

# 中国房地产 新房周报



上海等 13 城政策优化，  
一二线成交持增、三四线回落

### 【本周观点】上海等13城政策优化，一二线成交持增、三四线回落

政策：13 城政策优化，上海解除 70/90、重庆放松限贷

供应：总量环比回升，上海 3 盘入围供应 TOP10

成交：一二线持增、三四线回落，平均去化率升至 37%

### 【政策动态】13城政策优化，上海解除70/90、重庆放松限贷

第 35 周（8.26-9.1），地方层面，上海、重庆等 13 城政策放松，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”、计容规则优化等方面。

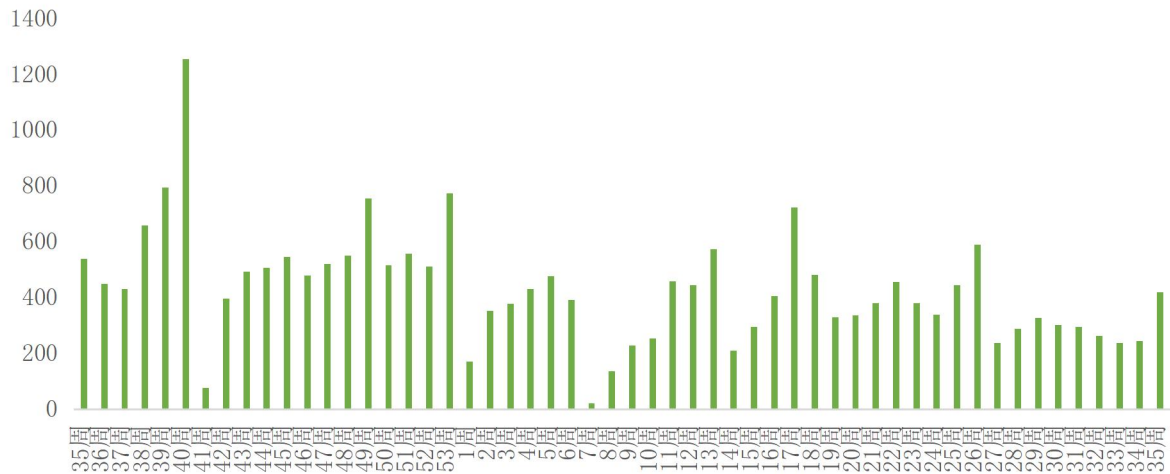
日期	部门	主要内容
8月25日	铜陵	商品房实际销售价格低于备案价 85%，房企应申请价格调整备案手续
8月26日	漳州	漳州停止执行住宅项目容积率不得低于 1.0 的供地标准
8月26日	福州	福州市已收购 9501 套商品房用作保障性租赁住房
8月26日	深圳	深圳宝安区“十四五”期间保障性住房已开工建设 3.2 万套
8月27日	上海	上海调整新出让商品住房用地建筑面积标准和比例
8月27日	赣州	在购房地无住房有过 1 次公积金贷款但已结清的，再申请公积金贷款算首套
8月27日	岳阳	拓宽住房公积金家庭代际互助提取范围，放宽购房提取政策适用范围
8月27日	邵阳	9月1日起新出让的土地，未明确预售条件的全面鼓励现房出售
8月28日	上海	上海进一步完善保障性租赁住房规划建设管理
8月29日	上海	上海发布住宅维修资金管理新规
8月29日	郴州	非住宅商品房可变更为商品住宅
8月29日	南京	公积金贷款年限由退休后 5 年延长至 10 年 多子女家庭首套限制取消
8月29日	昌吉	引进人才、多子女家庭住房公积金最高可贷 100 万元
8月30日	盐城	主城区购建自住住房，家庭公积金贷款最高额度提至 120 万元
8月30日	重庆	已出租的住房可不纳入家庭住房套数，按实际出租套数进行核减
8月31日	宁乡	“以旧换新”购买新房的享受首套房屋首付比例
8月31日	金华	公积金支持购买保障性住房，提取额度提高至 3.6 万元/年

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

## 【新增供应】总量环比回升，上海3盘入围供应TOP10

2024年第35周，全国重点城市取得预售证面积共计417万平方米，环比增长72%。重点城市供应面积TOP10项目中，上海有3个项目入围，此外汉园茗院摘得本周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）

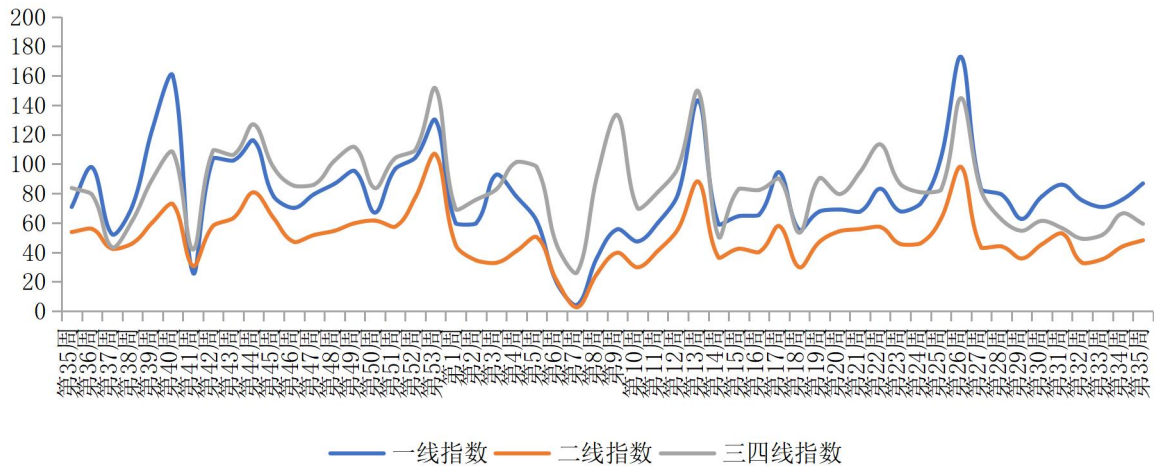
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
深圳	汉园茗院	8月28日	474	62679
南通	五龙云璟	8月29日	272	37015
温州	和城天玺	8月26日	204	27724
广州	万科理想花地臻园	8月27日	213	27017
上海	招商臻境	8月27日	232	26568
杭州	建发云城之上	8月26日	211	25853
青岛	海尚府	8月28日	224	25605
济南	锦秀府	8月25日	244	25586
上海	中铁华发古美阅华	8月24日	203	22563
上海	中海领邸	8月29日	120	22238

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 【新房成交】一二线持增、三四线回落，平均去化率升至37%

2024年第35周，各能级成交指数涨跌不一。具体来说，一线指数环比增长10.80点至86.80，二线成交指数环比增长4.18点至48.17，三四线成交指数环比下降7.11点至59.35。

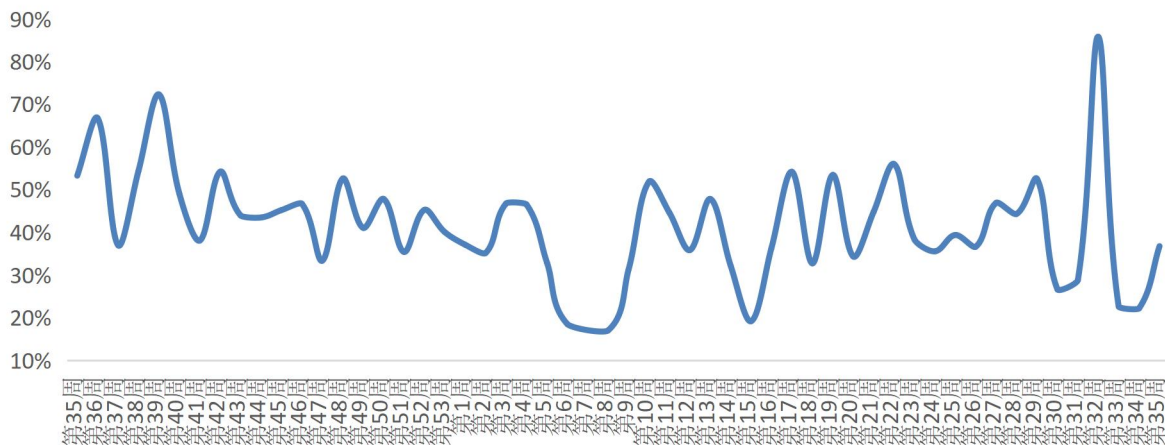
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第35周，重点监测城市开盘去化率为37%，环比增长15个百分点，本周武汉、南京开盘加推项目较多，整体去化率仍处在低位。

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
郑州	招商林屿境	二七区	8月25日	212	88%
西安	城投阅璟台	浐灞生态区	8月25日	61	64%
南京	中建翰林雅境	浦口	8月24日	66	17%
武汉	保利玥晨	东西湖	8月24日	136	10%
武汉	德信时光之宸	东西湖	8月24日	204	1%
南京	芳原	江宁	8月30日	12	0%

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35周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第35周成交面积	2024年周平均成交面积	9月累计成交面积	35周成交面积环比涨跌幅	
一线城市	北京	12.0	10.3	0.6	5.8%	
	上海	18.6	12.1	2.7	27.2%	
	广州	12.8	12.0	1.2	16.7%	
	深圳	4.8	5.0	0.4	-9.4%	
二线城市	成都	18.6	23.0	0.6	19.1%	
	杭州	17.8	14.1	2.5	94.0%	
	武汉	15.2	15.0	0.3	30.2%	
	宁波	13.9	8.0	0.4	-5.5%	
	青岛	12.3	14.3	0.4	-47.8%	
	重庆	8.9	9.7	8.9	4.3%	
	苏州	8.2	6.6	0.4	53.8%	
	长沙	6.2	6.8	0.9	49.6%	
	福州	4.4	2.7	0.6	83.1%	
	大连	1.3	2.1	0.2	-61.9%	
	三四线城市	佛山	16.2	16.8	2.6	-2.7%
		温州	9.9	10.4	0.2	-8.8%
江门		5.4	5.9	0.1	-0.3%	
东莞		5.2	3.5	0.7	70.6%	
中山		4.1	4.5	0.2	28.7%	
汕头		3.8	3.7	0.2	13.0%	
肇庆		2.4	3.5	0.1	-8.8%	
南通		1.1	1.7	0.0	-66.0%	
惠州		1.0	6.4	0.1	-84.1%	
莆田		0.7	1.0	0.1	38.5%	
舟山		0.6	0.9	0.0	92.1%	
韶关		0.5	2.2	0.1	-22.8%	
扬州		0.4	2.5	0.1	-75.1%	
南平		0.3	0.2	0.0	-19.7%	

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。