

中国房地产 新房周报



30 城 16 周环比持平上周，4 月累计
同比降 4%

【政策动态】国常会要求持续稳定股市楼市，商务部将家政人员纳入保租房保障范围

中央层面，在本周召开的国常会上，会议指出要深入贯彻中央经济工作会议部署，加力落实《政府工作报告》明确的政策措施，要持续稳定股市，持续推动房地产市场平稳健康发展。在此之前的国务院专题学习中，李强总理也强调，要把握政策力度，必要时敢于打破常规，打好“组合拳”。以此来看，2025年中央政策面还将继续保持力度，持续发力促进行业平稳发展，加快构建行业发展新模式。商务部等9部门印发关于促进家政服务消费扩容升级的若干措施，将符合条件的家政从业人员纳入公租房、保障性租赁住房保障范围。在进一步促进就业渠道丰富的同时，也明确拓宽了住房保障体系的保障对象，助力城市经济发展与常住人口增长协调共进。

地方层面，11个省市13次发布稳市场政策。北京、成都、上海发布了保障房相关政策，北京明确了保障房工作任务，全年建设筹集保障性租赁住房5万套(间)，竣工各类保障性住房8万套(间)。成都发布保障房管理办法，明确了保障房定义是指由政府主导规划筹集，限定套型面积、销售价格、使用和处分权利，面向符合条件的居民配售并实行封闭管理的住房。上海应届生在毕业两年内可申请保租房，并引导民间资本参与保障性租赁住房项目建设和运营管理。保障房政策的加快推进，虽然看似与商品房销售没有直接关系，也不能加快助力新房供求平衡点的到来，但保障房可以加强城市的人才留存，提高居民归属感，降低外来家庭的居留收入门槛，有益于形成更加平缓的奋斗路径，这些居住于保障类住房的居民，也将在未来诞生和托起更多改善型住房需求。无锡、杭州解绑限制性政策，无锡十条取消商品限售，暂停新建商品房价格备案，由企业根据市场自主确定“一房一价”，进一步加强商品房的流动性，有助于房地产项目及时调整销售策略。杭州进一步释放购房契税优惠，购买上城区、拱墅区、西湖区、滨江区范围内住房的，享受契税优惠的住房套数查询范围确定为购房所在区行政区域。安徽、青岛、苏州、吉林优化公积金政策，涉及公积金提取、贷款额度提高等方面。

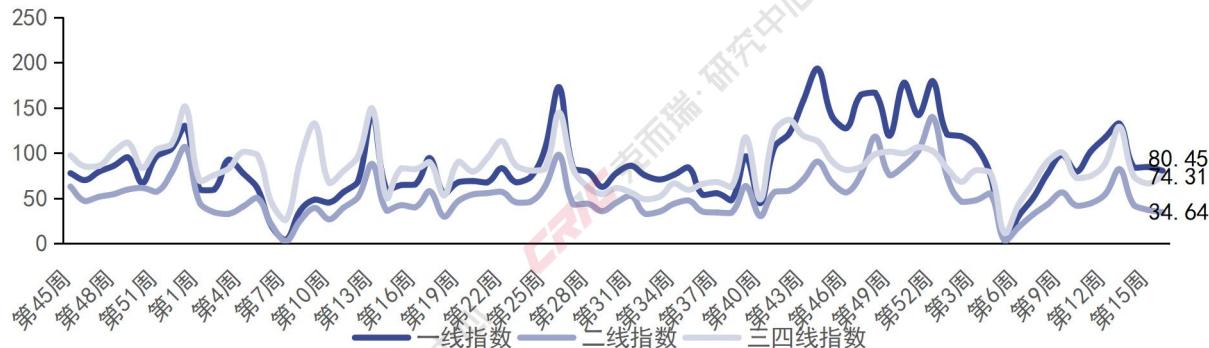
日期	省市	主要内容
4月17日	国务院	专题学习：加强预期管理，协同推进政策实施和预期引导
4月18日	国常会	要持续稳定股市 持续推动房地产市场平稳健康发展
4月18日	商务部等9部门	将符合条件的家政从业人员纳入公租房、保障性租赁住房保障范围
4月14日	安徽省	省直进一步优化住房公积金政策
4月14日	成都市	保障性住房管理办法正式发布
4月14日	北京	2025年住房保障工作专题部署会
4月15日	无锡	“锡十条”5.0，取消商品限售 暂停新建商品房价格备案
4月15日	浙江省	不得变相给回乡退休干部等非农村集体经济组织成员分配宅基地建房
4月15日	上海	应届毕业生在毕业两年内 可凭毕业证申请保租房
4月16日	青岛	12条楼市新政：买新房二孩家庭补贴5万元、三孩家庭10万
4月17日	苏州	公积金新政：多孩家庭最高可贷210万
4月17日	青岛	拟收购个人二手房带动销售新房1200套以上
4月18日	上海	引导民间资本参与保障性租赁住房项目建设和运营管理
4月18日	杭州	调整个人购买家庭住房享受契税优惠住房套数查询规则
4月18日	贵州省	优化房地产市场供给调控
4月18日	吉林	支持多子女家庭贷款购房 最高贷款额度上浮30%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交走势】仅三四线环比持增，一线和二线跌幅均在5%以内

2025年第16周（4.14-4.20，下同）成交指数环比持平上周：一线指数环比下降4.1点至80.45，二三线成交指数环比下降2.46点至34.64，三四线成交指数环比上升7.92点至74.31。

图：重点监测城市分能级成交指数

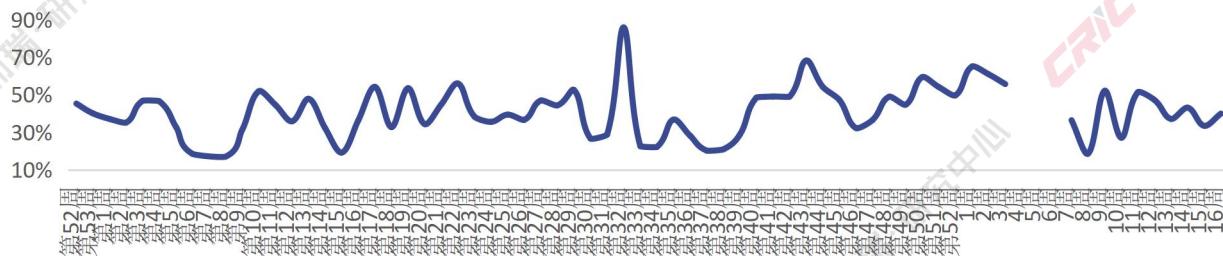


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【项目开盘去化】推盘积极性小幅回升，平均去化率环增7pcts至40%

第16周，重点监测城市开盘去化率为40%，环比上周稳中有增7pcts，本周房企推盘积极性回升，22盘集中入市，其中上海、天津推盘个数均为4个，其余北京、广州、深圳、杭州、成都、昆明、南京、武汉、西安、长沙等本周开盘项目个数均在1-2个不等。

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）

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	深圳	恒壹红山华府	龙华区	2025/4/12	184	100%
	西安	招商西安玺	国际港务区	2025/4/13	148	100%
	天津	津铁格调罗宁花园	河东	2025/4/13	110	100%
	天津	建投誉河院 2 号院	红桥	2025/4/13	72	100%
	成都	保利花照天珺	金牛区	2025/4/13	66	100%
去化率后 5 位	杭州	闲湖城	余杭区	2025/4/12	58	10%
	长沙	中建翡翠天序	雨花区	2025/4/13	138	5%
	武汉	越秀天悦文华	硚口	2025/4/12	220	4%
	上海	中交凤启虹桥	青浦	2025/4/12	170	0%
	上海	中建御璟园	奉贤	2025/4/13	42	0%

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16周环比持平上周，4月累计同比降4%

全国重点城市第16周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第16周成交面积	第16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	9.0	-13.3%	29.7	34.2%	9.1
	上海	19.0	-2.5%	48.5	44.5%	17.4
	广州	10.0	-8.5%	27.0	-10.5%	10.7
	深圳	6.8	7.8%	17.2	10.5%	6.0
二线	成都	23.3	5.5%	61.0	-19.7%	21.2
	武汉	12.4	-8.6%	34.6	-11.6%	14.1
	青岛	11.9	29.4%	28.0	-28.4%	9.5
	杭州	10.1	-31.7%	34.1	6.7%	11.6
	重庆	8.5	-7.2%	31.1	334.0%	8.9
	长沙	5.5	28.6%	15.2	-19.0%	5.5
	宁波	4.0	-52.3%	16.0	-0.1%	10.6
	苏州	3.5	35.4%	6.7	-62.1%	5.5
	福州	1.9	-4.4%	5.1	-26.6%	2.3
	大连	1.4	-44.7%	6.4	57.2%	1.0
三四线	佛山	14.4	67.3%	29.8	-44.6%	10.9
	惠州	10.0	-4.4%	27.9	14.7%	6.0
	温州	6.2	-1.3%	16.6	-11.1%	12.6
	三亚	5.8	-30.8%	19.0	/	4.0
	肇庆	5.4	152.9%	9.1	3.6%	2.7
	江门	5.3	-16.6%	14.9	-3.0%	5.2
	东莞	3.5	14.3%	9.5	-3.4%	3.2
	中山	3.1	28.4%	7.2	-42.3%	2.8
	汕头	2.9	110.4%	6.2	-49.2%	3.1
	舟山	1.9	199.4%	2.9	30.2%	1.1
	南通	1.5	-47.7%	4.4	-24.9%	1.2
	泰安	1.1	4.3%	2.6	-18.2%	1.5
	扬州	1.0	-35.3%	3.2	-60.1%	2.3
	韶关	0.9	51.4%	2.1	20.7%	1.0
	莆田	0.5	-49.7%	1.7	-49.4%	0.5
	南平	0.3	-5.9%	0.9	/	0.5

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。

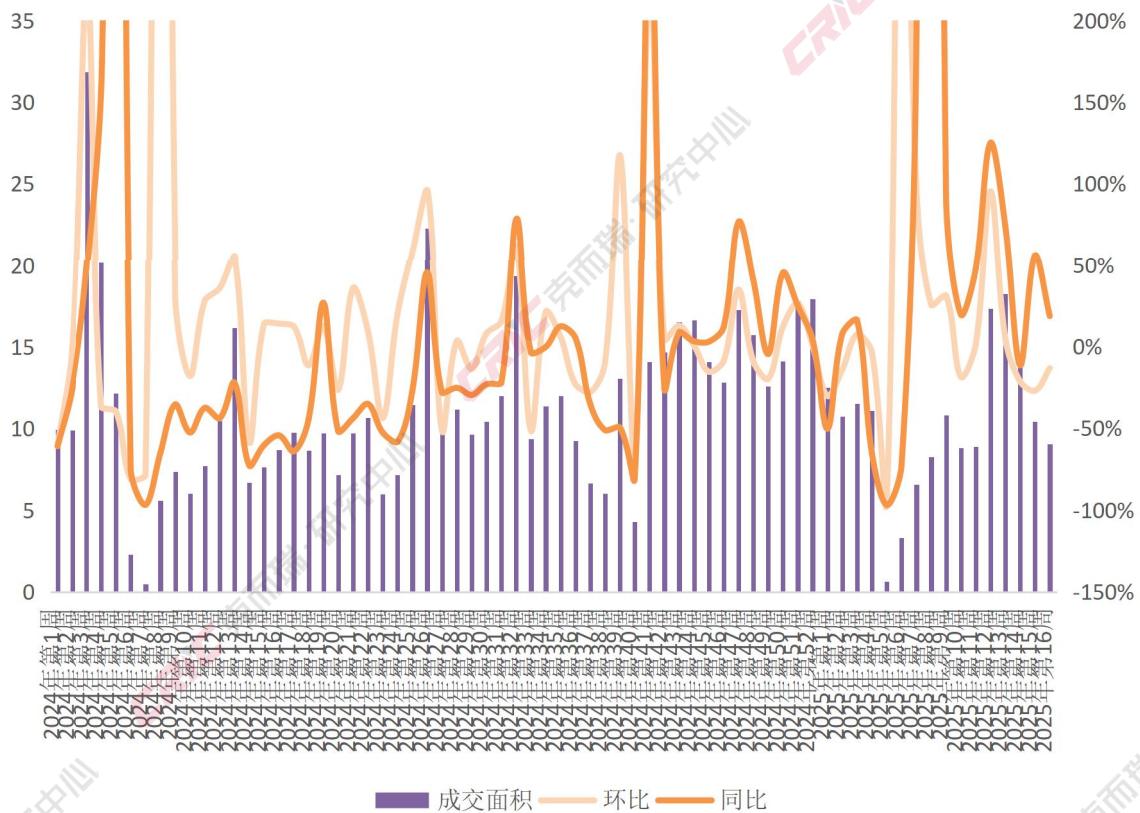
二线城市除重庆、哈尔滨、宁波、昆明为商品房数据，其它城市为商品住宅数据

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

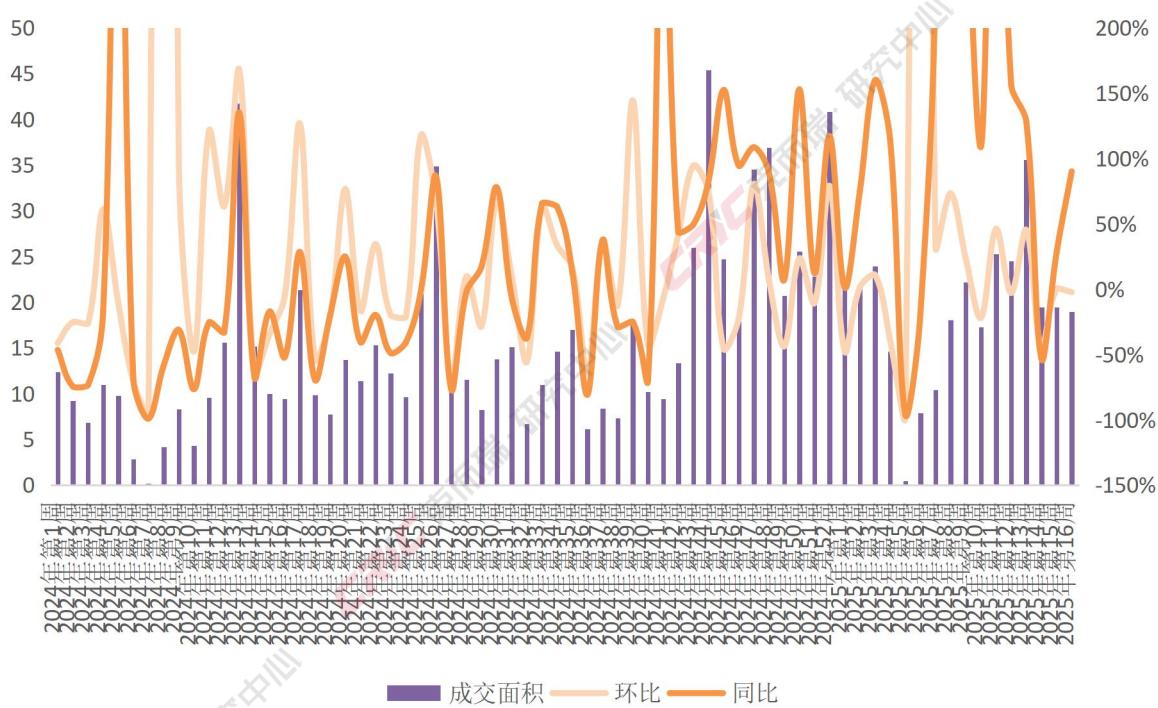
四线城市除北海、连云港、三亚、桂林、安庆、南充、泸州、九江、舟山、文昌、万宁、江阴为商品房数据，其它城市为商品住宅数据。

【重点城市表现】京沪第16周周成交环比回落，深蓉持增5%以上

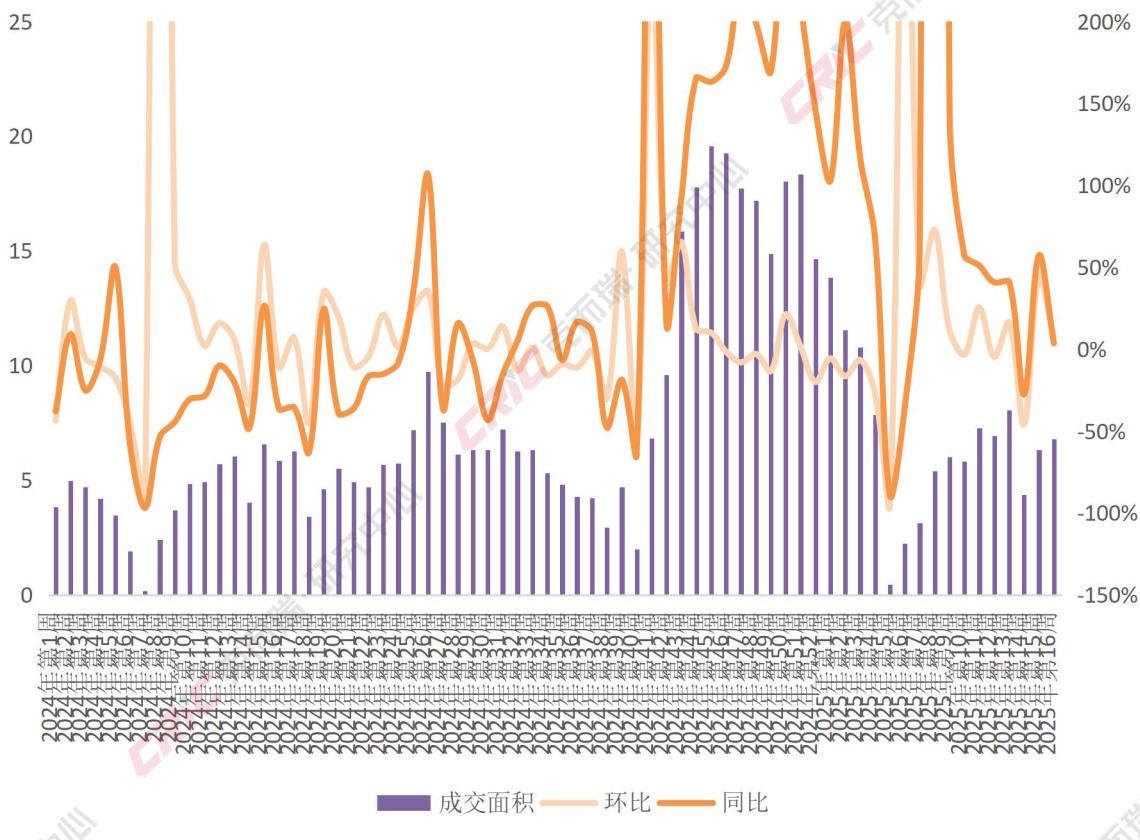
图：2024年第1周以来北京商品住房成交面积（万平方米）



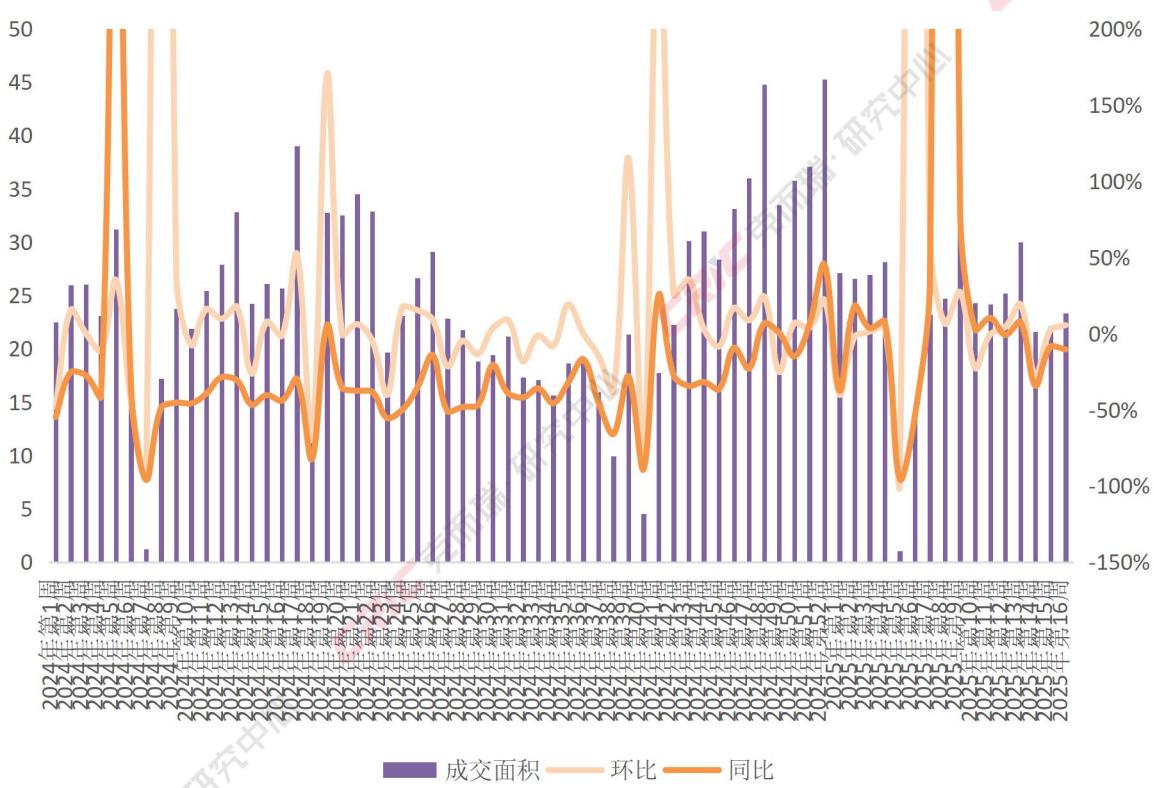
图：2024年第1周以来上海商品住房成交面积（万平方米）



图：2024年第1周以来深圳商品住房成交面积（万平方米）



图：2024年第1周以来成都商品住房成交面积（万平方米）



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。