

# 中国房地产 新房周报



天津等 14 城政策放松，  
一二线成交回落

### 【本周观点】天津等14城政策放松，一二线成交回落

政策：央行回应降准降息，天津等 14 城政策放松

供应：总量环比回落，武汉 9 盘入围供应 TOP10

成交：一二线回落、三四线微增，平均去化率降至 28%

### 【政策动态】央行回应降准降息，天津等14城政策放松

第 36 周（9.2-9.8），**中央层面**，9 月 5 日国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会，央行货币政策司司长邹澜在会上表示，降准降息等政策调整还需要观察经济走势，年初降准的政策效果还在持续显现，目前金融机构的平均法定存款准备金率大约为 7%，还有一定的空间，受银行存款向资管产品分流的速度、银行净息差收窄的幅度等因素影响，存贷款利率进一步下行还面临一定的约束。**地方层面**，重庆、天津等 14 城政策放松，主要涉及放松限贷、放松公积金贷款、放松落户、发放购房补贴、支持“以旧换新”、计容规则优化等方面。

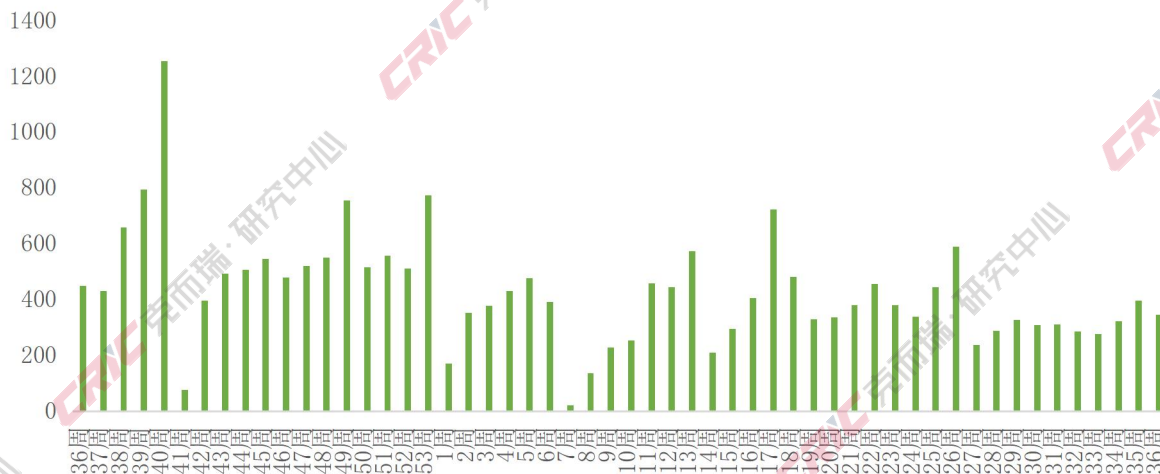
日期	部门	主要内容
9 月 5 日	央行	降准降息等政策调整还需要观察经济走势
9 月 2 日	常德	允许提取住房公积金支付购房首付款，公积金贷款额最高 80 万元
9 月 2 日	射洪	支持收购已建成未出售商品房用作保障性住房
9 月 3 日	瑞金	稳妥处置“工抵房”“法拍房”，确保商品房价格总体平稳
9 月 3 日	赣州	房企可向政府回购配套人才房，转成商品房进行销售
9 月 3 日	梅州	台港澳同胞和取得中国永居的外籍职工可缴纳住房公积金，享有同等待遇
9 月 4 日	福建省	福建省发布保障性租赁住房建设实施办法
9 月 4 日	赣州市龙南市	房票安置奖励不低于 400 元/平方米，多孩家庭最高补贴 10000 元
9 月 4 日	九江市武宁县	停止新建安置房，探索商品房现房销售试点
9 月 5 日	重庆	“以旧换新”业主补贴所缴 100%契税
9 月 5 日	海口	落户海南即可享本地购房待遇，挂牌原有住房可换购 1 套
9 月 5 日	湘潭	房企可按套内面积销售，团购不纳入房价监测范围
9 月 5 日	云浮	云浮调整住房公积金贷款最高额度
9 月 5 日	衡阳	支持研发房地产保交楼险和稳价险，鼓励商品房现房销售
9 月 6 日	雄安新区	住房公积金可直付购房首付，实现“即取即付”
9 月 6 日	泸州	购房最高补贴 10 万元，2025 年底前缴纳契税者可获 50%消费券
9 月 8 日	天津	天津发布新市民安居乐业政策，涵盖就业、购房、落户等 33 条

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

## 【新增供应】总量环比回落，武汉9盘入围供应TOP10

2024年第36周，全国重点城市取得预售证面积共计345万平方米，环比下降13%。重点城市供应面积TOP10项目中，武汉有9个项目入围，此外福柳新居摘得本周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）

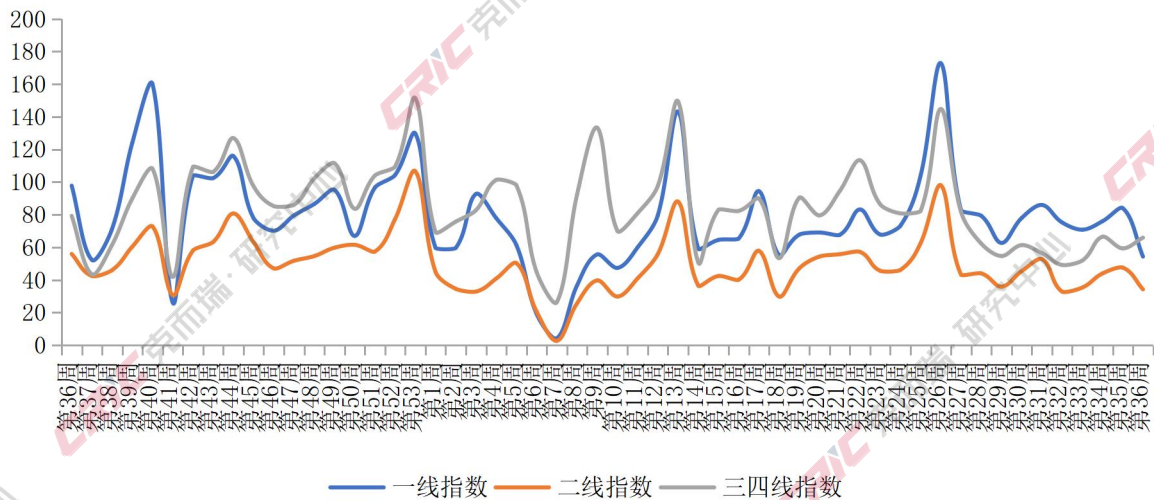
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
烟台	福柳新居	8月31日	954	84650
武汉	航发天虹城	8月31日	640	70328
武汉	恺德雲麓	8月31日	259	29666
武汉	保利庭瑞阅江台	8月31日	219	28372
武汉	金地长江艺境	8月31日	272	27812
武汉	城投金沙府	8月31日	232	26999
武汉	城投南山长投领峯	8月31日	198	26321
武汉	绿都中央公园	8月31日	220	22315
武汉	中海东湖玖章	8月31日	152	22239
武汉	德信时光之宸	8月31日	204	21074

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 【新房成交】一二线回落、三四线微增，平均去化率降至28%

2024年第36周，各能级成交指数涨跌不一。具体来说，一线指数环比下降29.67点至54.31，二线成交指数环比下降13.30点至34.23，三四线成交指数环比增长6.56点至65.91。

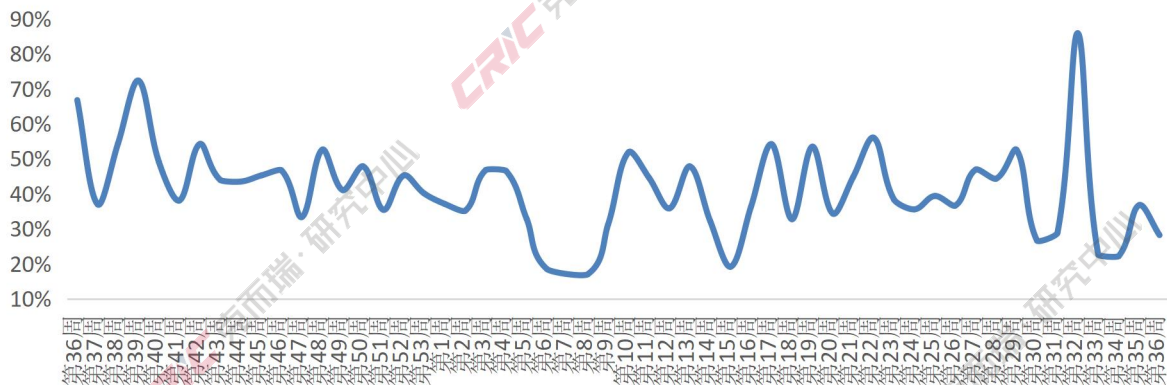
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第36周，重点监测城市开盘去化率为28%，环比下降9个百分点，本周南京开盘加推项目较多，加上北京、杭州、苏州等地加推项目不少位于非核心区，整体去化率仍处在低位。

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）

城市	项目	区域	开盘时间	推售套数	认购率
杭州	上城金茂府	上城区	8月31日	44	100%
南京	仁恒龙湾	江宁	8月31日	102	59%
武汉	恺德雲麓	硚口	8月31日	210	43%
苏州	绿城桃源里	吴江区	9月1日	37	14%
北京	壹品兴创御璟星城元启	大兴区	8月31日	289	9%
杭州	山水御合院	富阳区	8月31日	108	7%
南京	伟星·长江之歌	建邺	8月31日	43	2%

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36周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第36周成交面积	2024年周平均成交面积	9月累计成交面积	36周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	9.2	10.3	9.8	-23.0%
	上海	6.4	12.0	7.5	-62.3%
	广州	10.2	12.0	11.4	-20.3%
	深圳	4.3	5.0	4.6	-11.1%
二线城市	成都	18.6	22.9	19.2	0.1%
	青岛	14.4	14.3	14.8	16.9%
	武汉	11.4	14.9	11.7	-25.0%
	宁波	10.0	8.0	10.4	-28.1%
	重庆	8.2	9.6	17.0	-8.0%
	杭州	7.5	13.9	10.0	-57.9%
	长沙	5.4	6.8	6.7	-22.7%
	苏州	4.1	6.5	4.5	-49.6%
	福州	2.6	2.7	3.3	-40.5%
	大连	1.3	2.1	1.5	1.2%
	三四线城市	温州	14.5	10.5	14.7
佛山		10.7	16.7	13.3	-34.1%
惠州		8.0	6.5	8.1	730.2%
江门		4.2	5.9	4.3	-22.2%
东莞		3.6	3.6	4.4	-30.3%
汕头		3.5	3.7	3.7	-9.3%
中山		2.8	4.4	3.0	-30.7%
肇庆		2.7	3.5	2.8	12.4%
泰安		1.8	2.0	1.8	---
扬州		1.8	2.5	1.9	317.3%
南通		1.6	1.7	1.6	49.0%
韶关		0.8	2.2	0.9	74.3%
莆田		0.6	1.0	0.7	-19.4%
舟山		0.5	0.9	0.5	-17.7%

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。