

中国房地产 新房周报

宁济青等取消限制政策，供求环比双双回落

【本周观点】宁济青等取消限制政策，供求环比双双回落

政策：23 城政策松绑，南京、济南、青岛等取消限购

供应：总量回落，杭州 2 盘入围供应 TOP10

成交：成交回落，平均去化率降至 37%

【政策动态】23城政策松绑，南京、济南、青岛等取消限购

第 37 周（9.4-9.10），地方层面，23 个城市优化调整房地产政策，包括放宽限购、放宽限售、放宽首付比例、利率等信贷政策至全国下限、发放购房补贴、公积金新政等，其中不乏济南、青岛、兰州等二线城市大幅度松绑调控，取消限购等购房行政限制。

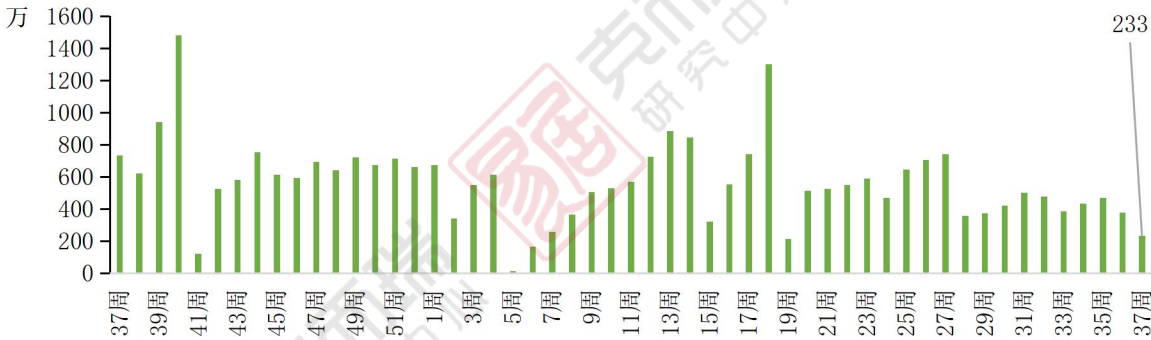
日期	部门	主要内容
9 月 7 日	财政部	聚焦促增收、扩消费，推动换购住房个人所得税退税等政策
9 月 4 日	央行北分	正研究 LPR 改革之前的存量首套房贷利率如何调整
9 月 5 日	宁德	宁德落实认房不认贷，中心城区商品住房不再执行摇号销售政策
9 月 5 日	绵阳	绵阳鼓励房企对多孩家庭购房给予特别优惠，可不计入备案价折扣限制
9 月 5 日	雄安	雄安新区北京非首都功能疏解人员公积金提取政策将对标北京实施
9 月 6 日	洛阳市栾川县	二手房公积金贷款最低首付比例不限房龄，统一按照 20% 执行
9 月 6 日	朝阳	辽宁朝阳支持提取公积金支付首付款，放宽多子女家庭贷款额度限制
9 月 6 日	珠海	珠海官宣：即日起“认房不认贷”
9 月 6 日	赣州	江西赣州与深圳住房公积金异地缴存互认互贷，9 月 1 日起施行
9 月 7 日	珠海	珠海多子女家庭购买首套自住房公积金贷款额度可上浮 20%
9 月 7 日	深圳	消息指深圳商用物业、商务公寓对港澳居民放开限购
9 月 7 日	随州	随州优化公积金政策：执行认房不认贷，补缴金额计入可贷款额度
9 月 7 日	上海	临港人才购房政策调整拟建立重点支持单位清单，工作年限缩短为 3 个月以上
9 月 7 日	上海	上海调整住房公积金购买存量住房最长贷款期限，10 月 7 日实施
9 月 7 日	长春	长春发放购房贷款贴息和消费券，公积金贷款执行基准利率
9 月 7 日	大连	大连房地产新政，实施购房补贴，解除限购并放开限售政策
9 月 7 日	新疆	新疆下调二套住房贷款利率下限
9 月 8 日	上海	嘉兴对用人单位引进的各类人才给予购房补贴，最高 45 万元/人
9 月 8 日	南京	南京全面取消限购，首套房首付最低两成
9 月 8 日	神农架	神农架优化公积金政策，大学生最高可贷款 84 万元
9 月 8 日	广东省	扩大保障性租赁住房供给，优化住房公积金使用范围
9 月 8 日	滁州	滁州给予高技能人才购房最高 20 万元补贴
9 月 9 日	内蒙古兴安盟	内蒙古兴安盟公积金单笔贷款最高额由 60 万元调到 80 万元
9 月 9 日	兰州	兰州取消住房限购限售、认房不认贷，支持公积金付首付
9 月 10 日	济宁	济宁优化住房公积金提取及贷款政策
9 月 11 日	梧州	梧州购二套房执行首贷政策，多孩家庭公积金贷款额提至 40 万元
9 月 11 日	济南	济南全面放开限购，商品房取得产权证后即可上市交易
9 月 11 日	青岛	青岛全域取消限购政策，优化住房上市交易年限

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

【新增供应】总量回落，杭州2盘入围供应TOP10

2023年第37周，全国重点城市取得预售证面积233万平方米，较上周下降38%。重点城市供应面积TOP10项目中，杭州入围项目最多，锦上云澜以3.4万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）

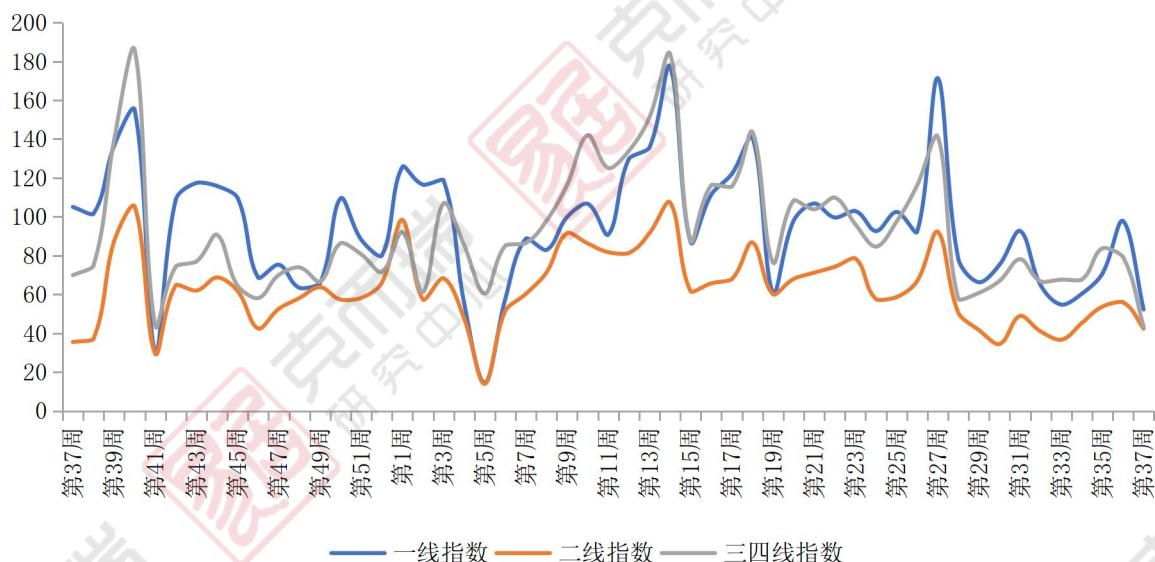
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
杭州	锦上云澜	9 月 5 日	222	34136
青岛	龙腾天下城	9 月 2 日	335	32670
茂名	钧明城·书香壹号	9 月 5 日	235	31559
江门	富居禧公馆	9 月 2 日	315	25702
南京	越江时代	9 月 10 日	215	25438
建德	新安学府	9 月 4 日	210	21502
南京	中垠臻悦府	9 月 3 日	216	21345
淄博	淄博茂业中心	9 月 4 日	176	20907
温州	绿城·六和院	9 月 5 日	79	20173
杭州	紫映云来府	9 月 6 日	129	20134

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】成交回落，平均去化率降至37%

2023年第37周，各能级城市成交环比回落。具体来说，一线指数环比下降45.49点至52.27，北京、深圳微增，上海、广州回落。二线成交指数环比下降13.51点至42.40，成都等续增，青岛等明显回落。三四线成交指数环比下降35.82点至43.43，佛山、温州等均显著回调。

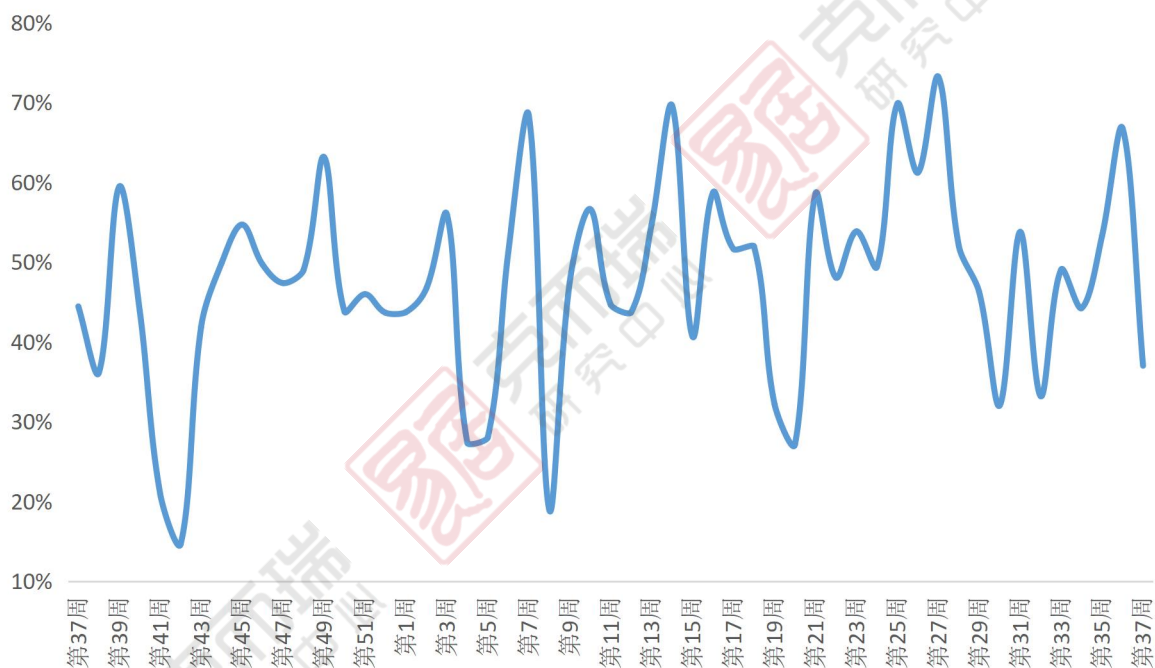
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第37周，重点监测城市开盘去化率增至37%，较上周下降30个百分点。开盘项目数量方面，杭州有4个项目开盘加推，北京武汉有2个项目加推，其余城市推盘项目较少。销售表现方面，北京、郑州开盘项目取得50%以上平均去化率，而武汉、南京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 5 位	郑州	兰溪书院	郑东新区	9 月 2 日	66	89%
	北京	融创壹号院	朝阳区	9 月 3 日	290	58%
	北京	中建璞园	朝阳区	9 月 2 日	506	53%
	宁波	云河颂	鄞州	9 月 2 日	80	44%
	杭州	聆空云境城	萧山区	9 月 3 日	136	40%
去化率末 5 位	杭州	雨润星雨华府	临安区	9 月 2 日	69	4%
	武汉	美联藏龙甲第	江夏	9 月 3 日	98	5%
	杭州	澳海百合云泽赋	富阳区	9 月 3 日	64	9%
	武汉	天创坦达月湖云庄	汉阳	9 月 2 日	127	9%
	南京	保利燕璟和颂	栖霞	9 月 3 日	104	10%

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37周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第 37 周 成交面积	2023 年周平均 成交面积	9 月累计 成交面积	37 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	10.3	14.0	12.4	16.9%
	上海	6.1	17.2	14.4	-81.1%
	广州	9.9	15.5	13.4	-14.7%
	深圳	3.8	6.2	5.1	4.2%
二线城市	成都	29.0	37.4	34.1	29.4%
	青岛	21.1	23.0	24.6	-27.0%
	武汉	19.2	23.8	25.4	3.4%
	杭州	10.8	20.1	17.8	-67.3%
	宁波	8.4	11.0	11.5	6.4%
	重庆	8.2	14.8	17.6	-12.8%
	南京	6.4	11.0	8.0	15.8%
	苏州	4.5	11.4	8.3	-45.1%
	长沙	4.2	12.6	9.2	-61.7%
	福州	1.0	3.5	2.2	-72.9%
	大连	0.7	0.8	0.9	-42.3%
	佛山	10.1	17.4	17.3	-46.4%
	江门	5.3	10.0	6.5	5.0%
三四线城市	东莞	5.1	5.5	5.9	22.2%
	中山	3.3	4.2	4.2	-8.3%
	温州	3.3	14.2	4.9	-86.9%
	汕头	3.0	4.9	3.8	-25.2%
	肇庆	2.6	6.5	3.8	-20.2%
	扬州	2.5	3.2	3.2	41.8%
	泰安	1.5	3.5	1.8	16.6%
	舟山	1.0	1.3	1.0	150.7%
	莆田	0.5	1.9	0.7	-35.1%
	韶关	0.4	1.5	0.6	-36.6%
	九江	0.3	0.2	0.3	217.3%
	北京	10.3	14.0	12.4	16.9%
	上海	6.1	17.2	14.4	-81.1%

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。