

中国主要城市房地产市场交易情报（2021年8月）

楼市成交延续下降态势，中央对房地产金融监管从严

【导读】

◆ 政策盘点：中央对房地产金融监管继续从严，坚持正常的货币政策

央行公布贷款市场报价利率(LPR)，分别维持在3.85%和4.65%不变，均为连续第16个月维持不变。银保监会强调，要严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场。央行再次强调“房住不炒”和“三稳”的房地产调控目标，保持房地产金融政策的连贯性、一致性，实施好房地产金融审慎管理制度。

◆ 需求：8月楼市成交延续下降态势，各线城市同比均下降

8月楼市成交量同环比降幅均扩大。CREIS中指数据显示，2021年8月监测的主要城市成交面积环比下降21.50%，超八成城市环比均有不同程度下降，同比则下降20.72%。环比来看，17个城市下降，武汉降幅较明显，南京次之，此外广州和泉州降幅较小，在5%以内；环比上升的城市中，深圳升幅明显。同比来看，12个城市下降，东莞、重庆和韶关降幅较为明显。

◆ 库存总量稳中微降，上海、深圳降幅显著

截至2021年8月末，中指监测的主要城市库存总量环比下降0.42%。重点监测的城市中，上海降幅较大，为16.12%；深圳居次席，降幅为9.81%；福州降幅为4.99%，位居第三；重点监测的城市中，广州环比升幅较大，为8.02%。

目 录

一. 政策盘点.....	1
二. 市场概况.....	9
1. 需求	9
2. 库存	10
三. 重点城市跟踪	11
1. 华北区域	11
2. 华东区域	11
3. 华南区域	13
4. 西南区域	15
5. 中部区域	15
附录：城市数据说明.....	16

一. 政策盘点

◆ 中央对房地产金融监管继续从严，坚持正常的货币政策

央行公布贷款市场报价利率（LPR），分别维持在 3.85% 和 4.65% 不变，均为连续第 16 个月维持不变。银保监会强调，要严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场。央行再次强调“房住不炒”和“三稳”的房地产调控目标，保持房地产金融政策的连贯性、一致性，实施好房地产金融审慎管理制度。

8 月 4 日，银保监会召开全系统 2021 年年中工作座谈会暨纪检监察工作（电视电话）座谈会，总结上半年工作，分析当前形势，安排下半年重点任务。会议强调，要毫不松懈地防范化解金融风险。按照“一行一策”“一地一策”原则，加快高风险机构处置。加大对违法违规股东惩处力度。积极应对不良资产集中反弹。严防高风险影子银行死灰复燃。严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场。

8 月 9 日，央行在《2021 年第二季度中国货币政策执行报告》中指出：① 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，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度；② 坚持正常的货币政策，搞好跨周期政策设计，根据国内经济形势和物价走势把握好政策力度和节奏，处理好经济发展和防范风险的关系，维护经济大局总体平稳，增强经济发展韧性。

8 月 18 日，人民银行、国家发展改革委、财政部、银保监会、证监会和外汇局六部门联合发布《关于推动公司信用类债券市场改革开放高质量发展的指导意见》，《意见》明确，债券发行应符合国家宏观经济发展和产业政策，匹配实体经济需求。限制高杠杆企业过度发债，强化对债券募集资金的管理，禁止结构化发债行为。

8 月 19 日，国资委分析总结当前中央企业经济运行情况时指出，将进一步加强中央企业金融业务监管，严控企业永续债规模，加强融资担保管理，严肃财经纪律，指导企业遵循市场化法治化原则做好金融风险防范化解工作，坚决守住不发生重大风险底线，确保企业稳健运营。

8 月 23 日，人民银行行长、国务院金融稳定发展委员会办公室主任易纲主持召开金融机构货币信贷形势分析座谈会，研究当前货币信贷形势，部署下一步货币信贷工作。会议强调，要继续做好跨周期设计，衔接好今年下半年和明年上半年信贷工作，加大信贷对实体经济特别是中小微企业的支持力度，增强信贷总量增长的稳定性，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配。要坚持推进

信贷结构调整，加大对重点领域和薄弱环节的支持，使资金更多流向科技创新、绿色发展，更多流向中小微企业、个体工商户、新型农业经营主体。

整体来看，房地产金融监管政策仍趋严，严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场，对房地产企业继续实施强管控态势，确保房地产市场平稳运行；稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，稳字当头，坚持实施正常的货币政策，搞好跨周期政策设计，保持宏观杠杆率基本稳定，货币政策或将稳中有所优化。

中央进一步强调了“稳地价、稳房价、稳预期”的坚定态度，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持房地产金融审慎管理制度，保持了房地产市场调控政策的一致性。未来，金融监管力度将持续趋严，对流入房地产市场资金的审查将持续加强，严格控制违规资金流入房地产市场，房地产市场将会趋于理性。

◆ 各地加码楼市调控，稳定市场预期

7月22日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正指出要高度重视房地产工作中的新情况新问题，重申“房住不炒”和“三稳”目标，要求城市政府要切实落实主体责任，不断完善和用好政策工具箱。次日，住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知，明确了整治规范房地产市场的重点工作内容，同时给出了明确的工作时间表，并对落地方案给出了具体指导。7月30日，中央政治局会议中再次强调“房住不炒”和“三稳”，促进房地产市场平稳健康发展。随之，北京、上海、武汉、东莞等20个城市积极响应中央号召，随即调控政策密集出台，从限售、限购、市场管理、资金管理、土拍规则等多方面对调控政策进行完善。

多个城市对现有的限购、限售等政策进行了补充完善。北京完善限购政策，填补了“假离婚买房”漏洞，要求原家庭在离异前不符合限购政策要求的，离异后3年内，双方均不得在北京购买商品住房。上海、成都完善了赠与管理，上海明确规定，通过赠与方式转让住房的，5年内仍记入赠与人拥有住房套数，且受赠人需符合住房限购政策；成都收紧赠与住房的限购标准，若受赠人具备购房资格，则视为住房转让，否则，5年内计入赠与人家庭住房总套数。武汉推出了“房票制”，加强限购，凭房票申请购房资格认定，一张房票一次只能登记一个楼盘。东莞、杭州提高购房资格要求，分别要求连续缴纳1年和2年本地社保。

房地产市场价格管控进一步完善。惠州提出对高价楼盘价格进行评估，半年内成交平均折扣率低于95折的，对未推售房源备案价格进行调降，以防价格虚高扰乱市场预期。无锡、大连、惠州提出加强严格执行新建商品住房预售价格备案制度，控制价格涨幅。无锡、东莞、绍兴、衢州、金华等城市纷纷推

出二手住房成交参考价格发布机制，二手住房市场秩序得到规范。

房地产金融监管持续强化，多地信贷环境收紧。内蒙古、贵州提高二套住房公积金贷款利率，对限制范围内的贷款利率按同期首套 1.1 倍执行。上海各银行审核二手房贷款金额以“三价就低”为原则，将根据合同网签价、涉税评估价、银行评估价三个价格中，相对最低的价格审批二手房贷款额度。天津、惠州、杭州等城市对房企收取购房款加强资金监管，严格执行预售资金监管账户监管机制。大连、佛山、惠州、上海、金华等城市再次强调加大对违规资金流入房地产市场检查力度，严格审查购房资金来源，严防信用贷、消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场。

地方层面，在中央“一城一策”的调控政策规划下，各地方政府不断发挥各自主观能动性，房地产调控政策趋于细化，调控“工具箱”不断完善，一线城市进一步补齐调控政策漏洞，二线和热点三四线城市不断结合本地市场特征，制定符合本地特色的市场调控政策，通过限价、限售、限购、二手房成交参考价格、加强房地产市场资金流入等多种方式确保本地房地产市场长效稳定发展。

◆ 热点城市第二批集中供地土拍规则迎来重大调整

国务院副总理韩正对下半年房地产市场明确定调，坚持“房住不炒”定位，提出要高度重视房地产工作中的新情况新问题，要加快完善“稳地价”工作机制，优化土地竞拍规则，建立有效的企业购地资金审查制度。会后，住建部提出下一步将着力建立房地联动机制，推广北京市的做法，限房价、控地价、提品质，建立购地企业资格审查制度，建立购地资金审查和清退机制。中央“稳地价”要求下，自然资源部积极响应，开闭门会议探讨第二批核心城市土拍规则调整方案，目前杭州、南京、沈阳、合肥等城市均已完成土拍规则完善，采用溢价率普遍下调、达到限价后采用公开摇号、竞买准入条件、改竞配建为竞品质、加强竞拍资金审核等方式规范土拍规则。

8月10日，自然资源部积极响应722会议上提出的加快完善“稳地价”工作要求，召开闭门会议，对第二批次核心城市土地出让政策进行调整。调整内容涉及限定土地溢价上限15%；不得通过调高底价、竞配建等方式抬升实际房价；到达上限后通过摇号、一次性报价或竞高标方案等方式决定土地归属；商品住宅用地竞买企业应具备房地产开发资质；建立有效的购地审查制度，加强对房地产企业购地和融资的监管。

第二批集中供地政策调整后，各地政策推出涉及限地价的地块采取竞品质、竞更高更优建筑品质住宅建设方案的模式。青岛、沈阳、合肥、成都等城市集中供地规则均呈现此方面的调整，其中青岛、合肥当竞价达到最高限价时，仍有其他竞买人愿意继续参与竞买的，则转入竞高品质商品住宅建设方案阶段，标准包括但不限于包括绿色建筑、智慧化基础设施配置、装配式建筑等内容；沈阳取消原涉及无偿

代建内容，涉及限地价的地块采取“限地价、竞更高更优建筑品质”模式。

各地纷纷严控溢价率，设置最高限价。天津、福州、济南、青岛等地均下调较高的限价地溢价上限，积极回应自然资源部提出的限定土地溢价上限 15% 的要求。青岛土拍规则发生调整，严控溢价率，设置最高限价，高新区、崂山区地块溢价率控制在 15% 以内；济南严格执行溢价率 15% 的规定，如两家以上（含两家）竞买企业最终报价均达到最高限价，则采用现场抽签方式确定竞得人；杭州一般地块溢价率上限由 20% 调整为 15%， “竞品质” 试点地块的溢价率上限由 10% 调整为 5%。

在较为严格的限溢价率和减少竞附加条件的土拍规则调整下，随之各地纷纷推行摇号或抽签方式确定最后的竞得规则，并严格核验竞拍人资格及资金来源。无锡、天津、福州、济南、杭州、沈阳等地均推行对达到上限价格后的土地竞拍，采取摇号或抽签的方式确定竞得人，并由公证处全程录音、录像、公证，确保土地市场公正公平。此外，一次性报价或摇号，也预示着将有更多城市“禁马甲”，首批集中供地广州、苏州等部分城市也采取“摇号或一次报价”模式，但优质地块热度仍高，预计部分热点城市会通过提高保证金比例，严格禁马甲等方式，降低土拍热度。同时，沈阳、青岛等地均严格要求竞买人竞买人缴纳的购地资金（包括土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款）来源均为自有资金。另外，规定了严厉的惩罚措施，违背规则的竞买人 3 年内不得在我市参与土地竞买。

整体来看，中央“稳地价”要求下，自然资源局对重点城市集中供地土拍规则提出进一步优化要求，全国各地陆续响应。重点城市中北京、郑州、长沙、宁波等仍有调整预期，土拍调整或将出现较大变化。其中重庆、武汉预计将明显调整土拍规则，限地价、限房价，建立房地价联动机制。非 22 城中徐州、南通、金华等城市也在探索供地两集中模式，部分热点城市或将跟进优化土拍规则，稳地价稳预期。北京、成都、苏州和杭州等城市陆续加强品质相关要求，叠加住建部等八部门加强房地产开发领域整治规范，预计更多热点城市将在土地端引入竞品质要求。

重点城市土拍规则调整，企业拿地将更加理性，叠加中央加强购地企业资格和资金审查，重点城市土地市场将明显降温，有利于进一步引导交易市场预期稳定。对房企而言，土拍严控溢价率，以“摇号、一次报价、竞高品质方案”方式取代“竞配建”等方式，或将降低房企拿地成本，一定程度上保障房企利润空间。

◆ 2021年8月各省市相关政策及重大事件

城市	重大事件
东莞	<ul style="list-style-type: none"> 正式出台房地产调控新政“莞八条”，包含稳控住宅用地出让价格优化土地竞拍规则、强化住房限购措施、加强房地产金融管理、加强房地产税收监管和调节力度、建立二手房成交指导价制度、加强商品住房销售监管、持续规范房地产市场秩序、完善住房保障体系建设等8项内容。
金华	<ul style="list-style-type: none"> 主要内容：①市区新房及二手房限售三年；②限房价项目和意向登记人数大于当期批售房源数的新上市项目，实行公证摇号销售，优先满足“无房家庭”、“引进人才”首套购房需求；③加强二手住宅价格监管，市区试点发布二手交易参考价格；④加大宅地供应；⑤严格更名管理。
北京	<ul style="list-style-type: none"> 公告指出，夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房的限购政策规定的，自离异之日起3年内，任何一方均不得在本市购买商品住房。
杭州	<ul style="list-style-type: none"> 限购加码：①落户未满5年需满足限购范围内连续2年社保限购1套（原不限社保）；②非本市户籍家庭，需满足限购范围内连续48个月社保/个税（原3年起）；③落户临安区、建德市、桐庐县、淳安县未满5年的，需落户满2年且满足连续社保24个月。公证摇号加码：扩大摇号范围、刚需倾斜加码、社保排序未入围者在摇号结果公示后方可登记其他项目。加强销售管理：市区公证摇号过程中，存在虚假信息、瞒报、干扰公证摇号等，3年内暂停其购房资格（原1年）。
成都	<ul style="list-style-type: none"> 1、若受赠人具备购房资格，则赠与行为属于一次交易，视为发生过住房转让，赠与的住房计入受赠人家庭住房总套数审核购房资格；2、若受赠人不具备购房资格，则赠与的住房自产权登记之日起5年内，仍计入赠与人家家庭住房总套数审核购房资格。
衢州	<ul style="list-style-type: none"> 《通知》主要包括实行限购管理、扩大限售范围、加强税收调节、建立二手住房成交参考价格发布机制及规范二手住房房源5个方面。
天津	<ul style="list-style-type: none"> 提示广大购房群众在购买商品房过程中，要加强风险防范意识和法律维权意识。
惠州	<ul style="list-style-type: none"> ①临深区域大亚湾、惠阳非本地户籍限购一套；②实行“限房价、限地价、竞配建、竞品质”等土地出让方式；③管控高价盘价格，对半年内成交平均折扣率低于95折楼盘的未推售房源备案价格进行调降；④超出“三道红线”以及存在重大失信行为的房企不得参加土拍；⑤严格执行新购住房三年限售。
徐州	<ul style="list-style-type: none"> 通知明确房地产开发企业对其投资建设的住宅项目交付负主体责任。
杭州	<ul style="list-style-type: none"> 明确，房地产中介机构及从业人员不得发布包括炒作学区房及以个别成交案例、局部区域价格波动炒作市场行情等信息。包括发布背离“房住不炒”定位，不利于房地产市场平稳健康发展的信息、臆测房地产政策走向和趋势及未经核实的其他相关信息。
义乌	<ul style="list-style-type: none"> ①土地端：增加热点区域、中低价住宅用地供应，宅地出让时明确品质具体要求；②市场端：实行房地价联动，根据周边区域房价确定新建商品住宅销售备案价格；③客户端：推行公证摇号，制定“刚需优先户”规则，调整限售政策从网签满2年变为取证满3年，以及严格更名管理。
武汉	<ul style="list-style-type: none"> 主要内容包括：①优化全装修设计②实行施工总承包管理③强化施工过程管控④落实质量信息公示及分户验收制度⑤严把竣工验收关⑥加强预售管理⑦规范销售公示⑧签订合同时应明确主要装修材料等内容，及时将已售的房屋预签约并网签备案。
北京	<ul style="list-style-type: none"> 包括规范设置交付样板间、规范新建商品住房销售推广、落实交付前房屋质量查验制度、压实开发企业主体责任、其他等五部分内容。
大连	<ul style="list-style-type: none"> 自文件印发之日起，新签订商品房网签备案合同的商品住房需自网签备案之日起满5年方可

	上市交易；新办理《不动产权证书》的二手住房需取得《不动产权证书》满3年方可上市交易。
东莞	➤ 进一步加强和改进物业管理工作,规范物业服务行为,重点查处物业服务企业违法违规行为 and 建设单位违法违规行为。
佛山	➤ 修订稿提出,单次收取租金超过3个月的,或单次收取押金超过1个月的,住房租赁企业应当将收取的租金、押金纳入监管账户,并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。
杭州	➤ 杭州市住房保障和房产管理局消息,“个人自主挂牌房源”功能正式上线杭州市“二手房交易监管服务平台”,标志着杭州的二手房自主交易有了更规范、更安全、更便捷、更完善的线上官方新渠道。
银川	➤ 《通知》实施落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,共分为八个部分,通过更为严格调控手段,进一步使银川市房地产市场逐步调整到理性状态。其中包括,稳房价,降增速。杜绝以赠送面积或其它形式抬高房价行为。加快二手房交易平台建设,提高二手房房源信息透明度;控地价,降成本。建立和完善房地联动调控机制,加强住房用地供应管理,科学配置和建设公建设施,完善价格形成机制,降低房地产开发成本。
北京	➤ 《北京市住房租赁条例(征求意见稿)》共6章81条,对长租公寓监管、租金贷、网络房源发布、群租房等热点问题予以规范。其中特别提出,当租金快速上涨时,主管部门可以采取调控措施调控住房租赁市场。
合肥	➤ 自2021年8月25日起,暂停市区范围内拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭在合肥市部分学区范围内购买二手住房。此外,建立热点学区二手房交易指导价发布机制,以住宅小区为单元,委托专业机构参照近两年实际成交均价,综合评定交易指导价,适时对外发布,引导市场预期。
温州	➤ 1、建立房价地价联动机制。通过“限房价、限溢价、竞地价”等房价地价联动措施,合理确定土地起拍价,严格控制溢价率和楼面地价。2、新建商品住房项目应合理制定新建商品住房销售价格,并向市区商品住房销售价格会商指导小组申请价格指导。3、加强新出让地块居住建筑品质管理,建筑品质要求相关内容需纳入地块项目管理合同。4、严格控制房价涨幅,该项目前一批次预售的房源去化率达到30%方可申请后续批次住宅预售价格指导。5、建立二手住房交易参考价格发布机制,重点对热点住宅小区二手住房交易价格进行监测。6、对项目当期参加摇号的人数和开盘房源套数比例达到2:1及以上的楼盘,必须采取公证机构主持的公开摇号方式。
上海	➤ 此次调整后,认购比最高的楼盘达到了1:2.5,这意味着将有更多购房者可入围新房摇号。项目认购比(认购组数/准售房源套数)高于入围比(入围组数/准售房源套数)的,触发计分排序规则;所有项目中凡是认购比高于1.3的,继续实行“5年限售”政策。
西安	➤ ①扩大住房限购、限售范围,将西咸新区沣西新城高桥街道、马王街道纳入限购、限售范围。②强化住房限购措施,夫妻离异的,离异前家庭在限购区域拥有2套及以上商品住房,离异后一年内任何一方均不得在限购区域购买商品住房。③严格住宅用地出让,优化住宅用地出让方式,严控住宅用地溢价率,不以竞新增配建方式提高实际地价,通过多种方式确定土地出让竞得人。④加强房地产金融管理,严格房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理,严格审核购房人首付资金来源,防范消费贷、经营贷、信用贷等违规流入房地产市场。⑤完善住房保障体系建设,加快发展保障性租赁住房,完善以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。⑥规范房地产市场秩序,聚焦解决房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题,持续开展整治。

上海	<ul style="list-style-type: none"> 从有关部门获悉，上海二手房申请房贷将参考合同网签价、银行评估价、涉税评估价，执行“三价就低”原则作为贷款申请房价标准。
成都	<ul style="list-style-type: none"> 关于合作项目方面，申请条件位于德眉资的新建住房项目，房地产开发企业在取得项目所在地住建部门准予销售许可，以及当地公积金中心的项目合作批复或项目合作协议后，可向成都公积金中心申请项目合作。 关于公积金贷款方面，贷款对象德眉资的新建住房项目与成都公积金中心建立项目合作关系后，成都公积金中心缴存职工可向成都公积金中心所属服务部或成都公积金中心贷款银行申请公积金贷款。
广州	<ul style="list-style-type: none"> 取消此前《广州市黄埔区住房和城乡建设局广州开发区建设和交通局关于完善人才住房政策的通知》提出三条政策：经区认定的在黄埔区连续工作半年以上的各类人才，可不受户籍限制，在黄埔区范围内购买1套商品住房；在黄埔区工作，持有广州市人才绿卡或经区认定的杰出人才、优秀人才、精英人才、名教师、优秀医学专家、黄埔工匠，其父母、配偶父母、成年子女均可在黄埔区范围内购买1套商品住房；港澳居民在黄埔区范围内、在中新广州知识城工作的新加坡居民在中新广州知识城范围内购买商品住房享受与广州市户籍居民同等待遇。
佛山	<ul style="list-style-type: none"> 主要的内容包括：1、人才专卖房购买8年内不得出租（借）、转让、赠与、抵押。2、满8年转让、赠与、抵押（不含按揭），需提供在顺德区5年社保或累计5年的个人工资薪金所得税证明，并补交价款。3、人才专卖房最高销售价为土地出让同时期同区域同类型市场商品住房销售均价的80%左右。4、开发企业补交价款后的人才专卖房，可转为普通商品房销售，补交价款所涉及的税费由开发企业承担。
广州	<ul style="list-style-type: none"> 通知明确，广州南沙人才卡A卡、B卡的持卡人才，可在符合广州市商品住房限购总套数规定（户籍家庭2套、单身1套；非户籍家庭和单身1套，且能提供购房之日前1年在南沙区连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明，不得补缴）的前提下在南沙区范围内购买住房；广东省人才优粤卡、广州市人才绿卡的持卡人才，购买住房按照省、市相关规定执行。港澳居民在南沙区范围内购买商品住房享受与广州市户籍居民同等待遇。
北京	<ul style="list-style-type: none"> 主要内容有：1、公租房备案资格轮候期间2年有效，家庭取得备案资格每满24个月并提前1个月应当到户籍所在地街道或乡镇住房保障窗口申报家庭情况。2、对未成年子女数量较多的轮候家庭，在公租房配租方面给予适当政策倾斜。3、公租房、市场租房补贴、保障性租赁住房制度有效衔接，实现中低收入群体、收入超过公租房准入标准的中低收入无房群体、新市民、青年人等不同收入群体梯度保障。
东莞	<ul style="list-style-type: none"> 东莞市政府印发《东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案》。方案指出，东莞拟在长安、虎门、凤岗、塘厦、大朗等5镇试点建设“三限房”项目。承购人按房产总价的50%出资购买50%产权。交付一定年限后，经市政府同意，可获得完全产权。
上海	<ul style="list-style-type: none"> 提出要完善租购并举的住房体系，注重职住平衡，加大住房供应力度；到2025年，累计新增规划住房建筑总量约1600万平方米，累计新增各类住房约20万套。
珠海	<ul style="list-style-type: none"> 该规划重点明确“十四五”时期珠海市住房发展的指导思想、基本原则、发展目标及指引，并对2035年远景目标进行展望。《意见稿》指出“十四五”具体目标，即住房供应结构持续优化。新增供应各类住房30万套，住宅用地供应规模932公顷；房地产市场运行平稳健康。新增供应商品住房21万套，机构租赁住房1万套，新增商品住房用地（含城市更新项目供应住宅用地）供应规模721公顷。
上海	<ul style="list-style-type: none"> 主要内容包括：①健全房地产市场预警体系。加快完善监测指标体系，加强房地产市场监测信息平台建设，健全多部门联合监测机制②加强商品住房项目销售全过程监管，加大房地产中介机构专项整治力度，严厉打击房地产经纪领域各类违法违规行③城市更新方面，加快完成旧区改造，加大“城中村”改造推进力度，加快推进已批实施方案及新城区域内的“城

	中村”项目改造④确保保障性住房用地供应⑤发挥住房公积金支持效应，有效支持租购居住消费和住房供应。
北京	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 实施城市更新行动，聚焦城市建成区存量空间资源提质增效，不搞大拆大建，除城镇棚户区改造外，原则上不包括房屋征收、土地征收、土地储备、房地产一级开发等项目。城市更新行动与疏解整治促提升专项行动进行有效衔接，规划利用好疏解腾退的空间资源。 ➤ 到 2025 年，重点推动 500 万平方米左右低效老旧楼宇改造升级，完成 22 个传统商圈改造升级；力争完成北京市 2000 年底前建成需改造的 1.6 亿平方米老旧小区改造任务。

资料来源：中指研究院整理

【中指观点】

2021 年 8 月楼市整体成交延续下降态势，各线城市同比均下降。截至 8 月末，中指监测的主要城市库存总量环比下降 0.42%。

二. 市场概况

1. 需求：8月楼市成交延续下降态势，各线城市同比均下降

8月楼市成交量同环比降幅均扩大。CREIS中指数据显示，2021年8月监测的主要城市成交面积环比下降21.50%，超8成城市环比均有不同程度下降，同比则下降20.72%。

环比来看，17个城市下降，武汉降幅较明显，南京次之，此外广州和泉州降幅较小，在5%以内；环比上升的城市中，深圳升幅明显。同比来看，12个城市下降，东莞、重庆和韶关降幅较为明显。

分城市来看，一线城市成交面积环比上升10.54%，其中深圳升幅较大，为122.82%；一线城市同比下降0.47%，其中广州降幅较大。二线代表城市成交面积环比下降31.26%，同比下降26.19%。三线代表城市成交面积较上月下降14.71%，同比下降25.35%。

表：2021年8月主要城市房地产市场交易情况

城市	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)	成交面积 环比	成交面积 同比
北京	7425	84.38	-17.98%	-10.75%
上海	16785	172.88	17.02%	11.29%
广州	7180	77.46	-4.59%	-29.95%
深圳	5885	63.61	122.82%	60.03%
一线城市	37275	398.34	11%	-0.5%
南京*	3621	43.24	-47.58%	-42.12%
苏州	6335	76.46	-14.16%	12.94%
青岛*	9841	117.02	-16.56%	-20.97%
福州*	5518	51.14	-40.87%	-24.00%
大连*	2021	20.37	-39.47%	3.43%
宁波	8313	98.23	-7.63%	-37.03%
武汉*	11070	127.46	-61.84%	-36.99%
温州*	4769	56.59	-19.37%	-34.04%
济南	8099	105.47	-15.28%	1.86%
南宁	6426	65.67	-7.76%	-40.00%
西安	6869	92.74	23.14%	30.14%
重庆	8314	92.26	-43.62%	-47.80%
二线代表城市	81196	946.65	-31%	-26%
东莞	2573	30.21	-34.28%	-65.09%
惠州	6462	63.77	-28.39%	
泉州	6137	71.37	-3.06%	4.02%
韶关	714	8.69	-14.13%	-43.22%
连云港*	6636	64.75	5.76%	1.17%

三线代表城市	22522	238.79	-15%	-25%
--------	-------	--------	------	------

- 注：1.数据为初步统计数据，绿色填充色城市统计口径为商品房；
2.成都2017年8月中旬开始启用十三区数据；
3.重庆2021年8月30-31日数据暂无；青岛8月23日数据暂无。

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

2. 库存：库存总量稳中微降，上海、深圳降幅显著

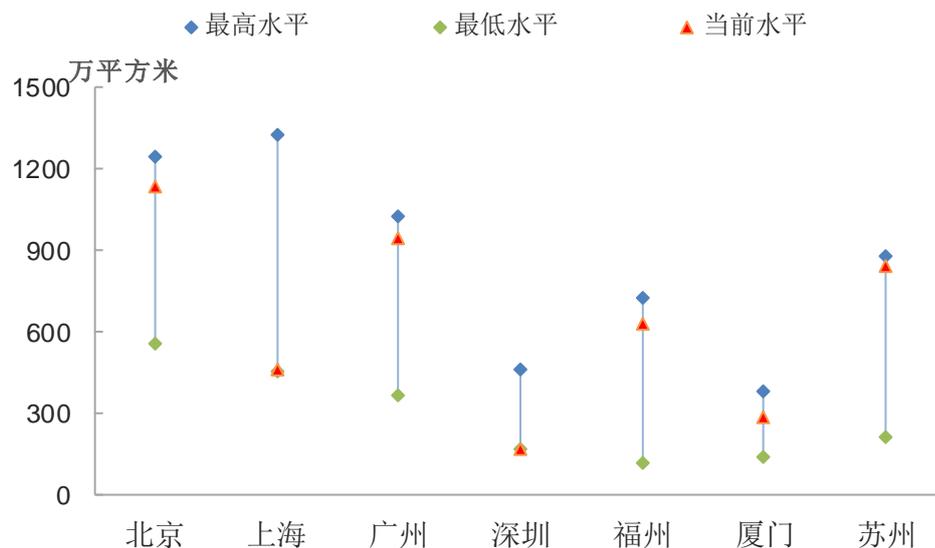
截至2021年8月末，中指监测的主要城市库存总量环比下降0.42%。重点监测的城市中，上海降幅较大，为16.12%；深圳居次席，降幅为9.81%；福州降幅为4.99%，位居第三；重点监测的城市中，广州环比升幅较大，为8.02%。

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㎡)	可售面积 环比	城市	可售套数 (套)	可售面积 (万㎡)	可售面积 环比
广州	86980	945.70	8.02%	北京	90210	1132.88	-1.60%
杭州	25996	322.59	6.86%	南京	54579	670.56	-3.63%
韶关	15898	165.63	6.29%	厦门	24206	284.91	-4.49%
温州	53953	679.42	2.15%	福州	69323	626.68	-4.99%
南宁	89736	988.69	2.12%	深圳	16145	165.22	-9.81%
宁波	55589	671.69	1.88%	上海	35495	459.61	-16.12%
苏州	66004	840.27	1.76%				

注：数据为初步统计数据，绿色填充色城市统计口径为商品房。

图：2010年以来7个代表城市库存水平



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com