

中国房地产 新房周报

厦门等 17 城政策再优化，供求止跌回升

【本周观点】厦门等17城政策再优化，供求止跌回升

政策：三部门强调一视同仁支持房企融资，厦门等 17 城政策再优化

供应：总量回升，上海 4 盘入围供应 TOP10

成交：总量小幅回升，平均去化率降至 33%

【政策动态】三部门强调一视同仁支持房企融资，厦门等17城政策再优化

第 47 周（11.13-11.19），**中央层面**，央行、金监局、证监会等三部门联合召开金融机构座谈会，强调要一视同仁满足不同所有制房企合理融资需求，对正常经营房企不惜贷、抽贷、断贷。财政部提前下达明年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算。**地方层面**，广州、厦门等 17 城政策优化，主要涉及放松限购、放松限贷、放松公积金贷款、放松落户、发放购房补贴等方面。

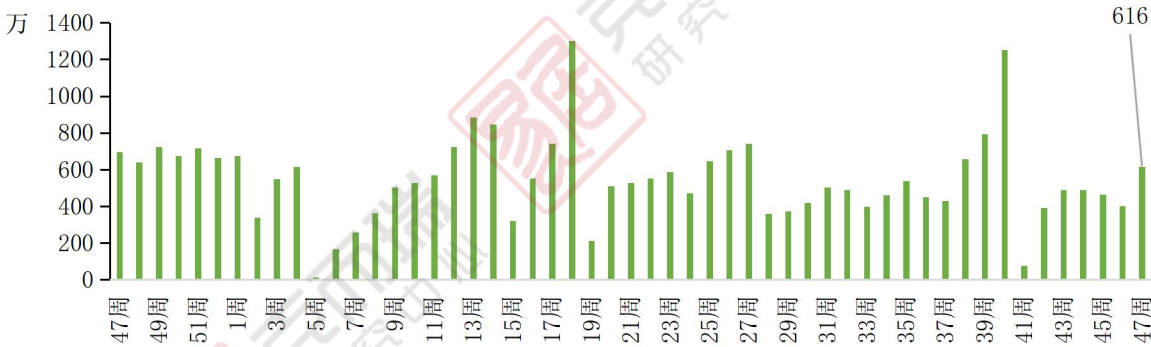
日期	部门	主要内容
11 月 12 日	金融监管总局	促进金融与房地产良性循环，大力支持城中村改造等三大工程
11 月 16 日	财政部	财政部提前下达明年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算
11 月 17 日	央行、金监局、证监会	一视同仁满足不同所有制房企合理融资需求，对正常经营房企不惜贷、抽贷、断贷
11 月 13 日	昭通	公积金住房贷款住房套数认定以购房所在地登记信息为准
11 月 13 日	商丘	支持企事业单位集中团购商品住房解决职工住房问题
11 月 14 日	抚州市南城县	三孩家庭购房每平方米最高补贴 500 元
11 月 14 日	衢州	144 平米以上房屋不再限制转让，商品住宅地块不限价出让
11 月 14 日	保山	鼓励各县对购买商品房的给予阶段性补贴
11 月 14 日	广州	公积金实行“认房不认贷”，首套房最低首付比例 20%
11 月 14 日	茂名	广东茂名提高公积金贷款额度，最高可贷额度提至 55 万元
11 月 15 日	厦门	厦门岛内取消限购政策，多孩家庭购买第二套房认定为首套
11 月 15 日	攀枝花	支持房地产开发企业组织团购活动，每月可申请 10 套特价房源
11 月 15 日	上饶	购买改善型自住商品房再次申请公积金贷款，首付最低 30%
11 月 16 日	信阳	进一步支持符合条件的购房职工提取住房公积金
11 月 16 日	桂林市平乐县	继续施行购买县城商品房享受契税补贴等优惠政策
11 月 17 日	长沙	长沙取消自贸区人才引进落户家属随迁及投靠限制
11 月 18 日	北海	明年 3 月底前购新建商品住房，可提取公积金支付首付
11 月 18 日	西昌	生育多子女家庭商业贷款购买第三套住房，认定为二套住房
11 月 18 日	广元	拟出台楼市新政，市城区新出让土地所建商品住宅由企业根据市场自主定价
11 月 18 日	鄂州	阶段性调整住房公积金贷款额度，支持团购商品住房

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

【新增供应】总量回升，上海4盘入围供应TOP10

2023年第47周，全国重点城市取得预售证面积616万平方米，环比增长54%。重点城市供应面积TOP10项目中，上海有4个入围项目，此外杭州云启之江以11.4万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）

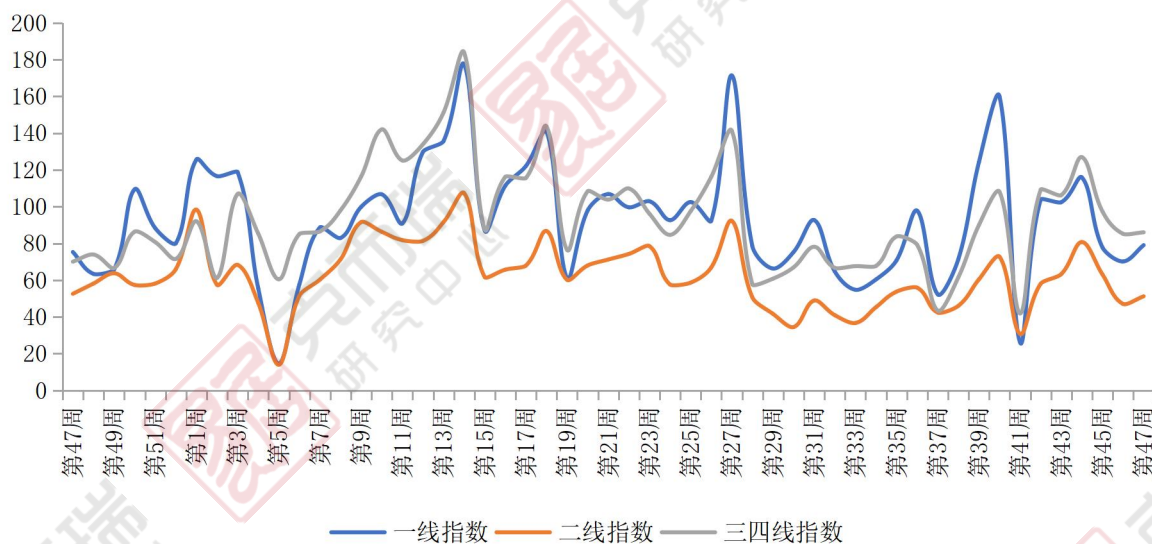
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
杭州	云启之江	11 月 14 日	474	114185
上海	金融湾·晶二期	11 月 16 日	667	94081
杭州	云上凤栖	11 月 14 日	341	60863
上海	金桥碧云澧悦	11 月 17 日	449	51385
茂名	雅航和院	11 月 14 日	182	38468
苏州	路劲君和居	11 月 16 日	123	36628
青岛	碧桂园·蓝谷之光	11 月 11 日	229	35708
温州	天湖映院	11 月 15 日	656	33913
上海	金港星海湾	11 月 12 日	304	33560
上海	华纺·棠樾	11 月 12 日	360	31764

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】总量小幅回升，平均去化率降至33%

2023年第47周，各能级成交指数小幅回升。具体来说，一线指数环比增长8.86点至79.03，上海、广州成交转增，北京、深圳继续走低。二线成交指数环比增长4.16点至51.21，成都成交再度发力，环比增长近3成至47万平，武汉、青岛等成交低位回升。三四线成交指数环比增长0.82点至86.02，佛山、韶关、韶关等成交放量，成交规模及增幅领跑三四线，但惠州、南充等成交腰斩式回落。

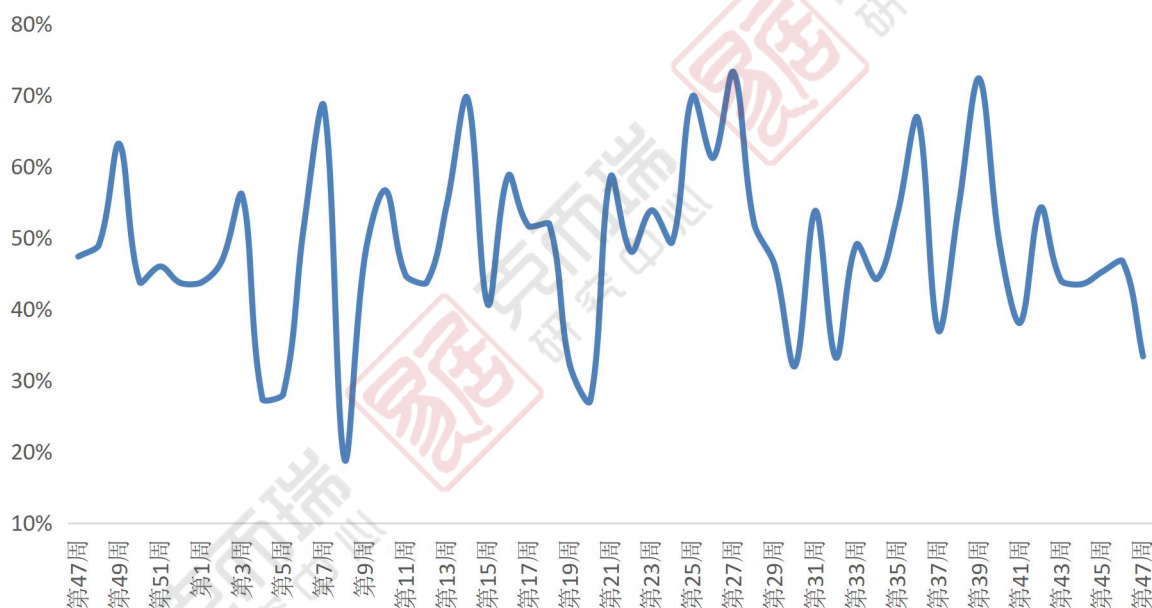
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第47周，重点监测城市开盘去化率降至33%，环比下降14个百分点，主要因为本周推售项目多为郊区盘，区位欠佳导致去化表现一般。开盘项目数量方面，本周杭州有10个项目开盘加推，上海有7个项目入市，武汉有4个项目推售。销售表现方面，苏州单盘开盘项目取得60%以上平均去化率，而厦门、天津等不足20%。

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 10 位	上海	兰香湖雅苑	闵行	11 月 14 日	208	100%
	杭州	运萃府	萧山区	11 月 11 日	200	100%
	杭州	玉海棠里	余杭区	11 月 11 日	167	95%
	杭州	阳珀别院	富阳区	11 月 11 日	17	82%
	杭州	咏溪云庐	余杭区	11 月 11 日	144	75%
	苏州	和月泊庭	姑苏区	11 月 11 日	157	64%
	杭州	鹭云熙府	余杭区	11 月 11 日	116	61%
	武汉	宝业璞园	东湖高新	11 月 11 日	76	51%
	杭州	萃栖云庐	余杭区	11 月 12 日	78	51%
	上海	保利·光合上城	闵行	11 月 14 日	228	46%
去化率末 10 位	厦门	象屿西溪云境	同安区	11 月 13 日	105	0%
	厦门	水晶芸溪 5 期	同安区	11 月 11 日	192	4%
	杭州	崇文栖云府	临安区	11 月 12 日	192	4%
	厦门	建发缦玥长滩	海沧区	11 月 11 日	148	5%
	上海	华纺·棠樾	金山	11 月 12 日	360	6%
	上海	金港星海湾	南汇	11 月 12 日	304	6%
	武汉	弘阳天悦	汉阳	11 月 11 日	255	7%
	杭州	大华峰汇华城	富阳区	11 月 11 日	208	7%
	天津	中海左岸源境	河西	11 月 11 日	92	11%
	常州	锦艺旭辉都会江来	经开区	11 月 11 日	22	14%

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47周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第 47 周 成交面积	2023 年周平均 成交面积	11 月累计 成交面积	47 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	9.8	14.2	30.1	-14.6%
	上海	16.3	16.9	31.2	65.2%
	广州	13.7	15.7	33.8	15.9%
	深圳	5.5	6.2	18.9	-22.5%
二线城市	成都	46.8	37.2	110.4	28.2%
	杭州	18.0	19.9	50.9	-21.2%
	武汉	15.4	23.7	36.9	54.5%
	青岛	13.4	22.2	32.1	32.4%
	重庆	9.1	14.3	32.7	-13.9%
	苏州	8.6	11.1	23.8	-13.8%
	南京	7.2	10.4	23.0	-9.9%
	宁波	7.0	10.1	14.8	25.4%
	长沙	6.4	12.8	24.9	-18.6%
	福州	1.8	3.2	4.8	-8.6%
	大连	1.5	0.9	3.0	43.7%
	佛山	18.1	17.8	39.2	54.7%
	韶关	10.3	2.9	16.5	99.9%
	汕头	8.5	4.8	15.7	102.3%
三四线城市	惠州	7.1	4.1	29.8	-54.2%
	温州	5.9	12.9	14.9	26.4%
	江门	5.7	9.2	14.2	11.5%
	肇庆	5.1	6.0	11.8	34.4%
	东莞	4.6	5.9	11.1	48.3%
	中山	3.9	4.4	11.8	-11.3%
	泰安	2.6	3.2	6.7	13.2%
	南充	1.6	4.0	17.4	-87.8%
	扬州	1.4	2.9	3.9	4.1%
	舟山	0.9	1.2	1.8	31.6%
	莆田	0.8	1.9	3.2	-7.1%

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、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。