

# 中国房地产 新房周报



30 城 52 周成交环增 23%，

一二线集中放量增 3 成

## 【政策动态】住建部明确 2025 年要持续用力推动止跌回稳，深圳等 17 省市出台稳市场政策

第52周（12.23-12.29，下同），住建部举办全国住房城乡建设工作会议，明确2025年要持续用力推动房地产市场止跌回稳，一是着力要释放需求。把“四个取消、四个降低、两个增加”各项存量政策和增量政策坚决落实到位，大力支持刚性和改善性住房需求。二是着力改善供给。商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。相比“926”表述，进一步强调了将“持续用力”，预期2025年政策面将延续稳市场风向，城中村、保障性住房建设的提速，也将进一步促进行业各项核心指标企稳。国务院办公厅发布优化完善地方政府专项债券管理机制的意见，明确保障性住房、土地储备申请专项债。自然资源部要求切实提升国土空间资源利用效率。加强对土地供应、用地结构和时序、开发利用和价格变化等指标的分析研判，及时准确把握市场预期，从源头上防止盲目投资和低水平重复建设。地方层面，深圳发布新规，明确了安居房合同满10年可补缴价款申请取得完全产权，有利于相关住房的二次流转，促进改善型需求的释放。整体来看，本周有17个省市出台了新规，涉及公积金、人才住房、房产税、控规等方面，其中以公积金为抓手的新政提及次数较多。

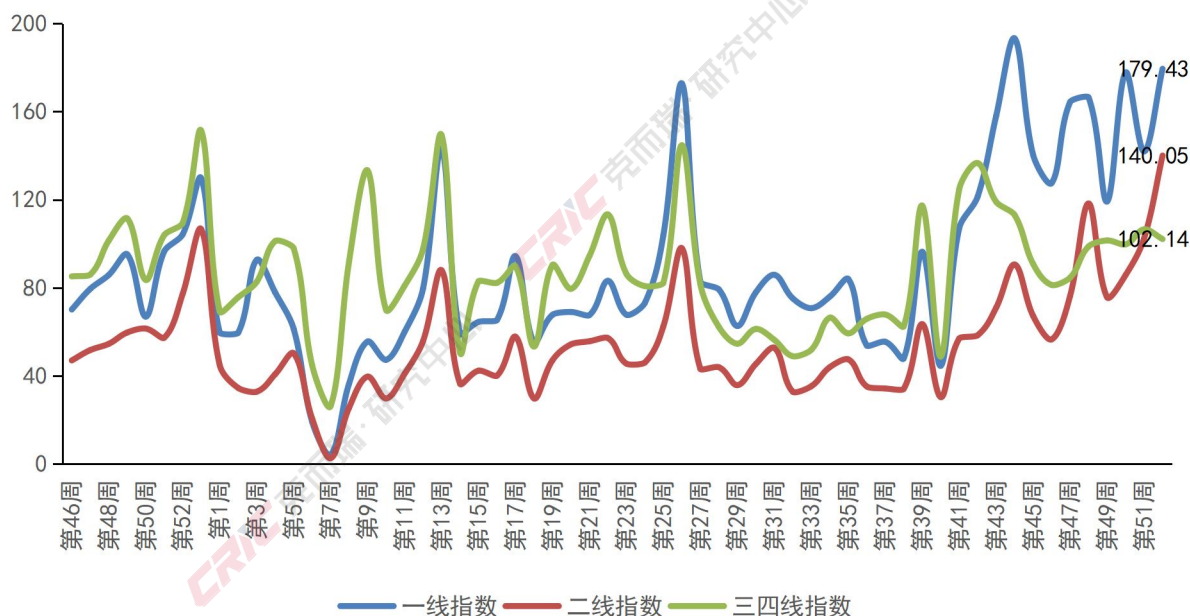
日期	省市	主要内容
12月23日	自然资源部等三部门	要求切实提升国土空间资源利用效率
12月24日	发改委	严禁在盘活存量资产过程中新增地方政府隐性债务等各类风险
12月25日	国务院办公厅	优化完善地方政府专项债券管理机制，保障性住房、土地储备申请专项债
12月25日	住建部	2025年要持续用力推动房地产市场止跌回稳
12月23日	襄阳	中心城区发布购房补贴细则 补贴金额最高15万元
12月23日	太原	出台措施进一步规范房地产市场秩序
12月23日	海南省	支持符合条件的新就业群体纳入公租房和保障性租赁住房保障范围
12月23日	深圳	安居房合同满10年可补缴价款申请取得完全产权
12月24日	镇江	公积金政策优化 支持改善型住宅贷款额度提升20%
12月24日	桂林	取消住房公积金异地购房提取限制
12月24日	淮南	对住房公积金使用政策进行调整优化
12月25日	来宾	畅通住房公积金异地提取机制 降低二次贷款首付比例至20%
12月25日	伊犁	放宽公积金政策 提高贷款额度至80万元
12月26日	哈尔滨	保障性住房实行配售制 实行一房一价
12月26日	天津	2025年起为困难职工提供公积金贷款利息补贴
12月27日	北海	调整公积金政策 降低二套房首付比例至20%
12月27日	成都	双流区实施商业、办公类商品房购买补贴
12月27日	上海	加快存量老旧小区适老化改造 改善老年人居住条件和生活质量
12月27日	上海	延长房产税试点暂行办法有效期
12月27日	惠州	惠州4区存量宅地可申请调高“得房率”
12月27日	秦皇岛	允许缴存职工提取公积金直付首付款
12月28日	阜阳	五项公积金新政 最低首付款比例调整

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

### 【新房成交走势】一二线指数环比大增，仅三四线环比降4.4点至102.14

2024年第52周各能级成交指数涨跌分化加剧：一线指数环比大增37.5点至179.43，二线成交指数环比大增37.59点至140.05，三四线成交指数环比微降4.4点至102.14。

图：重点监测城市分能级成交指数

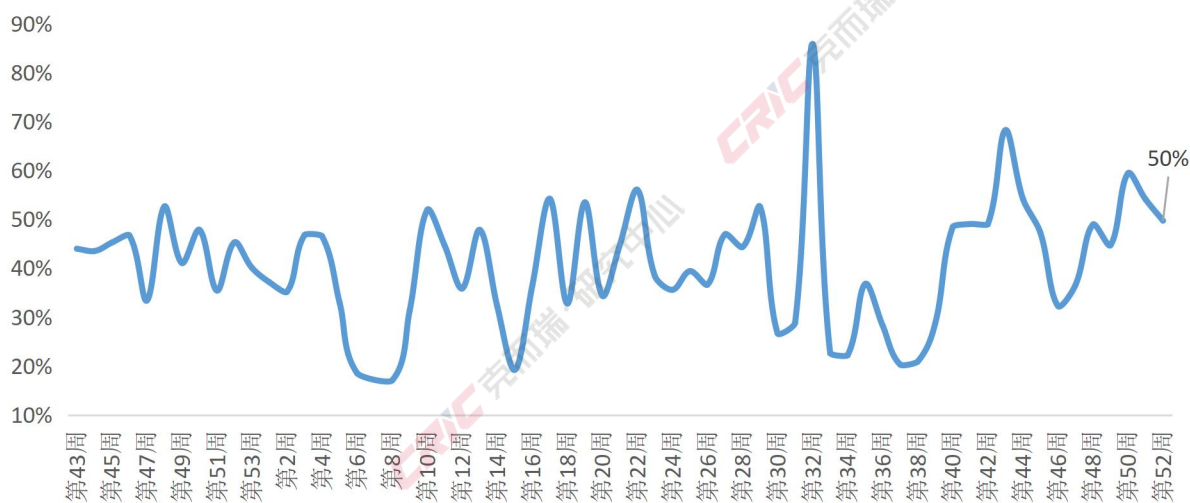


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 【项目开盘去化】平均去化率小幅回落至50%，上海18盘入市去化率近七成

第52周，重点监测城市开盘去化率为50%，环比下降4个百分点，本周房企推盘积极性稳中有增，上海18盘入市“独占鳌头”，平均去化率高达69%；杭州有5个楼盘加推，而成都、南京、泉州、厦门、深圳、天津、武汉、西安、长沙等本周推盘个数不足3个。

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	城市	项目	区域	开盘时间	推售套数	认购率
去化率前5位	杭州	星晖嘉和府	拱墅区	2024/12/22	248	100%

	泉州	泉州悦府	丰泽区	2024/12/25	220	100%
	上海	大华星樾	闵行	2024/12/27	195	100%
	天津	津铁格调罗宁花园	河东	2024/12/22	120	100%
	成都	仁和春天 29 號院	锦江区	2024/12/21	40	100%
去化率后 5 位	杭州	杭启云城府	余杭区	2024/12/21	60	8%
	上海	招商中旅·揽阅	闵行	2024/12/21	112	7%
	西安	龙翔奥城云邸	国际港务区	2024/12/21	214	7%
	南京	中信泰富九庐	秦淮	2024/12/23	134	4%
	西安	天地源永安观棠	高新区	2024/12/21	103	4%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 【新房成交面积】30城12月累计同比增22%，一二线周环比增3成延续高位

## 全国重点城市第52周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第52周成交面积	第52周成交面积环比涨跌幅	12月累计成交面积	累计同比	2024年周平均
一线城市	北京	17.9	0.5%	63.8	-3.5%	11.2
	上海	40.8	78.8%	112.0	49.7%	15.2
	广州	27.1	32.7%	109.5	67.3%	15.0
	深圳	14.7	-20.0%	67.2	185.7%	7.3
二线城市	武汉	107.7	24.1%	298.1	157.2%	22.7
	成都	45.3	22.0%	152.6	0.7%	24.4
	苏州	36.4	118.3%	75.1	48.1%	8.3
	杭州	31.8	81.9%	90.5	-26.0%	15.2
	宁波	25.4	13.8%	94.0	130.6%	10.6
	重庆	22.1	43.8%	70.4	30.0%	10.6
	青岛	16.5	2.9%	71.1	-35.1%	14.5
	长沙	13.2	17.7%	42.6	-14.7%	7.5
	福州	4.4	12.7%	15.1	-10.6%	3.0
	大连	1.4	-57.1%	11.6	-14.5%	2.2
三四线城市	佛山	22.6	12.4%	88.0	-5.2%	18.0
	惠州	13.4	52.7%	45.6	22.8%	7.3
	东莞	8.7	-12.5%	44.9	132.0%	5.5
	江门	7.9	36.6%	28.0	17.0%	6.3
	温州	7.2	-37.5%	33.7	-2.9%	10.2
	中山	6.2	54.4%	21.1	-1.5%	4.6
	汕头	4.8	4.0%	18.5	-13.5%	3.9
	肇庆	3.5	-21.9%	16.9	-28.1%	3.7
	泰安	3.3	-36.0%	16.5	61.5%	2.5
	扬州	2.5	49.7%	8.9	-39.7%	2.5
	南通	2.4	-76.8%	17.2	-8.1%	2.1
	舟山	1.8	27.0%	5.9	56.2%	0.9
	莆田	1.6	-45.4%	8.2	40.5%	1.2
	南平	1.5	86.9%	4.2	/	0.5
	韶关	1.2	32.7%	4.1	-93.2%	1.8
九江	0.3	53.1%	1.2	97.9%	0.1	

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。

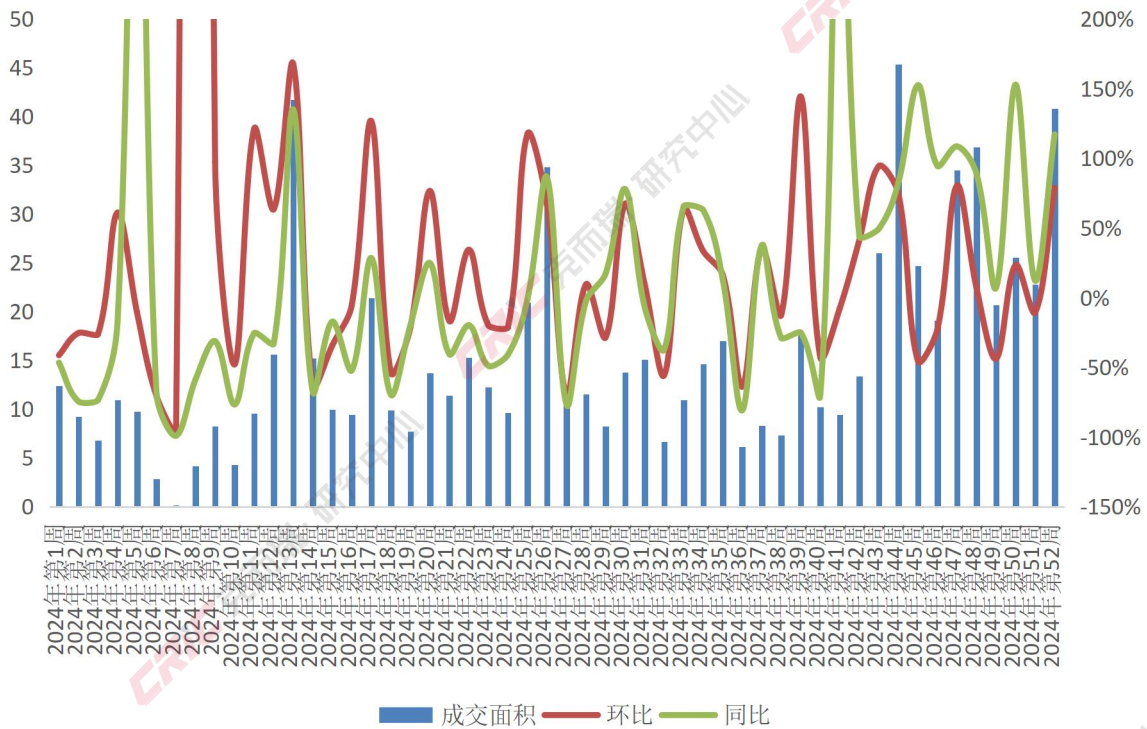
二线城市除重庆、哈尔滨、宁波、昆明为商品房数据，其它城市为商品住宅数据

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

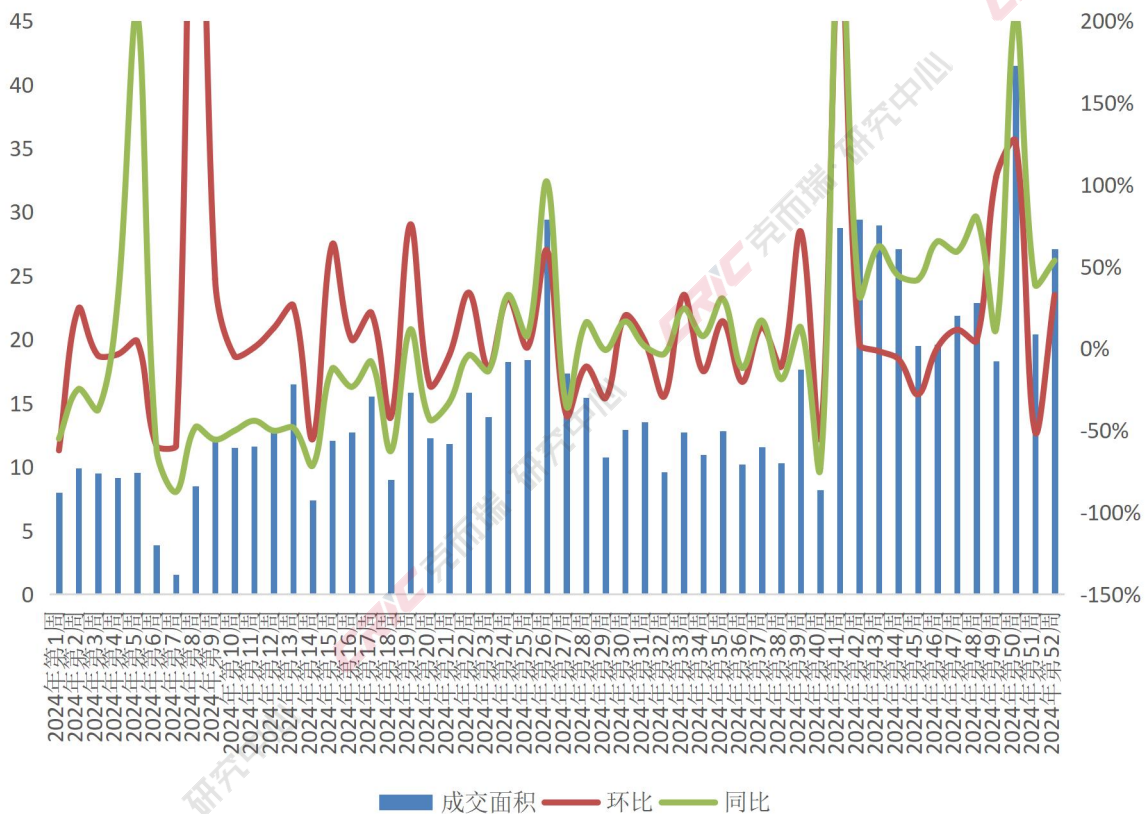
四线城市除北海、连云港、三亚、桂林、安庆、南充、泸州、九江、舟山、文昌、万宁、江阴为商品房数据，其它城市为商品住宅数据。

【重点城市表现】12月月末沪穗蓉杭等集中放量，显著超2024年周均水平

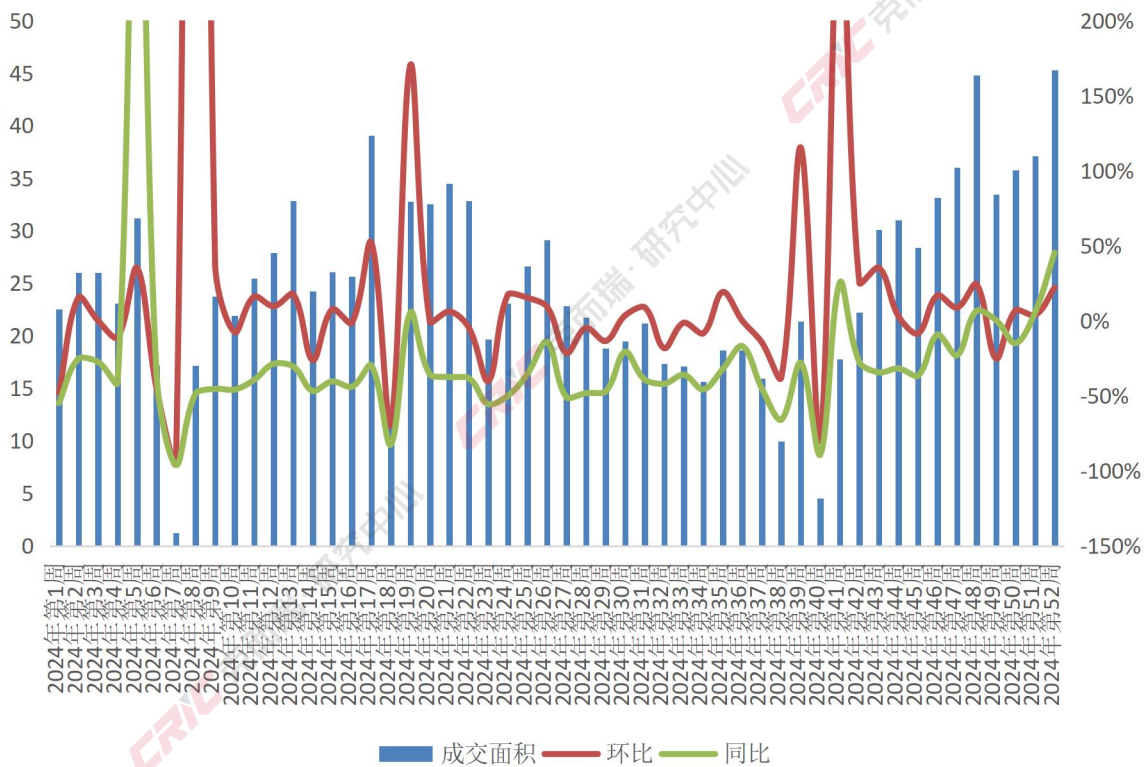
图：2024年第1周以来上海商品住房成交面积（万平方米）



图：2024年第1周以来广州商品住房成交面积（万平方米）

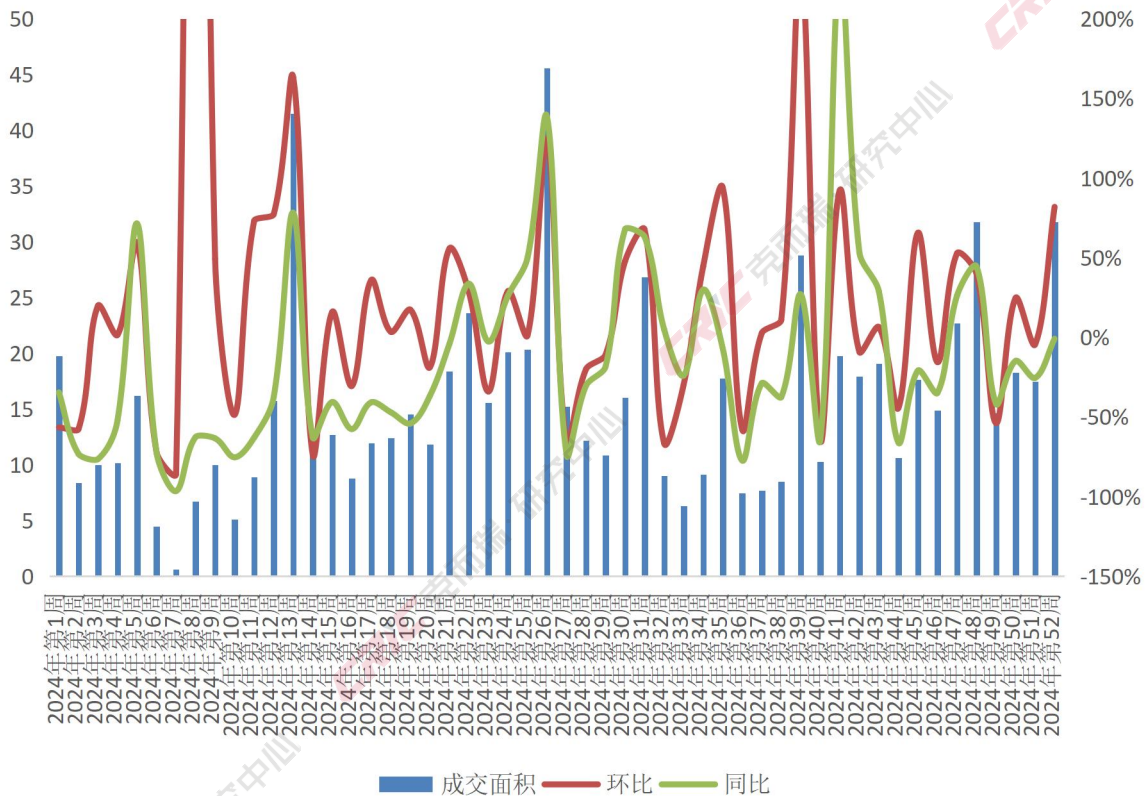


图：2024年第1周以来成都商品住房成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图：2024年第1周以来杭州商品住房成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 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。