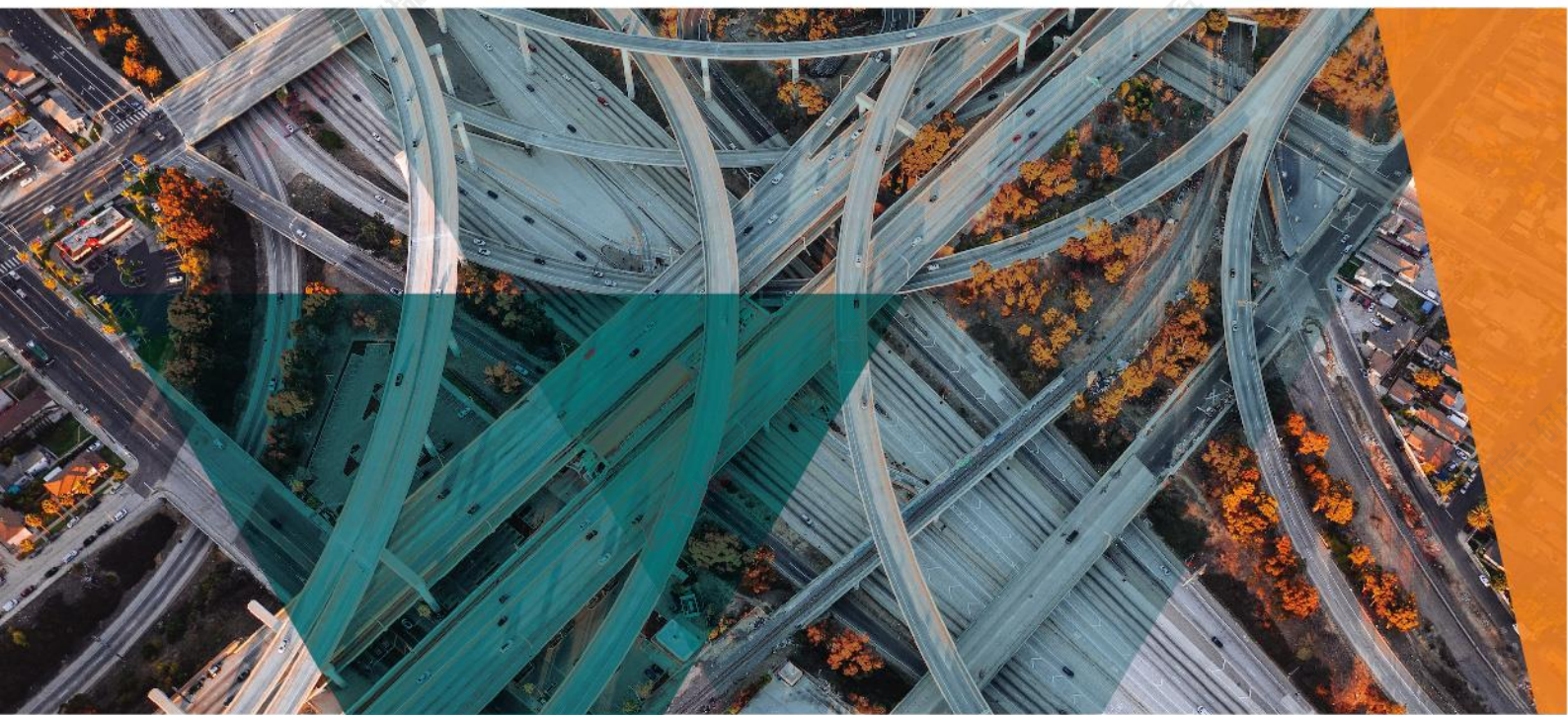


中国房地产 新房周报



成都等 13 城政策松绑，

供求环比双增

【本周观点】成都等13城政策松绑，供求环比双增

政策：集体土地转移暂不征收土地增值税，成都等 13 城政策松绑

供应：总量环比续增，上海 5 盘入围供应 TOP10

成交：总量环比回升，平均去化率升至 54%

【政策动态】集体土地转移暂不征收土地增值税，成都等13城政策松绑

第 17 周（4.22-4.28），中央层面，4 月 25 日，财政部、税务总局联合发文，明确将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物转移、变更到农村集体经济组织名下的，暂不征收土地增值税。

地方层面，北京、成都等 13 城政策放松，需求端主要涉及放松限购、放松限贷、放松摇号、放松落户、放松公积金贷款、发放购房补贴、支持“以旧换新”等方面。

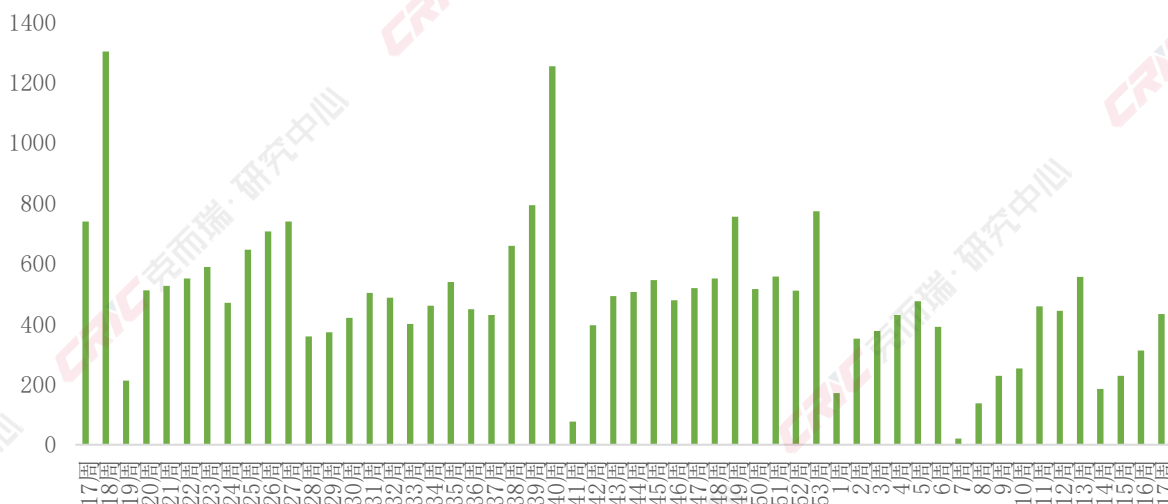
| 日期 | 部门 | 主要内容 |
|----------|----------|-----------------------------------|
| 4 月 25 日 | 财政部、税务总局 | 农村集体土地转移暂不征收土地增值税 |
| 4 月 22 日 | 广州 | 广州优化不动产登记，含土地“带押过户”等十条 |
| 4 月 22 日 | 鄂州 | 鼓励农村居民进城买房，自愿退出宅基地的按宅基地面积给予购房补贴 |
| 4 月 22 日 | 渭南 | 支持提取公积金付购房首付款，提高租房提取公积金额度 |
| 4 月 22 日 | 北京 | 北京离婚不满一年的申请人如名下无成套住房，执行首套房信贷政策 |
| 4 月 22 日 | 鞍山 | 鞍山“卖旧买新”改善住房增加的面积每平米补贴 200 元 |
| 4 月 23 日 | 洛阳 | 洛阳高层次人才公积金贷款最高额度 100 万元 |
| 4 月 23 日 | 海南省 | 海南发布支持城市更新规划和用地保障新政 |
| 4 月 23 日 | 深圳 | 深圳鼓励商品住房“以旧换新” |
| 4 月 24 日 | 武威 | 甘肃武威可提取公积金付首付款 |
| 4 月 24 日 | 贵阳 | 贵阳扩大住房公积金“既提又贷”范围，提高人才公积金贷款额度 |
| 4 月 25 日 | 海口 | 海口发布保障性租赁住房实施办法，5 月 19 日起施行 |
| 4 月 25 日 | 淮安 | 淮安提高公积金最高贷款基准额度，扩大多子女家庭贷款政策支持范围 |
| 4 月 26 日 | 南京 | 南京拟放宽落户条件，合法稳定住所非户籍者可直接落户 |
| 4 月 26 日 | 昆明 | 昆明优化公积金住房套数认定标准，不再将个人住房商贷记录纳入认定范围 |
| 4 月 27 日 | 南京 | 南京开展存量住房“以旧换新”试点，首批限额 2000 套 |
| 4 月 28 日 | 成都 | 全面取消限购，购房不再审核购房资格，不限制套数，不再公证摇号选房 |

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

【新增供应】总量环比续增，上海5盘入围供应TOP10

2024年第17周，全国重点城市取得预售证面积共计433万平方米，环比增长39%。重点城市供应面积TOP10项目中，上海有5个项目入围，此外上海保利·世博天悦以6.1万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）

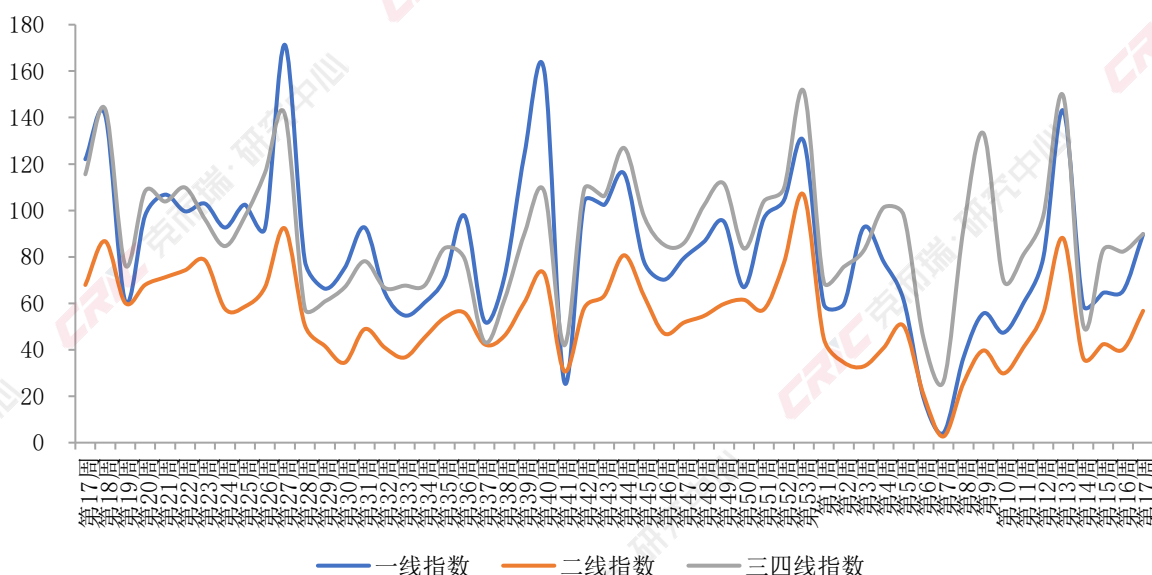
| 城市 | 项目名称 | 取证日期 | 预证套数 | 预证面积 |
|----|-----------|-------|------|-------|
| 上海 | 保利·世博天悦 | 4月25日 | 291 | 60912 |
| 上海 | 融创外滩壹号院二期 | 4月21日 | 204 | 59474 |
| 宁波 | 江翰府 | 4月23日 | 583 | 44734 |
| 南京 | 秦淮金茂府 | 4月23日 | 221 | 40460 |
| 南通 | 臻如府 | 4月25日 | 260 | 38188 |
| 上海 | 保利·海上臻悦 | 4月23日 | 321 | 33278 |
| 上海 | 招商中旅·揽阅 | 4月27日 | 304 | 33168 |
| 上海 | 新华星耀东方 | 4月27日 | 318 | 32977 |
| 苏州 | 中海狮山云起 | 4月20日 | 196 | 32888 |
| 百色 | 银丰·新城壹品 | 4月25日 | 360 | 32075 |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】总量环比回升，平均去化率升至54%

2024年第17周，各能级成交指数继续增长。具体来说，一线指数环比增长24.34点至89.74，4城成交面积均增长，上海更是环比翻番。二线成交指数环比增长16.63点至56.77，除南京外其余城市成交回升，重庆、成都表现尤为亮眼。三四线成交指数环比增长7.58点至89.87，佛山成交有所回落但仍处高位，温州、惠州、江门等成交接续发力。

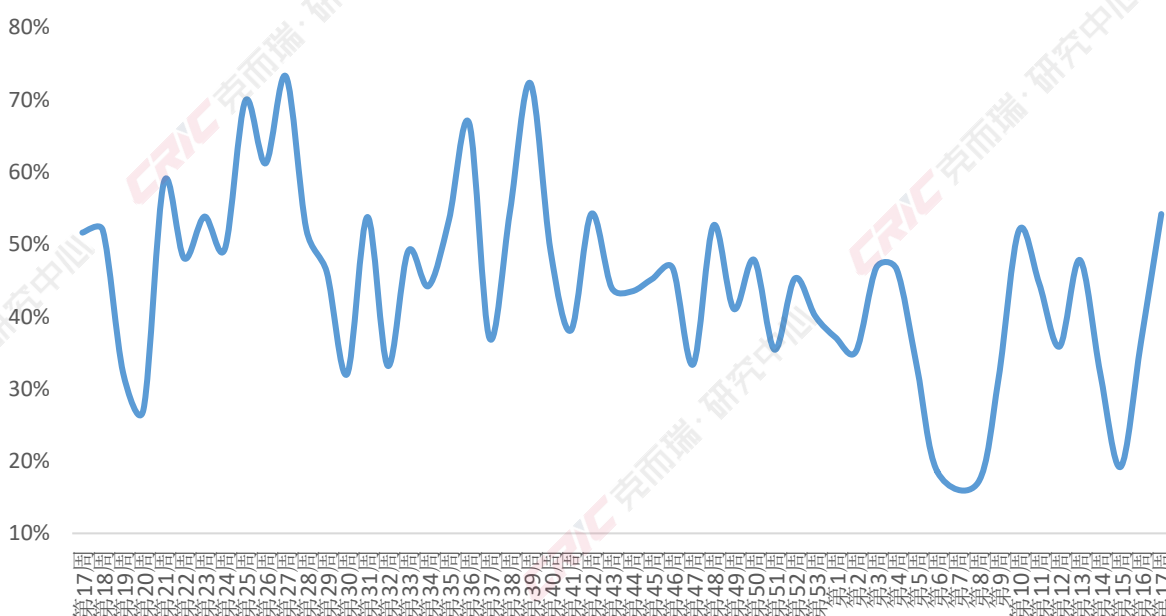
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第17周，重点监测城市开盘去化率为54%，环比增长18个百分点。开盘项目数量方面，重点监测城市中，上海有7个项目推盘，杭州、南京、宁波、天津均有3个项目开盘或加推，武汉等城市有2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）

| 类别 | 城市 | 项目 | 区域 | 开盘时间 | 推售套数 | 认购率 |
|---------------|----|-------------------|------|----------|------|------|
| 去化率 前 10 位 | 上海 | 融创外滩壹号院二期 | 黄浦 | 4 月 21 日 | 204 | 100% |
| | 杭州 | 叠映里 | 上城区 | 4 月 21 日 | 212 | 100% |
| | 杭州 | 春桂璟庐 | 富阳区 | 4 月 20 日 | 9 | 100% |
| | 武汉 | 光谷润府 | 东湖高新 | 4 月 21 日 | 92 | 98% |
| | 上海 | 中环置地中心·润府 | 宝山 | 4 月 25 日 | 253 | 95% |
| | 长沙 | 中建和悦宸光 | 天心区 | 4 月 21 日 | 122 | 95% |
| | 武汉 | 甘露山文创城 103 地块商墅二期 | 黄陂 | 4 月 20 日 | 24 | 79% |
| | 天津 | 金地风华 919 | 西青 | 4 月 20 日 | 46 | 76% |
| | 上海 | 保利·世博天悦 | 浦东 | 4 月 25 日 | 291 | 75% |
| | 天津 | 金融街融府 | 南开 | 4 月 21 日 | 80 | 73% |
| 去化率 后 10 位 | 上海 | 星尚·观澜世嘉 | 嘉定 | 4 月 24 日 | 268 | 3% |
| | 南京 | 大华南门望 | 六合 | 4 月 22 日 | 96 | 5% |
| | 南京 | 伟星·时代悦峰 | 雨花台 | 4 月 21 日 | 132 | 6% |
| | 上海 | 华润虹桥润璟 | 青浦 | 4 月 24 日 | 126 | 6% |
| | 南京 | 中冶盛世滨江 | 鼓楼 | 4 月 22 日 | 60 | 8% |
| | 厦门 | 象屿西溪云境 | 同安区 | 4 月 20 日 | 92 | 9% |
| | 杭州 | 萃栖云庐 | 余杭区 | 4 月 21 日 | 40 | 10% |
| | 宁波 | 保利汀澜臻悦 | 鄞州 | 4 月 21 日 | 190 | 13% |
| | 宁波 | 保利·明州臻悦府 | 海曙 | 4 月 20 日 | 32 | 19% |
| | 广州 | 公园前君熙府 | 越秀区 | 4 月 21 日 | 83 | 20% |

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17周市场成交情况（万平方米）

| 分类 | 城市 | 第17周成交面积 | 2024年周平均成交面积 | 4月累计成交面积 | 17周成交面积环比涨跌幅 |
|------|-------|----------|--------------|----------|--------------|
| 一线城市 | 北京 | 9.8 | 9.6 | 32.8 | 12.3% |
| | 上海 | 18.8 | 10.5 | 53.4 | 99.0% |
| | 广州 | 15.5 | 9.6 | 47.8 | 21.9% |
| | 深圳 | 6.3 | 4.1 | 22.7 | 7.2% |
| 二线城市 | 成都 | 39.0 | 22.8 | 115.0 | 52.1% |
| | 青岛 | 16.9 | 13.8 | 57.1 | 42.6% |
| | 重庆 | 16.8 | 7.5 | 32.6 | 93.8% |
| | 武汉 | 15.4 | 12.2 | 55.9 | 9.8% |
| | 杭州 | 12.0 | 11.2 | 44.4 | 35.9% |
| | 苏州 | 7.7 | 6.1 | 25.8 | 16.4% |
| | 长沙 | 6.9 | 5.5 | 26.3 | 20.2% |
| | 南京 | 6.7 | 4.0 | 25.0 | -17.2% |
| | 宁波 | 6.0 | 6.1 | 22.3 | 19.2% |
| | 福州 | 3.0 | 2.0 | 10.2 | 13.3% |
| | 大连 | 2.1 | 2.4 | 6.2 | 46.0% |
| | 三四线城市 | 佛山 | 18.5 | 14.5 | 74.5 |
| 温州 | | 17.2 | 12.1 | 36.2 | 206.0% |
| 惠州 | | 8.9 | 6.3 | 33.5 | 7.0% |
| 江门 | | 6.2 | 5.8 | 22.0 | 20.1% |
| 中山 | | 4.8 | 3.3 | 17.7 | 14.2% |
| 东莞 | | 4.4 | 3.3 | 14.5 | 14.2% |
| 肇庆 | | 4.1 | 3.7 | 13.1 | 60.2% |
| 汕头 | | 3.9 | 3.7 | 16.5 | -6.1% |
| 南通 | | 2.8 | 1.6 | 8.7 | -40.9% |
| 扬州 | | 2.8 | 2.4 | 11.3 | -42.0% |
| 莆田 | | 1.8 | 1.2 | 5.2 | 59.1% |
| 南充 | | 1.4 | 5.7 | 7.1 | -28.4% |
| 韶关 | | 0.9 | 3.1 | 2.7 | 36.6% |
| 泰安 | | 0.8 | 2.6 | 4.0 | 27.7% |

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。