

# 中国房地产 新房周报



珠海等 17 城政策放松，

二三线城市回升

## 【本周观点】珠海等17城政策放松，二三线城市回升

政策：存量公积金贷款利率将下调，珠海等 17 城政策放松

供应：总量环比微增，上海 4 盘入围供应 TOP10

成交：一线成交环降、二三线回升，平均去化率升至 45%

### 【政策动态】存量公积金贷款利率将下调，珠海等17城政策放松

第 21 周（5.20-5.26），**中央层面**，5 月 21 日，住建部表示，要做好存量住房公积金个人住房贷款利率调整政策衔接，对贷款期限在 1 年以上的，应于下年 1 月 1 日开始，按相应利率档次执行新的利率规定。**地方层面**，福州、厦门、珠海等 17 城政策放松，需求端主要涉及放松限购、放松限贷、放松限价、放松限售、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
5 月 21 日	住建部	做好存量住房公积金个人住房贷款利率调整政策衔接
5 月 20 日	天津	天津下调住房公积金贷款利率，首套贷款降至 2.35%
5 月 22 日	湖北省	湖北取消住房限购，首套房首付比例从 20% 降至 15%
5 月 22 日	淮北	淮北鼓励国企收购二手住房，引导收购新建商品房等用作保租房
5 月 22 日	福州	福州取消二套房商业房贷利率下限，首套房首付 15%、二套 25%
5 月 22 日	厦门	厦门调整住房公积金贷款首付款比例
5 月 22 日	聊城	聊城进一步优化住房公积金贷款政策
5 月 22 日	池州	池州倡导国企收购二手住房，首套房首付比例不低于 15%
5 月 23 日	蚌埠	蚌埠首套房首付调整为不低于 15%，取消商业房贷利率下限
5 月 23 日	南通	南通补贴主城区“以旧换新”所购新房房款总额 1%
5 月 23 日	江门	江门取消住房限售，鼓励国企收购新建商品住房和二手住房
5 月 24 日	南京	南京召开专题会议，研究促进房地产市场平稳健康发展措施
5 月 24 日	海南省	海南首套房首付降至 15%，取消首套及二套房贷利率下限
5 月 24 日	山西省	山西取消首套和二套房贷利率政策下限，首套房首付调至 15%
5 月 24 日	重庆	重庆首套房首付款不低于 15%、二套 25%，取消房贷利率下限
5 月 24 日	珠海	珠海全面取消限购及限售措施，公积金贷款最高调整为 100 万元
5 月 24 日	芜湖	芜湖取消首套和二套房贷款利率下限，首套首付比例不低于 15%
5 月 25 日	沈阳	6 月 1 日起在辽宁沈阳租房务工等即可落户
5 月 26 日	南京	南京建邺区发布人才安居及购房激励措施

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

## 【新增供应】总量环比微增，上海4盘入围供应TOP10

2024年第21周，全国重点城市取得预售证面积共计285万平方米，环比增长6%。重点城市供应面积TOP10项目中，上海有4个项目入围，其中中建壹品·浦江之以4.8万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）

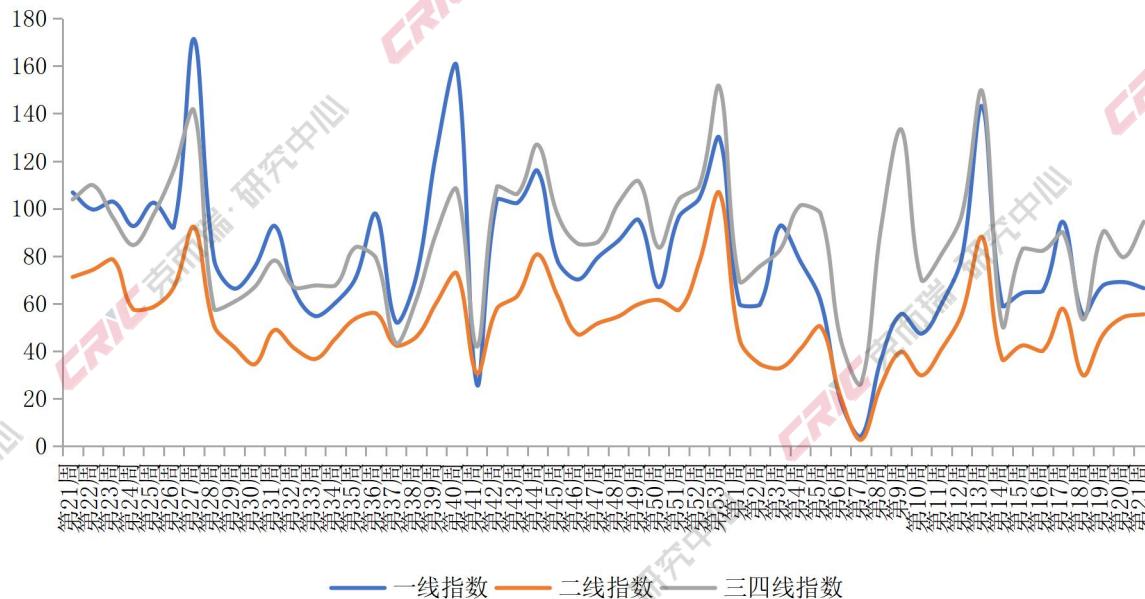
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
上海	中建壹品·浦江之星	5月21日	428	48205
常州	星河丹堤	5月20日	260	40884
上海	中国中铁·诺德璟宸	5月18日	327	32825
南京	环鑫朝悦府	5月20日	233	31394
泰安	嘉和瑞轩	5月18日	204	31020
韶关	宏大花园	5月23日	247	30709
上海	东来壹号	5月18日	260	25402
长沙	招商蛇口江山境	5月24日	91	25284
上海	大家钱江维科映翠府	5月25日	232	25208
长沙	建发缦云	5月22日	126	24829

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 【新房成交】一线成交环降、二三线回升，平均去化率升至45%

2024年第21周，各能级成交增减不一。具体来说，一线指数环比下降2.56点至66.48，上海、广州、深圳成交有所回落。二线成交指数环比增长1.16点至55.50，成都、杭州成交回升，尤其是杭州成交环比增长58%。三四线成交指数环比增长14.94点至94.48，温州、肇庆、惠州等成交显著增长。

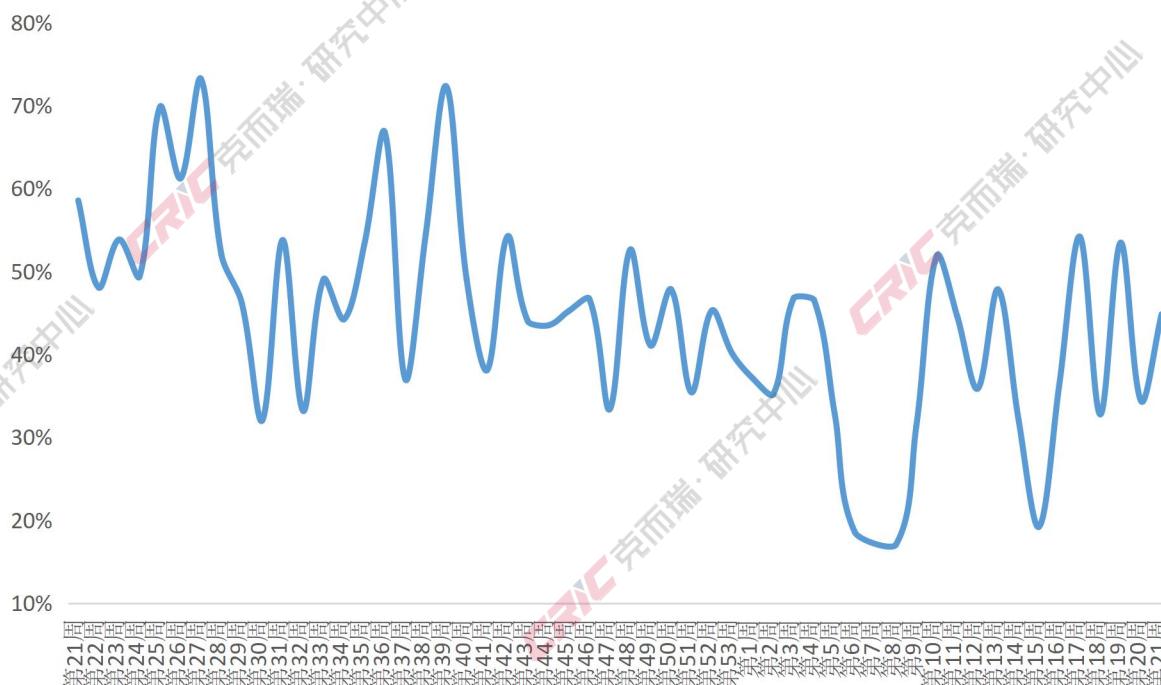
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第21周，重点监测城市开盘去化率为45%，环比增长11个百分点。开盘项目数量方面，重点监测城市中，武汉有4个项目推盘入市，上海、杭州、天津有2个项目开盘加推。

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 5 位	杭州	宸岸印月	拱墅区	5 月 18 日	141	100%
	成都	锦发广场	锦江区	5 月 19 日	102	100%
	杭州	春桂璟庐	富阳区	5 月 18 日	14	93%
	天津	中建理想城	津南	5 月 18 日	256	84%
	长沙	中国铁建花语江南	天心区	5 月 18 日	174	73%
去化率后 5 位	南京	亚东金基暄玥	六合	5 月 23 日	96	0%
	上海	上海地产尚湾林语	闵行	5 月 22 日	241	3%
	宁波	伟星·星润名著	鄞州	5 月 18 日	130	5%
	厦门	象屿自在海	海沧区	5 月 22 日	190	8%
	武汉	中建福地星城 K5 地块	洪山	5 月 19 日	249	8%

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21周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第21周 成交面积	2024年周平均 成交面积	5月累计 成交面积	21周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	9.7	9.5	28.2	35.7%
	上海	10.7	10.6	35.3	-21.5%
	广州	11.8	10.1	44.1	-3.9%
	深圳	4.9	4.2	17.0	-11.0%
二线城市	成都	34.5	23.8	100.1	6.1%
	武汉	18.6	12.7	58.2	-21.8%
	杭州	18.4	11.8	48.9	55.7%
	重庆	16.6	8.9	60.3	-2.5%
	青岛	14.0	13.6	45.7	-17.6%
	宁波	12.1	6.4	28.4	88.4%
	长沙	9.0	6.2	32.5	21.1%
	苏州	6.1	6.0	19.4	-0.7%
	南京	5.8	4.2	18.8	1.3%
	大连	1.8	2.2	5.0	-1.0%
三四线城市	福州	1.6	2.1	9.0	0.8%
	佛山	19.8	15.3	67.9	-4.0%
	温州	11.9	11.5	27.3	52.6%
	肇庆	9.3	3.9	18.4	150.3%
	惠州	8.4	6.5	27.1	13.1%
	江门	7.1	6.0	23.6	20.0%
	中山	6.8	3.7	20.9	16.3%
	扬州	6.5	2.5	13.3	148.3%
	汕头	4.1	3.8	17.1	1.3%
	泰安	2.9	2.4	5.3	183.6%
	南通	2.4	1.7	7.3	39.2%
	南充	1.1	4.9	5.2	-21.0%
	韶关	1.1	2.7	4.1	-7.4%
	莆田	1.0	1.2	3.5	3.7%
	舟山	0.8	0.8	3.4	-46.1%

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、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。

### 免责申明

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。