

中国房地产 新房周报

近 3 周 18 城政策放松，成交微升后两连降

【本周观点】近3周18城政策放松，成交微升后两连降

政策：首套房贷利率动态调整机制出台，18城政策放松

供应：总量低位运行，北京4盘入围供应TOP10

成交：总量微升后两连降，重点城市平均去化率先升后降

【政策动态】首套房贷利率动态调整机制出台，18城政策放松

第3-5周，**中央层面**，央行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，发布《改善优质房企资产负债表计划行动方案》，住建部部长倪虹、银保监会主席郭树清等积极表态房地产。

地方层面，长沙、郑州等18城房地产政策分类放松，需求端主要涉及放松限购、放松限贷、放宽公积金贷款、税费减免、购房补贴等。

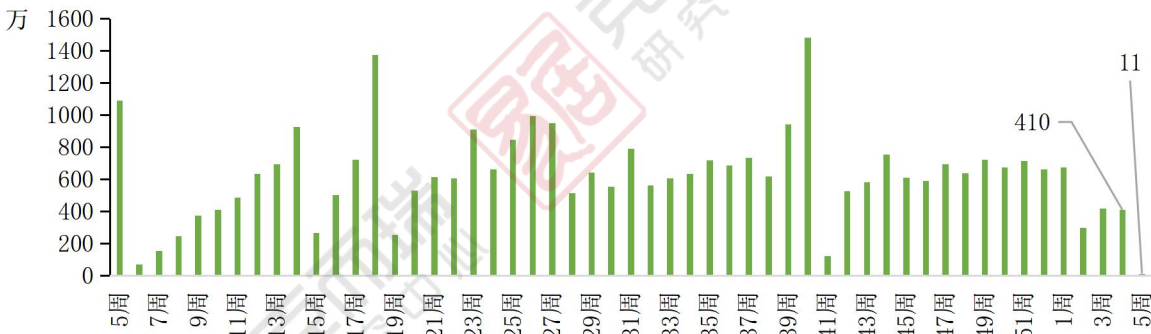
日期	部门	主要内容
1月10日	央行、银保监会	召开主要银行信贷工作座谈会，保持房地产融资平稳有序
1月12日	国资委	着力防范化解重大风险，做好房地产、金融等领域风险防控
1月13日	央行	央行副行长宣昌能：将有效防范化解优质头部房企风险
1月13日	央行	货币政策司司长邹澜：要完善针对30家试点房企的“三线四档”规则
1月13日	银保监会	召开2023年工作会议，努力促进金融与房地产正常循环
1月15日	央行	做好金融支持房地产市场平稳健康发展相关工作
1月17日	国务院	刘鹤：房地产仍是重要支柱产业，中国仍处于城市化较快发展阶段
1月18日	住建部	倪虹：推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险
1月18日	发改委	稳妥处置化解房地产、金融等领域风险，支持住房改善等消费
1月10日	大连	大连住房公积金使用征求意见讲稿，多孩家庭首套最高可贷100万元
1月10日	东莞	东莞首套房最低首付比例20%，利率下限4.1%
1月10日	徐州	徐州研究发放购房补贴或消费券等形式，提振房地产市场信心
1月10日	亳州	亳州多子女家庭购新房首次申请公积金贷款额度可上浮10万元
1月11日	上海	上海：坚持“房住不炒”定位，促进房地产市场平稳发展
1月11日	丹东	丹东公积金贷款购买首套住房首付比例20%，最高可贷80万元
1月11日	武汉	武汉出台二手房交易新举措，推行二手房“带押过户”
1月11日	济南	济南三孩家庭购首套房公积金贷款最高可贷100万元
1月11日	绍兴	绍兴上调住房公积金贷款最高额度至100万元
1月12日	长沙	长沙二孩及以上家庭增加一套购房指标，正按程序报备
1月12日	盐城	盐城购房补贴延期2个月，支持企事业单位团购商品住房
1月13日	武汉	武汉二环外不限购，新房二手房均适用
1月17日	乌兰浩特	乌兰浩特公积金贷款住房贷款实行只认房不认贷
1月17日	南昌	南昌安义春节期间三孩家庭购房可获补贴300元/平方米
1月17日	南京	南京发布人才安居办法，B类人才购房最高补贴200万元
1月18日	深圳	深圳不再安排建设安居型商品房，共有产权住房实行产权封闭流转
1月18日	浙江	浙江六部门联合发文，全面推进二手房交易“带押过户”
1月18日	济南	济南限购区域内已有3套及以上住房的出售1套后可再买1套
1月19日	长沙	强省会人才购房细则出炉，省内高层次人才可享长沙户籍同等购房待遇
1月20日	哈尔滨	非哈市户籍个人在主城9区购首套或二套新房给予1万元购房补贴
1月27日	辽宁	辽宁鼓励二手房交易与新建商品房销售享受同等补贴支持政策
1月28日	广东	广东省住建厅：今年将大力促进住房消费，实施好差别化住房信贷政策
1月29日	济源	济源采取“先征后补”的方式对购买商品住房进行契税补贴
1月29日	郑州	首套房贷利率降至3.8%，二套利率不变
1月29日	南昌	南昌红谷滩区出台新政，活动期购房可享受最高4万元补贴
1月29日	淮北	公积金最高可贷60万元，首次公积金贷款买二手房最低首付三成
1月29日	福建	长乐直管区符合条件的企业人才，可按市场评估价7折购人才房
1月30日	济宁	双缴存职工家庭公积金贷款最高额度提高至80万元
1月30日	宜昌	二孩及以上家庭购房公积金贷款额度提高至84万元

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

【新增供应】总量低位运行，北京4盘入围供应TOP10

2023年第3周-第5周，全国重点城市取得预售证面积持续低位运行。重点城市供应面积TOP10项目中，北京入围项目数量最多，其中，龙湖·御湖境以14.2万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）

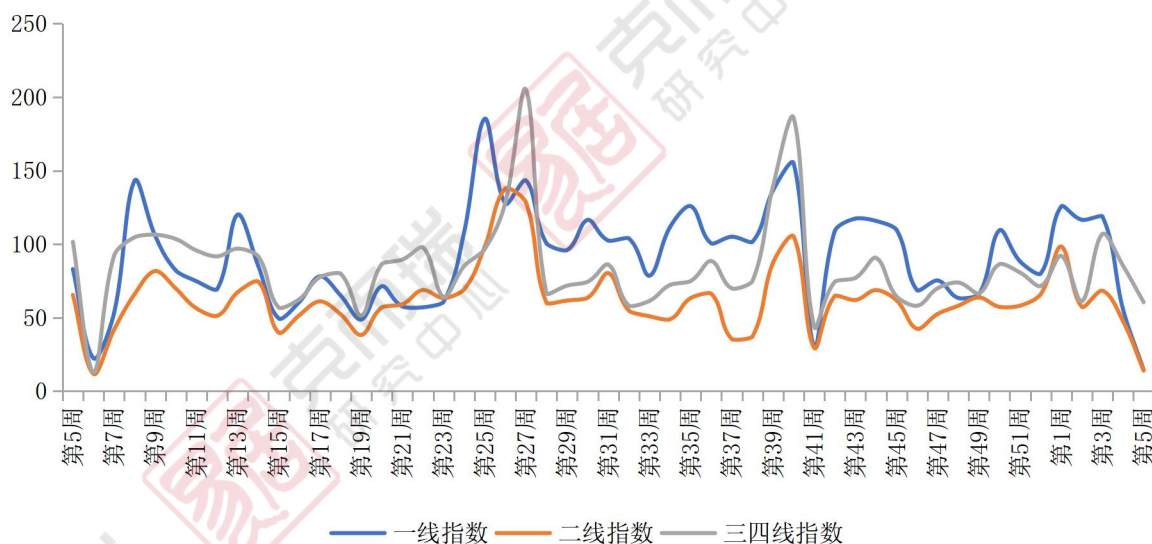
城市	项目名称	取证日期	预证面积	预证套数
北京	龙湖·御湖境	1 月 13 日	141729	1649
北京	北京建工揽星宸	1 月 20 日	108531	1277
北京	大兴·星光城	1 月 13 日	95868	908
河源	长鸿御龙樾府	1 月 18 日	92787	725
徐州	盛世名门	1 月 17 日	72542	666
福州	中建元亨府	1 月 16 日	69341	441
汕头	观云府	1 月 9 日	67008	957
深圳	中洲湾	1 月 13 日	66834	415
北京	大兴橡树湾二期	1 月 20 日	66440	562
青岛	保利悦公馆	1 月 7 日	65409	670

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】总量微升后两连降，重点城市平均去化率先升后降

2023年第3-5周，重点监测城市成交指数呈先升后降走势。第3周，各能级成交明显回升，尤其是三四线城市指数增长多达45.65点，显示返乡置业对成交的拉动力。第4、第5周，受到假期等因素影响，各能级成交指数均两连降，一线、二线城市成交跌幅尤为明显。

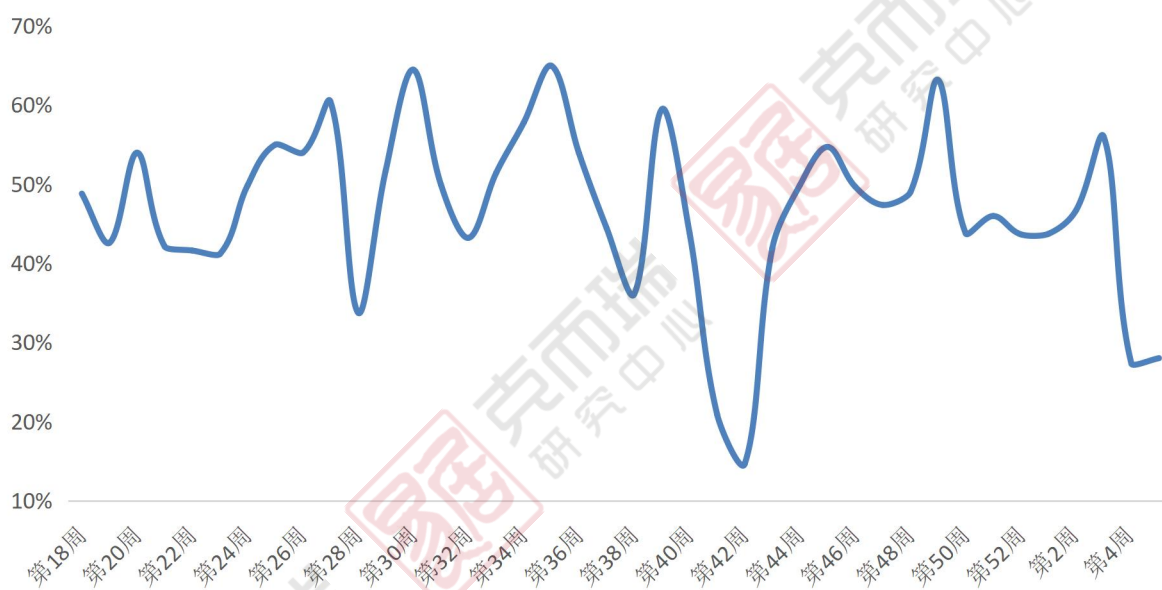
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第3-5周，重点监测城市开盘去化率先升后降，后两周保持在30%左右低位，主要原因在于春节假期前后，杭州等一些高去化城市，随着外来务工人员返乡而减少推盘量，而重庆等返乡置业型城市推盘量占比提升，拉低整体去化率。

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	开盘时间	推售套数	认购率
去化率前 10 位	成都	保利中环广场	1 月 11 日	181	100%
	上海	建发华发古美华庭	1 月 11 日	94	100%
	上海	鸿印里	1 月 12 日	333	100%
	上海	绿城·外滩兰庭	1 月 18 日	111	100%
	上海	华发建发·缦云二期	1 月 18 日	42	100%
	上海	招商象屿公园 1872	1 月 19 日	192	100%
	成都	麓湖生态城	1 月 19 日	85	100%
	杭州	潮前府	1 月 7 日	120	89%
	上海	建发·熙和府	1 月 11 日	428	88%
	上海	招商璀璨湖畔	1 月 13 日	342	88%
去化率末 10 位	重庆	聚丰南滨江宸	1 月 15 日	184	2%
	南京	保利观棠和府	1 月 9 日	108	2%
	厦门	国贸锦里原	1 月 11 日	92	2%
	南京	中海和山	1 月 16 日	63	3%
	南京	华发·四季雅筑	1 月 7 日	216	3%
	北京	永定金茂府	1 月 13 日	200	5%
	南京	天悦风华	1 月 15 日	60	5%
	北京	北京建工揽星辰	1 月 20 日	1277	5%
	南京	颐和四季府	1 月 15 日	116	5%
	南京	金地峯范	1 月 14 日	72	7%

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5周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第 5 周 成交面积	2023 年周平均 成交面积	1 月累计 成交面积	5 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	1.2	8.8	44.1	-83.9%
	上海	1.8	16.1	80.3	-86.6%
	广州	3.1	7.9	39.4	-56.0%
	深圳	2.3	3.6	18.2	-48.4%
二线城市	杭州	9.4	20.9	104.4	-55.5%
	成都	6.2	23.3	116.5	-84.1%
	南京	5.1	8.4	41.9	-42.1%
	重庆	4.3	14.8	73.9	-75.6%
	武汉	3.8	15.1	75.4	-73.6%
	青岛	3.0	8.9	44.5	-61.9%
	宁波	2.6	4.2	21.1	-48.2%
	苏州	2.4	6.3	31.4	-45.2%
	长沙	0.8	5.8	28.8	-90.2%
	福州	0.7	2.8	14.2	-82.9%
	大连	0.6	1.0	4.8	-68.0%
	南充	15.7	9.5	47.4	-1.7%
	江门	15.6	7.9	39.3	101.8%
三四线城市	温州	5.3	15.8	79.1	-76.6%
	肇庆	3.9	4.0	19.9	-18.1%
	泰安	3.0	2.5	12.5	-14.8%
	汕头	2.9	3.4	17.1	-41.8%
	惠州	2.3	2.2	11.0	22.3%
	莆田	1.2	1.1	5.3	-37.6%
	韶关	1.1	0.7	3.7	23.8%
	东营	1.0	1.5	7.5	-11.0%
	东莞	0.7	4.0	20.2	-74.0%
	扬州	0.5	2.0	10.2	-88.0%
	南通	0.4	1.0	5.0	-86.8%
	南平	0.2	0.2	1.0	-24.3%
	舟山	0.2	0.5	2.3	-75.8%

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。