



最新数据！国庆楼市大幅升温，期待政策继续发力扭转预期

随着节前多项政策集中落地，从央行降准降息、下调首付比例，到北上广深接连落实地产新政，尤其是9.26政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，极大地提振了市场信心。国庆“黄金周”期间，房企促销力度普遍加大，核心城市楼盘到访量、认购量普遍较节前大幅提升，部分项目成交量已超过9月全月，“银十”开局表现“超预期”，市场“回稳”迹象明显，预计短期内新政将继续显效，同时假期认购数据的大幅回升也将逐步在网签数据中得以体现，10月市场销售数据预计将出现明显增长。

从新房到访和认购表现来看，多数城市市场热度较节前提升明显。根据中指监测，多数城市调研项目国庆假期平均认购量超过9月全月。尤其是一线城市在政策优化推动下，各项目到访和认购量明显提升，广深表现优于京沪，其中广州、深圳监测项目假期平均认购量达9月全月2倍水平，北京、上海超过9月全月认购量。值得注意的是，一线城市除优质改善项目延续较好去化外，十一期间多个刚需楼盘销售也出现明显好转。二线城市中，成都、杭州等热点城市保持较高热度，成交转化率出现提升，而重庆等城市仍依靠大幅折扣实现项目去化。

表：2024年国庆假期重点城市市场表现（项目调研情况）

城市	调研项目平均到访量	调研项目平均认购套数	平均转化率	价格折扣优惠	市场特点
北京	297	20	7%	93-98折	市场活跃度较节前有所提升。 调研项目假期平均认购量为9月全月的1.3倍。多数项目到访和认购量较节前有明显提升，热点区域项目转化率在10%以上，但其它区域部分项目转化率低于5%。
上海	403	27	7%	95-98折	信心提升叠加中介发力推动转化率提升。 调研项目假期平均认购量与9月全月基本相当。过半数调研项目认购量明显好于节前，存量客户信心提升，叠加中介集中发力推动转化率提高，中心城区和郊区项目表现均有所改善。
广州	830	60	7%	98折	市场热度较节前提升明显。 调研项目假期平均认购量为9月全月的2.2倍，各项目到访量均较节前有明显提升，保利、越秀等房企多个项目十一期间到访超1000组。
深圳	833	68	8%	85-97折	市场热度较节前提升明显。 调研项目假期平均认购量为9月全月的2.2倍。绝大多数项目假期认购量超过9月全月，龙岗、龙华、光明区项目转化率普遍在10%左右。南山、光明、龙华区多个项目到访超1000组。
成都	487	40	9%	88-98折	市场表现出较为强劲的增长势头。 调研项目假期平均认购量为9月全月的2倍左右。开发商折扣力度相对平稳，核心区域热门项目折扣力度普遍在3个点以内，外围区域部分折扣达10个点。市场信心有所恢复，项目到访量增加明显，较节前提升2~10倍，转化率普遍从5%~8%提升到9%~13%。
杭州	539	66	15%	80-98折	市场活跃度较节前有所提升。 监测项目假期平均认购量为9月全月的1.1倍左右，绝大多数项目假期认购好于节前。房企折扣力度加大，上城、拱墅、萧山部分项目转化率超20%。
重庆	353	41	14%	75-98折/特价房	房企加大折扣力度，推动到访量明显增加。 调研项目假期平均认购量为9月全月的1.6倍。房企推出多重优



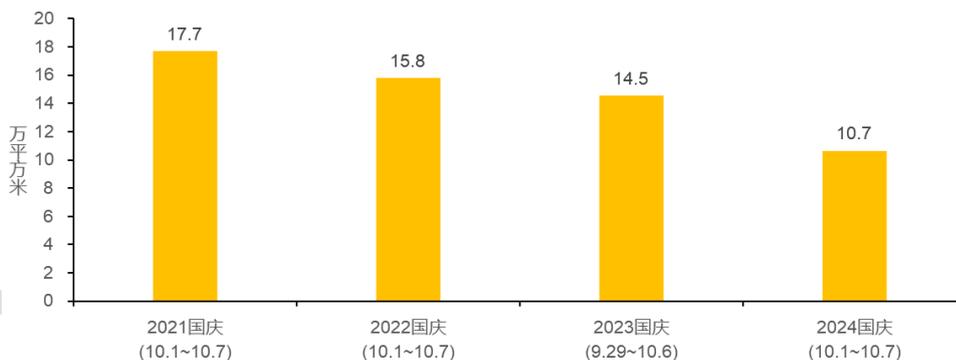
城市	调研项目平均到访量	调研项目平均认购套数	平均转化率	价格折扣优惠	市场特点
					惠，同时政策提振市场信心，观望客户得到释放，绝大多数项目转化率在10%以上。
西安	664	35	6%	98-99折	市场热度普遍较节前提升，但市场有所分化。调研项目认购表现普遍好于节前。市场表现有所分化，高新区部分项目到访量超1000组，而远郊区项目提振相对有限；刚需盘转化率约8%-12%，改善盘普遍低于5%。
武汉	573	36	8%	特价房源	市场活跃度较节前有所提升。调研项目假期平均认购量为9月全月的1.3倍左右。多数项目到访和认购量好于节前，尤其是品质好、配套优的项目。
苏州	180	17	9%	79-95折	市场活跃度较节前小幅提升。调研项目假期平均认购量为9月全月的0.7倍左右，折扣力度较大的项目去化较好。假期到访量较节前小幅提升，除核心区个别项目转化率超20%外，多数项目转化率普遍在5%以下。

注：以上信息来自中指院对重点城市部分项目的调研情况汇总。

数据来源：中指数据 CREIS

从网签情况来看，根据中指数据，国庆假期期间（10.1~10.7）25个代表城市新房日均成交面积较去年假期（9.29~10.6）下降约27%，考虑到去年国庆假期包含9月29~30日，部分城市月末网签量较高，若剔除这两天影响，今年假期25个代表城市新房日均成交面积较去年假期（10.1~10.6）增长约23%。另外由于网签数据存在滞后，结合假期各地认购情况的大幅提升，预计接下来几周网签数据将明显好转。二手房方面，国庆假期期间，重点城市二手房成交套数较去年国庆假期普遍增长。其中深圳、青岛、温州增幅均超100%，北京受网签滞后原因同比表现下降。

图：2021-2024年国庆假期25个代表城市新房日均成交面积（网签数据口径）



表：2024年国庆假期（10.1~10.7）代表城市新建商品住宅成交情况（万m²）

等级	城市	2024年国庆假期（10.1~10.7）		较2023年国庆假期	较2023年国庆假期剔除9月底两天日均成交变化(10.1~10.6)
		合计成交面积	日均成交面积	日均成交变化(9.29~10.6) ↓	
一线	北京	2.81	0.40	81%	826%
	深圳	1.31	0.19	-57%	-15%
	广州	4.88	0.81	-59%	-7%
	上海	4.20	0.60	-61%	7%
一线合计		13.2	2.0	-52%	18%
二线	南昌	2.99	0.43	56%	136%
	温州	2.14	0.31	45%	27%
	苏州	4.36	0.62	20%	340%



等级	城市	2024年国庆假期(10.1~10.7)		较2023年国庆假期	较2023年国庆假期剔
		合计成交面积	日均成交面积	日均成交变化 (9.29~10.6) ↓	除9月底两天日均成 交变化(10.1~10.6)
	合肥	4.90	0.70	17%	60%
	北海	0.58	0.08	1%	66%
	济南	6.15	0.88	-13%	4%
	南京	1.28	0.18	-28%	-25%
	武汉	9.82	1.40	-47%	-13%
	长春	1.11	0.16	-47%	45%
	沈阳	1.56	0.22	-71%	-65%
	青岛	2.04	0.29	-78%	-35%
二线合计		36.9	5.3	-34%	7%
三四线	襄阳	2.41	0.40	485%	1791%
	衡阳	5.92	0.85	333%	380%
	茂名	3.96	0.66	145%	139%
	汕头	1.81	0.30	74%	59%
	佛山	3.79	0.54	7%	109%
	岳阳	0.48	0.07	-18%	-16%
	湛江	1.50	0.25	-23%	-3%
	梅州	1.14	0.19	-41%	-44%
	江阴	0.09	0.02	-43%	5%
济宁	0.59	0.10	-77%	-74%	
三四线合计		21.7	3.4	39%	69%
合计		71.8	10.7	-27%	23%

注：广州、茂名、梅州、汕头、襄阳、湛江、济宁不包含2024年10月7日数据。江阴不包含10月3日、10月6日数据。

数据来源：中指数据 CREIS

表：2024年国庆假期(10.1~10.7)重点城市二手房成交情况(套)

城市	2024年国庆假期(10.1~10.7)		较2023年国庆假期日均成
	合计成交套数	日均成交套数	交变化(9.29~10.6) ↓
青岛	94	13	216%
深圳	91	13	168%
温州	83	12	144%
佛山	224	32	55%
北京	75	11	-83%

数据来源：中指数据 CREIS

北京：

假期前，北京新政如期而至，带动国庆假期市场热度较高。线上咨询量、案场来访、认购以及二手房带看量等数据较往年同期及九月都有明显增长，新房和二手房成交量均为近几年国庆假期的高点，热点区域项目转化率在10%以上。

从七天表现来看，新房来访认购呈现假期首末高，中间略低的市场走势。假期前几日，新政发布后，市场反应迅速，前期意向客户迅速下定，北京多个房企发布热销海报。随着假期外出旅游影响，案场来访及认购随之有所回落；假期末回京返程带动案场人流量明显回升。从项目表现来看，市场依然延续分



化，朝阳、海淀、通州、昌平等区域市场更为活跃，客户更为青睐性价比高项目，尾盘项目市场表现一般。

上海：

9月29日，上海发布调控新政，从刚需、改善、二手房交易等方面进行调整。国庆期间，**上海楼市热度明显有所提升，部分项目假期平均认购量与9月全月基本相当。**新房方面，共两个项目开盘，8个项目在国庆期间认购，因新政外环外个税要求从三年改为一年，明显降低了刚需客户的购房门槛，大部分项目国庆期间到访及认购均有所提升，其中保利西郊和煦认购率超8成。二手房方面，增值税免征年限“5年改2年”政策，以及非普宅标准的取消，均降低了二手房的购房成本，带看量明显提升。

广州：

9月29日，广州全面取消楼市限购并下调二套房贷首付比例，“**国庆黄金周**”市场热度走高。多个楼盘现场人气较旺，到访量及认购量均大幅上升，购房者入市步伐明显加快，保利、越秀等房企多个项目十一期间到访超1000组，多个楼盘提前完成国庆假期的销售任务。预计接下来在政策利好及购房者信心逐步恢复的带动下，市场需求将逐步得到释放。

深圳：

9月29日，深圳发布楼市新政，内容包括放宽限购、取消限售、增值税征免年限由5年调整到2年、优化个人住房贷款等。此次新政对刚需、刚改及豪宅类客群均有激励。

楼市新政叠加国庆假期效应，除深圳本地居民的入市意愿提升外，还新增大量外地以及海外的购房者。各新房楼盘营销中心看房量大涨，众多楼盘售楼处24小时卖房不打烊，部分楼盘出现样板间排队等候现象，成交喜报频发，南山、光明、龙华区多个项目到访超1000组。根据深圳住建局数据，全市新建商品住宅认购量较去年同期增长664.1%。购房者对后市预期及房价信心增强，国庆假期为第四季度的深圳楼市良好开局。

成都：

十一期间，**成都楼市显现出较为强劲的增长势头，到访量和成交量大幅增加**，市场信心明显恢复。国庆假期前，政策利好层层加码，除成都城市层面的“当区无房算首套”、“以旧换新”等政策落地外，各区推出的如支持购房就学、发放惠民补贴、发放房票奖励等支持政策也在短时间内铺开，进一步提升购房者入市意愿。从项目走访情况来看，到访量普遍大幅增加，较节前提升2~10倍，部分热点项目需排队预约，单日到访量超过100组，转化率普遍从5%~8%提升到9%~13%。

杭州：

在节前重磅利好促进下，**杭州国庆假期供销两端活跃度均升高。**供应端，七天假期中有8个项目开盘，新开房源体量超700套。房企营销活动频频，推出到访礼、认购礼、买房送车位、优惠券、房价直



降、钜惠房源、砸金蛋等促销手段。**需求端**，市场迎来一波购房小高峰。开盘项目中有 2 个项目摇号（登记人数高于开盘房源量），其中，滨运锦绣里 10 月 5 号加推的 213 套房源吸引了 1877 组客户参与摇号，平均中签率低至 11.35%，摇号热度略高于首开，潮语鸣翠轩 150 套房源也吸引了 218 组客户。除开盘项目，国庆期间平推的项目售楼处人气也显著好于前期，热点项目看房人数多则八九百组，成交规模在七八十套左右，多个前期销售表现不佳的项目也收获了人流高峰，日均访问量翻倍增长，国庆七天的成交量能达到前期月成交水平。

重庆：

随着 9 月多个利好政策落地，国庆假期重庆多个楼盘加速推盘，**售楼部到访客流和成交明显增加**，其中保利和光尘樾、保利时区、山语桃源到访量均在 200 组以上，但**各楼盘当前仍然以优惠让利吸引客户为主**。

西安：

节前，西安房协响应中国房地产业协会开展“百城千企商品房促销活动”，同时开发商发力营销，推出多项购房优惠措施（普遍为多重 99 折，实际在 95 折左右），包括购房送车位券、团购优惠、特价房、送地暖、封阳台等。假期期间，**售楼部到访人数普遍增加，热门项目节日期间到访人数、成交上升表现明显**。据悉，招商蛇口认购 307 套总计 10.3 亿，万科认购 377 套共计 4 亿，中粮大悦未来城单盘热销超 3.2 亿。

天津：

随着节前一系列利好政策的出台，**天津房地产市场呈现出企稳回升迹象**。十一假期期间，新房日均成交套数高于去年同期，市场信心有所恢复。然而，楼市分化依然突出，主城区、环城区域表现良好，到访量、认购量较节前增加明显，整体成交量较 9 月水平翻 2 倍，其中河西、西青等区项目转化率达成 30%~40% 左右。假期期间的热点楼盘主要集中在低总价的刚需盘、高品质的改善盘以及纯新盘，这些类型楼盘成为假期成交的主力军。整体来看，十一假期，天津房地产市场在政策的推动下展现出复苏态势。

武汉：

假期期间，从案场来访量和认购情况来看，**市场活跃度明显提升**。9 月 30 日武汉发布“汉十条”3.0，包括优化个人住房贷款套数认定标准、给予阶段性购房优惠支持、优化预（销）售方案管理、促进“以旧换新”住房消费等十项措施。同时东湖高新区、经开区等多个区域均举办专场房交会，各大开发商抢抓窗口期，结合金秋购房节积极营销，但由于此前多个项目优惠力度已较大，国庆期间进一步优惠的空间较为有限，从效果来看，购房者看房热情较高，来访量较节前提升显著，部分项目销售情况明显好转，假期平均认购量为 9 月全月的 1.3 倍左右。但从网签量来看，由于去年同期基数较高且网签数据较为滞后，日均成交同比仍表现下降。



青岛：

青岛国庆期间的楼市表现活跃，**楼盘到访量增多，成交转化也有所提高**。假期期间各大楼盘折扣优惠、诸多改善楼盘品质竞争、市场供应减少以及近期涨价预期，都对国庆楼市行情产生了很大影响。短期内市场仍对价格敏感，市场观望者对个别楼盘涨价预期反应迅速，长期表现还要看后续政策的力度。

郑州：

国庆黄金周期间，**郑州市场表现出较高热度**，多个项目日均到访量超过 100 组，认购量也较前期大幅提升，同时，部分项目优惠力度较节前有所减小，另有个别项目甚至上调销售价格。整体来看，今年国庆假期，郑州房地产市场情绪达到阶段性高点，房企端、客户端的市场信心明显好转，随着政策的持续发力，接下来市场止跌回稳值得期待。

南京：

假期期间，南京新房市场呈现较为火热的场景，多个项目推出多种国庆假期限定优惠，如额外优惠 3 个点、限时优惠 85 折、工抵房等。**多数项目售楼处来访量明显增加**，成交认购较去年同期上涨较为明显。节前南部新城纯新盘中信泰富·九庐申请销许，国庆假期项目来访量超 500 组。目前市场信心有所恢复，但是板块间的差距较为明显，呈现局部改善的形势，核心板块、豪宅率先回暖。

苏州：

假期期间，苏州许多楼盘纷纷推出一系列优惠促销措施，**新房来访量、二手房看房量整体均有所增加**，买卖双方谈判难度相较于 9 月份略有降低，认购情况也相对好于节前，但市场分化依然较为明显，非核心地段的楼盘受关注度较小。

展望未来，从政策来看，北上深未来限制性政策仍有优化空间，二线及三四线城市也有望加大购房补贴力度，进一步推动市场量价企稳。值得关注的是，除了“促销售”政策外，完善国企收储等去库存政策也是未来政策重要发力点。**市场层面**，目前“银十”开局表现“超预期”，核心城市市场“回稳”态势明显，居民置业信心开始恢复，预计短期内新政将继续显效，同时假期认购数据的大幅回升也将逐步在网签数据中得以体现，10 月市场销售数据或将出现明显增长。接下来，推动经济基本面改善仍是稳地产、稳预期的关键，四季度若政策持续发力、经济加快复苏，核心城市楼市或将筑底企稳，全国市场企稳亦可期。



中指研究院
中房指数系统



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

- 总部** 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：400-630-6618
- 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：400-630-6618
- 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
- 广州** 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场9C3
邮编：510308
电话：400-630-6618
- 深圳** 地址：广东省深圳市南山区粤海街道文心五路天威有城信息传输大厦
20层2001单元
邮编：518040
电话：0755-29820657
- 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：022-82775560
- 杭州** 地址：浙江省杭州市滨江区长河街道越达巷82号同天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-58269401
- 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：023-67736844
- 南京** 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦908
邮编：210001
电话：400-630-6618
- 成都** 地址：四川省成都市高新区天府二街366号房天下大厦25楼
邮编：610017
电话：400-630-6618
- 武汉** 地址：湖北省武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼15层
邮编：430013
电话：400-630-6618
- 苏州** 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67906729
- 宁波** 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：400-630-6618
- 长沙** 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心26层
邮编：410000
电话：0731-89948306
- 郑州** 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60336040
- 西安** 地址：陕西省西安市雁塔区沣惠南路泰华·金领国际7号楼24层
邮编：710000
电话：400-630-6618
- 济南** 地址：山东省济南市槐荫区经十路鲁能大厦A座1506
邮编：250000
电话：400-630-6618
- 青岛** 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3805
邮编：266100
电话：400-630-6618
- 海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼
邮编：570126
电话：400-630-6618