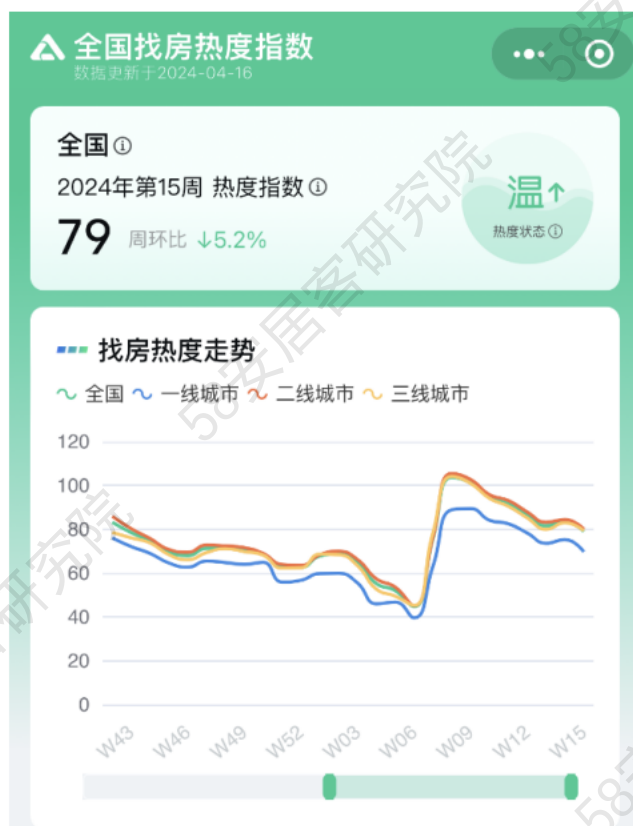


市场前景 | 本周观点：多数城市仍处于筑底期

58安居客云洞察数据显示，2024年第15周全国找房热度值为79，在上周短暂上扬后继续下滑5%。分城市等级看，一线城市本周降幅最大，为7%，二线和三四线城市降幅分别为5%和4%。监测47城中仅6个城市本周热度出现上扬，上扬幅度都非常小。

从刚刚公布的3月份70城房价指数看，各线城市商品住宅销售价格环比降幅略有收窄，同比降幅扩大，多数城市仍处于筑底期。



城市热度增幅榜单

	城市	增幅	W15	W14	W13
1	成都	1.6 ↑	95.0	93.4	92.1
2	南宁	1.1 ↑	79.0	77.9	84.8
3	合肥	0.7 ↑	57.2	56.5	57.5
4	南京	0.5 ↑	64.6	64.1	63.1
5	济南	0.4 ↑	107.9	107.5	102.8
6	秦皇岛	0.2 ↑	95.6	95.4	93.9
7	呼和浩特	0.8 ↓	78.1	78.9	83.9
8	佛山	1 ↓	89.1	90.1	89.8
9	长沙	1 ↓	67.2	68.2	70.5
10	南昌	1.2 ↓	80.6	81.8	82.4

TOP1：成都-新房大户型需求热度居高不下

58 安居客云洞察数据显示, 2024 年第 15 周, 成都找房热度为 95, 环比增加 1.65。

找房热度走势



去年 9 月, 成都缩小限购区域, 并且直接放开 144 平米以上房屋的限购, 意在拉动大户型的去化, 随后又相继出台了公积金认房不认贷、放宽落户门槛等各类组合拳措

施。58安居客云洞察数据显示，政策出台后，拉动了一波找房热度，2024年39-40周成都找房热度跃升至118.8和125.4，但持续时间不长，直到今年春节后第一周再次跃升至125。

同时58安居客研究院数据显示，成都今年以来新房均价1.78万元/平米，较2023年下探7%。房企以价换量下，一季度新房去化29万平米，依旧同比下滑38%，市场仍在筑底。

从本周市场热度表现看，温江区热度大幅提升，远超其他区域。从客群需求上看，取消144平米户型以上的限购，对大户型购房热度的拉动起到关键作用，尤其在新房市场表现明显。

区域热度增幅榜单

	区域	增幅	W15	W14	W13
1	温江	20.2 ↑	139.9	119.7	97.1
2	都江堰	11.2 ↑	85.0	73.8	65.8
3	金堂	9.8 ↑	64.2	54.4	54.3
4	武侯	9.6 ↑	110.8	101.2	95.5
5	蒲江	9.3 ↑	118.8	109.5	107.3
6	金牛	9.1 ↑	203.0	193.9	205.8
7	锦江	6.2 ↑	115.6	109.4	110.0
8	双流	3.2 ↑	84.7	81.5	85.6
9	新津	3.2 ↑	46.1	42.9	42.0
10	邛崃	2.5 ↑	40.0	37.5	38.7

热门户型TOP10 ①

新房 二手房

排名	户型, 面积, 总价	存量楼盘数 ①	排名	户型, 面积, 总价	存量楼盘数 ①
1	四室, 170平米以上, 300万以上	380个	6	三室, 90-100平米, 60-90万	334个
2	四室, 130-170平米, 300万以上	344个	7	四室, 130-170平米, 150-200万	207个
3	四室, 130-170平米, 200-300万	308个	8	四室, 120-130平米, 200-300万	135个
4	三室, 110-120平米, 200-300万	178个	9	五室, 170平米以上, 300万以上	150个
5	一室, 60平米以下, 60万以下	478个	10	三室, 100-110平米, 200-300万	119个

TOP2: 南宁-良庆五象湖板块竞争激烈

本周南宁找房热度值为 79, 较上周增加 1.1, 春节后热度冲高后呈现一个波动态势, 当前热度处于去年上半年的平均水平。

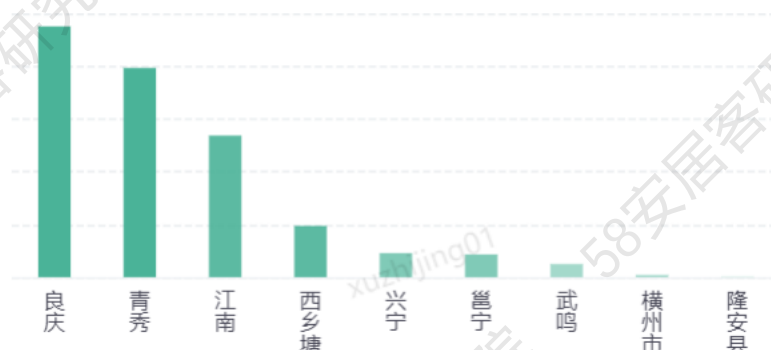


面对楼市整体下行, 南宁作为早就对本地人和外地人都不限购的城市, 近两年在购房补贴、人才吸引、公积金支持、降低房贷利率上多次优化房地产政策调控。在过去的一年里面, 南宁楼市靠降价卖房子的方式, 新房去化面积均在 526 万平方米左右, 较 2022 年艰难提升了 6%, 但较 2021 年依旧大跌 2 成。当前新房出清周期高达 20 个月。

进入小阳春, 南宁楼市显著上扬, 找房热度明显提升, 节后四周平均热度较节前四

周增幅达 68%。58 安居客云洞察数据显示，近 30 天，南宁良庆热度居高不下，区域内的多个项目登上热搜榜单，且都位于五象湖板块，板块内竞争激烈，从榜首的万科翡翠中央的客群重叠度上看，超 20%的项目有 6 个，其中有 4 个项目均来自五象湖板块。

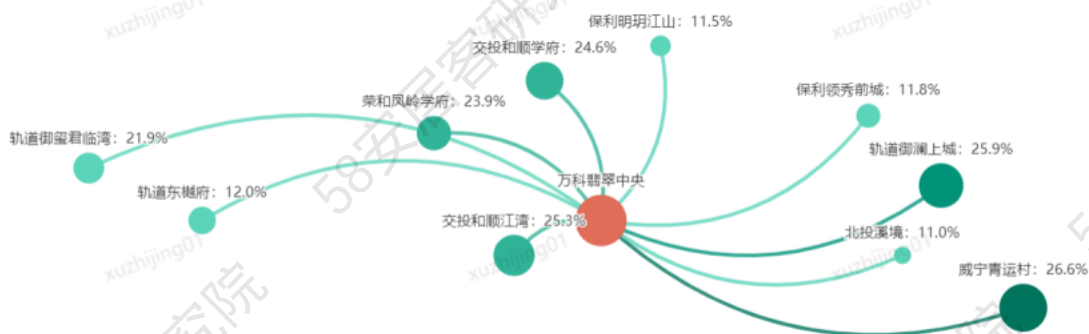
近 30 天南宁新房区域热度



近 30 天用户主动浏览楼盘 TOP10

楼盘名	所在区域
1 万科翡翠中央	良庆
2 万科臻湾悦	良庆
3 轨道御水江岸	江南
4 荣和凤岭学府	青秀
5 轨道御澜上城	良庆
6 威宁青运村	良庆
7 交投和顺江湾	邕宁
8 轨道御玺君临湾	良庆
9 保利宸上印	西乡塘
10 交投荣和樾园	青秀

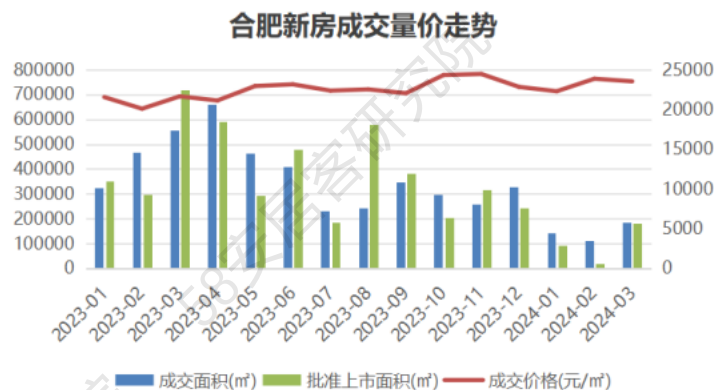
万科翡翠中央客群重叠度



TOP3：合肥-市场暖意阵阵

本周合肥找房热度值为 57.2，较上周微幅增长。合肥早在去年 9 月就取消限购、限售，龙年首场土拍中，招商蛇口还刷新单价“地王”记录，当前新房去化周期在 14 个月左右，均处于相对健康的水平。同时，3 月份以来各售楼处来访量明显增加，市场暖意阵阵。



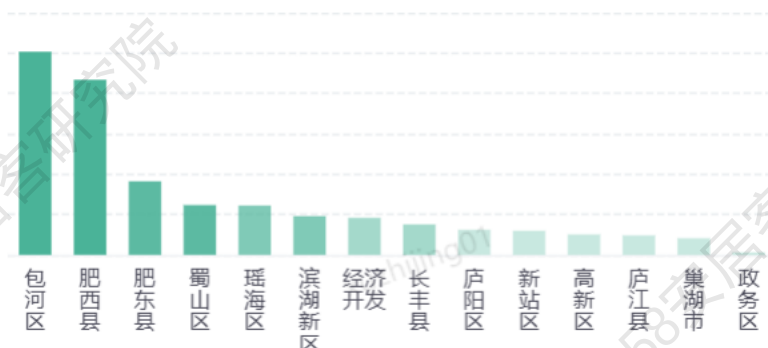


58安居客云洞察数据显示，近30天，包河区、肥西县都是热度相对较高的区域。

其中，包河区有3个项目在项目热搜榜单中出现。

以位于榜首的招商四季臻邸为例，项目所在的淝河板块，新盘较为集中，是当下人气最旺的片区之一。3月12日该项目新推一批房源，为103-188平米的3房/4房，符合合肥当前改善为主力的购房者需求，并且限购取消后，该项目也吸引到了大量周边城市客群，58安居客云洞察数据显示，其客源中有45%来自外地，其中又以淮南、六安、安庆居前。

近30天合肥新房区域热度



近30天用户主动浏览楼盘TOP10

楼盘名	所在区域
1 招商四季臻邸	包河区
2 龙湖亚伦璟云上府	瑶海区
3 万科朗拾森屿	包河区
4 招商天青臻境	蜀山区
5 伟星万科星遇光年	高新区
6 招商奥体公园	新站区
7 越秀中寰天悦	包河区
8 万科璞拾隐翠	庐阳区
9 高速尚阖院	滨湖新区
10 保利紫云	肥西县

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。