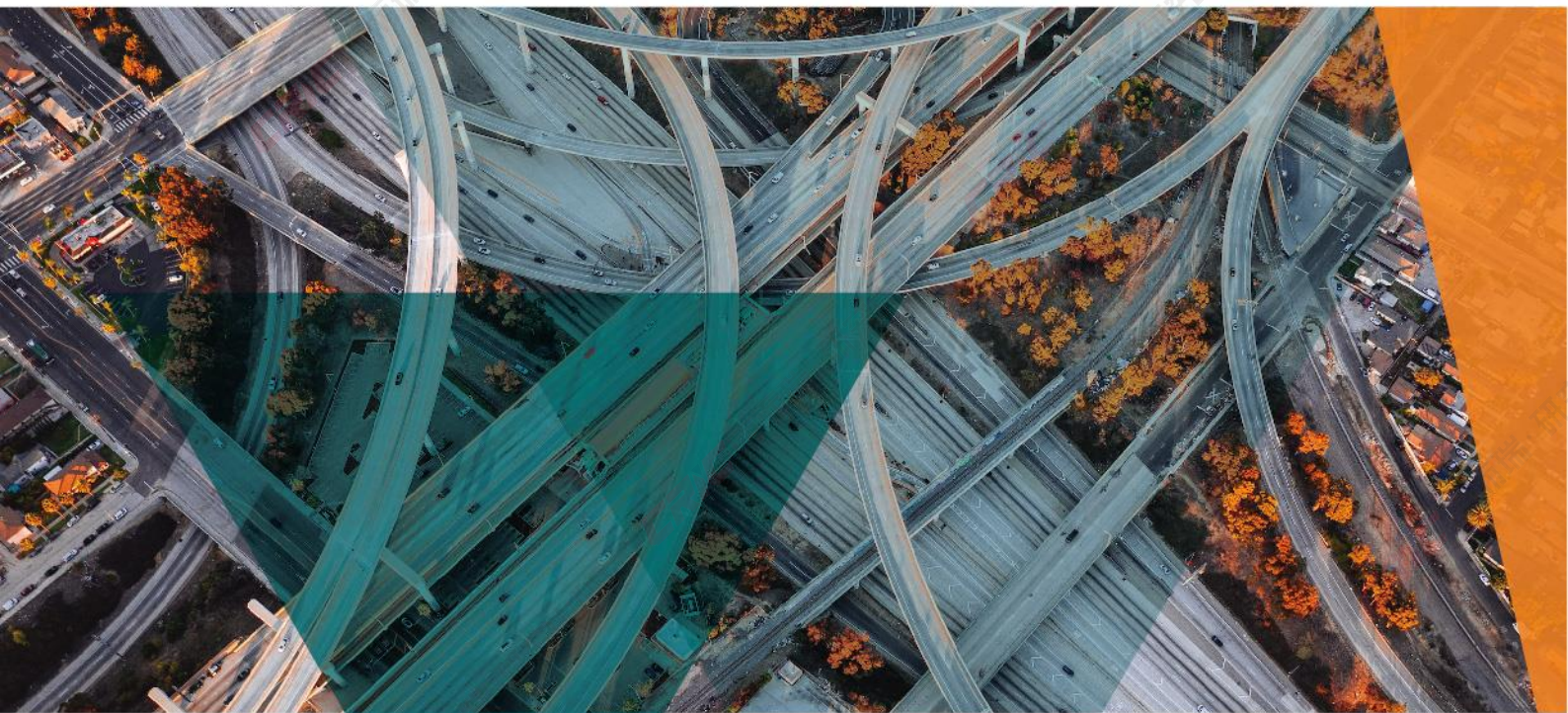


中国房地产 新房周报



北京等 18 城政策放松，

年中冲量成交全线回升

【本周观点】北京等18城政策放松，年中冲量成交全线回升

政策：自然资源部 18 条措施盘活存量土地，北京等 18 城政策放松

供应：总量环比回调，青岛 4 盘入围供应 TOP10

成交：年中冲量成交全线回升，平均去化率降至 37%

【政策动态】自然资源部18条措施盘活存量土地，北京等18城政策放松

第 26 周（6.24-6.30），**中央层面**，针对当前盘活房地产存量土地存在的利用难、转让难、收回难等问题，自然资源部会同国家发展改革委等部门结合各地实践探索，研究出台了三个方面 18 条政策措施。**地方层面**，北京、长春等 18 城政策放松，需求端主要涉及放松限贷、放松公积金贷款、发放购房补贴、放松落户、支持“以旧换新”等方面。

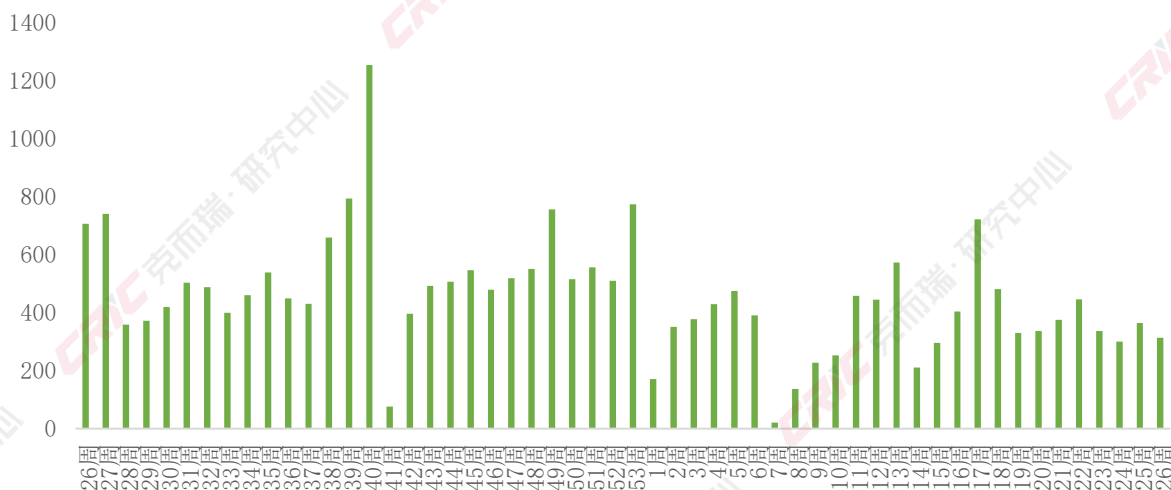
日期	部门	主要内容
6月24日	自然资源部	自然资源部出台 18 条措施盘活房地产存量土地
6月24日	住建部、金融监管总局	两部门：指导各地切实做好保交房工作，保障购房人合法权益
6月25日	央行	央行：加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度
6月24日	佛山	佛山进一步减轻购房压力，公积金缴存余额倍数提至 16 倍
6月24日	儋州	儋州在海南省实际居住满 183 天，购房享本地居民同等待遇
6月25日	襄阳	襄阳召开房地产企业座谈会，促进房地产市场政策即将出台
6月25日	苏州	8 月 1 日起在苏州购房且实际居住即可申请落户
6月25日	青岛	支持国有平台公司参与住房“以旧换新”工作
6月25日	南通	南通公积金新规：买新建改善型住宅贷款额度上浮 20%
6月25日	江门	江门市启动商品房转保障房征集，助力住房需求满足
6月25日	承德	承德精准实施购房补贴，促销活动期间买房每套最高补 2 万元
6月26日	长春	长春市调整公积金贷款政策，最高额度提至 100 万元
6月26日	鹰潭	鹰潭市调整公积金政策，放宽住房套数认定标准
6月26日	绵阳	绵阳优化公积金政策，人才购房贷款额度最高可达 150 万元
6月26日	北京	北京发布城市更新新规：95%业主同意即可启动房屋征收程序
6月26日	安康	安康公积金新政：二套房首付比降至 25%，取消对所购房屋面积规定
6月27日	岳阳	岳阳发布 16 条房地产新政，支持合理需求优化信贷措施
6月27日	北京	北京楼市新政：首套房首付最低两成，公积金最高可贷 160 万
6月27日	玉溪	玉溪上调公积金住房贷款最高额度 三孩家庭最高可贷 130 万元
6月28日	沧州	由政府指定国企平台，收购部分已建成未销售商品房作为保障性住房
6月29日	开封市兰考县	支持国有公司购买存量商品房，鼓励房企销售现房、准现房

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

【新增供应】总量环比回调，青岛4盘入围供应TOP10

2024年第26周，全国重点城市取得预售证面积共计314万平方米，环比下降14%。重点城市供应面积TOP10项目中，青岛有4个项目入围，其中青铁海誉府以8.5万平方米的预证面积摘得本周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）

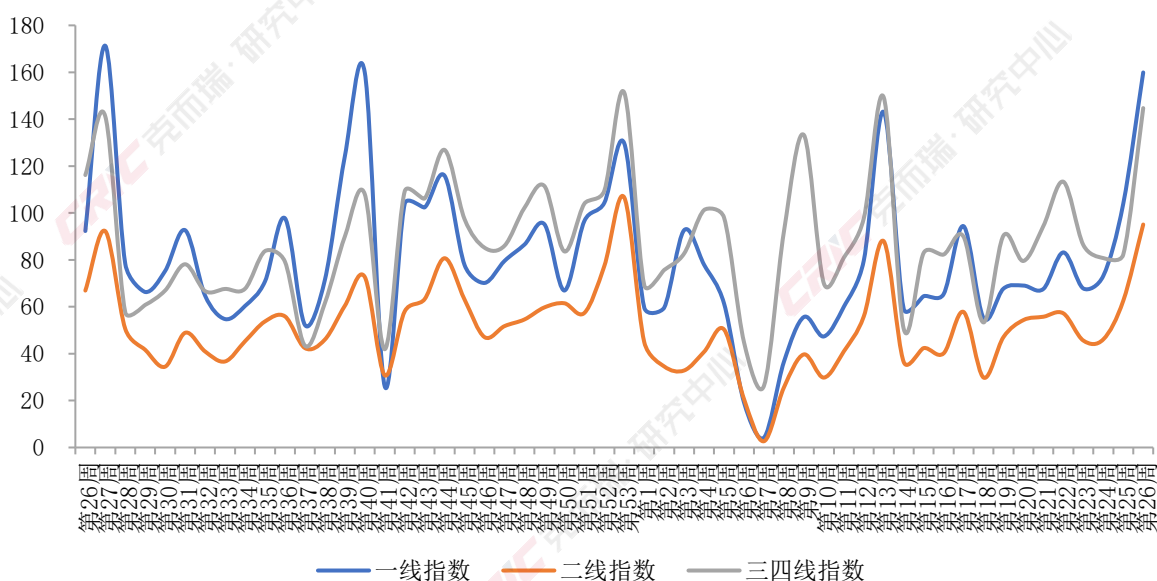
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
青岛	青铁海誉府	6月25日	700	84991
上海	昌平·云岸	6月24日	481	71526
上海	中海领邸	6月28日	232	45419
青岛	中信泰富·琅琊郡	6月24日	378	40235
苏州	太湖朗郡	6月28日	328	40052
青岛	融信西发·海月星湾	6月29日	158	39447
上海	祥生虹口源·717	6月22日	228	38966
青岛	名城·府邸	6月30日	318	36208
苏州	太湖未来绿洲星图	6月27日	345	35278
宁波	荣安艺尚湾	6月24日	324	33202

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】年中冲量成交全线回升，平均去化率降至37%

2024年第26周，各能级成交环比均显著回升。具体来说，一线指数环比增长55.93点至159.92，4城成交均回升，其中，北京规模环比倍增，沪广深增幅也均在3成以上。二线成交指数环比增长32.49点至95.08，重点监测城市环比涨多跌少，杭州、武汉、宁波成交领涨，环比增幅超过100%，长沙、苏州等稳步回升，仅重庆、青岛成交有所回调。三四线成交指数环比增长62.43至144.73，佛山、温州成交月末冲量，环比翻番至30万平以上，此外，江门、惠州、东莞等多数城市均有不俗成交表现，环比均正增长且超过年内周平均值。

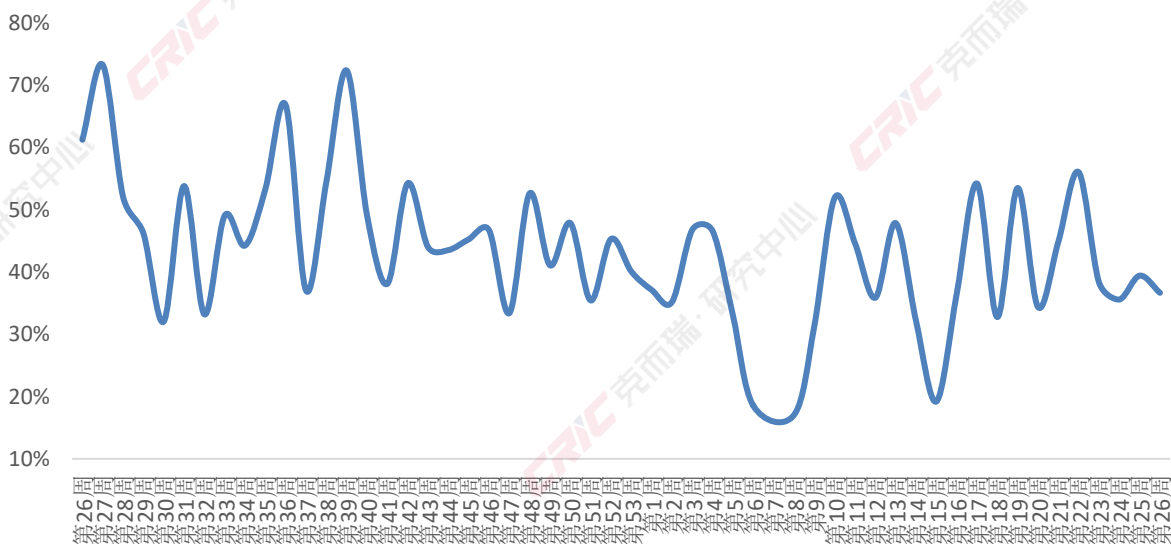
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第26周，重点监测城市开盘去化率为37%，环比下降2个百分点。开盘项目数量方面，重点监测城市中，杭州有8个项目开盘加推，上海有4个项目推盘，北京、南京、宁波、西安均有3个项目推盘入市。

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）

类别	城市	项目	区域	开盘时间	推售套数	认购率
去化率前 5 位	宁波	维科大家逸庐	鄞州	6 月 22 日	16	100%
	杭州	河颂映象府	拱墅区	6 月 22 日	61	100%
	杭州	熙海棠湾	西湖区	6 月 22 日	108	100%
	杭州	泊缦府	拱墅区	6 月 23 日	128	100%
	杭州	沁百合庭	上城区	6 月 23 日	136	100%
去化率后 5 位	宁波	悦宁尚府	鄞州	6 月 23 日	268	1%
	南京	万科都荟沐语	溧水	6 月 27 日	36	3%
	南京	建发璞云	雨花台	6 月 23 日	128	6%
	西安	龙湖未来之瞳云河颂	高新区	6 月 22 日	72	7%
	西安	龙湖御湖境	航天新城	6 月 23 日	258	8%

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26周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第26周成交面积	2024年周平均成交面积	6月累计成交面积	26周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	22.3	9.8	48.0	95.0%
	上海	27.7	11.9	72.8	32.3%
	广州	29.4	11.8	83.5	59.9%
	深圳	9.7	4.6	29.6	35.2%
二线城市	杭州	45.6	14.2	105.2	124.1%
	武汉	45.2	14.4	95.7	174.5%
	宁波	31.5	7.9	62.4	138.3%
	成都	29.1	24.2	99.8	9.3%
	重庆	17.8	9.5	59.6	-14.6%
	青岛	17.6	14.5	72.1	-20.5%
	苏州	16.3	6.6	40.2	35.9%
	长沙	15.1	7.0	41.5	64.1%
	福州	4.7	2.5	20.0	124.4%
	大连	2.9	2.2	8.7	19.4%
	三四线城市	佛山	40.5	16.9	99.9
温州		30.9	12.5	61.0	155.5%
江门		8.8	6.1	25.5	38.9%
惠州		8.1	6.7	30.7	47.4%
东莞		7.5	3.5	21.6	88.2%
中山		6.4	4.5	34.7	22.3%
汕头		5.1	3.9	17.0	48.2%
肇庆		4.4	3.8	14.1	35.4%
舟山		3.8	1.1	11.8	-32.2%
扬州		3.3	2.8	17.1	12.1%
泰安		2.7	2.3	7.1	95.5%
南通		2.6	1.7	7.5	109.8%
韶关		1.5	2.7	6.2	99.0%
莆田		1.2	1.2	4.6	2.7%

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。