



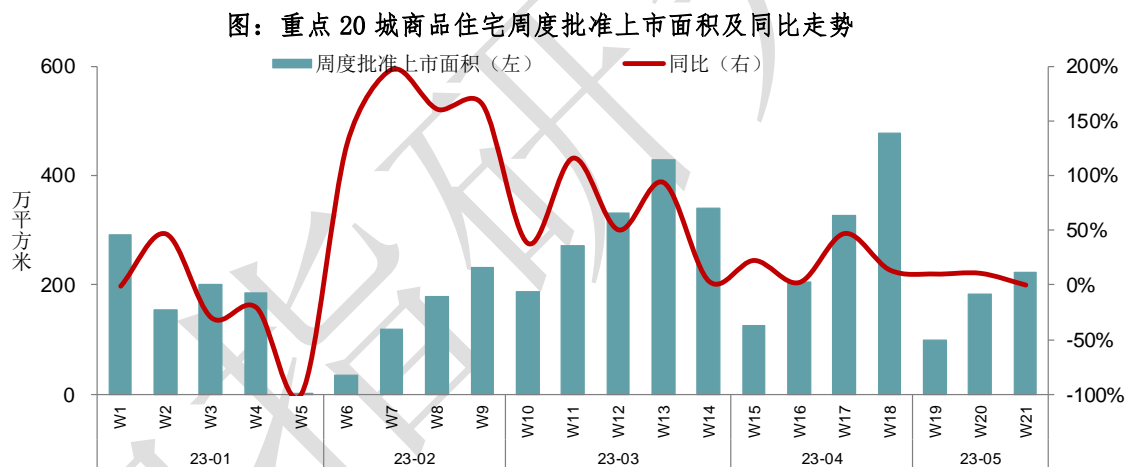
5 月房地产销售继续回落，6 月年中冲刺市场能否好转？

伴随着前期积压的购房需求释放完成，4 月以来主要城市的新房、二手房市场活跃度普遍出现下滑，购房者置业情绪下降，根据中指数据，4 月，重点 100 城成交面积环比下降超两成，低基数下，同比增长超 40%；重点 15 城二手住宅成交约 1370 万平方米，环比下降 16.3%，同比增长近 8 成。进入 5 月，市场延续环比回落态势，企业推盘节奏亦明显下滑，前三周，重点 50 城新房成交面积较 4 月周均下降接近两成。

在各地楼市调整压力不断增加的背景下，近期部分核心一二线城市开始优化调控政策，上海、广州等城市调整公积金政策，杭州、南京部分街道或区域放松限购，但整体力度仍较为有限，对提振市场活跃度、修复市场预期的效果并不明显。

当前我国宏观经济仍面临着较大压力，房地产市场的稳定至关重要，而近期部分开发企业资金压力、部分城投平台风险上升，进一步影响着楼市预期。6 月将迎来上半年收官节点，预计房企推盘力度和促销力度都将加大，在此背景下，房地产销售能否恢复也决定着后续市场信心和市场预期走向。

1、供应放缓：5 月以来重点城市供应较 4 月周均下降四成，企业推盘意愿不足



数据来源：中指数据 CREIS

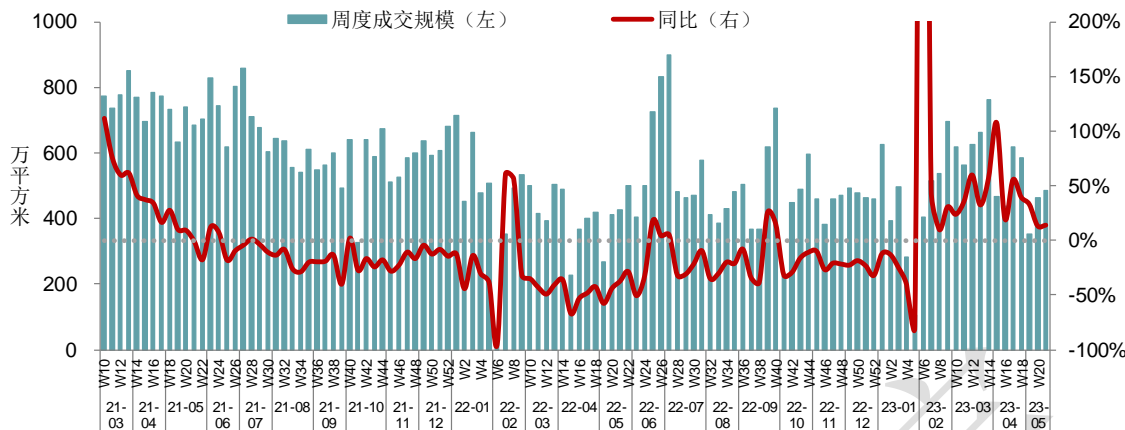
“五一”假期前，房企集中拿证为小长假蓄势，重点城市批准上市面积达到今年以来周度最高水平，但“五一”楼市表现平淡，市场活跃度不足导致 5 月以来企业推盘力度较弱。根据中指数据，5 月前三周，重点 20 城周均批准上市面积 168.5 万平方米，较 4 月周均下降约 40%，较去年同期仅小幅增长 5.8%。

从不同城市来看，5 月前三周（1 日-21 日）各线城市批准上市面积较 4 月周均都出现下滑，其中一线城市下降三成左右，降幅最小，北京供应量略有增加；二线代表城市中杭州、福州增长，其他城市均下降；三四线代表城市整体下降幅度最大，超 50%。

2、成交低迷：5 月前三周，重点城市新房成交面积较 4 月周均下降接近两成



图：重点 50 城商品住宅周度成交面积及同比走势



数据来源：中指数据 CREIS

新房成交方面，5 月前三周，重点 50 城商品住宅周均成交 434 万平方米，较 4 月周均下降 17.7%，较去年同期增长 17.9%。上周（5 月 15 日-21 日）重点 50 城成交面积环比增长 4.2%，同比增幅小幅扩大至 13.6%，但从绝对规模上看，上周成交面积整体仍处于今年以来的低位，市场调整压力较大，购房者置业情绪继续回落。目前市场上去化较快的项目多为核心区倒挂盘，郊区项目去化压力大。

表：代表城市商品住宅周度成交面积及变化

城市		2023 年 5 月前三周周均成交 (万平米)	2023 年 4 月周均成交 (万平米)	较 4 月周均变化↓	2022 年 5 月前三周周均成交 (万平米)	较去年同期周均变化
一线城市		62.55	73.61	-15.0%	34.60	80.8%
广州		16.92	17.27	-2.0%	16.71	1.3%
上海		25.52	27.85	-8.3%	0.83	2987.5%
深圳		6.86	8.24	-16.7%	3.81	80.0%
北京		13.25	20.25	-34.6%	13.26	-0.1%
二线城市		229.19	280.08	-18.2%	202.70	13.1%
代表城市	成都	45.49	41.71	9.1%	29.93	52.0%
	济南	18.34	17.89	2.5%	8.31	120.6%
	苏州	12.08	12.57	-3.9%	12.69	-4.8%
	长沙	13.09	13.93	-6.1%	12.25	6.8%
	青岛	17.03	19.51	-12.7%	18.63	-8.6%
	厦门	4.05	4.86	-16.7%	2.93	38.3%
	贵阳	12.06	15.21	-20.7%	8.47	42.4%
	福州	10.42	13.22	-21.2%	10.68	-2.5%
	杭州	22.89	30.56	-25.1%	14.07	62.6%
	南京	10.02	13.39	-25.2%	14.01	-28.5%
	宁波	9.21	13.01	-29.2%	9.08	1.4%
	南昌	4.26	6.06	-29.7%	4.59	-7.3%
	无锡	5.36	7.88	-32.0%	5.98	-10.4%
	沈阳	9.42	14.05	-32.9%	6.99	34.8%
	合肥	10.35	15.66	-33.9%	10.21	1.3%
	长春	3.33	7.28	-54.2%	3.69	-9.7%
三四线城市		142.05	173.20	-18.0%	136.98	3.7%
	徐州	6.07	4.94	22.9%	8.91	-31.9%



城市		2023 年 5 月前三周周均成交 (万平方米)	2023 年 4 月周均成交 (万平方米)	较 4 月周均变化 ↓	2022 年 5 月前三周周均成交 (万平方米)	较去年同期周均变化
代表城市	佛山	13.60	13.30	2.3%	14.82	-8.2%
	镇江	6.73	7.29	-7.6%	5.78	16.5%
	烟台	4.07	4.49	-9.3%	3.39	20.3%
	惠州	13.06	15.53	-15.9%	11.41	14.5%
	珠海	3.76	5.38	-30.1%	4.46	-15.6%
	扬州	3.04	4.45	-31.6%	2.05	48.5%
	绍兴	1.50	2.22	-32.3%	1.11	35.5%

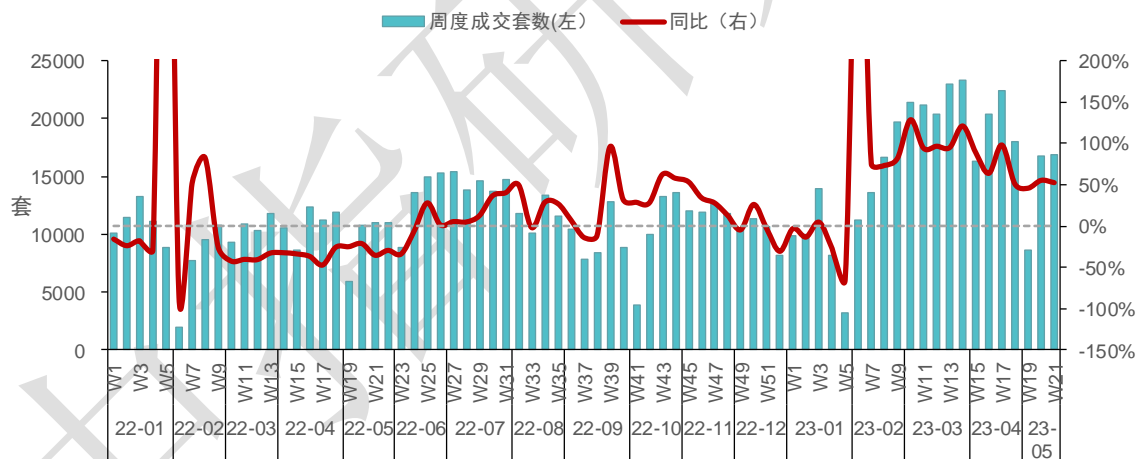
注：2023 年 4 月周均按 4 月 3 日-4 月 30 日统计，2022 年 5 月前三周按 5 月 2 日-5 月 22 日统计。

数据来源：中指数据 CREIS

5 月前三周，各线城市成交相比于 4 月周均均下降，其中一线城市下降在 15%，二线、三四线城市下降 18% 左右。具体来看，一线城市中北京较 4 月降幅接近四成；二线代表城市中，仅成都、济南等个别城市环比增长，多个城市环比降幅超 20%；三四线代表城市中，徐州、佛山环比增长，徐州增幅超 20%。

同比来看，低基数下，一线城市同比增长超 80%，上海、深圳增幅较大，北京、广州成交面积与去年同期基本持平；二线代表城市增长超 10%，济南、杭州增幅较大；三四线代表城市同比增幅不足 5%，扬州、绍兴等城市在低基数下同比增长超 30%。

图：重点 9 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

二手房成交方面，5 月以来，二手房活跃度整体延续回落态势，前三周，重点 9 城二手住宅周均成交套数较 4 月周均下降超 20%（同口径新房下降 21%），北京、深圳、成都、杭州等城市降幅均在 20% 以上。上周（5 月 15 日-5 月 21 日），重点城市成交套数环比基本持平，同比增幅略有收窄至 53%。从绝对量上看，上周重点城市二手住宅成交量仍处于相对高位，市场保持一定活跃度。

3、土拍分化：热点城市土拍高热，流速快的优质地块是企业投资首选，央国企仍是主力；核心一二线摇号背景下，部分三四线优质地块受到关注



表：2023 年 22 城住宅用地土拍情况（市本级，宗，万 m²，截至 5 月 23 日）

城市	成交宗数	成交规划建筑面积	成交溢价率↓	地价达上限成交占比	底价成交占比	流拍撤拍率
合肥	16	171	13%	63%	25%	6%
成都	34	261	10%	44%	41%	3%
深圳	5	47	10%	60%	20%	0%
宁波	13	98	10%	46%	54%	19%
杭州	49	404	10%	63%	20%	0%
厦门	4	30	10%	50%	50%	0%
福州	5	14	10%	60%	40%	0%
广州	8	190	9%	50%	50%	11%
长沙	7	82	9%	57%	43%	0%
南京	23	193	8%	30%	48%	4%
北京	12	98	8%	58%	42%	0%
苏州	11	70	7%	27%	55%	0%
上海	19	199	7%	79%	21%	0%
武汉	3	34	5%	0%	67%	0%
青岛	10	68	4%	10%	90%	0%
重庆	5	30	2%	20%	80%	0%
天津	11	65	0%	0%	100%	0%
无锡	6	38	0%	0%	100%	0%
郑州	10	125	0%	0%	100%	17%
长春	7	121	0%	0%	100%	22%
济南	8	31	0%	0%	100%	27%
合计	267	2380	8%	42%	49%	5%

数据来源：中指数据 CREIS

22 城土拍整体量缩价涨，热点城市土拍热度明显上升。根据中指数据，截至 5 月 23 日，22 城涉宅用地合计推出 343 宗，规划建面 3065.5 万平方米，同比下降 44.2%；成交 267 宗，规划建面 2380.1 万平方米，同比下降 33.4%；优质地块集中及热点城市占比提升带动楼面价上升，成交楼面均价为 14700 元/m²，同比上涨 23.4%，平均溢价率 8.2%，较去年同期提升 3.1 个百分点。

各城市中，北京、杭州、上海等城市均有多宗地块达到竞价上限，今年以来地价达上限的比例超 50%，5 月 23 日，杭州第四批次集中供地收官，挂牌的 9 宗宅地，最终 6 宗封顶、2 宗溢价、1 宗底价成交，平均溢价率达 9.43%，企业参拍热度高。而长春、郑州、无锡等城市出让地块底价成交仍为主流。

在全国房地产市场尚未企稳、企业资金面承压下，确定性的销售去化成为房企拿地的首要标准之一，优势地区的优质地块成为企业投资侧重点。随着核心一二线城市优质地块拿地难度不断上升，部分三四线城市土地热度亦有提升，如 5 月 25 日，徐州成功出让 2 宗地块，其中一宗触顶摇号；5 月 5 日，台州一宗地块经 66 轮竞价、溢价 20.4%成功出让。



从拿地企业类型来看，今年以来，央国企仍为拿地主力，22 城中，央国企拿地金额占比超 50%，较 2022 年提升 15 个百分点；民企拿地力度略有改善，拿地金额占比较 2022 年提升 16 个百分点至 32%，5 月 23 日杭州出让的地块均由民企竞得。

4、短期市场预判：市场企稳阻力重重，6 月市场走势是关键，房地产仍需政策呵护

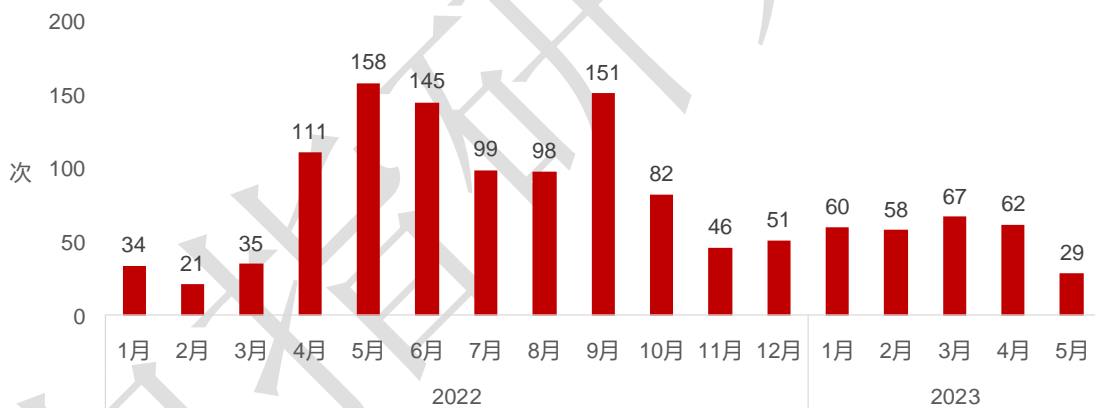
热点城市土地市场热度较高，对当地房地产市场会形成一定支撑，但整体来看，当前全国房地产市场调整压力依然在增加，市场企稳仍受到多个因素的影响和制约：

第一，我国宏观经济面临较大压力，居民收入预期并未出现明显好转，是制约购房需求释放的关键因素之一；

第二，房价下跌预期仍在。根据中国房地产指数系统百城价格指数，4 月，百城新建住宅价格环比上涨 0.02%，与上月持平，但百城中环比下跌的城市数量增加；百城二手住宅价格环比继续下跌，市场预期仍较弱。近期部分城市房企降价促销的情况增多，也进一步影响着房价整体预期，而房价下跌预期不改，购房者入市情绪也较难明显改观；

第三，近期个别房企偿债压力较大、部分城投风险上升，也对市场预期形成扰动。

图：2022 年以来各地优化楼市政策频次（截至 5 月 24 日）



数据来源：中指数据 CREIS

根据中指监测，截至 24 日，5 月各地出台政策的频次仅 29 条，不足 4 月一半，热点城市优化的政策力度亦较小，受此影响，短期市场走势仍存在较大不确定性。在当前市场调整压力加大的背景下，亟需中央监管部门和地方政府给予楼市更大力度的政策支持，稳定购房者置业信心和预期，核心城市政策存在优化空间，市场也需要更实质性的政策落地。6 月作为房企年中冲刺关键节点，如果能够及时出台支持政策，向市场传递信心，那么在房企大力推盘和促销之下，6 月房地产销售有望迎来好转，这对下半年市场信心和预期的重建十分重要。



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：010-56319100 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
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	南昌	地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央A座16层 邮编：330038 电话：0791-88611602 传真：0791-88611391
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	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
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	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
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	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
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	济南	地址：济南市市中区中海广场1107 邮编：250000 电话：0531-82768328 传真：010-56319191
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	青岛	地址：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
南京	地址：秦淮区太平南路211号九龙锦创大厦9楼 邮编：210001 电话：025-86910294 传真：025-86910200	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
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	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
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	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
苏州	地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场11楼 邮编：215021 电话：0512-67905720 江苏物业电话：0512-67905729	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
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	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
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	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