

## 中国主要城市房地产市场交易情报（20210125-20210131）

### 目录

一. 新政要闻 .....	1
二. 市场概况 .....	2
三. 重点城市跟踪 .....	5
1. 华北区域 .....	5
2. 华东区域 .....	5
3. 华南区域 .....	6
4. 西南区域 .....	7
5. 中部区域 .....	8
附录：城市数据说明 .....	10

## 一. 新政要闻

### ◆ 杭州新政：落户未满5年限购1套房

1月27日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》。主要内容：①进一步加强住房限购：落户本市未满5年的，在本市限购范围内限购1套住房；将本市限购范围内住房赠与他人的，赠与人须满3年方可购买限购范围内住房；受赠人家庭须符合本市住房限购政策（不含遗赠）。②进一步加强住房限售：本市限购范围内，新建商品住房项目公证摇号公开销售中签率小于或等于10%的，自取得不动产证之日起5年内不得转让；以优先购买方式取得的热点商品住房，自取得不动产证之日起5年内不得转让。③进一步加强税收调节：本市限购范围内，个人住房转让增值税征免年限由2年调整为5年。④完善无房家庭认定标准。⑤完善高层次人才优先购房政策。

### ◆ 上海银保监：商业银行严格执行房地产贷款业务各项规制要求

2021年1月29日，上海银保监局印发《上海银保监局关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》。内容包括：①严格执行房地产贷款业务各项规制要求，严格落实差别化住房信贷政策，严格审查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比、限贷等要求。②严格实施房地产贷款集中度管理，加强对房地产贷款占比、个人住房贷款占比的管理。③严格审核首付款资金来源和偿债能力。审慎评估借款人还款意愿、还款能力，严格控制借款人住房贷款的月房贷支出与收入比、月所有债务支出与收入比。④严格加强借款人资格审查和信用管理。严格审批个人住房贷款。⑤严格个人住房贷款发放管理。重点支持借款人购买首套中小户型自住住房的贷款需求，且只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款。利用贷款购买商业用房应为已竣工验收的房屋。⑥切实加强信贷资金用途管理。防止消费类贷款、经营性贷款等信贷资金违规挪用于房地产领域。⑦严格房产中介机构业务合作管理。⑧全面开展风险排查。

## 【中指观点】

月末楼市整体成交正常上扬，各线城市均不同程度上升。环比来看，三线代表城市升幅高于一二线代表城市。监测的13个主要城市库存总量环比上升。

## 二. 市场概况

### ◆ 成交情况：月末楼市成交上升，三线升幅高于一二线

上周：CREIS 中指数据显示，重点监测的 19 个城市成交环比上升 33.7%。其中 12 个城市成交环比上升，占监测城市的 63%；与去年同期（统计周期包含春节部分时间）相比，13 个代表城市成交量整体上升 2624.8%，其中 13 个城市成交同比均有所上升。

分城市来看，各线同环比均升。环比来看，三线代表城市升幅高于一二线代表城市。同比来看，各线均大幅上升。

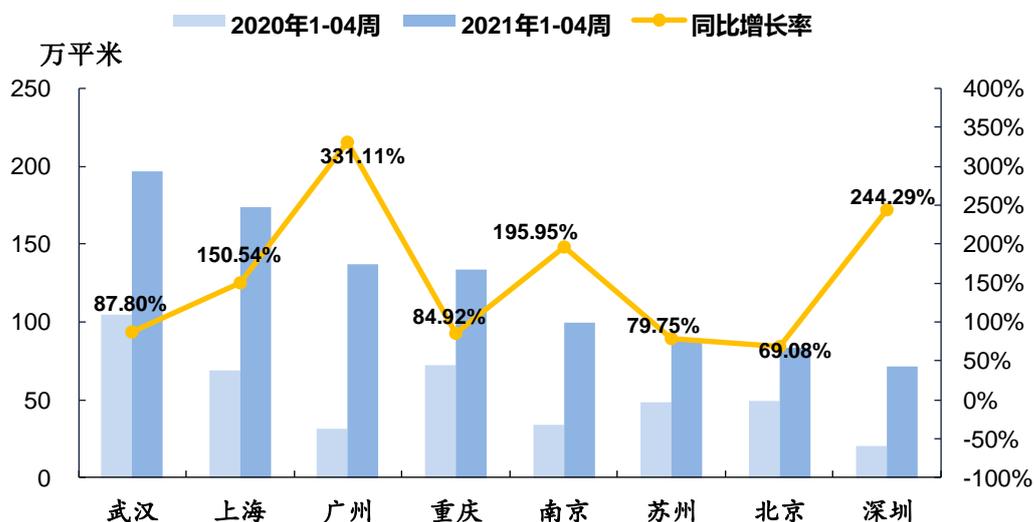
表：上周各线城市房地产市场成交情况

城市类别	环比	同比
一线城市	40.6%	14983.3%
二线代表城市	18.2%	1310.5%
三线代表城市	76.5%	9092.9%

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

2021 年第 1-04 周重点城市：武汉、上海和广州总成交面积居前三。从同比来看，监测的重点城市中，各城市均不同程度上扬，广州升幅较大，超 300%，北京升幅较小。

图：重点城市成交量变化



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

表：1月25日-1月31日主要城市房地产市场成交情况 单位：套、万平方米、元/平方米

城市	本周成交套数	本周成交面积	本月周均成交	上周成交面积	成交面积环比	去年同月周均成交
北京*	3128	31.57	20.77	22.97	37.40%	12.43
上海	6222	72.19	42.55	42.03	71.75%	16.83
广州	4258	45.00	34.38	33.57	34.03%	9.66
深圳	1717	16.71	17.81	19.14	-12.70%	6.54
南京*	2875	33.60	24.97	27.85	20.64%	10.22
成都*	3076	39.49	40.91	36.11	9.34%	28.92
福州*	720	6.80	5.53	10.00	-32.00%	3.21
苏州*	1373	17.21	21.84	18.54	-7.20%	13.57
青岛*	2770	32.01	28.39	24.25	31.99%	15.52
大连*	429	4.40	3.65	5.26	-16.34%	2.01
温州*	2177	25.30	17.69	17.01	48.71%	14.16
武汉*	3507	41.47	49.17	42.08	-1.45%	26.78
宁波	2347	28.78	43.66	32.95	-12.67%	22.33
重庆	5051	54.05	33.40	25.50	112.02%	20.10
东莞	2386	27.98	20.95	13.54	106.65%	7.14
惠州*	2550	27.81	38.09	27.88	-0.25%	
韶关	275	35.34	10.85	2.53	1294.72%	1.68
连云港*	2403	26.49	22.64	22.04	20.20%	9.33
舟山*	215	2.37	1.98	2.00	18.42%	1.64

注：星号“\*”城市的价格为通过报价估算，仅供参考。绿色填充色城市统计口径为商品房，其余为商品住宅；成都从2017年8月14日起，启用“11+2”个城区成交数据。

数据来源：CREIS中指数据，fdc.fang.com

◆ 库存情况：库存总量有所上升，杭州升幅明显

截至 1 月 31 日，中指监测的 13 个主要城市库存总量环比上升 0.71%。上周监测城市中，杭州升幅较高，为 17.39%；宁波升幅在 1% 以内。监测城市中，上海降幅较大，为 7.89%；南京和苏州降幅均在 1% 以内。

表：主要城市房地产市场可售情况

城市	可售套数 (套)	可售面积 (万平方米)	可售面积 环比	城市	可售套数 (套)	可售面积 (万平方米)	可售面积 环比
上海	49600	621.4	-7.89%	宁波	57258	701.4	0.93%
东营	9571	153.6	-2.64%	福州	81243	727.9	1.16%
广州	78559	885.7	-2.55%	温州	58771	745.9	1.29%
厦门	29367	343.1	-2.22%	韶关	14514	169.6	2.43%
北京	103163	1235.7	-1.57%	深圳	28955	285.1	6.28%
南京	62761	749.2	-0.61%	杭州	72306	866.2	17.39%
苏州	66892	867.9	-0.18%				

注：绿色填充色城市统计口径为商品房；

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com