

中国房地产 新房周报



苏州等 21 城政策微调，
一二线成交回升、三四线微降

【本周观点】苏州等21城政策微调，一二线成交回升、三四线微降

政策：LPR 下调 10BP，苏州等 21 城政策微调

供应：总量环比微降，上海 5 盘入围供应 TOP10

成交：一二线回升、三四线微降，平均去化率降至 27%

【政策动态】LPR下调10BP，苏州等21城政策微调

第 30 周（7.22-7.28），中央层面，7 月 22 日住建部部长倪虹主持召开党组会议，传达学习二十届三中全会精神，央行公布最新一期 LPR 报价，1 年期 LPR 为 3.35%，5 年期以上 LPR 为 3.85%，均较前一期下调 10 个基点。地方层面，苏州、惠州等 21 城政策放松，需求端主要涉及放松限贷、放松公积金贷款、发放购房补贴、支持“以旧换新”等方面。

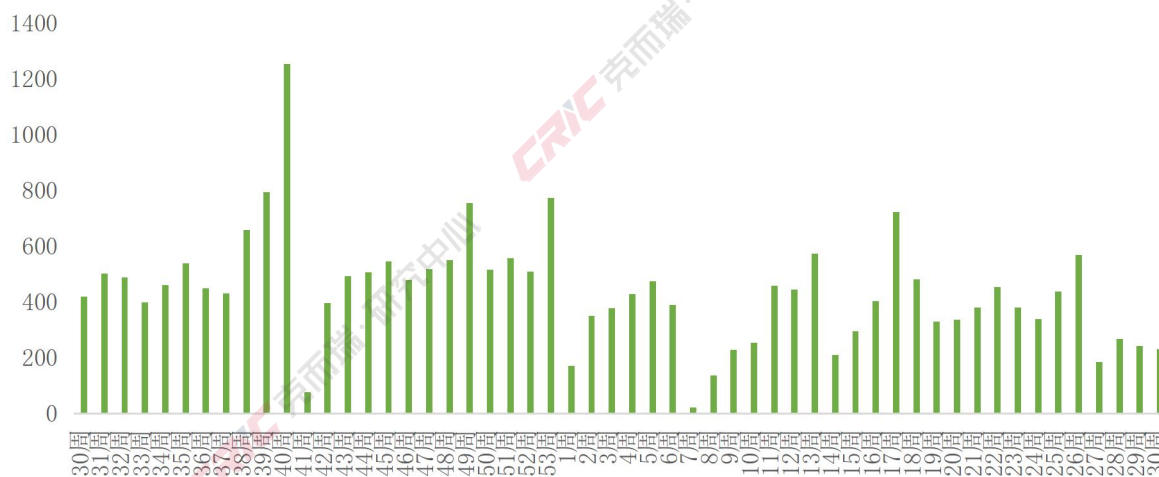
日期	部门	主要内容
7 月 22 日	住建部	推动住房城乡建设领域各项改革，构建房地产发展新模式
7 月 22 日	央行	LPR 年内第二次下调，购房成本进一步降低
7 月 26 日	自然资源部	城中村改造规划怎么做？自然资源部印发《指引》
7 月 19 日	吉安	推动住房“以旧换新”，全面落实城市房地产融资协调机制
7 月 22 日	襄阳	襄阳市调整商转公贷款政策，扩大贷款对象范围优化住房认定标准
7 月 22 日	怀化	创新存量土地盘活利用方式，支持已出让未开发的土地依法转让
7 月 23 日	荔浦	唯一住房正挂牌出售，新购住房贷款可按首套认定
7 月 23 日	永州	永州实行购房契税补贴政策，三孩及以上家庭最高补贴 80%
7 月 23 日	荆门	荆门掇刀区年底前买新建商品住房，多子女家庭最高给予 6 万元补贴
7 月 24 日	广东省	广东省住建厅：全面把握收购已建成存量商品房用作保障性住房政策
7 月 24 日	内江	内江发布关于新增住房公积金贷款首付提取等相关政策的通知
7 月 24 日	惠州	惠州二手房公积金贷款首付比例下调至三成
7 月 24 日	江阴	江阴大力推广“旧房收购”，“卖旧买新”契税补贴单套最高 10 万元
7 月 24 日	长沙	长沙“长租房协议”能否退出？满足四种情形即可申请
7 月 24 日	上饶	上饶在新建商品住房项目土地出让时，明确项目学区
7 月 25 日	大连	大连公开征集已建成存量商品房，用作保障性租赁住房
7 月 25 日	长春	长春市调整住房公积金贷款政策，支持多子女家庭及毕业生住房需求
7 月 25 日	临夏州	甘肃临夏州发布“以旧换新”、公积金贷款额度提升等 13 项措施
7 月 26 日	西安	西安发布第二批住房“以旧换新”项目名单
7 月 26 日	黄石	出售旧房“以小换大”“以旧换新”，申请公积金贷款认定为首套房
7 月 26 日	宜宾	支持公积金代际互助购房
7 月 26 日	苏州	工业园区全日制硕士公积金可贷额度上浮至 2 倍，最高可贷 300 万元
7 月 26 日	赣州	全面推行房票安置，动态调整存量房交易计税价格
7 月 26 日	鹰潭	对生育家庭实施差异化购房补助，双缴存职工贷款额度提至 100 万元
7 月 26 日	湛江	拟提高住房公积金贷款额度最高至 90 万元，取消第一、第二次贷款额度差别
7 月 26 日	厦门等	多地启动配售型保障性住房意向登记，销售均价约为市场价一半
7 月 26 日	毕节	多孩家庭、高层次人才住房公积金贷款最高额度可上浮 20%
7 月 27 日	雅安	多孩家庭公积金贷款最高可贷 100 万元

► 更多研究请详见研究中心官网：<http://www.cricchina.com/research/>

【新增供应】总量环比微降，上海5盘入围供应TOP10

2024年第30周，全国重点城市取得预售证面积共计232万平方米，环比下降4%。重点城市供应面积TOP10项目中，上海有5个项目入围，其中中企誉品·银湖湾以3.96万平方米的预证面积摘得本周TOP10榜单冠军。

图：重点监测城市商品住宅供应规模（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

备注：每日供应数据为初步统计数据，其累计结果与月度成交存在一定出入。

一线城市为北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市为南京、杭州、苏州、成都等15个城市；三四线城市为无锡、常州、惠州、徐州等45个城市，共计64个城市。

表：重点监测城市周供应面积 TOP10 项目（平方米、套）

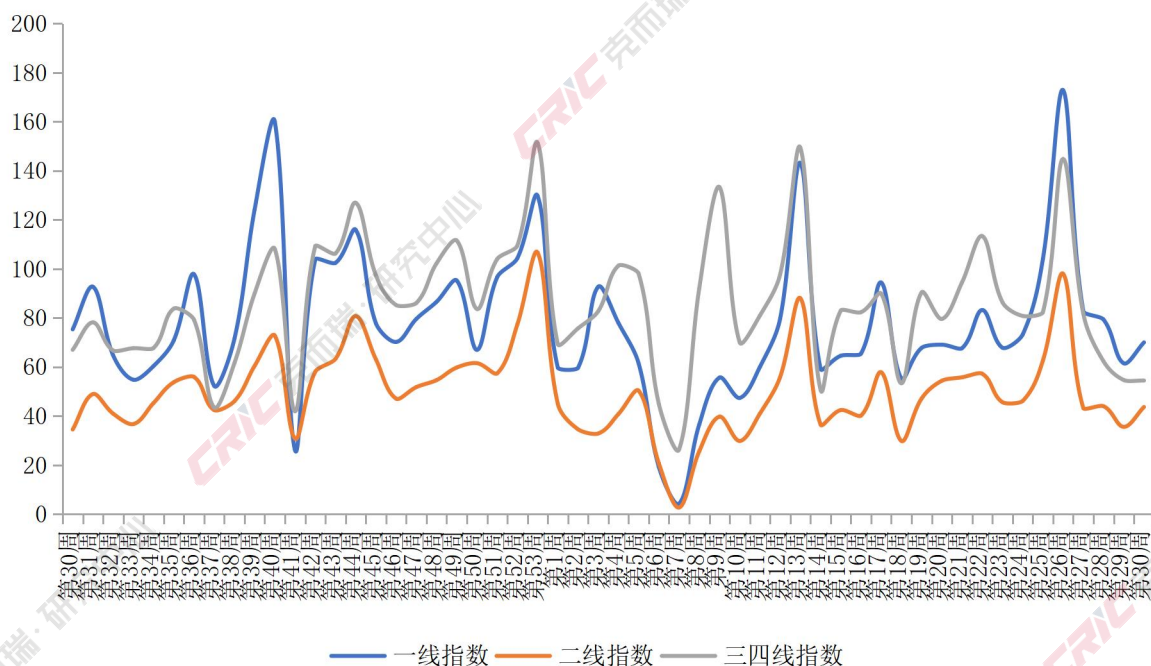
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
上海	中企誉品·银湖湾	7月24日	326	39643
惠州	金沙世纪花园	7月22日	504	38053
上海	金融街金悦府	7月27日	344	36672
上海	合生缦云上海	7月25日	140	35797
长沙	湖南建投·象山国际	7月25日	204	33724
宁波	璀璨长乐	7月23日	296	32837
西安	天地源高新宸樾	7月20日	148	32096
上海	恒都·云璟	7月23日	288	31485
徐州	港利上城国际	7月22日	225	27232
上海	陆家嘴·锦绣云澜	7月21日	192	23352

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】一二线回升、三四线微降，平均去化率降至27%

2024年第30周，各能级成交指数涨跌不一。具体来说，一线指数环比增长8.51点至69.98，上海、广州成交面积环比增幅超过20%，北京、深圳成交微增。二线成交指数环比增长8.08点至43.64，成都、武汉成交小幅回升，青岛、杭州、重庆放量，增幅居前，福州、大连等继续回落。三四线成交指数环比下降0.21点至54.43，惠州、中山等成交回调，佛山、江门等稳中有增。

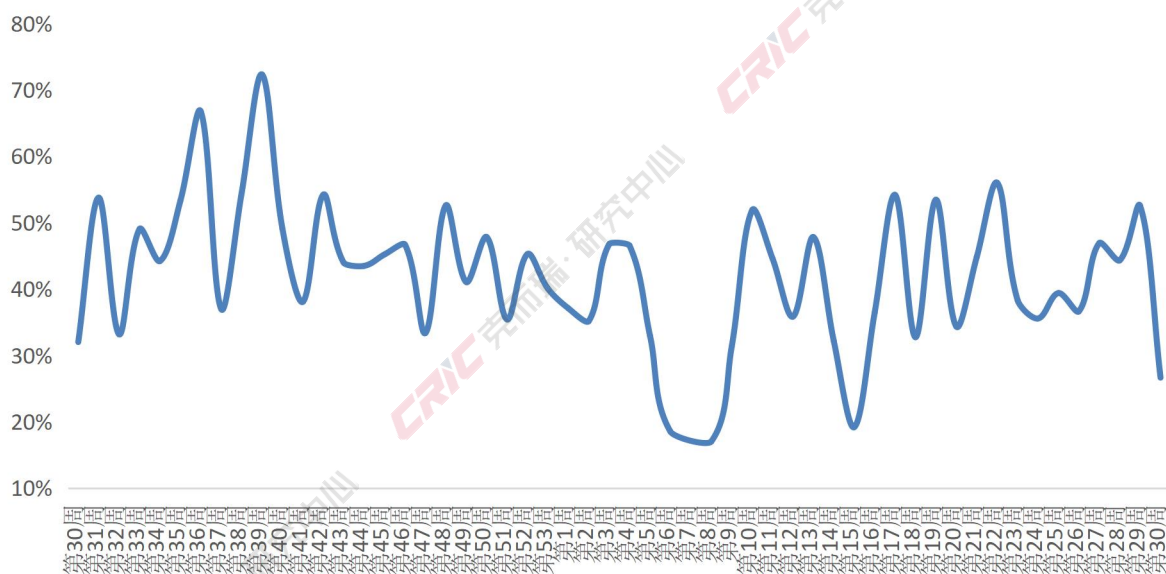
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第30周，重点监测城市开盘去化率为27%，环比下降26个百分点。开盘项目数量方面，重点监测城市中，杭州有6个项目开盘加推，南京有3个项目推盘，北京、合肥、宁波各有2个项目推盘入市。

图：重点监测城市近期开盘/加推平均去化率



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表：重点监测城市周开盘项目去化情况（元/平方米、套）

分类	城市	项目	区域	开盘时间	推售套数	认购率
去化率前 5 位	杭州	奥印潮观府	萧山区	7 月 21 日	140	100%
	杭州	沁百合庭	上城区	7 月 20 日	64	100%
	合肥	置地中心	瑶海区	7 月 21 日	151	66%
	杭州	春桂璟庐	富阳区	7 月 20 日	9	44%
	武汉	天创坦达月湖云庄	汉阳	7 月 20 日	108	22%
去化率后 5 位	南京	创维文悦府	溧水	7 月 21 日	71	0%
	宁波	凤融府	北仑	7 月 21 日	70	0%
	南京	中国铁建·花语湖畔	溧水	7 月 26 日	72	0%
	南京	建发璞云	雨花台	7 月 21 日	42	5%
	合肥	华润望雲	滨湖区	7 月 20 日	96	5%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【附表】

全国重点城市第30周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第30周成交面积	2024年周平均成交面积	7月累计成交面积	30周成交面积环比涨跌幅	
一线城市	北京	10.4	9.9	42.0	7.9%	
	上海	9.3	11.8	38.9	23.4%	
	广州	12.9	12.1	56.5	20.1%	
	深圳	6.3	4.9	26.3	0.1%	
二线城市	成都	19.5	23.8	82.8	3.5%	
	武汉	17.7	15.1	76.9	4.4%	
	青岛	16.2	14.3	51.6	50.8%	
	杭州	16.0	14.1	54.2	47.9%	
	重庆	13.9	9.6	40.9	83.1%	
	苏州	7.3	6.6	26.2	10.0%	
	长沙	5.6	7.0	28.3	1.5%	
	宁波	5.2	7.5	19.8	7.7%	
	福州	2.5	2.7	16.9	-16.4%	
	大连	1.2	2.2	7.8	-37.9%	
	三四线城市	佛山	13.9	17.2	77.9	6.4%
		惠州	6.6	6.6	23.9	-8.6%
江门		6.3	6.0	22.3	1.2%	
东莞		4.7	3.5	15.7	34.3%	
中山		3.8	4.5	17.3	-15.1%	
肇庆		3.4	3.7	12.1	10.4%	
扬州		2.2	2.7	8.2	11.7%	
汕头		2.0	3.8	11.8	-36.6%	
南通		1.5	1.7	6.3	-11.9%	
韶关		1.2	2.4	3.3	21.8%	
莆田		0.8	1.1	3.0	47.4%	
泰安		0.5	2.2	6.1	-67.9%	
南平		0.5	0.1	2.7	151.2%	
九江	0.3	0.2	0.6	299.4%		

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

备注：每日成交数据均为初步统计数据，其累计结果与月度成交存在一定出入。

一线城市为商品住宅数据，且上海商品住宅数据包含动迁安置房、配套商品房和经济适用房等政策性住房数据。

二线城市除重庆、哈尔滨、宁波、昆明为商品房数据，其它城市为商品住宅数据

三线城市除无锡、佛山、吉林、徐州、海口、镇江为商品房数据，其它城市为商品住宅数据

四线城市除北海、连云港、三亚、桂林、安庆、南充、泸州、九江、舟山、文昌、万宁、江阴为商品房数据，其它城市为商品住宅数据。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。