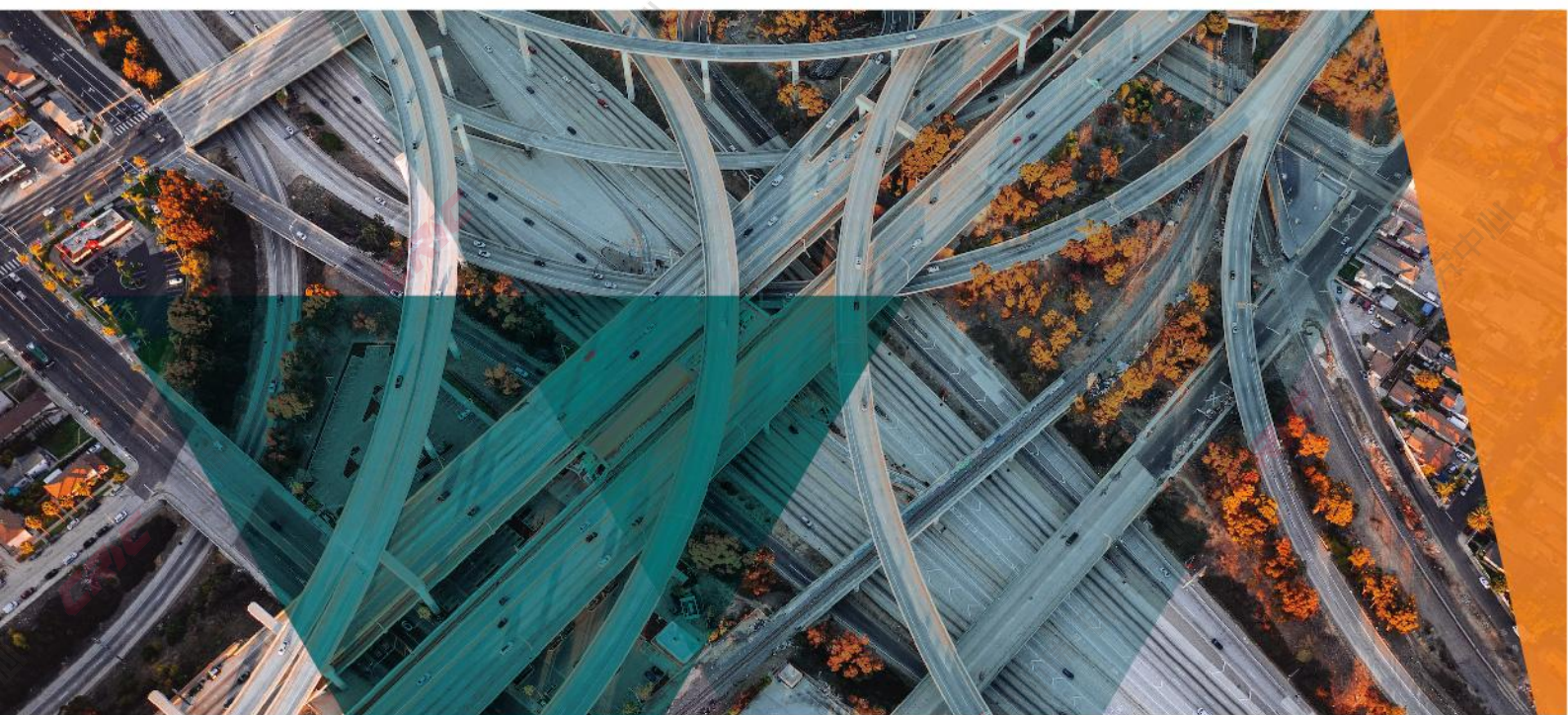


# 中国房地产 新房周报



深杭镐放松限购，

成交低位回升

### 【本周观点】深杭镐放松限购，成交低位回升

政策：9城政策放松，深圳分区放松限购、杭镐全面取消

供应：总量继续走低，上海6盘入围供应TOP10

成交：总量低位回升，平均去化率升至53%

### 【政策动态】9城政策放松，深圳分区放松限购、杭镐全面取消

第19周（5.6-5.12），**中央层面**，5月6日，财政部、住建部发布《关于开展城市更新示范工作的通知》，将选取15个城市更新示范城市，中央财政对示范城市给予定额补助。央行发布《2024年第一季度中国货币政策执行报告》，强调统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，继续保交楼贷款支持。**地方层面**，深圳、杭州、西安等9城政策放松，需求端主要涉及放松限购、放松限贷、放松落户、放松公积金贷款、发放购房补贴、支持“以旧换新”等方面。

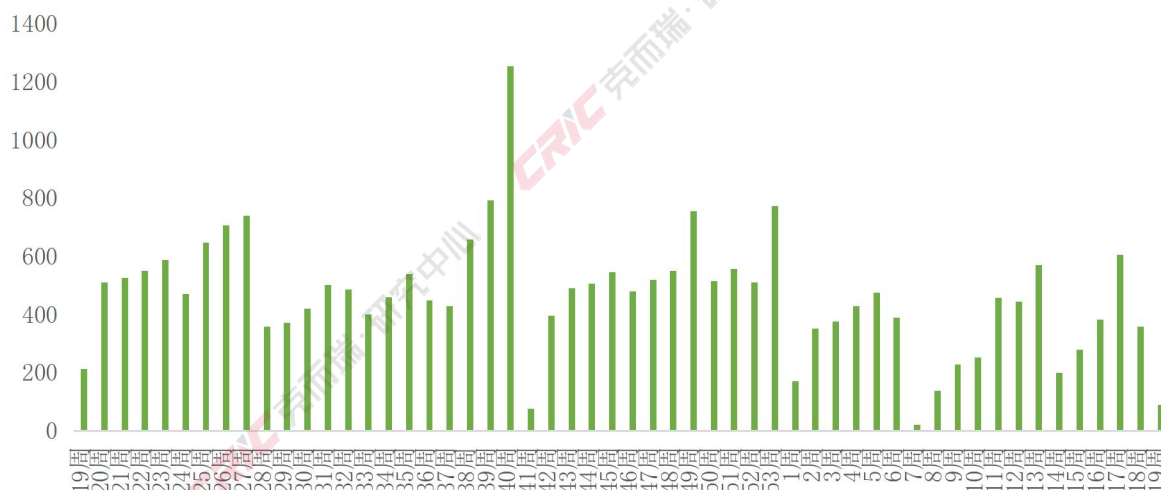
日期	部门	主要内容
5月6日	财政部住建部	持续推动老旧小区宜居环境建设
5月10日	央行	统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，继续保交楼贷款支持
5月6日	成都	成都发布住房发展计划，年内新增保障性租赁住房3万套
5月6日	武汉	武汉推出购房消费券支持措施，最高可抵10万元房款
5月6日	深圳	深圳住建局：分区优化住房限购政策，多孩户籍家庭可再购1套房
5月6日	武汉	武汉：仅有一套住房且正挂牌出售，办理新购房商贷时可认定首套
5月7日	无锡	无锡调整公积金政策：二套房首付比例降至20%
5月9日	山西省	山西调整公积金贷款政策，最高额度提至100万元
5月9日	西安	西安：全面取消住房限购措施
5月9日	杭州	杭州：全面取消住房限购，取得合法产权住房可申请落户
5月10日	绍兴	绍兴试行新住房公积金办法，放宽灵活就业人员缴存使用条件
5月11日	石家庄	石家庄调整租房提取公积金政策：年提取上限最高达1.8万元
5月11日	南京	南京：可改建或收购存量住房用作保障房
5月11日	北京市	北京市住建委发布2024年住房发展年度计划
5月12日	沈阳	沈阳放宽落户政策，含取消积分落户名额限制等十条
5月13日	佛山	佛山出台13项新措施优化房地产市场，放宽购房入户政策

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

## 【新增供应】总量继续走低，上海6盘入围供应TOP10

2024年第19周，全国重点城市取得预售证面积共计89万平方米，环比下降75%。重点城市供应面积TOP10项目中，上海有6个项目入围，其中金桥碧云澧悦以4.4万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）

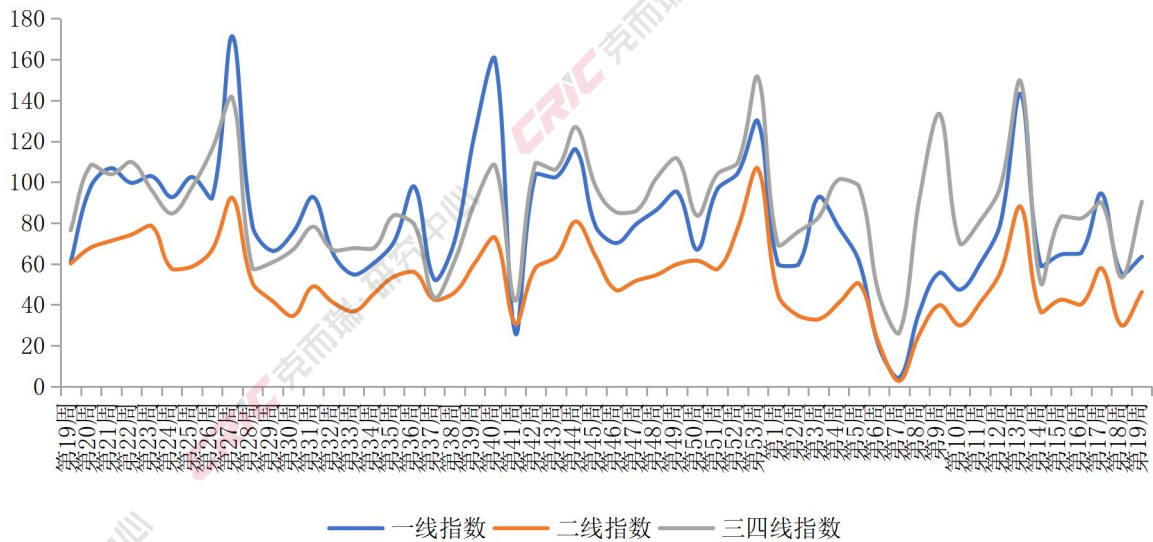
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
上海	金桥碧云澧悦	5月11日	394	43892
上海	招商臻境	5月11日	338	37089
苏州	狮山金茂府	5月7日	196	36068
上海	静安玺樾	5月11日	307	35408
上海	保利·光合上城	5月11日	279	30286
长沙	金地大成雅颂	5月10日	212	26383
上海	宝华紫薇花园	5月12日	224	24406
青岛	青特金茂中欧国际城·滨江悦	5月9日	180	19236
上海	凯德·茂名公馆	5月15日	75	18647
宁波	东宁府	5月6日	128	16047

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 【新房成交】总量低位回升，平均去化率升至53%

2024年第19周，各能级成交低位回升。具体来说，一线指数环比增加8.25点至63.45，上海成交继续回落，北广深转增。二线成交指数环比增长16.34点至46.16，成都、武汉、青岛成交发力，成交规模环比倍增，杭州、宁波成交维持相对高位，而重庆、长沙成交回调。三四线成交指数环比增长37.04点至90.37，佛山、惠州成交放量，江门、温州有所回落。

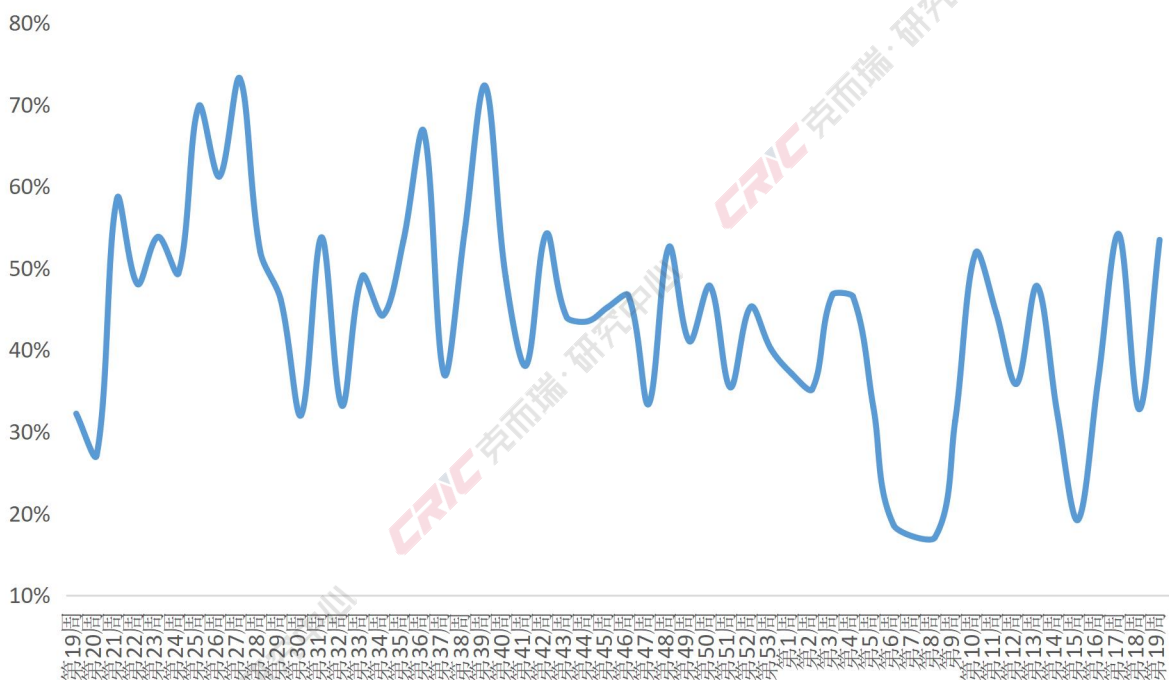
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第19周，重点监测城市开盘去化率为53%，环比增长20个百分点。开盘项目数量方面，重点监测城市中，杭州有5个项目推盘，南京有2个项目开盘或加推，西安等城市有1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）

城市	项目	区域	开盘时间	推售套数	认购率
杭州	月咏和风里	萧山区	5月5日	369	100%
杭州	溪映明月轩	拱墅区	5月5日	118	100%
杭州	金沙御湖境	钱塘区	5月5日	31	55%
西安	绿城春鸣里	经开区	5月5日	135	23%
南京	金基新睿樾府	秦淮	5月5日	76	13%
杭州	星颂府	临安区	5月4日	127	13%
杭州	杭启云城府	余杭区	5月4日	80	11%
南京	石林云城	雨花台	5月5日	136	2%

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19周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第19周成交面积	2024年周平均成交面积	5月累计成交面积	19周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	9.7	9.6	11.4	12.5%
	上海	5.3	10.3	8.5	-45.9%
	广州	15.9	9.9	20.1	75.7%
	深圳	4.6	4.1	6.6	35.1%
二线城市	成都	32.8	22.8	33.1	170.2%
	杭州	14.5	11.4	18.7	17.3%
	武汉	14.3	11.9	15.8	366.0%
	青岛	12.9	13.4	14.8	88.2%
	重庆	10.2	8.1	26.8	-38.8%
	宁波	8.8	6.1	9.9	88.0%
	长沙	7.8	6.0	15.9	-33.9%
	南京	6.5	4.1	7.3	117.8%
	苏州	6.3	6.0	7.2	60.4%
	福州	4.1	2.1	5.8	68.2%
	大连	1.2	2.2	1.4	64.9%
	三四线城市	佛山	22.0	14.8	27.4
惠州		10.5	6.4	11.3	240.2%
江门		7.1	6.0	10.5	-0.7%
温州		6.2	11.6	7.6	-32.5%
中山		5.9	3.4	8.3	47.3%
汕头		5.3	3.8	8.9	5.7%
肇庆		4.2	3.6	5.5	74.7%
东莞		3.9	3.2	3.9	---
扬州		3.7	2.3	4.1	597.4%
南通		3.1	1.6	3.1	699.3%
南充		2.2	5.3	2.7	95.1%
韶关		1.6	2.9	1.9	207.3%
泰安		1.4	2.5	1.5	320.8%
莆田		1.2	1.2	1.6	10.9%

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。