

# 中国房地产 新房周报

36 城松绑、郑榕合解除双限，供求环比均升

### 【本周观点】36城松绑、郑榕合解除双限，供求环比均升

政策：央行降准，36城松绑、合榕等取消限购限售

供应：总量显著回升，深圳4盘入围供应TOP10

成交：成交小幅回升，平均去化率升至54%

### 【政策动态】央行降准，36城松绑、合榕郑等取消限购限售

第38周（9.11-9.17），中央层面，央行决定于9月15日降准0.25个百分点。地方层面，36个城市优化调整房地产政策，数量创2022年以来单周之最，内容主要包括：福州、合肥、郑州等取消限购限售，湛江、玉林、吉林省等省市明确执行认房不认贷，东莞、珠海等优化公积金贷款政策，南通、黄山等发布购房补贴。

日期	部门	主要内容
9月14日	央行	央行决定9月15日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点
9月15日	国家统计局	下阶段房地产投资、销售、市场运行将逐步趋于改善
9月10日	珠海	珠海多子女家庭购买首套自住房公积金贷款额度可上浮20%
9月11日	梧州	梧州购二套房执行首贷政策，多孩家庭公积金贷款额提至40万元
9月11日	东莞	东莞发布公积金新政，可提取用于支付首付款
9月11日	苏州	苏州购买120平米及以上商品住房不再进行资格审核
9月11日	宜昌	宜昌上调公积金贷款最高额度，从50万调至60万元
9月11日	深圳	报道称深圳对购房政策进行优化，涉离异家庭及港澳居民等
9月11日	重庆	重庆奉节房交会期间买新建商品住房的，最高可全额补贴契税
9月11日	南京	南京溧水区8月1日至年底前买房发购房补助，“卖旧换新”再给额外补助
9月11日	福州	福州五城区取消商品住房限购限售，即日起施行
9月11日	东莞	东莞特级人才购房补贴从原标准250万元提高到1000万元
9月12日	清远	清远多子女家庭买首套住房，公积金贷款最高额度提高至60万元
9月12日	郑州	郑州全面取消限购限售政策，降低首套首付比例至不低于20%
9月13日	梅州	梅州官宣9月8日起实施“认房不认贷”
9月13日	南京	江苏自贸区南京片区人才安居购房最高补助达40万元
9月13日	漳州	漳州正式实施“认房不认贷”政策
9月13日	阜阳市太和县	安徽太和二次申请住房公积金贷款首付比降至30%，发放购房消费券
9月13日	合肥	合肥拟对轻资产住房租赁企业的租赁资金进行监管
9月13日	淮安	淮安10月7日起支持提取住房公积金支付购房首付
9月13日	玉溪	政府可采购存量商品房用作棚改安置房
9月13日	吉林省	吉林发放农民进城购房补贴，吸引外省居民来吉购房
9月13日	山东省	拟推全省房地产“金九银十”行动，提振市场信心，促进住房消费需求释放
9月13日	黄山	黄山外地市民组团一次性购买10套以上新建商品住房的，可不受备案价格限制
9月13日	中山	中山全国范围内已使用过两次公积金贷款的，不予发放公积金贷款
9月13日	郑州	郑州推进闲置非住宅改建为租赁住房，运营期满符合条件可作普通住宅销售
9月13日	淮南	淮南双职工住房公积金最高可贷65万元，多孩家庭可上浮20%
9月13日	上海	统计局召开研讨会，了解上海楼市新政影响，购房人群心态变化等
9月13日	淮北	淮北鼓励开展房车居联动促进消费，购新房公积金可支付首付款
9月14日	武汉	武汉二环内首套房首付比例降至二成，二套降至三成

9月14日	邯郸	商品房预售资金监管细则：资金抽逃影响社会稳定，构成犯罪的依法立案侦查
9月14日	南京	南京放宽落户条件，35岁以下大专生缴社保即可落户
9月14日	长沙市浏阳市	浏阳经开区9月1日至10月31日园区内买房，按照契税全额发放购房补贴
9月14日	桂林	桂林执行认房不认贷，买新房按缴纳契税金额100%给予财政补贴
9月14日	南通	南通主城区购房按照购房款总额的1%给予奖补
9月14日	海口	海口实施“认房不认贷”，首套房认定范围扩大
9月14日	北京	北京今年计划再开工4.2万套保障房，全年计划新开工超8万套
9月14日	雅安市石棉	石棉对单个地产项目给予奖补，三孩家庭公积金最高可贷90万元
9月14日	湛江	湛江宣布“认房不认贷”，即日起施行
9月15日	沈阳	沈阳出台试行住房租赁资金监管办法，租金、押金需纳入监管账户
9月15日	六安	六安首套房贷款最低首付比例不低于20%，二套为不低于30%
9月15日	韶关	韶关官宣实施“认房不认贷”
9月15日	汕头	汕头：9月14日起执行“认房不认贷”
9月15日	玉林	玉林执行“认房不认贷”，年底前买新建商品住房可100%补贴契税
9月15日	合肥	合肥取消限购限售政策，印发之日起实施
9月15日	深圳	提高住房公积金租房提取额度至最高80%
9月15日	济南	济南本人及配偶可申请提取住房公积金支付购房首付款
9月15日	河源	河源9月15日起正式实施“认房不认贷”
9月17日	长春	长春二孩家庭首次申请公积金贷款，最高额度可上浮30%
9月18日	贵州	铜仁多子女家庭购房公积金贷款最高额度上浮20%，全面推行异地贷款业务

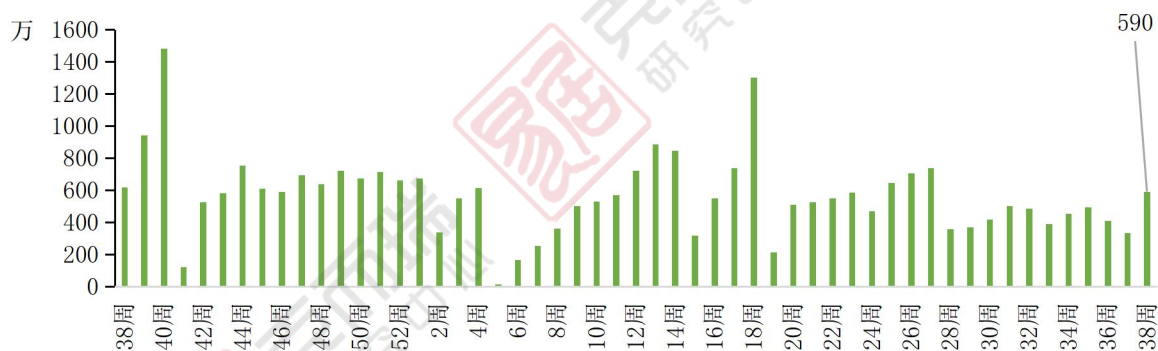
➤ 更多研究请详见研究中心官网：<http://www.cricchina.com/research/>



## 【新增供应】总量显著回升，深圳4盘入围供应TOP10

2023年第38周，全国重点城市取得预售证面积590万平方米，较上周增长77%。重点城市供应面积TOP10项目中，深圳入围项目最多，此外青岛中建·锦绣天地以10.8万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：重点监测城市本周供应面积 TOP10 项目（平方米、套）

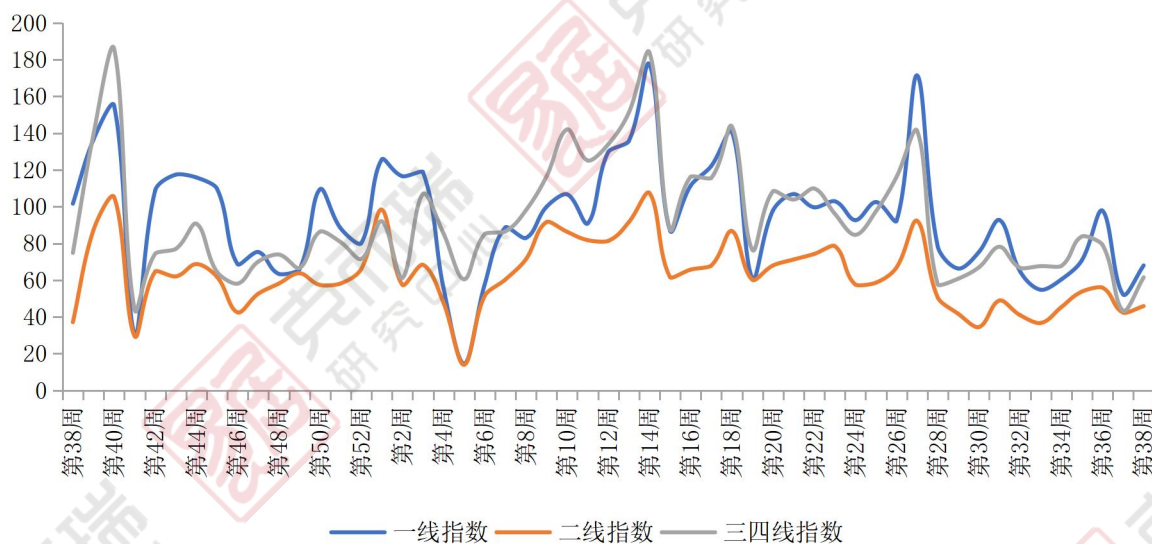
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
青岛	中建·锦绣天地	9月9日	977	107870
杭州	云启之江	9月9日	789	105922
深圳	满京华金硕华府	9月12日	704	73762
青岛	即建创科城	9月13日	463	55572
汕头	黄金海岸花园四区	9月13日	575	54580
苏州	湖西观云	9月13日	227	48417
梅州	锦绣首府	9月13日	1516	48283
深圳	金地峰境誉府	9月14日	497	47726
深圳	华润润曜府	9月13日	513	46231
深圳	超核紫芸府	9月14日	464	40864

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 【新房成交】成交小幅回升，平均去化率升至54%

2023年第38周，各能级城市成交环比回升。具体来说，一线指数环比增长15.71点至67.98，北上广深4城均回升。二线成交指数环比增长3.48点至45.88，成都、青岛等保持微增，杭州、重庆、南京等回升幅度超过20%，而武汉、宁波成交环比转降。三四线成交指数环比增长18.10点至61.53，佛山成交发力，环比实现翻番，江门、东莞、温州、肇庆等均持增。

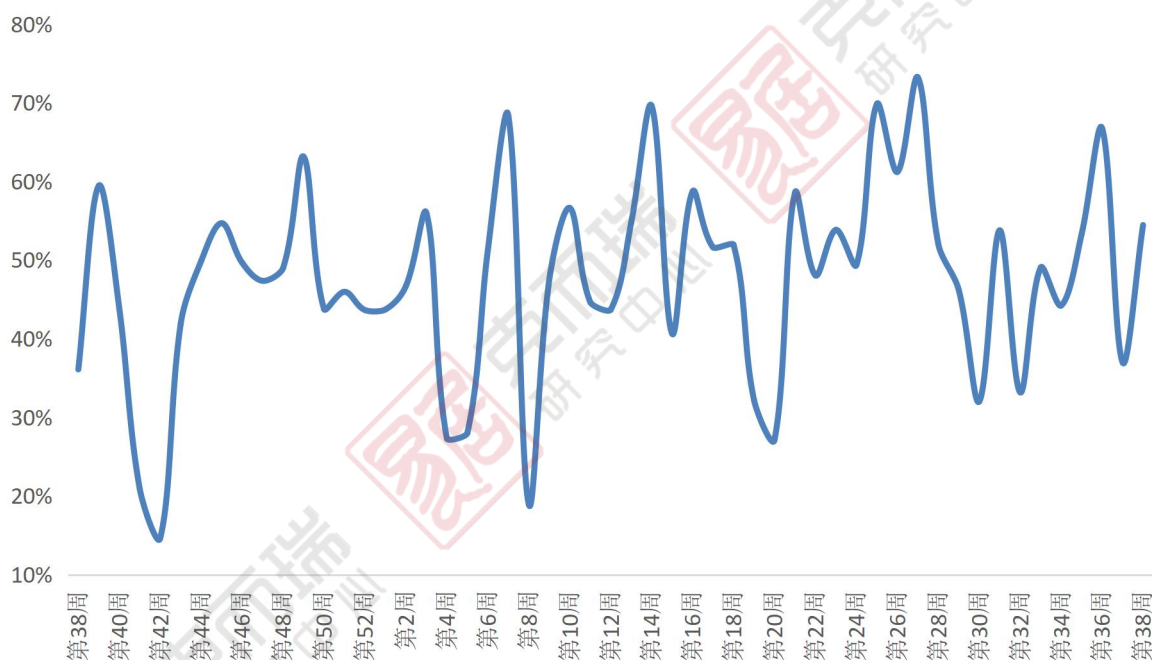
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第38周，重点监测城市开盘去化率增至54%，较上周增长17个百分点。开盘项目数量方面，杭州有8个项目开盘加推，成都、宁波、武汉有2个项目加推，其余城市推盘项目较少。销售表现方面，上海开盘项目取得90%以上平均去化率，而武汉入市项目平均去化率不足10%。

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：重点监测城市本周开盘项目去化情况（元/平方米、套）

类别	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	璟琇名邸	萧山区	9 月 10 日	106	100%
	杭州	枫宜晓庐	拱墅区	9 月 10 日	72	100%
	成都	蜀镇半岛	双流区	9 月 9 日	64	100%
	宁波	东投江山万里·明湖怡府	鄞州	9 月 9 日	228	98%
	上海	国贸虹桥璟上	青浦	9 月 14 日	396	96%
去化率末 5 位	武汉	保利庭瑞阅江台	汉阳	9 月 9 日	260	2%
	武汉	中南云城	东西湖	9 月 9 日	126	5%
	宁波	滨江天街 江与城	北仑	9 月 10 日	256	8%
	杭州	新力启云府	余杭区	9 月 10 日	44	14%
	杭州	曜城里	余杭区	9 月 9 日	44	16%

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38周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第 38 周 成交面积	2023 年周平均 成交面积	成交面积	38 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	12.3	13.9	24.7	20.0%
	上海	8.3	16.9	22.8	37.5%
	广州	12.7	15.4	26.1	28.3%
	深圳	5.7	6.2	10.7	48.2%
二线城市	成都	29.1	37.2	63.2	0.5%
	青岛	21.5	22.9	46.2	2.2%
	武汉	14.9	23.6	40.3	-22.5%
	杭州	13.6	20.0	31.4	26.4%
	重庆	10.6	14.7	28.2	30.0%
	南京	8.8	10.9	16.8	37.3%
	长沙	8.4	12.5	17.6	100.8%
	宁波	7.6	11.0	19.0	-10.0%
	苏州	6.1	11.3	14.4	37.0%
	大连	1.0	0.8	1.8	28.4%
	福州	0.9	3.4	3.1	-11.4%
	佛山	21.2	17.5	38.5	109.9%
	江门	5.7	9.9	12.2	7.8%
	东莞	5.3	5.5	11.2	3.8%
三四线城市	温州	4.2	13.9	9.1	28.5%
	肇庆	3.8	6.4	7.6	45.0%
	中山	3.5	4.2	7.7	5.6%
	汕头	3.2	4.9	7.0	5.0%
	惠州	2.6	3.0	2.7	——
	扬州	1.7	3.2	4.9	-30.1%
	莆田	1.0	1.9	1.7	102.0%
	舟山	1.0	1.3	2.0	-2.4%
	泰安	0.9	3.5	2.7	-39.3%
	韶关	0.6	1.5	1.2	71.0%
	九江	0.2	0.2	0.4	-38.3%

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、无锡、哈尔滨、宁波、昆明、佛山为商品房数据，其它城市为商品住宅数据

三线城市除吉林、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“由易居·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。