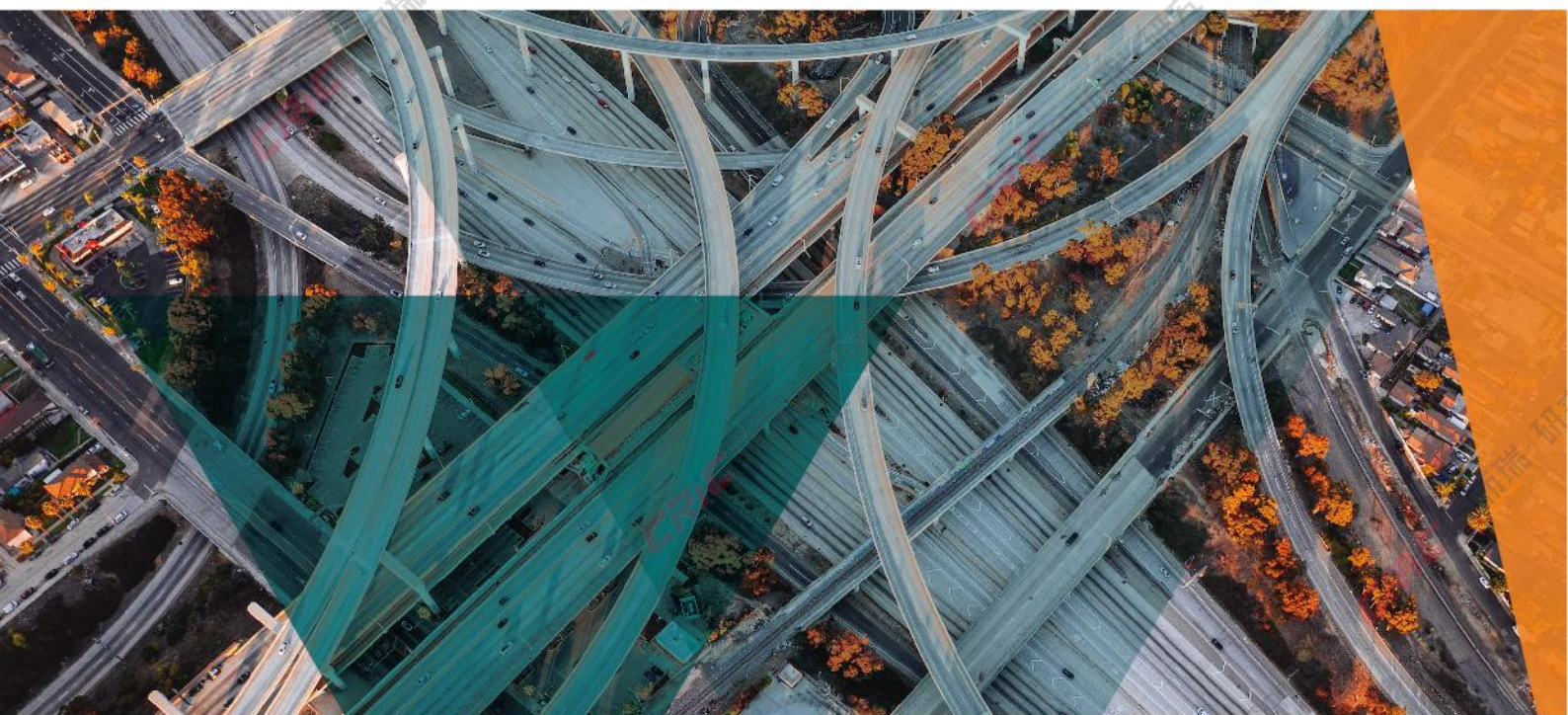


中国房地产 新房周报



京津放松限购，供应续增成
交回调

【本周观点】京津放松限购，供应续增成交回调

政策：政治局会议定调“去库存”，北京、天津等 14 城政策松绑

供应：总量环比续增，京汉各 2 盘入围供应 TOP10

成交：总量环比回调，平均去化率降至 33%

【政策动态】政治局会议定调“去库存”，京津等14城政策松绑

第 18 周（4.29-5.5），**中央层面**，4 月 30 日，中央政治局会议强调，继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。自然资源部发文，合理控制新增商品住宅用地供应，商品住宅去化周期超过 36 个月的，应暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，直至商品住宅去化周期降至 36 个月以下；商品住宅去化周期在 18 个月（不含）-36 个月之间的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。**地方层面**，北京、天津等 14 城政策放松，需求端主要涉及放松限购、放松限贷、放松限售、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。

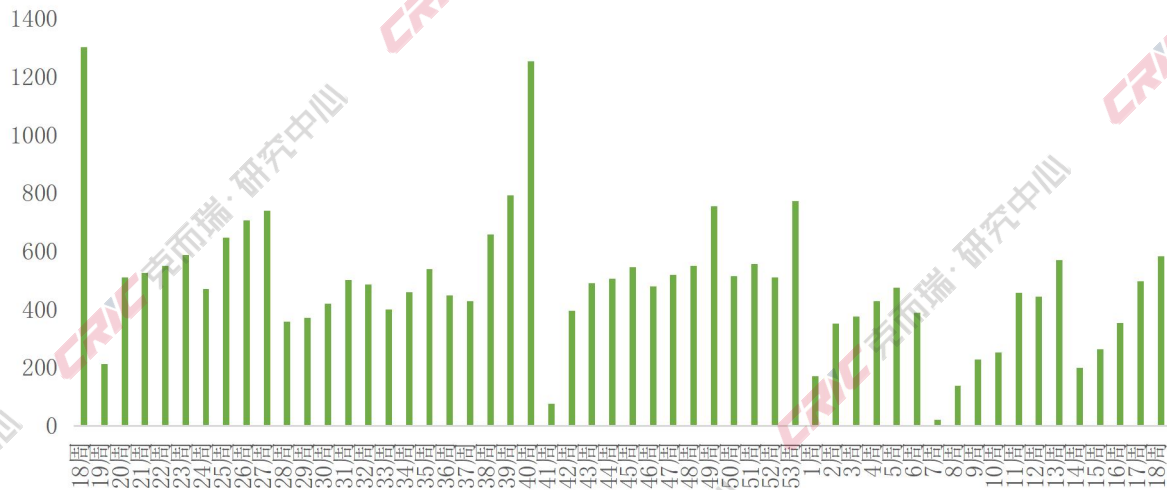
日期	部门	主要内容
4 月 30 日	自然资源部	合理控制新增商品住宅用地供应
4 月 30 日	中央政治局	要统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施
4 月 28 日	东莞	非户籍居民居住证满 1 年可申请入户，6 月 1 日起实施
4 月 28 日	常州	常州调整人才住房资助政策，资助资金可用于购买商品房
4 月 29 日	盐城	盐城大力支持“刚需购”、全力支持“返乡购”
4 月 29 日	大连	今年全市计划供应房地产用地 316 公顷，支持房屋“卖旧买新”
4 月 30 日	北京市	北京调整住房限购政策，符合条件家庭五环外可新购一套
4 月 30 日	中山	中山发布房地产新政，含实施购房补贴等八条措施
4 月 30 日	上海	上海修订农民集中居住政策，明确安置地块土地出让起始价
4 月 30 日	上海	上海鼓励城市更新路径实施养老设施，助力存量资源优化利用
4 月 30 日	南通	南通通州区发布促进商品住宅市场销售若干措施
4 月 30 日	河南省	抓好房地产领域“三大工程”建设，打好打赢郑州“保交楼”攻坚战
4 月 30 日	成都	成都新政：停车位可预售，单套业主可买 4 个车位
4 月 30 日	天津	津籍居民市内六区 120 平以上新房不限购，北京河北居民享受本市居民资格
4 月 30 日	惠州	惠州取消住房限售政策，购房每套最高赠送 1 万元消费券
5 月 2 日	阳江	广东阳江发布 26 条房产新政，买房发放消费券还可退税
5 月 2 日	德州	德州住房公积金贷款额最高至 70 万元，多子女家庭可多贷 15 万元
5 月 2 日	泰州市靖江市	鼓励企业开展“以旧换新”，置换的存量住房可用作保障性房源
5 月 3 日	肇庆	5 月 1 日起，商品房将实行按套内面积计价宣传销售
5 月 3 日	南京	南京都市圈九城实现公积金互认互贷，支持职工跨城购房使用
5 月 4 日	深圳	深圳住房限购政策取消传闻，深圳住建局：以官方公布为准

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

【新增供应】总量环比续增，京汉各2盘入围供应TOP10

2024年第18周，全国重点城市取得预售证面积共计584万平方米，环比增长17%。重点城市供应面积TOP10项目中，武汉、北京各有2个项目入围，此外长沙卓越洋湖晴翠以6.9万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）

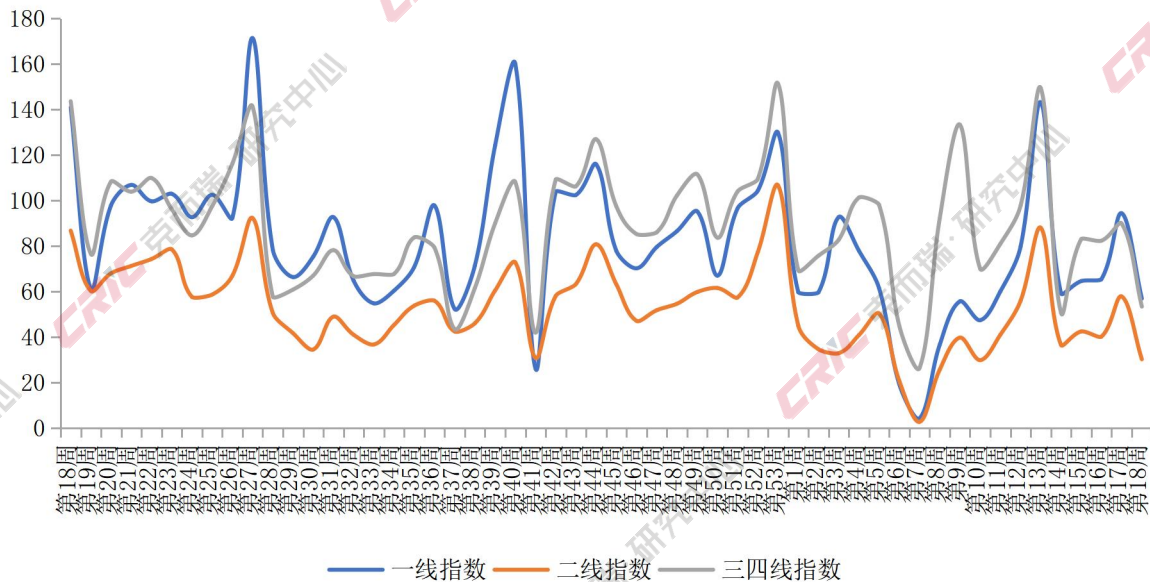
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
长沙	卓越洋湖晴翠	4月30日	754	68829
南京	鲁能硅谷公馆	5月3日	536	52254
台州	伟星·观湖上品	4月28日	407	50875
河源	骏景新城西区	4月29日	404	49028
北京	缦云 one	5月1日	218	48802
宁波	中海江湾樾	4月28日	379	44456
上海	大华梧桐樾	4月29日	355	38176
武汉	国铁城投国樾滨江	4月30日	187	36333
北京	帅府·京彩世界	5月1日	270	35088
武汉	电建地产洺悦江湾	4月30日	236	34873

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】总量环比回调，平均去化率降至33%

2024年第18周，受假期影响，各能级成交环比均回落。具体来说，一线指数环比下降37.48点至56.89，上海、广州、深圳回落4成以上。二线成交指数环比下降27.60点至30.19，重庆、杭州成交环比基本持平，长沙成交发力，环比不降反增77%，其余城市成交走低。三四线成交指数环比下降36.53点至53.34，佛山、温州成交高位回落，江门、汕头成交持增。

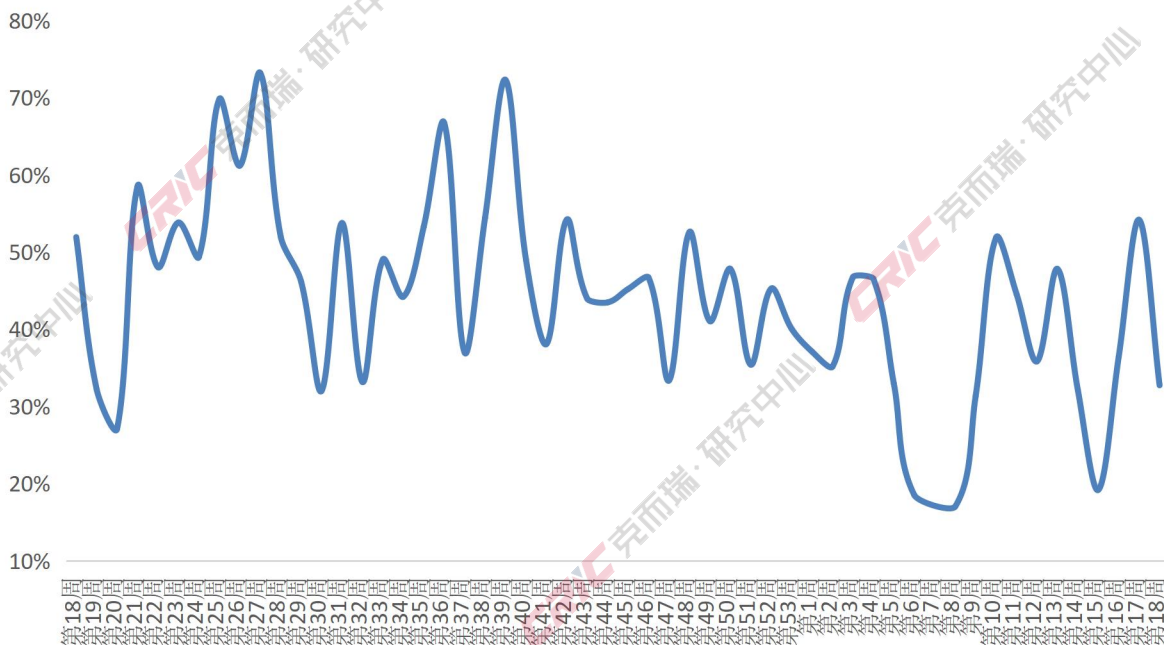
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第18周，重点监测城市开盘去化率为33%，环比下降21个百分点。开盘项目数量方面，重点监测城市中，上海有6个项目推盘，南京有3个项目开盘或加推，天津、长沙等城市有2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	天津	信达格调美古花园 A 地块	和平	4 月 27 日	90	100%
	上海	香港置地启元	徐汇	4 月 29 日	80	100%
	上海	招商中旅·揽阅	闵行	4 月 27 日	304	69%
	长沙	中海阅山府	岳麓区	4 月 27 日	258	58%
	长沙	保利天瑞	岳麓区	4 月 27 日	124	52%
去化率后 5 位	南京	万科未来城	溧水	4 月 27 日	108	1%
	南京	建发璞云	雨花台	4 月 27 日	128	5%
	宁波	滨建潮映府	海曙	4 月 28 日	84	7%
	南京	保利博雅和著	秦淮	4 月 27 日	70	9%
	北京	中建·云境	丰台区	4 月 27 日	838	10%

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18周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第18周成交面积	2024年周平均成交面积	5月累计成交面积	18周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	8.6	9.5	1.7	-11.5%
	上海	10.8	10.7	4.1	-49.4%
	广州	9.0	9.6	4.2	-41.9%
	深圳	3.4	4.1	1.9	-45.3%
二线城市	重庆	16.6	8.0	16.6	-0.9%
	杭州	12.4	11.3	4.2	3.5%
	长沙	12.2	5.9	8.7	77.3%
	成都	12.1	22.3	0.3	-69.0%
	青岛	6.9	13.4	1.8	-59.3%
	宁波	4.7	6.0	1.1	-22.9%
	苏州	3.9	6.0	0.9	-49.0%
	武汉	3.1	11.7	1.4	-80.0%
	南京	3.0	4.0	0.8	-55.3%
	福州	2.4	2.0	1.7	-18.5%
	大连	0.7	2.3	0.2	-64.0%
	三四线城市	佛山	12.0	14.4	5.4
温州		9.2	11.9	1.4	-46.4%
江门		7.1	5.9	3.4	15.1%
汕头		5.0	3.7	3.6	27.2%
中山		4.0	3.3	2.4	-16.7%
惠州		3.1	6.2	0.8	-65.5%
肇庆		2.4	3.6	1.3	-41.7%
南充		1.1	5.4	0.5	-17.9%
莆田		1.1	1.2	0.4	-38.7%
扬州		0.5	2.3	0.4	-80.7%
韶关		0.5	3.0	0.3	-41.8%
南通		0.4	1.6	0.0	-86.3%
泰安		0.3	2.5	0.1	-60.4%
舟山		0.3	0.8	0.1	-64.7%

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。