

# 中国房地产 新房周报



贵阳等 7 城政策优化，

供求环比双降

### 【本周观点】贵阳等7城政策优化，供求环比双降

政策：三中全会定调房地产，北京开启“以旧换新”

供应：总量环比微降，沪杭各2盘入围供应TOP10

成交：总量环比下降，平均去化率升至53%

### 【政策动态】三中全会定调房地产，北京开启“以旧换新”

第29周（7.15-7.21），**中央层面**，7月21日《中共中央关于进一步全面深化改革推进中国式现代化的决定》发布，决定提出，健全保障和改善民生制度体系，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。**地方层面**，贵阳、青岛等7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。

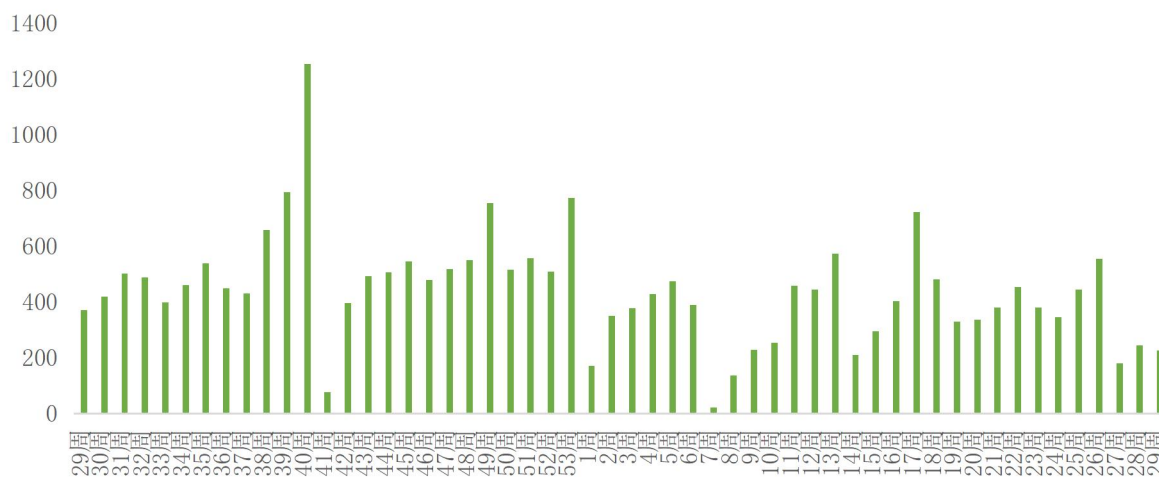
日期	部门	主要内容
7月16日	住建部	住建部举办保障性住房建设、城中村改造工作专题培训班
7月18日	三中全会公报	落实好防范化解房地产等重点领域风险的各项举措
7月21日	中共中央	构建房地产发展新模式，改革房地产开发融资方式和商品房预售制度
7月13日	五指山	海南省五指山高校学生凭学生证可买1套商品住房
7月14日	天水	天水单身或单方缴存公积金的职工，父母可作为公积金贷款的共同借款人
7月15日	南宁市横州市	多子女家庭名下已有一套住房再买房算首套，允许小区车位向社会出售
7月17日	贺州	对城市形象提升有重要贡献的地产项目给予奖补
7月18日	青岛	青岛启动配售型保障性住房轮候登记工作
7月18日	贵阳	购买新房按契税50%发放消费券，支持企业购买存量公寓作为保障性住房
7月18日	青岛	西海岸楼市“以旧换新”：保留新区旧房所在学区学校的入学资格
7月19日	北京	北京启动商品房“以旧换新”，9000套新房房源参与
7月20日	长沙	推行商品房销售管理清单制度，提升市场透明度

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

## 【新增供应】总量环比微降，沪杭各2盘入围供应TOP10

2024年第29周，全国重点城市取得预售证面积共计226万平方米，环比下降8%。重点城市供应面积TOP10项目中，上海、杭州各有2个项目入围，其中合生缦云上海以3.6万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）

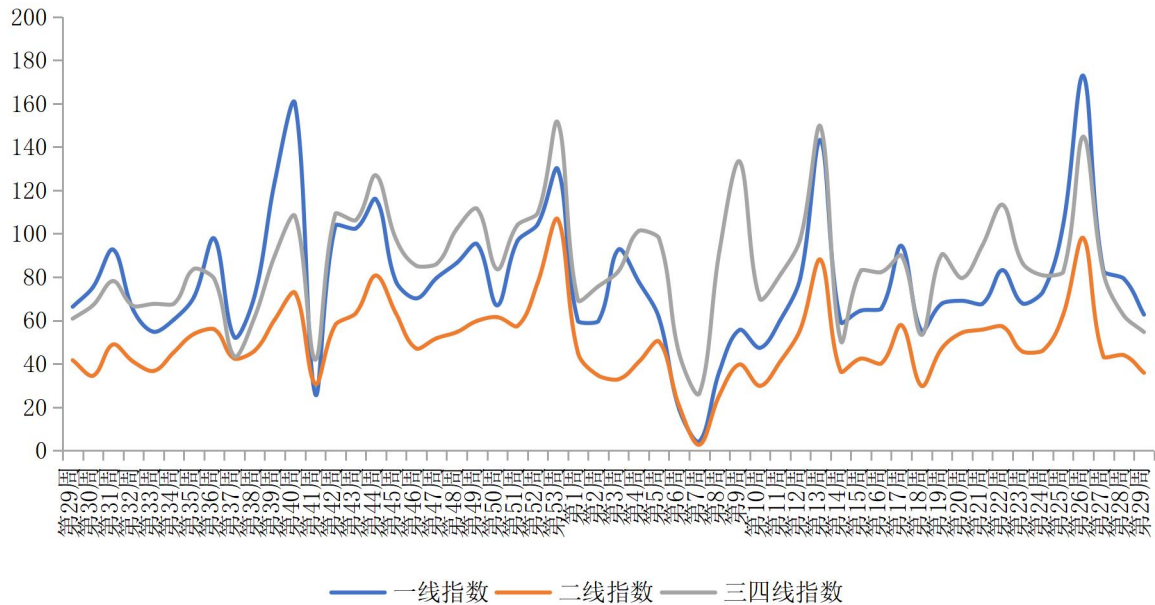
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
上海	合生缦云上海	7月25日	140	35797
南京	融信城市之窗	7月16日	437	33270
常州	华盛·珑悦云玺	7月17日	158	28245
杭州	泽翠居	7月17日	304	28054
深圳	海德园	7月16日	116	20927
阳江	灏基华庭	7月18日	153	20636
长沙	招商蛇口璀璨学府	7月19日	158	19853
上海	嘉定新城御花园	7月18日	168	19107
杭州	沐晴川府	7月16日	142	17547
清远	瀚清华府	7月15日	164	17173

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 【新房成交】总量环比下降，平均去化率升至53%

2024年第29周，各能级成交环比回落。具体来说，一线指数环比下降16.60点至62.68，北上广成交环比回落，上海、广州跌幅接近3成，深圳成交环比微增。二线成交指数环比下降8.14点至35.83，成都、杭州、青岛、重庆均有10%以上的环比跌幅，且绝对值都跌破年内周平均值，长沙、宁波等环比回升但仍处相对低位。三四线成交指数环比下降7.62点至54.64，惠州成交放量，环比增长近7成，佛山、东莞、扬州等成交回落。

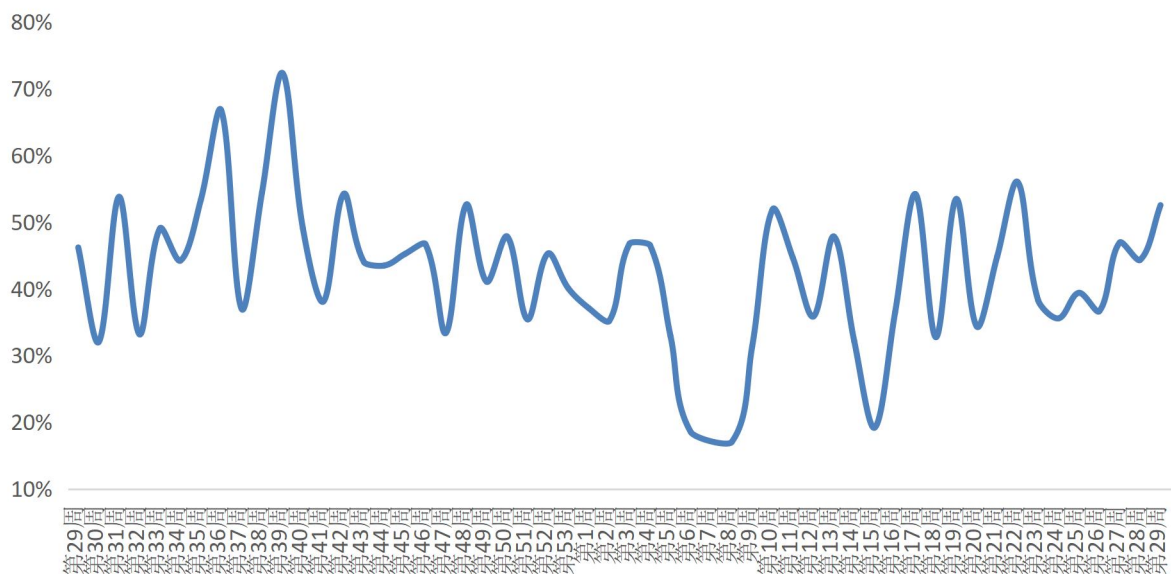
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第29周，重点监测城市开盘去化率为53%，环比增长9个百分点。开盘项目数量方面，重点监测城市中，武汉有2个项目开盘加推，上海、南京、天津、长沙有1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
武汉	保利润山观奕	洪山	7月13日	74	100%
长沙	丽发新城	天心区	7月13日	216	82%
天津	中交海河玺 C1 地块	东丽	7月13日	298	60%
武汉	宝业璞园	东湖高新	7月13日	100	20%
上海	象屿江湾悦府	奉贤	7月13日	101	15%
南京	大华南门望	六合	7月13日	104	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29周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第29周成交面积	2024年周平均成交面积	7月累计成交面积	29周成交面积环比涨跌幅	
一线城市	北京	9.6	9.9	31.6	-13.7%	
	上海	8.2	11.9	30.3	-28.6%	
	广州	10.8	12.0	43.6	-30.2%	
	深圳	6.3	4.8	20.0	3.3%	
二线城市	成都	18.8	23.9	63.4	-13.6%	
	武汉	17.0	15.0	59.2	-12.5%	
	杭州	10.8	14.1	38.2	-11.0%	
	青岛	10.8	14.2	35.4	-12.4%	
	重庆	7.6	9.4	27.0	-32.7%	
	苏州	6.6	6.6	18.9	22.0%	
	长沙	5.5	7.1	22.7	20.7%	
	宁波	4.9	7.6	14.6	2.0%	
	福州	3.0	2.7	14.4	-63.3%	
	大连	1.9	2.2	6.7	-43.0%	
	三四线城市	佛山	13.1	17.3	64.1	-29.0%
		惠州	7.2	6.6	17.3	69.7%
		江门	6.2	6.0	16.0	9.8%
中山		4.5	4.5	13.5	4.6%	
东莞		3.5	3.5	11.1	-4.8%	
汕头		3.2	3.9	9.8	10.0%	
肇庆		3.1	3.7	8.8	6.4%	
扬州		2.0	2.7	5.9	-8.5%	
泰安		1.7	2.2	5.5	-24.1%	
南通		1.6	1.7	4.8	57.0%	
韶关		1.0	2.5	2.2	57.7%	
莆田		0.6	1.1	2.2	-32.9%	
舟山		0.3	1.0	1.0	-22.1%	
南平		0.2	0.1	2.2	-31.5%	

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。