

# 中国房地产 新房周报



30 城第 14 周成交环降 38%，  
4 月累计成交同比持平

## 【政策动态】住建部发布新住宅项目规范，南京“房七条”升级以旧换新

本周住建部发布新的住宅项目规范，地方继续因城施策，进一步加强稳市场政策体系。

中央层面，住建部发布《住宅项目规范》，规定新建住宅建筑的层高不应低于3米，4层以上住宅应设置电梯，并新增适老化、绿色环保要求。在新的住宅项目建设体系下，将进一步加快推进“好房子”建设，助力新建住房质量提升，并带来更多住房品质升级需求。4月2日，住建部与中国银行共商金融赋能“好房子”建设、城市更新工作，意在提升金融产品与服务质效，有效发挥示范效应，为推进住房城乡建设事业高质量发展贡献更多金融力量。

地方层面，14个省市出台了稳市场政策。3月31日，南京适时发布“房七条”，全面取消商品房限售，推行以旧换新，并在支持年轻人群购房、公积金提取等多点发力，多维并举促进南京房地产市场加快企稳。广州发布住房年度发展规划，明确将打好“四个取消、四个降低、两个增加”政策“组合拳”，2025年计划批准预售商品房约5.4万套，中心5区、外围4区和增从2区占比分别为36%、48%、16%。计划供应量与2024年同比基本持平，并且进一步降低了外围区域的供应占比，如增从2区的占比降低了9个百分点。广州、佛山、临沧等地推进保障房建设，如广州新规表示，对于城中村改造地块除安置房外的住宅用地，其规划建筑面积应当按照不低于10%的比例建设保障性住房。西藏、延边加强住房补贴，如延边在促进房地产高质量发展的方案文件中明确，按照购置新房的不同面积以及家庭的多孩情况，可以给予100元/平方米至3万元不等的补贴。天津、济南、常州、兰州、宁德等进一步优化公积金政策，促进购房需求释放，如天津将二套住房最低首付比例降至20%；甘肃、常州对多种特定群体上浮贷款额度；兰州扩大公积金使用范围等。

日期	省市	主要内容
3月31日	住建部	发布新住宅项目规范
4月2日	住建部	与中国银行共商金融赋能“好房子”建设、城市更新工作
3月31日	南京	房七条，全面取消商品房限售，推行以旧换新
3月31日	天津	天津公积金新政：二套住房最低首付比例降至20%
3月31日	广州	发布2025年住房发展年度计划 商品住房供应5.4万套
3月31日	甘肃省	延长公积金贷款年龄，五类特定群体可上浮贷款额度
3月31日	济南	商业性个人住房贷款转住房公积金贷款
3月31日	广州	推动利用城中村改造地块规划建设保障性住房
3月31日	佛山	收购存量商品房并改造为608套保障性租赁住房
3月31日	佛山	发布配售型保障房管理办法
4月1日	济南	提高购买现房住房公积金贷款最高额度
4月1日	四川省	实施消费信贷财政贴息，支持住房装修
4月1日	郑州	加强郑州市房屋租赁市场管理工作
4月3日	常州	调整优化住房公积金缴存使用政策
4月3日	临沧	探索利用存量商品房解决保障性住房需求
4月3日	兰州	扩大公积金使用范围 提振缴存人消费信心
4月5日	西藏	两部门优化购房补贴政策 单套住房最高补贴不超5万元
4月6日	宁德	取消优先偿还公积金贷款限制
4月6日	延边	在州域内购置100平米以下新建商品房 每平米补贴100元

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

### 【新房成交走势】各能级环比转跌，三四线环比下降55%跌幅最大

2025年第14周（3.31-4.6，下同）成交指数环比转跌：一线指数环比下降48.35点至84.10，二线成交指数环比下降40.20点至42.07，三四线成交指数环比下降54.97点至74.09。

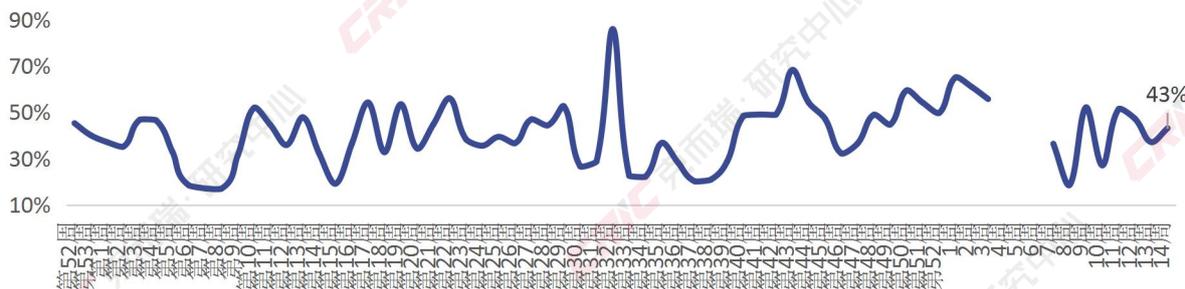
图：重点监测城市分能级成交指数



### 【项目开盘去化】沪杭宁等多城月末放量，平均去化率环增6pcts至43%

第14周，重点监测城市开盘去化率为43%，环比上周稳中增6pcts，延续高位波动，本周房企推盘积极性小幅回落，共计44盘入市，其中上海、杭州、广州、南京入市楼盘个数均超5个，其余北京、成都、合肥、宁波、厦门、深圳、苏州、天津、长沙等本周开盘项目个数均在1-3个不等。

图：重点监测城市近期开盘/加推平均去化率



表：重点监测城市周开盘项目去化情况（元/平方米、套）

分类	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	滨杭缤纷城	临平区	2025/3/29	254	100%
	天津	万科东庐	塘沽	2025/3/30	129	100%
	成都	招商锦城序	成华区	2025/3/30	126	100%
	天津	城投格调观樾花园	红桥	2025/3/30	124	100%
	武汉	清能锦城缦云观樾	洪山	2025/3/29	120	100%
去化率后5位	南京	中建源上九里	江宁	2025/4/3	68	6%
	广州	信达·珺悦蓝庭	花都区	2025/3/29	128	5%
	厦门	建发鲤悦二期	集美区	2025/3/30	52	4%
	杭州	云萃天和城	富阳区	2025/3/30	159	4%
	南京	颐和铂樾府	建邺	2025/3/31	68	3%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

## 【新房成交面积】30城第14周环比降38%，4月累计同比持平去年

全国重点城市第14周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第14周成交面积	第14周成交面积环比涨跌幅	4月累计成交面积	累计同比	2025年周平均
一线	北京	14.3	-21.4%	10.2	68.5%	9.0
	上海	19.4	-45.3%	10.1	-22.0%	17.1
	广州	8.8	-26.6%	5.9	-5.4%	10.8
	深圳	4.4	-45.8%	4.1	10.1%	5.9
二线	成都	21.6	-28.0%	15.5	-11.1%	21.0
	杭州	16.7	-35.6%	9.3	-11.0%	11.4
	重庆	13.5	1.9%	13.5	/	8.9
	武汉	12.5	-68.4%	8.6	-16.6%	14.2
	宁波	9.0	-73.6%	3.7	-24.6%	11.2
	青岛	8.7	-50.4%	7.0	-25.2%	9.3
	苏州	7.7	-66.8%	0.6	-86.3%	5.9
	长沙	6.2	-18.2%	4.3	-48.4%	5.5
	大连	2.7	44.3%	2.4	219.2%	0.9
	福州	1.9	-47.3%	1.1	-45.0%	2.4
三四线	温州	18.9	-51.3%	4.2	-19.9%	13.5
	惠州	9.9	-7.0%	7.4	61.7%	5.4
	佛山	9.5	-40.1%	6.9	-15.0%	10.9
	三亚	5.0	60.3%	4.9	/	3.6
	江门	4.9	-36.6%	3.2	-15.6%	5.2
	东莞	4.0	-28.2%	3.0	31.5%	3.2
	汕头	2.8	-23.8%	2.0	-47.6%	3.3
	肇庆	2.0	-54.2%	1.5	-35.9%	2.5
	中山	2.0	-54.9%	1.8	-36.0%	2.8
	泰安	1.8	-74.7%	0.4	-16.8%	1.6
	韶关	1.2	-27.8%	0.7	100.7%	1.0
	莆田	0.6	-1.9%	0.2	-78.4%	0.4
	扬州	0.6	-12.2%	0.6	-64.0%	2.5
	舟山	0.4	-81.2%	0.3	40.5%	1.0
	南平	0.4	-18.1%	0.3	/	0.6
九江	0.1	-8.3%	0.1	25.8%	0.2	

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。

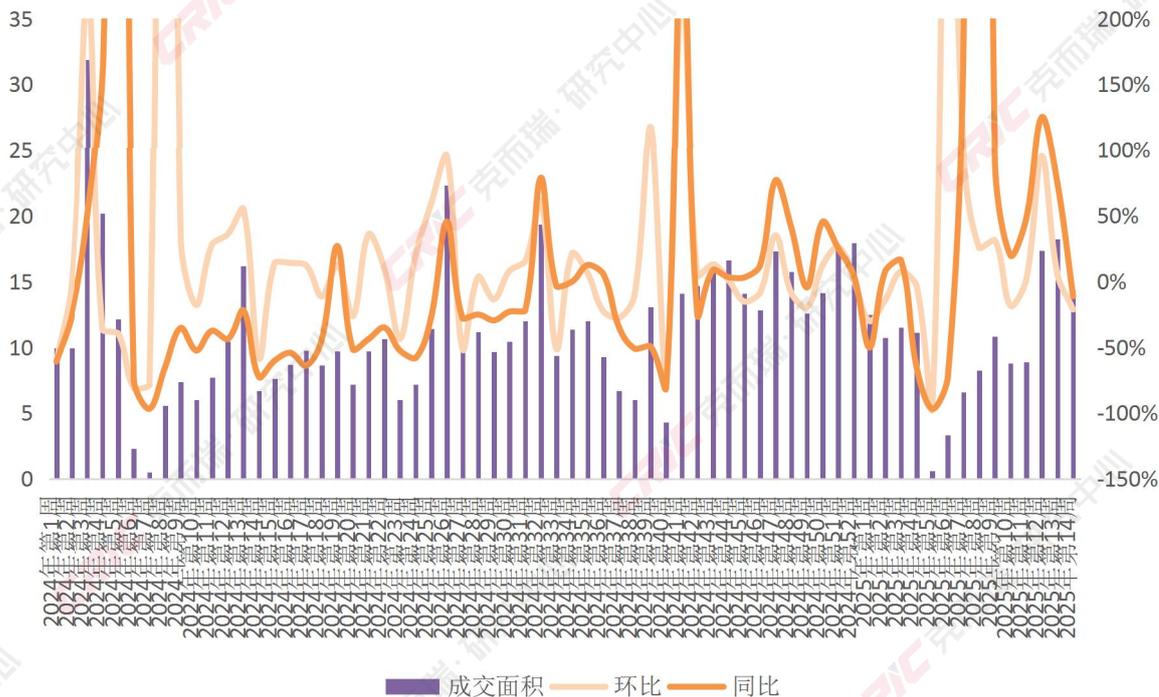
二线城市除重庆、哈尔滨、宁波、昆明为商品房数据，其它城市为商品住宅数据

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。

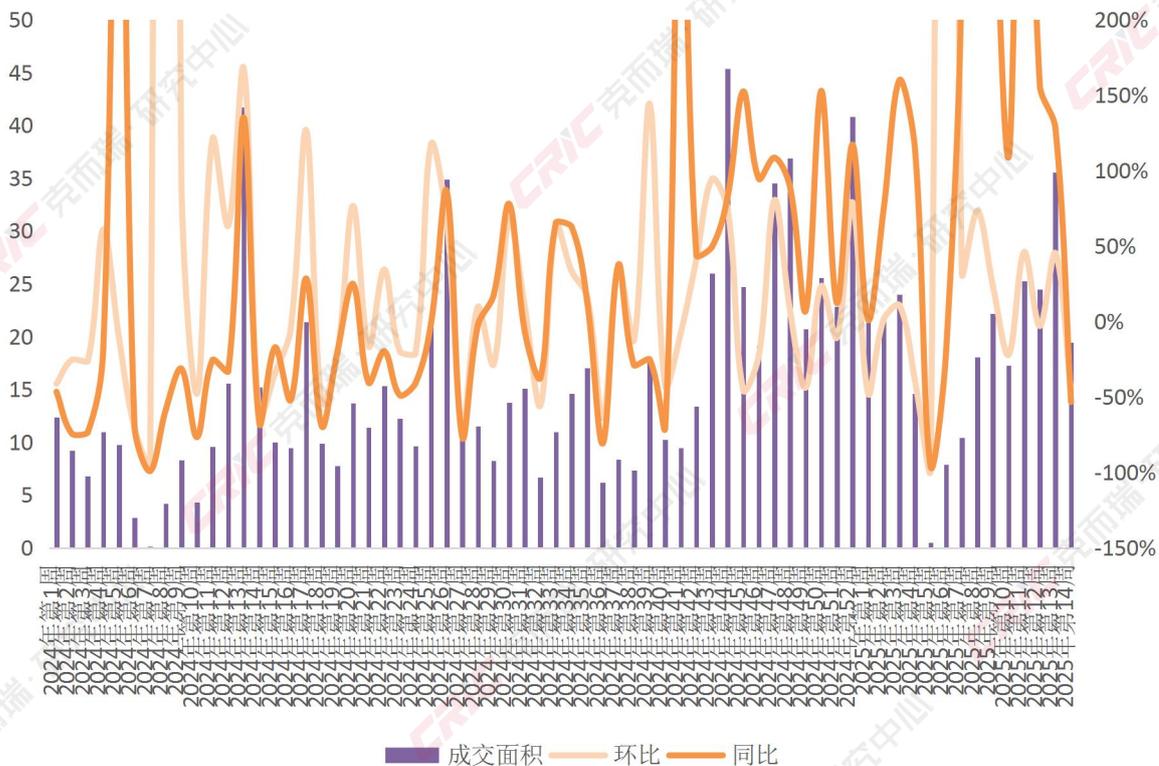
【重点城市表现】一线周成交环比普降，沪深高位回落跌幅超4成

图：2024年第1周以来北京商品住房成交面积（万平方米）



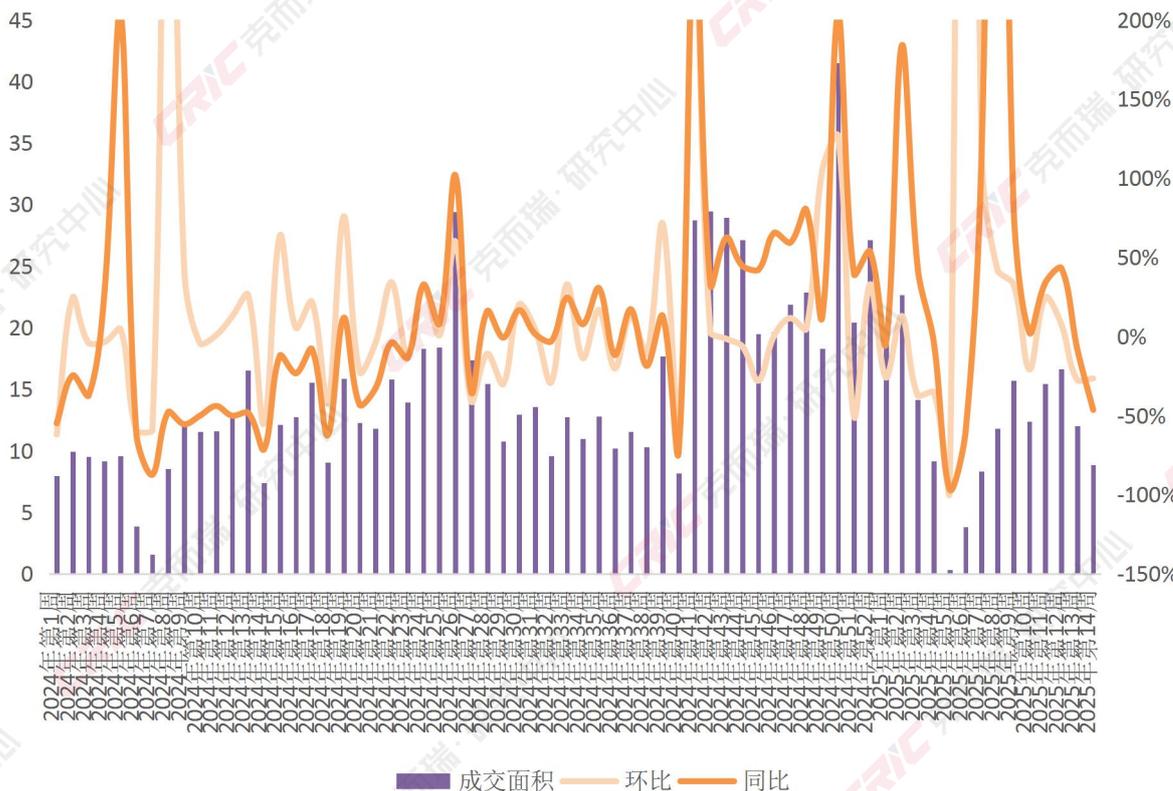
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图：2024年第1周以来上海商品住房成交面积（万平方米）

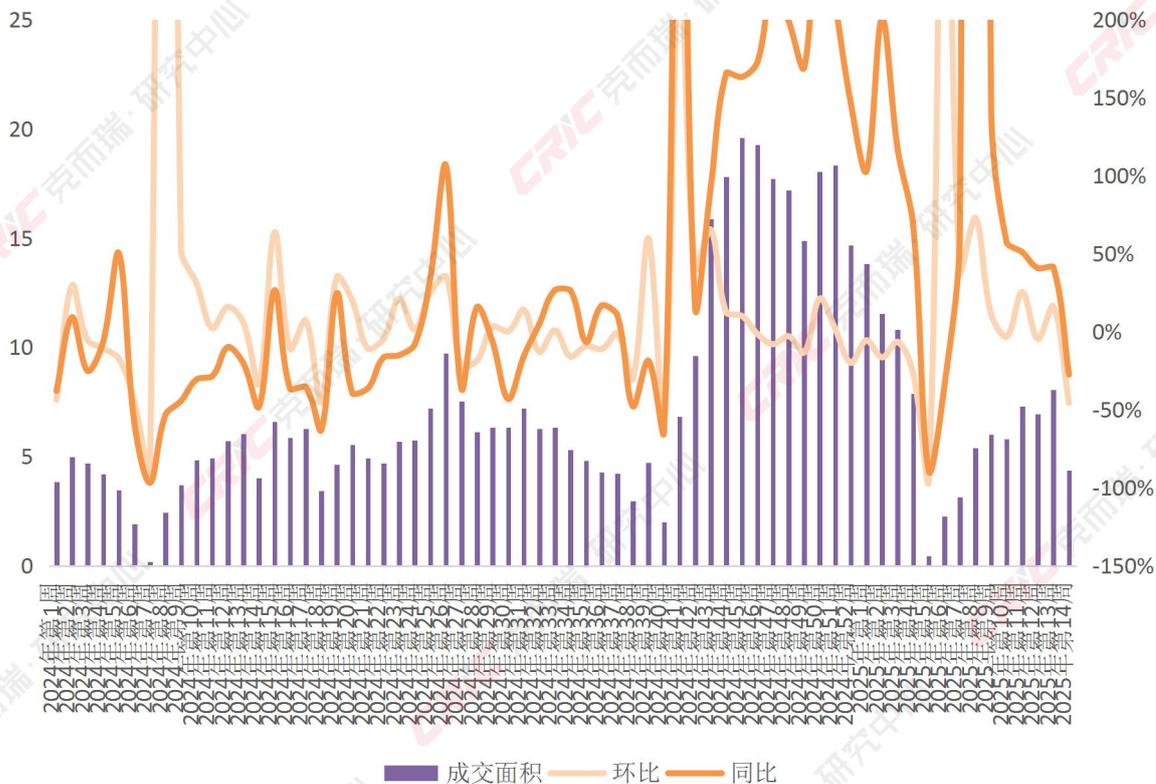


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图：2024年第1周以来广州商品住房成交面积（万平方米）



图：2024年第1周以来深圳商品住房成交面积（万平方米）



### 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。