西安楼盘主要在端午假期前集中获证登记，而端午假期期间登记楼盘仅有华润的港悦城和润玺臺、中铁建西派逸园三个项目，假期期间仅保利天汇、中铁建西派樾樾、大明宫金茂府三盘开盘，项目去化情况一般。半年度业绩压力之下，房企推盘力度加大，营销活动增多，如推出到访礼、暖场活动、特价房、车位优惠券等活动，但客户观望情绪平淡。

天津：

端午期间，天津新房市场表现平淡，多数项目在售房源以“618”加推房源为主，优惠促销力度一般，促销手段以特惠房、送家电、送装修、送车位等为主。6月下旬，天津拟提高公积金贷款额度（首套由80万提高至100万，二套由40万提高至50万），目前为征求意见阶段，部分购房者或在等此政策执行，推后了购房时间。此外，端午假期天气持续高温，消减了居民外出意愿，对项目销售产生了一定影响。

郑州：

端午假期叠加房企年中冲刺，房企送车位、送精装、送月供、低首付等促销政策进一步加大力度。项目以平销为主，仅少量项目加推新房源，不少项目推出端午节特价房源。伴随5年期以上LPR下调，郑州首套房贷利率在节前已降至3.7%。由于市场信心仍然不足，购房者观望情绪较浓，加之假期多日高温天气影响，项目到访成交有限。总体来看，降息利好和假期促销没有起到有效刺激作用，郑州房地产市场延续较为低迷的表现。



短期市场预判

5月，我国宏观经济各指标均有转弱，经济下行压力较大，6月16日，国常会围绕加大宏观政策调控力度、着力扩大有效需求、做强做优实体经济、防范化解重点领域风险等四个方面，研究提出了一批政策措施。短期来看，稳经济一批政策有望逐渐落地，房地产调控政策优化预期也不断增强。

当前降息对市场预期的修复产生了一定积极效果，但对市场销售端的实质性带动有限，购房者入市节奏并未好转，房地产市场表现依然较为平淡。短期若有更多、更大力度的政策出台，市场预期或进一步好转和修复，多个政策叠加有望带动房地产市场逐渐企稳，下半年市场或温和修复。若政策出台较慢或政策力度较小，购房者置业信心或难有改善，房地产市场调整态势预计仍将延续一段时间。



中指研究院
中房指数系统

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