



全国新房市场周报

2021 年第 21 周

克而瑞研究中心

2021 年 5 月

市场：供应低位成交持稳

政策：宁波制定学区房二手房参考价

一线城市成交指数：97.12 二线城市成交指数：126.72 三线城市成交指数：89.15
 全球累计确诊人数：16280 万 全球累计死亡人数：340 万 全球累计治愈人数：12529 万

【本周市场】

第 20 周 (5.10 - 5.16)

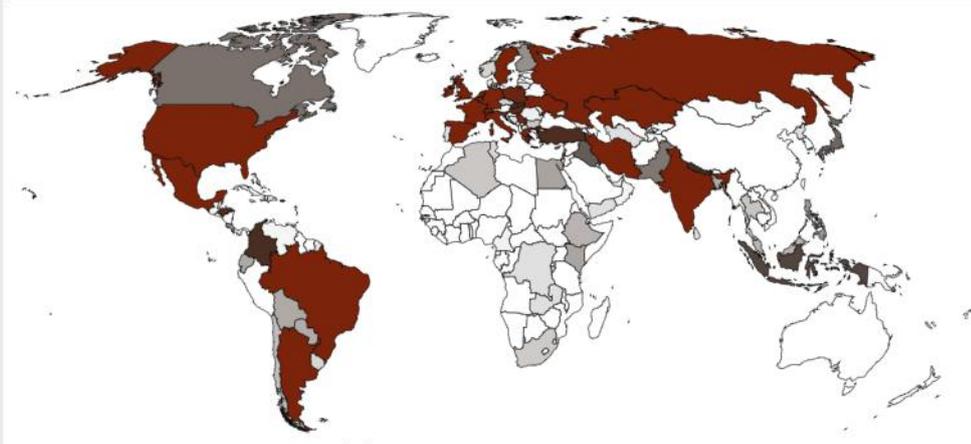
新房成交量表 (万m²)

城市	面积	环比
北京	16.64	91%
上海	6.83	-42%
广州	23.63	-19%
深圳	6.42	33%
重庆	69.16	1%
南京	28.82	-43%
成都	46.91	4%
武汉	71.34	82%
杭州	55.42	5%
苏州	18.12	2%

土地成交量表 (万m²)

城市	面积	环比
北京	107.61	73%
上海	0.00	-
广州	0.00	-
深圳	91.01	-
南京	0.00	-
成都	0.00	-
武汉	0.00	-
杭州	24.64	-97%
重庆	65.09	-
苏州	0.00	-
天津	540.40	3186%

全球新冠肺炎疫情现存确诊人数地图 (截至 2021 年 5 月 17 日 12 时)



国内新冠肺炎疫情周度新增确诊人数 TOP10 (截至 2021 年 5 月 17 日 12 时)

省区市	周新增确诊	现存确诊	累计确诊	治愈	死亡
台湾	498	554	1682	1116	12
广东	24	45	2396	2343	8
上海	21	56	2037	1974	7
香港	17	89	11824	11525	210
辽宁	10	10	418	406	2
四川	9	29	1002	970	3
安徽	7	7	1001	988	6
陕西	6	12	600	585	3
云南	3	33	351	316	2
福建	3	18	598	579	1

国外新冠肺炎疫情周度新增确诊人数 TOP10 (截至 2021 年 5 月 17 日 12 时)

国家	周新增确诊	现存确诊	累计确诊	治愈	死亡
印度	2387663	3618458	24684077	20795335	270284
巴西	405823	1093365	15590613	14062396	434852
美国	231797	5219647	32939156	27133557	585952
阿根廷	143195	286736	3290872	2933883	70253
法国	100700	5416772	5877787	353370	107645
哥伦比亚	100575	119907	3103333	2902646	80780
伊朗	77341	459522	2732152	2196197	76433
土耳其	75530	129487	5106862	4932838	44537
德国	73105	331875	3593434	3175463	86096
俄罗斯	59983	268301	4940245	4556073	115871

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



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

【本周视点】供应低位成交持稳，宁波制定学区房二手房参考价

2021年第20周，全国新房供应低位、成交持稳。供应方面，全国重点城市共取得预售证面积203万平方米，规模由第17周高点显著回落，短期处于低位，环比再降27%。成交方面，一线城市北京、深圳本周商品住宅成交面积分别环比增91%和32.9%，而上海、广州均有回调。二线城市成交环比涨多跌少，仅长沙、南京、南昌规模较上周缩减，其中南京环比降43%跌幅最大。环比上涨的城市中，武汉涨幅达81.8%最大。三四线城市中东莞、泰安、惠州、建阳均翻倍增长，仅莆田、南充、泉州略有回落。

中央方面，人民日报发文《坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位》。财政部等四部门在京召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。

地方政策方面，在中共中央政治局会议首提“防止以学区房名义炒作房价”之后，宁波成为首个限制二手学区房房价的城市，宁波制定112个学区房小区二手房参考价。此外，南昌颁就近入学政策，招生依据房产年限从3年逐步过渡到6年。广州农行分行强化房贷管理，个人房贷最高按揭成数不超6成；成都下架虚高价格房源，规范二手房挂牌价格；深圳地方金融监管局要求排查小额贷款公司涉及房贷业务情况。

【楼市动态】

- ▶ 财政部：在京召开房地产税改革试点工作座谈会；
- ▶ 深圳：排查小额贷款公司涉及房贷业务情况；
- ▶ 宁波：制定 112 个学区房小区二手房参考价；
- ▶ 成都：机构下架虚高价格房源，规范二手房挂牌价格；
- ▶ 广州：农行分行强化房贷管理，个人房贷最高按揭成数不超 6 成；
- ▶ 南昌：颁布就近入学政策，招生依据房产年限从 3 年逐步过渡到 6 年；
- ▶ 兰州：七里河整治投机炒房行为，对违法违规行为保持严查高压态势。

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



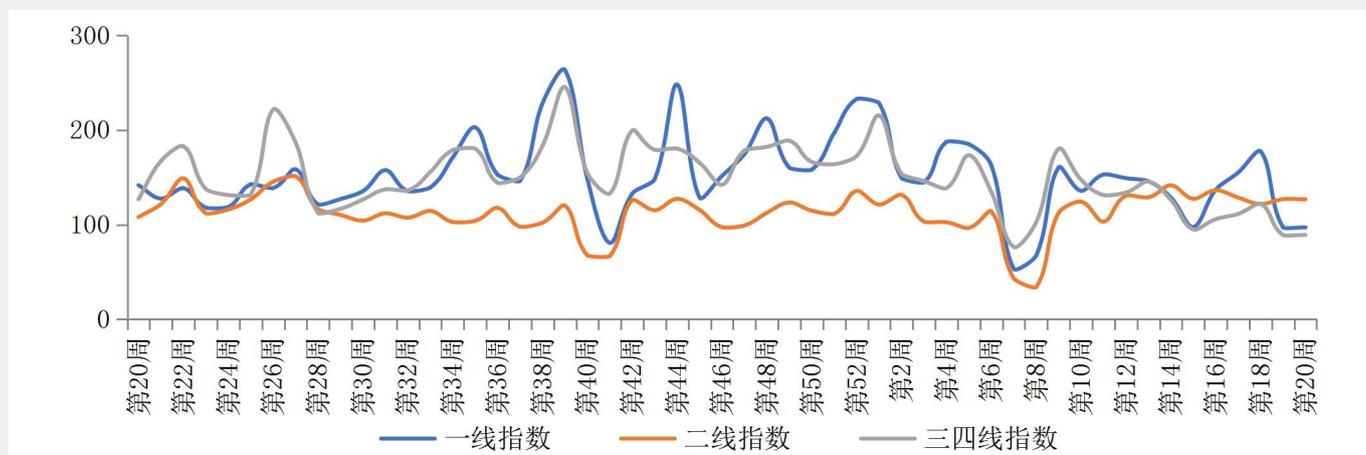
【成交概览】

2021年第20周整体成交规模持平。一线城市成交指数为97.12, 环比上升0.02点; 二线城市成交指数为126.72, 环比下降0.19点; 三四线城市成交指数为89.15, 环比上升0.06点。

一线城市: 北京、深圳本周商品住宅成交面积分别环比增91%和32.9%, 而上海、广州均有回调, 环比降幅分别为42.2%和19.2%。

二线城市: 重点城市成交环比涨多跌少, 仅长沙、南京、南昌规模较上周缩减, 其中南京环比降43%跌幅最大。环比上涨的城市中, 武汉涨幅达81.8%最大。

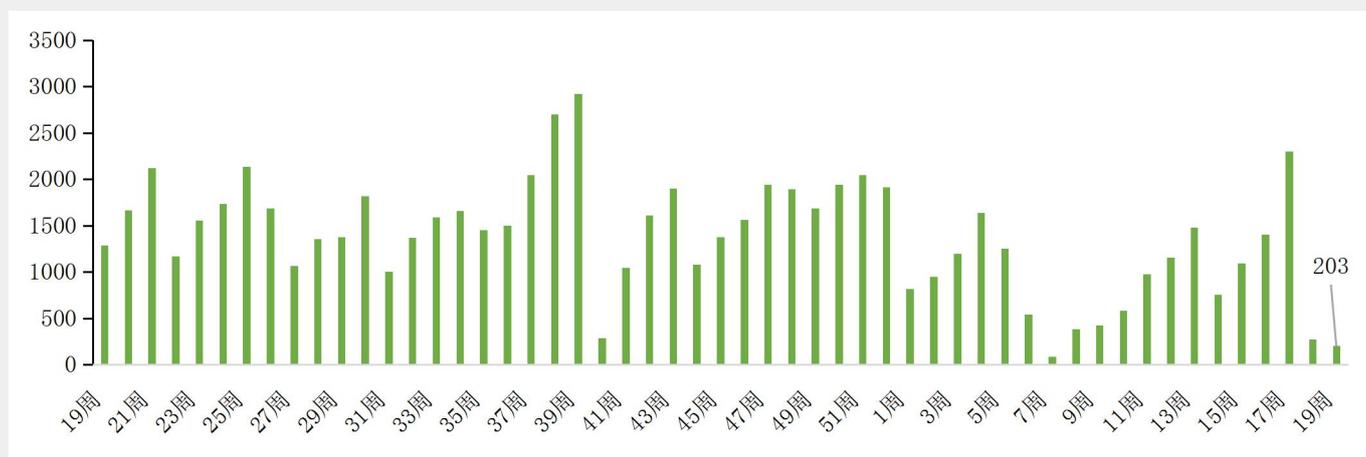
三四线城市: 15个城市成交环比涨多跌少, 东莞、泰安、惠州、建阳均翻倍增长, 仅莆田、南充、泉州略有回落。



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

【供应概览】

2021年第20周, 全国重点城市共取得预售证面积203万平方米, 供应规模由第17周高点显著回落, 短期处于低位, 环比再降27%。



数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

【政策汇总】

5月10日-5月16日中央及地方政府出台相关政策汇总

> 地方政策

日期	省市	主要内容
5月10日	宁波市	建立热点学区二手住房交易参考价格发布机制，促进二手住房市场信息透明、理性交易，宁波市先行发布宁波市实验小学、海曙外国语学校（青林湾校区、五江口校区）、宁波大学附属学校、华泰小学（东校区、西校区）、董山小学、宋诏桥小学、四眼碶小学（新河校区）、镇海区中心学校、镇海应行久外语实验学校9个热点学区范围内，112个小区的二手住房交易参考价格。
5月11日	广州市	农业银行广州分行下发个人住房贷款新政通知，强化风险特征房产准入要求：对于拟购房产为30年（包含30年）楼龄以上的步梯房，个人住房贷款最高按揭成数不超过5成；30年（不含）楼龄以下的步梯楼或楼龄30年（含）以上的电梯房，最高按揭成数不超过6成（以上优质客户除外）。 与此同时，收窄跨区办理二手房范围：城区行不得跨区办理以增城、从化、花都、番禺（楼龄20年（含）以下的电梯楼除外）、南沙5个区域住房作为抵押物的二手房业务，以上区域二手房贷款行仅限当地行。
5月11日	深圳市	《通知》要求，各小贷公司自查向特定人员于2019年1月起至今发放贷款的行为，并要求各小贷公司对放贷资金流入房地产的行为再次进行全面自查。
5月13日	南昌市	公告中体现了一系列的政策变化，首先是公办小学招生依据中，房产年限从3年逐步过渡到6年。2021年小学新生入学，一套城区房产在3年之内只作为一个家庭适龄儿童、少年招生依据；2022年小学新生入学，一套城区房产在4年之内只作为一个家庭适龄儿童、少年招生依据；2023年小学新生入学，一套城区房产在5年之内只作为一个家庭适龄儿童、少年招生依据；2024年及以后小学新生入学的一套城区房产，在6年之内只作为一个家庭适龄儿童、少年招生依据。 学区生源认定顺序作了进一步完善。招生意见中生源类别的认定，突出了“房产户籍一致”的原则。一是原生源顺序中第二类祖（或外祖）父母“房产户籍不一致”的调整到第四类生源；二是在原生源顺序中的第一类，同样强化了“房产户籍一致”，即：小学毕业生及其父母户口均要在学区范围内，且户主为其父或者其母，房屋产权所有人为其父或母或小学毕业生本人、房屋权证性质为住宅，同时属于学区范围内。
5月14日	成都市	《通知》要求各房地产经纪机构和房地产销售服务人员下架虚高价格房源，要牢固树立市场参与主体责任意识，不得受理及通过线上和线下渠道对外发布明显高于成都市二手住房最高参考价格的挂牌价格。线上渠道包括但不限于：机构官网、网络平台、手机APP、微信公众号、微信小程序、微信朋友圈、短视频平台和QQ空间等；线下渠道包括但不限于：门店（水牌）、宣传板（页、册）等。

全国重点城市2021年第20周市场成交情况（单位：万m²）

分类	城市	第 20 周成交面积	2021 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	16.6	17.5	30.8	91.0%	
	上海	6.8	16.5	26.1	-42.2%	
	广州	23.6	25.2	57.7	-19.2%	
	深圳	6.4	10.3	12.7	32.9%	
二线城市	武汉	71.3	43.3	120.9	81.8%	
	重庆	69.2	46.3	214.9	0.5%	
	杭州	55.4	35.0	108.2	4.9%	
	成都	46.9	49.8	102.0	3.8%	
	宁波	36.2	23.4	60.9	62.0%	
	青岛	35.3	27.6	58.0	77.8%	
	长沙	34.9	21.8	80.6	-4.5%	
	南京	28.8	27.0	87.5	-43.0%	
	福州	19.3	8.9	35.9	31.8%	
	苏州	18.1	16.2	38.4	2.1%	
	南昌	9.0	11.2	24.4	-20.6%	
	大连	6.3	4.6	12.0	32.5%	
	三四线城市	温州	18.9	18.3	40.7	46.0%
		连云港	16.2	17.7	31.6	26.8%
东莞		12.9	9.2	17.1	227.8%	
肇庆		9.6	9.2	18.3	25.6%	
泰安		8.3	5.2	12.6	114.6%	
扬州		6.2	7.5	12.5	10.9%	
莆田		6.1	5.4	14.1	-3.2%	
东营		5.9	5.3	9.2	79.4%	
惠州		5.7	5.3	8.5	104.2%	
南充		5.6	7.3	14.5	-30.6%	
舟山		5.5	2.5	8.6	99.8%	
泉州		3.3	2.2	8.1	-2.6%	
江门		2.6	2.1	5.3	13.5%	
南通		1.9	0.1	1.9	——	
建阳		0.3	0.0	0.4	203.3%	

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