

中国房地产 新房周报



广州等 13 城政策微调，

一二线成交回升、三四线回落

【本周观点】广州等13城政策微调，一二线成交回升、三四线回落

政策：政治局会议强调房地产政策落实，广州等13城政策微调

供应：总量环比转增，上海3盘入围供应TOP10

成交：一二线回升、三四线回落，平均去化率升至29%

【政策动态】政治局会议强调房地产政策落实，广州等13城政策微调

第31周（7.29-8.4），**中央层面**，7月30日中共中央政治局召开会议，会议强调，要持续防范化解重点领域风险。要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。**地方层面**，广州、沈阳等13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。

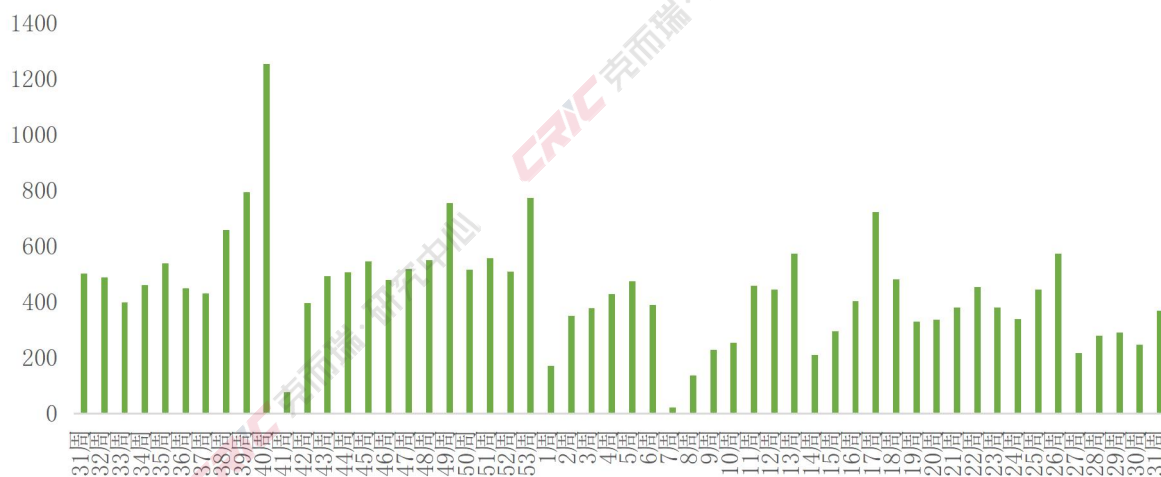
日期	部门	主要内容
7月29日	金监总局	金融监管总局年中工作会：着力防控重点领域金融风险
8月1日	央行	央行召开下半年工作会议：落实好3000亿元保障性住房再贷款政策
7月29日	沈阳	沈阳市调整住房公积金政策，最高贷款额度105万元
7月31日	抚顺	放宽二手房公积金贷款房龄限制，提高贷款限额至50万元
7月31日	南昌	南昌发布推动房地产市场平稳健康发展26条措施
7月31日	南昌	南昌发布房地产市场“以旧换新”具体措施
7月31日	郑州	郑州取消新建商品住房价格指导，开发企业可自主定价
7月31日	天水	天水取消新建商品房销售价格备案，推行房票安置制、“带押过户”
8月1日	贵阳	贵阳阶段性提高住房公积金贷款额度，最高可贷150万元
8月1日	黄山	允许提取公积金付新建预售商品住房首付款，住房公积金最高可贷80万元
8月1日	萍乡	支持试点现房销售，建立银行支持，“白名单”项目正向激励机制
8月1日	盐城	全面推广房地产“换新购”，多渠道旧房收购，给予“收旧”房屋税收补贴
8月1日	广州	广州支持提取住房公积金支付购房首付款
8月2日	昆明	下调二套房公积金贷款首付比例至20%
8月2日	定安	海南定安注册满3个月的个体户正常报税的，享本地居民同等购房待遇

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

【新增供应】总量环比转增，上海3盘入围供应TOP10

2024年第31周，全国重点城市取得预售证面积共计368万平方米，环比增49%。重点城市供应面积TOP10项目中，上海有3个项目入围，此外无锡华侨城·雲湖别院以4.97万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）

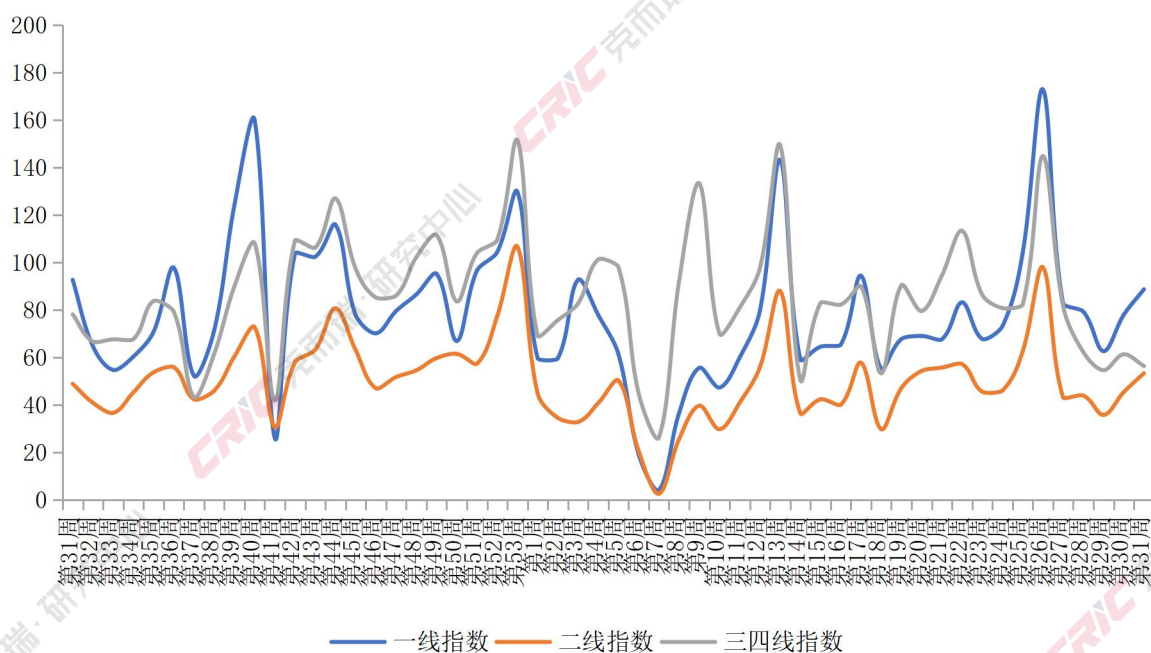
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
无锡	华侨城·雲湖别院	7月29日	293	49736
上海	建发·朗玥	7月31日	323	38123
烟台	天润家园	7月29日	412	37614
上海	金融街金悦府	7月27日	344	36672
上海	保利·海上臻悦	7月30日	260	32112
阳江	锦峰湖景	7月31日	147	26455
北京	绿城晓风印月	7月31日	188	23901
青岛	华新园·央和府	7月29日	198	23679
南宁	阳光城光明·未来悦	7月27日	211	23502
茂名	城投·梓悦台	7月30日	186	22744

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

【新房成交】一二线回升、三四线回落，平均去化率升至29%

2024年第31周，各能级成交指数涨跌不一。具体来说，一线指数环比增长10.74点至88.69，4城成交均回升，京沪增幅居前。二线成交指数环比增长7.96点至53.39，杭州成交发力，面积环比增长68%，成都、青岛成交小幅回升，而武汉、苏州有所回落。三四线成交指数环比下降4.97至56.37，佛山成交环比转增，惠州、中山等回调。

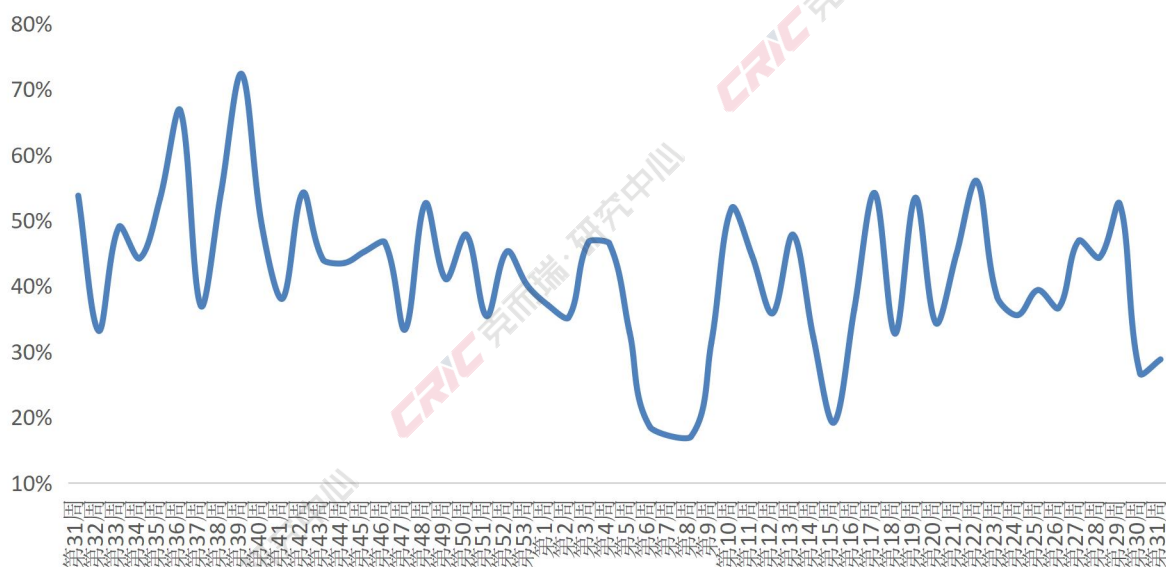
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第31周，重点监测城市开盘去化率为29%，环比增长2个百分点。开盘项目数量方面，重点监测城市中，上海有7个项目开盘加推，北京、南京有3个项目推盘，杭州有4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）

分类	城市	项目	区域	开盘时间	推售套数	认购率
去化率前 5 位	上海	中环置地中心·润府	宝山	7月30日	204	100%
	上海	招商·时代潮派	松江	7月28日	123	100%
	杭州	锦海棠	余杭区	7月27日	100	91%
	上海	中国铁建·星樾云涧	松江	7月29日	47	64%
	常熟	云荟澜庭	市区	7月26日	190	63%
去化率后 5 位	南京	中国铁建·花语湖畔	溧水	7月26日	72	0%
	武汉	新城桃李郡	东西湖	7月27日	168	1%
	上海	金融街金悦府	崇明	7月27日	344	2%
	北京	绿城晓风印月	朝阳区	7月31日	188	3%
	深圳	金众云山海公馆	南山区	7月28日	479	7%

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31周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第31周成交面积	2024年周平均成交面积	8月累计成交面积	31周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	12.0	10.0	6.0	15.3%
	上海	16.6	12.1	6.5	20.9%
	广州	13.5	12.1	5.7	4.6%
	深圳	7.2	5.0	4.6	14.0%
二线城市	杭州	26.9	14.5	9.3	67.6%
	成都	21.2	23.7	8.3	8.9%
	青岛	17.2	14.4	6.6	6.2%
	重庆	16.4	9.8	16.4	17.9%
	武汉	16.0	15.1	6.8	-9.6%
	长沙	7.9	7.1	4.8	40.7%
	宁波	7.8	7.5	3.1	49.0%
	苏州	7.1	6.6	2.5	-3.0%
	福州	3.1	2.7	1.8	24.8%
	大连	0.6	2.1	0.3	-47.9%
	三四线城市	佛山	16.5	17.2	7.2
江门		6.5	6.0	2.1	3.9%
惠州		5.5	6.6	2.5	-16.8%
中山		3.8	4.6	2.2	-53.4%
汕头		3.4	3.8	1.5	41.2%
肇庆		3.3	3.7	1.6	-3.0%
东莞		3.1	3.5	1.3	-34.1%
扬州		1.8	2.6	1.0	-19.9%
南通		1.6	1.7	0.7	10.0%
泰安		1.2	2.2	0.7	-34.4%
韶关		1.1	2.4	0.4	-2.3%
莆田		0.8	1.1	0.3	-1.2%
舟山		0.5	1.0	0.2	169.9%
南平		0.3	0.1	0.1	-48.5%

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。