

# 中国房地产 新房周报



多项重磅政策出台、14 城松绑，

一二线成交小幅增长

## 【本周观点】多项重磅政策出台、14城松绑，一二线成交小幅增长

政策：四部门推出多项重磅政策，合肥等14城政策放松

供应：总量环比回升，上海2盘入围供应TOP10

成交：一二线成交环增、三四线转跌，平均去化率降至34%

## 【政策动态】四部门推出多项重磅政策，合肥等14城政策放松

第20周（5.13-5.19），中央层面，5月17日，全国切实做好保交房工作视频会议在京召开，就继续坚持因城施策，打好商品住房烂尾风险处置攻坚战，扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作做出部署。住建部、自资部、央行和金管局就“切实做好保交房工作配套政策”情况作了详细说明。信贷政策继续宽松外，支持政府收储、盘活存量土地、融资协调机制、保交楼等方面均有大力度支持措施出台。地方层面，合肥、中山、岳阳等14城政策放松，需求端主要涉及放松限贷、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。

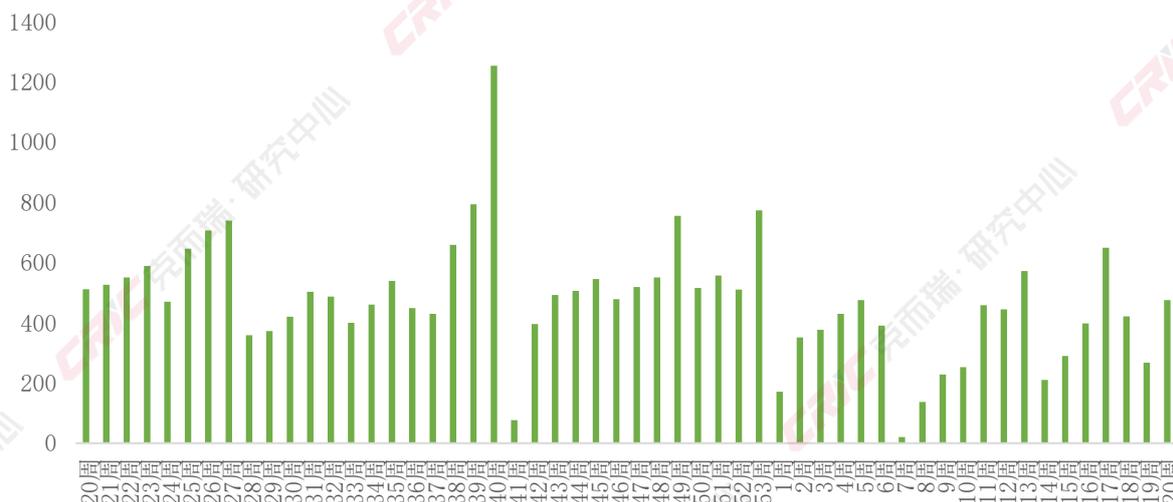
日期	部门	主要内容
5月17日	国家金监总局	保持房地产融资稳中有升，积极做好新增信贷投放
5月17日	国家金监总局	截至目前“白名单”项目贷款金额9350亿元，未来做到应贷尽贷
5月17日	央行	央行将正式出台《关于设立保障性住房再贷款有关事宜的通知》
5月17日	住建部	保交房要分类处置住房项目，不让违法违规者“金蝉脱壳”
5月17日	自然资源部	准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施
5月17日	央行	央行推出四项政策措施以消化存量房产和优化增量住房
5月17日	住建部	住建部做好保交房工作要重点把握三个方面的要求
5月17日	国务院	打好商品住房烂尾风险处置攻坚战，扎实推进保交房、消化存量商品房
5月11日	广州	广州花都区开展商品房“以旧换新”，鼓励房企对换房人“折上折”优惠
5月13日	岳阳	岳阳鼓励房票流通使用，探索形成房企持房票抵扣土地出让金等结算机制
5月14日	楚雄	云南楚雄州实施18条楼市新政，引导和鼓励农民进城购房
5月14日	德州市禹城市	山东禹城市出台房地产新政，支持“以旧换新”服务、房产促销活动
5月14日	保定市定州市	河北定州提高公积金贷款额度，首套房首付两成、二套房首付三成
5月14日	深圳	深圳建筑设计新要求，减少公摊面积，住宅限高150米
5月14日	杭州	临安拟收购1万平方米商品住房用作公租房
5月14日	浏阳	浏阳购新房全额补贴契税，增加不计容建筑面积
5月15日	合肥	合肥发布房地产新政，含购房补贴、取消摇号、房票安置等
5月15日	南京	南京部分银行拟将首套房贷利率下调至3.45%
5月16日	连云港	连云港市拟发楼市新政，支持市场化“以旧换新”，公积金最高140万
5月16日	大理	鼓励收购存量房作为保障房，去化周期超24个月县市不再新建保障房
5月17日	杭州	杭州调整住房公积金贷款家庭住房套数认定标准
5月17日	中山	中山鼓励并引导开发商将自身存量用房用作安置房“房源超市”
5月20日	青岛	青岛鼓励租房人才购买商品住房，并继续享受租金优惠

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

## 【新增供应】总量环比回升，上海2盘入围供应TOP10

2024年第20周，全国重点城市取得预售证面积共计476万平方米，环比增长78%。重点城市供应面积TOP10项目中，上海、无锡各有2个项目入围，此外惠州兴华园以5.7万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）

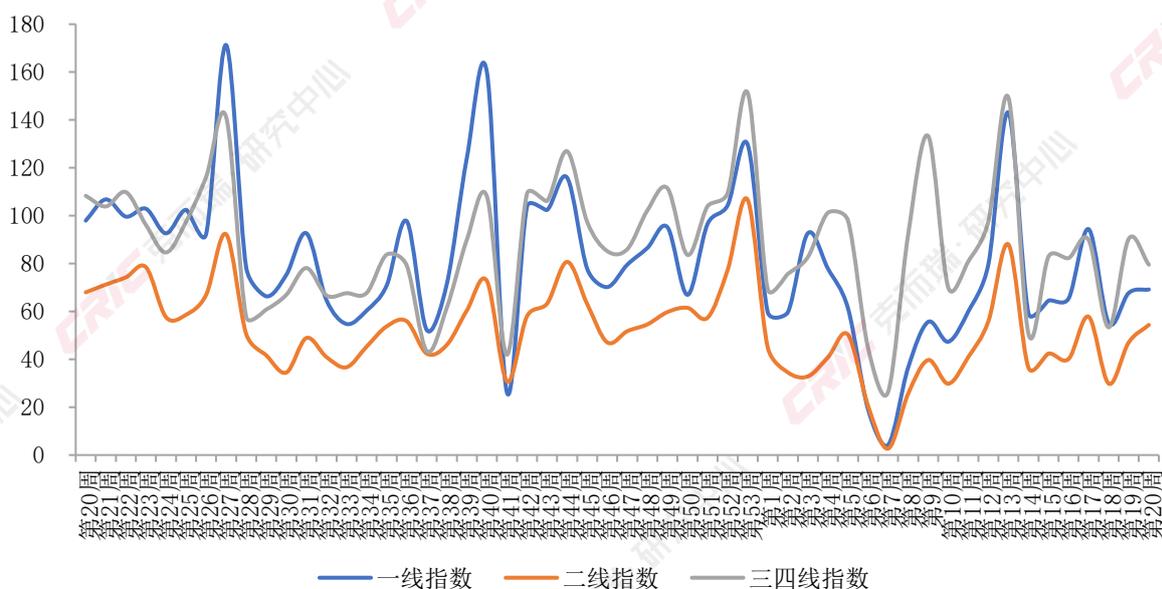
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
惠州	兴华园	5月14日	492	56862
北京	中信国安府	5月11日	153	53310
杭州	向云晓著里	5月14日	290	49937
无锡	和居蓝城·溪山云庐	5月11日	251	48980
重庆	江北嘴壹号院东苑	5月11日	173	45204
上海	金桥碧云澧悦	5月11日	394	43892
湖州	滨江·春辰里	5月15日	199	40941
温州	INC 鳌江国际新城·望景苑	5月13日	351	39831
无锡	奥体潮鸣	5月11日	174	38821
上海	招商臻境	5月11日	338	37089

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 【新房成交】一二线成交环增、三四线转跌，平均去化率降至34%

2024年第20周，各能级成交增减不一。具体来说，一线指数环比增加1.41点至69.17，北京、广州成交转跌，上海、深圳成交回升。二线成交指数环比增长7.26点至54.37，成都、杭州成交环比回落，武汉、重庆、青岛等成交发力，环比续增。三四线成交指数环比下降10.83点至79.54，佛山、惠州成交稳中有跌。

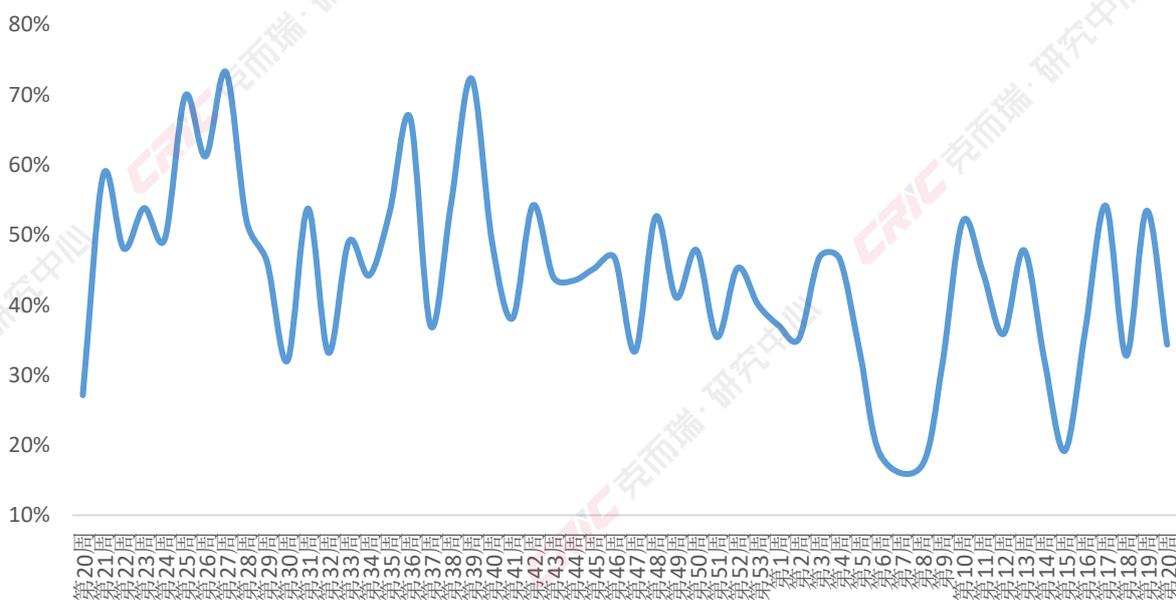
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第20周，重点监测城市开盘去化率为34%，环比下降19个百分点。开盘项目数量方面，重点监测城市中，上海有6个项目推盘，南京、杭州有3个项目开盘或加推，武汉、长沙等城市有1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 5 位	杭州	锦海棠	余杭区	5 月 12 日	75	100%
	上海	凯德·茂名公馆	黄浦	5 月 16 日	75	100%
	杭州	颂映传麒府	拱墅区	5 月 11 日	84	100%
	长沙	招商蛇口天青府	岳麓区	5 月 17 日	189	93%
	武汉	联投燕语光年	青山	5 月 12 日	200	63%
去化率后 5 位	南京	鲁能硅谷公馆	江宁	5 月 11 日	536	0%
	常州	万科·臻湾汇	钟楼区	5 月 11 日	50	2%
	南京	观云润府	雨花台	5 月 12 日	108	3%
	上海	保利·光合上城	闵行	5 月 11 日	279	4%
	南京	海信慧园	浦口	5 月 12 日	68	7%

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20周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第20周成交面积	2024年周平均成交面积	5月累计成交面积	20周成交面积环比涨跌幅	
一线城市	北京	7.1	9.4	18.5	-26.4%	
	上海	13.8	10.6	24.6	77.4%	
	广州	12.3	10.0	32.3	-22.6%	
	深圳	5.5	4.2	12.1	19.5%	
二线城市	成都	32.5	23.3	65.6	-0.8%	
	武汉	23.8	12.4	39.6	66.3%	
	重庆	17.0	8.5	43.8	67.1%	
	青岛	16.9	13.6	31.7	31.1%	
	杭州	11.8	11.5	30.5	-18.8%	
	长沙	7.4	6.0	23.5	-5.5%	
	宁波	6.4	6.2	16.3	-26.8%	
	苏州	6.1	6.0	13.3	-2.8%	
	南京	5.7	4.2	13.0	-12.2%	
	大连	1.8	2.2	3.2	46.1%	
	福州	1.6	2.1	7.4	-60.1%	
	三四线城市	佛山	20.7	15.0	48.0	-6.0%
		温州	7.8	11.4	15.4	25.5%
惠州		7.4	6.4	18.7	-28.9%	
江门		5.9	6.0	16.5	-16.4%	
中山		5.8	3.6	14.1	-1.7%	
东莞		4.3	3.3	8.2	11.3%	
汕头		4.1	3.8	13.0	-23.3%	
肇庆		3.7	3.6	9.2	-11.7%	
扬州		2.6	2.4	6.7	-29.2%	
南通		1.8	1.7	4.8	-43.0%	
舟山		1.5	0.8	2.6	41.0%	
南充		1.4	5.1	4.1	-37.1%	
韶关		1.2	2.8	3.0	-27.1%	
泰安		1.0	2.4	2.5	-27.0%	

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。