

中国房地产 新房周报



武汉等 14 城政策调整，

一二线成交回升、三四线续跌

【本周观点】武汉等14城政策调整，一二线成交回升、三四线续跌

政策：120 亿保障性住房再贷款发放，武汉等 14 城政策调整

供应：总量低位回升，杭州 3 盘入围供应 TOP10

成交：一二线成交回升、三四线续跌，平均去化率降至 44%

【政策动态】120亿保障性住房再贷款发放，武汉等14城政策调整

第 28 周（7.8-7.14），**中央层面**，截至二季度末，金融机构已经发放了近 250 亿元租赁住房贷款，人民银行已审核发放再贷款资金超过 120 亿元。**地方层面**，广州、武汉等 14 城政策放松，需求端主要涉及放松限购、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。

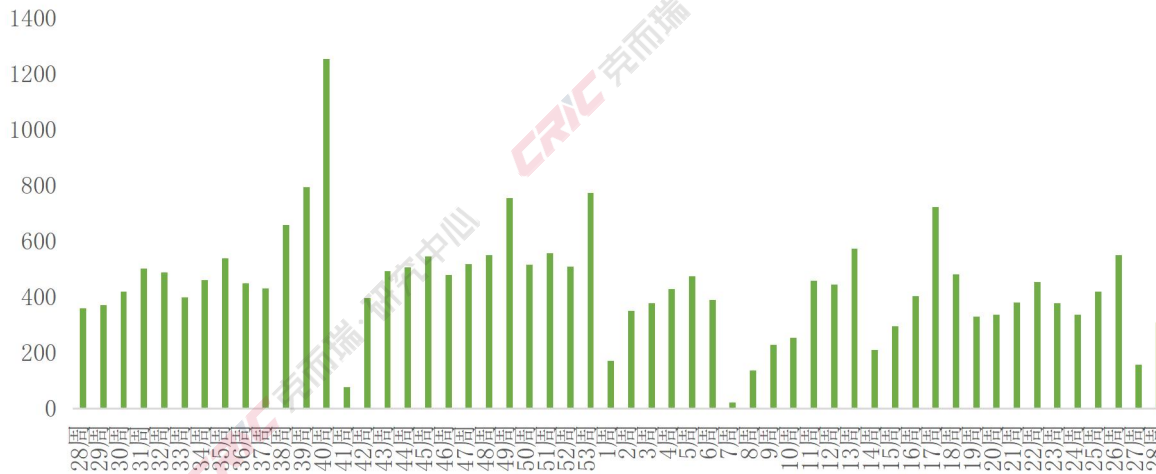
日期	部门	主要内容
7 月 12 日	央行	央行保障性住房再贷款已发放超 120 亿元，后续贷款投放有望进一步加快
7 月 8 日	广州	广州放松港澳台及外籍人士购房限制，120 平米以上不限购
7 月 8 日	昆明	原则上暂停新的商业办公用地供应，支持发展低层高品质住宅
7 月 9 日	北海	支持公积金“异地互贷”，支持一手现房带押交易过户
7 月 9 日	宁波	宁波公积金贷款利率下调 0.25 个百分点，首套首付 20%起
7 月 9 日	德宏州	支持国企收购已建成未售商品住房，打通东北等地重点城市和缅甸外销市场
7 月 9 日	吉安	住房公积金贷款最高额度 100 万元，加强对多孩家庭支持力度
7 月 9 日	绍兴市嵊州市	试点立体生态建筑，通过“空中花园”打造户户有庭院的建筑形式
7 月 10 日	丽水市景宁县	购买新建商品住宅，三孩家庭最高补贴 10 万元
7 月 10 日	滁州	滁州鼓励国有企业等平台，收购有“卖旧买新”需求家庭的二手住房
7 月 10 日	黔南州瓮安县	阶段性实行购房补贴，鼓励探索“卖旧买新”模式
7 月 10 日	益阳	益阳推出购房补贴政策，最高 20 万元吸引高层次人才
7 月 11 日	武汉	武汉调整个人住房公积金贷款最高额度
7 月 12 日	崇左	多孩家庭公积金贷款最高提至 65 万元，首套住房契税补贴 100%
7 月 12 日	菏泽	可提取公积金支付既有多层住宅加装电梯

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

【新增供应】总量低位回升，杭州3盘入围供应TOP10

2024年第28周，全国重点城市取得预售证面积共计308万平方米，环比增长96%。重点城市供应面积TOP10项目中，杭州有3个项目入围，其中璟宸观澜府以9.5万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）

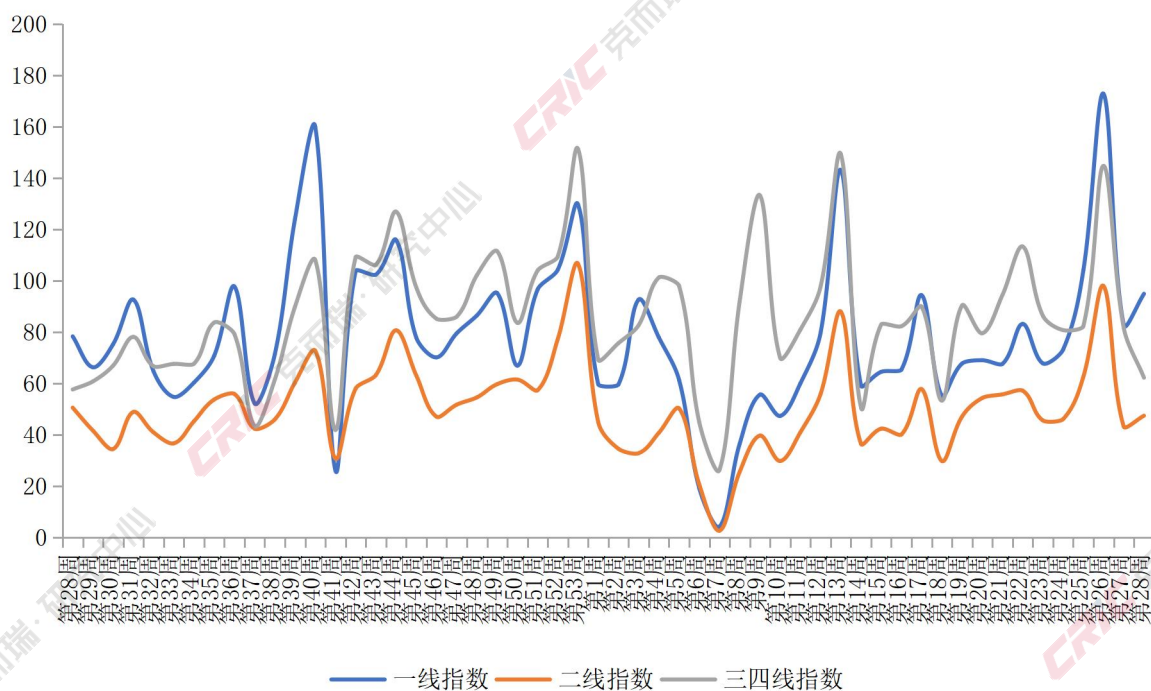
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
杭州	璟宸观澜府	7月10日	335	95355
苏州	熙和风雅阁	7月8日	322	47442
无锡	云锦东方	7月11日	416	40580
青岛	青岛城发映山府	7月7日	306	39978
上海	中环·桃源里	7月11日	308	32207
杭州	云城臻悦府	7月6日	214	28047
杭州	奥印潮观府	7月10日	145	27993
云浮	泰德花园	7月10日	220	27786
上海	大华·星曜	7月11日	224	25909
池州	观澜上品小区	7月11日	206	23763

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】一二线成交回升、三四线续跌，平均去化率降至44%

2024年第28周，各能级成交环比涨跌不一。具体来说，一线指数环比下增长12.21点至94.92，上海成交发力，环比近乎翻番，北京成交持稳，深圳、广州稳中有降。二线成交指数环比增长4.25点至47.46，成都、武汉、杭州等成交有所回调，福州、重庆等低位回升。三四线成交指数环比下降19.36至62.26，佛山成交高位回落。

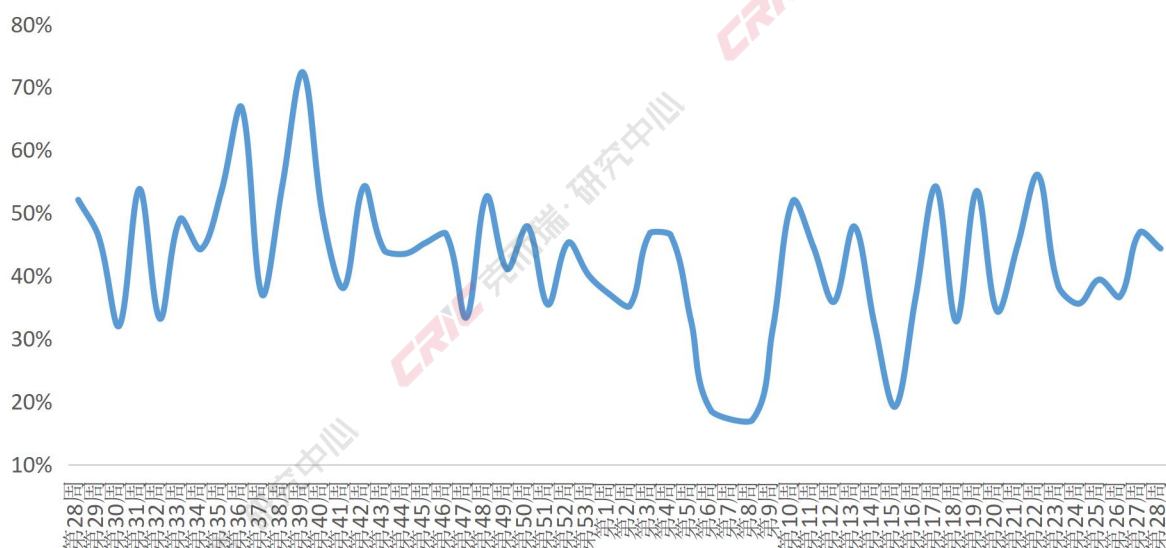
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第28周，重点监测城市开盘去化率为44%，环比下降3个百分点。开盘项目数量方面，重点监测城市中，杭州有5个项目开盘加推，武汉有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）

城市	项目	区域	开盘时间	推售套数	认购率
成都	大家保险成都金融广场	高新南区	7月6日	270	80%
杭州	奥语拾光里	萧山区	7月7日	100	76%
杭州	青山湖半岛花园	临安区	7月6日	26	58%
武汉	中海东湖玖章	武昌	7月6日	334	54%
杭州	汀山和院	临平区	7月6日	48	48%
杭州	宸樾世际轩	萧山区	7月7日	150	31%
武汉	能建青誉府	青山	7月6日	180	8%
杭州	云城臻悦府	余杭区	7月7日	212	6%

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28周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第28周成交面积	2024年周平均成交面积	7月累计成交面积	28周成交面积环比涨跌幅	
一线城市	北京	11.2	9.9	22.0	3.4%	
	上海	20.3	12.3	30.8	92.6%	
	广州	15.4	12.1	32.8	-11.0%	
	深圳	6.1	4.8	13.6	-18.6%	
二线城市	成都	21.8	24.1	44.6	-4.7%	
	武汉	19.4	14.9	42.2	-14.7%	
	青岛	12.3	14.3	24.6	-0.2%	
	杭州	12.2	14.2	27.4	-19.9%	
	重庆	11.3	9.5	19.4	40.4%	
	福州	8.1	2.7	11.4	152.6%	
	苏州	5.4	6.6	12.3	-20.8%	
	宁波	4.8	7.7	9.7	-4.2%	
	长沙	4.5	7.1	17.2	-64.2%	
	大连	3.3	2.2	4.8	107.0%	
	三四线城市	佛山	18.4	17.5	51.0	-43.7%
		江门	5.7	6.0	9.7	38.9%
温州		5.1	12.0	10.2	-0.0%	
惠州		4.3	6.6	10.1	-26.3%	
中山		4.3	4.5	9.0	-11.0%	
东莞		3.6	3.5	7.6	-7.6%	
肇庆		2.9	3.7	5.7	1.4%	
汕头		2.9	3.9	6.7	-24.3%	
泰安		2.2	2.2	3.9	34.2%	
扬州		2.2	2.7	3.9	26.0%	
南通		1.0	1.7	3.2	-51.2%	
莆田		0.9	1.1	1.6	9.0%	
韶关		0.6	2.5	1.2	3.0%	
舟山	0.4	1.1	0.7	8.7%		

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。