

沈阳等 10 城政策优化，
供求低位回升

【本周观点】沈阳等10城政策优化，供求低位回升

政策：5年期以上 LPR 调降 25BP，沈阳等 10 城政策优化

供应：总量回升，苏州 2 盘入围供应 TOP10

成交：低位回升，平均去化率降至 17%

【政策动态】5年期以上LPR调降25BP，沈阳等10城政策优化

第 8 周（2.19-2.25），**中央层面**，2 月 20 日，住建部公布数据，全国 29 个省份 214 个城市已建立房地产融资协调机制，已有 57 个城市 162 个项目已获得银行融资共 294.3 亿元。央行调整 5 年期及以上 LPR 至 3.95%，较上期下调 25 个基点。**地方层面**，沈阳、郑州、扬州等 10 城政策松绑，需求端主要涉及放松限售、放松公积金贷款、发放购房补贴等方面。

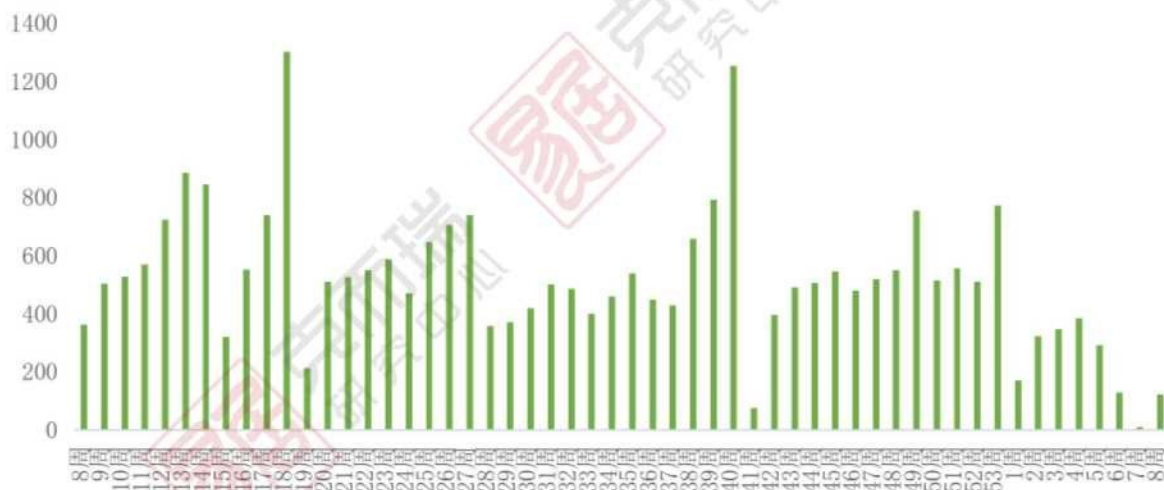
日期	部门	主要内容
2月20日	住建部	住建部：214个城市已建立房地产融资协调机制
2月20日	央行	1年期LPR维持3.45%，5年期以上LPR下调至3.95%
2月21日	住建部	住建部部长倪虹：要扎实做好老旧小区改造、城中村改造和保障房建设等
2月23日	国开行	国开行：截至目前已发放城中村改造专项借款360亿
2月19日	杭州	杭州：将更好地支持刚性和改善型住房需求，保障房新开工不少于100万平
2月19日	海南省	20%！海南下调首套住房公积金贷款最低首付比例
2月20日	上海	上海落地全国首单超大特大城市城中村改造专项借款，规模15.58亿元
2月20日	厦门	厦门首批融资支持房地产清单推送至银行，已有两个项目获22亿元融资支持
2月21日	济南	济南调整公积金贷款首付比例，首套自住房最低20%
2月21日	合肥	合肥：进一步放宽落户条件、降低落户门槛
2月21日	丽水	浙江莲都给乡贤等七类主体发购房补助：单套最高可享25万元
2月21日	郑州	郑州市高层次人才首次购房补贴50%房价，最高补300万元
2月21日	河池市大化县	实施限时契税补贴方案，最高全额补贴已缴纳契税
2月21日	天津	天津公积金贷款政策拟调整，首套房首付比例降至20%
2月21日	湛江	广东赤坎倡议干部职工带头买房？相关部门：并非针对特定群体
2月22日	广东省	广东截至2月21日提出房地产项目168个，融资总需求1314亿
2月22日	深圳	深圳住建局：加大保障性住房建设筹集力度，以更大力度推进城市更新
2月22日	郑州	郑州探索一手房带押过户试点，推进现房销售改革
2月22日	扬州	取消住宅限售，“以旧换新”给予新购商品住宅契税补贴
2月22日	沈阳	沈阳取消职工现金购买自住住房提取公积金时限，放宽二手房贷款期限
2月22日	益阳	公积金贷款额度提高至45万元，多子女家庭再上浮20%
2月24日	北京市	北京：保障性租赁住房备案租金可随市场变化动态调整，涨幅不高于5%
2月24日	江门	持有人才优粤卡的人才，公积金贷款最高可贷300万元
2月25日	内蒙古	首批推送房地产“白名单”已有两个项目共获得贷款5250万元

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

【新增供应】总量回升，苏州2盘入围供应TOP10

2024年第8周，全国重点城市取得预售证面积共计122万平方米，低基数下环比倍增。重点城市供应面积TOP10项目中，苏州有2个项目入围，此外晋江中海学仕里以4.2万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
晋江	中海学仕里	2月22日	346	41863
苏州	中信泰富玖阅	2月18日	162	27633
青岛	海信璟悦	2月19日	128	18248
荆门	城控·秀江南	2月19日	118	17509
长沙	招商蛇口江山境	2月21日	75	17002
苏州	华润润云	2月21日	109	16088
百色	凤凰山壹号	2月22日	128	14137
长沙	轨道万科璞悦湾	2月20日	108	14083
淄博	齐鑫合著	2月19日	105	12719
杭州	澜映悦城	2月19日	92	11210

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】总量低位回升，平均去化率降至17%

2024年第8周，各能级成交指数低位回升。具体来说，一线指数环比增长26.09至30.31，广州成交回升明显，北京、深圳低基数下成交环比增长10倍有余，但仍低于年内周平均水平，上海成交继续低位运行。二线成交指数环比增长22.93点至25.61，成都、武汉成交放量，基本已恢复至周均值。三四线成交指数环比增长65.78点至92.13，受温州、南充、江门等头部规模城市成交激增拉动，三四线城市成交整体回升明显。

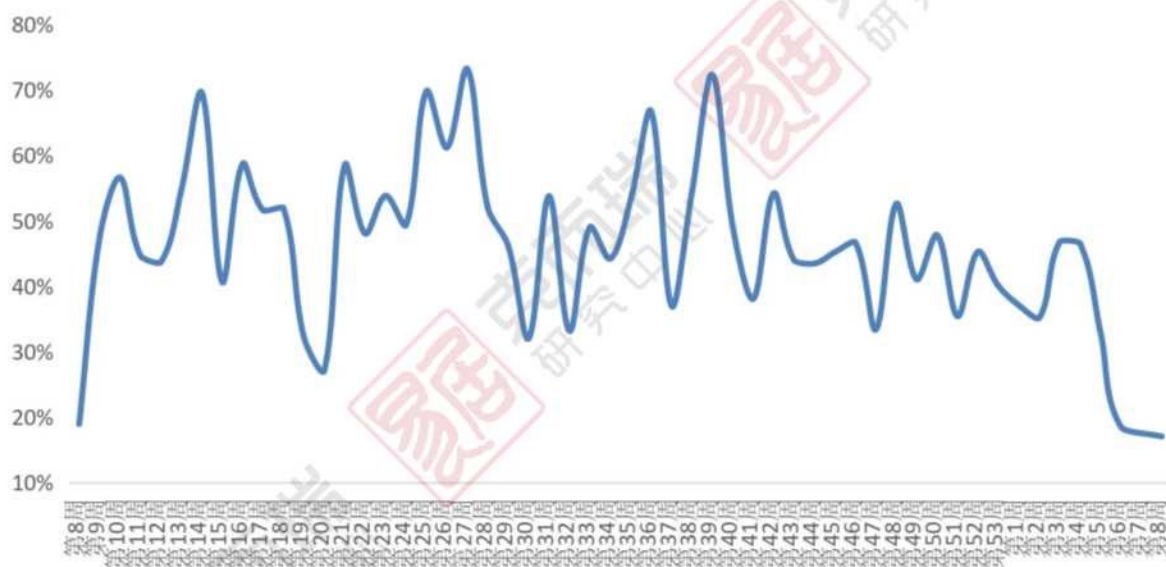
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第8周，重点监测城市开盘去化率为17%，仍处在低位运行。开盘项目数量方面，本周开盘项目较少，重点监测城市中，仅宁波、无锡各有1个项目入市。

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）

城市	项目	区域	开盘时间	推售套数	认购率
宁波	官山印	江北	2月18日	195	0%
无锡	梁城美景&朗诗锦尚天华	梁溪区	2月21日	216	32%

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8周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第8周成交面积	2024年周平均成交面积	2月累计成交面积	8周成交面积环比涨跌幅	
一线城市	北京	5.6	10.3	14.1	1,040.4%	
	上海	0.7	5.9	8.8	326.5%	
	广州	8.5	6.7	19.0	443.4%	
	深圳	2.4	2.9	6.8	1,198.7%	
二线城市	成都	17.2	18.3	50.0	1,273.8%	
	武汉	11.3	9.5	25.2	650.7%	
	重庆	8.2	5.5	23.0	——	
	杭州	6.7	8.5	20.2	948.9%	
	青岛	6.6	10.6	25.9	444.4%	
	苏州	4.8	4.8	10.4	496.4%	
	长沙	3.6	4.1	9.2	1,635.0%	
	宁波	3.2	4.9	11.1	551.5%	
	南京	2.5	2.5	6.2	557.8%	
	福州	1.2	1.6	3.4	369.8%	
	大连	0.8	2.7	12.5	340.3%	
	三四线城市	温州	23.1	9.1	37.9	436.9%
		南充	10.3	4.0	22.6	170.4%
佛山		9.1	11.6	31.0	1,891.0%	
江门		8.0	4.8	15.7	248.0%	
韶关		5.6	5.0	14.7	12.5%	
肇庆		5.6	3.5	12.6	74.1%	
汕头		4.0	2.9	11.1	88.8%	
惠州		3.0	5.3	9.1	690.7%	
东莞		3.0	2.6	8.3	1,605.7%	
中山		2.7	2.2	6.0	703.9%	
泰安		2.3	2.3	6.2	444.1%	
莆田		1.5	1.3	4.4	169.8%	
扬州		1.2	2.0	4.9	5,960.8%	
南通		1.2	1.1	3.1	876.6%	

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。