



# 全国新房市场周报

2020 年第 41 周

克而瑞研究中心

2020 年 10 月

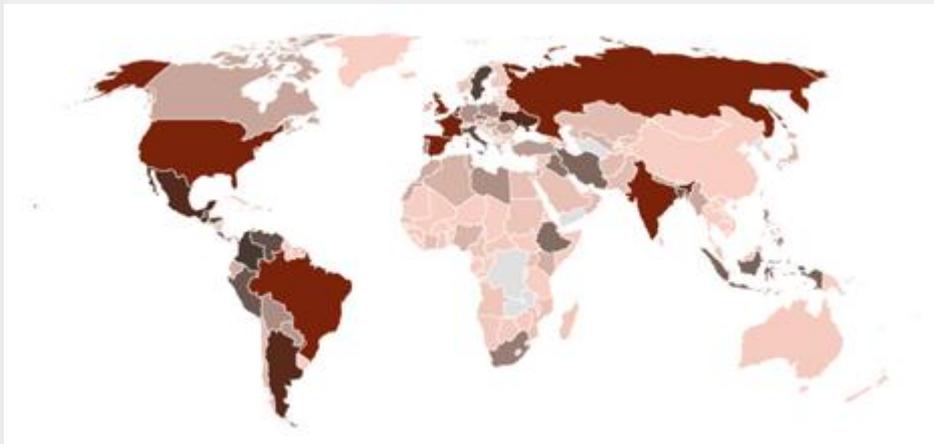
**市场：新房供求双双回落**

**政策：银川、徐州、绍兴调控收紧**

一线城市成交指数：80.78    二线城市成交指数：60.12    三线城市成交指数：133.13

全球累计确诊人数：3749.3    全球累计死亡人数：107.7万    全球累计治愈人数：2511.4

**全球新冠肺炎疫情现存确诊人数地图(截至2020年10月12日12时)**



**【本周市场】**

第41周(10.5-10.11)

**新房成交量表(万m²)**

城市	面积	环比
北京	6	-71%
上海	14	-35%
广州	15	-40%
深圳	5	-8%
重庆	15	——
南京	14	41%
武汉	26	-32%
杭州	30	132%
苏州	11	-45%

**土地成交量表(万m²)**

城市	面积	环比
北京	0.00	-
上海	41.30	153%
广州	21.77	-29%
深圳	0.00	-
南京	0.00	-
成都	0.00	-
武汉	0.00	-
杭州	45.80	73%
重庆	23.17	161%
苏州	5.36	-
天津	0.00	-

**国内新冠肺炎疫情周度新增确诊人数TOP10(截至2020年10月12日12时)**

省区市	双周新增确诊	现存确诊	累计确诊	治愈	死亡
香港	117	158	5182	4919	105
上海	61	65	1053	981	7
广东	42	30	1861	1823	8
四川	34	43	722	676	3
陕西	25	28	428	397	3
台湾	17	32	527	488	7
福建	13	15	416	400	1
辽宁	9	9	280	269	2
天津	5	5	245	237	3
山西	4	5	208	203	0

**国外新冠肺炎疫情周度新增确诊人数TOP10(截至2020年10月12日12时)**

国家	双周新增确诊	现存确诊	累计确诊	治愈	死亡
印度	1061274	867496	7053806	6077976	108334
美国	651510	4481439	7759183	3062983	214761
巴西	362670	474310	5094979	4470163	150506
法国	196405	601416	734974	100828	32730
阿根廷	191709	148958	894193	721367	23868
英国	168747	560352	603716	539	42825
俄罗斯	147280	255679	1298718	1020442	22597
西班牙	144631	677807	861112	150376	32929
哥伦比亚	98260	93695	911316	789787	27834
墨西哥	87897	139581	814328	591105	83642

更多资讯请扫描下方二维码关注“克而瑞地产研究”微信公众号查看历史信息



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

## 【本周视点】新房供求双双回落，银川、徐州、绍兴调控收紧

2020年第41周，全国新房供求双双回落。供应方面，全国重点城市共取得预售证面积1650万平方米，供应规模继续回落，环比下跌9%。成交方面，各能级城市成交规模环比皆有所回调。一线城市整体跌幅最为显著，北京跌幅高达72%，上海、广州跌幅超30%。六成以上二线城市成交继续下滑，苏州、福州等成交继续走弱，武汉、青岛等跌幅在40%左右。三四线城市成交环比涨跌参半，惠州、东莞等回调幅度明显。

政策方面，中办、国办印发《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020—2025年）》，支持深圳在土地管理制度上深化探索，包括将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项委托深圳市政府批准，支持盘活利用存量工业用地等。

地方层面，近两周来，银川、徐州、绍兴等相继收紧调控。银川规定非宁夏户籍市辖区内限购一套房，二套房首付比例最低40%；徐州实行“一区一策”，新房价格一年内不得上涨；绍兴严控新房房价，加推住宅新盘房价不能超过首次备案价格。另外，苏州明令新房装修标准不得低于楼板价的5%；长沙规定建设租赁住房的商住经营性用地应采取“限地价/溢价+竞自持面积+摇号”方式组织网上挂牌出让。除此之外，各城市群公共服务一体化进程加速，长江中游20城签署住房公积金合作公约，川渝设立住房公积金一体化通道，嘉兴允许长三角人才在嘉善县申请住房公积金贷款。

### 【楼市动态】

- ▶深圳：先行示范区改革方案印发，支持土地管理制度探索；
- ▶苏州：新房装修标准不低于楼板价的5%；
- ▶太原：符合条件人才购房待遇与本市户籍家庭一致；
- ▶徐州：实行“一区一策”，新房价格一年内不得上涨；
- ▶长沙：土拍新政，自持租赁住房面积可达土地面积的100%；
- ▶东莞：安居房细则，人才住房租金不高于同地段平均租金60%；
- ▶银川：非宁夏户籍市辖区限购1套，二套房首付比例最低40%；
- ▶绍兴：严控新房房价，加推住宅新盘房价不能超过首次备案价格；
- ▶福州：租赁住房用地基准地价首次确定参照住宅用地的50%确定；
- ▶合肥：对首次买自住房人才最高给60万住房补贴，不受落户条件限制。

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

更多资讯请扫描下方二维码关注“克而瑞地产研究”微信公众号查看历史消息



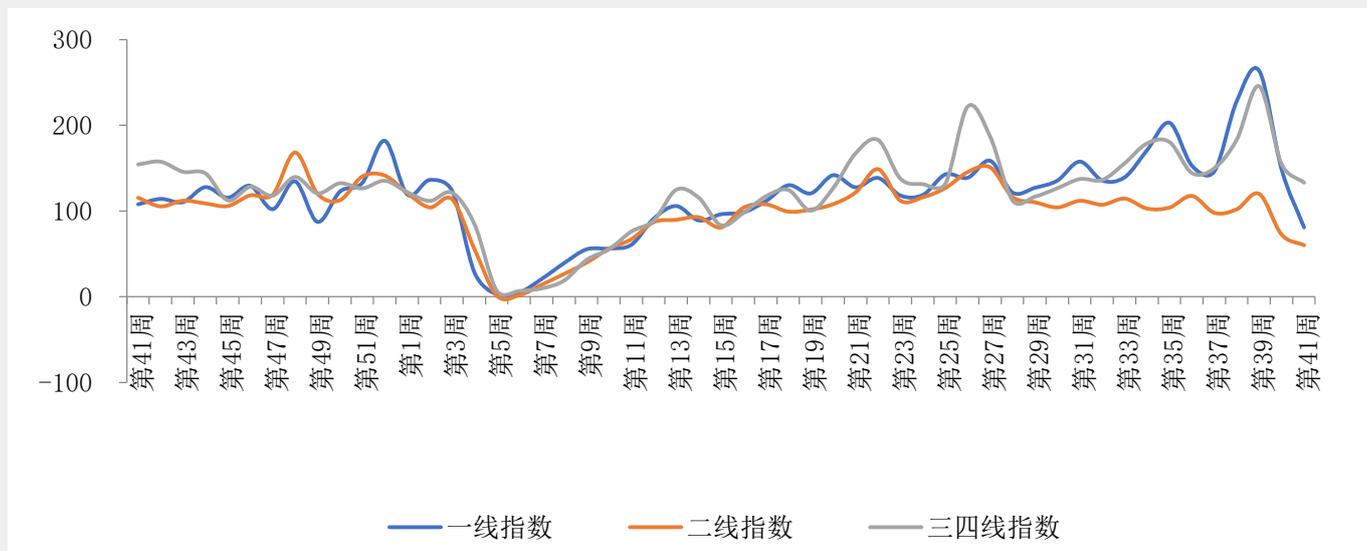
【成交概览】

2020年第41周整体成交体量继续回落，各能级环比皆有所下滑。一线城市成交指数为80.78，环比下跌67.68点；二线城市成交指数为60.13，环比下跌14.82点；三四线城市成交指数为133.13，环比下滑21.52点。

**一线城市：**4个城市本周商品住宅成交面积环比皆有所回落，北京下滑幅度最为显著，达72%，上海、广州跌幅超30%，深圳环比下跌8%。

**二线城市：**六成以上城市成交面积环比回落，苏州、福州成交继续走弱，环比跌幅分别达到66%和45%，武汉、青岛等跌幅超30%，南京、宁波、杭州等市场需求相对坚挺，成交面积环比回升，杭州增幅超100%。

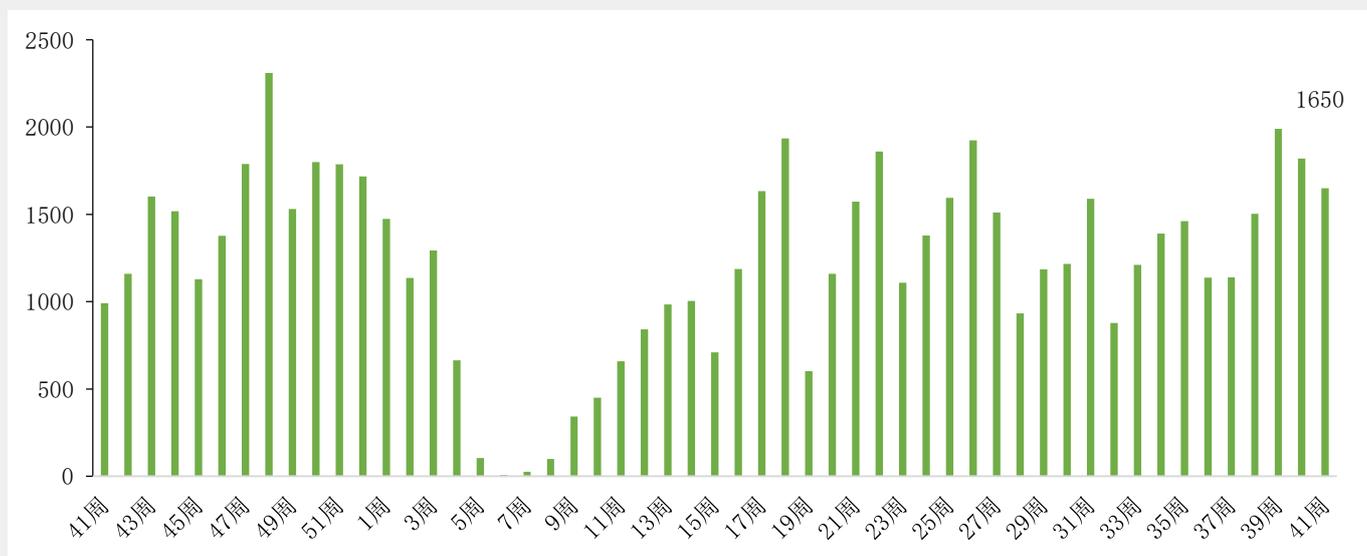
**三四线城市：**成交面积环比涨跌参半，惠州、东莞等跌幅超50%，而莆田、连云港等由于低基数效应，成交环比上涨明显，涨幅近100%。



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【供应概览】

2020年第41周，全国重点城市共取得预售证面积1650万平方米，供应规模继续回落，环比下跌9%。



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 【政策汇总】

## 9月28日-10月11日各地方政府出台相关政策汇总

## &gt; 中央政策

日期	部委	主要内容
10月11日	国务院	<p>深圳先行示范区改革方案印发。方案在完善要素市场化配置体制机制方面提出六点要求，包括支持在土地管理制度上深化探索；完善适应超大城市特点的劳动力流动制度；支持在资本市场建设上先行先试；加快完善技术成果转化相关制度；加快培育数据要素市场以及健全要素市场评价贡献机制。</p> <p>在支持在土地管理制度上深化探索方面，方案表示，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项委托深圳市政府批准。支持在符合国土空间规划要求的前提下，推进二三产业混合用地。</p> <p>此外，还支持盘活利用存量工业用地，探索解决规划调整、土地供应、收益分配、历史遗留用地问题。探索利用存量建设用地进行开发建设的市场化机制，完善闲置土地使用权收回机制。深化深汕特别合作区等区域农村土地制度改革。</p> <p>同时，在土地管理制度深化探索上，方案指出，要支持依托公共资源交易平台建设自然资源资产交易市场，完善一二级市场联动的土地市场服务监管体系。试点实行土地二级市场预告登记转让制度。</p>

## &gt; 地方政策

日期	省市	主要内容
9月25日	长沙市	<p>对于需建设租赁住房的商住经营性用地采取“限地价/溢价+竞自持面积+摇号”方式组织网上挂牌出让。</p> <p>具体出让方式即土地网上挂牌交易时土地限价地块达到最高限价、不限价地块溢价率达到30%时停止竞价，如有两个及两个以上竞买人同意当前报价并以竞自持租赁住房建筑面积方式继续竞买的，网上交易系统自动转为竞自持租赁住房建筑面积的竞买方式，竞报面积最小幅度根据挂牌地块大小按300-600平方米确定，每次竞报面积不得高于最小幅度的10倍，竞报建筑面积最高者确定为最高报价人；如竞买人不申请竞自持租赁住房建筑面积，则确定最先达到最高报价的竞买人为最高报价人，竞自持租赁住房建筑面积达到宗地可建建筑面积100%后，仍有两个及两个以上竞买人要求继续竞买的，采取现场摇号方式确定竞得人；如竞买人不申请摇号，则确定最先达到竞自持租赁住房建筑面积100%的竞买人为最高报价人。</p>
9月28日	福州市	<p>租赁住房用地基准地价首次确定。为加快住房租赁市场发展，更新成果首次确定了福州市租赁住房用地基准地价。租赁住房用地基准地价参照住宅用地基准地价的50%确定。住宅用地基准地价基本保持稳定。更新成果对商业、住宅基准地价进行了微调。与上一轮相比，商服用地基准地价下调，降幅约为5%；住宅用地基准地价适当上靠取整，基本保持稳定。住宅用地基准地价的稳定，将对福州市实现稳地价、稳房价、稳预期，发挥重要作用。</p> <p>社会事业项目用地基准地价降幅约20%。更新成果对公共管理与公共服务用地中社会事业项目用地（教育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地）的基准地价，按公共管理与公共服务用地（I）基准地价的70%确定。与上一轮四城区基准地价相比，价格降幅约为20%。</p>
9月29日	银川市	<p>非宁夏户籍居民家庭在银川市限购1套商品住房，且银川市辖三区新取得预售许可的商品住房项目需签订商品房买卖合同之日起满2年后方可转让；同时实行差别化住房信贷措施，首套房首付不低于20%；二套房首付不低于40%；对二套以上住房暂停发放个人商业贷款。</p>

9月29日	太原市	<p>符合该市放宽人才户口迁入政策通知的,可享受本市城镇居民户籍家庭同等购房待遇。此前,太原购房政策要求非本市户籍家庭,购房需提供纳税证明或社会保险缴纳证明。该项政策暂试行至2020年12月31日。具体适用对象包括:普通高等学校、中等专业学校(含技校)毕业生,或具备国民教育同等学历的人员,人才购房不设置年龄限制;留学归国人员;具有中级(含相应职业资格)及以上专业技术职务的专业技术人员和技师(含相应职业资格)及以上等级的技能人才。</p> <p>上述人才未落户前,提供相应的身份证和毕业证书、国外学历学位认证书、专业技术职务任职资格证书、技术等级证书或职业资格证书原件、复印件后,即可办理相应的购房手续。其中,人才配偶、子女、父母购房,还需提供户口簿信息或亲属关系证明,户口簿信息可证明亲属关系,不再另行提供证明。</p>
9月29日	东莞市	<p>对于安居房的定价标准,《实施细则》显示,安居房的租金价格、销售价格由住房城乡建设部门会同发改部门按照国家、省、市相关政策制定,并定期向社会公布。租赁型人才住房的租金标准应不高于同区域、同地段、同品质普通商品住房平均租金的60%,并实行定期动态调整。</p>
9月29日	合肥市	<p>对于重点产业企业引进的高层次人才,合肥市加大人才安居保障力度。新政策规定,如在合肥无自有住房,可根据人才的层次,分别按照220平方米、180-160平方米、140平方米、120平方米、90平方米的标准,免费租住人才公寓3年;自行租住的,3年内可分别按每年6万元、4.8万元、4.2万元和3.6万元标准发放住房租赁补贴,不受落户条件限制。</p> <p>新来合肥市重点产业企业工作的博士、硕士和全日制本科毕业生,在合肥无自有住房的,可分别按照不高于90平方米、70平方米和50平方米标准,免费租住国有租赁公司房源3年;自行租住的,3年内可分别按照每年3.6万元、2万元和1.5万元标准发放住房租赁补贴,不受落户条件限制。</p> <p>同时,为适应人才刚性住房需求,新政策提出允许合肥重点产业企业人才在市区范围内购买首套自住住房。在合肥首次购买自住住房的重点产业企业的高层次人才,可根据人才的层次,对应享受60万元、40万元、20万元、10万元标准的购房补贴,住房公积金贷款申请额度可适当放宽。</p>
10月1日	嘉兴市	<p>在长三角(三省一市)区域范围内正常缴存住房公积金且服务于嘉善县行政区域内单位的基础人才A(含)以上人才,在嘉善县行政区域内购买自住住房,符合嘉兴市住房公积金贷款其他条件的,可向嘉善县公积金管理部门申请住房公积金贷款,个人贷款额度参照嘉兴市住房公积金支持人才安居政策有关规定执行。</p>
10月9日	徐州市	<p>具体包括,加强商品住房土地精准供应。科学控制土地供应规模、结构和时序,坚持“一区一策”精准调控,针对交易热点地区精准投放,加大住宅用地供应量,优先满足刚需,稳定市场预期。</p> <p>加强商品住宅销售价格备案管理。新备案商品住宅项目,宗地建筑面积10万平方米以下的,实行一次性价格备案;宗地建面高于10万平方米的,可分期进行价格备案,每次备案不低于10万平方米,最后一期不足10万m<sup>2</sup>,据实备案;备案价格一年内不得调整。</p> <p>强化装修行为及装修价格监管。优化新建商品住房装修管理,完善住宅装修评估机制,注重装修品质提升,推行基础装修加升级装修模式,合理控制基础装修价格。房地产开发企业应提供升级装修方案,供购房人选择,满足多样化、个性化装修需求,不得强制购房人选择升级装修,升级装修标准、价格由双方在商品房合同签订后另行约定。</p> <p>落实房地产金融政策。加强住房金融审慎管理,严格落实差别化住宅信贷政策。各金融机构应强化自我约束,加强信贷资金用途审查和流向检测,采取各种有效手段,严防消费贷款和其他贷款违规用于购房。加强窗口指导,强化利率自律机制作用,做好对首付比例等自律约定执行情况的管理,对恶性竞争行为予以自律约束和惩戒,维护</p>

		<p>房贷市场秩序。</p> <p>继续坚持商品住房限制交易政策。徐州市区户籍居民拥有一套住房的，商品住房自权属登记之日起不满 2 年或新建商品房买卖合同网络备案时间不满 5 年的，不得上市交易；徐州市区户籍居民家庭拥有二套住房及以上、非徐州市区户籍家庭拥有一套住房及以上的，商品住房自权属登记日起不满 3 年或者新建商品房买卖合同网签备案不满 6 年的，不得上市交易。</p>
10 月 10 日	绍兴市	<p>绍兴市区（含越城区、柯桥区、上虞区和镜湖新区）新建商品住房备案价格实行“双备案”制度，须经区联席会议审议通过后提交市联席会议审议确定。新开盘项目价格备案须综合考虑同区域内其他类似房源价格或“地价+成本”等因素，加推盘项目价格备案不得高于首次备案的商品住房价格。</p> <p>《通知》表示，绍兴进一步加强土地供应管控，建立房价、地价联动机制，加大土地供应力度，实行差别化供地。严格执行“限地价、竞配建”政策，严格控制溢价率和楼面地价。</p> <p>申请预售的商品住房项目（含前期已办过预售和首次办理预售的项目），建筑面积 3 万平方米及以下的，须一次性申请预售；建筑面积 3 万平方米以上分期申请预售的，每期预售建筑面积不少于 3 万平方米。对已取得预售许可或已办理现房销售备案的，要在十日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，不得高于申报价格对外销售。</p>

全国重点城市2020年第41周市场成交情况（单位：万m<sup>2</sup>）

分类	城市	第 41 周成交面积	2020 年周平均成交面积	10 月累计成交面积	41 周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	6.3	13.1	10.1	-71.5%
	上海	14.3	15.6	20.9	-35.4%
	广州	15.0	18.2	20.4	-39.9%
	深圳	5.3	7.1	7.6	-7.9%
二线城市	杭州	29.6	26.9	36.9	132.0%
	长沙	26.7	19.0	42.6	-15.1%
	武汉	26.3	29.1	40.1	-31.7%
	宁波	26.2	20.1	33.9	9.0%
	青岛	16.5	27.2	22.1	-40.7%
	重庆	15.3	37.3	15.3	---
	南京	13.7	16.4	17.9	41.4%
	苏州	11.5	21.4	14.5	-44.7%
	南昌	5.4	7.2	6.8	-5.7%
	福州	3.5	5.2	4.5	-65.8%
	大连	3.3	2.9	4.2	-15.4%
	三四线城市	温州	28.2	18.0	36.4
连云港		14.4	11.6	16.0	90.8%
肇庆		11.9	3.5	15.5	25.5%
镇江		8.2	11.1	15.3	-47.2%
东莞		8.2	11.9	12.0	-55.4%
泰安		8.0	4.7	10.5	28.2%
南充		7.8	1.9	10.2	25.1%
莆田		6.1	3.3	7.2	93.9%
惠州		4.7	5.2	6.2	-65.8%
扬州		4.0	2.8	5.9	18.9%
东营		3.6	9.8	3.9	26.1%
舟山		2.5	2.4	2.7	41.5%
泉州		2.3	3.2	5.8	-60.7%
江门	1.5	1.5	1.8	-11.5%	

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、无锡、哈尔滨、宁波、昆明、佛山为商品房数据，其它城市为商品住宅数据

三线城市除吉林、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