

# 新房周报

第 27 周：二线成交持续发力，国务院支持保障性租赁住房措施

2021 年 7 月

克而瑞研究中心



克而瑞研究中心 出品

## 市场：二线成交持续发力

## 政策：国务院支持保障性租赁住房措施

一线城市成交指数：149.65

二线城市成交指数：153.21

三线城市成交指数：135.74

全球累计确诊人数：18449.2 万

全球累计死亡人数：400.8 万

全球累计治愈人数：15064.5 万

## 【本周市场】

第 27 周 (6.28 - 7.4)

## 新房成交量表 (万 m²)

| 城市 | 面积    | 环比   |
|----|-------|------|
| 北京 | 26.29 | -27% |
| 上海 | 30.35 | 187% |
| 广州 | 21.92 | -41% |
| 深圳 | 6.35  | -16% |
| 重庆 | 85.66 | 36%  |
| 南京 | 32.36 | -20% |
| 成都 | 51.72 | 45%  |
| 武汉 | 96.43 | 46%  |
| 杭州 | 36.96 | 5%   |
| 苏州 | 26.96 | -35% |

## 土地成交量表 (万 m²)

| 城市 | 面积     | 环比    |
|----|--------|-------|
| 北京 | 0.00   | -     |
| 上海 | 0.00   | -     |
| 广州 | 0.00   | -     |
| 深圳 | 0.00   | -     |
| 南京 | 29.50  | 1023% |
| 成都 | 45.40  | -7%   |
| 武汉 | 206.74 | -74%  |
| 杭州 | 0.00   | -     |
| 重庆 | 0.00   | -     |
| 苏州 | 0.00   | -     |
| 天津 | 0.00   | -     |

## 全球新冠肺炎疫情现存确诊人数地图 (截至 2021 年 7 月 5 日 12 时)



## 国内新冠肺炎疫情周新增确诊人数 TOP10 (截至 2021 年 7 月 5 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  | 396   | 3474 | 15030 | 10868 | 688 |
| 香港  | 25    | 94   | 11942 | 11637 | 211 |
| 云南  | 24    | 64   | 435   | 369   | 2   |
| 广东  | 23    | 123  | 2756  | 2625  | 8   |
| 上海  | 17    | 50   | 2218  | 2161  | 7   |
| 福建  | 16    | 57   | 688   | 630   | 1   |
| 四川  | 14    | 46   | 1109  | 1060  | 3   |
| 湖南  | 5     | 10   | 1061  | 1047  | 4   |
| 陕西  | 5     | 7    | 629   | 619   | 3   |
| 安徽  | 4     | 4    | 1008  | 998   | 6   |

## 国外新冠肺炎疫情周新增确诊人数 TOP10 (截至 2021 年 7 月 5 日 12 时)

| 国家    | 周新增确诊  | 现存确诊    | 累计确诊     | 治愈       | 死亡     |
|-------|--------|---------|----------|----------|--------|
| 巴西    | 355131 | 1184630 | 18742025 | 17033808 | 523587 |
| 印度    | 312250 | 485350  | 30545433 | 29658078 | 402005 |
| 哥伦比亚  | 258199 | 194902  | 4350945  | 4047147  | 108896 |
| 英国    | 171000 | 4750289 | 4903434  | 539      | 152606 |
| 印度尼西亚 | 168780 | 295228  | 2284084  | 1928274  | 60582  |
| 俄罗斯   | 159650 | 404115  | 5610941  | 5068901  | 137925 |
| 南非    | 133999 | 192974  | 2062896  | 1808082  | 61840  |
| 阿根廷   | 121289 | 294055  | 4526473  | 4136824  | 95594  |
| 美国    | 92157  | 4014591 | 33716933 | 29096816 | 605526 |
| 伊朗    | 87077  | 243760  | 3254818  | 2926266  | 84792  |

## 【本周视点】二线成交持续发力，国务院支持保障性租赁住房措施

2021年第27周，全国新房供应延续回调走势，但成交继续放量。供应方面，全国重点城市共取得预售证面积785万平方米，环比下降33%。成交方面，一线城市成交小幅回调，二线、三四成成交继续走高。具体而言，一线城市中，北京、广州、深圳成交明显回调，但仍维持相对高位，上海成交显著放量，周成交面积突破30万平方米，环比增187%。二线城市整体成交继续走高，尤其是重庆、武汉等城市，销售表现依旧强势，周成交面积接近100万平方米，创年内单周新高，长沙、成都成交发力，环比增长超四成，但南京、苏州、宁波成交高位回调至周平均水平，环比降幅超20%。六成以上三四线城市成交回落，但头部城市成交持续强劲，支撑整体成交维持高位运行，温州、惠州成交环比翻番，镇江、连云港等增幅分别达35%、68%。

政策层面，国办发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确了保障性租赁住房基础制度和支持政策。《意见》明确保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，明确对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经批准允许改建为保障性租赁住房，利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。此外，强调加强金融支持，完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

地方层面，三亚拟定今后每月发布二手住宅成交参考价，引导机构合理发布挂牌价，南京规范房地产秩序，强调对开具购房证明时弄虚作假的将于2年或1年内不予受理其本人和家庭成员购房证明申请。此外，近期南京、重庆、合肥等多地出现银行房贷业务收紧，部分银行暂停了二手房贷款业务，甚至有银行暂停受理新房房贷业务。石家庄等多市严查学区房炒作，促进房地产市场平稳发展。

### 【楼市动态】

- 国务院：加快发展保障性租赁住房，扩大保障性租赁住房供给；
- 三亚：每月发布二手住宅成交参考价，引导机构合理发布挂牌价；
- 青岛：西海岸新区进一步降低落户条件，全面放开落户限制；
- 南京：出台购房证明新规，发现造假将连累家庭成员。

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

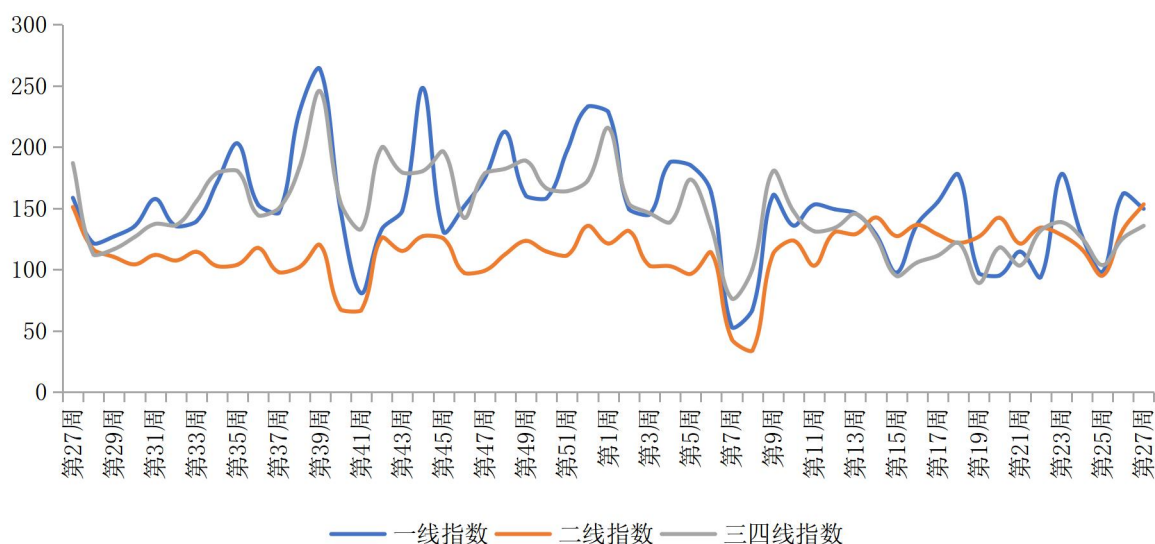
## 【成交概览】

2021年第27周整体成交继续回升。一线城市成交指数为149.65，环比下降12.20点；二线城市成交指数为153.21，环比上升20.56；三四线城市成交指数为135.74，环比上升10.12点。

**一线城市：**北京、广州、深圳成交明显回调，但仍维持相对高位，上海成交显著放量，周成交面积突破30万平方米，环比增187%。

**二线城市：**整体成交继续走高，尤其是重庆、武汉等城市，销售表现依旧强势，周成交面积接近100万平方米，创年内单周新高，长沙、成都成交发力，环比增长超四成，但南京、苏州、宁波成交高位回调至周平均水平，环比降幅超20%。

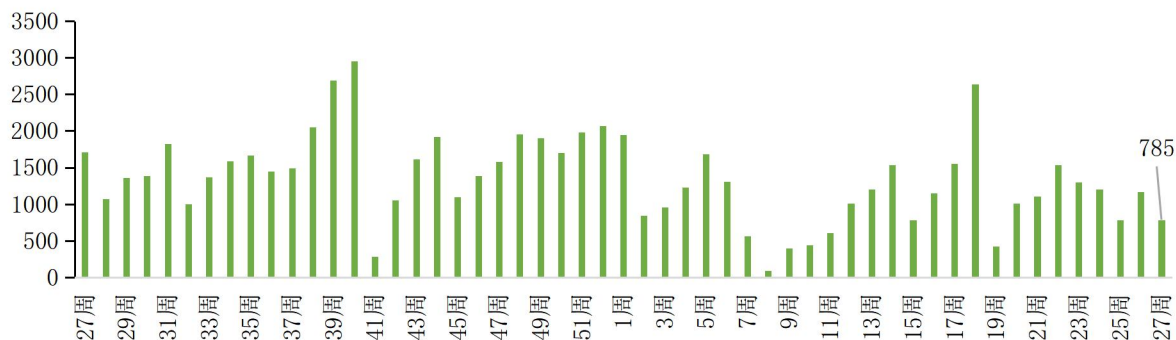
**三四线城市：**六成城市成交回落，但头部城市成交持续强劲，支撑整体成交维持高位运行，温州、惠州成交环比翻番，镇江、连云港等增幅分别达35%、68%。



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 【供应概览】

2021年第27周，全国重点城市共取得预售证面积785万平方米，环比下降33%。



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统



## 【政策汇总】

## 6月28日-7月4日中央及地方政府出台相关政策汇总

## ➤中央政策

| 日期   | 省市  | 主要内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7月5日 | 国务院 | <p>明确了保障性租赁住房基础制度和支持政策，全方位支持保障性租赁住房的发展，其重点是减轻保障性租赁住房的企业负担，大力增加保障性租赁房源供给；解决新市民、青年人等群体，特别是从事基本公共服务人员等群体的住房困难问题。</p> <p>《意见》明确，保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金；由政府给予政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，主要利用存量土地和房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。</p> <p>《意见》指出，城市人民政府要坚持供需匹配，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定年度建设计划，并向社会公布；加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。城市人民政府对本地区发展保障性租赁住房负主体责任，省级人民政府负总责。</p> <p>同时，《意见》明确对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经城市人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。</p> <p>此外，加强金融支持，《意见》强调，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。</p> |

## ➤地方政策

| 日期    | 省市  | 主要内容                                                                                                                 |
|-------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6月29日 | 三亚市 | 自6月29日起，三亚市房地产中介协会将根据三亚市二手住宅交易情况，对当月交易量靠前的商业小区成交价格情况进行统计分析，并每月定期发布全市部分商业小区二手住宅成交参考价格表，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，促进房地产市场运行稳定。 |
| 6月29日 | 南京市 | 开具购房证明相关流程时应明确若发现存在弄虚作假、虚报瞒报行为，将在2年或1年内不予受理本人和家庭成员的购房证明申请。                                                           |
| 7月2日  | 青岛市 | 《通知》表示，西海岸新区要创新用人机制，且全面放开西海岸新区落户限制。支持西海岸新区功能区探索实施聘任制、绩效考核制，允许实行兼职兼薪、年薪制、协议工资制等薪酬制度。                                  |

加快发展海洋经济。支持西海岸新区建设海洋特色鲜明的科教产业基地，推进科教与产业一体化发展。支持西海岸新区创建全国海洋经济发展创新示范区。

大力发展“四新”经济。支持西海岸新区建设国内一流的工业互联网产业园区。开展高端制造业“智变融合”试点，支持创建国家制造业高质量发展实验区、新型工业化产业示范基地。

推动全方位高水平对外开放。加快融入以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。完善与黄河流域各省（区）海关的协作机制。支持建设进口贸易促进创新示范区、中日（青岛）地方发展合作示范区，搭建国际开放合作战略平台。

高水平建设自由贸易试验区。围绕投资和贸易便利化实施制度创新，在西海岸新区全域率先复制自由贸易试验区改革经验。

着力打造一流营商环境。支持西海岸新区对标深圳、浦东新区、海南自贸港等先进地区，不断深化“放管服”改革，建设市场化、法治化、国际化的营商环境。

支持重大基础设施建设。规划建设青岛西至京沪高铁二通道连接线、青岛至日照高铁等重大交通项目。加快推进董家口港集疏运铁路规划建设。加快推进疏港型、园区型铁路建设，推动西海岸新区和青岛胶东国际机场高铁、高速、客运直达，打造胶东“一小时交通圈”。支持西海岸新区规划建设面向未来的城市交通体系，预留与周边地区轨道交通接点。

全国重点城市2021年第27周市场成交情况（单位：万m²）

| 分类    | 城市  | 第 27 周<br>成交面积 | 2021 年周平均<br>成交面积 | 7 月累计<br>成交面积 | 27 周成交面积<br>环比涨跌幅 |
|-------|-----|----------------|-------------------|---------------|-------------------|
| 一线城市  | 北京  | 26.3           | 19.0              | 11.0          | -27.1%            |
|       | 上海  | 30.4           | 18.2              | 22.1          | 186.8%            |
|       | 广州  | 21.9           | 24.2              | 9.5           | -41.3%            |
|       | 深圳  | 6.4            | 9.3               | 3.7           | -15.6%            |
| 二线城市  | 武汉  | 96.4           | 48.1              | 52.1          | 46.1%             |
|       | 重庆  | 85.7           | 51.3              | 85.7          | 36.2%             |
|       | 成都  | 51.7           | 47.5              | 29.6          | 45.3%             |
|       | 长沙  | 47.0           | 24.9              | 24.4          | 43.2%             |
|       | 青岛  | 38.5           | 29.6              | 14.0          | -3.4%             |
|       | 杭州  | 37.0           | 36.8              | 18.0          | 5.4%              |
|       | 南京  | 32.4           | 27.2              | 21.5          | -20.1%            |
|       | 苏州  | 27.0           | 19.3              | 8.6           | -34.8%            |
|       | 宁波  | 18.8           | 22.2              | 9.0           | -35.5%            |
|       | 福州  | 12.8           | 9.9               | 6.2           | 31.5%             |
|       | 大连  | 10.9           | 5.1               | 2.6           | 50.5%             |
|       | 南昌  | 10.3           | 10.2              | 5.9           | 127.0%            |
| 三四线城市 | 温州  | 29.5           | 19.2              | 11.3          | 110.1%            |
|       | 连云港 | 18.7           | 17.0              | 12.6          | 68.3%             |
|       | 镇江  | 18.2           | 10.5              | 12.4          | 35.4%             |
|       | 东莞  | 11.9           | 9.8               | 5.1           | -47.4%            |
|       | 惠州  | 8.8            | 5.7               | 4.4           | 96.2%             |
|       | 东营  | 6.9            | 5.6               | 4.0           | -22.8%            |
|       | 莆田  | 6.0            | 5.6               | 2.6           | -13.6%            |
|       | 肇庆  | 5.5            | 8.3               | 2.5           | -5.7%             |
|       | 泰安  | 4.4            | 5.1               | 1.6           | 1.3%              |
|       | 南通  | 4.4            | 1.3               | 1.6           | -23.3%            |
|       | 扬州  | 4.1            | 7.5               | 2.4           | -38.8%            |
|       | 南充  | 3.2            | 6.8               | 1.9           | -53.8%            |
|       | 舟山  | 3.1            | 2.7               | 1.1           | 19.4%             |
|       | 江门  | 1.4            | 2.1               | 0.5           | -30.3%            |

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

### 免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·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。