

中国房地产 新房周报

厦渝等 25 城松绑，成交续增、一线升势强劲

【本周观点】厦渝等25城松绑，成交续增、一线升势强劲

政策：房地产税立法暂缓，厦门、长沙等 25 城政策松绑

供应：总量微降，上海 4 盘入围供应 TOP10

成交：总量回升、一线增势强劲，平均去化率升至 72%

【政策动态】房地产税立法暂缓，厦门、长沙等25城政策松绑

第 39 周（9.18-9.24），**中央层面**，《十四届全国人大常委会立法规划》对外公布，受关注的房地产税立法和个人所得税法修订并未出现在本次立法规划中。**地方层面**，厦门、长沙等 25 城政策松绑，主要涉及放松限购、放松限贷、放松限售、放松公积金贷款、发放购房补贴、减税降费等。

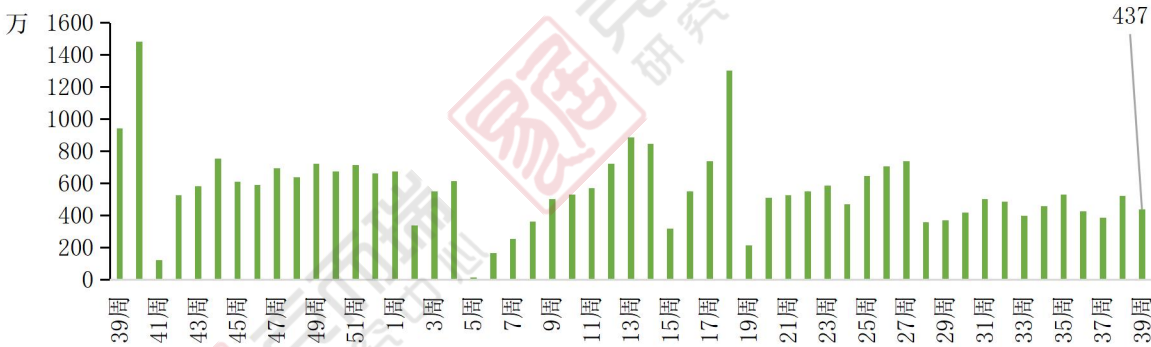
日期	部门	主要内容
9 月 18 日	全国人大常委会	房地产税立法暂缓
9 月 20 日	央行	推动存量房贷利率调整工作平稳落地
9 月 18 日	南宁	南宁 8 月 30 日至年底买预售商品住房，可提取公积金支付首付
9 月 18 日	天津	天津 19 日起施行“认房不认贷”政策
9 月 19 日	厦门	厦门集美区等 4 区取消商住房限购限售，住房公积金贷款额度提高（全文）
9 月 19 日	宁乡	宁乡推动落实“认房不认贷”，发放契税补贴、人才购房补贴
9 月 19 日	潮州	潮州第二次申请住房公积金个人贷款首付比例最低降至 30%
9 月 19 日	赣州市信丰县	赣州信丰县实施购房补贴，继续按低限执行贷款首付比例
9 月 19 日	南京	南京发布人才新政，顶尖人才可给予 300 万元安家补贴及资金支持
9 月 19 日	青岛	青岛执行“认房不认贷”政策
9 月 19 日	无锡	无锡全市域取消限购政策，首套房首付比例不低于两成
9 月 20 日	郑州	郑州进一步放宽中心城区落户条件，试行以经常居住地登记户口制度
9 月 20 日	雄安	河北雄安新区取消商品住房预售，并在公共服务领域“租售同权”
9 月 20 日	海口	海口首套房贷首付降至 25%，二套首付 35%
9 月 21 日	重庆	重庆调整个人住房房产税政策，“三无”人员首套普通住房不再征房产税
9 月 22 日	中山	二孩及以上家庭购房资格审核时无需提供住房证明，东区街道暂停实行限购
9 月 22 日	郑州	郑州航空港区毕业三年内人才首次买新房给予 100%契税补贴
9 月 22 日	开封市兰考县	兰考延长商品房契税等优惠，支持团购在售商品住房
9 月 22 日	长沙	长沙买首套房不再需要购房证明，商品住房网签满 4 年可转让
9 月 22 日	深圳	深圳旧宅重建城更工作征求意见，住宅置换比例不超建面 1:1.2
9 月 22 日	惠州	惠州二孩及以上职工家庭购首套房公积金贷款最高可贷 72 万元
9 月 22 日	天津	宝坻、武清、静海西青年底前买新建商品房并完成契税缴纳可获 3-5 万补贴
9 月 22 日	绵阳	绵阳购买新建住房最高给予 50%契税补贴，多孩家庭单户最高补贴 2 万元
9 月 24 日	河南省	河南发布城市更新行动指导意见，稳慎推进城中村改造
9 月 24 日	三亚	三亚执行“认房不认贷”，发布之日起施行
9 月 25 日	资阳	资阳首套房公积金贷款最高限额提高至 80 万元
9 月 25 日	黄冈	黄冈多孩家庭首套房公积金贷款限额提高至 70 万元
9 月 25 日	阜阳市阜南县	阜南提高贷款额度上限至 60 万元，并支持用公积金余额付首付
9 月 25 日	哈尔滨	哈尔滨 9 月 27 日起将在全市实行“认房不认贷”优化政策
9 月 25 日	西安	西安市户籍居民家庭购买首套、第 2 套住房取消落户时间限制

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

【新增供应】总量微降，上海4盘入围供应TOP10

2023年第39周，全国重点城市取得预售证面积437万平方米，较上周下降16%。重点城市供应面积TOP10项目中，上海入围项目最多，其中海玥黄浦源以7.6万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）

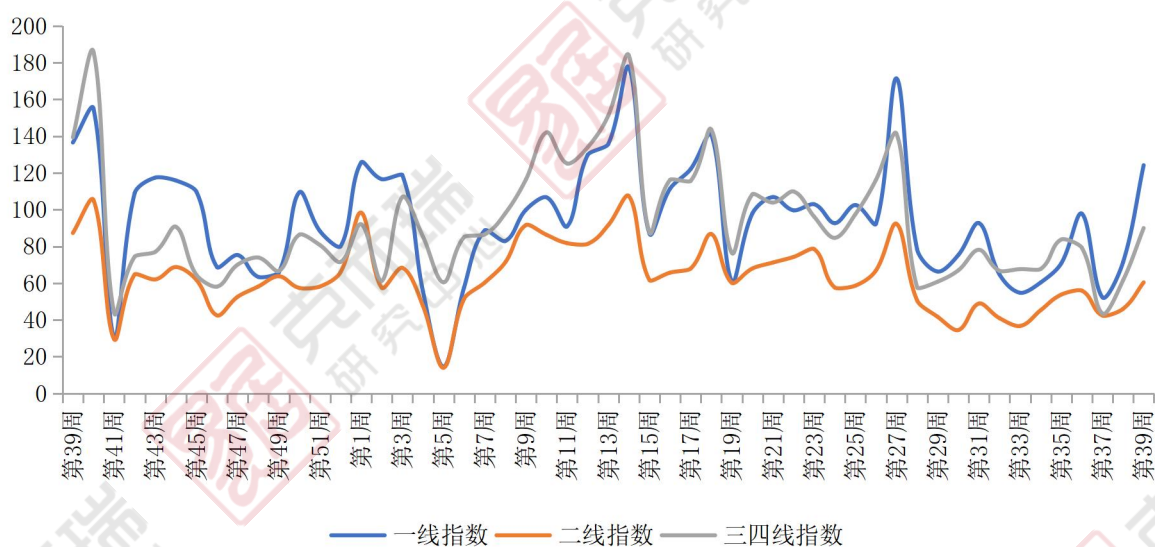
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
上海	海玥黄浦源	9 月 24 日	308	76255
南宁	美林湾	9 月 20 日	504	62262
丽水	彩云邸	9 月 16 日	735	55261
南宁	八桂绿城·龙庭水岸	9 月 19 日	452	52268
上海	合生缦云上海	9 月 22 日	252	50234
厦门	火炬苏溪听语	9 月 20 日	897	47300
丽水	丽景苑	9 月 18 日	626	46003
上海	宝华紫薇花园	9 月 19 日	383	43885
上海	新四季都会	9 月 25 日	384	38557
苏州	建发朗云	9 月 19 日	288	38500

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】总量回升、一线升势强劲，平均去化率达72%

2023年第39周，各能级城市成交环比回升，一线增势尤为强劲。具体来说，一线指数环比增长52.74点至124.12，4城成交继续回升，京沪环比翻番。二线成交指数环比增长14.41点至60.41，青岛、杭州、长沙等成交放量，环比增幅超过60%、绝对量突破年内周平均。三四线成交指数环比增长28.42点至89.94，温州、东莞、佛山等领涨。

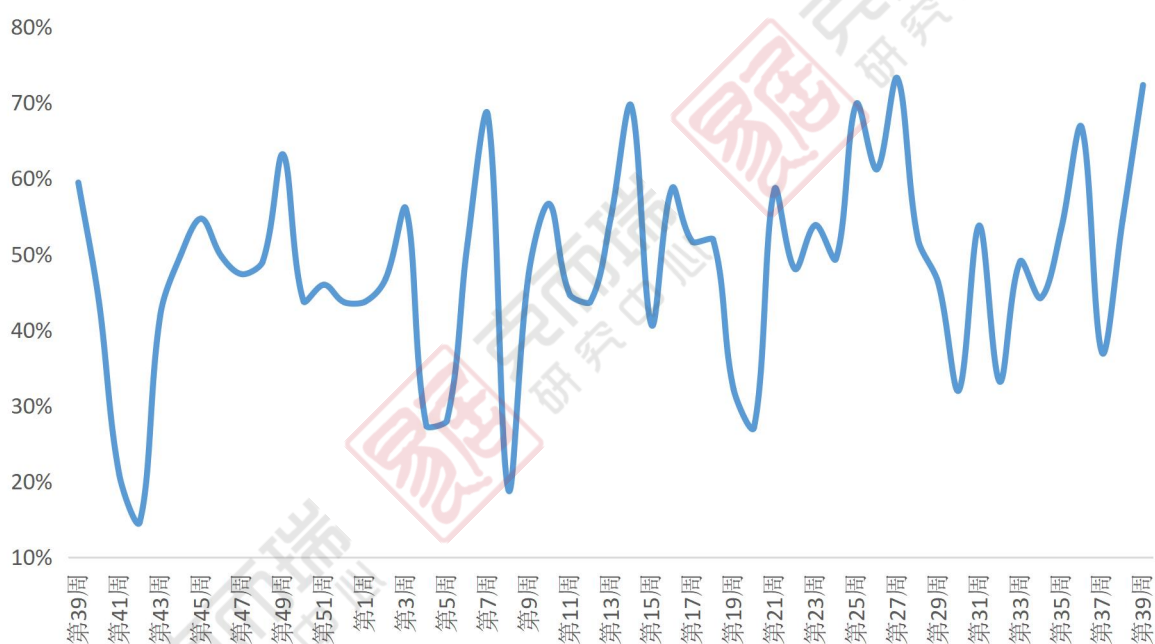
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第39周，重点监测城市开盘去化率增至72%，较上周增长18个百分点。开盘项目数量方面，杭州有9个项目开盘加推，西安、成都、天津、长沙、武汉有2个项目加推，其余城市推盘项目较少。销售表现方面，成都、杭州开盘项目取得90%以上平均去化率，而南京入市项目平均去化率不足10%。

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	杭州	枫宜晓庐	拱墅区	9 月 21 日	72	100%
	杭州	云启之江	西湖区	9 月 19 日	712	100%
	杭州	伟星咏滨名邸	滨江区	9 月 17 日	116	100%
	杭州	望阙轩	萧山区	9 月 18 日	92	100%
	上海	中建万科理想之地	嘉定	9 月 17 日	615	100%
	上海	滴水湖馨苑	南汇	9 月 17 日	279	100%
	上海	招商南昌市政·公园 1872	南汇	9 月 16 日	224	100%
	上海	中建御华园	浦东	9 月 22 日	147	100%
	上海	南山前湾拾缦	闵行	9 月 19 日	142	100%
	成都	中交统建锦江九章	锦江区	9 月 16 日	74	100%
去化率末 10 位	武汉	钢旅蓝郡	洪山	9 月 16 日	132	2%
	上海	上实·和风院	崇明	9 月 17 日	140	7%
	南京	文璟和颂	秦淮	9 月 18 日	27	7%
	上海	建发观唐府	金山	9 月 20 日	309	18%
	福州	恒荣蓝泽悦滨江	闽侯县	9 月 16 日	94	23%
	上海	保利·光合上城	闵行	9 月 21 日	281	33%
	武汉	武汉城建电建滨江云城	江岸	9 月 16 日	310	34%
	杭州	鹭云熙府	余杭区	9 月 17 日	112	47%
	长沙	长房浅山时光	雨花区	9 月 16 日	140	49%
	西安	白桦林悦	经开区	9 月 16 日	297	49%

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39周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第 39 周 成交面积	2023 年周平均 成交面积	成交面积	39 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	25.8	14.2	50.5	109.6%
	上海	23.9	17.2	48.6	131.8%
	广州	15.6	15.4	41.7	23.5%
	深圳	5.8	6.2	16.5	2.5%
二线城市	青岛	40.5	23.4	86.7	88.1%
	成都	29.7	37.0	93.0	2.0%
	杭州	22.7	20.0	54.1	66.4%
	长沙	14.7	12.6	32.6	68.5%
	武汉	13.8	23.3	54.0	-7.5%
	重庆	10.8	14.6	39.0	1.4%
	苏州	10.5	11.3	24.9	70.8%
	宁波	8.4	10.9	27.4	10.5%
	南京	7.5	10.8	24.3	-14.8%
	大连	1.7	0.8	3.6	82.3%
	福州	0.9	3.3	4.0	-1.6%
	佛山	26.1	17.7	64.6	23.2%
	温州	18.4	14.0	27.5	339.5%
三四线城市	东莞	12.9	5.7	24.0	143.6%
	江门	5.7	9.8	18.0	-0.0%
	中山	5.0	4.2	12.8	44.7%
	肇庆	3.5	6.4	11.1	-7.4%
	汕头	3.3	4.8	10.3	3.3%
	扬州	1.2	3.1	6.2	-28.3%
	泰安	1.0	3.4	3.7	12.4%
	莆田	0.8	1.9	2.5	-23.8%
	舟山	0.7	1.3	2.8	-23.0%
	韶关	0.7	1.4	1.9	15.7%
	惠州	0.5	2.9	3.2	-80.0%
	九江	0.1	0.2	0.6	-24.2%

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。