

市场前瞻|本周观点：“小阳春”延续，市场缓慢复苏

58安居客云洞察数据显示，2024年第14周全国找房热度值为83.1，在连续下探五周后终于出现上扬，本周上扬幅度为2%。各线城市增幅较为平均，但具体到城市则出现明显分化，监测47城中有29个城市出现上扬，18个城市出现下滑。

4月份以来，各地购房政策进一步优化，主要优化手段为公积金支持、以旧换新、和取消房贷利率下限。清明节三天假期也激发了各地返乡置业、或是出门看盘选房的热潮，大部分城市找房热度出现提升。



城市热度增幅榜单

	城市	增幅	W14	W13	W12
1	贵阳	23.0 ↑	110.7	87.7	92.0
2	无锡	9.9 ↑	77.0	67.1	69.0
3	厦门	8.9 ↑	92.5	83.6	90.6
4	惠州	7.8 ↑	93.6	85.8	94.5
5	东莞	7.1 ↑	104.3	97.2	100.6
6	宁波	6.2 ↑	95.4	89.2	91.0
7	福州	5.1 ↑	82.8	77.7	80.7
8	济南	4.7 ↑	107.5	102.8	107.1
9	上海	4.5 ↑	66.4	61.9	60.9
10	重庆	4.5 ↑	76.1	71.6	74.1

TOP1：贵阳-新房楼市热度创近一年新高

58安居客云洞察数据显示，2024年第14周，贵阳找房热度达110.7，环比增加23，创下近一年以来周度新高。

贵阳为不限购城市，去年以来主要还是依靠公积金方面来支持的政策放松。今年春节后，市场反弹力度很大，58安居客云洞察数据显示，2024年第8周贵阳新房找房热度飙升52%，在监测47城中排名第五，远高于全国37%的平均水平。贵阳9成购房者都是本地客，置换需求是当前购房者的主要购房目的，在连续房价下探，以及政策见底后，市场需求逐步开始释放，在这种情况下，发展比较成熟的白云、南明、观山湖，就成了贵阳楼市大部分人的选择。

找房热度走势



区域热度增幅榜单

区域	增幅↑	W14↑	W13↑	W12↑
1 白云	55.9 ↑	133.2	77.3	80.0
2 南明	19.7 ↑	99.1	79.4	76.0
3 观山湖	15.3 ↑	133.9	118.6	127.4
4 开阳	15.0 ↑	106.6	91.6	108.5
5 双龙	11.5 ↑	125.8	114.3	101.6

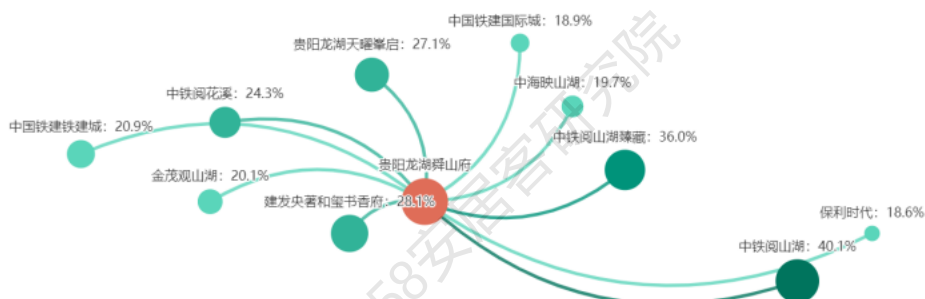
从项目上看, 观山湖多个项目在热度榜单中出现, 单项目热度绝对值也在全市居首, 如贵阳龙湖舜山府、中铁阅山湖, 该两项目客户重叠度较高, 在 40%以上。从热门户型上看, 90-120 平米的三房最受欢迎。

楼盘热度增幅 TOP 10

全城 全部户型

- 1 贵阳城投置业融翠
- 2 首开紫郡
- 3 四季贵州椿棠府玖玺台
- 4 利亚奥林花园
- 5 贵阳花语墅
- 6 洋浦观山玉
- 7 紫金华府
- 8 保利时代
- 9 凤凰栖
- 10 建发央著和玺书香府缙云

贵阳龙湖舜山府客群重合度



TOP2：无锡-滨湖区和梁溪区增幅最为明显

58安居客云洞察数据显示，无锡本周找房热度为77，较上周增加10，已达到去年四季度的高位。无锡于去年9月取消限购，并同步落实“认房不认贷”政策，和降低购买首套房首付比例。58安居客云洞察数据显示，在9月之前，市场已提前出现反应，2023年8月全市找房热度环比提升24%，并且这样的热度维持到10月，但实际成交层面提升不大，市场观望情绪依旧浓厚。进入2024年3月小阳春，前期积压需求释放，成交出现了复苏，新房成交16万平米，达2月份的2.33倍，但短期内市场仍需要温和的政策保驾护航。



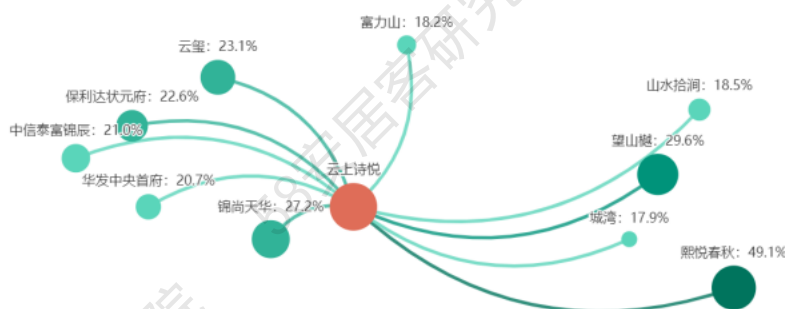
从区域增幅榜单上看，滨湖区和梁溪区增幅最为明显，其中梁溪区4个项目登上本周的项目增幅榜单，其中位于榜单首位的云上诗悦项目，处于待售状态，推盘户型包含98-145平米的三房、四房户型。从客户重叠度上看，梁溪区崇安板块已经在售的熙悦春秋是其最大的竞品。

楼盘热度增幅 TOP 10

全城 全部户型

- 1 云上诗悦
- 2 太湖如院
- 3 太古荟
- 4 安居雪浪龙湖·云山院
- 5 南光城 星锐
- 6 中信泰富玖映蠡湖
- 7 锦尚天华
- 8 望山樾
- 9 玖礼檀樾
- 10 东城红豆东望

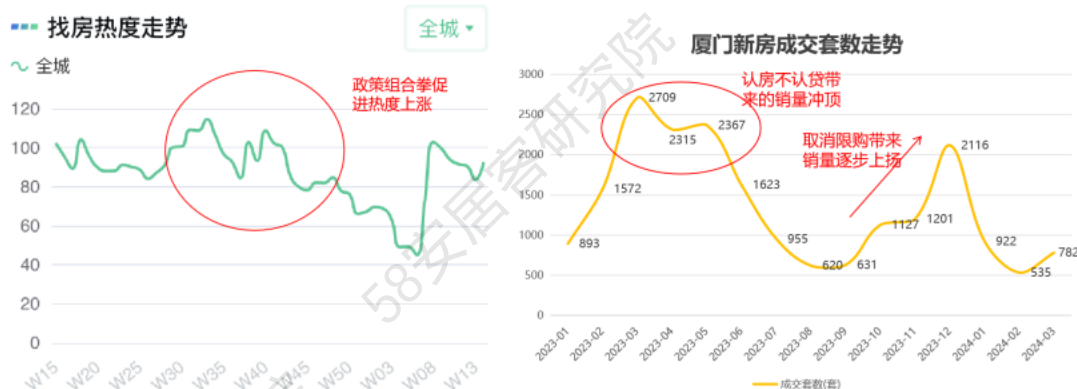
云上诗悦客群重合度



TOP3：厦门-湖里区域多项目即将入市，竞争尤为激烈

本周厦门找房热度值为 92.5，较上周增加 8.9，春节后热度冲呈现高位震荡态势。

厦门于去年 8 月底实施认房不认贷，9 月和 11 月相继取消岛外和岛内限购，同时将多子女家庭的第二套购房认定为首套，能让其享受首套房贷政策，一连串的松绑组合拳，对于厦门楼市的冲击很大：去年 4-11 月，厦门找房热度明显上扬；12 月，厦门新房销量猛涨至 2116 套，同比增幅 52%。



但厦门市场的3月小阳春的市场复苏并不明显,3月份,厦门新房成交量仅782套,环比提升46%,但同比跌幅则达7成以上。结合节后市场找房热度的冲高,我们判断厦门不缺购房力,只是当前市场观望情绪仍比较浓厚,毕竟全面取消限购不久,但岛内的限售政策尚未取消,影响了区域内卖旧买新的改善置业。国常会后,二线城市的这类限制性政策有望全面取消,届时,或将迎来市场的真正回暖。

区域热度增幅榜单

	区域	增幅	W14	W13	W12
1	湖里	26.0 ↑	86.0	60.0	71.4
2	翔安	6.5 ↑	73.8	67.3	76.2
3	海沧	2.9 ↑	96.9	94.0	93.3
4	思明	1.5 ↑	54.5	53.0	64.1
5	同安	0.3 ↓	67.6	67.9	76.1
6	集美	17.5 ↓	57.6	75.1	80.1

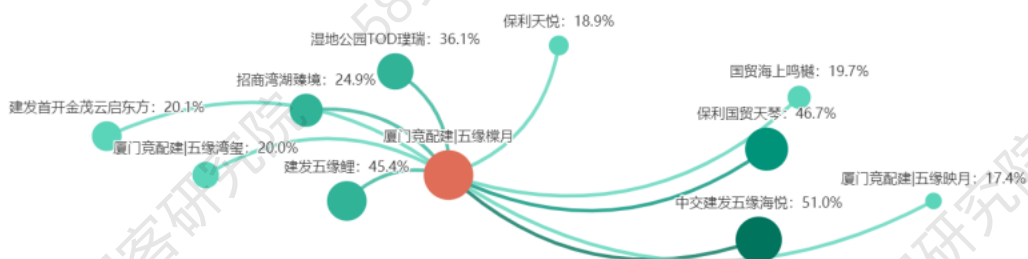
从本周的区域增幅榜单看,出现明显分化,湖里本周在多盘推动下增幅43%,而集美则下滑23%。湖里五缘湾板块多个项目登上本周增幅榜单,项目多处于待售阶段,且均为大户型,因此区域内竞争也较为激烈。

楼盘热度增幅 TOP 10

全城 全部户型

- 1 厦门竞配建|五缘樾月
- 2 建发五缘鲤
- 3 厦门竞配建|五缘湾玺
- 4 海沧中心TOD璞盛
- 5 中交建发五缘海悦
- 6 厦门竞配建|五缘映月
- 7 建发缦玥长滩
- 8 保利国贸天琴
- 9 凤凰花城锦绣
- 10 环东金茂悦云湾

厦门竞配建|五缘樾月客群重叠度



备注：各城市热度指数是以2022年1月为100计算得出，反映的是需求量的预期变化，不能直接反映价格走势。