

中国房地产 新房周报



广州等 13 城政策优化，
成交低位回升

【本周观点】广州等13城政策优化，成交低位回升

政策：65 城报送保障性住房建设计划，广州等 13 城政策优化

供应：总量环比继续下降，杭州 2 盘入围供应 TOP10

成交：总量低位回升，平均去化率降至 19%

【政策动态】65城报送保障性住房建设计划，广州等13城政策优化

第 15 周（4.8-4.14），**中央层面**，4 月 11 日，住建部召开保障性住房建设工作现场会，住建部表示全国已有 65 个城市报送 2024 年保障性住房建设计划和项目，并督促尚未出台实施意见和配套政策的城市尽快形成保障性住房政策体系。**地方层面**，广州、沈阳等 13 城政策放松，需求端主要涉及放松公积金贷款、发放购房补贴等方面。

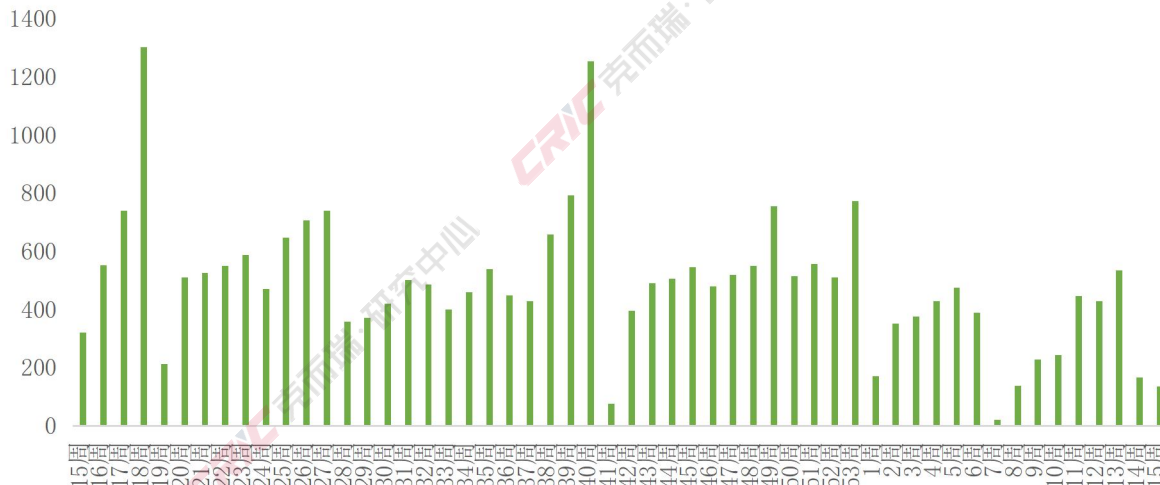
| 日期 | 部门 | 主要内容 |
|----------|--------|--|
| 4 月 11 日 | 住建部 | 已有 65 个城市报送 2024 年保障性住房建设计划和项目 |
| 4 月 14 日 | 国务院 | 何立峰郑州调研房地产，对进一步做好房地产工作提出具体要求 |
| 4 月 2 日 | 哈尔滨 | 拟出台配售型保障房新规，严禁配建商品住宅，鼓励存量房转化后公开配售 |
| 4 月 7 日 | 安庆市桐城市 | 桐城实施购房补贴政策，买商品住房最高获取 50 万元补贴 |
| 4 月 8 日 | 沈阳 | 放宽商转公积金贷款申请条件，可提取公积金交购房首付 |
| 4 月 8 日 | 北京 | 北京拟明确未足额缴纳“大修金”不予办理不动产登记 |
| 4 月 8 日 | 广州 | 广州调高公积金贷款最高额度 |
| 4 月 9 日 | 洛阳 | 洛阳发布 2024 年发展计划，年底前将剩余问题楼盘基本化解 |
| 4 月 9 日 | 广州 | 广州市规自局回应停止审批新增公寓等类住宅项目：在进一步沟通和研究中 |
| 4 月 9 日 | 张家港 | 张家港“卖旧买新”给予契税补贴，试行全市房票通兑通用 |
| 4 月 10 日 | 武汉 | 江夏区出台“汤逊湖人才十条”，A 类人才首次购房给予房款 100%房票补贴 |
| 4 月 10 日 | 山东省 | 青岛、烟台、济宁取消新发放个人首套房商业性住房贷款利率下限 |
| 4 月 10 日 | 江西省 | 江西四城将取消首套房贷款利率下限，进一步降低购房成本 |
| 4 月 10 日 | 荆州 | 荆州推住房公积金新政策，放宽缴存提取条件实施“认房不认贷” |
| 4 月 11 日 | 泰安 | 山东泰安推出 5 万元购房补贴政策 |
| 4 月 11 日 | 浙江 | 浙江首发老旧小区自主更新指导意见 |
| 4 月 11 日 | 武汉 | 今年建设保障性住房 3000 套以上，年底前购房公积金可贷款额度上浮 20% |
| 4 月 12 日 | 南京 | 南京江宁区购房新政：本科及以上学历购房者享购房补助及额外奖励 |
| 4 月 12 日 | 吉林 | 吉林省吉林市：住房公积金最低可贷额度提高至 45 万元 |
| 4 月 12 日 | 潮州 | 买新房可提取公积金付首付，三孩家庭贷款最高限额提高 20% |
| 4 月 12 日 | 张掖 | 张掖多子女家庭买首套普通住房，公积金最高贷款额度上浮 20% |

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

【新增供应】总量环比继续下降，杭州2盘入围供应TOP10

2024年第15周，全国重点城市取得预售证面积共计135万平方米，环比下降19%。重点城市供应面积TOP10项目中，杭州有2个项目入围，此外北京建投国贸·璩上以5.7万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）

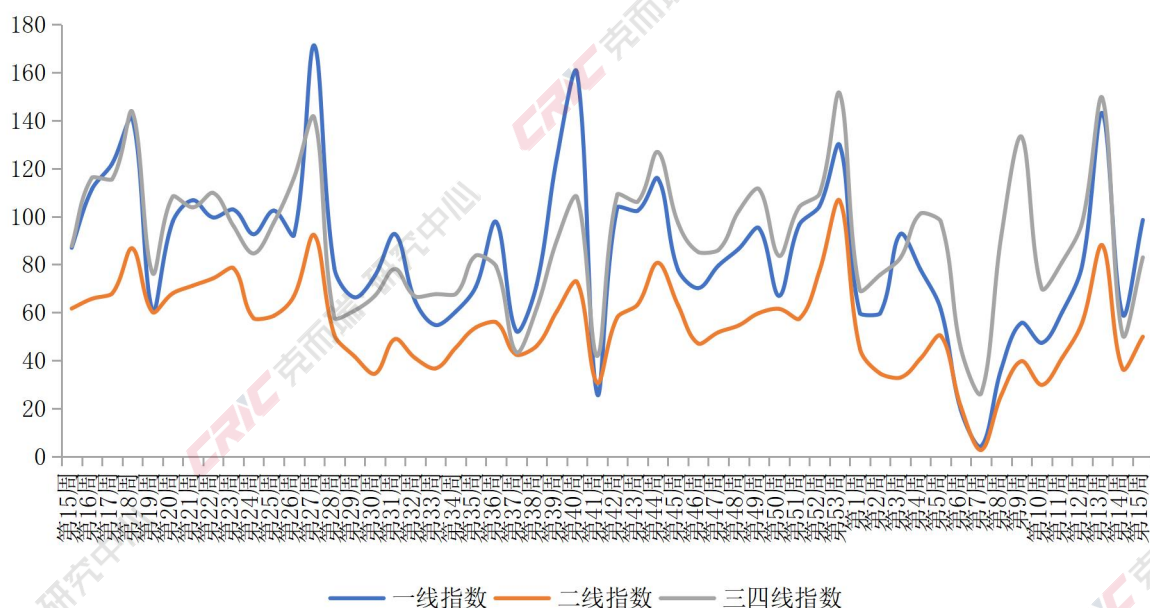
| 城市 | 项目名称 | 取证日期 | 预证套数 | 预证面积 |
|----|----------|-------|------|-------|
| 北京 | 建投国贸·璩上 | 4月7日 | 542 | 57398 |
| 湖州 | 滨江·春辰里 | 4月9日 | 228 | 44126 |
| 泉州 | 国贸天琴樾 | 4月12日 | 207 | 36715 |
| 杭州 | 叠映里 | 4月10日 | 213 | 33289 |
| 西安 | 南飞鸿上赋云图 | 4月7日 | 262 | 29933 |
| 宁波 | 建发朗云 | 4月11日 | 223 | 29062 |
| 广州 | 长隆万博悦府一期 | 4月7日 | 126 | 25613 |
| 上海 | 颛桥·紫薇花园 | 4月10日 | 192 | 21030 |
| 深圳 | 润曦府 | 4月11日 | 196 | 17574 |
| 杭州 | 月琉璃府 | 4月12日 | 150 | 17250 |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】总量低位回升，平均去化率降至19%

2024年第15周，各能级成交指数低位回升。具体来说，一线指数环比增长39.40至98.57，4城成交环比均回升，上海领涨，环比近乎翻番。二线成交指数环比增长13.40点至49.90，青岛成交显著回升，环比增幅超过5成，成都、苏州等稳中有增，而宁波、长沙等继续回落。三四线成交指数环比增长32.32点至82.96，佛山、惠州等成交显著回弹。

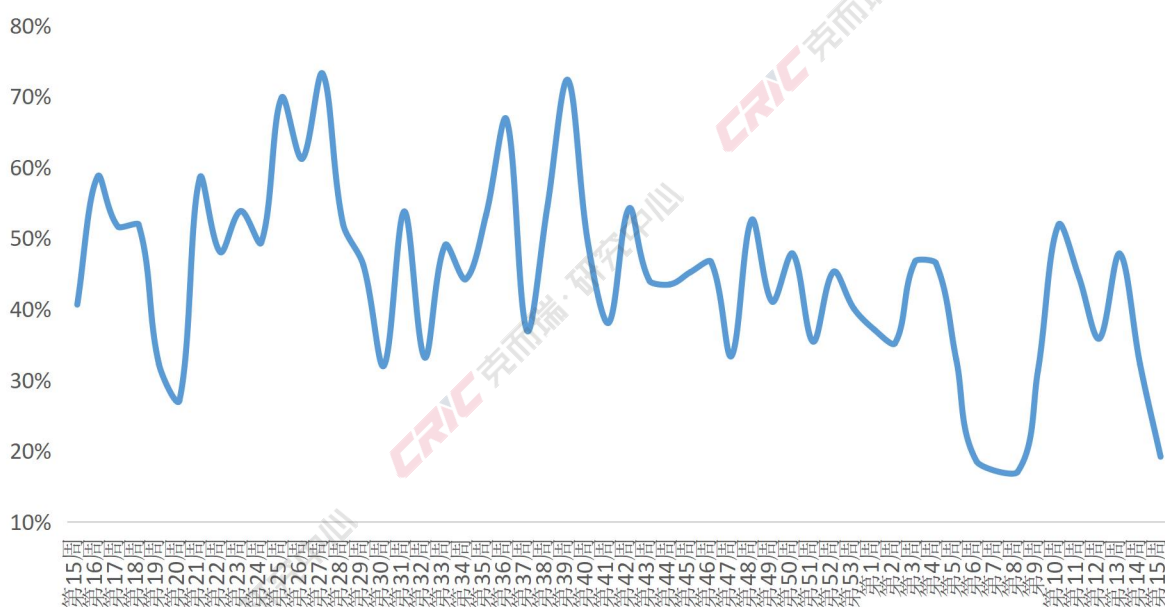
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第15周，重点监测城市开盘去化率为19%，环比下降13个百分点。开盘项目数量方面，重点监测城市中，上海、武汉、杭州、南京等各有1个项目开盘或加推。

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）

| 城市 | 项目 | 区域 | 开盘时间 | 推售套数 | 认购率 |
|----|---------|-----|-------|------|-----|
| 杭州 | 云咏明月 | 余杭区 | 4月6日 | 132 | 53% |
| 上海 | 象屿江湾悦府 | 奉贤 | 4月12日 | 344 | 19% |
| 武汉 | 武汉城建汉樾台 | 硚口 | 4月7日 | 270 | 7% |
| 南京 | 万科都荟沐语 | 溧水 | 4月12日 | 72 | 3% |

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15周市场成交情况（万平方米）

| 分类 | 城市 | 第15周成交面积 | 2024年周平均成交面积 | 4月累计成交面积 | 15周成交面积环比涨跌幅 | |
|------|-------|----------|--------------|----------|--------------|--------|
| 一线城市 | 北京 | 7.6 | 9.6 | 14.3 | 14.0% | |
| | 上海 | 29.1 | 11.3 | 44.3 | 91.6% | |
| | 广州 | 12.1 | 9.0 | 19.5 | 63.6% | |
| | 深圳 | 6.6 | 3.8 | 10.6 | 63.6% | |
| 二线城市 | 成都 | 26.1 | 21.7 | 50.3 | 7.7% | |
| | 青岛 | 17.3 | 13.7 | 28.3 | 56.4% | |
| | 武汉 | 14.6 | 11.9 | 26.5 | 22.8% | |
| | 杭州 | 12.7 | 11.3 | 23.6 | 15.9% | |
| | 重庆 | 7.2 | 6.9 | 7.2 | —— | |
| | 苏州 | 5.9 | 5.9 | 11.5 | 5.3% | |
| | 宁波 | 5.3 | 6.1 | 11.2 | -9.3% | |
| | 南京 | 5.0 | 3.6 | 10.2 | -2.8% | |
| | 长沙 | 4.9 | 5.5 | 13.7 | -44.4% | |
| | 福州 | 2.3 | 1.9 | 4.7 | -1.5% | |
| | 大连 | 1.8 | 2.5 | 2.8 | 80.9% | |
| | 三四线城市 | 佛山 | 23.0 | 13.7 | 32.1 | 151.8% |
| | | 惠州 | 10.1 | 6.0 | 16.2 | 66.7% |
| 温州 | | 7.3 | 12.2 | 13.5 | 17.2% | |
| 江门 | | 5.8 | 5.8 | 10.6 | 20.6% | |
| 中山 | | 5.4 | 3.1 | 8.6 | 64.2% | |
| 汕头 | | 3.9 | 3.6 | 8.4 | -11.4% | |
| 东莞 | | 3.6 | 3.2 | 6.3 | 34.9% | |
| 肇庆 | | 3.5 | 3.7 | 6.4 | 20.2% | |
| 南充 | | 3.1 | 6.2 | 3.8 | 312.2% | |
| 泰安 | | 2.0 | 2.9 | 2.5 | 293.8% | |
| 扬州 | | 1.8 | 2.2 | 3.7 | -4.8% | |
| 莆田 | | 1.2 | 1.2 | 2.4 | -0.8% | |
| 舟山 | | 1.0 | 0.8 | 1.3 | 368.1% | |
| 南通 | | 0.8 | 1.4 | 1.1 | 224.3% | |

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、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。