

中国房地产 新房周报

成都、西安等松绑“保温”，成交环比微增

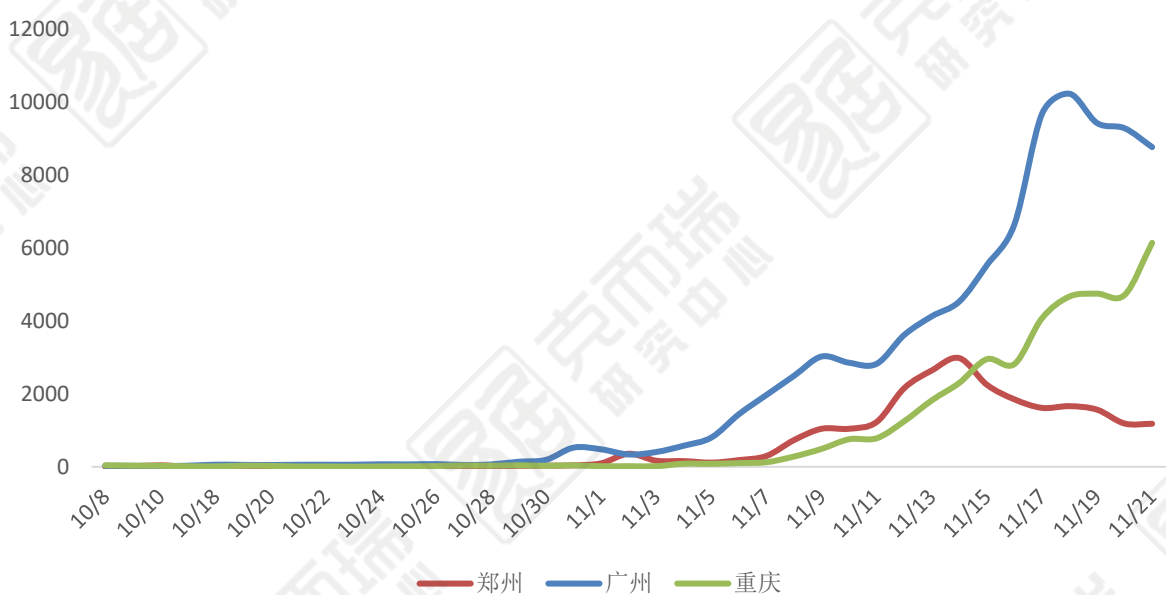
【本周观点】成都、西安等松绑”保温”，成交环比微增

政策：仅 3 城需求端政策松绑，成都、西安接连放松限购
楼市成交：总量小幅回升，重点城市平均去化率微降至 47%
新增供应：总量回调，沪杭各 3 盘入围供应 TOP10

【疫情动态】

截止至 2022 年 11 月 21 日，全国报告累计新型冠状病毒肺炎确诊病例 890 万例，内地城市中，本周新增确诊病例较多的有，广州新增确诊 6406 例，重庆新增确诊 1226 例，郑州、北京等本周新增确诊超 1000 例。据不完全统计，近期全国有超过 10 个城市发布“静态管理”疫情防控通告，部分城市已解除区域静态管理，重庆等还处在区域静态管控中。

图：重点城市新型冠状病毒肺炎累计确诊病例情况(截至 2022 年 11 月 21 日)



数据来源：百度疫情实时大数据报告

表：全国部分城市区域静态管控和中高风险区域数量及确诊情况(截至 2022 年 11 月 21 日)

序号	省份	城市	区域	中高风险	新增确诊	现存病例
1	重庆	重庆	主城区	3042	1226	30889
2	内蒙古	呼和浩特	主城区	1331	531	7379
3	河南	郑州	航空港区	1310	1123	12637
4	新疆	乌鲁木齐	天山区	738	106	3987
5	青海	西宁	城西区	505	44	3303
6	甘肃	兰州	主城区	495	52	10315
7	北京	北京	石景山、海淀、怀柔	455	1095	4429
8	河北	石家庄	主城区	378	15	2560
9	黑龙江	绥化	安达市	299	45	1754
10	陕西	西安	莲湖区	244	65	1074

数据来源：百度疫情实时大数据报告

【政策动态】仅3城需求端政策松绑，成都、西安接连放松限购

第 47 周，中央及地方出台一系列稳增长、调控松绑、保交付等政策。

中央层面，11 月 16 日，央行发布三季度中国货币政策执行报告，报告指出要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，推动保交楼专项借款加快落地使用并视需要适当加大力度，引导商业银行提供配套融资支持，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

地方层面，3 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、放松限售、发放购房补贴等。**第一，成都、西安放松限购**，成都将包括锦江区、青羊区等在内的 12 个区统一为一个住房限购区域，西安无房户落户后、非户籍居民缴纳 6 个月社保即可购二手房，二孩及以上家庭限购套数增加 1 套；**第二，西安放松限售**，临潼区、西咸新区沣东新城上林街道、沣西新城高桥街道、马王街道、高新区托管的非限购区域，均不再列入西安市住房限购限售范围；**第三，葫芦岛兴城市放松限贷、放宽公积金贷款、发放购房补贴**，首付比例从 30%降低至 20%，对符合国家生育政策生育二孩、三孩家庭，第二套购房贷款按照首套房购房贷款标准执行，在人才购房支持上，对在城区购买首套住房的各类人才，分类发放一次性购房补贴 10000 元。

- 央行：坚持稳字当头、稳中求进，加大稳健货币政策实施力度；
- 证监会：支持房地产企业合理债券融资需求；
- 深圳：构建商品房预售资金行政监管模式，暂停适用金融机构监管模式；
- 浙江：尽快推进二手房“带押过户”政策落地；
- 遵义：将举行商品房团购活动，拟出台公积金贷款等支持政策；
- 惠州：车位租售迎新规，单套住宅超 200 平米可增购一车位；
- 成都：锦江、青羊等 12 区统一为限购区，具备任一区资格均可购房；
- 成都：不再区分购房资格顺位，首次开盘“双限地”及后续房源无需摇号；
- 河南：支持优质房地产、建筑企业健康发展，支持保交楼项目复工；
- 辽宁兴城：二孩及以上家庭买第三套房的，按第二套房贷标准执行；
- 西安：多孩家庭在限购区内限购套数基础上可新购 1 套房。

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

【新房成交】总量小幅回升，重点城市平均去化率微降至47%

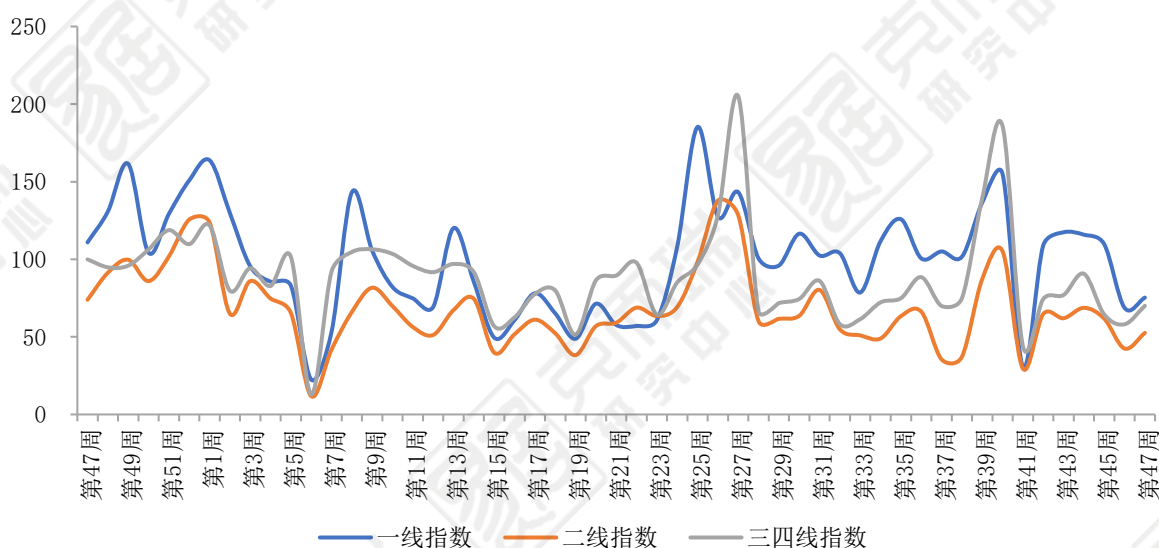
2022年第47周，一线城市成交指数为75.30，环比增长6.60点；二线城市成交指数为52.57，环比增长10.10点；三四线城市成交指数为70.05，环比增长11.93点。

一线城市：北京、深圳成交环比继续走低，尤其是北京，环比跌幅达到37%，上海、广州成交有所回升，但增幅仅有14%左右。

二线城市：11个重点监测城市成交环比涨跌参半，跌幅较大的是重庆和大连，前者主要是疫情静态管控导致，杭州、青岛、南京在上周低基数的衬托下，成交增幅都较为可观。

三四线城市：东营、泰安等成交有所放量，环比均翻番，扬州、韶关等增幅也在4成左右，而江门、东莞、汕头、温州等成交小幅回落。

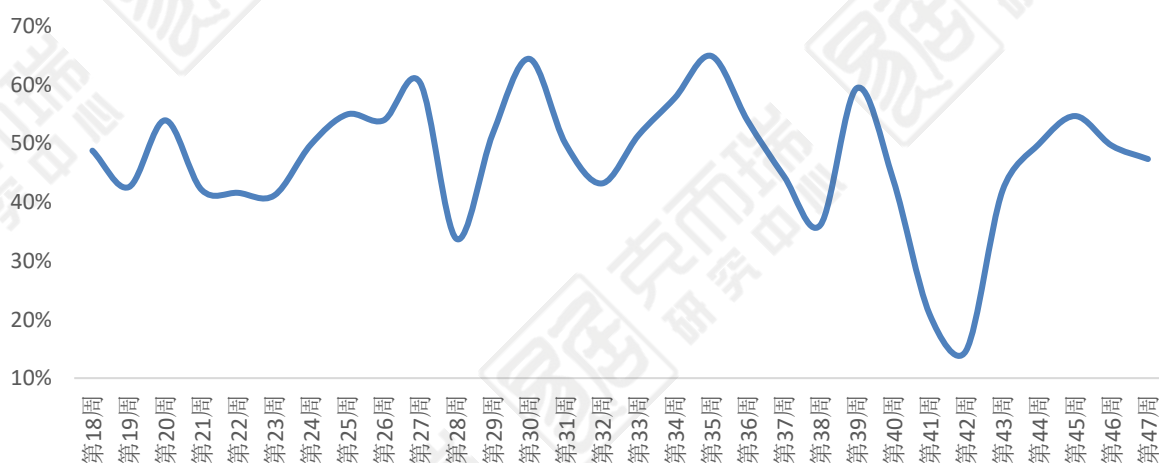
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第47周，17个重点监测城市共计开盘/加推48次，平均开盘去化率为47%，较上周下降3个百分点。从推盘频次来看，杭州新开盘加推了16个项目，南京7个项目入市，武汉、苏州、天津均有2个及以上项目面世。

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

项目开盘冷热分化，泉州远洋城建水墨风景、杭州悦青蓝锦轩、南京颐和南园·悦庐、昆山华润润樾庭、上海招商虹桥璀璨时代等开盘即罄，而南京中国铁建·花语湖畔、徐州原山珺花园等去化率不足5%。

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	泉州	云玺台	11 月 15 日	248	100%
	杭州	悦青蓝锦轩	11 月 15 日	68	100%
	泉州	远洋城建水墨风景	11 月 13 日	214	100%
	南京	颐和南园·悦庐	11 月 16 日	56	100%
	杭州	燕语海棠轩	11 月 13 日	200	100%
	杭州	星瓚颂锦府	11 月 12 日	256	100%
	杭州	汀岸晓庐	11 月 16 日	126	100%
	杭州	江华玺云轩	11 月 14 日	160	100%
	昆山	华润润樾庭	11 月 13 日	42	100%
	上海	招商虹桥璀璨时代	11 月 13 日	156	100%
去化率末 10 位	南京	中国铁建·花语湖畔	11 月 12 日	72	4%
	南京	华发·四季雅筑	11 月 12 日	108	5%
	徐州	原山珺花园	11 月 12 日	128	5%
	杭州	大华春山明月	11 月 12 日	60	5%
	南京	卓越蔚蓝时光	11 月 12 日	66	8%
	淮安	东湖尚城	11 月 12 日	154	10%
	天津	大华清水湾	11 月 12 日	68	12%
	成都	邦泰宽语	11 月 17 日	87	15%
	深圳	华侨城四海华亭	11 月 12 日	1043	15%
	成都	首开中环云樾	11 月 15 日	581	16%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

聚焦城市层面去化情况，泉州、昆山、上海本周所推盘均取得不俗去化表现，平均开盘去化率升100%，长沙、西安、杭州平均去化率超过7成。环比来看，上海、西安等去化率较上周有所回升，北京、天津等基本持平，徐州、南京等去化率明显下滑。

表：重点监测城市本周新开盘/加推项目去化情况（个、套）

城市	开盘加推项目个数	推售套数	去化率	较上周
昆山	1	42	100%	-
泉州	2	462	100%	-
上海	1	156	100%	74PCT
长沙	1	106	85%	-
西安	1	109	79%	35PCT
杭州	16	2042	77%	-21PCT
苏州	2	430	55%	-
连云港	1	60	50%	40PCT
武汉	4	562	44%	-
宁波	2	569	40%	-
南京	7	646	40%	-16PCT

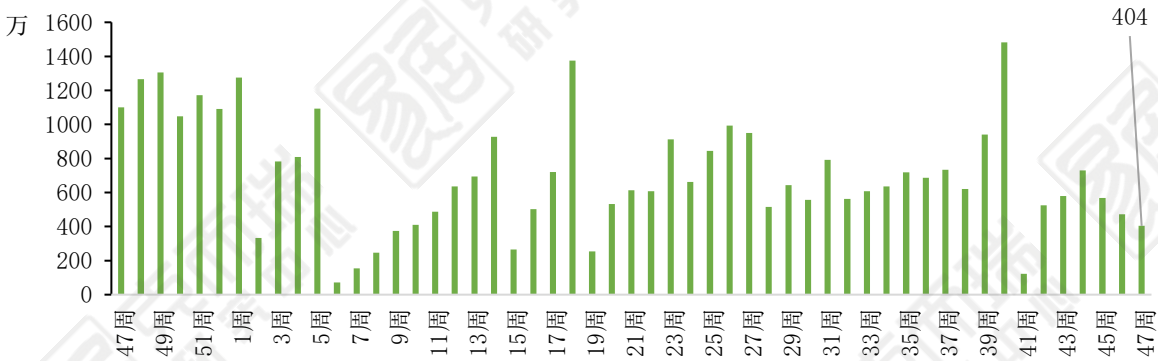
成都	4	1146	37%	-7PCT
北京	1	1788	27%	1PCT
天津	2	90	17%	9PCT
深圳	1	1043	15%	-
淮安	1	154	10%	-
徐州	1	128	5%	-32PCT

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新增供应】总量回调，沪杭各3盘入围供应TOP10

2022年第47周，全国重点城市共取得预售证面积404万平方米，环比下降14%。

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。

2022年第47周，重点城市供应面积TOP10项目中，上海、杭州各有3个项目入围，其中上海华发建发·缦云以14.3万平方米的预证面积摘得本周TOP10榜单冠军。

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
上海	华发建发·缦云	11月26日	142549	1332
杭州	杭腾未来社区	11月14日	142469	942
厦门	湖畔润璟	11月14日	96967	1120
合肥	招商置地中海璟园	11月14日	80250	633
上海	天安1号	11月18日	78323	621
杭州	沁香公寓	11月14日	75432	735
汕头	湾璟名筑	11月20日	72407	990
苏州	仁恒澜庭叙	11月17日	69032	524
杭州	晓月和风	11月15日	68882	191
上海	大华锦绣华城二期	11月16日	67524	424

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47周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第 47 周 成交面积	2022 年周平均 成交面积	11 月累计 成交面积	47 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	9.8	14.8	44.5	-37.4%
	上海	12.7	15.5	49.0	13.6%
	广州	9.1	15.3	26.3	14.5%
	深圳	5.8	6.8	19.0	-11.8%
二线城市	成都	27.0	33.7	97.5	-1.2%
	杭州	22.2	20.7	66.6	37.0%
	青岛	18.9	25.3	44.3	58.1%
	武汉	16.8	22.9	48.5	7.5%
	南京	11.6	14.1	32.6	45.1%
	苏州	11.1	17.3	32.1	20.3%
	长沙	8.6	12.6	31.8	-11.1%
	宁波	8.1	12.4	27.5	-1.0%
	大连	3.0	2.3	10.1	-28.5%
	福州	1.5	4.1	3.0	99.9%
	重庆	0.0	14.0	19.2	-100.0%
	江门	7.3	9.1	24.2	-17.1%
	肇庆	6.7	7.2	21.6	8.4%
三四线城市	东莞	6.6	6.7	19.8	-12.6%
	东营	4.8	2.4	9.6	93.7%
	汕头	4.7	4.9	13.0	-5.1%
	扬州	4.4	2.6	10.3	47.4%
	泰安	4.3	1.2	4.9	638.6%
	温州	4.2	10.8	14.9	-15.8%
	南充	3.7	4.1	9.7	15.6%
	惠州	2.0	2.6	8.4	-42.2%
	莆田	1.5	2.3	5.1	-27.3%
	韶关	1.4	3.1	3.5	36.2%
	南通	1.2	1.6	4.5	-28.6%
	舟山	1.1	2.1	5.5	-40.2%
	九江	0.4	0.2	0.9	1.3%

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。

中央及地方政府第47周出台相关政策汇总

➤ 中央政策

日期	部委	主要内容
11月16日	央行	<p>下一阶段，央行将坚持稳字当头、稳中求进，深化金融体制改革，建设现代中央银行制度，抓好政策措施落实，着力稳就业稳物价，发挥有效投资的关键作用，巩固和拓展经济回稳向上态势，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。</p> <p>加大稳健货币政策实施力度，搞好跨周期调节，兼顾短期和长期、经济增长和物价稳定、内部均衡和外部均衡，坚持不搞“大水漫灌”，不超发货币，为实体经济提供更有力的支持。</p> <p>保持流动性合理充裕，指导政策性、开发性银行用好用足政策性开发性金融工具额度和8000亿元新增信贷额度，引导商业银行扩大中长期贷款投放，保持货币供应量和社会融资规模合理增长，力争经济运行实现更好结果。</p> <p>继续深化利率市场化改革，优化央行政策利率体系，发挥存款利率市场化调整机制重要作用，着力稳定银行负债成本，释放贷款市场报价利率改革效能，推动降低企业融资和个人消费信贷成本。</p> <p>坚持以市场供求为基础、参考一篮子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度，坚持市场在汇率形成中起决定性作用，坚持底线思维，加强预期管理，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。</p> <p>统筹做好经济发展和风险防范工作，保持金融体系总体稳定，建立健全金融风险防范、预警和处置机制，坚决守住不发生系统性金融风险的底线，维护好广大人民群众的利益。</p>
11月18日	证监会	<p>意见稿提出，强化偿债保障要求。发行人应当切实增强市场意识、法治意识和投资者保护意识，严格按照法律法规要求履行本息偿付义务，不得通过财产转移、关联交易等方式逃废债。发行人应当加强公司治理能力建设，做好融资统筹规划，合理把握发行规模和节奏，防范高杠杆过度融资。</p> <p>加强募集资金管理。发行人应当加强募集资金专户管理，规范募集资金使用，按要求定期披露募集资金使用情况，严禁挪用募集资金以及控股股东、实际控制人违规占用募集资金等行为。受托管理人应当持续跟踪发行人募集资金使用情况，督促发行人依法依规使用募集资金。</p> <p>实施发行人分类监管。按照扶优限劣原则，完善知名成熟发行人制度，简化申报材料要求，优化工作流程，进一步提升审核效率；对存在公司治理失范、债务短期化、高杠杆过度融资等情形的发行人严格把关。强化对科技创新、绿色低碳、乡村振兴等重点领域债券品种创新的支持，配合做好防范化解地方政府隐性债务风险工作，支持房地产企业合理债券融资需求，提升民营企业债券融资的可得性和便利性。</p> <p>压实中介机构“看门人”责任。债券承销、受托管理、评级、审计、法律服务等中介机构应当健全公司债券业务质量和执业风险控制机制，构建以发行人质量和偿债风险为导向的履职管理体系，提升尽职履责的有效性。完善中介机构执业能力评价体系，加强评价结果运用，强化分类监管，支持优质机构创新发展。</p>

➤ 地方政策

日期	省市	主要内容
----	----	------

11月14日	深圳	<p>目前，深圳市司法局正会同市住房建设局修订《深圳市房地产市场监管办法》（简称《监管办法》），并按照《意见》要求，构建商品房预售资金行政监管模式。但此举措与《转让条例》实行的预售资金金融机构监管模式不一致，为依法依规推进预售款监管模式改革、确保依法行政，需对《转让条例》相关条款进行修订或者暂停适用。考虑到修订历时较长，现提请市人大常委会暂停适用《转让条例》有关规定，待预售资金行政监管模式运行一段时间后，再根据实际情况适时启动《转让条例》的修订工作。</p> <p>拟将商品房预售资金拟由银行监管改为政府监管。</p>
11月15日	浙江省	<p>通知提到，各地不动产登记机构要依据买卖双方和贷款银行申请，常态化提供“带押过户”登记服务。各银行机构应积极响应二手房交易融资需求，主动参与“带押过户”业务落地实施。</p> <p>通知还指，浙江省各地相关部门应建立跨部门工作协调机制，尽快细化落地二手房“带押过户”政策落地。此外，浙江拟引入第三方机构对资金监管，以确保资金划转依法依规、安全公正。</p>
11月16日	遵义	<p>遵义市住建局、市房地产业协会及报名参与团购18家房企参加本次动员会。遵义市住房和城乡建设局党组书记、局长陈青松强调，市委、市政府高度重视这次团购活动，并将出台公积金贷款、发放消费券等一系列支持政策。</p> <p>房地产开发企业代表承诺，“我们将积极参与团购活动，一定按团购价要求销售给消费者。我们承诺，提供的团购房源真实有效，无抵押、无查封，一定坚守按时保质保量交房的底线，按期交房办证”。</p>
11月16日	惠州	<p>对于单套住宅房屋建筑面积超过200m²（含）的业主，可在第二款规定基础上增加购买一个车位。</p>
11月17日	成都	<p>将天府新区成都直管区、成都高新区西部园区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫都区统一为一个住房限购区域，具备该区域内任一区购房资格的居民家庭以及具备成都高新区南部园区购房资格的居民家庭，均可在该限购区域内购买住房。该区域购房套数、户籍社保年限等住房限购要求保持不变。</p> <p>另外，在成都东部新区、青白江区、新津区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、大邑县、蒲江县区域内生活工作且无自有产权住房的非成都市户籍居民家庭，可在该区域内购买一套住房用于自住。</p>
11月17日	成都	<p>通知指出，符合首次开盘的“双限地”项目及其后续批次房源；建筑面积在200平方米及以上的房源；登记购房人数在房源数（不含200平方米及以上）2倍以内的房源这三类情形之一的，由开发企业自行组织销售，不再实施公证摇号。</p>
11月18日	河南	<p>房地产一头连着民生，一头连着发展，链条长、牵涉面广。国家金融支持房地产市场平稳健康发展16条措施的出台，是稳住经济大盘、有效防范化解金融风险的重要举措。</p> <p>要深刻领会政策精神，准确把握实质要求，以扩大信贷总量为抓手，以稳定市场预期为关键，以保企业为重点，以保民生为目的，坚定信心、因城施策，支持优质房地产企业、建筑企业健康发展，支持保交楼项目尽快复工，支持刚需和改善性住房需求。</p> <p>要开辟绿色通道，简化流程手续，提高放款效率，充分释放政策红利，促进房地产市场平稳健康发展。</p>
11月18日	葫芦岛	<p>意见提出，支持自住型和改善型住房消费。本意见执行之日起，凭商品房网签备案合同和购房税务发票，对购买首套新建商品房住房（144平方米以上）的个人给予已缴契税50%的补贴；对购买首套新建普通商品住宅（144平方米及以下）</p>

		<p>的个人给予已缴契税 70% 补贴。</p> <p>文件显示，为支持二手房交易，兴城市将对交易二手普通商品房住房个人予以缴所得税 50% 补贴。</p> <p>《意见》针对建成区城中村村民出台购房政策。兴城市建成区城中村村民购买首套商品房住宅的个人予以已缴契税 100% 补贴；不超过 5 年的二手房交易给予个人所得税 30% 补贴。城中村村民购房者在今后政府对城中村住房动迁过程中同意执行国家动迁补偿政策标准，并向属地乡镇或街道出具执行国家动迁补偿政策标准承诺书。建成区指温泉、古城、宁远、四家屯、菊花街道和曹庄镇。</p> <p>发放人才补贴。在人才购房支持上，对在城区购买首套住房（含新建商品房、二手房）的各类人才，分类发放一次性购房补贴 10000 元。</p> <p>兴城市还将适当降低商贷首付比例。银行对首套住房购房者按照信用情况适当减低首付比例，将首付比例从 30% 降低至 20%。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房时，银行执行首套房贷款政策。</p> <p>给予二孩及以上家庭购房政策支持。公积金部门和金融部门在现有政策基础上，对符合国家生育政策生育二孩、三孩家庭，第二套购房贷款按照首套房购房贷款标准执行。住房公积金贷款和银行按揭贷款的购房者，将政策期间内购买第三套的购房贷款按照第二套房贷款标准执行。</p> <p>开展房交会。在落实疫情防控措施的前提下，举办房地产展示交易会，采用线上线下相结合的方式，加强政策宣传、强化便民服务，促进住房消费。在房交会期间购房，凭商品房网签备案合同和购房税务发票，已缴契税按照 80% 实行补贴。</p> <p>文件显示，允许缓缴城市基础设施配套费。企业办理施工许可证时兴城市住建局暂缓收缴城市基础设施配套费，用不动产登记证且无任何其他抵押的房屋进行抵押，并依法登记设立抵押权，缴纳时间节点为办理预售许可后一个月内全部缴清。</p> <p>支持企业合理融资需求。对受疫情影响较大，暂遇困难的房地产企业，金融机构不盲目抽贷、断贷、压贷，支持企业保持资金链稳定。对受疫情影响严重、贷款到期还款困难的房地产企业，鼓励金融机构按照市场化方式予以展期或续贷，为企业接续资金。对有实力有信誉的房地产开发企业兼并重组有关企业或项目，提供融资支持。</p>
11 月 19 日	西安	<p>即日起，从市外迁入西安市且在住房限购区域无住房的居民家庭，落户西安市后即可在住房限购区域购买首套二手住房。</p> <p>在住房限购区域无住房的非西安市户籍居民家庭，持有西安市《居住证》，且在购房之日前 6 个月在本市连续缴纳社会保险或个人所得税的，可购买 1 套二手住房。</p> <p>经批准引进的各类人才，在西安市住房限购区域购买住房时无须提供社会保险或个人所得税相关证明材料。</p> <p>符合西安市购房资格的二孩及以上家庭，在住房限购区域内限购套数的基础上可新购 1 套住房。二孩及以上家庭购买的第 3 套住房为新建商品住房时，应列为“普通家庭”类别。</p> <p>临潼区，西咸新区沣东新城上林街道，沣西新城高桥街道、马王街道，高新区托管的非限购区域不再列入西安市住房限购限售范围。</p>

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。