

物竞天择，适者生存；世道必进，后胜于今

——供求关系发生重大变化背景下的2024年楼市趋势和机会

并购家 免费行业报告网

IPOIPO.CN 每日更新 不用注册会员 无广告 永久免费

Contents

目录

Part 1. 供求关系发生重大变化的背景

Part 2. 供求重大变化对2023年楼市的影响

Part 3. 2024年楼市趋势和投资机会

Part 1.

供求关系发生重大变化的背景

供求关系发生重大变化的三大背景

当前中国房地产业发展面临三大背景，**第一、人口见顶，需求萎缩；第二、增量市场见顶，进入存量主导市场；第三、城镇存量住房过剩**

背景1

人口见顶、需求萎缩

人口见顶、城镇化进程放缓，
出生人口减少，需求逐步萎缩

背景2

增量市场见顶

城镇户均约1.1套，增量见顶，将
进入存量主导市场

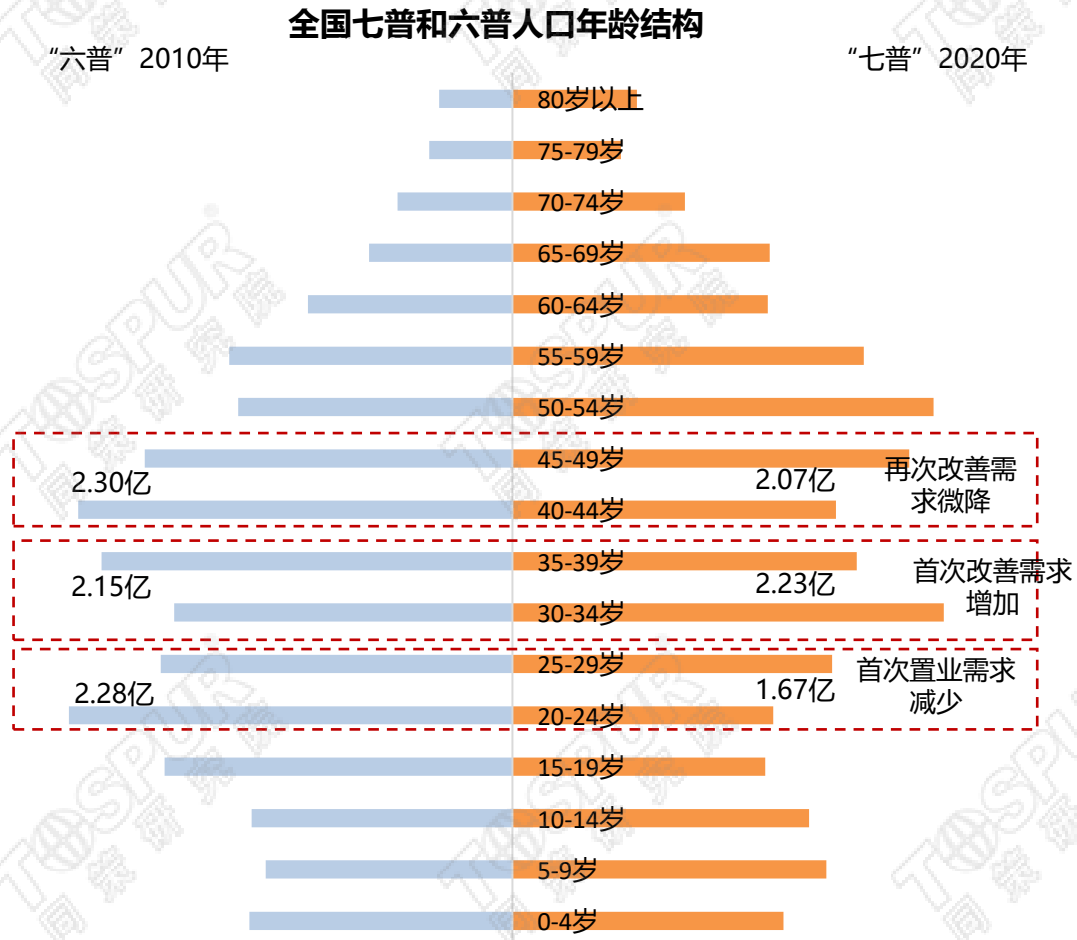
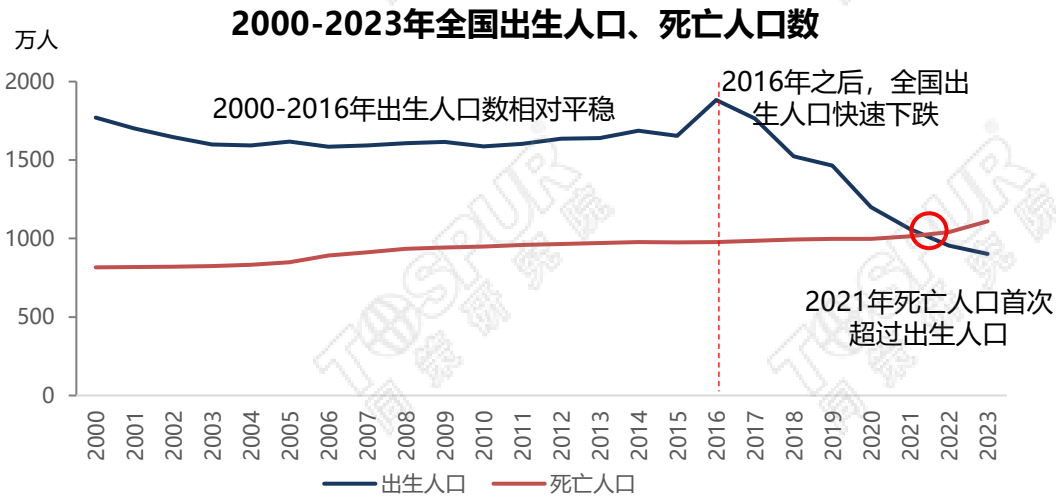
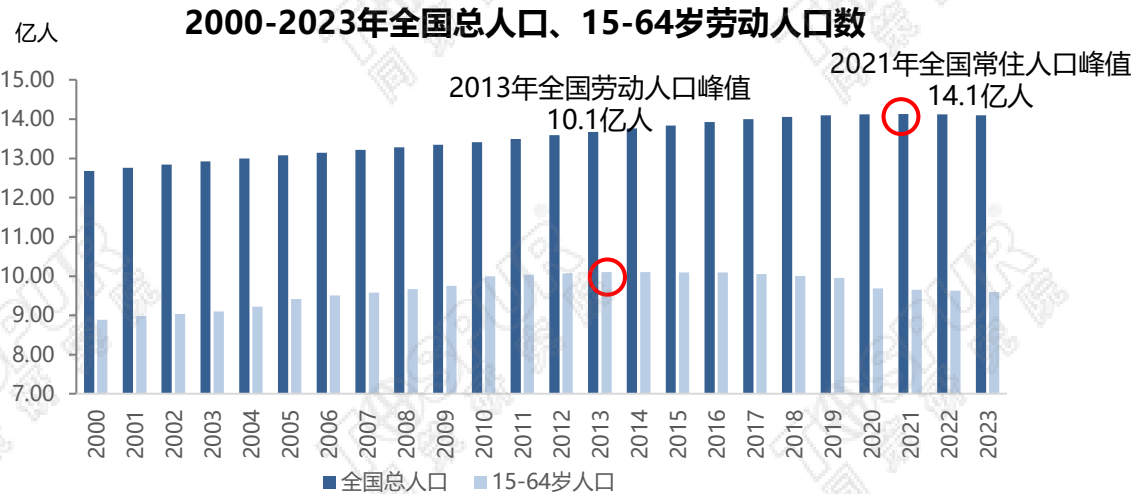
背景3

城镇存量过剩

城镇存量住房约5.5亿套，住
宅总量过剩

人口见顶：中国人口总量减少，新出生人口减少

当前中国面临总人口、劳动力人口、出生人口三大拐点，出生人口快速下跌、2023年仅出生902万人，死亡1110万人，已经出现死亡人口大于出生人口的“死亡交叉”。在年龄结构上，人口逐渐老龄化，代表着总体上需求减弱，需求结构转向改善化



需求萎缩：一二线城市城镇化进程将结束

截至2023年，主要一二线城市城镇化水平均接近或超过80%，未来城镇化速度放缓，本地进城推动住房需求的动力弱。在全国人口增量见顶背景下，如果外来人口流入放缓，新房需求依赖本地人，新增住房需求将持续回落并进入低位稳定区间

2007至2023年主要城市城镇化率

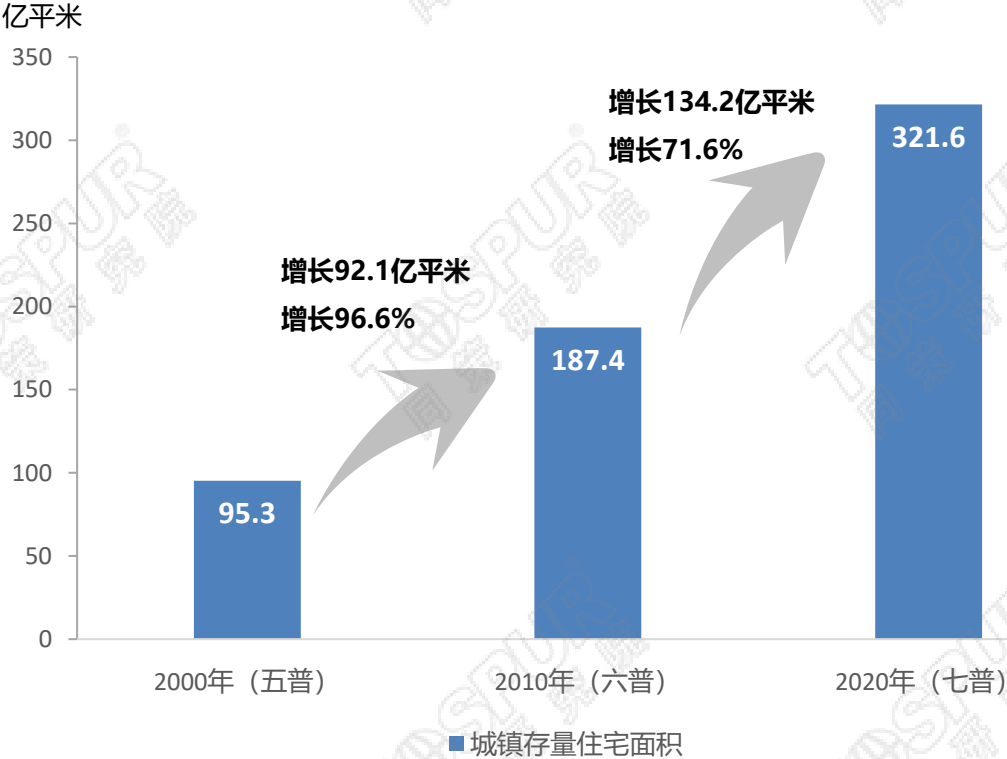
城镇化率	北京	上海	深圳	广州	杭州	南京	天津	武汉	成都	大连	厦门	西安	长沙	宁波	福州	沈阳	青岛	南昌	合肥	郑州
2007年	84.5	86.8	100.0	89.4	48.2	78.0	76.3	63.8	53.5	58.3	68.3	46.3	60.2	34.4	55.9	64.2	36.4	47.4	42.5	61.3
2008年	84.9	87.5	100.0	89.8	50.3	82.8	77.2	64.5	54.4	59.6	68.3	47.1	61.3	34.9	57.5	64.5	36.3	47.1	43.1	62.3
2009年	85.0	88.0	100.0	89.9	51.9	77.2	78.0	64.8	55.2	61.2	80.2	74.4	62.6	35.4	58.6	64.8	64.7	47.1	43.5	63.4
2010年	86.0	89.3	100.0	89.8	53.0	78.5	61.1	64.7	56.6	62.0	88.3	47.9	67.7	35.8	62.0	65.4	65.8	46.6	43.6	66.4
2011年	86.2	89.3	100.0	84.1	54.1	79.7	80.5	66.1	60.7	63.0	88.5	70.1	68.5	36.1	63.3	66.1	66.0	46.3	64.6	64.8
2012年	86.2	89.3	100.0	85.0	54.8	80.1	81.6	67.5	61.1	64.2	88.6	71.5	69.4	36.6	64.8	66.7	66.1	68.5	66.4	66.3
2013年	86.3	89.6	100.0	85.3	55.7	80.9	82.0	67.6	61.3	65.4	88.7	72.1	70.6	37.0	65.9	67.4	66.2	69.8	67.8	67.1
2014年	86.4	89.3	100.0	85.4	56.5	81.9	82.3	67.6	70.4	66.5	88.8	72.6	72.3	37.3	58.8	68.1	66.3	70.9	69.1	68.3
2015年	86.5	87.6	100.0	85.5	61.8	83.2	82.6	70.6	71.5	67.7	88.9	73.0	74.4	39.6	67.7	68.7	68.0	71.6	70.4	69.7
2016年	86.5	89.0	100.0	86.1	63.0	82.0	82.9	79.8	70.6	68.9	89.0	73.4	76.0	48.1	68.6	69.4	70.5	72.3	72.1	71.0
2017年	86.5	87.7	100.0	79.7	64.0	73.1	69.7	69.1	59.3	69.1	85.2	72.8	66.9	55.4	56.7	70.0	72.6	55.2	47.6	72.2
2018年	86.5	88.1	100.0	79.8	66.5	75.2	70.3	73.2	60.9	69.1	85.7	68.4	67.5	59.7	57.0	70.6	62.0	55.4	50.0	56.1
2019年	84.2	87.3	100.0	79.9	67.4	77.3	70.9	73.7	62.5	69.2	86.6	69.9	68.5	63.3	57.5	71.4	62.7	55.8	52.6	58.0
2020年	87.6	89.3	100.0	80.5	83.3	86.8	84.7	74.7	78.8	82.4	87.0	79.2	82.6	78.0	72.5	84.5	76.3	78.1	76.3	78.4
2021年	87.5	89.3	100.0	86.5	83.6	86.9	84.9	84.6	79.5	82.8	90.1	79.5	83.2	78.4	73.0	85.0	77.2	78.6	84.0	79.1
2022年	87.6	89.3	100.0	86.5	84.0	87.0	85.1	84.7	79.9	83.3	90.2	79.6	83.3	78.9	73.3	85.0	77.3	78.9	84.6	79.4
2023年	87.7	89.4	100.0	86.5	84.4	87.1	85.3	84.8	80.3	83.8	90.3	79.7	83.4	79.4	73.5	85.0	77.5	79.2	85.2	79.7

注：2023年为估算数据

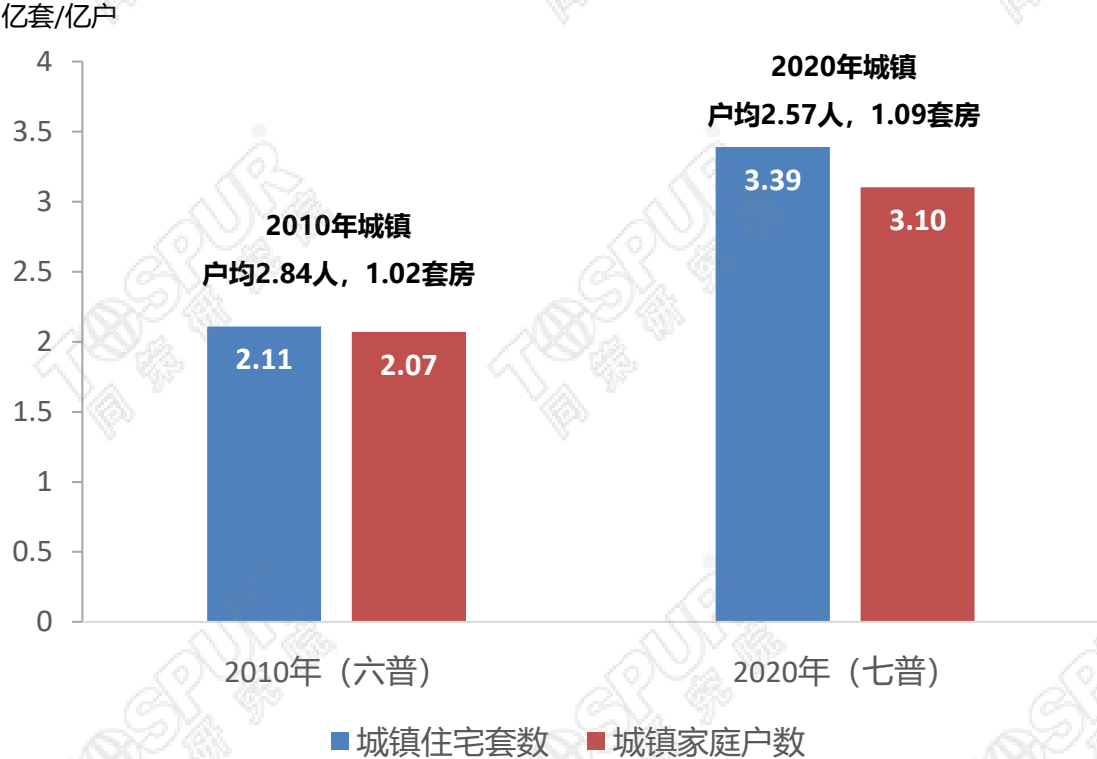
增量见顶：中国城镇存量住宅接近户均1.1套

房改后，中国城镇住宅存量规模快速增长，从95.3亿平米、增长至2020年的321.6亿平米，户均住房套数也从2010年的1.02套增长至2020年的1.09套，按国际经验户均达到1.1套，住房市场峰值到来。住宅存量规模的激增扭转了住房供需的结构、二手房将成为供应主体

三次人口普查城镇存量住宅面积



六普、七普城镇住宅套数及家庭户数

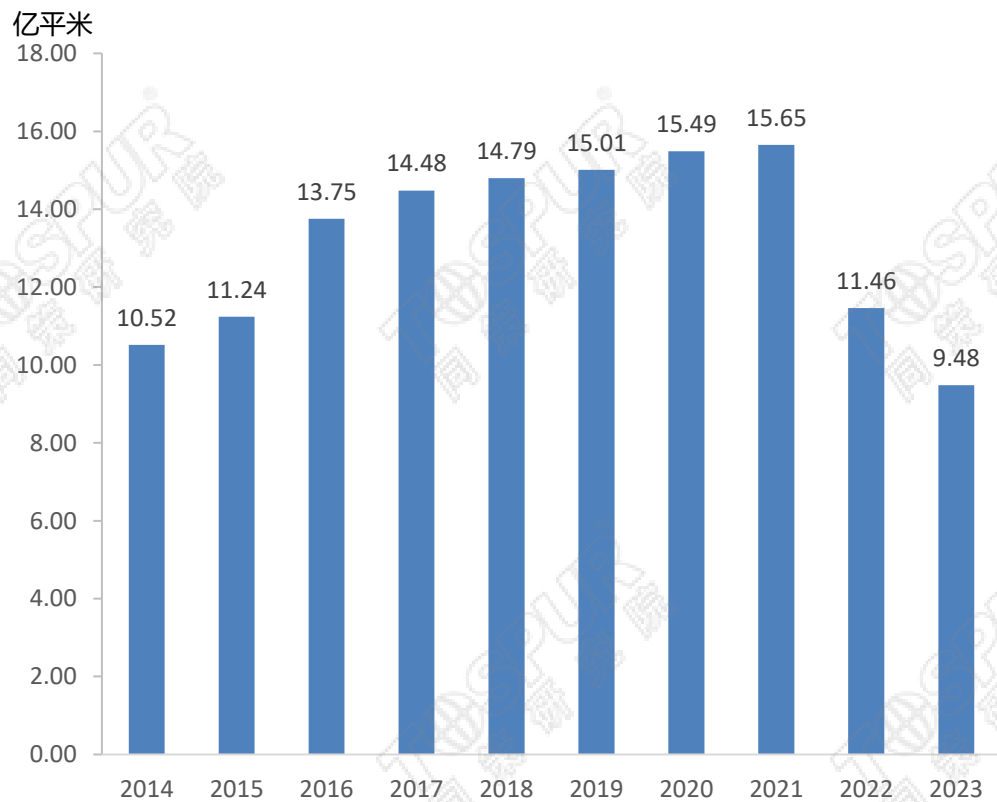


数据来源：根据人口普查年鉴估算

增量见顶：2014-2023年去库存阶段，又增加了66亿平米土地库存

2014年开始，国家提出去库存战略，2014-2023年间，我国商品住宅销售规模为132亿平米，期间，有198亿平米的土地出让，无形中，增了66亿平米的潜在库存。因此，该阶段实际出现“补库存”的情形，进一步挤占未来增量市场的供应空间

全国商品住宅销售规模



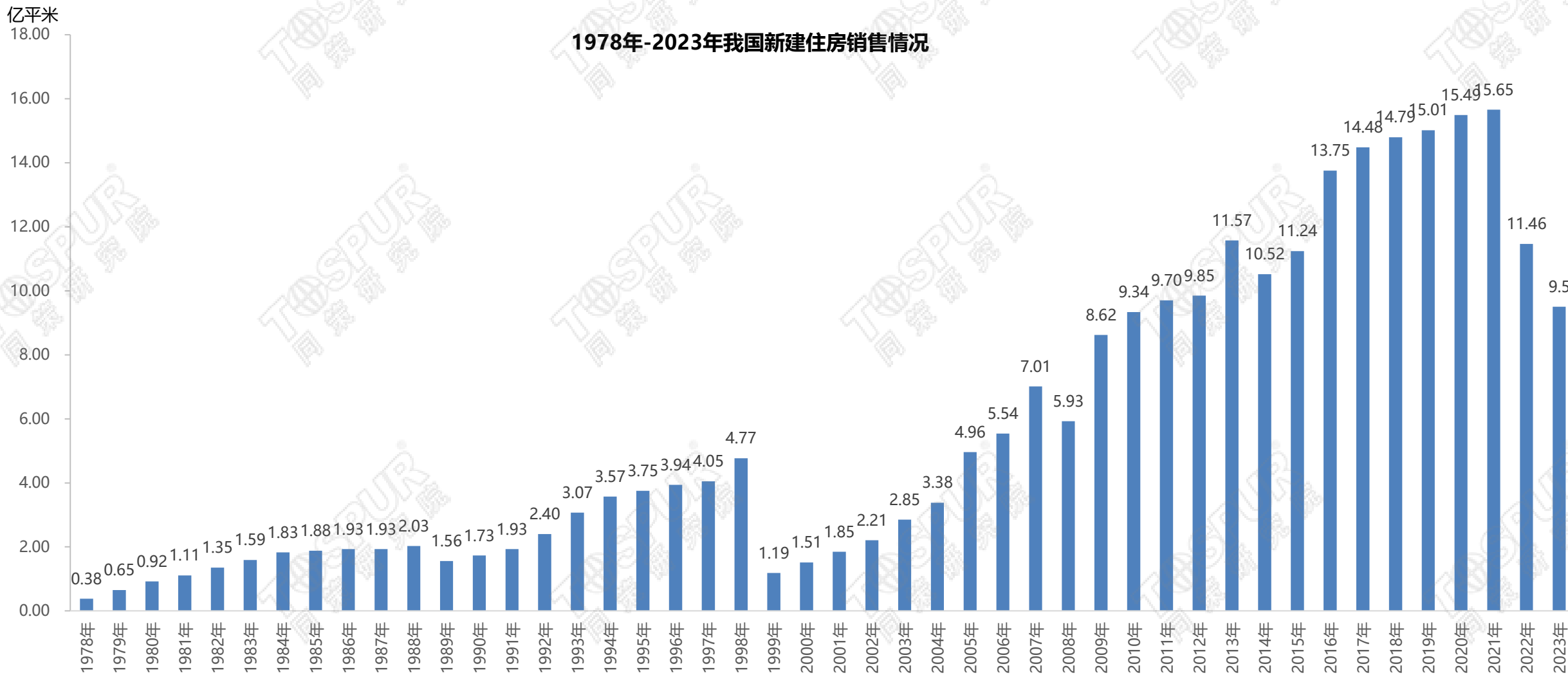
132亿
平米住宅

VS

198亿
平米土地

存量过剩：截止2023年我国存量住房约5.5亿套

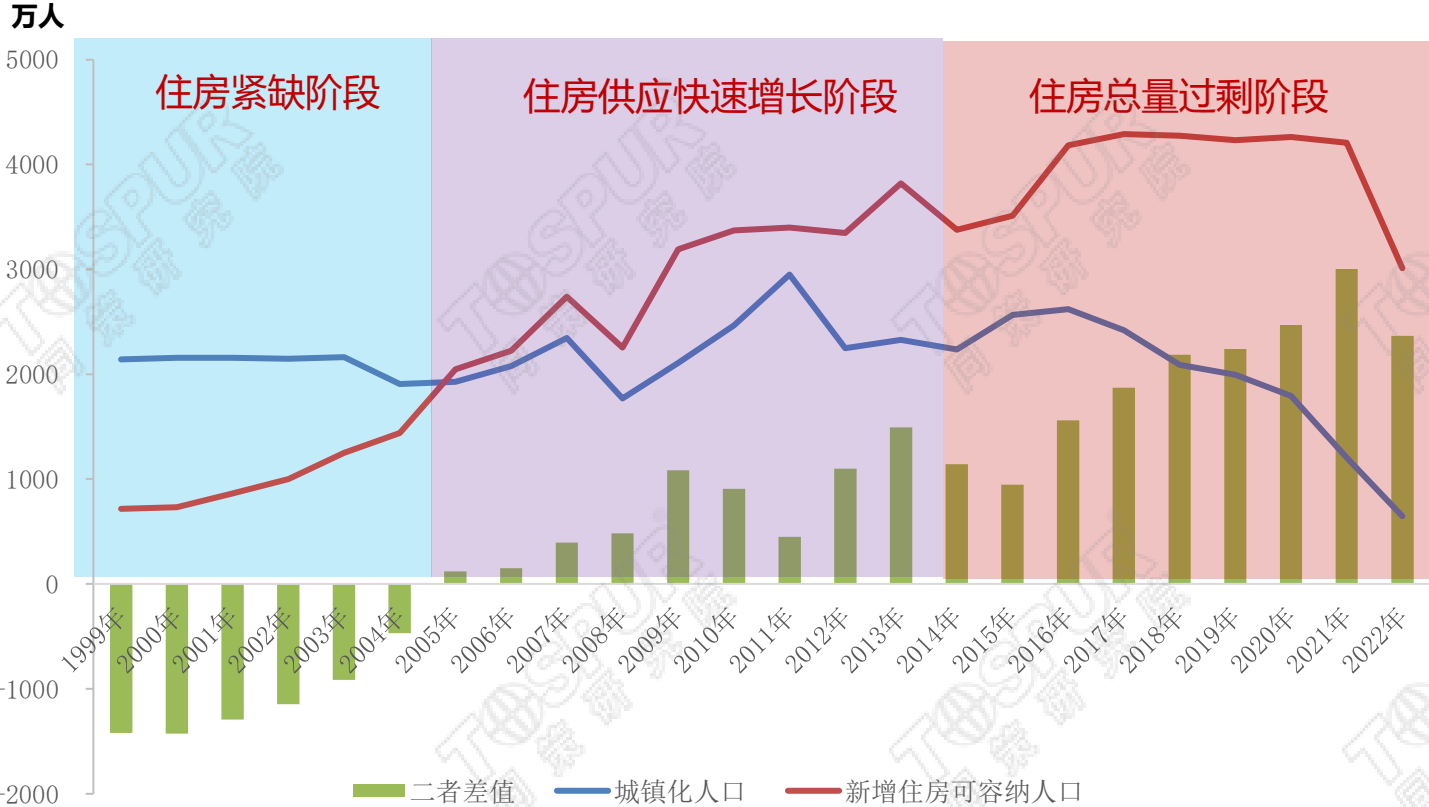
1978年-2023年我国新建住房约263亿平米，住宅存量套数约5.5亿套左右，按照户均2.5人来计算，可以容纳13.75亿人，而当前城镇化人口为9.2亿人左右，住房总量过剩



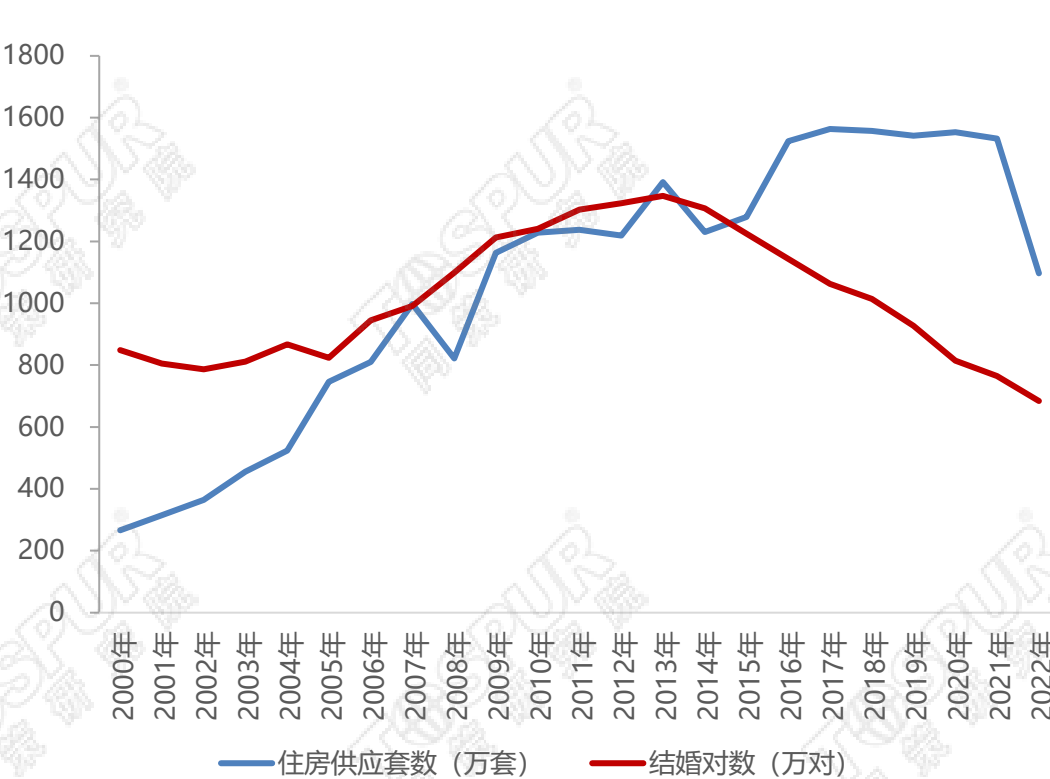
存量过剩：2014年是我国住房明显供应过剩的开始

从城镇化与有效购房人群趋势看，1998-2005年，新增城镇化人口维持在每年2000万左右，新增住房供应年均1100万套左右，该阶段处于住房明显紧缺阶段，2006年-2013年，新增住房年均供应2700万套，新增城镇化年均人口为2280万人，该阶段处于住房供应大幅增长阶段。截止到2014年，新增住房量与城镇化人口量基本持平，由于住房供应仍然高速增长，此后，我国进入住房总量过剩阶段。从每年结婚对数趋势来看，2014年也是住房供应超过有效购房人群的节点

每年新增住房可容纳人口与城镇化人口趋势

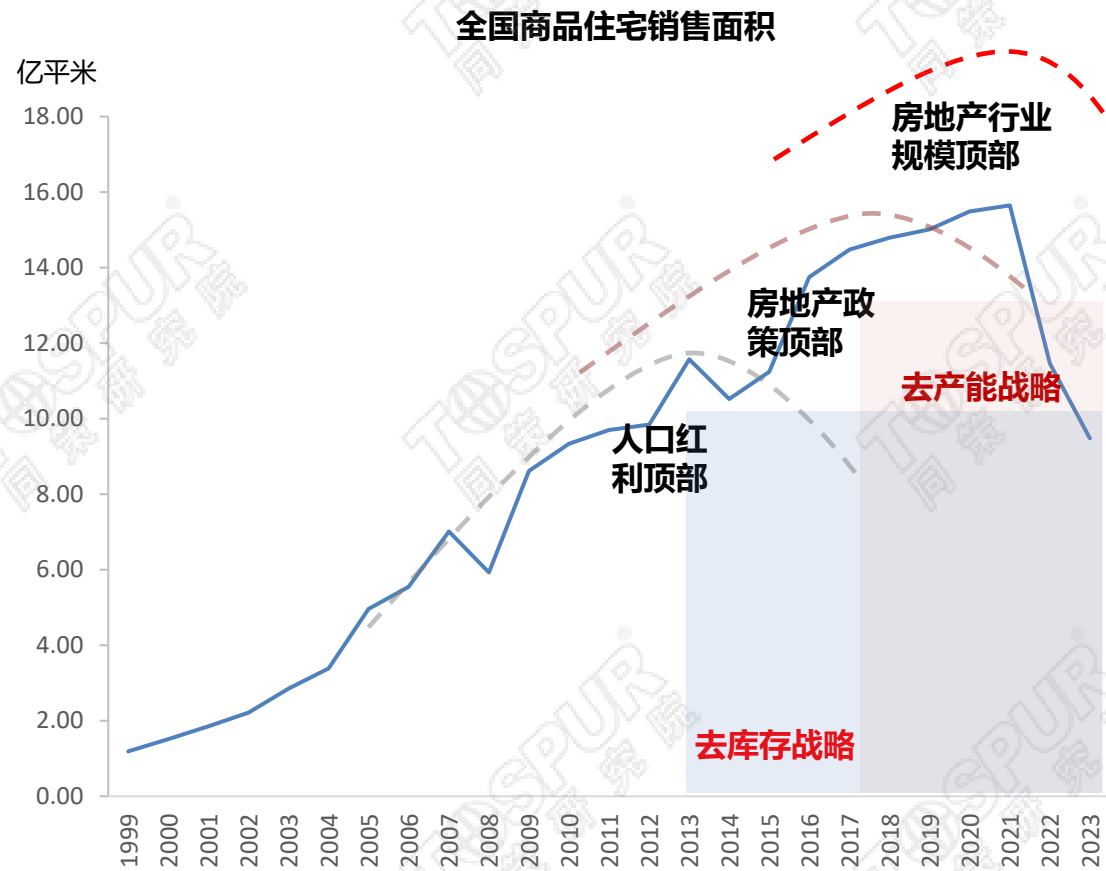


住房供应套数与每年结婚对数的关系



三大背景下中央定调：房地产供求关系发生重大变化

中国房地产发展经历了3个拐点，在人口红利见顶、政策红利见顶、规模见顶后，中央首次定调“**房地产市场供求关系发生重大变化的新形势**”。未来房地产市场将进入新阶段，相应地调控政策也会配套调整



中共中央政治局召开会议 分析研究当前经济形势和经济工作 中共中央总书记习近平主持会议

2023-07-24 17:15 来源：新华社

字号：默认 大 超大 | 打印 | 分享 | 收藏

中共中央政治局召开会议
分析研究当前经济形势和经济工作
中共中央总书记习近平主持会议

724日政治局会议关于房地产的重要表述

- 适应**我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势**，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好**满足居民刚性和改善性**住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。
- 要**加大保障性住房建设和供给**，积极推动**城中村改造**和“**平急两用**”公共基础设施建设，盘活改造各类**闲置房产**。

数据来源：同策研究院、国家统计局

Part 2.

供求重大变化对2023年楼市的影响

Part 2.

供求重大变化对2023年楼市的影响

01 供求重大变化前后的政策演变

02 对土地市场的影响

03 对全国商品住宅市场的影响

04 对分区域市场的影响

供求关系发生重大变化对于楼市调控政策的影响

十九大后至今中央楼市调控经历三个阶段的转变。第一阶段是2017-2021年的高压调控阶段；第二阶段是2022年的维稳调整阶段；第三阶段是2023年开始的转向放松阶段，其中**供求关系发生重大变化是调控政策的转折点**

房地产市场严控阶段

供求关系发生重大变化

高压调控阶段

维稳调整阶段

转向放松阶段

首次提出“房住不炒”

出台“三道红线”

房地产泡沫化金融化
势头得到**根本扭转**

• 适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，
适时调整优化房地产政策

十九大
2017年

央行、银保监会、住建部
2020年8月

国新办新闻发布会
2022年3月

中央政治局会议
2023年7月

2018年6月
国开行

2021年3月
国新办新闻发布会

2022年12月
中央经济工作会议

2023年12月
中央经济工作会议

收回棚改贷款审批权。大规模棚改货币化安置逐步推出

郭树清提到“房地产的问题应该说现在金融化、泡沫化倾向还比较强”，“**房地产金融化泡沫化势头得到遏制**”

- 把恢复和扩大消费摆在优先位置
- 防范房地产业引发系统性风险
- 支持刚性和改善性住房需求
- 推动房地产业向**新发展模式**平稳过渡

积极稳妥化解房地产风险，**一视同仁**满足不同所有制房地产企业的合理融资需求。
加快“三大工程”。
完善相关基础性制度，**加快构建**房地产发展新模式。

政策调控从“层层加码”进入“层层减码”，从三四线城市向一二线城市扩散

与2016至2018年楼市层层加码相对，当前楼市调控政策进入层层减码阶段，从低能级到高能级城市，核心城市从非核心区域开始放宽限购年限，未来将逐步取消限售、离婚等政策

- 9天21城重启楼市限购限贷政策，以长三角区域上海周边的热点二线城市（苏州、合肥、厦门、南京）调控加码较为严厉

收紧：核心一二线城市限购

2016年9-10月

- 房地产调控蔓延至东部三大经济圈内的热点三四线城市
- 从厦门开始，开启超过30个城市及地区的“限售”政策

收紧：调控下沉至热点三四线城市和普通二线城市，限售第一阶段

2017年3月

- 从2017年9月的重庆开始，近30个城市开启“限售”政策第二阶段，尤其是全国普通二线城市及热点三四线城市

收紧：普通二线及热点三四线城市进入限售第二阶段

2017年9-10月

- 多部委联合出台措施整治房地产：住建部519政策、七部委开展房地产乱象治理行动、国开行收紧棚改
- 深圳试点探索长效机制

收紧：热点城市调控加码

2018年3-6月

2016-2018年楼市调控层层加码

2022-2023年楼市调控层层减码

2022年上半年

放松：三四线城市

- 三四线城市普遍取消限购，放宽限贷，降低首付，发放购房补贴

2022年下半年-2023年上半年

放松：二线城市结构性

- 二线城市对特定群体放松套数限制，普通二线城市全面取消限购，强二线郊区放松限购，放松限贷、限价，取消限售

2023年下半年

放松：核心一二线城市

- 一线城市全面实行认房不认贷，多个一二线城市部分或全面取消限购
- 全国性首付、存量房贷利率降低

2023年底-2024年1月

放松：一线政策放松

- 一线城市非核心区域，限购年限缩短，单身限购解除
- 普通住宅标准调整，二套房首付比例降低房产税征收标准调整

调控政策的目的：恢复需求信心，缓释风险，降低对经济的冲击

2023年中央层面不断推动政策调整，以防风险、稳定房地产为核心，持续推动“三大工程”、满足企业融资需求，短期推出降首付和利率的政策，推动需求释放

着力防范化解重大风险，密切关注地方融资平台风险，做好重点领域风险防控，加快健全风险监测防控工作体系，牢牢守住不发生重大风险的底线

推动建立房地产业发展新模式在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设

- 住建部、央行、金融监管总局，推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。
- 国务院14号文，确立了加大保障性住房建设和供给以及推动建立房地产行业转型发展新模式两大目标
- 央行、金融监管总局，推动落实降低首付比例和贷款利率措施

要求用好“第二支箭”支持民营房企发债融资，并提出了“三个不低于”的银行贷款目标，强调对不同所有制房地产企业的融资需求一视同仁

1月国务院国资委

4月中共中央政治局

8月住建部、国务院

11月三部门座谈会

2月财政部

7月中央政治局

10月中央金融工作会议

12月中央经济工作会议

用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，加大保障性租赁住房供给，配合做好保交楼、稳民生工作，促进房地产市场平稳发展

- 要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调优房地产政策，因城施策用好政策工具箱
- 要加大保障性住房等“三大工程”建设，盘活改造各类闲置房产

促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式

积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，加快“三大工程”。完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式

Part 2.

供求重大变化对2023年楼市的影响

01 供求重大变化前后的政策演变

02 对土地市场的影响

03 对全国商品住宅市场的影响

04 对分区域市场的影响

全国土地：供求规模整体收缩约20%，溢价率低位下探

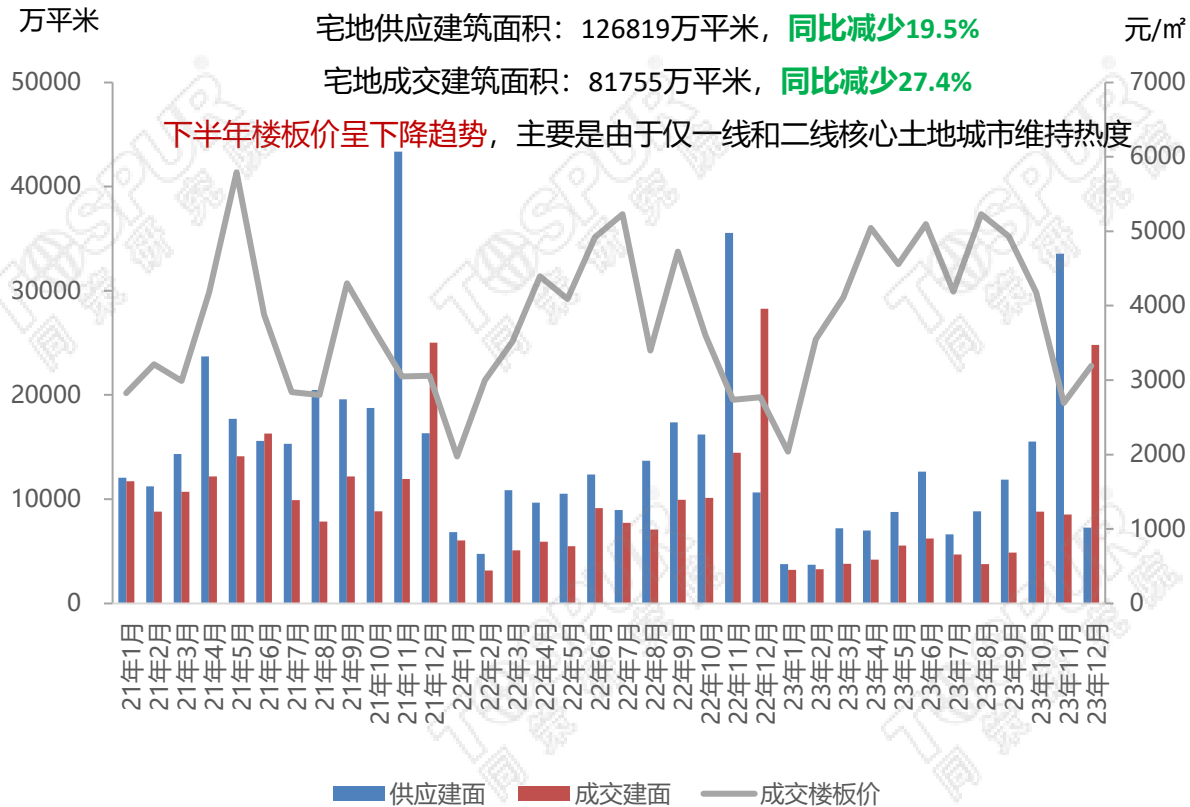
2023年全国宅地市场供应规模同比收缩19.5%，成交规模同比收缩27.4%。当前多数城市依然面临新房销售、库存压力，房企资金紧张尚未缓解，因此政府供地和房企投资都态度谨慎。而且，虽然土地限价放松，全国成交楼板价和溢价率仍持续走低，主要是由于当前房企资金仍承压，地块以底价成交为主

2021年-2023年全国住宅类用地供应成交情况

2023年：

宅地供应建筑面积：126819万平米，**同比减少19.5%**

宅地成交建筑面积：81755万平米，**同比减少27.4%**



2021年-2023年全国住宅类用地成交溢价率情况

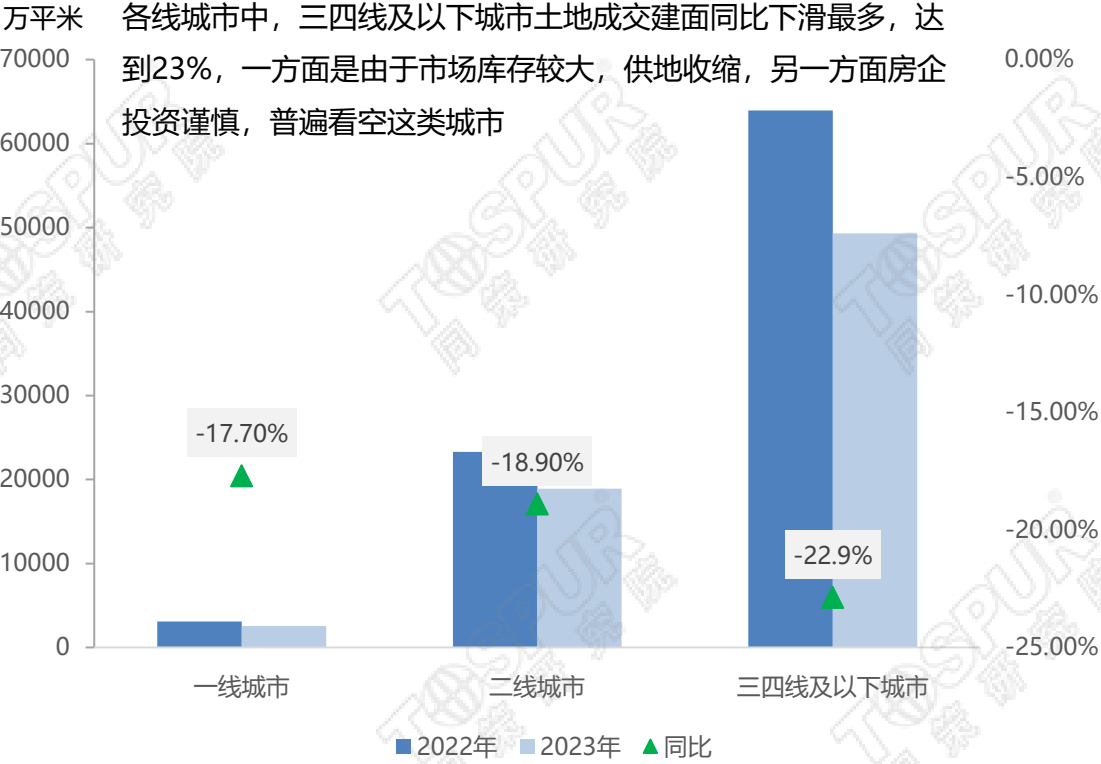


数据来源：同策研究院整理

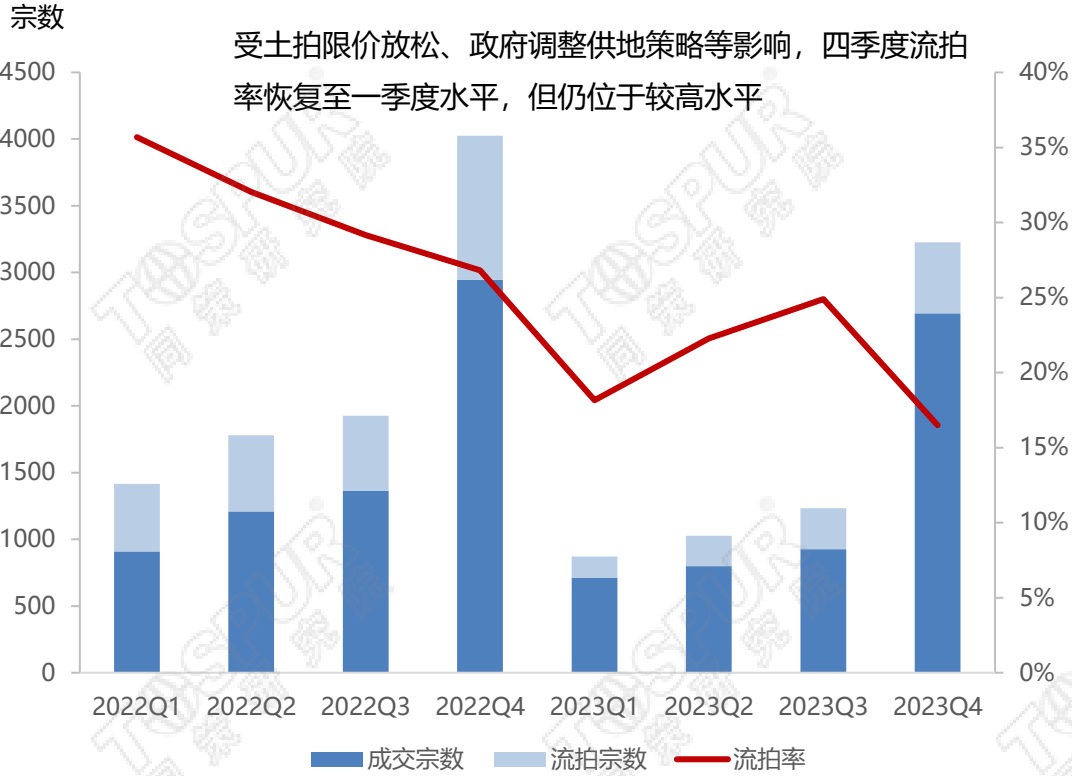
全国土地：一二线城市热度分化明显，三四线土拍低迷

当前各能级城市均呈土拍规模缩减态势，其中一二线城市土拍地块分化明显，核心区域地块热度不减而外围区域多底价成交；而三四线及以下城市土拍明显更为冷清、宅地成交规模缩减更多。此外，三四线城市流拍率较高，四季度受政策放松、供地策略调整等影响虽流拍率有所下降，但市场缺乏回暖动力，复苏缓慢

2022年-2023年全国300城各线城市宅地成交规划建面规模对比



2022年-2023年全国300城三四线以下城市宅地成交、流拍数量对比



数据来源：同策研究院整理

一二线城市土地规模收缩20%

2023年19个样本一二线城市住宅类用地规划建面成交规模下滑20.52%，仅有3城上涨，成交楼面均价分化明显，均价上涨、供地质量好的城市溢价率也高，如北京、西安、苏州等

2021年-2023年一二线典型城市宅地规划建面成交情况

城市	土地规划建面成交规模 (万㎡)			2023年 同比	土地成交楼面均价 (元/㎡)			2023年 同比	平均溢价率(%)		
	2021年	2022年	2023年		2021年	2022年	2023年		2021年	2022年	2023年
上海	1200	1102	888	-19.4%	22748	29446	32048	8.84%	5.73	3.73	4.04
北京	608	485	581	19.9%	35047	30647	32104	4.75%	5.75	0	7.87
广州	1496	820	597	-27.2%	15679	37763	21377	-43.39%	11.53	7.74	8.6
深圳	560	473	129	-72.7%	17998	13799	24088	74.56%	15.01	6.65	3.86
苏州	1250	664	563	-15.2%	9488	10688	19099	78.70%	4.19	2.48	9.45
南京	1634	883	822	-6.9%	12715	16689	10696	-35.91%	13.67	6.64	9.47
成都	1434	1200	1008	-16.0%	9118	6989	7697	10.13%	5.73	6.18	3.9
重庆	1471	467	274	-41.4%	4001	2606	2045	-21.53%	21.07	1.4	0.82
青岛	1249	719	311	-56.7%	3146	26574	13784	-48.13%	0	4.16	5.18
杭州	1683	1166	951	-18.4%	18409	6511	6233	-4.27%	18.28	0.56	3.61
西安	1898	1799	1667	-7.3%	5559	6267	7357	17.39%	25.25	7.5	11.71
宁波	688	877	418	-52.4%	7757	13974	31038	122.11%	19.44	3.38	8.21
武汉	2427	876	1012	15.5%	7667	3924	6107	55.63%	14.33	3.21	1.45
大连	438	239	138	-42.3%	3638	8703	3164	-63.64%	0.35	0.8	2.94
合肥	825	1054	429	-59.3%	6773	5357	3635	-32.14%	21.32	2.53	4.57
福州	456	346	265	-23.3%	5535	16094	7273	-54.81%	9.28	10.66	3.29
天津	1270	400	666	66.6%	5596	18478	5207	-71.82%	4.22	3.38	0.42
南昌	370	363	355	-2.3%	3265	5221	24480	368.88%	11.15	0	10.77
厦门	295	256	201	-21.2%	21370	30865	22517	-27.05%	11.97	9.68	10.17

Part 2.

供求重大变化对2023年楼市的影响

01 供求重大变化前后的政策演变

02 对土地市场的影响

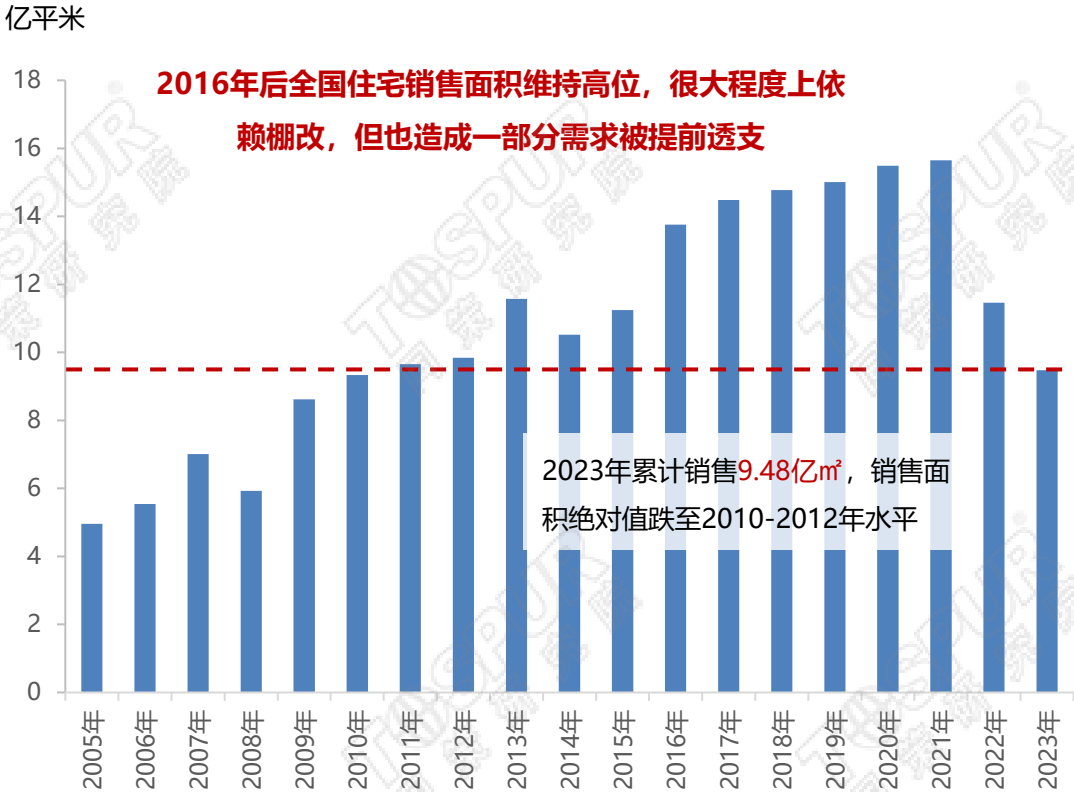
03 对全国商品住宅市场的影响

04 对分区域市场的影响

全国新房成交9.48亿平米，同比降17.3%

根据国家统计局数据，2023年全国商品住宅累计销售9.48亿平米，扣除掉工抵房及补网签等，**实际需求在8亿平米左右**，成交量再度下探，跌至2010-2012年水平，新房需求持续下降。一方面整体消费下行，购房者决策更加谨慎，住房需求释放存在超跌现象，同时，房地产市场进入转型期，供需关系发生变化，新房、二手房、租赁需求互相影响，行业转向新模式，仍在探索阶段

2005-2023年全国商品住宅销售面积



2005-2023年全国商品住宅销售面积同比增速

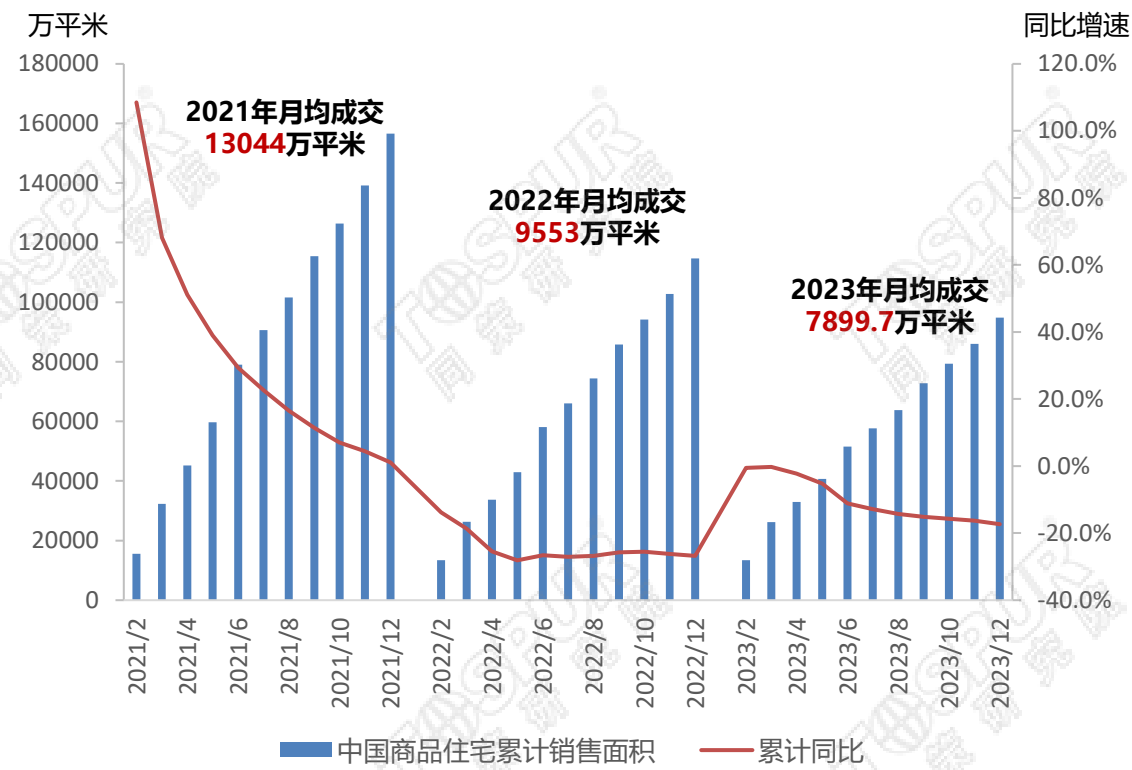


数据来源：同策研究院、国家统计局

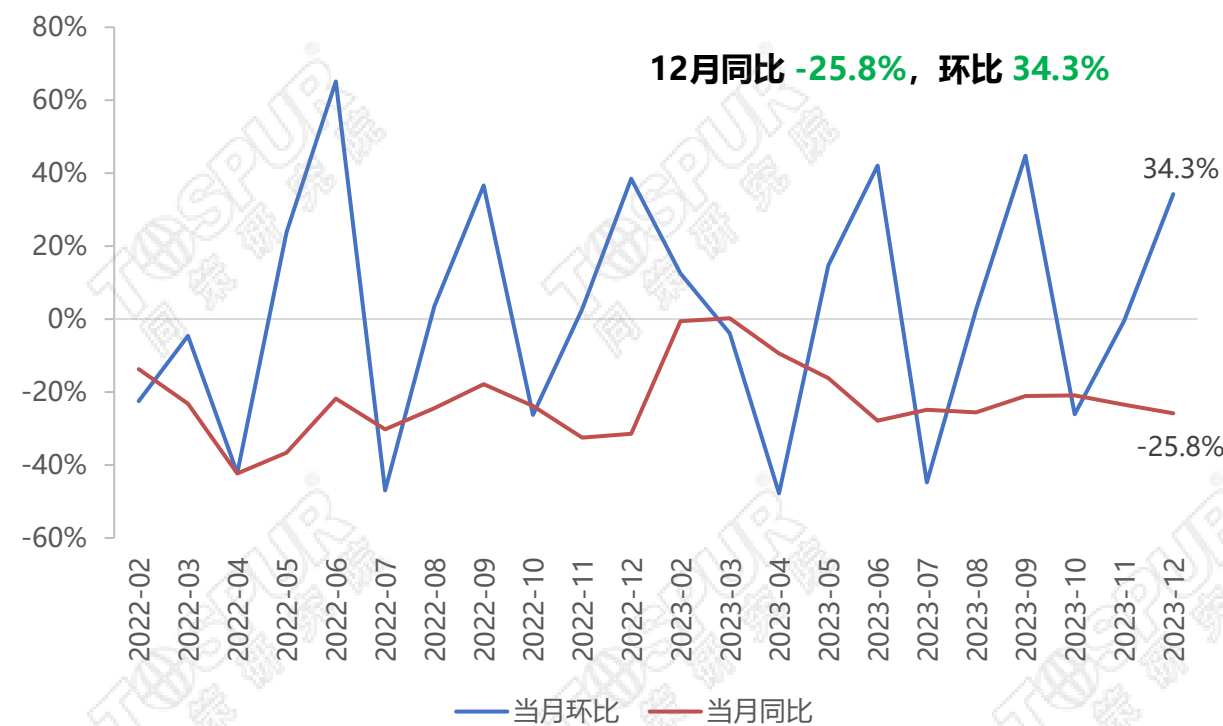
新房销售逐月下降，下半年低位运行

月度来看，月均成交面积近三年持续下滑，三月小阳春达全年成交高峰后，下半年呈阶梯式下滑，**当月同比增速长期低于-20%**

全国住宅销售面积月度累计值及累计同比



2022至2023年12月商品住宅销售面积当月同比、环比增速

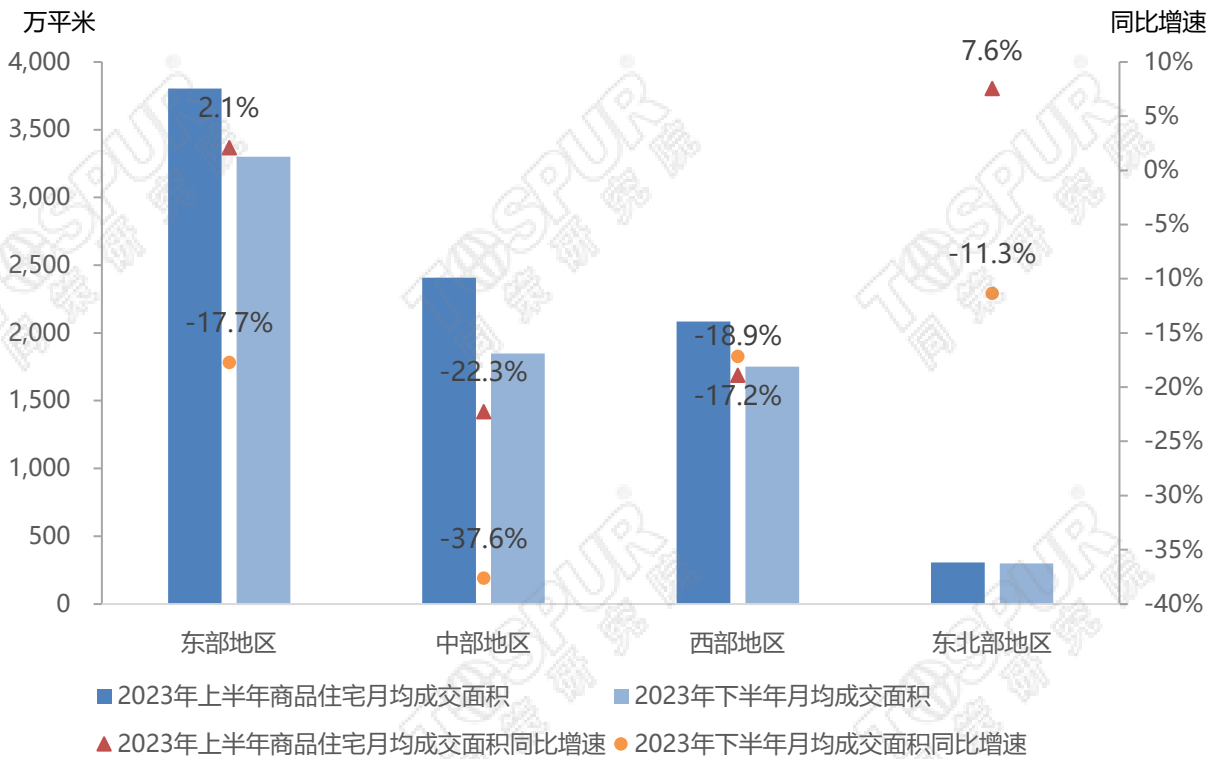


数据来源：同策研究院、国家统计局

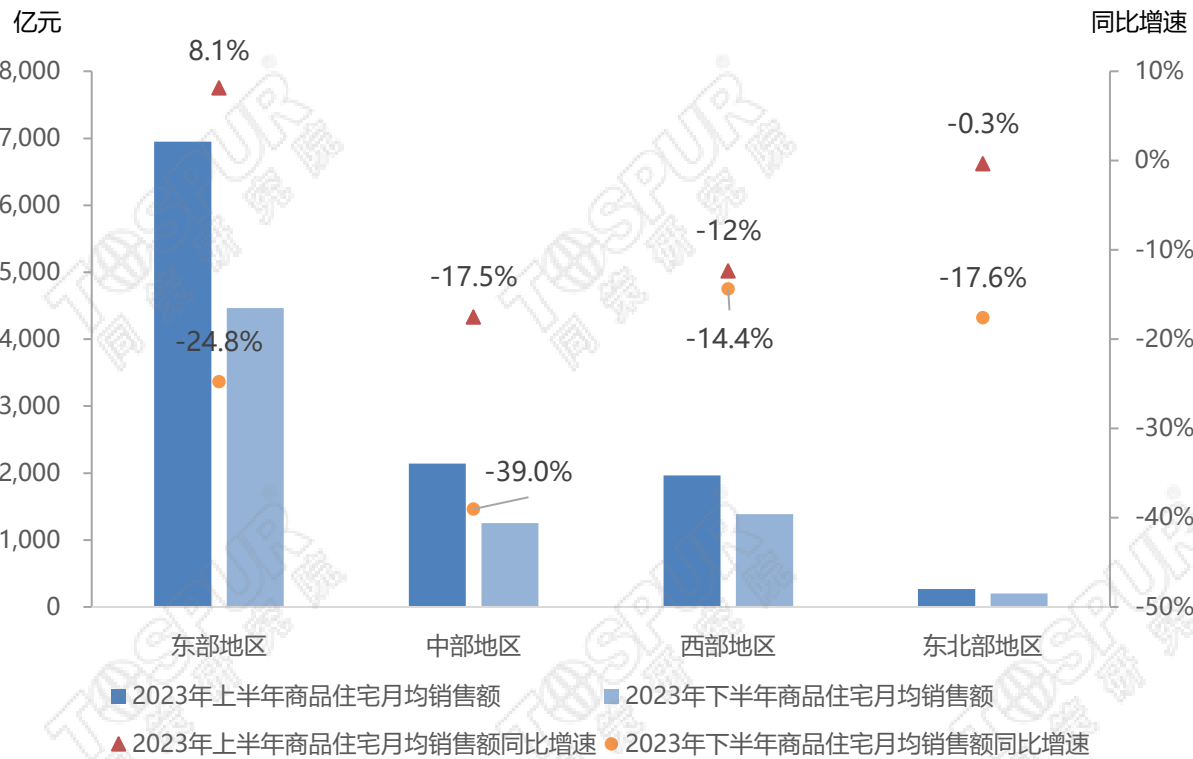
东部、东北地区上半年同比回升，下半年同比增速均为负值

分区域来看，**东部、东北部地区**上半年月均成交面积同比回升，但下半年各区域市场均明显回落，同比增速均为负值，在经济下行，消费不振的影响下，居民普遍观望期情绪较重，一系列楼市松绑、优惠政策仅带来阶段性回暖，持续性不足

2023年全国分区域商品住宅销售面积及同比增速



2023年全国分区域商品住宅销售金额及同比增速



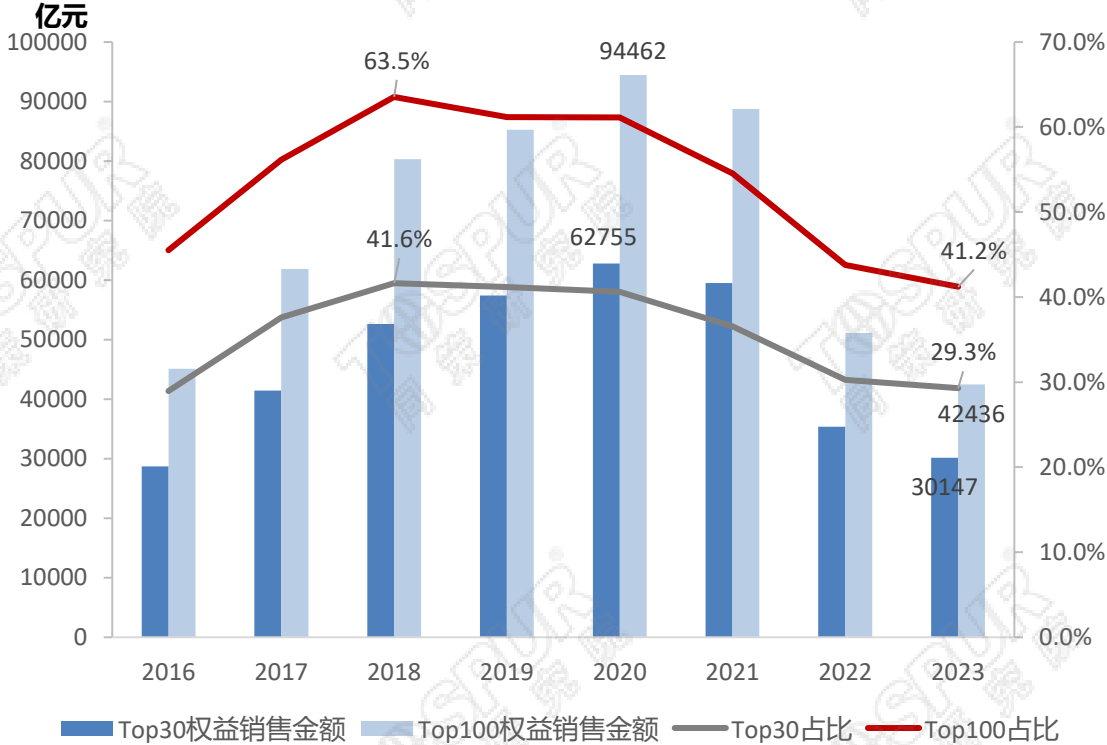
注：东部地区包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南10个省（市）；中部地区包括山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南6个省；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆12个省（市、自治区）；东北地区包括辽宁、吉林、黑龙江3个省

数据来源：同策研究院、wind、国家统计局、dataIn

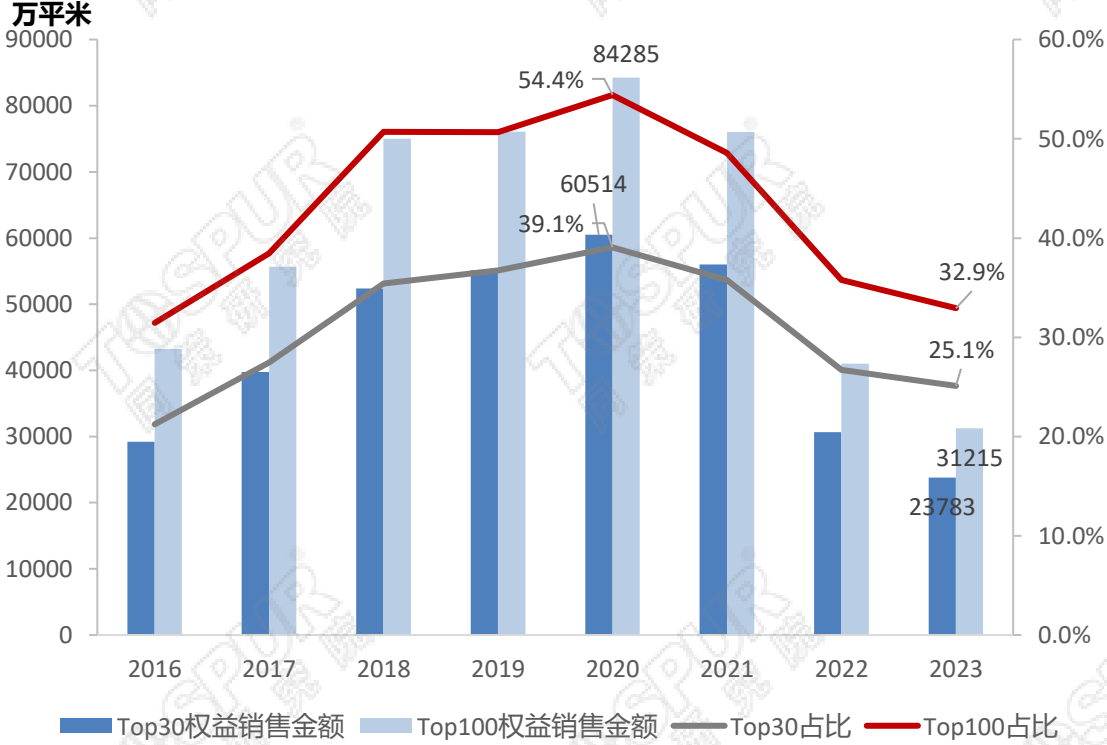
全国企业：品牌房企市占率持续下探

2020年至今，规划化扩张的品牌房企面临更强压力，百强房企权益销售总量及占比持续下探。至2023年TOP30房企权益销售额占比29.3%，TOP100占比41.2%，比高峰时期减少了约1/3

2016至2023年TOP30/100房企权益销售金额及占比



2016至2023年TOP30/100房企权益销售面积及占比

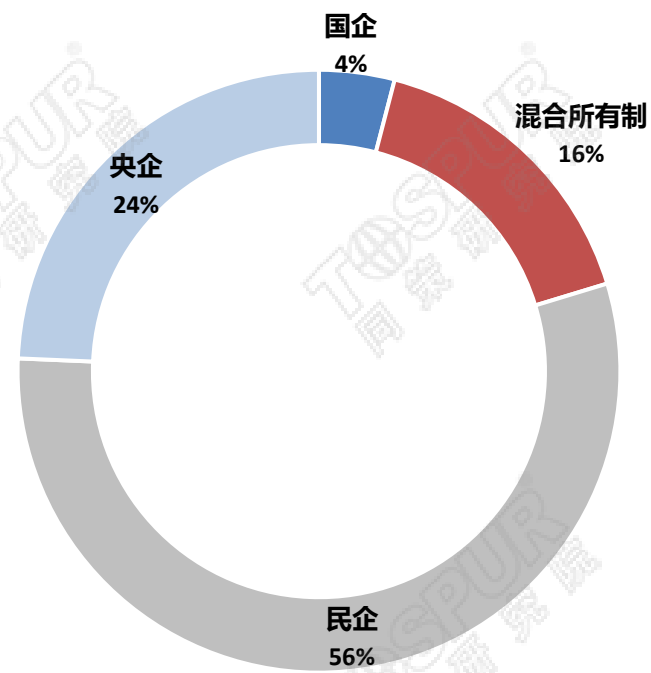


数据来源：同策研究院整理

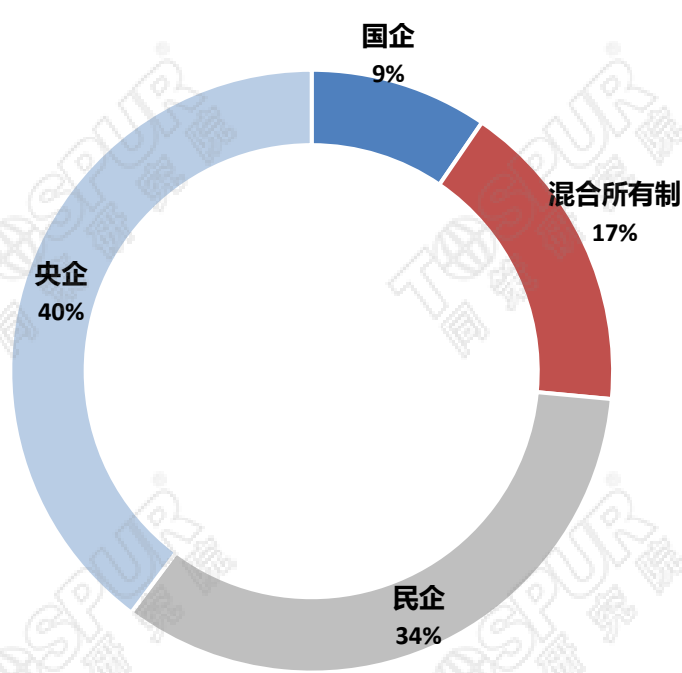
全国企业：国有性质企业市占率持续提升

2021至2023年，TOP50房企中，央企权益销售金额占比从24%提升至42%，占比接近翻倍。地方性国企占比也从4%提升至11%，规模扩张显著。混合所有制企业占比稳定，而民营企业占比快速萎缩，从56%降至28%，下降约一半

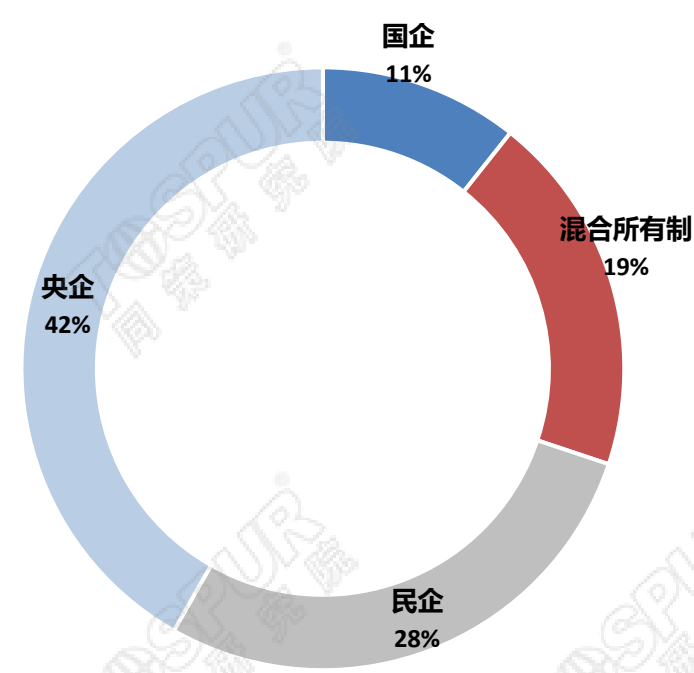
2021年按类别TOP50房企权益销售金额占比



2022年按类别TOP50房企权益销售金额占比



2023年按类别TOP50房企权益销售金额占比

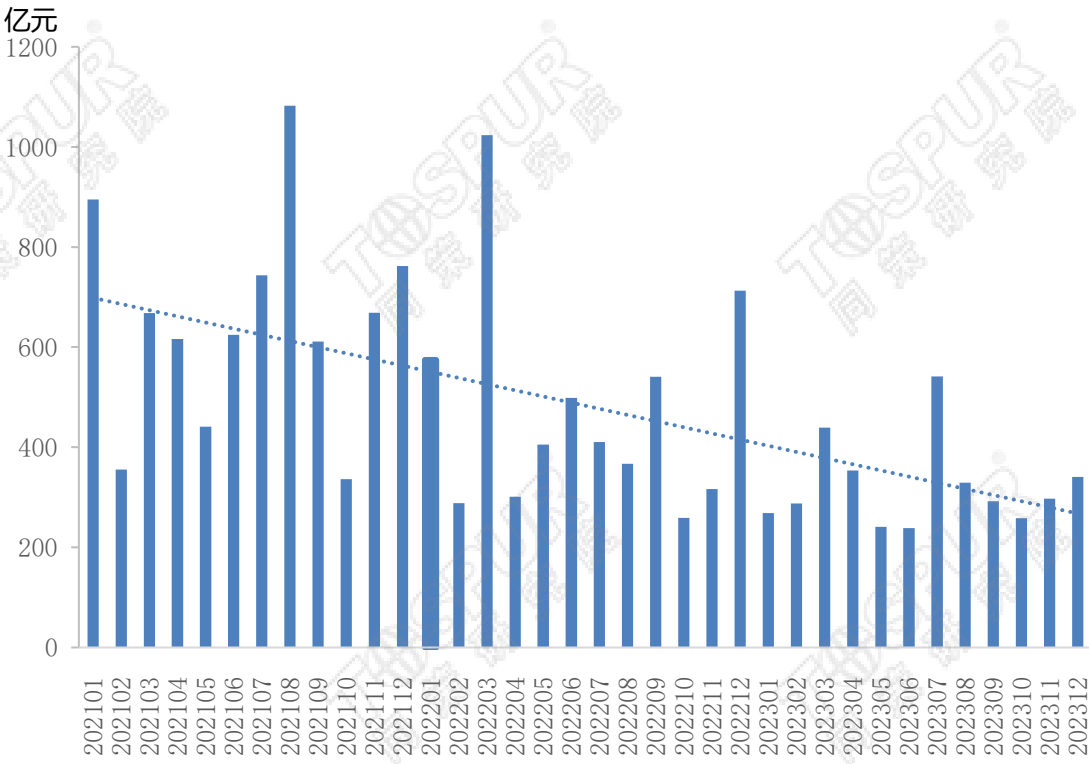


数据来源：dataIn，同策研究院整理

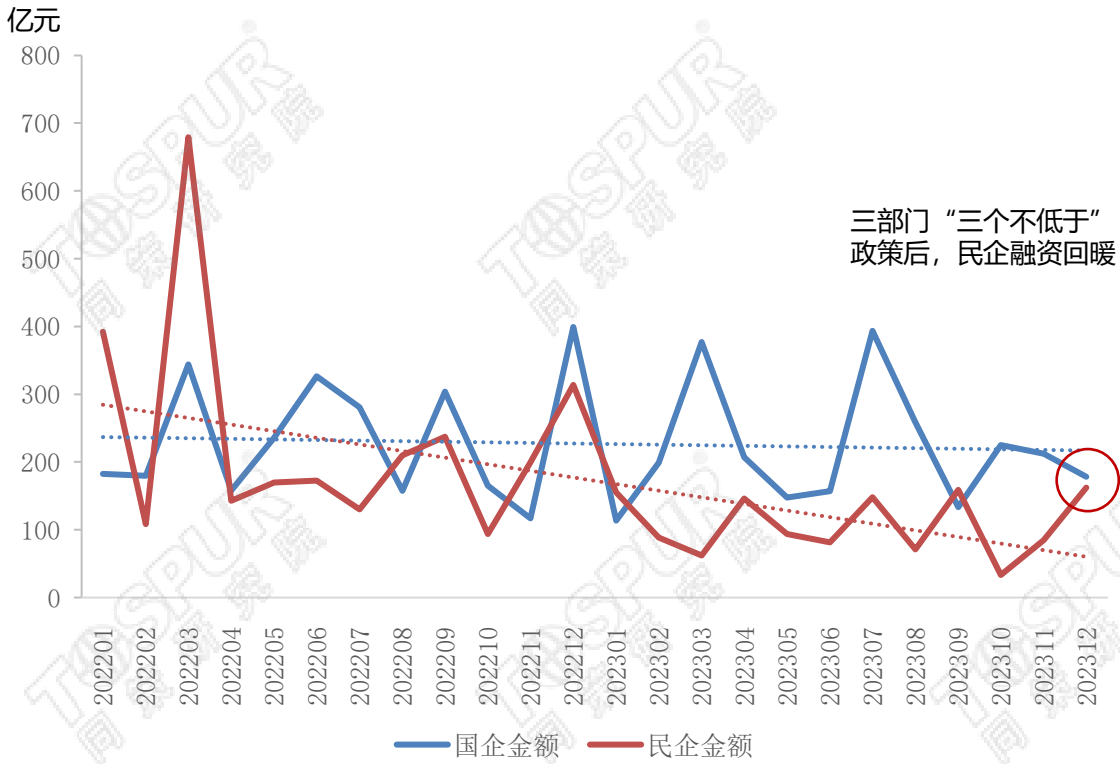
全国企业：融资规模下行，资金重点流入央国企

2023年融资政策放松且持续利好，但行业整体融资仍然疲软。2023年40家典型房企融资规模约3887亿元，同比下滑32%。一方面由于房企普遍收缩规模，拿地规模大幅减少，对应可抵押用的资产以及融资变少；另一方面受限于金融机构对安全阈值的把控，部分存在债务风险的房企较难新增融资，仅能通过展期等手段延长还款周期，因而不计入融资统计中。国企与民企融资规模分化加剧，央国企融资额占总数约70%，**“三个不低于”**政策后，民企融资部分回血

40家典型房企公告融资情况



按类型分2022-2023年40家典型房企融资规模

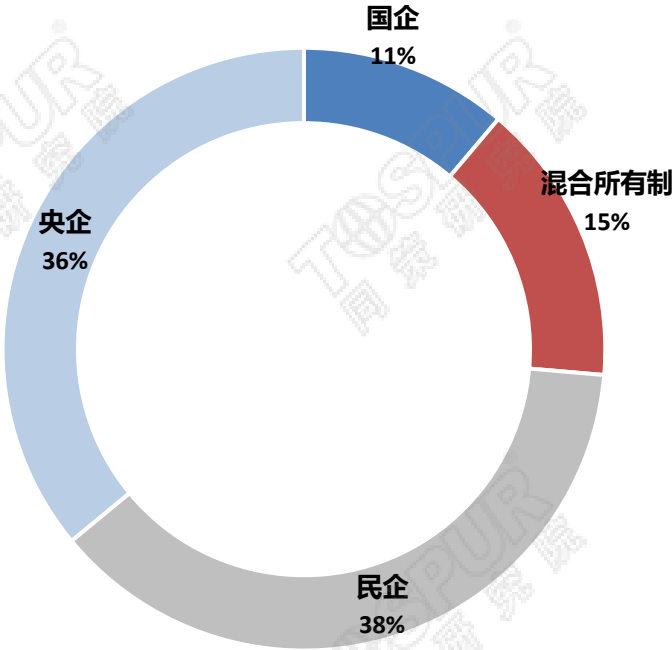


三部门“三个不低于”政策后，民企融资回暖

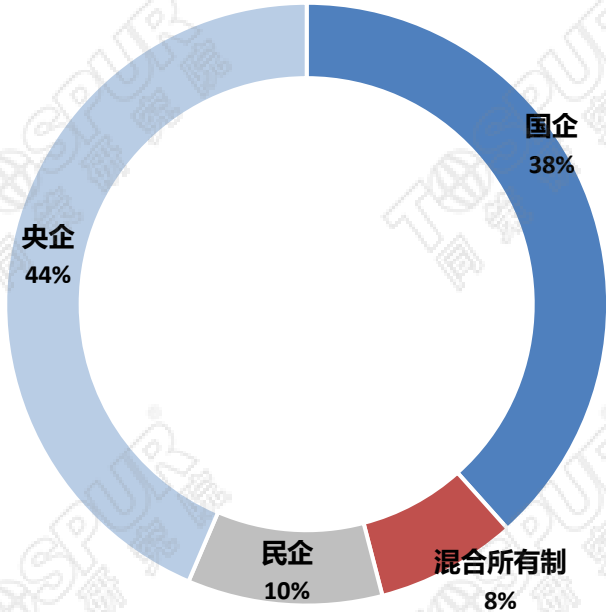
全国企业： TOP50拿地企业， 央国企金额占比升至8成

2023年，前50名拿地企业中，央企、国企拿地金额占比持续提升至80%，加上混合所有制企业，占比达到90%。其中央企占比约一半。国企拿地中仅个别房企做全国化扩张，其余为大量城投托底

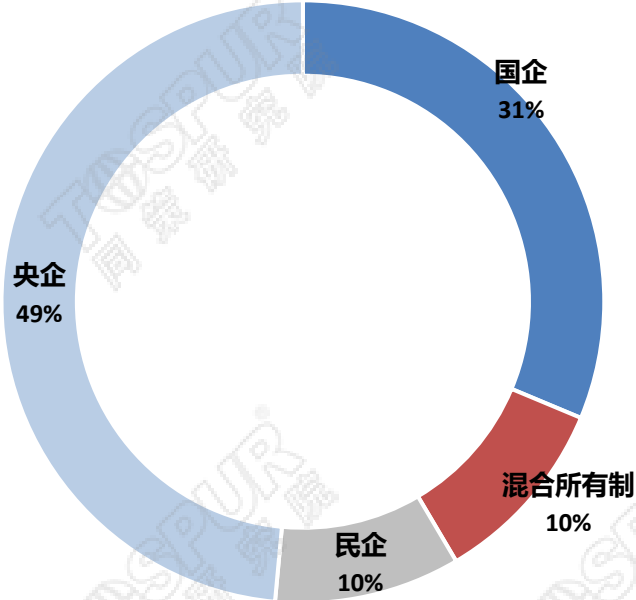
2021年按类别TOP50房企权益拿地金额占比



2022年按类别TOP50房企权益拿地金额占比



2023年按类别TOP50房企权益拿地金额占比



Part 2.

供求重大变化对2023年楼市的影响

01 供求重大变化前后的政策演变

02 对土地市场的影响

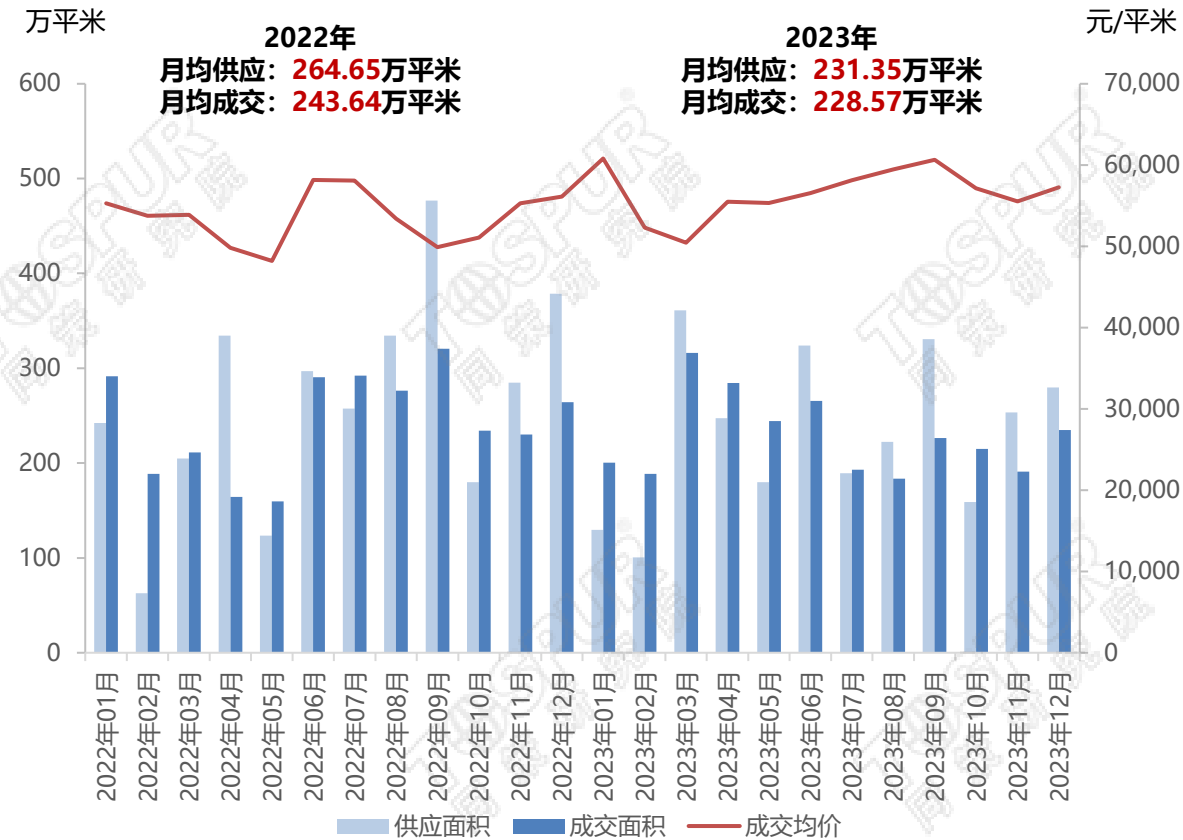
03 对全国商品住宅市场的影响

04 对分区域市场的影响

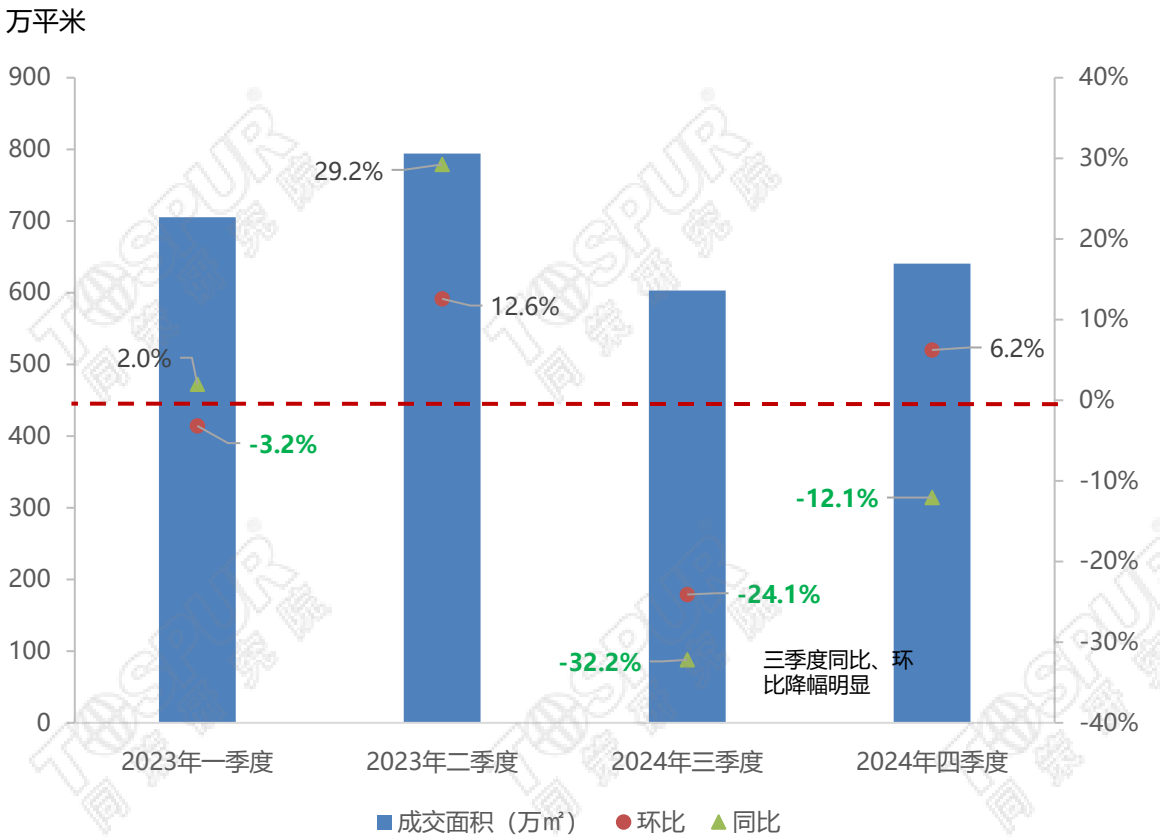
一线城市在三季度转变成下行趋势

一线城市2023年月均供应、成交面积均较去年走低，分阶段来看，上半年成交小幅回升，但三季度止升转降，新政刺激下，四季度小幅回升，但同比增速仍为负值

2021年至2023年一线城市商品住宅市场情况



2023年各季度一线城市商品住宅市场成交及同环比

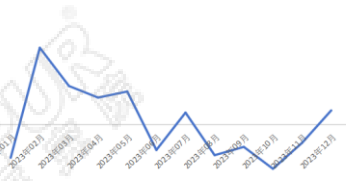
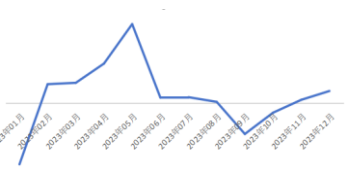
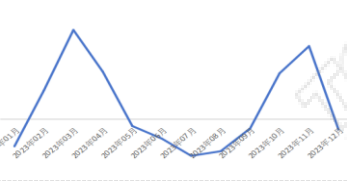


数据来源：同策研究院、dataIn

一线城市下行压力增加，下半年降幅明显

一线城市中，上海、北京全年销售面积同比走低，深圳、广州小幅走高；年末政策刺激下成交翘尾，但涨幅不及预期，市场观望情绪较重，上海、广州、北京下半年成交量降幅明显，深圳下半年成交与上半年基本持平，市场相对平稳

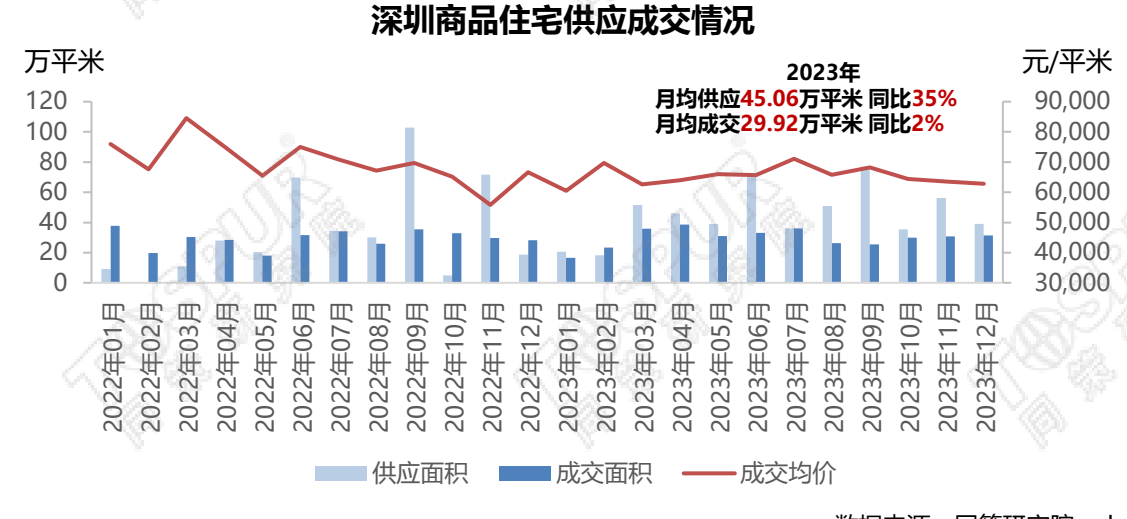
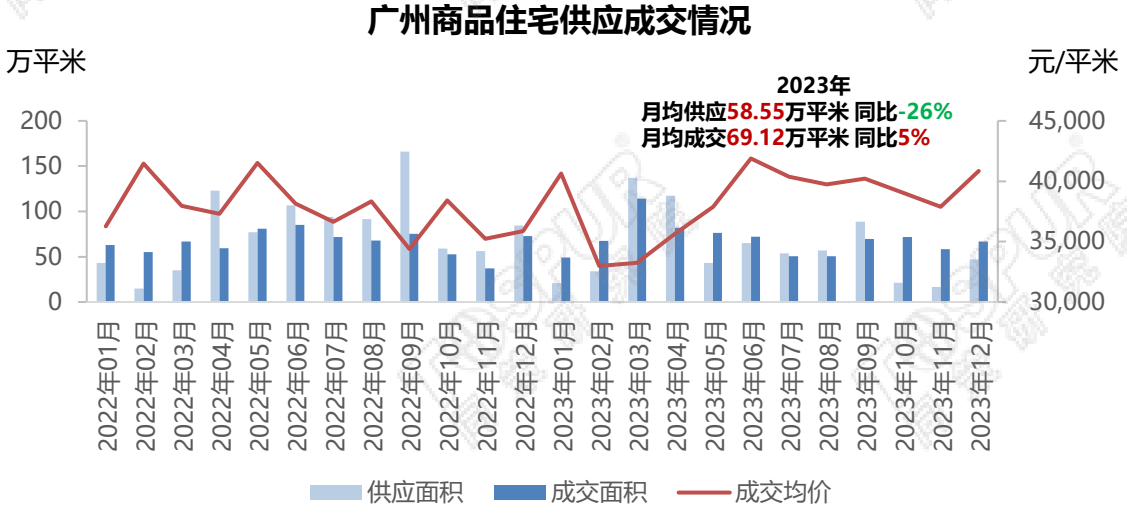
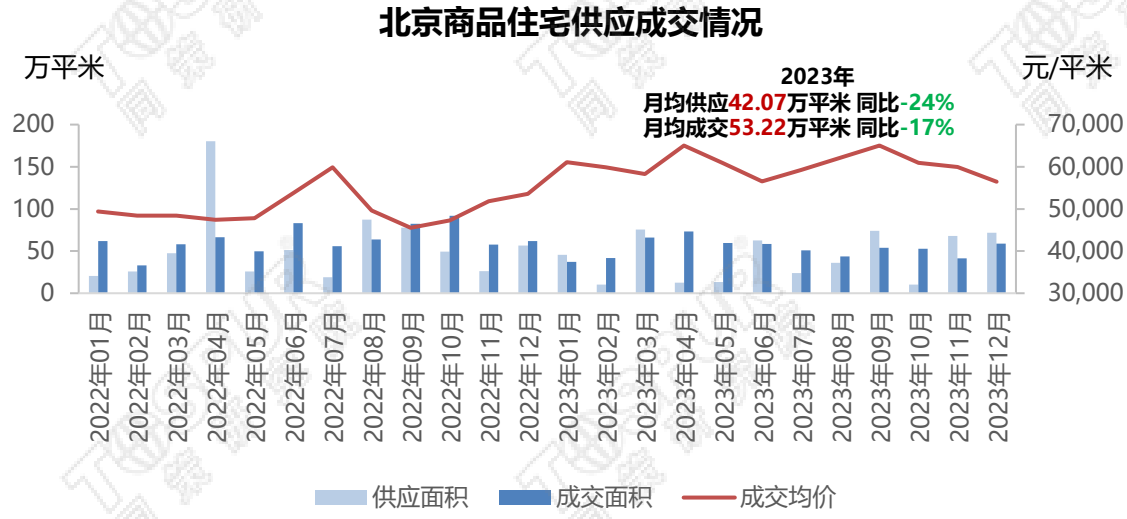
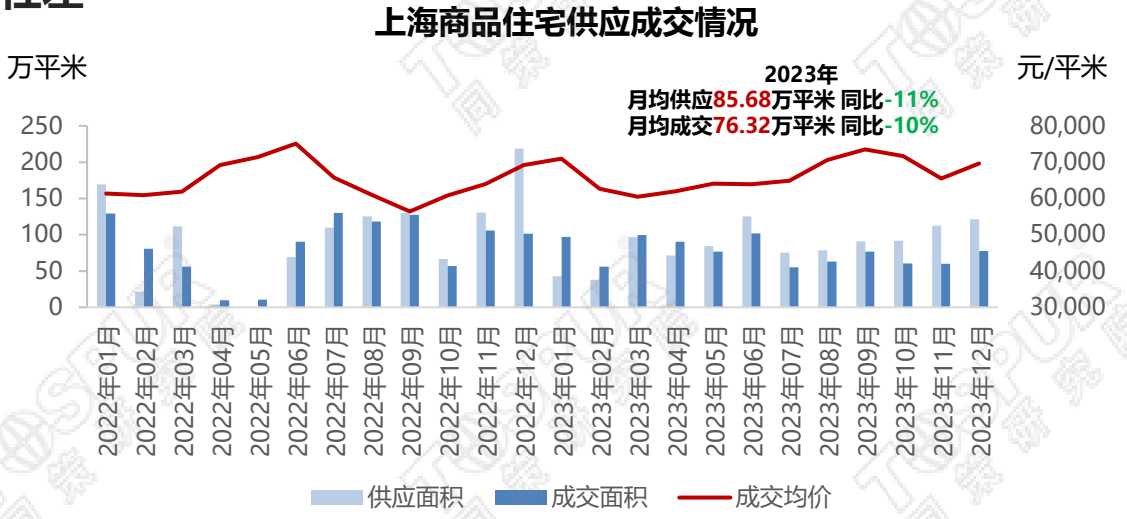
一线城市2023年商品住宅成交情况（单位：万平米，%）

城市	当月同比增速	1季度成交面积同比		2季度成交面积同比		3季度成交面积同比		4季度成交面积同比		全年成交面积同比		全年均价同比	
北京		145.24	-5.19%	191.65	-4.04%	148.62	-26.54%	153.09	-27.54%	638.6	-16.69%	60,492	20.68%
上海		253.20	-4.75%	268.94	142.70%	195.42	-48.02%	198.24	-24.84%	915.8	-9.90%	66,488	4.38%
深圳		75.88	-13.57%	103.01	32.13%	87.96	-8.08%	92.15	1.41%	359.00	1.90%	65,429	-6.93%
广州		231.01	25.00%	230.43	1.98%	170.94	-20.54%	197.07	21.24%	829.45	5.20%	37,943	0.68%

数据来源：同策研究院、dataIn

下半年政策热度短期凸显，但持续性差

一线城市市场表现相对稳定，月均来看，上海、北京商品住宅供需双降，广州供应下滑，成交小幅上升，深圳供应大幅上升，成交微涨。下半年在各类利好政策刺激下，广州、深圳市场由于市场规模低于北京、上海，政策反馈更明显，但政策热度持续性差



数据来源：同策研究院、dataIn

二线城市分化明显、三、四季度销售降幅扩大

全年成交走低的二线城市，各季度同比增速均为负值，少数城市年初短暂升温，但三、四季度降幅扩大，市场活跃度下降，市场需求释放暂缓

二线城市2023年商品住宅供应成交情况（单位：万平米，%）

城市	1季度成交面积 同比		2季度成交面积 同比		3季度成交面积 同比		4季度成交面积 同比		全年成交面积 同比		全年均价 同比	
苏州	130.67	-19.82%	148	-41.45%	99.51	-48.21%	113.07	-24.50%	491.25	-35.16%	29,227	16.79%
南京	180.16	-25.76%	147.41	-22.12%	92.51	-38.17%	119.28	-8.72%	539.36	-24.27%	34,266	-0.05%
大连	55.79	44.20%	44.24	-43.54%	34.77	-50.64%	61.36	-2.26%	196.16	-21.62%	14,717	-5.28%
宁波	190.28	24.93%	164.81	3.10%	100.46	-41.60%	108.66	-38.35%	564.21	-14.57%	23,031	7.81%
合肥	134.78	-3.98%	153.47	26.14%	81.99	-40.55%	88.29	-29.62%	458.53	-12.73%	22,189	17.79%
青岛	267.16	-4.45%	397.65	-17.65%	232.16	-20.62%	253.83	12.95%	1150.8	-10.07%	15,054	-3.64%
南昌	106.07	106.89%	88.65	22.14%	50.52	-38.38%	61.94	-54.05%	307.18	-9.82%	12,688	-3.02%
武汉	356.96	49.09%	298.64	15.07%	177.24	-38.82%	253.96	-17.70%	1,086.80	-0.95%	15,509	-3.24%

数据来源：同策研究院、dataIn

二线城市分化明显、三、四季度销售降幅扩大

二线城市中全年销售规模同比走高的，主要受上半年涨幅较大带动，同时2022年成交基数偏低，但三季度同比增速转负，年末小幅翘尾，下行压力增加

二线城市2023年商品住宅供应成交情况 (单位：万平米，%)

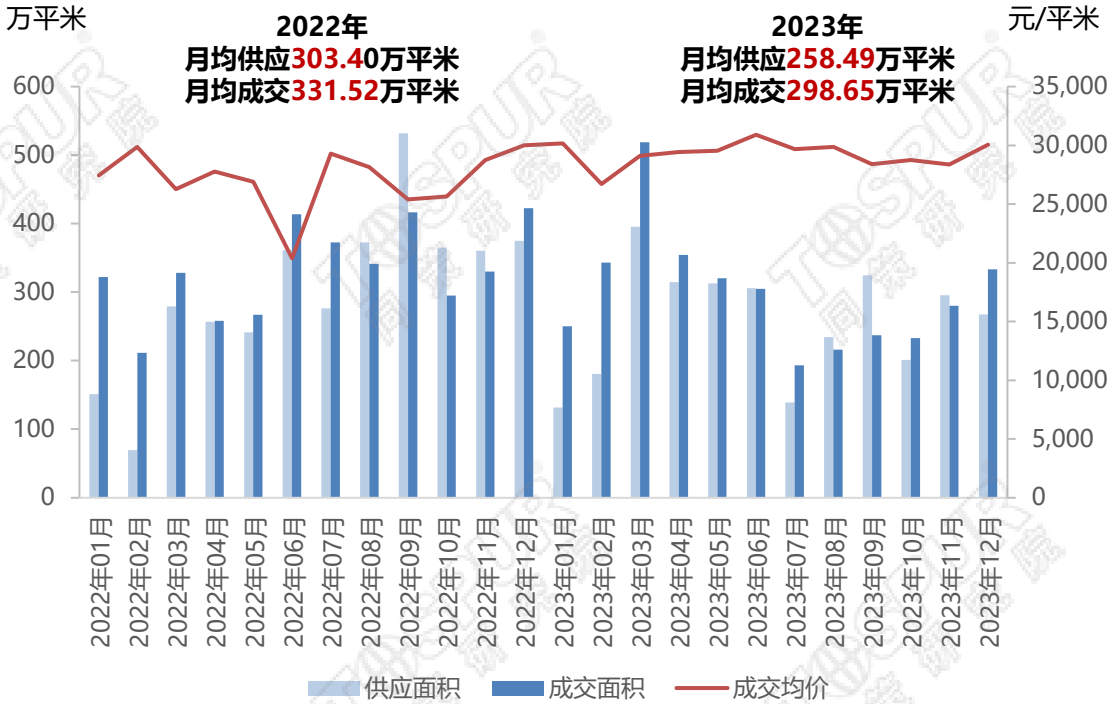
城市	1季度成交面积 同比		2季度成交面积 同比		3季度成交面积 同比		4季度成交面积 同比		全年成交面积 同比		全年均价 同比	
厦门	51.92	26.82%	71.86	64.97%	24.4	-41.26%	52.34	-20.47%	200.52	4.52%	43,796	6.40%
重庆	206.26	35.00%	161.57	-20.02%	118.24	-9.73%	142.77	25.73%	628.84	4.92%	15,016	2.08%
成都	376.43	-10.29%	515.05	35.57%	330.28	-14.61%	409.74	14.13%	1631.5	5.57%	21,202	11.78%
福州	138.06	9.92%	160.33	15.03%	147	17.27%	120.68	-0.03%	566.07	10.77%	14,822	-12.13%
杭州	291.3	151.49%	262.7	32.34%	184.67	-31.16%	286.42	-2.06%	1025.09	17.15%	34,879	-2.25%
西安	198.66	5.36%	237.2	25.92%	189.74	-18.43%	290.37	85.41%	915.97	19.55%	18,273	3.64%
天津	303.99	102.35%	246.01	21.06%	190.36	-6.21%	242.61	-0.24%	982.97	22.93%	17,650	1.46%

数据来源：同策研究院、dataIn

长三角、珠三角二线城市阶梯式L型下探

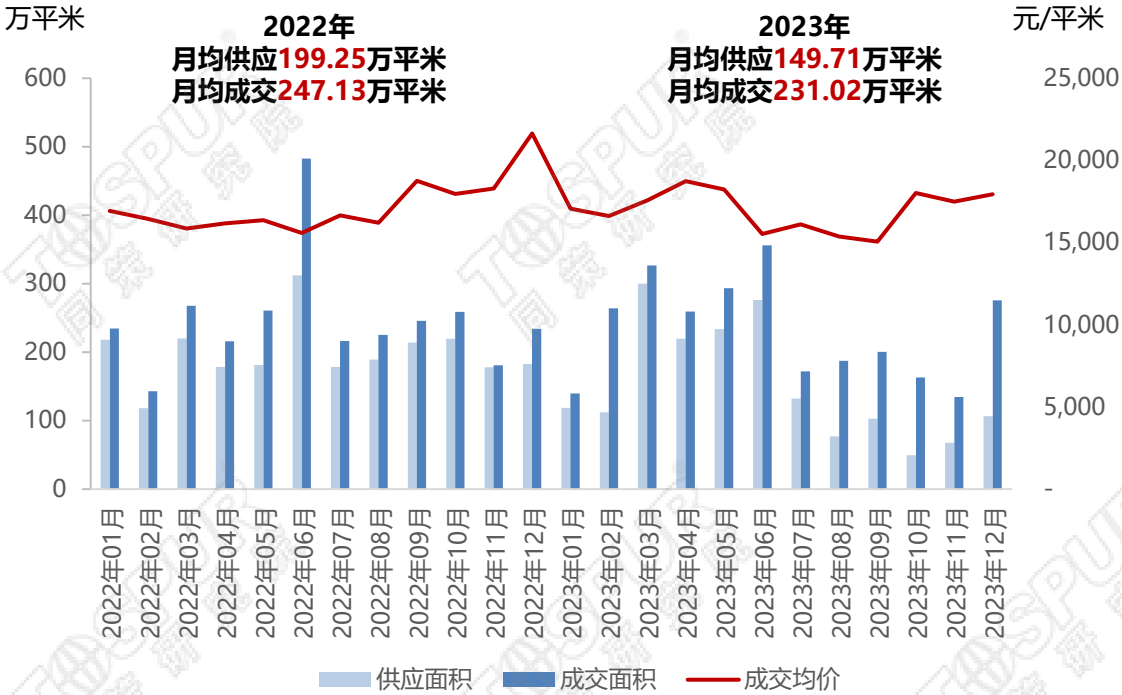
长三角、珠三角二线城市全年销售规模下滑，年中成交骤降后，在政策刺激下持续回暖，刚需下滑明显，改善性需求为市场主力，带动均价上涨；福建、山东二线城市供应紧缩，整体库存较高，但销售规模降幅相对更窄

2022-2023年长三角、珠三角二线城市供求量价



城市范围：南京、苏州、杭州、宁波、东莞、佛山

2022-2023年福建、山东二线城市成交量价



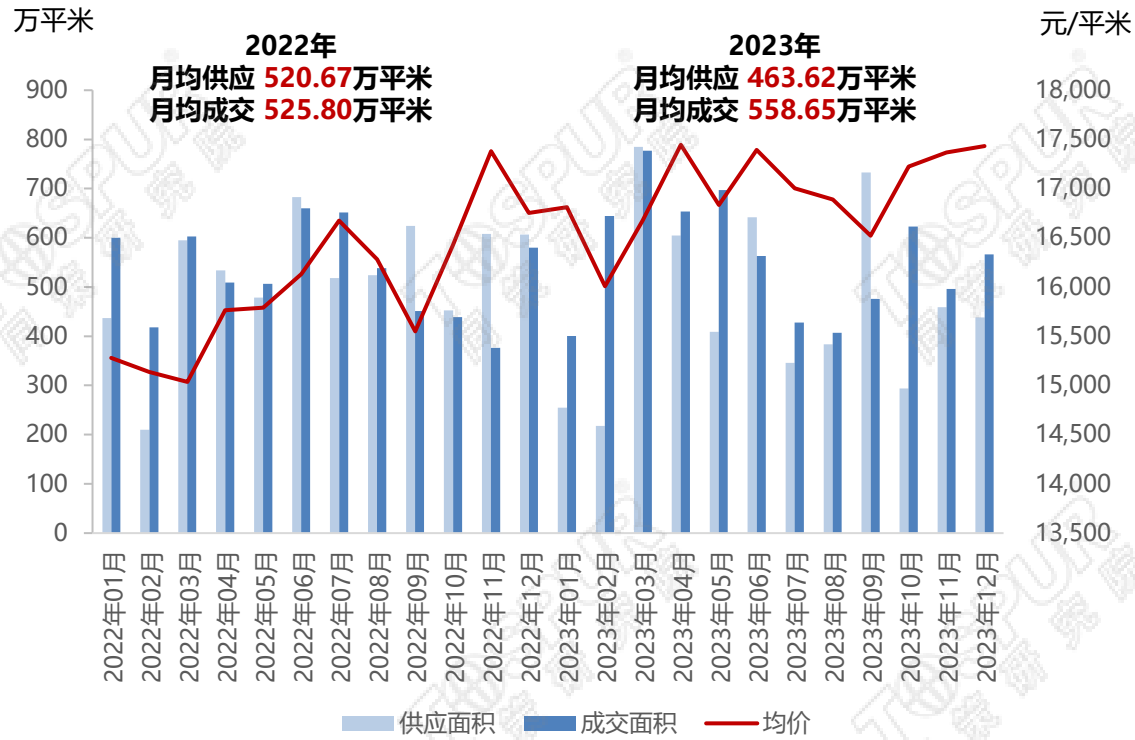
城市范围：福州、厦门、青岛、济南

数据来源：同策研究院、dataIn

中西部二线市场相对稳定，分化加剧

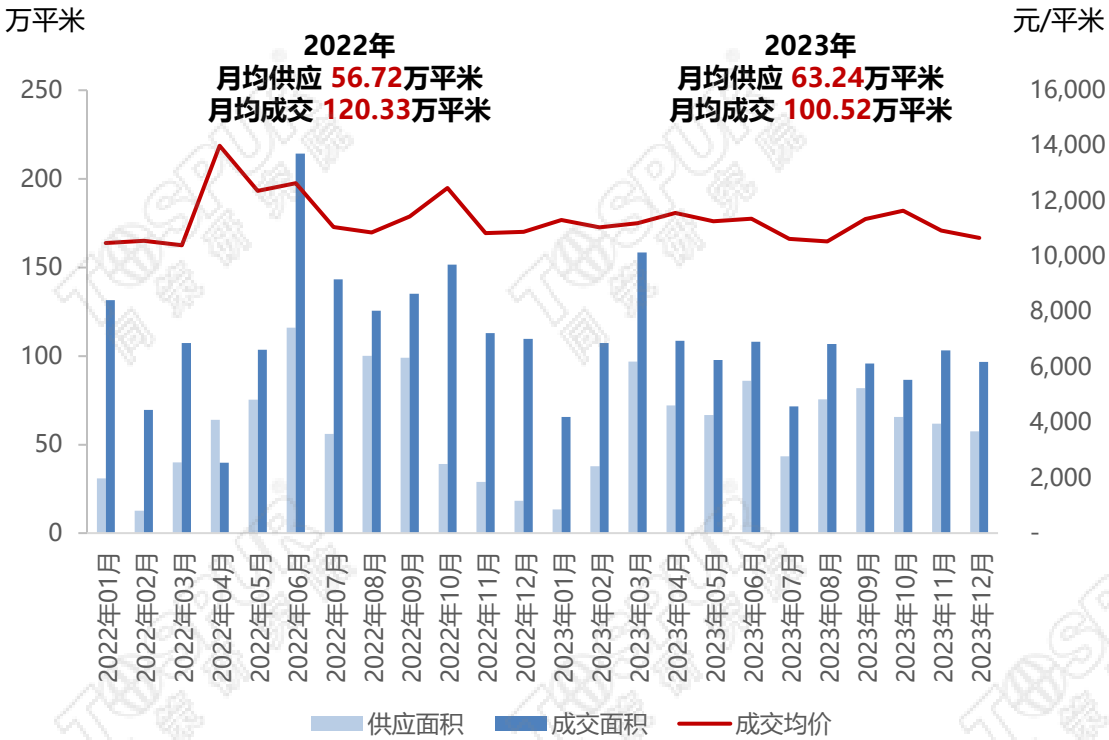
中西部二线城市在成都、西安等市场热度较高的城市带动下成交量价齐升，但区域内市场仍有分化；东北部二线城市销售规模降幅最大，受人口流出影响，整体需求有限，均价相对稳定

2022-2023年中西部二线城市成交量价



城市范围：成都、重庆、合肥、武汉、西安、长沙、郑州

2022-2023年东北部二线城市成交量价



城市范围：沈阳、大连、长春

数据来源：同策研究院、dataIn

三四线城市更早进入衰退，3月份后进入下行阶段

样本三四线城市中，全年销售规模同比下降的，一季度市场短暂升温后迅速转入下行阶段；昆山、太仓等环沪地区受上海市场传动，成交规模降幅明显，但受改善需求占比上升影响，均价走高

三四线城市2023年商品住宅供应成交情况（单位：万平方米，%）

城市	1季度成交面积 同比		2季度成交面积 同比		3季度成交面积 同比		4季度成交面积 同比		全年成交面积 同比		全年均价 同比	
太仓	20.31	-52.19%	16.75	-55.91%	16.93	-69.32%	24.8	-28.72%	78.79	-53.77%	18,249	11.38%
昆山	65.51	-12.00%	45.07	-0.68%	23.68	-77.94%	22.08	-68.03%	156.34	-47.22%	23,104	9.02%
常州	112.79	4.21%	58.72	-35.78%	46.53	-48.29%	54.15	-50.21%	272.19	-31.68%	16,187	10.25%
中山	105.18	25.39%	94.25	-28.59%	59.18	-48.84%	64.56	-42.38%	323.17	-27.15%	14,408	-4.36%
无锡	76.97	5.73%	77.4	-13.44%	48.76	-31.29%	56.6	-36.48%	259.73	-19.41%	23,489	-2.50%
漳州	55.29	50.24%	69.75	8.93%	42.72	-50.54%	68.5	-16.69%	236.26	-12.31%	9,418	-11.84%
徐州	295.77	17.50%	218.43	17.33%	243.93	-20.28%	246.49	-26.20%	1004.62	-6.80%	8,449	-1.32%
泉州	101.08	11.48%	108.94	-6.63%	85.92	45.58%	68.53	-36.70%	364.47	-2.71%	9,866	-12.85%

数据来源：同策研究院、dataIn

三四线城市更早进入衰退，3月份后进入下行阶段

样本三四线城市中，全年销售规模同比上升的主要由于2022年基数偏低，一二季度增幅较大，带动全年走高，下半年同比增速止升转降，下行趋势明显

三四线城市2023年商品住宅供应成交情况（单位：万平米，%）

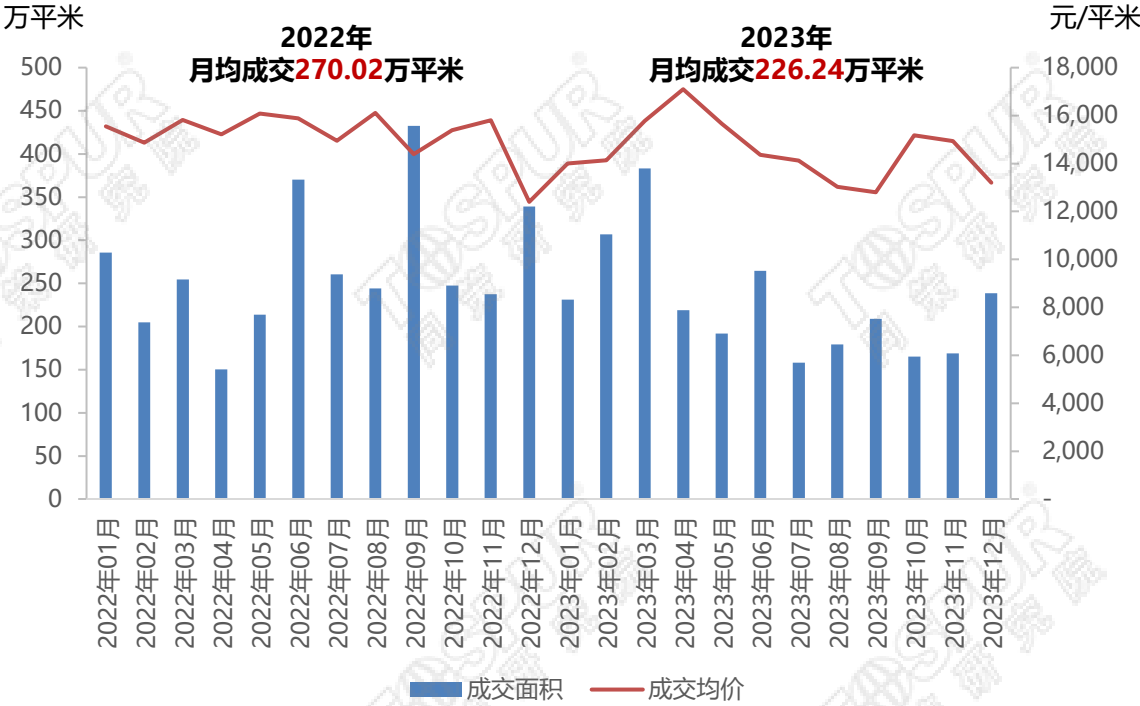
城市	1季度成交面积 同比		2季度成交面积 同比		3季度成交面积 同比		4季度成交面积 同比		全年成交面积 同比		全年均价 同比	
镇江	22.4	-1.27%	17.16	-35.64%	14.82	-35.64%	15.75	-39.84%	70.1	-28.7%	9,129	-8.82%
烟台	69.64	22.18%	66.9	19.59%	52.7	-13.68%	44.55	-11.11%	233.79	4.32%	11,474	0.47%
湛江	77.56	71.03%	53.36	17.27%	39.77	-20.25%	37.39	-35.47%	208.08	4.74%	11,696	4.79%
温州	245.03	137.94%	175.89	-6.77%	116.4	-45.26%	101.26	-1.36%	638.58	5.21%	15,723	-6.41%
珠海	58.17	4.83%	65.9	-6.18%	38.94	-29.95%	63.7	113.97%	226.71	7.40%	25,376	1.16%
威海	26.7	12.80%	42.04	14.58%	25.75	-18.90%	32.99	45.97%	127.48	11.13%	10,980	-4.60%
惠州	211.97	98.16%	206.97	35.09%	153.63	-12.61%	140.71	-25.70%	713.28	14.06%	13,281	1.17%

数据来源：同策研究院、dataIn

珠三角三四线城市成交降幅小于长三角

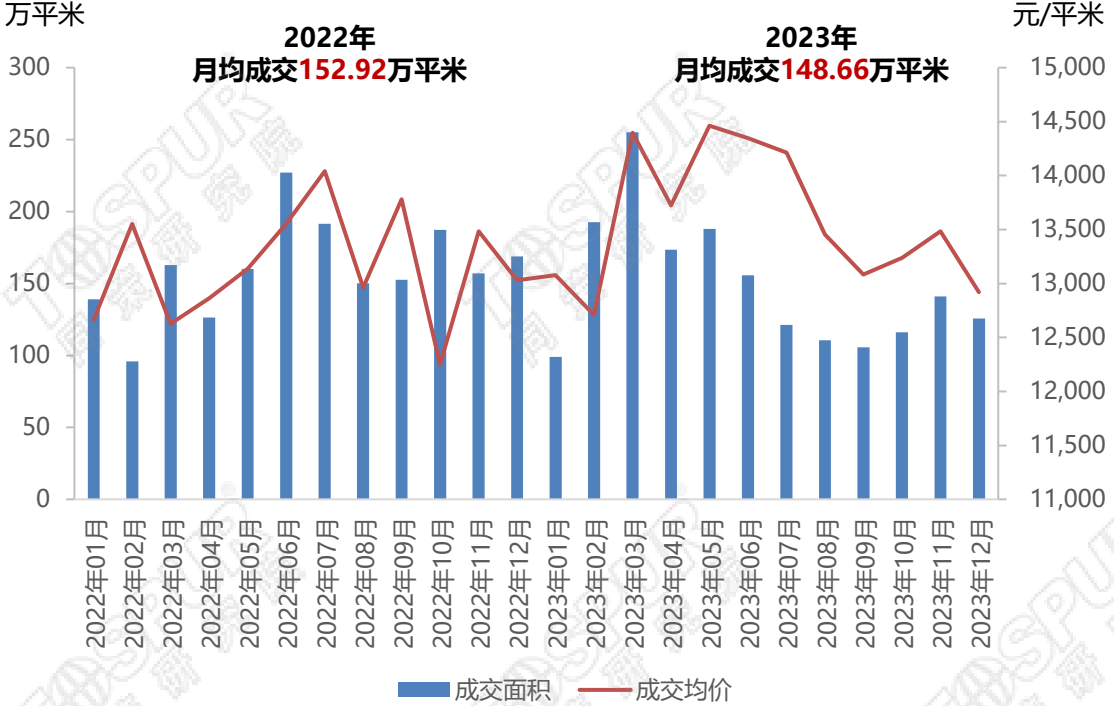
长三角三四线城市受区域内一二线城市传动影响，销售面积同比下降16.2%，下半年市场降幅明显，年末翘尾；珠三角三四线城市成交降幅小于长三角三四线，受项目供应影响，均价波动较大

2022-2023年长三角三四线城市成交量价



统计城市：常州、常熟、昆山、太仓、绍兴、泰州、温州、无锡、徐州、张家港

2022-2023年珠三角三四线城市成交量价

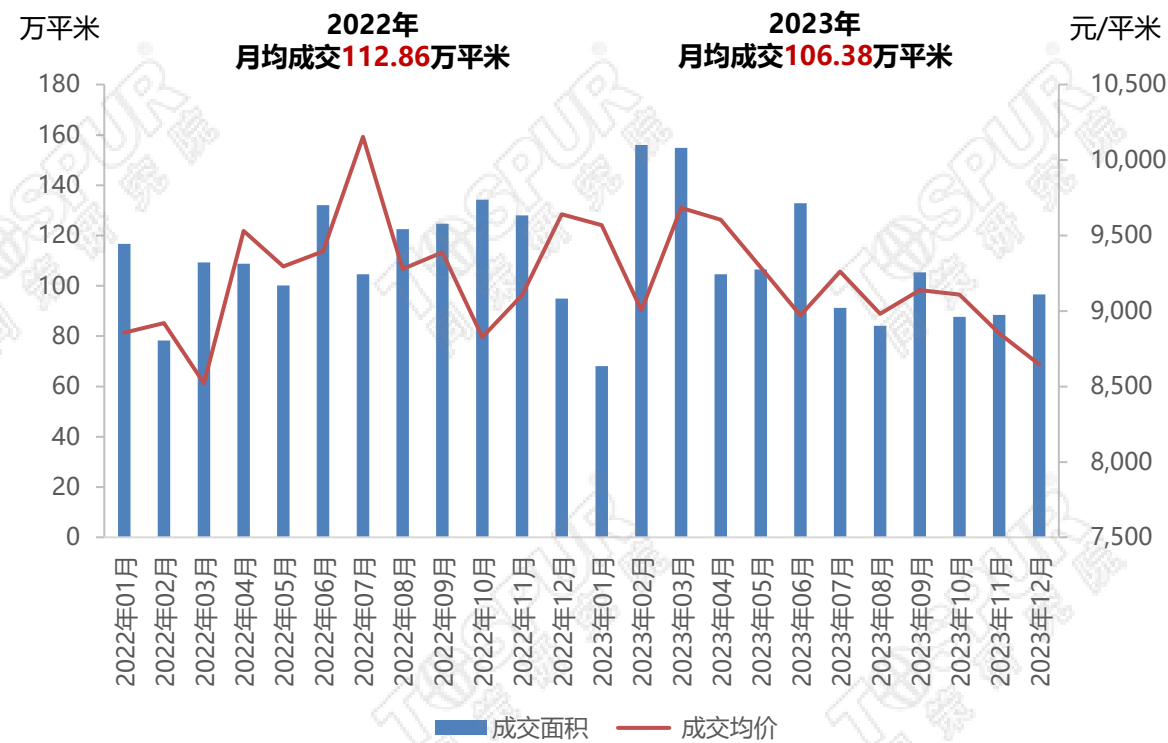


统计城市：惠州、汕头、肇庆、中山、珠海

福建三四线市场U型波动，年末翘尾

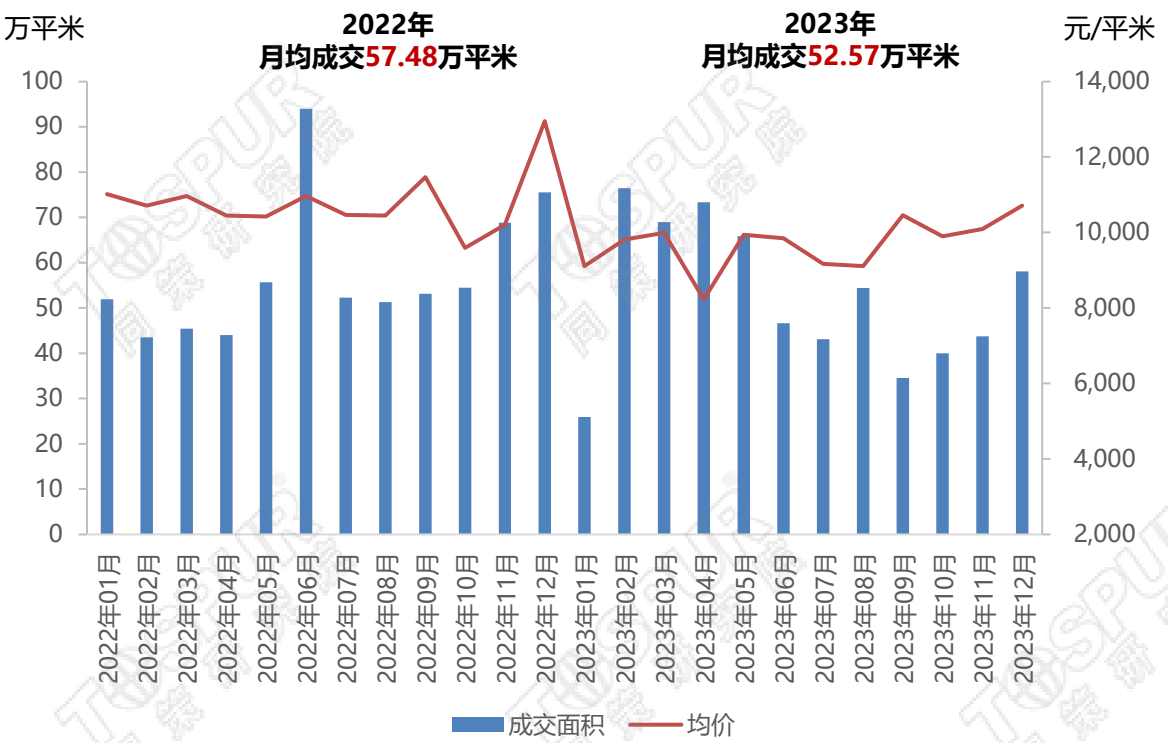
山东三四线城市月均成交面积同比降5.7%，全年均价微跌，三月达峰值后持续下滑；福建三四线城市月均成交面积同比降8.5%，全年均价同比降10.3%，年末翘尾

2022-2023年山东三四线城市成交量价



统计城市：菏泽、济宁、威海、烟台、淄博

2022-2023年福建三四线城市成交量价



统计城市：泉州、漳州、三明、南平

数据来源：同策研究院、dataIn

Part 3.

2024年楼市趋势和投资机会

Part 3.

2024年楼市趋势和投资机会

01 2024-2025年总体趋势研判

02 2024年新房市场趋势研判

03 二手房对新房的替代更加明显

04 投资布局机会研判

2024-2025年总体趋势：中国楼市处于去库存阶段

由于过去10年全国土地供应过剩、大量城市广义库存去化周期超过3年、以及大量次新房库存分流新房需求，未来2024-2025年全国将处于去库存阶段，楼市压力很大

论据一：2014-2023年过剩土地66亿平米

论据二：大量城市广义库存去化超过3年

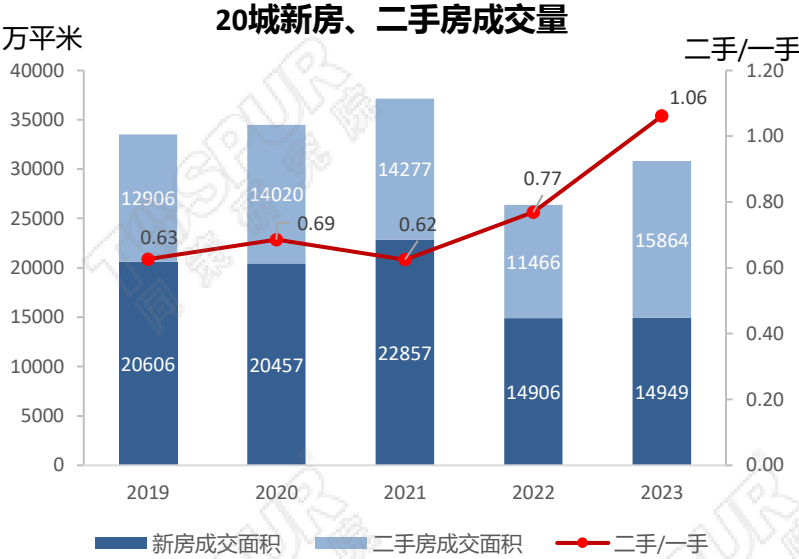
论据三：次新房库存大，分流新房需求

2014至2023年期间

销售住宅面积 vs 住宅土地供应

132亿
平方米住宅 VS 198亿
平方米土地

城市		土地库存 (万平米)	土地库存 去化周期 (年)	城市	土地库存 (万平米)	土地库存 去化周期 (年)
一线城市	广州	1465.15	1.77	宿迁	1041.53	11.8
	上海	1053.09	1.15	衢州	473.99	8.2
	深圳	136.16	0.38	芜湖	546.63	7.3
	北京	-213.34	-	盐城	880.04	6.5
二线城市	长春	3420.37	7.31	扬州	927.31	5.8
	重庆	4736.88	7.19	丽水	310.62	5.6
	大连	1540.58	6.25	温州	847.26	5.2
	沈阳	3355.15	6.19	湖州	858.63	5.1
	郑州	4050.81	5.54	淮安	672.84	4.8
	青岛	3331.34	5.47	徐州	1308.20	4.6
	济南	2773.00	4.11	镇江	584.05	4.6
	南昌	1250.08	4.07	南通	696.49	4.2
	武汉	3982.55	3.51	连云港	470.77	4.0
	南京	2122.46	3.40	泰州	505.77	3.9
	苏州	1246.89	2.54	无锡	996.22	3.8
	西安	1767.79	1.93	金华	430.97	2.7
	合肥	813.18	1.74	常州	613.14	2.7
	天津	1078.66	1.19	舟山	109.46	2.3
	厦门	193.92	0.97	台州	338.73	1.8
	宁波	451.98	0.80	绍兴	366.00	1.3
	成都	741.09	0.45	嘉兴	149.80	1.1
杭州	611.53	0.44				



数据来源：同策研究院、国家统计局

2024-2025年新趋势变化四大看点

一、

本轮救市的逻辑是减缓风险出清对于宏观经济的冲击，而非拉动经济

二、

“2+3模式” 政策导向趋势明显。2指住房的双轨制，3指三大工程。

三、

居民购买住房的逻辑由“投资升值” 转向适合居住属性的产品力

四、

人口、住房、土地三重分化，三四线城市风险进一步上升

Part 3.

2024年楼市趋势和投资机会

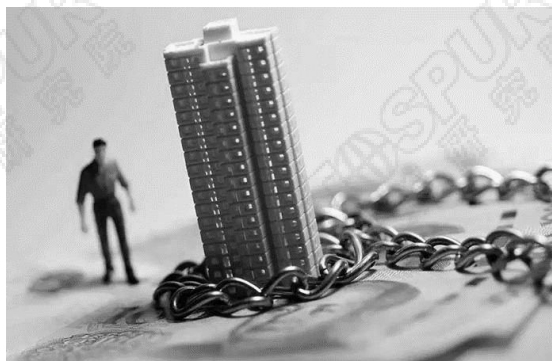
- ◆ 01 2024-2025年总体趋势研判
- ◆ 02 2024年新房市场趋势研判
- ◆ 03 二手房对新房的替代更加明显
- ◆ 04 投资布局机会研判

政策趋势：短期层层减码，中期发力三大工程，长期构建住房双轨制

为稳定经济及房地产发展，**短期政策措施以层层减码，降低限制、增强补贴为主，激发需求释放。**中期发力三大工程，稳定房地产市场投资。长期建立房地产发展新模式，增加保障性住房供给、保障市场基础需求

短期措施

层层减码，激发需求



过往限购、限贷、限售等限制需求的政策将全面放松（一线部分保留）；减税、补贴等政策力度增强

中期措施

三大工程，稳定投资



保障性住房建设、“平急两用”
公共基础设施建设、城中村改造

长期措施

住房双轨，新模式

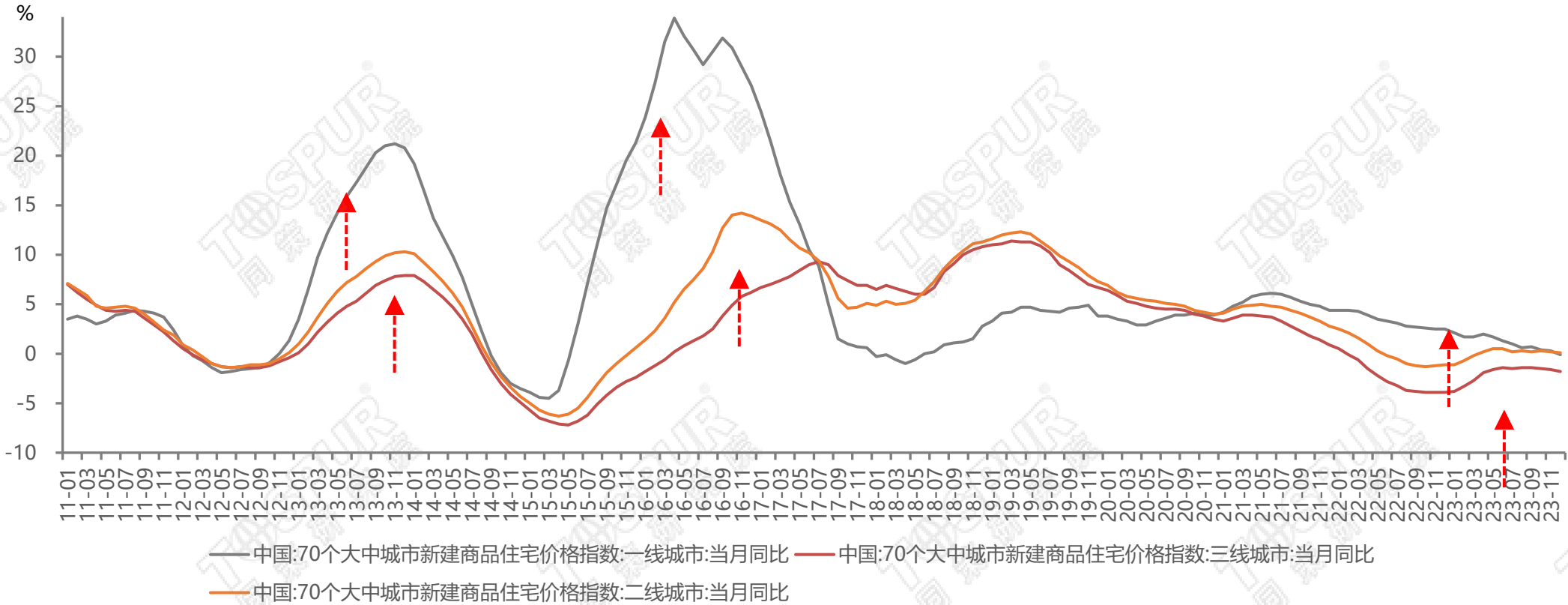


在大城市规划建设保障性住房，加大保障性住房建设和供给。
推动建立房地产业转型发展新模式

2024年政策焦点：一线城市是调控风向标

过去几轮房地产周期的规律特征是：一线城市最先引爆，一线带动二线，二线带动广大的三四线城市。这一规律背后的原因：资本避险逻辑。一线城市不引爆，三四线城市根本没有上涨的信心

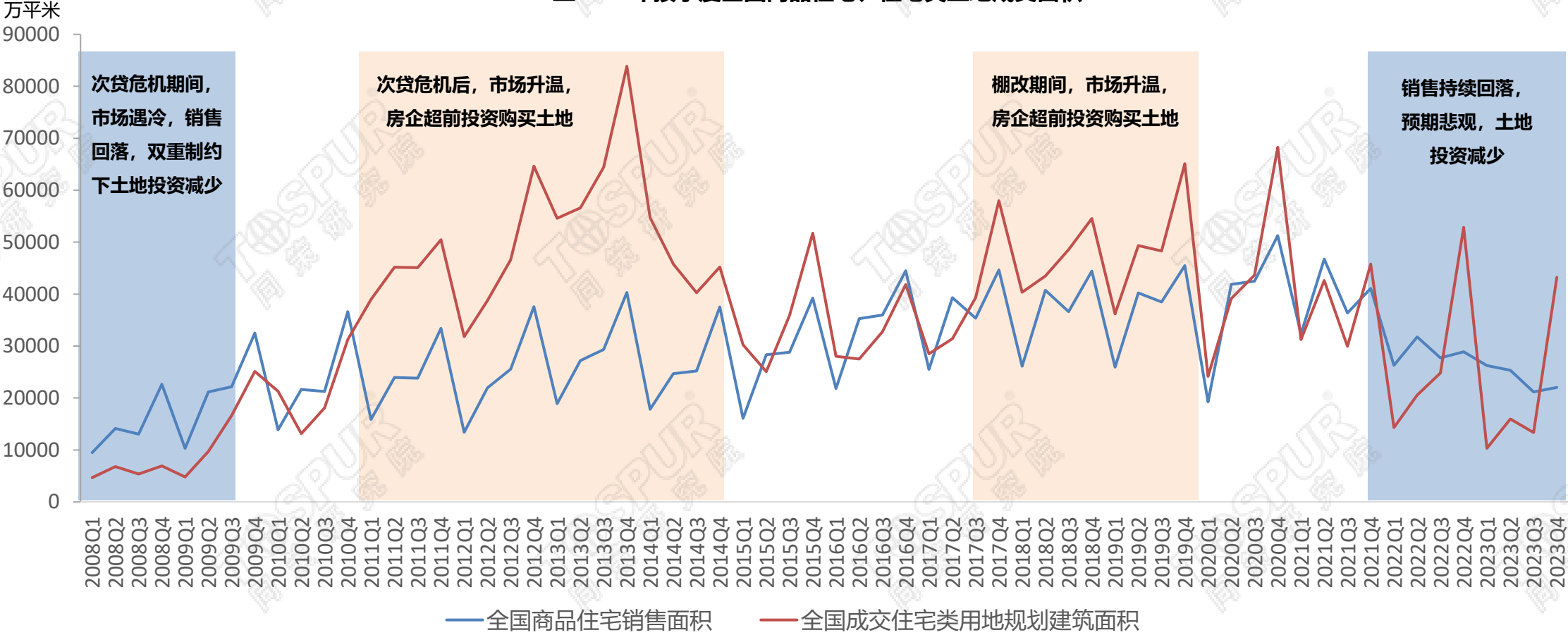
70城房价指数中一线带动二线、三线城市轮动轨迹



土地市场趋势：2024年规模继续下探5%-10%

长期来看，土地投资围绕商品住宅销售波动。短期市场升温会带动土地超额投资、而市场下滑遇冷则加速土地投资缩量。2022年至今，全国商品住宅市场销售回落、预期悲观，销售回款放缓明显制约持续投资。预计2024年市场难有明显升温，全国土地市场仍然维持低位，总规模继续下探，根据二者的关系，预计下降5%-10%。

2008至2023年按季度全国商品住宅、住宅类土地成交面积



土地市场趋势：土地市场进一步宽松，热点城市局部重现“地王”

TSPUR 同策研究院

先松地价后放松房价是趋势。2023年18城土拍规则恢复“价高者得”，其中7城诞生“新地王”，政策带动土拍情绪改善明显，一方面，核心城市优质地块土拍升温、竞争激烈，如广州拍出最贵楼面价住宅；另一方面，优质地块取消限价可以提高房企积极性，稳定楼市预期，同时能发挥核心区域房价溢出效应，并逐步传导至周边市场，预计2024年二线城市将率先放开房价限制

广州最贵住宅楼面价“地王”诞生

取消限价上限后，2023年7城土拍诞生新“地王”

“地王”竞得者多为央国企

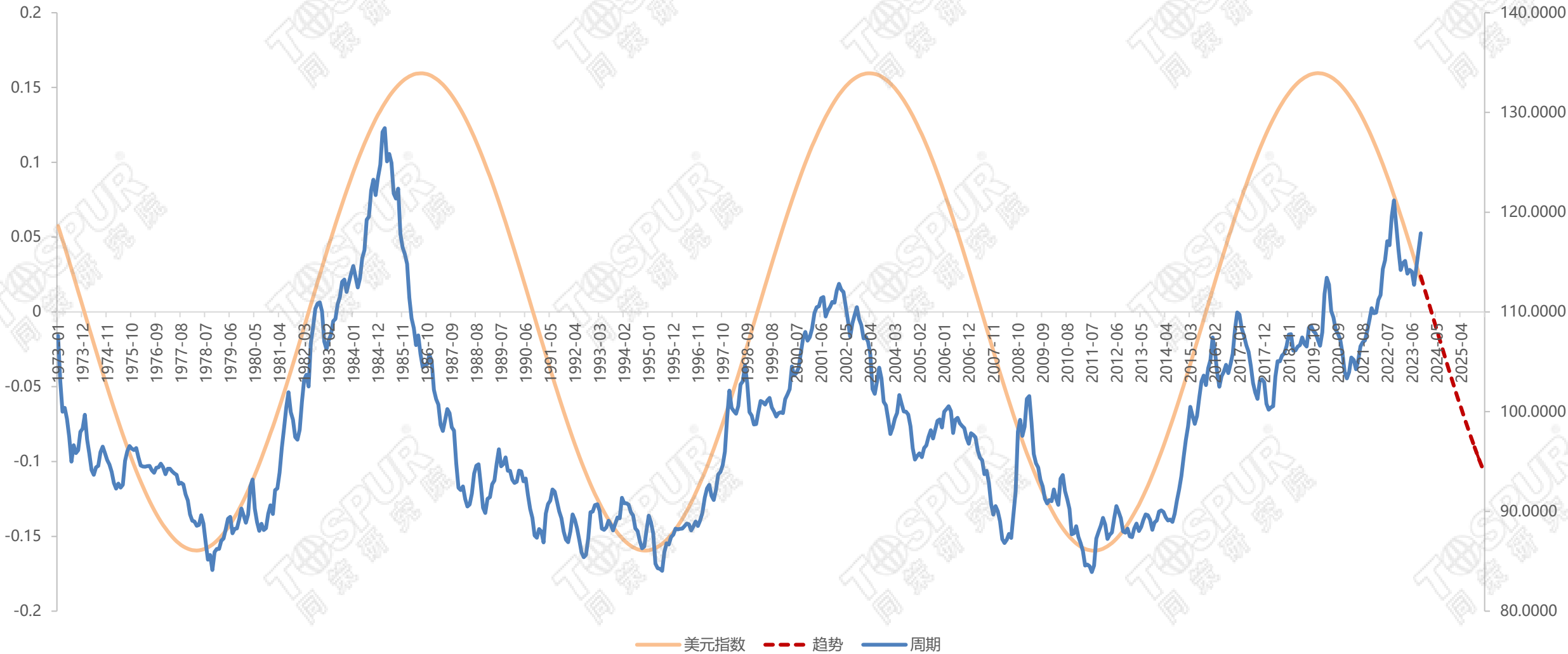
时间	城市	地块	成交价(亿元)	楼面价(元/平米)	溢价率	竞得者	“地王”类型
11月2日	合肥	合肥滨科城BK202305号地块	33.87	18716	45%	安徽高速	楼面价地王
11月19日	福州	屏西小区旧改地块	25.42	28677	28.25%	保利	板块楼面价地王
12月12日	成都	锦江区琉璃厂	4.55	23500	43%	四川仁和	楼面价地王
12月12日	杭州	杭政储出[2023]165号地块	13.355	25258	38%	杭州兴耀	板块楼面价地王
12月14日	东莞	2023WR010地块	18.099	29241	30%	保利	楼面价地王
12月18日	青岛	LS0301-022号地块	3.05	25185	8.25%	山东金鼎智达	楼面价地王
12月29日	广州	海珠琶洲西区地块	22.7	75760	59%	越秀	楼面价地王

11月21日，广州官宣“取消地价上限”



资金面趋势研判：2024年美元将会进入新一轮的弱周期

从美元周期波动规律来看，大周期为16-17年左右，根据趋势研判，可以看到2024年美元指数大概率会进入下降区间，这对我国货币环境来讲是比较大的利好，有利于流动性及购买力的修复。



市场规模预判：2024年住宅实际需求在7.5-7.9亿平米，呈现超跌态势

2023年由于购房者信心不足，很多人推迟购房，因此，2023年存在超跌的态势。从理论测算，2024年官方公布数据预计在**8.48到8.90亿平米**，考虑到大量工抵房数据，**实际需求在7.5-7.9亿平米左右**

2024年全国商品住宅销量测算（中性）

由于不同能级城市销售规模趋势出现分化，按城市能级分别进行测算

2019-2023年 销售面积平均占比

一线城市：2.5%； 样本二线城市：14.3%； 其他城市：83.2%

一线城市：2023年较2022年同比增幅**1.2%**

样本二线城市：2023年较2022年同比增幅**0.8%**

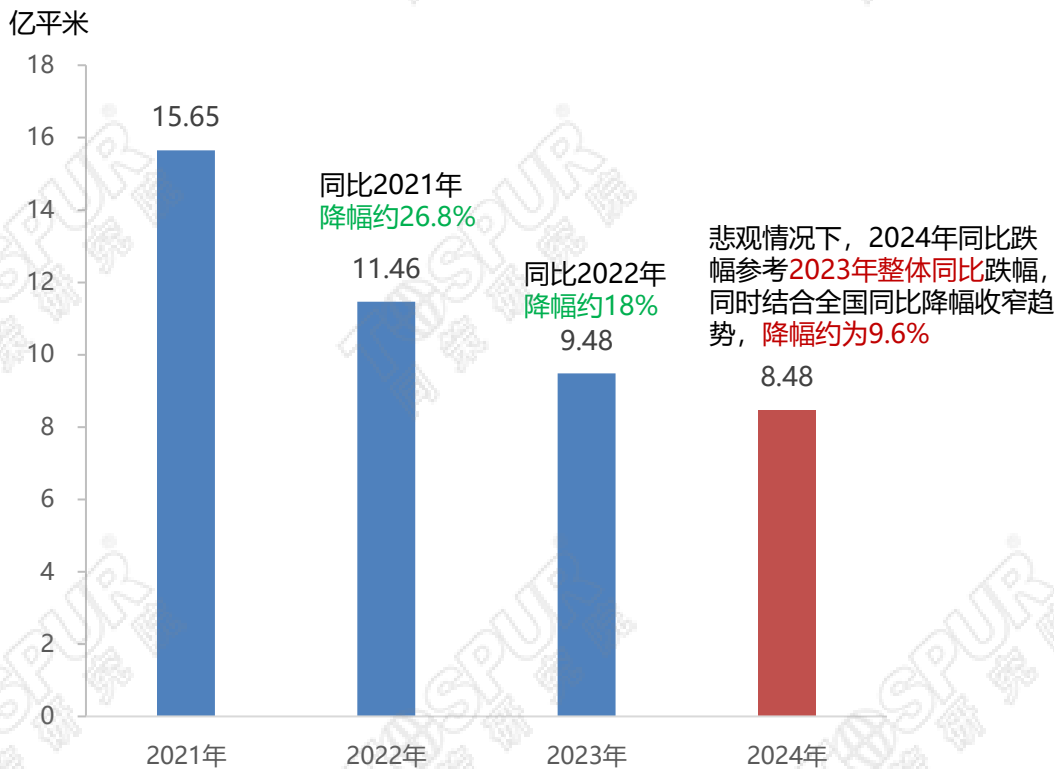
样本三四线城市：2023年较2022年同比降幅**6.4%**



2024年全国销量推算参考2023年全年同比跌幅

预计全年成交**8.90亿平米住宅**，全年同比**下跌5.1%**

2024年全国商品住宅销量测算（悲观）



注：2023年12月统计局数据未出，当前为根据1-11月数据估值

注：样本二线城市为成都、大连、福州、杭州、合肥、济南、南昌、南京、宁波、青岛、厦门、沈阳、苏州、天津、武汉、西安、长春、长沙、郑州、重庆。

样本三四线城市为东莞、常州、嘉兴、南通、徐州、镇江、扬州、佛山、昆山、连云港、洛阳、汕头、烟台、中山、珠海、金华、泉州、九江、泸州、舟山、湖州、宿迁、淮安、泰州、芜湖、绍兴、常熟、丽水、衢州、盐城。

数据来源：同策研究院、国家统计局、

Part 3.

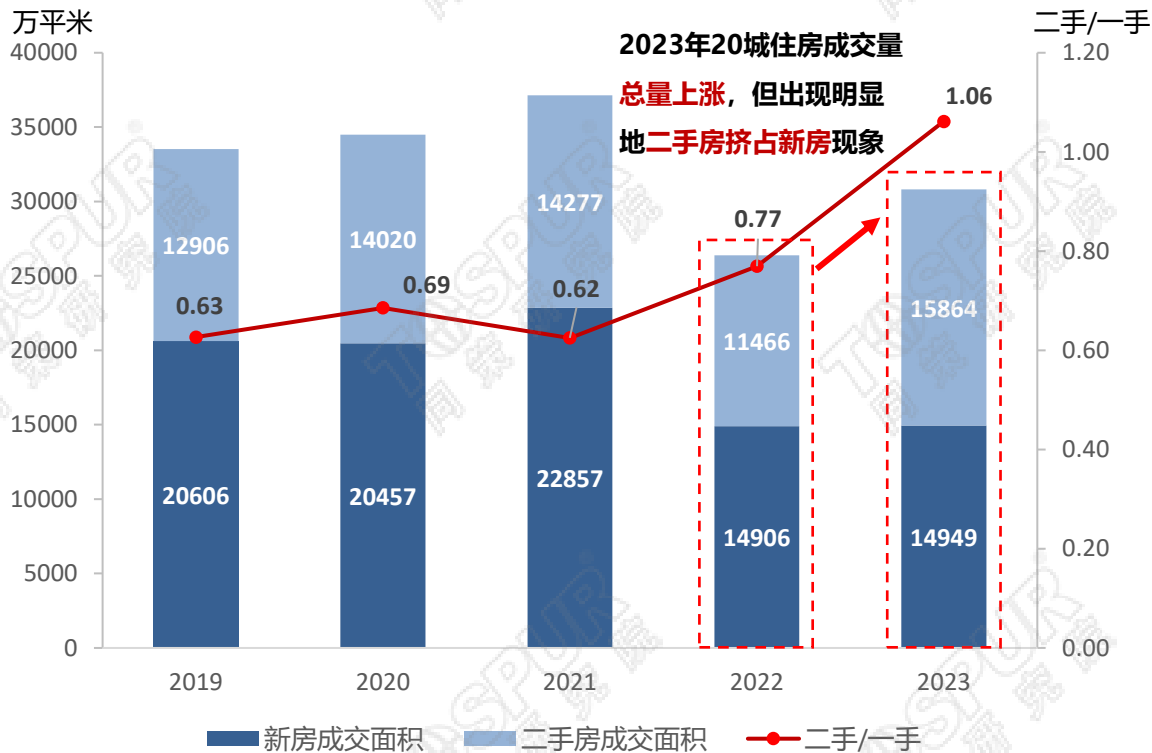
2024年楼市趋势和投资机会

- ◆ 01 2024-2025年总体趋势研判
- ◆ 02 2024年新房市场趋势研判
- ◆ 03 二手房对新房的替代更加明显
- ◆ 04 投资布局机会研判

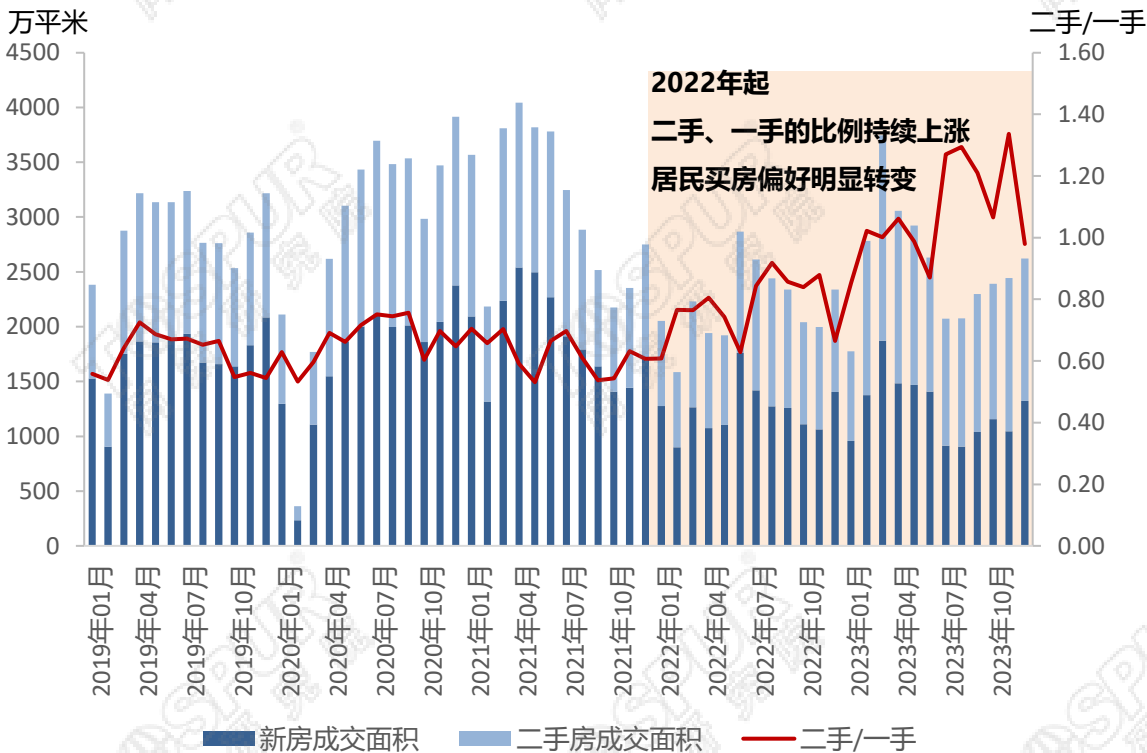
二手房冲击新房去库存，对新房替代效应会更加明显

2023年是二手房与新房成交比发生重大变化的转折年，从20城新房、二手房成交量来看，2023年两者成交比从2022年0.77上
升至1.06，绝对值发生了实质的逆转，随着二手房供应上量涨价跌、需求上行政干预下的税费优惠、购房人群增多等趋势下，二
手房优势会更加明显，也将加速对新房市场的挤占

20城新房、二手房成交量



20城新房、二手房成交量



注：20城包括北京、上海、深圳、广州、重庆、杭州、武汉、宁波、合肥、天津、南京、成都、大连、厦门、西安、青岛、济南、南昌、郑州、南宁
数据来源：dataIn

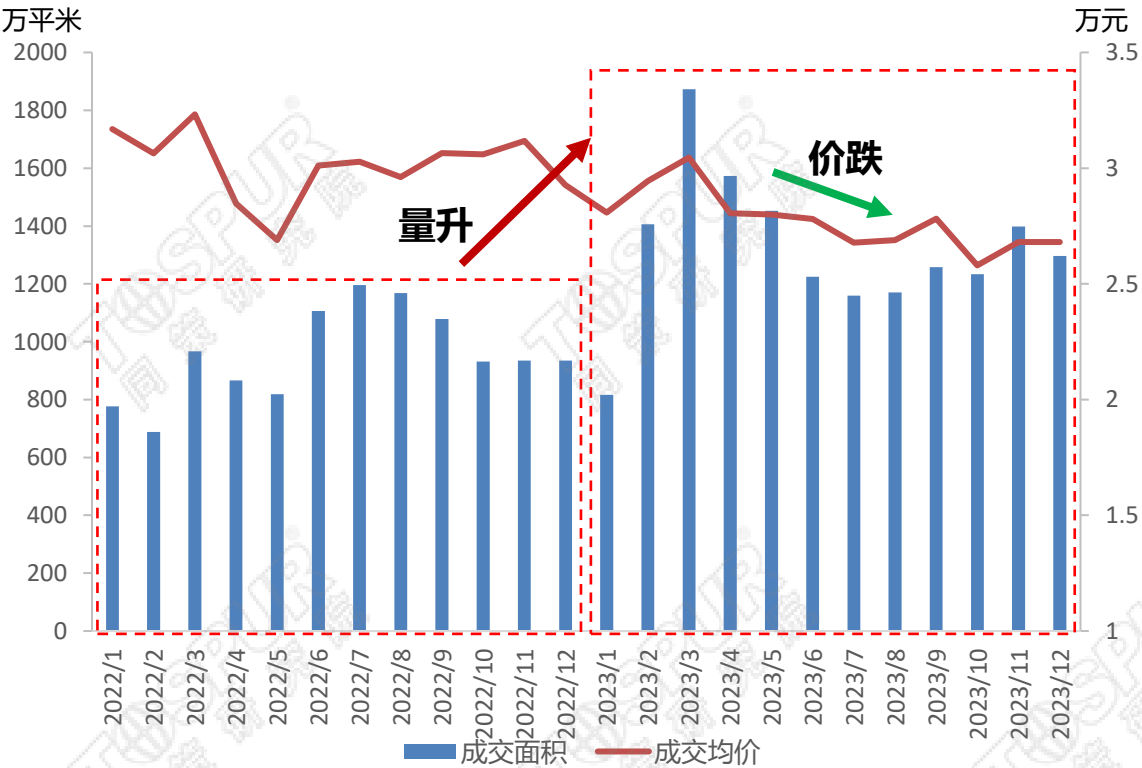
二手房市场规模上升明显，一二线城市二手房成交同比上涨38.4%

2023年20城合计成交二手房15864万平方米，同比上涨38.4%，20城中有19城成交量同比上涨，一二线城市的二手房市场出现明显的量涨价跌

样本20城2022年与2023年成交量对比（单位：万平米）

城市	2022年			2023年			二手房成交 同比
	新房 成交面积	二手房 成交面积	二手房与 新房比值	新房 成交面积	二手房 成交面积	二手房与 新房比值	
北京	767	1207	1.57	639	1370	2.15	13.60%
上海	1016	1156	1.14	916	1383	1.51	19.60%
深圳	599	191	0.32	629	272	0.43	42.50%
广州	875	717	0.82	1025	840	0.82	17.10%
天津	1097	866	0.79	1087	1294	1.19	49.40%
重庆	660	988	1.50	564	1096	1.94	11.00%
杭州	525	370	0.70	459	616	1.34	66.60%
南京	800	623	0.78	983	865	0.88	38.80%
武汉	352	711	2.02	359	1046	2.91	47.30%
成都	788	1255	1.59	829	1797	2.17	43.30%
大连	712	279	0.39	539	351	0.65	25.50%
厦门	1545	259	0.17	1632	248	0.15	-4.00%
西安	250	562	2.25	196	985	5.02	75.40%
宁波	192	524	2.73	201	661	3.30	26.10%
青岛	766	385	0.50	916	590	0.64	53.20%
济南	1280	346	0.27	1151	505	0.44	45.80%
南昌	983	163	0.17	855	219	0.26	34.40%
合肥	341	335	0.98	307	658	2.14	96.30%
郑州	849	356	0.42	1102	811	0.74	127.60%
南宁	508	171	0.34	562	255	0.45	49.60%
合计	14906	11466	0.77	14949	15864	1.06	38.40%

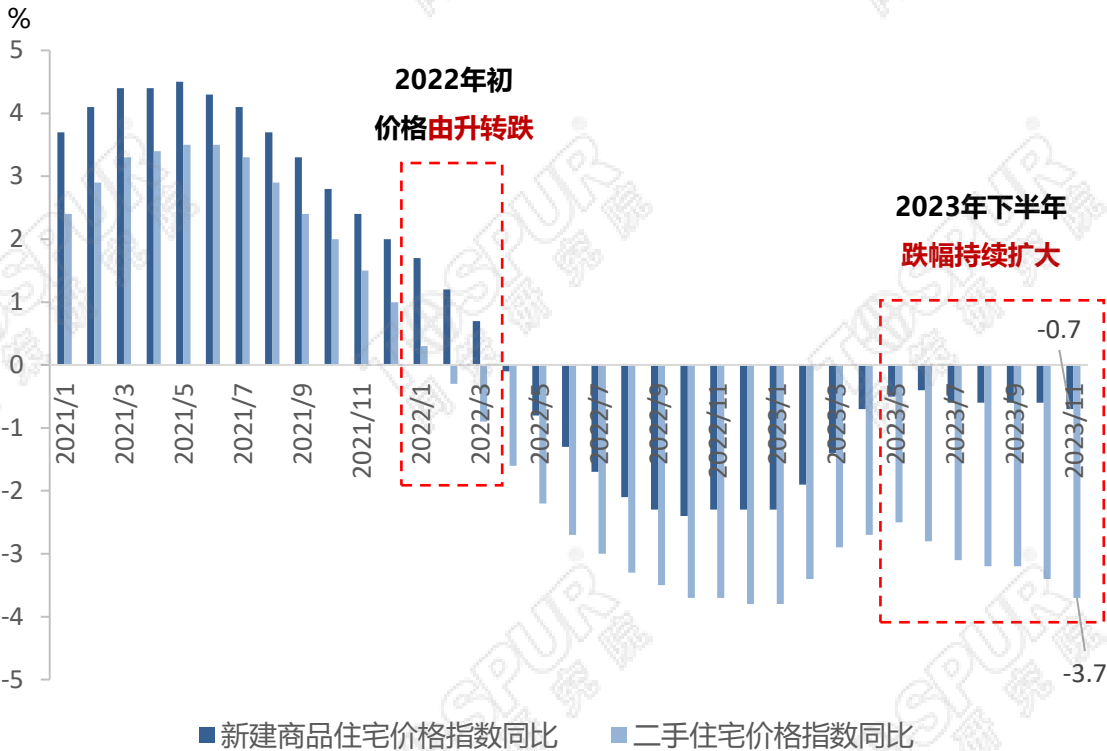
样本20城2021-2023年二手房成交量价



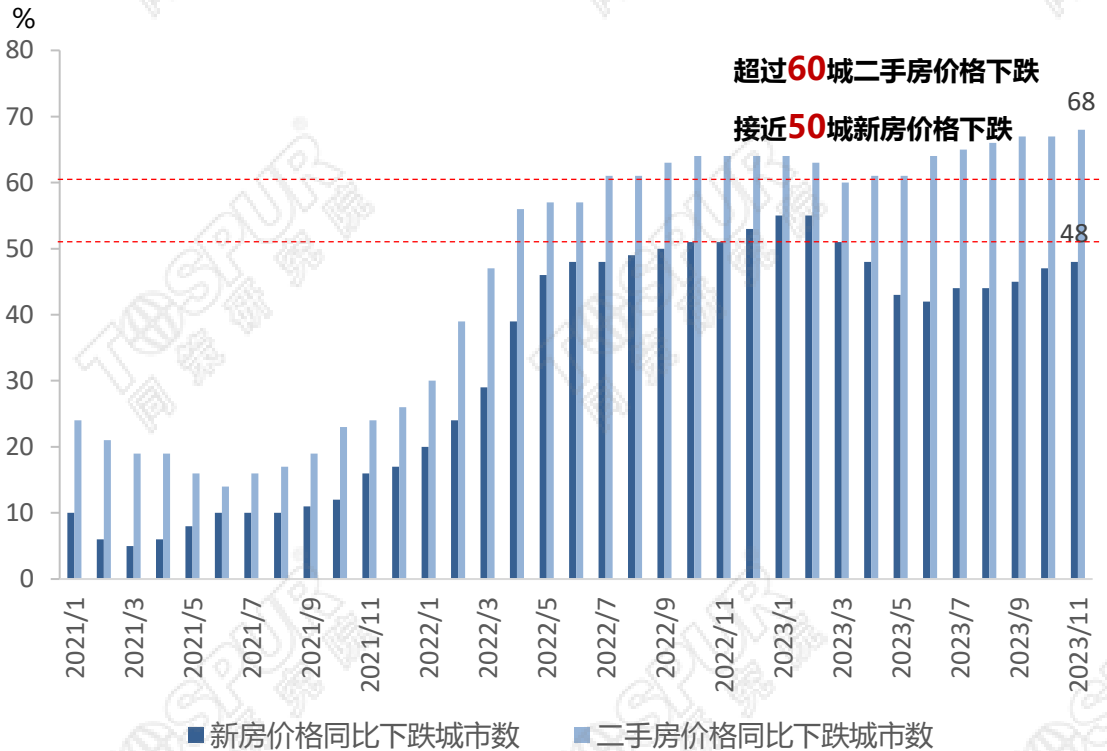
二手房价格加速下跌，性价比优势更加突出

除了现房优势，二手房加速替代新房的另一原因是价格调整更迅速，房价跌幅远超新房。截至2023年底，70城价格指数二手房比新房同比多下跌3个百分点，70城中约68城二手房价格同比下跌

70个大中城市新建商品住宅、二手住宅价格指数同比



70个大中城市新建商品住宅、二手住宅价格同比下跌城市数

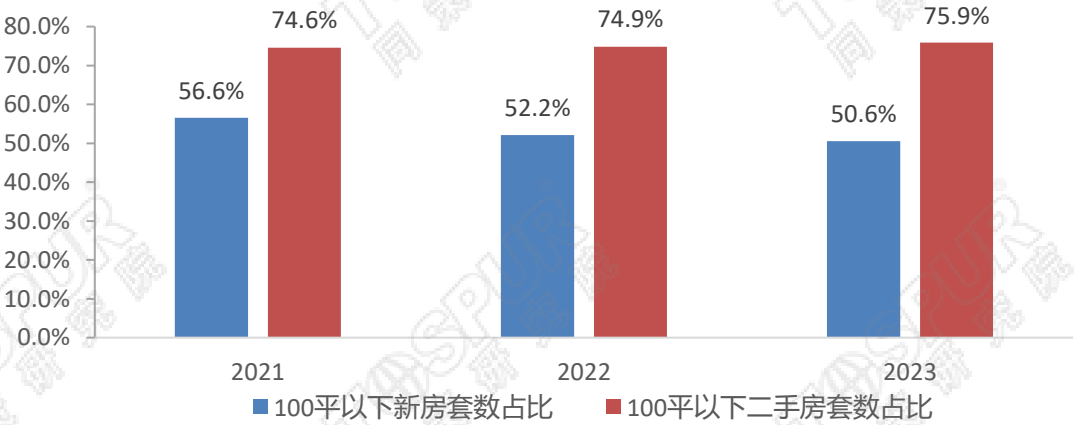


数据来源: wind

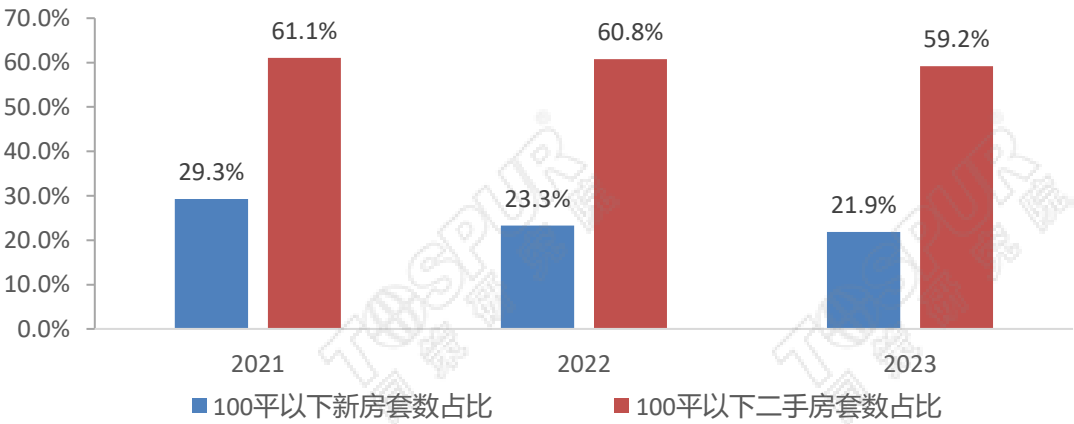
刚需分流进入二手房市场，影响新房市场去化

从样本城市成交结构看，以100平为划分标准，定义100平以下为刚需。一线、二线城市100平以下的二手房成交占比明显超过新房成交占比，均明显出现刚需进入二手房市场的现象

2021至2023年一线城市新房、二手房中100平以下成交占比



2021至2023年样本二线城市新房、二手房中100平以下成交占比



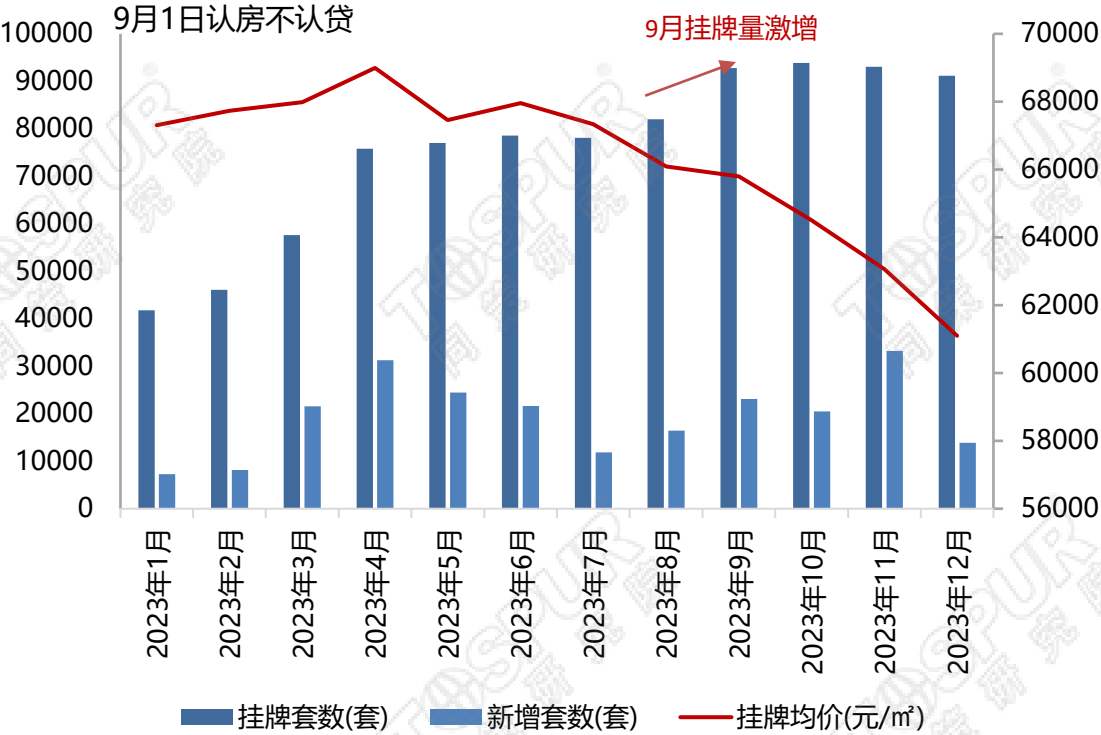
2021至2023年一线城市新房、二手房中100平以下成交套数占比

城市	类型	2021	2022	2023
上海	新房	57.6%	48.1%	43.0%
	二手房	78.5%	78.9%	78.9%
北京	新房	54.3%	47.3%	46.4%
	二手房	70.9%	72.4%	73.6%
深圳	新房	62.1%	60.1%	62.5%
	二手房	77.6%	77.6%	81.5%
广州	新房	52.3%	53.1%	50.5%
	二手房	71.5%	70.6%	69.6%
南京	新房	35.9%	29.2%	30.9%
	二手房	73.4%	73.5%	72.4%
苏州	新房	23.2%	19.0%	16.0%
	二手房	52.3%	51.5%	51.7%
杭州	新房	40.7%	24.5%	24.9%
	二手房	66.1%	67.5%	67.4%
宁波	新房	36.6%	33.0%	28.9%
	二手房	40.9%	43.3%	40.3%
合肥	新房	31.5%	27.1%	17.4%
	二手房	65.9%	67.0%	64.5%
济南	新房	12.7%	9.4%	10.0%
	二手房	63.0%	60.1%	56.5%
青岛	新房	24.5%	20.9%	25.0%
	二手房	65.8%	62.7%	61.3%

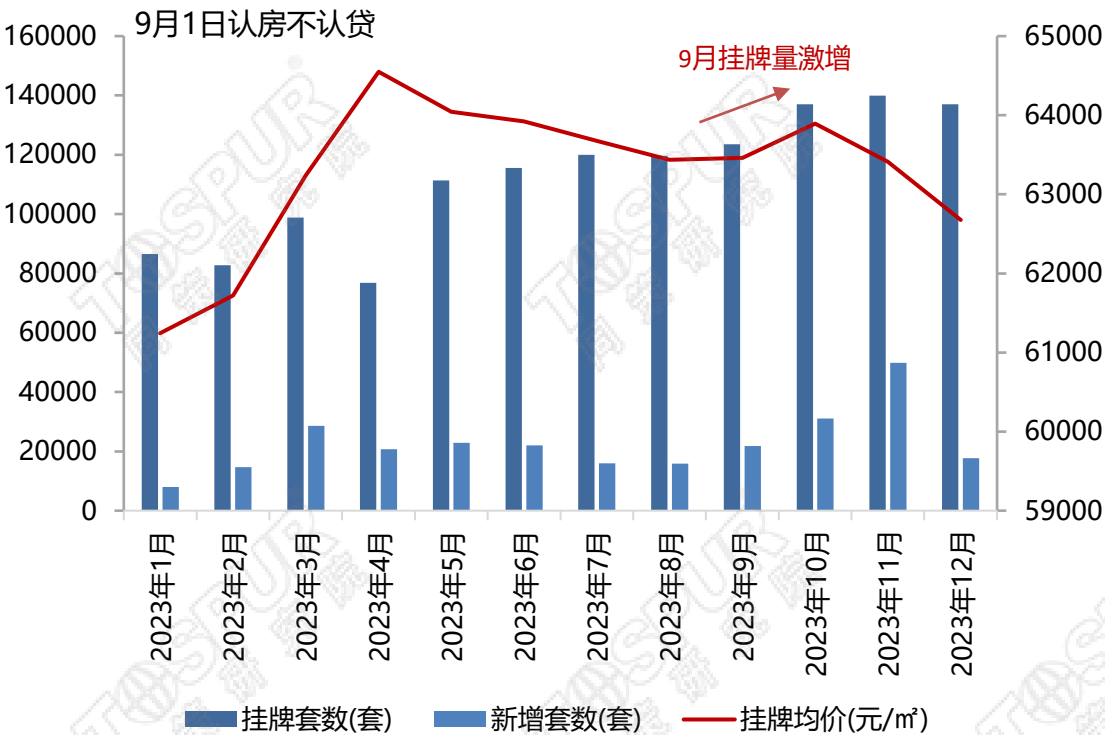
去库存阶段，二手房供应量会上升，一线城市挂牌量激增

2023年一线城市二手房挂牌量持续增长，尤其9月“认房不认贷”相继落地，因政策利好于置换客群，二手房挂牌量均大幅上涨，但新政效果持续性不足、反而加重房东的悲观预期，加速降价抛售

2023年上海二手房挂牌走势



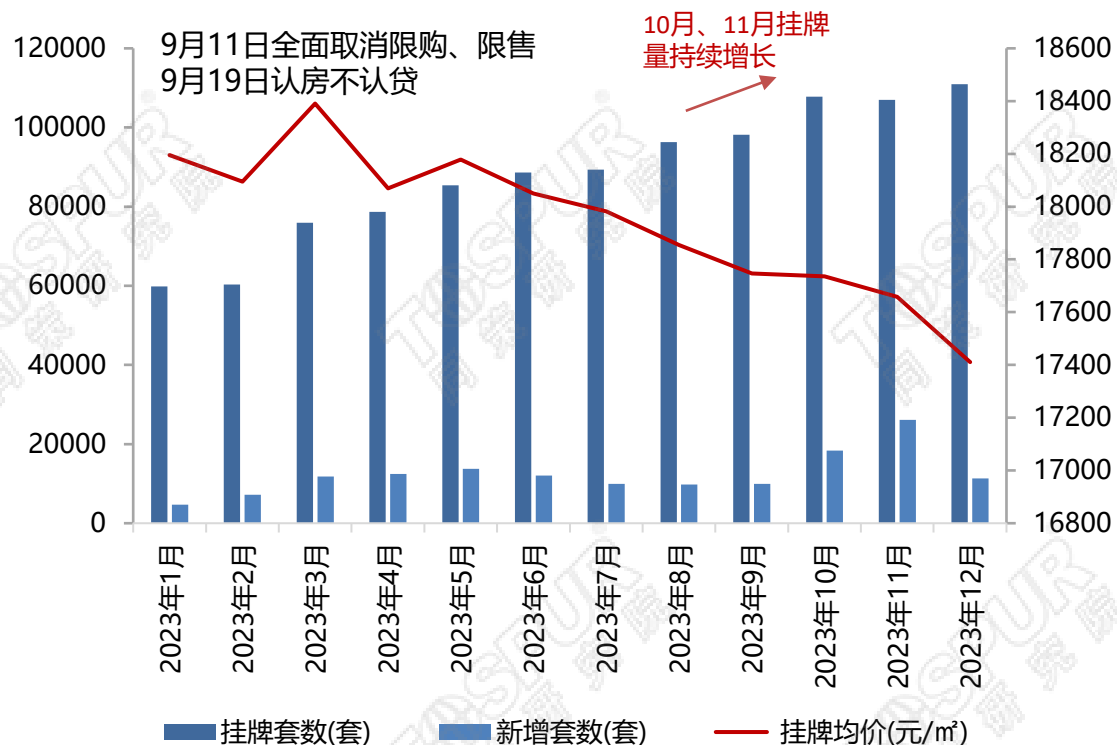
2023年北京二手房挂牌走势



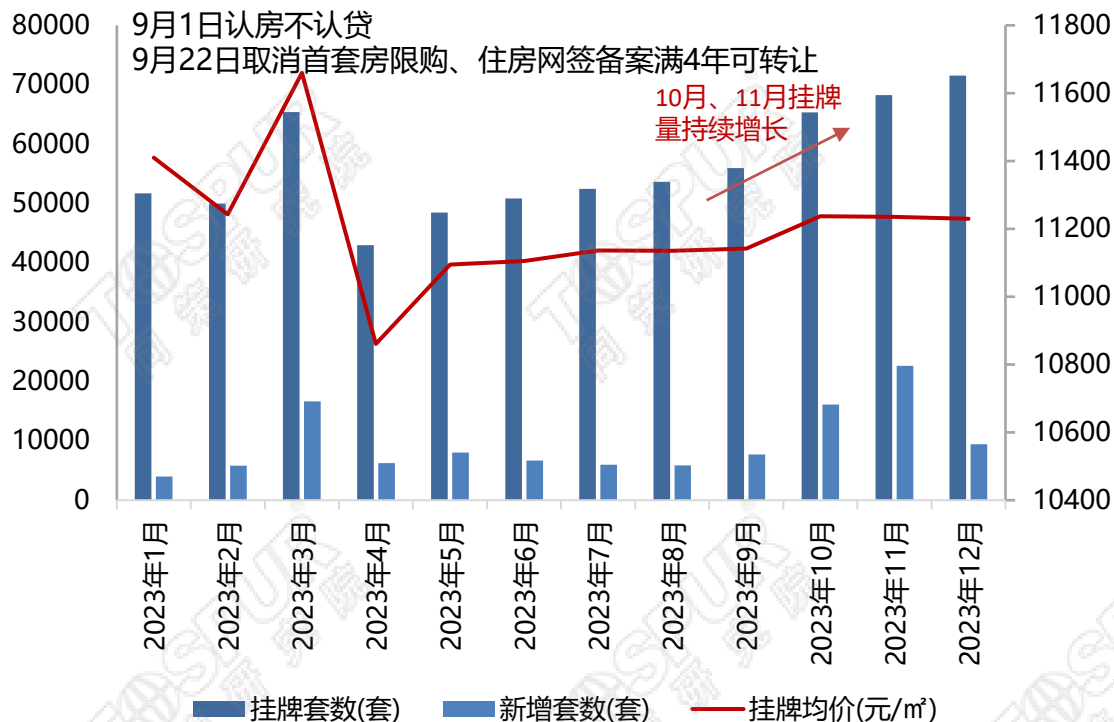
去库存阶段，二手房供应量会上升，二线城市挂牌量也明显增长

2023年二线城市挂牌量稳步上涨。

2023年青岛二手房挂牌走势



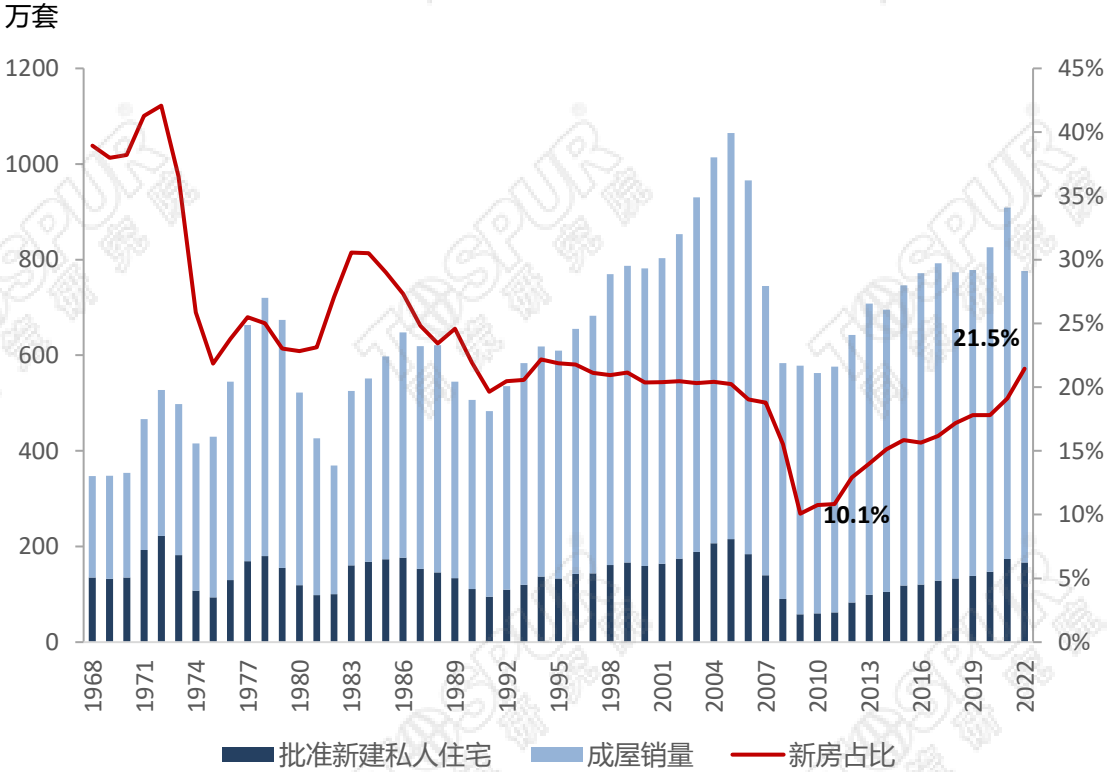
2023年长沙二手房挂牌走势



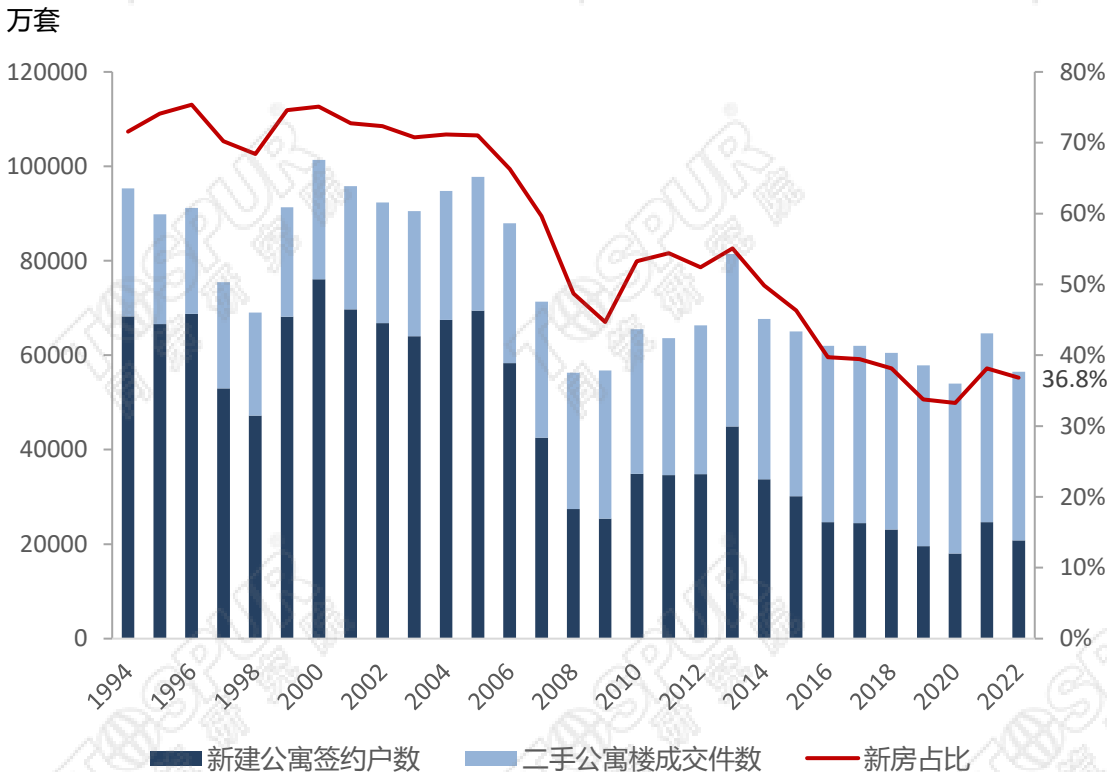
二手住宅替代新房的国际市场规律

从国际经验来看，发达国家早期经历城市化建设后，最终进入存量时代，新房占市场比重下滑，二手房成交占比上升成为市场主导。以美国为例，2009年新房占比最低时仅约10.1%，后期回升至21.5%，日本首都圈成交的新房占比下跌至约36.8%

美国新房、二手房容量对比及新房占比



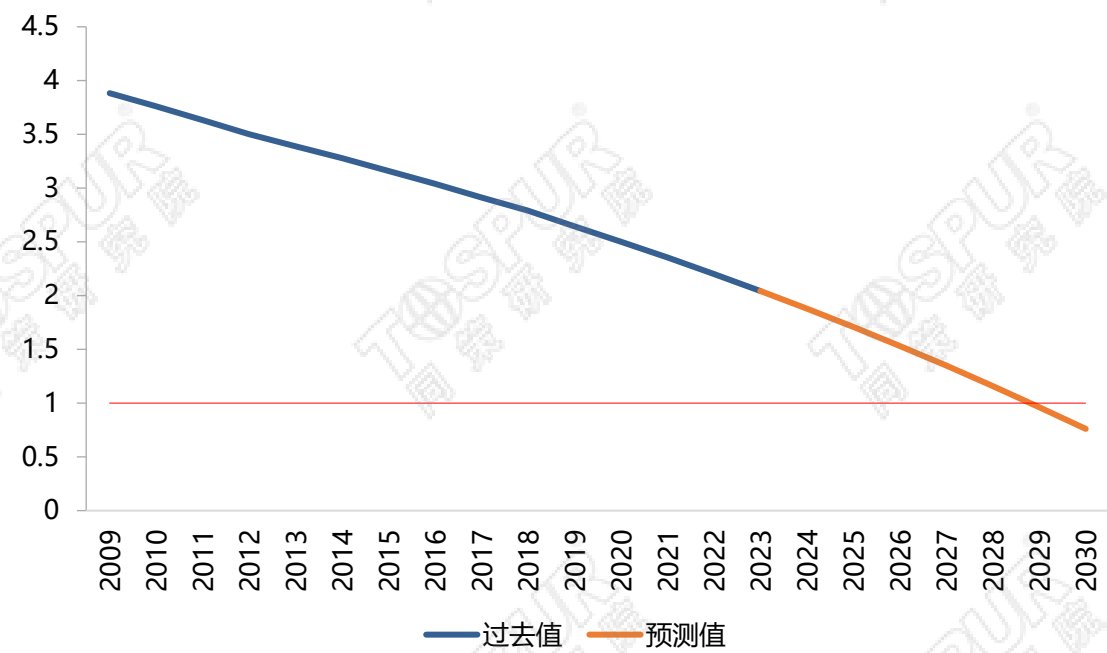
日本首都圈新房、二手房容量对比及新房占比



预计到2029年左右，二手房成交面积将超过新房

建立模型预测一手、二手房的交易量比重变化，预计未来将一直呈现下滑趋势，到2029年左右，二手房的成交面积将超过新房成交面积

一手二手面积比预测图



数据来源：同策研究院、wind

一手二手比预测表

年份	过去值	预测值
2009	3.880745	
2010	3.759933	
2011	3.631197	
2012	3.501944	
2013	3.388453	
2014	3.279235	
2015	3.158017	
2016	3.038412	
2017	2.912701	
2018	2.789803	
2019	2.642824	
2020	2.501471	
2021	2.354246	
2022	2.201903	
2023	2.04313	
2024		1.879127
2025		1.708728
2026		1.532164
2027		1.348999
2028		1.159367
2029		0.962783
2030		0.759217

Part 3.

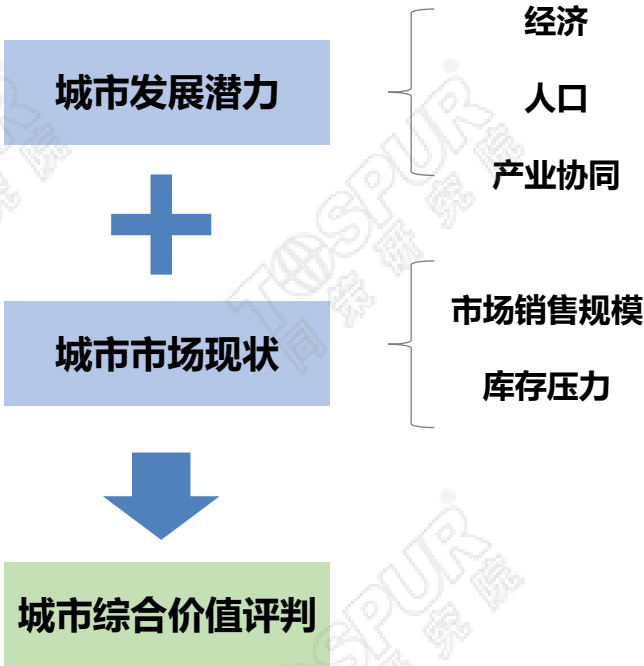
2024年楼市趋势和投资机会

- ◆ 01 2024-2025年总体趋势研判
- ◆ 02 2024年新房市场趋势研判
- ◆ 03 二手房对新房的替代更加明显
- ◆ 04 投资布局机会研判

开发投资的布局机会：城市投资价值 and 机会研判

城市投资价值判断主要从城市经济、人口、产业协同及市场现状四个维度出发，共7个指标，来衡量城市的发展潜力和市场现状，最终筛选出有投资价值的城市

城市投资价值筛选判断逻辑



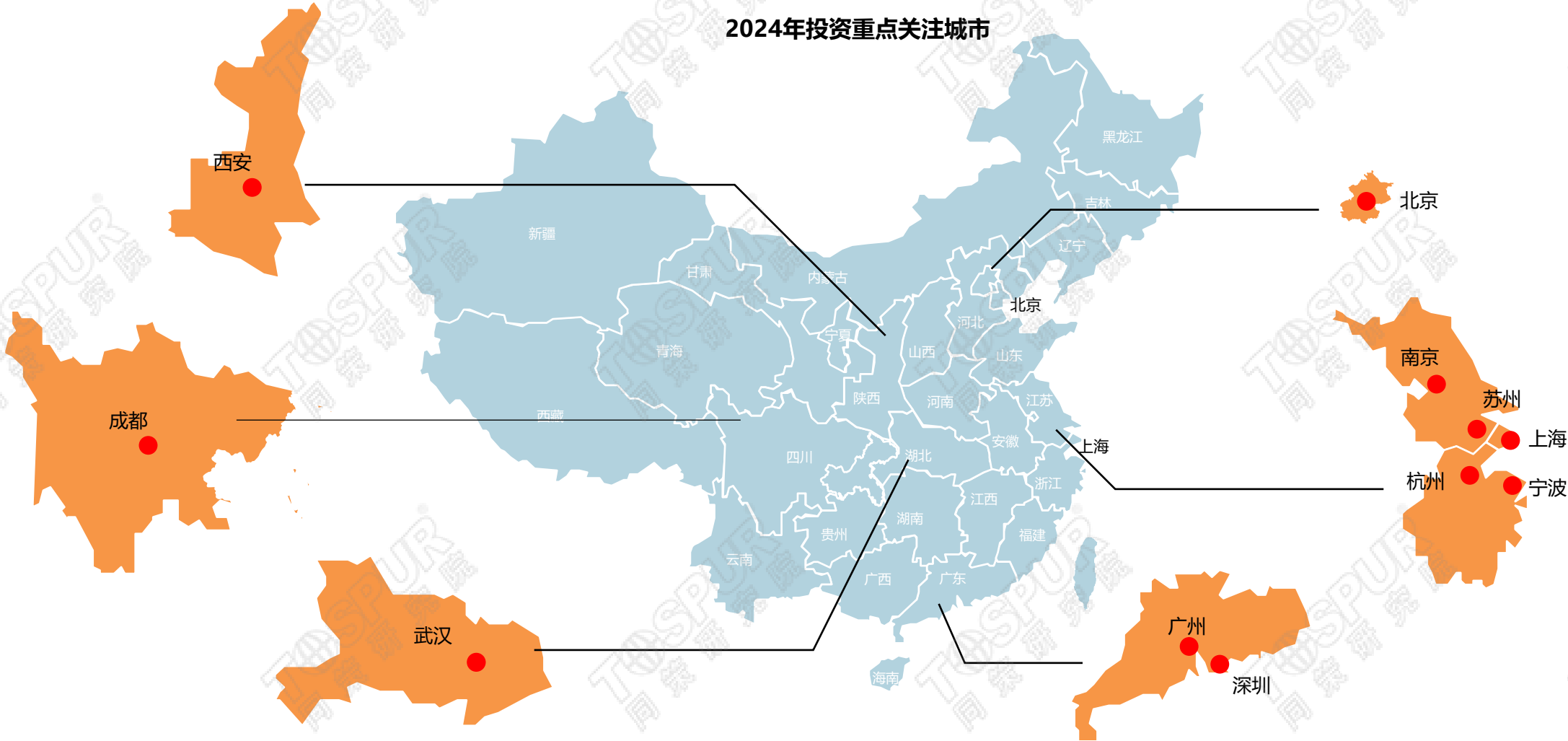
城市投资价值筛选-指标体系和指标含义

经济指标	城市GDP总量	代表城市经济水平和购买力基础
	近三年GDP年均复合增速	代表城市经济发展速度和成长潜力
人口指标	常住人口总量	代表城市整体购房需求基数
	近三年外来人口净流入	代表城市人口吸引力和新增需求规模
产业协同能力指标	产业协同能力定性打分	代表城市在都市圈内产业定位、与核心城市的协同能力，即是否能有效承接核心城市产业投资的外溢
房地产市场指标	近两年年均市场销售面积	衡量城市市场容量和需求活跃度
	库存去化周期	衡量城市市场供需情况和库存风险

开发投资的布局机会：城市投资价值 and 机会研判

2024年房地产市场依然处于触底调整阶段，一定主要投资拿地的风险，通过产业、经济、人口等综合研判，一二线城市投资确定性相对更强、且未来市场回暖更加领先。建议重点关注投资价值高、市场风险低的核心城市

2024年投资重点关注城市



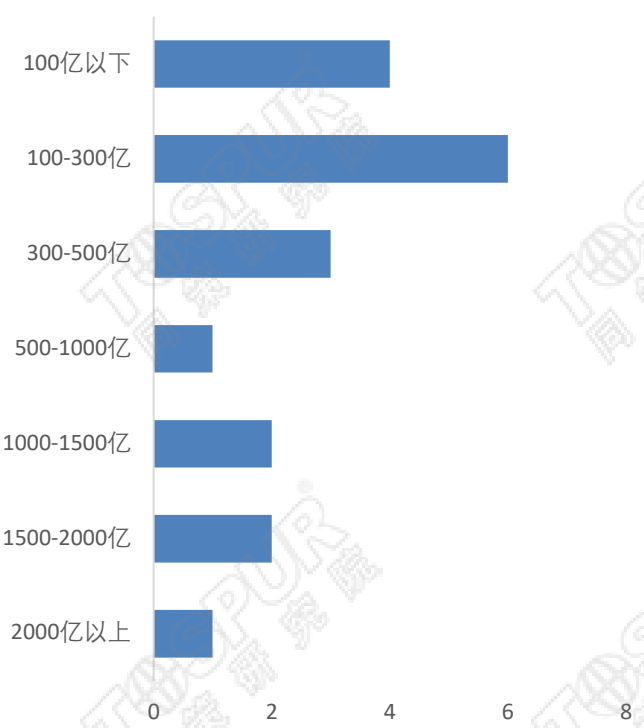
存量投资的机会：1.2万亿投资性房地产（Top20上市房企）

伴随进入存量时代，非住宅资产如自持类资产的投资与运营已成为各大房企选择之一。2022年，Top20上市房企的投资性房地产规模达约1.2万亿，其中79%为以单纯房地产销售业务为主房企，投资性房地产规模达约5447亿

Top20上市房企投资性房地产规模（单位：亿元）



Top20上市房企投资性房地产规模分级（单位：个）



以房地产销售业务为主
Top20房企占比
79%

↓

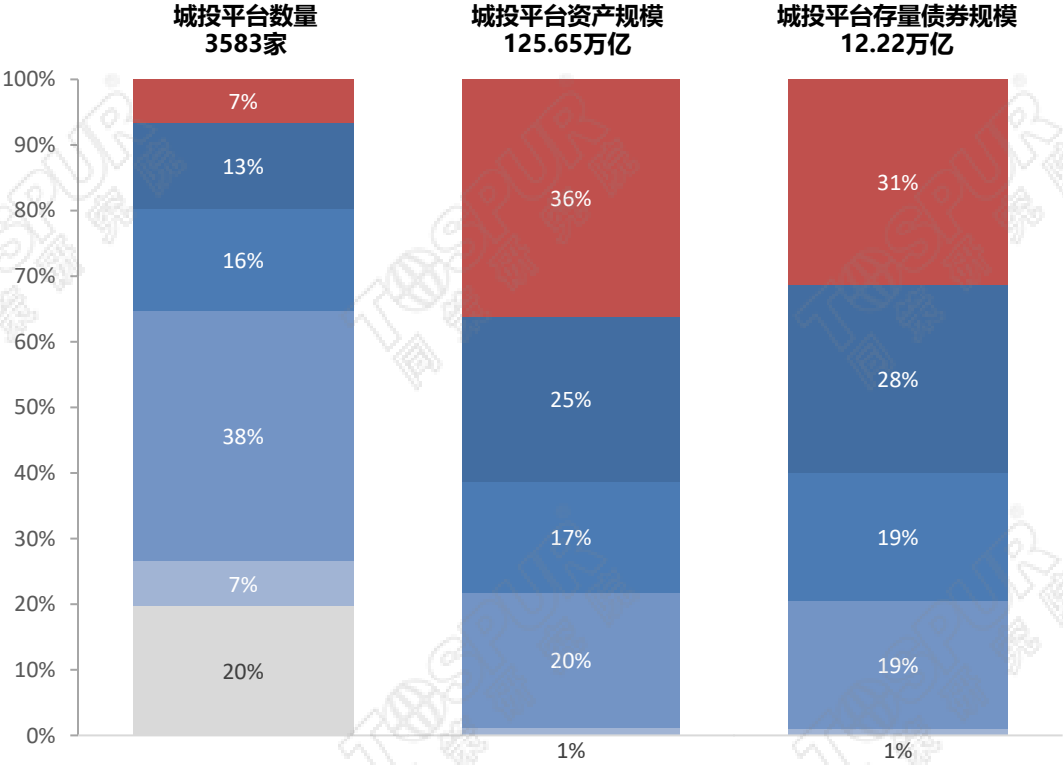
投资性房地产规模
5447亿

数据来源：同策研究院

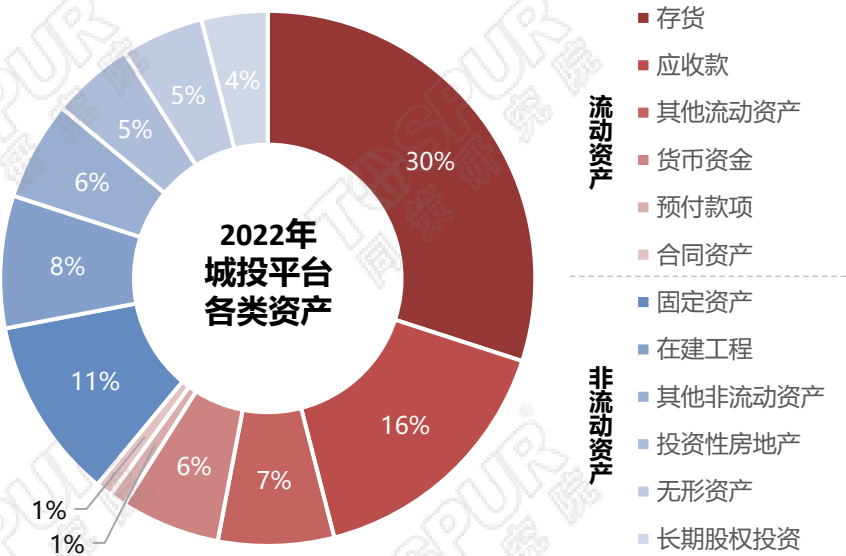
存量投资的机会：涉房国企沉淀大量资产

伴随产业升级和城市更新，作为承担着城市发展责任的国资背景企业，手上沉淀着大量存量资产。截止2022年12月31日，发行过债券的城投平台共3583家，可统计的总资产规模约125.65万亿，存量债券规模约12.22万亿。在各类资产中，存货的占比最高，各城投平台间虽有差异，但通常为代建项目和土地资产，资产规模约在37.7万亿左右

2022年各城投平台数量、资产、存量债券构成



2022年城投平台各类资产构成

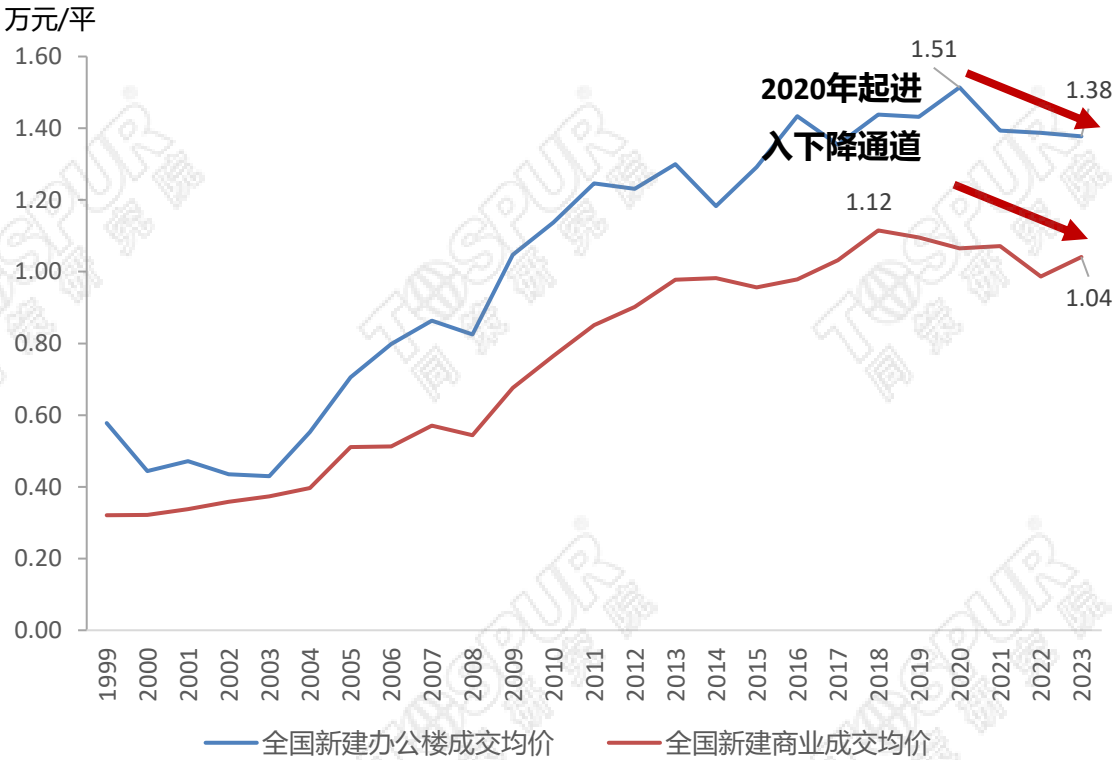


数据来源：同策研究院

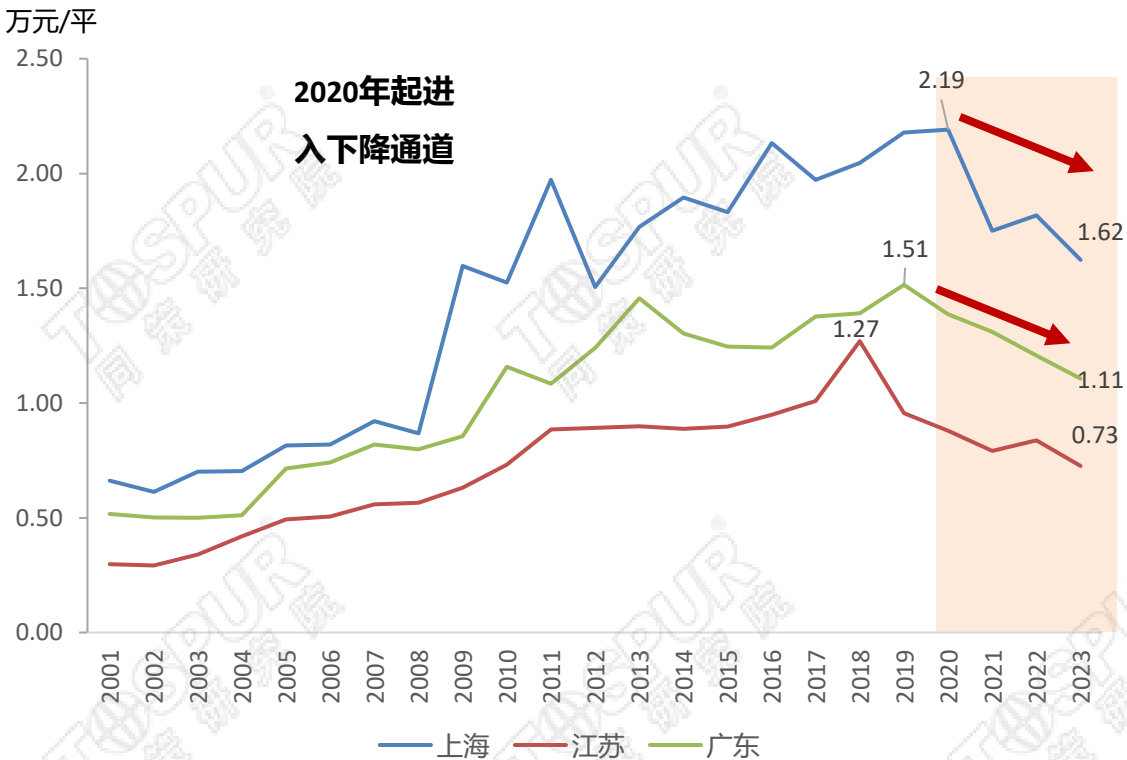
存量投资的机会：物业价格下跌，投资收益率提升

从全国来看，2020年起办公、商业类物业进入下跌通道。办公价格相比2020年的高点下跌了8.6%，商业价格相比2018年的高点下跌了7.1%。非住宅类物业（含商业办公工业等）价格跌幅更高。而物业价格下跌也使得优质运营服务的收益率出现提升

1999至2023年全国新建办公楼、商业成交均价



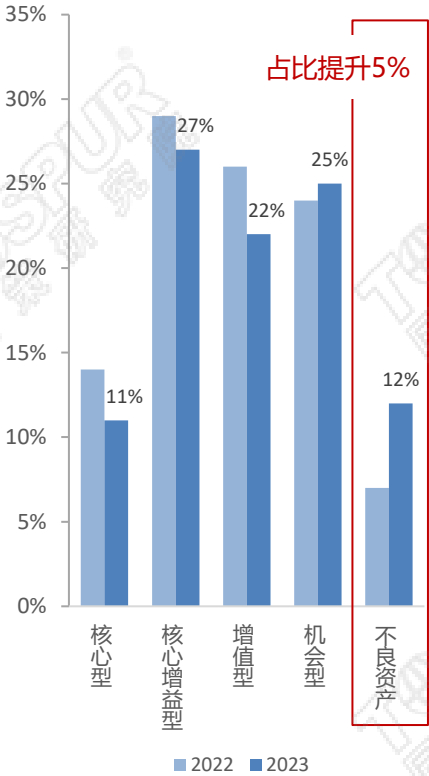
1999至2023年上海、江苏、广东非住宅物业成交均价



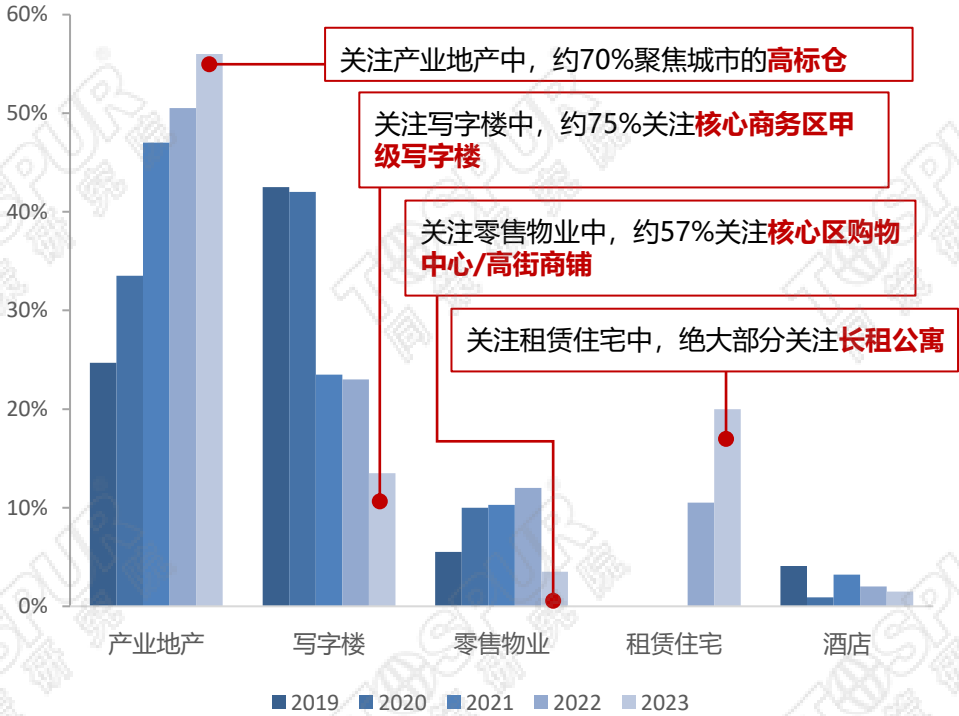
存量投资的机会：产业地产受青睐，生命科学地产关注度攀升

在其他存量资产方面，根据年初的投资者意向调查，投资者对不良资产的关注度大幅提升，在物业类型上青睐产业地产和租赁住宅，另类资产中的生命科学地产、冷链物流等也是关注方向，而往年较为关注的写字楼、商铺等关注度在逐渐下滑

投资者的策略选择



获投资者青睐的物业类型



投资者对各种另类资产的关注度

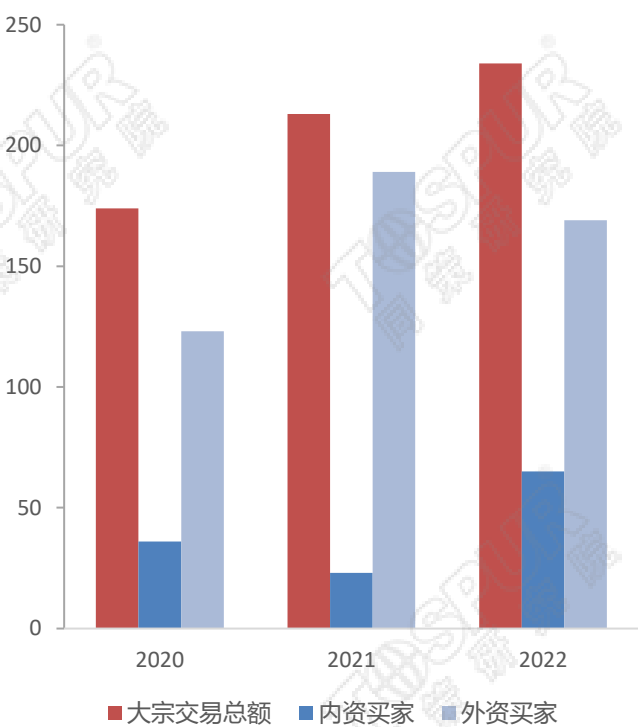


数据来源：CBRE世邦魏理仕，同策研究院

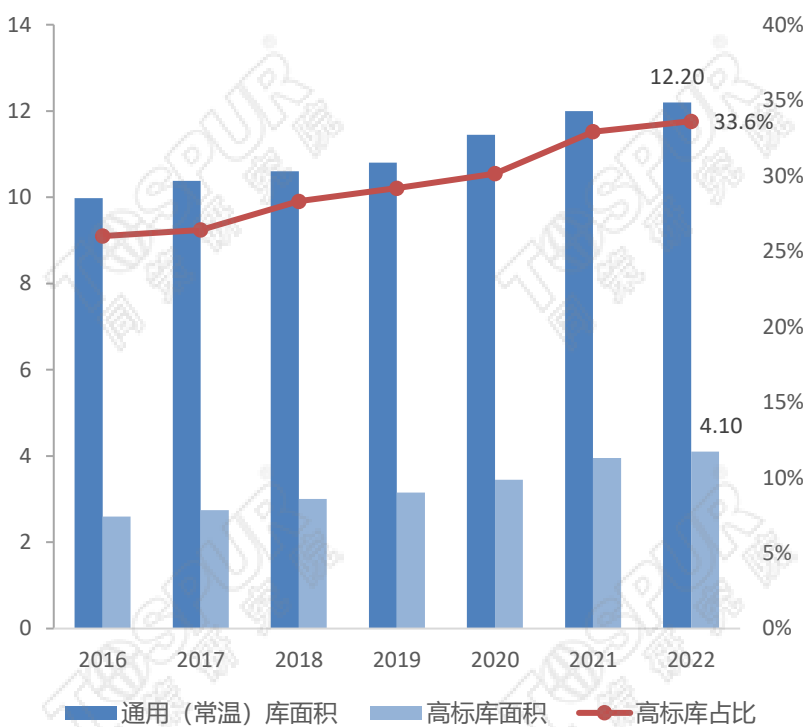
存量投资的机会：仓储物流地产获外资关注，看重长期稳健收益

进出口、电商、高端制造是驱动物流地产发展的主要原因，近年物流大宗投资交易总额持续攀升，以外资买家为主。截止2022年底，全国仓储总面积达12.2亿m²，其中高标库4.1亿m²，占比持续提升。在32个主要物流节点城市，虽然2023年受经济震荡和消费疲软等影响，高标库租金有所下滑，空置率上行，但整体相对稳定

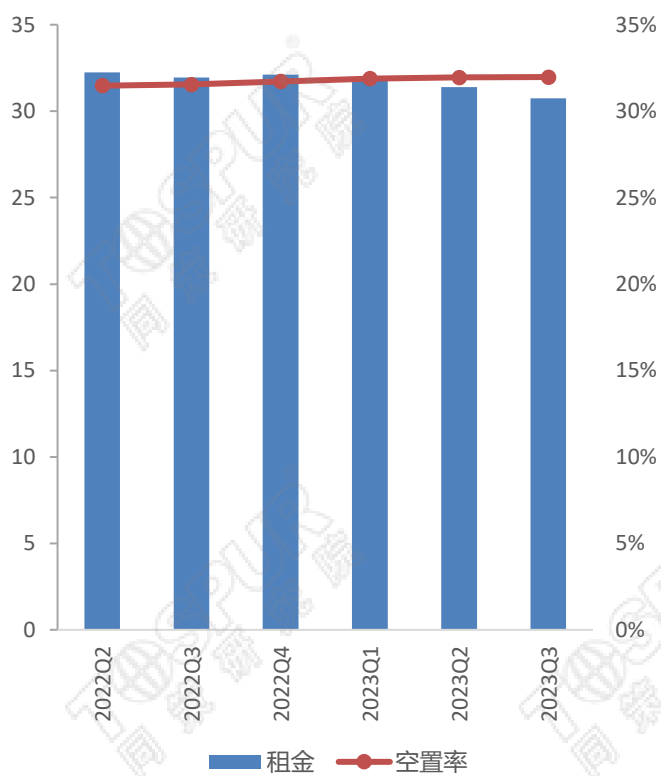
北上广深、成都、西安等城市
物流大宗交易额与内外资买家（亿元、%）



全国仓储总面积、高标库面积及占比（亿m²、%）



全国32个主要物流节点城市
高标库平均租金及空置率（元/m²·月、%）



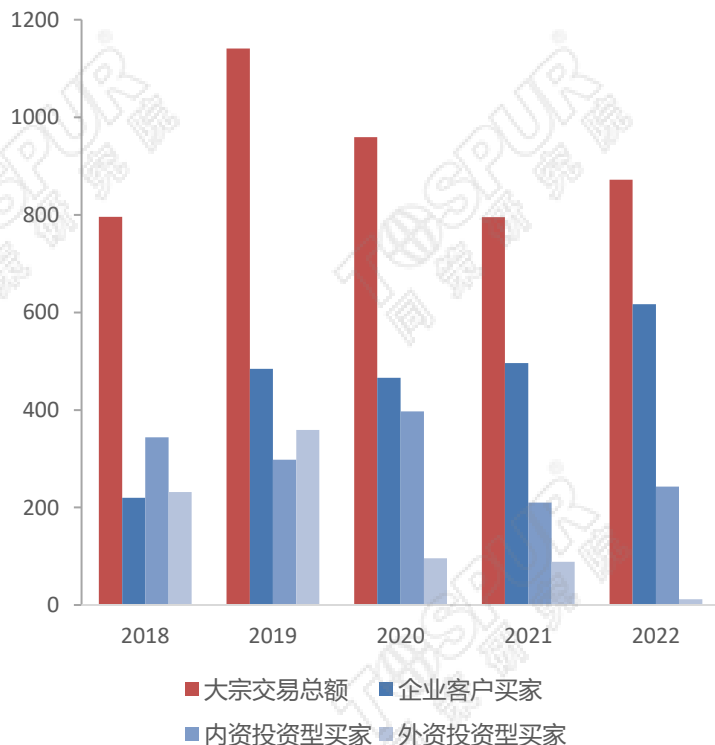
高标库优点：高空间利用率、高效快速的操作流程和准确可靠的库存管理

数据来源：Colliers高力国际，中国仓储与配送协会，物联云仓，同策研究院

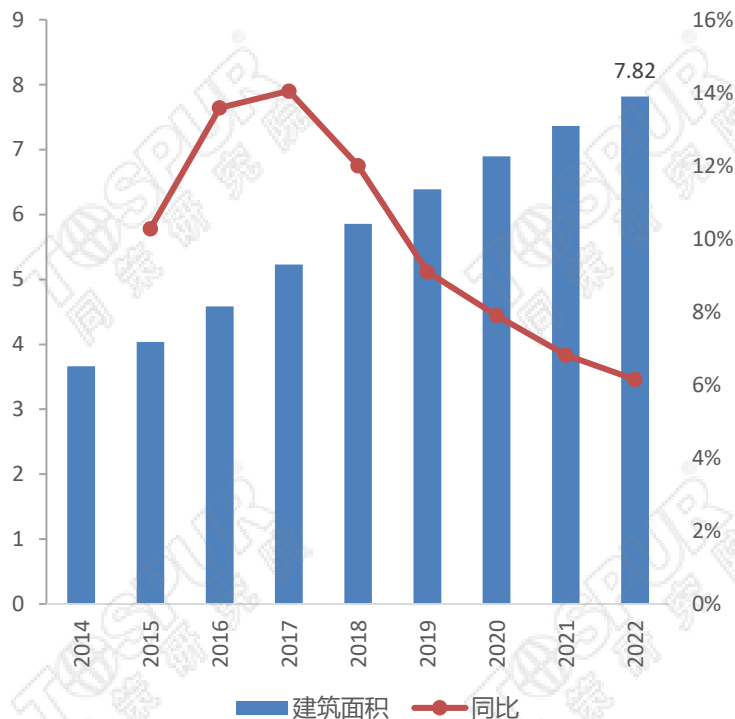
存量投资的机会：办公物业净吸纳量下滑，大宗交易自用比例提升

办公物业的大宗交易额始终较为活跃，但伴随当前投资风险不确定性增加，主力买家从投资型买家转变为企业客户。截止2022年底，全国办公楼运营服务市场的总在管建筑面积7.82亿 m^2 ，同比增速呈现逐年放缓趋势。从全国18个重点城市来看，甲级写字楼的净吸纳量在逐年下滑，空置率升高，多数城市的空置率在20%以上

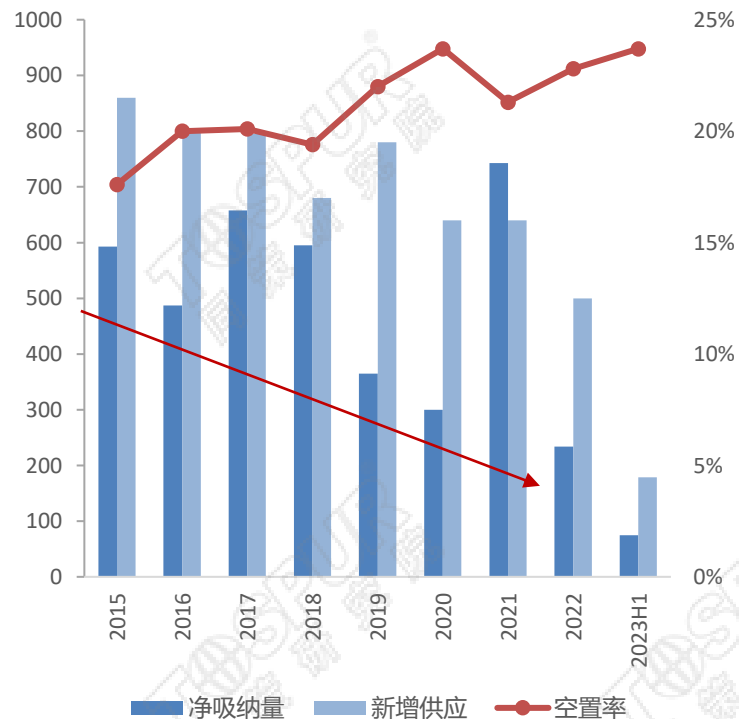
北上广深、成都、西安等城市
办公楼大宗交易额与买家类型（亿元、%）



全国办公楼运营服务市场在管建面（万亿 m^2 ）



全国18个重点城市甲级写字楼净吸纳量、新增供应及空置率（万 m^2 、%）

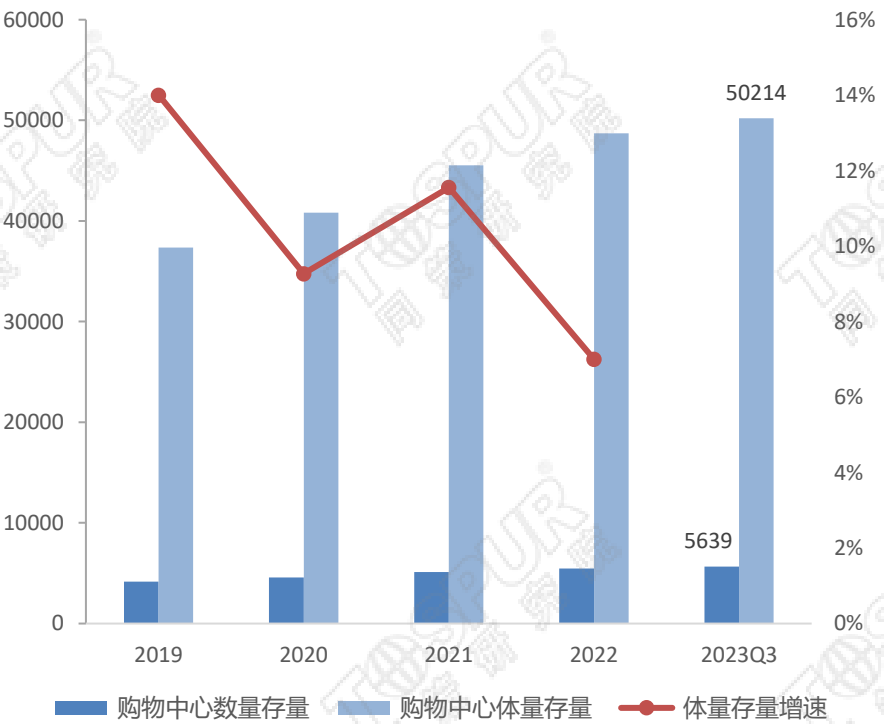


数据来源：Colliers高力国际，国家统计局，CBRE世邦魏理仕，同策研究院

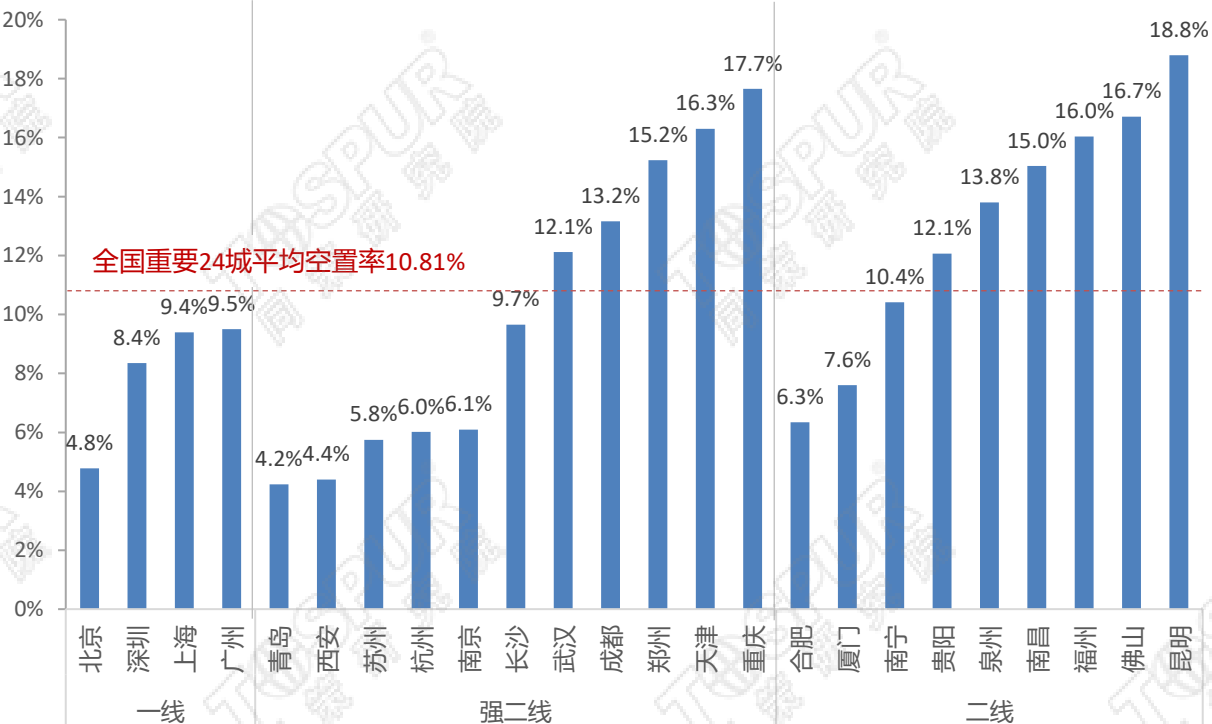
存量投资的机会：一线城市核心商场仍是优质资产

截止2023年三季度，全国购物中心项目约有5639家，体量达5.02亿m²，增速近年有所放缓。2023上半年，全国重点24城平均空置率10.81%，较前两年下滑，其中一线城市整体优异，平均空置率为8.00%，远低于二线城市

全国购物中心数量和体量存量（家、亿m²、%）



2023上半年全国24个重点城市购物中心空置率（%）



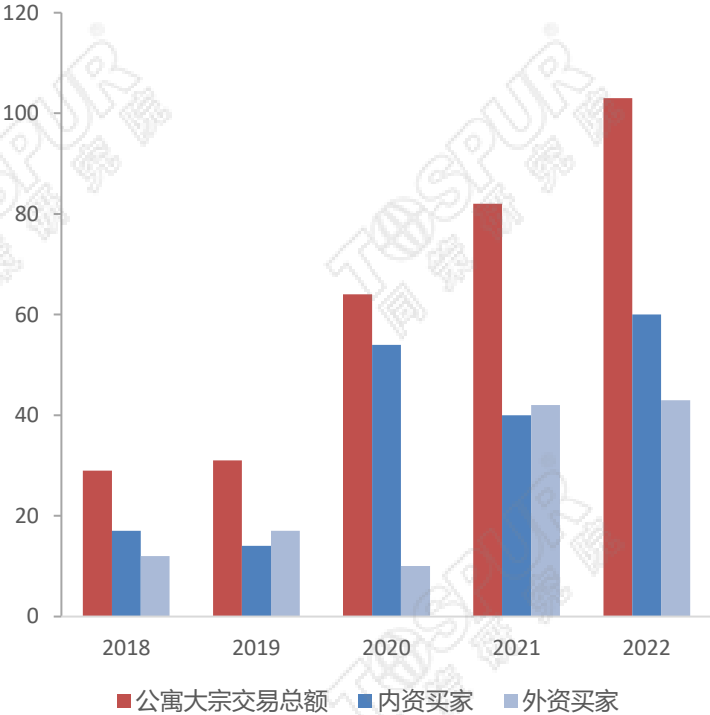
注：存增量数据范围为全国368个城市（不含港澳台）管辖行政区内商业建筑面积3万方及以上购物中心

数据来源：赢商大数据，同策研究院

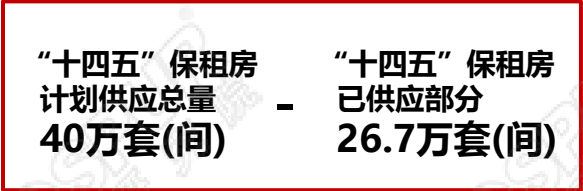
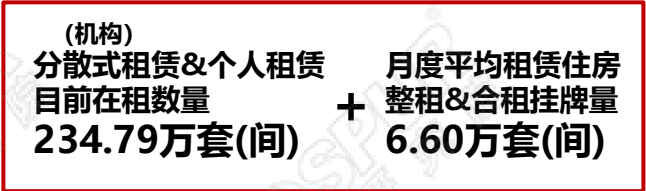
存量投资的机会：REITs退出打通，租赁住宅成近年投资新风口

伴随保租房REITs退出渠道的落地，租赁住宅开始受到投资者青睐。根据七普的实际数据，上海城镇约有290万户的租赁家庭，每年创造总计约900亿左右的租金价值。结合“十四五”规划推测，截至2025年，上海整体租赁住房体量在316万套(间)左右，其中集中式公寓约为30.44万套(间)

北上广深、成都、西安等城市
公寓大宗交易额与买家类型 (亿元、%)



上海租赁住房总量估算



数据来源：赢商大数据，同策研究院



THANK YOU.

让置业体验更美好

TSPUR 同策® | **TSPUR** 同策研究院



更多免费行业报告

并购家

www.ipoipo.cn