

中国房地产 新房周报

信贷政策密集调整，成交一二线升、三四线跌

【本周观点】信贷政策密集调整，成交一二线升、三四线跌

政策：“831”新政降首付降利率，厦门等7城政策放松

供应：总量继续回升，上海3盘入围供应TOP10

成交：成交一二线回升、三四线转跌，平均去化率升至67%

【政策动态】“831”新政降首付降利率，北上广深等落地“认房不认贷”

第36周（8.28-9.3），中央层面，8月31日，央行、金监局调整优化差别化住房信贷政策，首套住房商贷最低首付款比例统一为不低于20%、二套30%，二套房贷利率加点最低为LPR+20BP，9月25日起降低存量首套住房贷款利率。地方层面，地方限贷政策密集调整，北京、上海、广州、深圳等19城官宣跟进执行认房不认贷，天津、福州、成都、重庆等优化住房限购限售等限制性政策，南宁、重庆等发布购房补贴。

日期	部门	主要内容
8月31日	证监会	支持符合条件的民营企业上市融资和再融资
8月31日	央行、金监局	降低存量首套住房贷款利率，9月25日起实施
8月31日	央行、金监局	调整优化差别化住房信贷政策，首套首付最低20%
9月1日	央行	9月15日起下调金融机构外汇存款准备金率2个百分点
9月1日	证监会	证监会指导证交所出台两项通知，涉加强程序化交易监管等
8月28日	贵阳	贵阳出台公积金贷款合作项目管理办法，涉及项目准入、风险管理等
8月28日	青岛	非限购区公积金贷款首付最低首套20%、二套30%
8月28日	成都	成都出台支持商品住房现房销售相关政策
8月28日	成都	成都144平方米以上以及现房销售的商品住房，不再实施公证摇号
8月29日	盐城	盐城支持提取住房公积金支付购房首付款
8月29日	三门峡	三门峡市与西安等13个城市建立公积金互认互贷合作机制
8月30日	广州	“认房不认贷”政策执行时点以8月18日为界
8月30日	广东省	房地产经纪服务费鼓励按成交价越高费率越低原则分档定价
8月30日	贵州省	贵州调整公积金贷款首套住房认定标准，支持公积金“又提又贷”
8月30日	淮安	淮安调整住房公积金政策，多孩家庭贷款最高额度可上浮30%
8月30日	深圳	深圳正式发布“认房不认贷”政策，8月31日起施行
8月31日	福州	福州出台调整优化房地产政策，多孩家庭可在限购区再购一套房
8月31日	中山	中山官宣执行“认房不认贷”，8月31日起施行
8月31日	厦门	厦门首套房贷款“认房不用认贷”征求意见，二套房首付比例已降至40%
8月31日	武汉	9月1日起贷款购房实行“认房不认贷”
8月31日	江苏省	江苏出台措施促进经济回升，落实降低首套房首付比例、房贷利率等
8月31日	东莞	东莞正式实行购买首套房“认房不认贷”
9月1日	惠州	惠州官宣，“认房不认贷”9月1日起施行
9月1日	湖南省	探索现房销售试点，优化长沙市限购限贷政策
9月1日	马鞍山	马鞍山公积金贷款最高75万元，绿色建筑可再上浮20%
9月1日	江门	江门自9月1日起实施“认房不认贷”
9月1日	温州	温州公积金贷款最高可贷至65岁，三孩家庭贷款额度上浮50%
9月1日	毕节	七星关区双职工公积金贷款最高额度上调至60万元
9月1日	西安	西安调整公积金部分提取政策，降低66%因疾病提取的标准

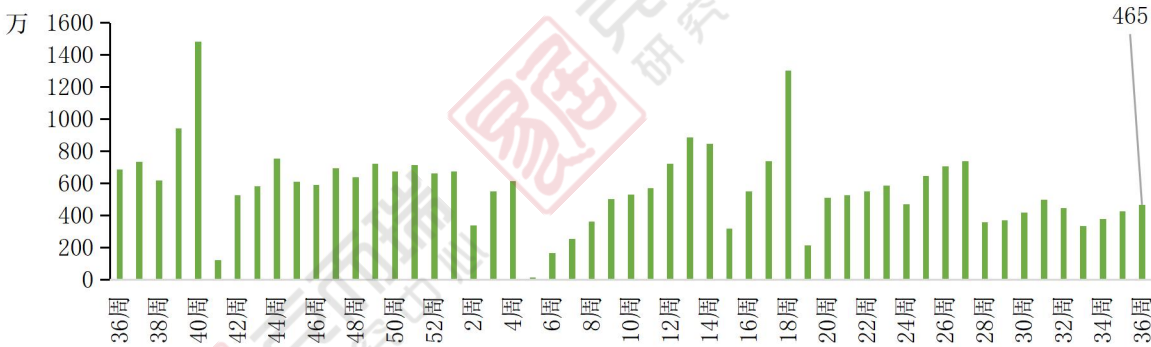
9月1日	成都	取得人才安居资格可不受户籍等限制购买商品
9月1日	佛山	佛山购买首套房“认房不认贷”，当地无房最低首付2成
9月1日	永州市江永县	实施购房优惠一年来，购房者中农村人口及进城务工人员占比85%
9月1日	鄂州	湖北鄂州即日起正式实施“认房不认贷”
9月1日	成都	成都4部门明确即日起施行认房不认贷
9月1日	上海	上海四部门联合通知，执行“认房不用认贷”政策
9月1日	北京	北京即日起施行“认房不认贷”政策，一线城市已全部出台
9月1日	重庆	重庆发布进一步支持刚性和改善性购房需求通知，涉认房不认贷等
9月1日	天津	天津限购区域调整为市内六区，完善住房信贷政策、发放购房补贴
9月1日	无锡	拟落实“认房不认贷”等政策，阶段性出台购房优惠政策
9月1日	长沙	长沙“认房不认贷”政策正式落地
9月2日	安徽省	安徽宣布“认房不认贷”
9月2日	南宁	南宁宣布“认房不认贷”，支持提取公积金付首付
9月2日	广州	广州市召开城中村改造工作推进会暨广州安居集团成立大会
9月3日	苏州	9月2日起执行“认房不认贷”

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

【新增供应】总量继续回升，上海3盘入围供应TOP10

2023年第36周，全国重点城市取得预售证面积465万平方米，较上周增长9%。重点城市供应面积TOP10项目中，上海入围项目最多，此外青岛中建·锦绣天地以11万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）

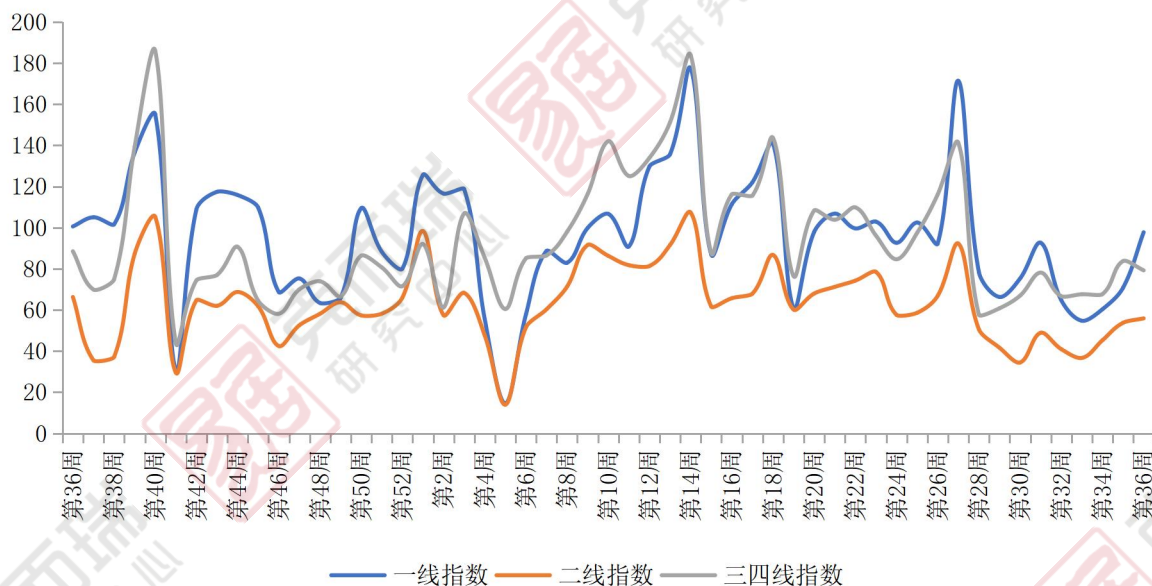
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
青岛	中建·锦绣天地	8月29日	1004	110641
北京	融创壹号院	8月31日	464	75977
邯郸	银河御府	8月29日	921	74414
深圳	颐峰名庭	8月31日	779	67242
上海	瑞仕·半岛璟庭	8月26日	498	60454
上海	中海·海上和集	8月26日	353	43553
常州	国锐·雲熙	8月31日	392	42830
上海	开云艾尚里	8月29日	344	41947
苏州	览月阁	8月26日	280	37613
青岛	中建·锦绣天地	8月29日	1004	110641

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】成交一二线回升、三四线转跌，平均去化率升至67%

2023年第36周，各能级城市成交环比回升。具体来说，一线指数环比增长26.96点至97.75，上海成交环比倍增，广州有所放量，而北京、深圳回落。二线成交指数环比增长2.16点至55.91，杭州成交领涨，规模突破30万平，环比增长73%，青岛、成都等成交有15%以内的小幅回落。三四线成交指数环比下降4.50点至79.24，主要源于佛山、江门等城市成交高位回调。

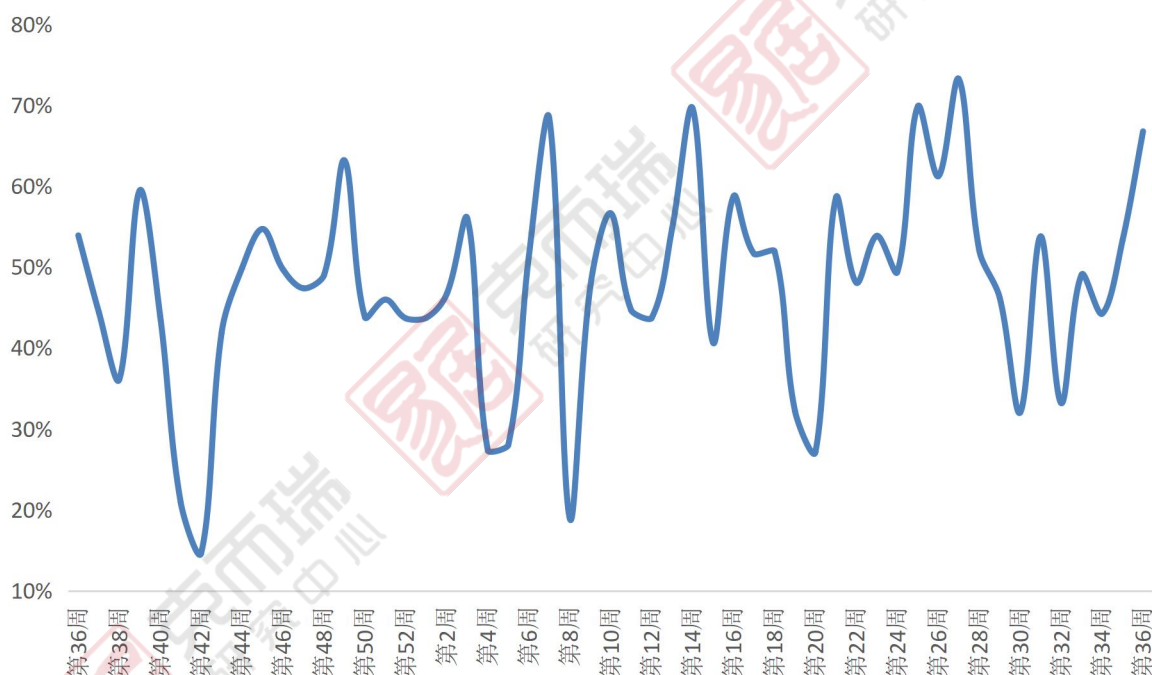
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第36周，重点监测城市开盘去化率增至67%，较上周上升14个百分点。开盘项目数量方面，上海有9个项目开盘加推，杭州有7个项目加推，宁波、西安等有3个及以上项目推盘。销售表现方面，北京、杭州开盘项目取得80%以上平均去化率，而深圳、苏州、天津入市项目平均去化率不足40%。

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	区域	开盘时间	推售套数	认购率
去化率前 10 位	成都	川师 TOD 锦江府	锦江区	8 月 27 日	96	100%
	杭州	云启之江	西湖区	8 月 27 日	652	100%
	上海	越秀保利·嘉悦云上	嘉定	8 月 27 日	538	100%
	上海	瑞仕·半岛璟庭	浦东	8 月 29 日	498	100%
	上海	招商苏河玺	普陀	8 月 28 日	362	100%
	上海	中海·海上和集	杨浦	8 月 26 日	353	100%
	西安	绿城西安全运村	国际港务区	8 月 27 日	108	100%
	杭州	城曜云府	萧山区	8 月 26 日	100	100%
	杭州	枫宜晓庐	拱墅区	8 月 26 日	86	100%
	北京	招商蛇口·璀璨时代	通州区	8 月 27 日	266	86%
去化率末 10 位	上海	绿宝园五至七期	南汇	8 月 29 日	38	0%
	杭州	溪揽星院	余杭区	8 月 26 日	52	6%
	天津	大运河府	北辰	8 月 26 日	48	8%
	深圳	尚悦府	福田区	8 月 27 日	80	15%
	武汉	招商武汉城建未来中心	经济开发区	8 月 27 日	127	16%
	上海	溢泽华庭	南汇	8 月 29 日	185	16%
	苏州	龙湖御湖境	吴中区	8 月 26 日	331	18%
	上海	佳运瑞璟湾	宝山	8 月 30 日	215	19%
	天津	蓝光雍锦府	河北	8 月 26 日	14	21%
	南京	星叶翰锦院	秦淮	8 月 29 日	20	25%

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36周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第 36 周 成交面积	2023 年周平均 成交面积	9 月累计 成交面积	36 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	8.8	14.1	2.1	-17.8%
	上海	32.1	17.5	8.4	113.5%
	广州	11.6	15.7	3.5	17.9%
	深圳	3.7	6.3	1.3	-28.9%
二线城市	杭州	33.0	20.4	7.0	73.1%
	青岛	28.9	23.0	3.6	-13.5%
	成都	22.4	37.6	5.1	-18.4%
	武汉	18.6	24.0	6.2	-11.0%
	长沙	10.9	12.8	5.0	69.7%
	重庆	9.4	14.9	9.4	0.9%
	苏州	8.2	11.6	3.8	8.4%
	宁波	7.9	11.1	3.0	-20.2%
	南京	5.5	11.1	1.6	-4.9%
	福州	3.8	3.5	1.2	13.8%
	大连	1.3	0.8	0.1	12.1%
	温州	24.8	14.5	1.6	151.9%
	佛山	18.8	17.6	7.2	-30.5%
三四线城市	江门	5.1	10.1	1.2	-28.3%
	东莞	4.2	5.5	0.8	27.9%
	汕头	4.1	5.0	0.7	-14.3%
	中山	3.6	4.3	0.9	-17.0%
	肇庆	3.3	6.6	1.2	-49.1%
	南充	1.8	4.1	0.4	-6.3%
	扬州	1.7	3.2	0.7	-21.6%
	泰安	1.3	3.6	0.4	31.7%
	莆田	0.8	2.0	0.2	-42.1%
	韶关	0.6	1.5	0.2	2.6%
	惠州	0.4	3.1	0.1	-90.9%
	舟山	0.4	1.4	0.0	59.9%
	九江	0.1	0.2	0.0	-56.3%

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、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。