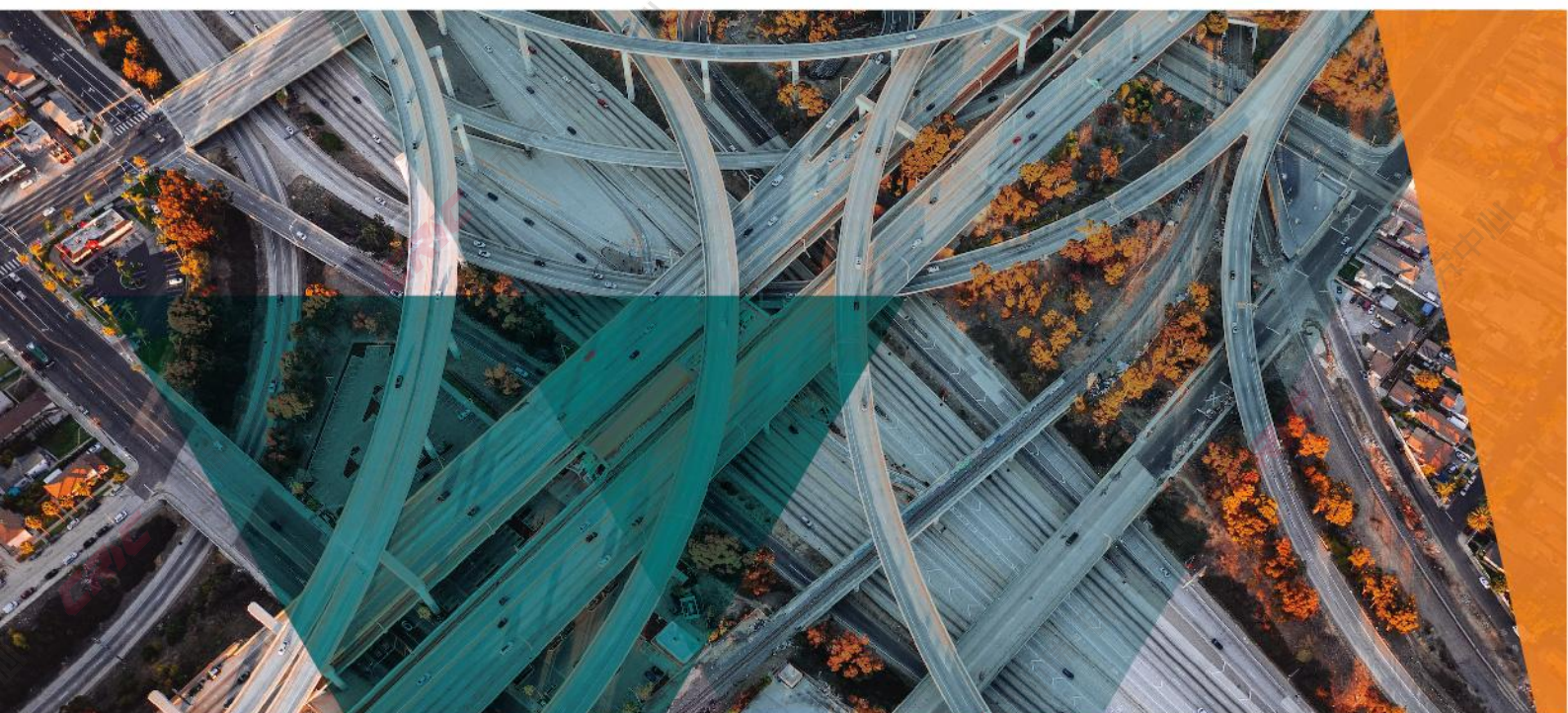


中国房地产 新房周报



青岛等 17 城政策优化，
假期影响供求均转跌

【本周观点】青岛等17城政策优化，假期影响下供求均转跌

政策：所有地级市建立融资协调机制，青岛等17城政策优化

供应：总量环比由升转降，武汉4盘入围供应TOP10

成交：总量环比显著回落，平均去化率降至32%

【政策动态】所有地级市建立融资协调机制，青岛等17城政策优化

第14周（4.1-4.7），**中央层面**，4月3日，住建部披露，所有地级及以上城市已建立城市房地产融资协调机制，截至3月31日已有1979个“白名单”项目共获得银行授信4690.3亿元，1247个项目已获得贷款发放1554.1亿元。**地方层面**，青岛、银川等17城政策放松，需求端主要涉及放松限购、放松限贷、放松限售、放松公积金贷款、发放购房补贴等方面。

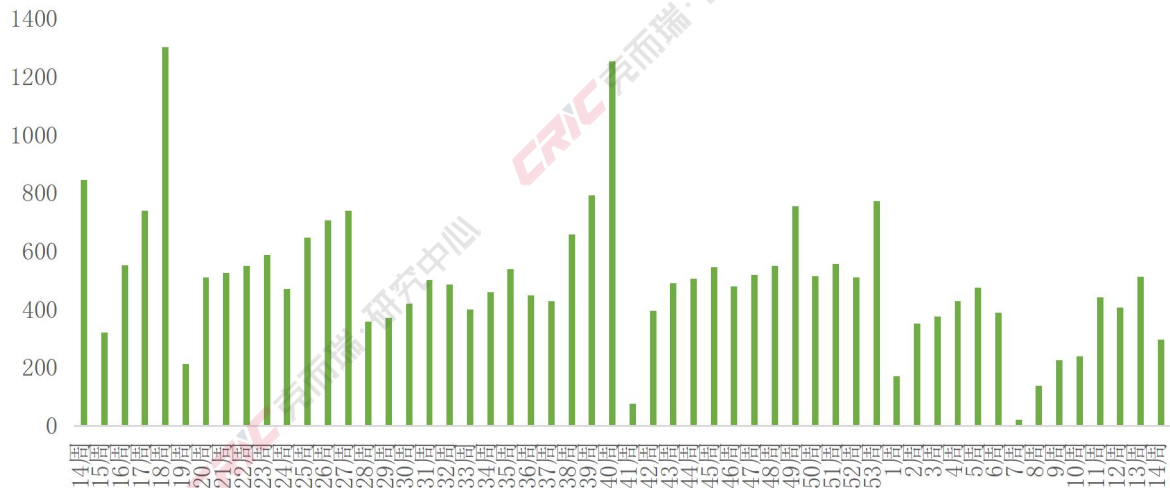
日期	部门	主要内容
4月3日	央行	一视同仁满足房企合理融资需求，加大对“市场+保障”供应体系支持力度
4月3日	住建部	所有地级及以上城市已建立房地产融资协调机制
3月29日	海南省琼中县	琼中调整楼市限购政策，海南省居民可购一套住房，酒店式公寓不再限购
3月30日	广州	《广州市城中村改造条例》5月1日起施行，建立城中村改造协调工作机制
4月1日	蚌埠	蚌埠住房公积金政策迎九大调整，支持青年人购房需求，放宽购房提取范围
4月2日	金华市义乌市	义乌市推出“房票”补贴政策，为二孩、三孩家庭分别补贴10万、20万
4月2日	吉安	吉安住房套数调整为按购房所在地县单独核查确认
4月2日	青岛	青岛推行房票制，上浮公积金贷款额、取消首套房贷利率下限
4月2日	益阳市沅江市	沅江购新房可享契税补贴，鼓励提取住房公积金支付首付
4月2日	新乡市延津县	延津鼓励群众进城购买商品住房，子女教育享受城镇居民同等政策
4月2日	漯河	漯河买新建商品住房可补贴50%契税，置换可按比例退还个人所得税
4月2日	南通市海安市	江苏海安实施商品房“以旧换新”政策，首批涉及15套房
4月3日	丽水	加大对新市民、青年人住房公积金政策支持力度，全面取消保留金额政策
4月3日	贵阳	贵阳支持住房公积金“既提又贷”，扩大异地贷款的类型
4月3日	丽江	丽江古城区购买新建商品住房，三孩家庭最高补贴3万元
4月3日	泸州	泸州多孩家庭住房公积金最高贷款额度阶段性上调10万元
4月3日	银川	银川提高公积金贷款额度：三孩及以上家庭额外上浮20万元
4月3日	许昌	许昌推动落实认房不认贷政策，全年开展不少于3次房地产展销活动
4月5日	盐城	盐城扩大加装电梯提取公积金范围，别墅也可申请公积金贷款
4月5日	潍坊	潍坊出台十二条全新措施促房地产市场平稳发展
4月7日	广东	广东已有15个城市取消首套房贷利率下限
4月8日	北京	使用公积金贷款购买装配式建筑的缴存职工，贷款额度最高可上浮40万元

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

【新增供应】总量环比由升转降，武汉4盘入围供应TOP10

2024年第14周，全国重点城市取得预售证面积共计297万平方米，环比下降42%。重点城市供应面积TOP10项目中，武汉有4个项目入围，此外南通恒大云锦华庭以5.0万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）

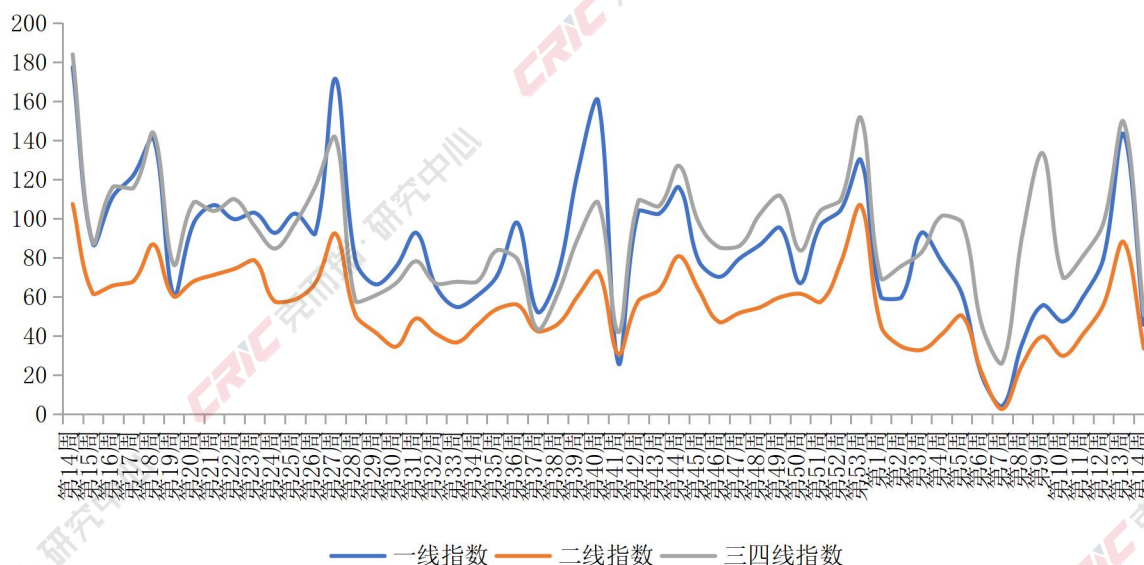
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
南通	恒大云锦华庭	4月1日	470	50421
武汉	武汉润府	3月31日	307	42964
青岛	青岛城发映山府	3月31日	306	41561
武汉	绿城华生桂语朝阳	3月31日	352	40536
菏泽	谢场新居	4月1日	452	38318
武汉	联发云璟	3月31日	312	32640
烟台	名爵港湾	3月31日	251	32376
杭州	锦海棠	4月4日	237	30714
武汉	福星华府琰境	3月31日	245	29798
宁波	保利·明州臻悦府	4月2日	232	29645

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】总量环比显著回落，平均去化率降至32%

2024年第14周，清明假期影响下，各能级成交指数均显著回落。具体来说，一线指数环比下降97.44至45.64，北京、广州成交面积环比均腰斩，上海高基数效应下成交更是下跌8成以上。二线成交指数环比下降54.45点至33.51，各监测城市成交环比均转降，相比之下，南京、长沙跌幅相对较小。三四线成交指数环比下降98.67点至50.64，温州、东莞、佛山等多数城市成交显著回落，莆田等成交持稳。

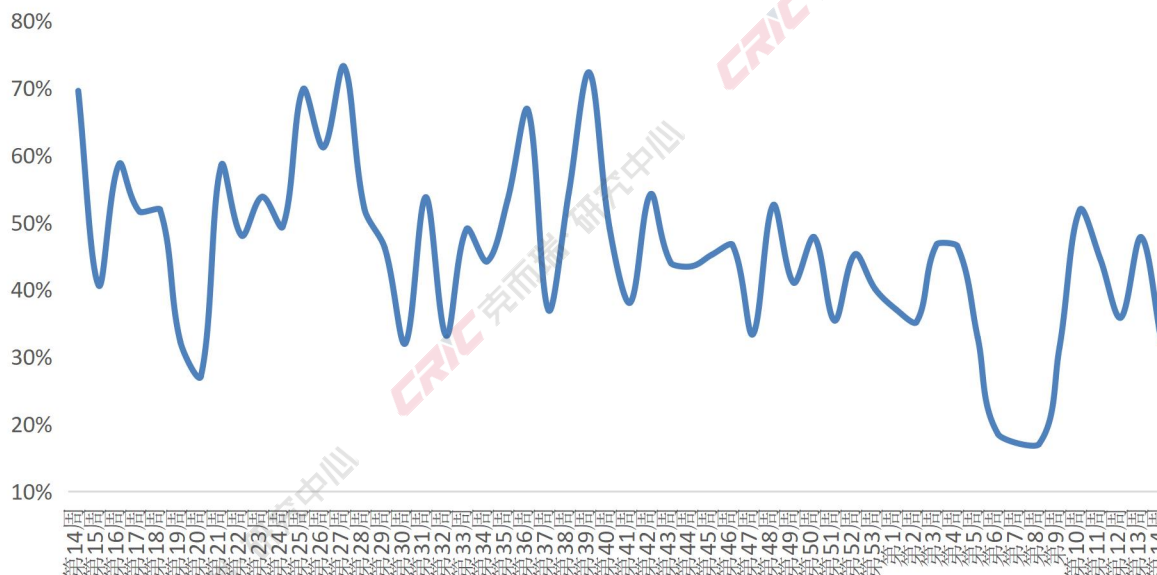
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第14周，重点监测城市开盘去化率为32%，环比下降16个百分点。开盘项目数量方面，北京有6个项目开盘加推，武汉、上海有5个项目入市，杭州等有2个及以上项目推盘，其余重点监测城市基本只有单个项目开盘加推。

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	城市	项目	区域	开盘时间	推售套数	认购率
去化率前 10 位	武汉	光谷润府	东湖高新	3月30日	150	100%
	杭州	滨望	滨江区	3月30日	162	98%
	杭州	宸鹭弦歌里	萧山区	3月31日	86	85%
	上海	贝尚湾园	松江	3月31日	192	52%
	上海	永泰三里城	浦东	3月30日	292	50%
	北京	中海寰宇未来	昌平区	3月30日	860	48%
	北京	中海寰宇天下天镜	石景山区	3月30日	446	40%
	上海	融创建发苏河望	普陀	3月30日	16	38%
	苏州	文泽华府	吴江区	3月30日	176	34%
	北京	中海·永定玖里	丰台区	3月30日	260	28%
去化率后 10 位	上海	新长宁·水韵名邸	青浦	3月30日	160	2%
	南京	天华硅谷庄园荣锦瑞府	浦口	3月31日	100	2%
	上海	金鼎·睿府	浦东	3月30日	636	2%
	武汉	武汉城建仁恒西湖山居	东湖高新	3月30日	104	4%
	武汉	钰龙旭辉半岛·和岸	汉阳	3月30日	204	10%
	武汉	武汉瑞府	江岸	3月30日	102	12%
	武汉	中建壹品汉芯公馆	江岸	3月31日	80	13%
	北京	海淀南路12号	海淀区	3月30日	174	17%
	北京	中海公元里	丰台区	3月30日	622	18%
	北京	中海丰和叁號院	丰台区	3月30日	412	28%

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14周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第14周成交面积	2024年周平均成交面积	4月累计成交面积	14周成交面积环比涨跌幅	
一线城市	北京	6.7	9.8	6.7	-58.6%	
	上海	7.6	9.6	7.6	-81.8%	
	广州	7.4	8.8	7.4	-55.2%	
	深圳	4.0	3.7	4.0	-33.4%	
二线城市	成都	24.2	21.4	24.2	-26.3%	
	武汉	11.9	11.7	11.9	-41.9%	
	青岛	11.1	13.5	11.1	-64.5%	
	杭州	10.9	11.2	10.9	-73.6%	
	长沙	8.8	5.5	8.8	-14.2%	
	宁波	5.9	6.2	5.9	-55.9%	
	苏州	5.6	5.9	5.6	-68.3%	
	南京	5.2	3.5	5.2	-19.5%	
	福州	2.4	1.9	2.4	-47.2%	
	大连	1.0	2.5	1.0	-61.5%	
	三四线城市	佛山	9.1	13.1	9.1	-57.7%
		温州	6.2	12.5	6.2	-79.1%
惠州		6.1	5.8	6.1	-21.0%	
江门		4.8	5.9	4.8	-56.8%	
汕头		4.4	3.6	4.4	-13.2%	
中山		3.3	3.0	3.3	-44.0%	
肇庆		2.9	3.7	2.9	-47.4%	
东莞		2.7	3.2	2.7	-55.1%	
扬州		1.9	2.2	1.9	-62.6%	
莆田		1.2	1.2	1.2	5.3%	
南充		0.7	6.4	0.7	-96.3%	
泰安		0.5	2.9	0.5	-91.2%	
韶关		0.4	3.6	0.4	-76.5%	
南通	0.3	1.4	0.3	-93.0%		

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。