

市场前景 | 自媒体称南京楼市突然爆热？让洞察君来看看！

01

听说，南京楼市突然爆热，小阳春要来了？

春节以来，南京市场一直不温不火，1月和2月住宅成交不及2023。根据南京网上房地产数据，2024年2月，新房成交1096套，环比减少33%，与2023年同期5339套相比，同比下降80%；二手房方面，2月成交4314套，环比减少46%，同比下降43%。

图：2022年12月~2024年2月南京住宅成交（套）



资料来源：南京网上房地产，统计数据截止时间（2024.2.29）。

然而，近日来，有自媒体爆料，南京楼市在第9周（2.26~3.3）迎来了一波急速回暖，新房、二手房成交双双大涨。2024年第9周，南京（含高淳、溧水）新房认购环比上涨64.5%，成交环比上涨35.5%，二手房成交1602套，环比上涨32.4%。在市场回暖下，带来了项目的火热。如3月1日开盘的嘉和华府，去化超8成，销售额在4.5亿元以上；观云润府的销售员称项目开放2天，走坏了2双皮鞋，讲丢了2只激光笔，吃了一大把金嗓子，走了一万步，收获了一堆准业主。大校场保利招商文璟和颂、

大校场秦淮金茂府的销售人员自称忙的午饭都吃不上.....

02

实际热度究竟如何，让洞察君来看个究竟

首先，让我们来看一下南京全城最近一年来的购房者找房热度变化，购房者找房热度指数由购房者在线找房数据综合计算而来，是购房者找房需求最真实的反映。从找房数据来看，从 2023 年国庆节以后，南京市场热度持续降温，直到 2024 年第 7 周(2.12 ~ 2.18) 热度大幅回升，第 8 周回到 2023 年国庆节前水平，且 11 个区找房热度均有不同程度上涨，第 9 周找房热度略有回落，环比下降 4.6%。

图：2023 年第 32 周 ~ 2024 年第 9 周南京市新房全城找房热度指数



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库，找房热度根据指数是以安居客新房各楼盘的线上流量为底层数据，反映新房市场景气程度的高频市场监测指标。

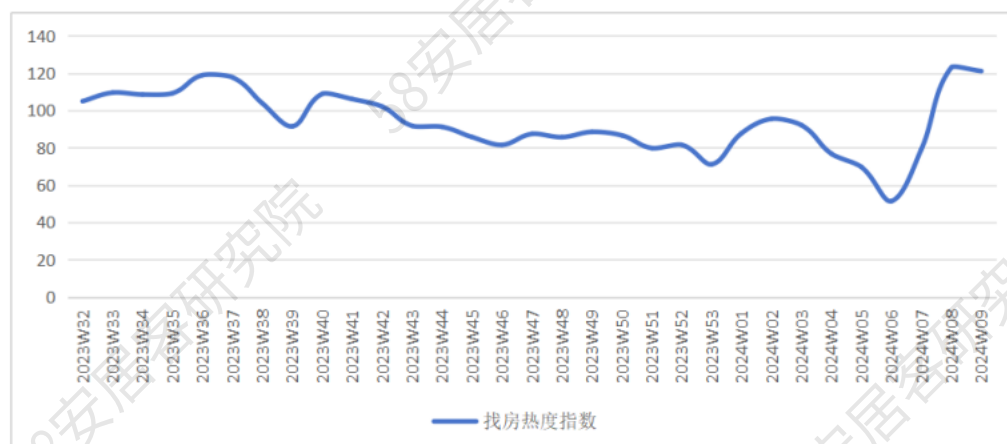
图：南京市 11 区热度分化结构及板块热度增幅榜单



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

二手房方面，2024 年第 7 周起，二手房找房热度也有了大幅提升，第 8 周达到本年以来的峰值水平，与 2023 年同期热度相当。第 9 周二手房找房热度略有回落，但仍然维持在高位。

图：2023 年第 32 周 ~ 2024 年第 9 周南京市全城二手房找房热度



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

由此可见，南京市场在最近 3 周确实有一定程度的回暖，无论新房还是二手房找房热度都有所上升，在前期利率下调、落户放松等条件下，市场信心逐步恢复，找房看房的人数和频率都在不断增加。

具体从项目来看，确实有些盘迎来了较大的热度涨幅，如前文提到的联发华发·嘉和华府，意味着有较多的人群关注该楼盘。根据云洞察楼盘热度监测数据，该项目位于南京市江宁区东山板块，从 2023 年第 45 周热度值开始持续上升，在 2024 年第 9 周（2/25 ~ 3.2）达到热度峰值，环比上升 3.4%。同样，位于雨花台中央商务区的华润置地·观云润府项目热度也持续保持上涨态势。

图：联发华发·嘉和华府项目找房热度变化情况及其与周边楼盘比较



图：华润置地·观云润府项目找房热度变化情况及其与周边楼盘比较



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

上述两个项目，一个位于江宁区东山板块，一个位于雨花台中央商务区板块，这两个板块在第 9 周找房热度排名中，分别位列第 3 位、第 4 位，购房者对这两个板块的认可度和找房热度较高。

图：2024 年第 9 周南京市各板块找房热度指数 TOP20

排名	板块	找房热度指数
1	燕子矶	
2	大校场	
3	东山	
4	中央商务区	
5	江浦街道	
6	河西南部	
7	溧水	
8	大学城	
9	板桥	
10	上秦淮	
11	江北中央商务区	
12	南部新城	
13	河西中部	
14	百家湖	
15	桥北	
16	西善桥	
17	高淳	
18	光华门	
19	铁心桥	
20	正方新城	

资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

南京各板块之间找房热度存在分化，核心区如燕子矶板块、大校场板块、中央商务区板块等找房热度较高，而部分较偏区域，如六合大厂板块，板块内项目找房热度有所上升，但整体找房热度值相对较低。以大厂板块的福基凤滨嘉园二期项目、弘阳·云玥美著苑项目为例，热度涨幅相对较小，且热度值在 30 以下，低于核心板块的联发华发·嘉和华府（61.7）和华润置地·观云润府项目（48.6）。

图：福基凤滨嘉园二期项目找房热度变化



图：弘阳·云玥美著苑项目找房热度变化



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

小结：近期市场确有回升，新房、二手房找房热度有上升，且涨幅较大；板块之间有分化，核心区板块项目涨幅明显，非核心区板块项目变化较小，且热度值不高。