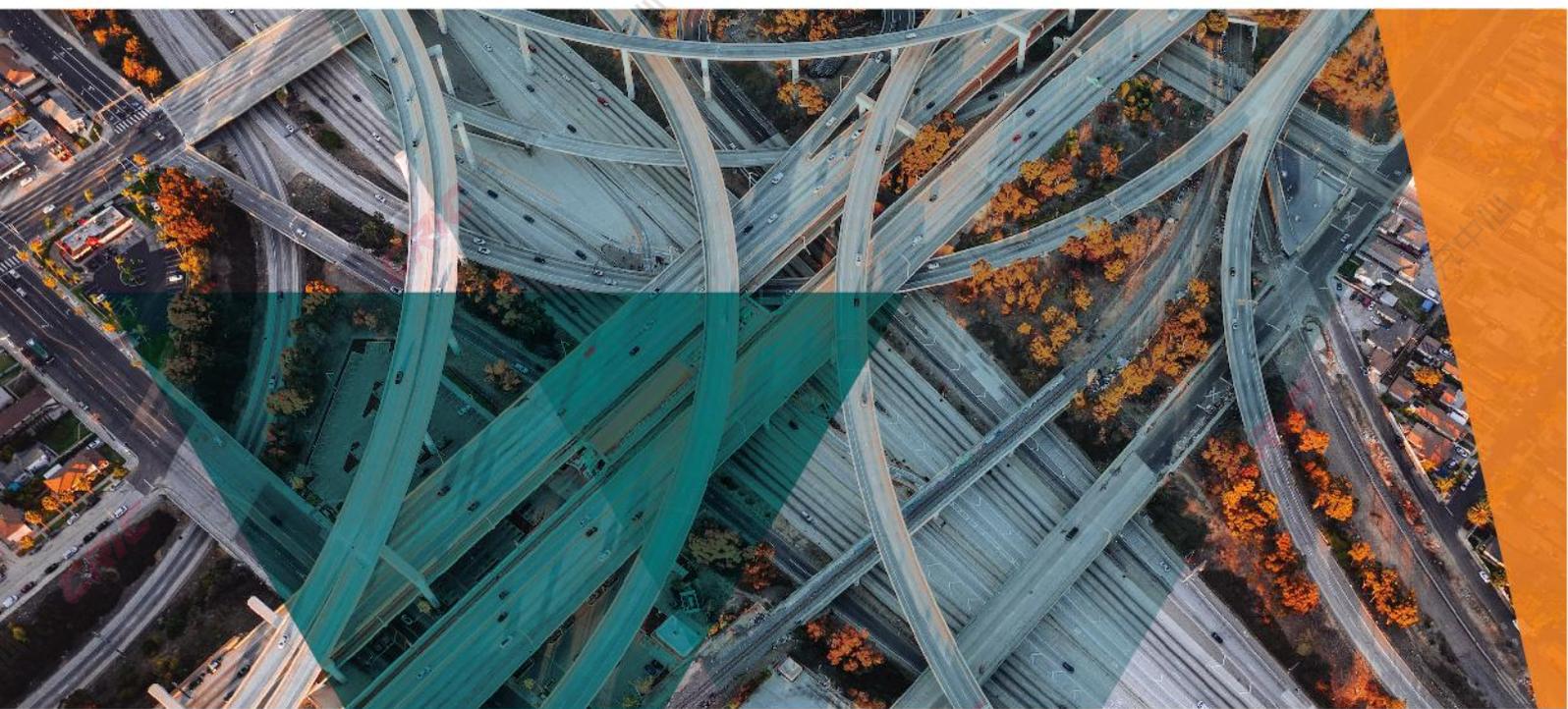


中国房地产 新房周报



30 城 50 周成交环增 14%，

一线放量增幅达 5 成

【政策动态】中央推动房地产止跌回稳，杭州等15省市出台稳市场政策

第50周（12.09-12.15，下同），周内政治局会议指出，将“实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，充实完善政策工具箱，加强超常规逆周期调节”、“扩大国内需求”、“稳住楼市股市”。周内中央经济工作会议明确，将持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。周内中央部委的接连发声，为2025年行业发展定调，来年行业将加速化解风险，促进供求关系平衡。联系周内住建部披露网签数据来看，10月、11月新房成交环比均持续向好，行业需求侧表现已在加速筑底之中。地方层面，杭州出台容积率新规，对符合要求的配建公共服务设施，可不纳入容积率计算。整体来看，本周共有15个城市出台了稳市场新规，涉及公积金、税费减免、白名单、开发控规等方面，其中放松公积金贷款提及次数较多。

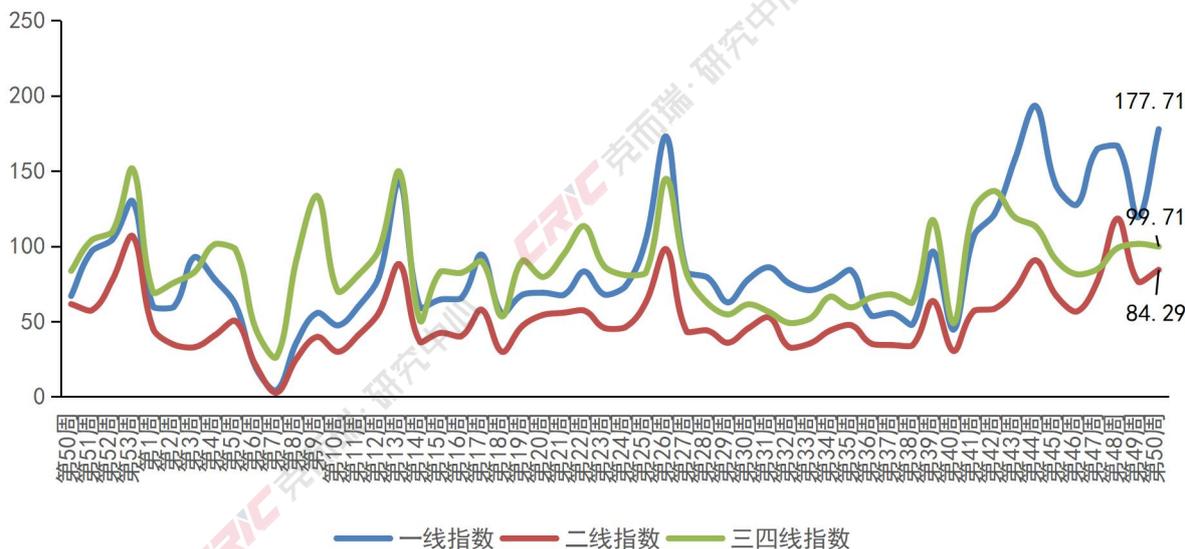
日期	省市	主要内容
12月9日	政治局会议	将执行适度宽松的货币政策，强调“稳住楼市”
12月10日	教育部联合六部门	将符合条件的教师纳入城镇住房保障范围
12月12日	中央经济工作会议	持续用力推动房地产市场止跌回稳
12月9日	通辽	支持公积金支付购房首付 贷款额度提升至25倍
12月9日	大同	购房首付比例降低 可同时提取父母或子女住房公积金
12月9日	上海	率先探索超大城市新型城镇化道路
12月9日	河南	普通标准住宅增值额20%以下免征土地增值税
12月10日	襄阳	公积金最高贷款额度提至80万元 贷款期限可延长至退休后十年
12月10日	无锡	聚力推动房地产市场止跌回升、回稳向好
12月10日	昆明	全力推动房地产市场平稳健康发展 支持创新型产业用地
12月12日	衡阳	商品房销售按套内建筑面积计价
12月12日	广西	扩大“白名单”项目覆盖范围，纳入新增住房开发贷款对应项目
12月12日	石家庄	可提取本人及配偶名下住房公积金支付购房首付款
12月12日	益阳	提高公积金最高贷款额度 二胎及以上家庭最高贷款额度为72万元
12月12日	临汾	12月1日后购买住房的 可同时提取父母、子女的住房公积金
12月12日	濮阳	买保障性住房的 可提取公积金支付首付款等购房款
12月13日	杭州	容积率新规：实施城市更新的项目，配建的公共服务设施可不纳入容积率计算
12月13日	运城	高层次人才及多子女家庭公积金贷款额度提至120万元

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

【新房成交】一二线指数环比持增，仅三四线环比微降1.8至99.71

2024年第50周成交指数稳中有增。一线指数环比增58.5点至177.71，二线成交指数环比增7.87点至84.29，三四线成交指数环比微降1.8点至99.71。

图：重点监测城市分能级成交指数

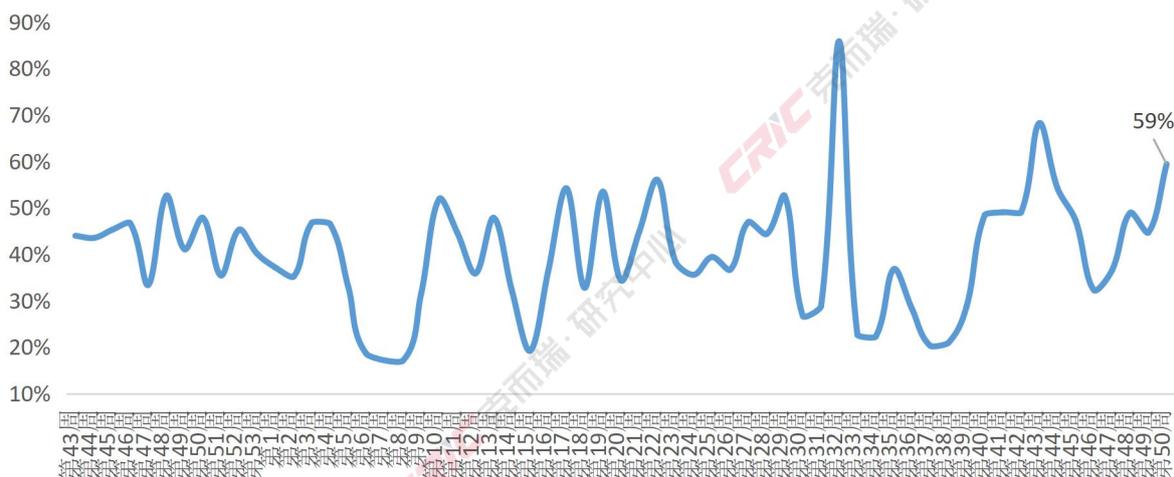


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【开盘去化】平均去化率波动上行增至59%，穗蓉甬长去化率均超8成

第50周，重点监测城市开盘去化率为59%，环比上涨14个百分点，本周去化率结构性提升主要得益于广州、成都、宁波、长沙等多城房企推盘提质缩量，仅1-2个盘入市，不过去化率均在8成以上。上海、杭州热点恒热，去化率TOP5项目中占据4席。

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	上海	保利·外滩序45	杨浦	2024/12/12	74	100%
	上海	保利·永兴里	静安	2024/12/11	117	100%

	杭州	滨运锦绣里	拱墅	2024/12/7	206	100%
	上海	陆家嘴太古源·源邸	浦东	2024/12/9	50	96%
	成都	保利花照天珺	金牛	2024/12/7	330	96%
去化率后 5 位	南京	保利博雅和著	秦淮	2024/12/8	36	11%
	杭州	宸樾世际轩	萧山	2024/12/7	100	11%
	南京	建发璞云	雨花台	2024/12/8	128	6%
	南京	华润置地中心	雨花台	2024/12/11	60	5%
	南京	中国铁建·花语湖畔	溧水	2024/12/8	32	3%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】30城12月累计同比仍增31%，一线周环比增5成韧性强

全国重点城市第50周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第50周成交面积	第50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	14.1	12.1%	28.1	27.2%	11.0
	上海	25.5	23.4%	48.4	44.1%	14.5
	广州	41.5	126.5%	61.9	115.5%	14.7
	深圳	18.0	21.2%	34.2	201.7%	7.0
二线城市	武汉	58.5	42.3%	103.5	186.5%	19.8
	成都	35.8	6.9%	70.2	-10.3%	23.7
	杭州	18.3	24.7%	41.2	-12.8%	14.9
	宁波	17.6	-37.7%	46.3	231.8%	10.1
	青岛	17.3	-17.3%	38.6	18.3%	14.4
	苏州	10.9	5.3%	22.0	-16.6%	7.6
	重庆	10.1	67.9%	33.0	14.0%	10.3
	长沙	7.7	5.7%	16.2	-27.0%	7.3
	大连	3.4	1.0%	6.8	-4.0%	2.1
	福州	3.1	3.1%	6.8	-0.4%	3.0
	三四线城市	佛山	20.1	-10.3%	45.2	0.1%
东莞		14.7	32.5%	26.4	187.7%	5.4
惠州		10.9	-11.6%	23.4	19.2%	7.2
温州		7.4	0.2%	14.9	12.4%	10.2
江门		5.9	-19.7%	14.3	40.5%	6.2
汕头		5.0	34.7%	9.0	-28.3%	3.9
中山		4.8	-16.9%	10.9	10.0%	4.5
肇庆		4.6	10.1%	9.0	-14.4%	3.7
泰安		4.5	40.1%	8.2	106.9%	2.4
扬州		2.3	5.2%	4.8	-33.5%	2.5
南通		1.9	-21.2%	4.3	-36.6%	1.9
莆田		1.5	-27.0%	3.7	30.0%	1.1
韶关		1.1	46.8%	1.9	-88.2%	1.9
南平		0.8	-25.5%	1.9	/	0.5
舟山		0.6	-72.2%	2.7	38.1%	0.9
九江	0.5	297.8%	0.7	100.7%	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。

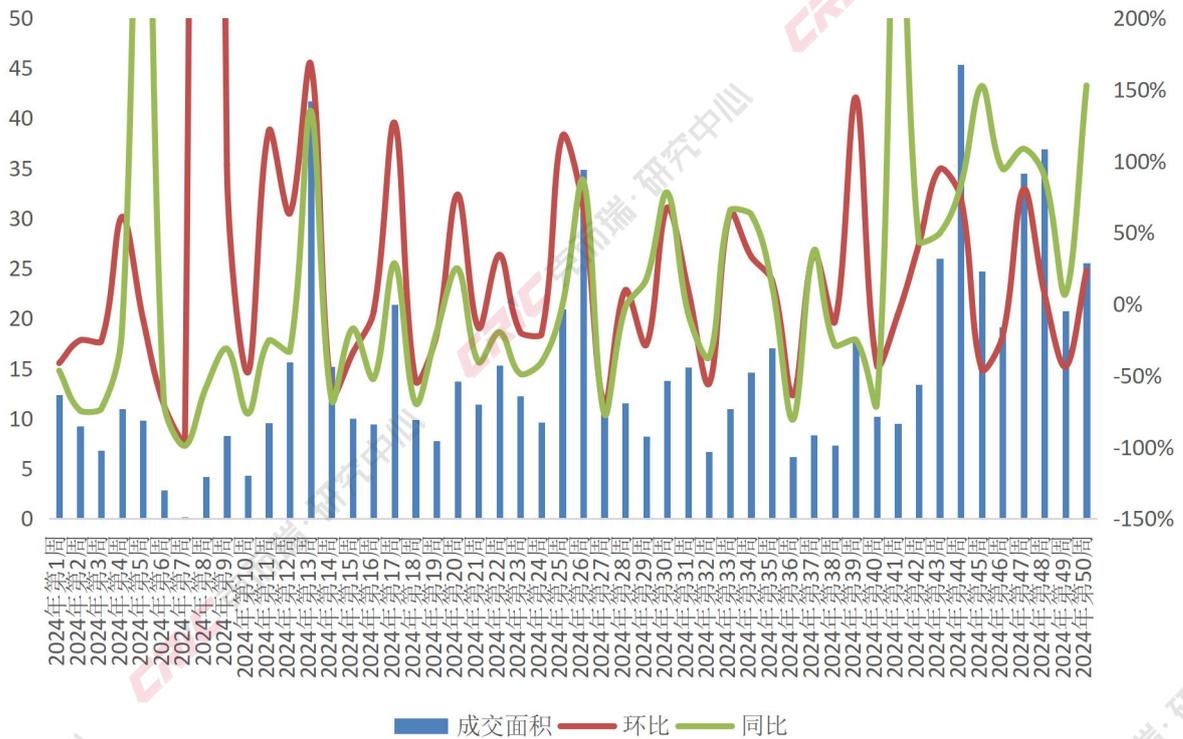
二线城市除重庆、哈尔滨、宁波、昆明为商品房数据，其它城市为商品住宅数据

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。

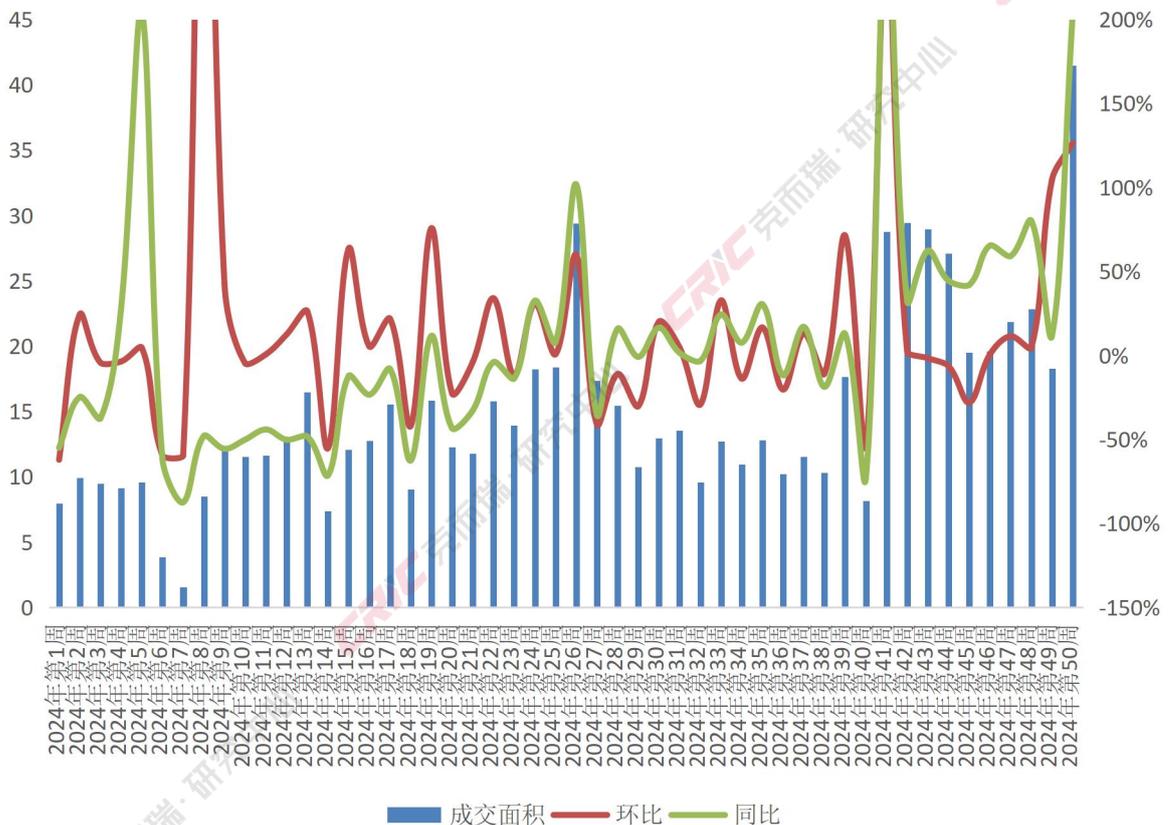
【重点城市】广州月中放量50周环比倍增，沪深杭环增2成热度延续

图：2024年第1周以来上海商品住房成交面积（万平方米）



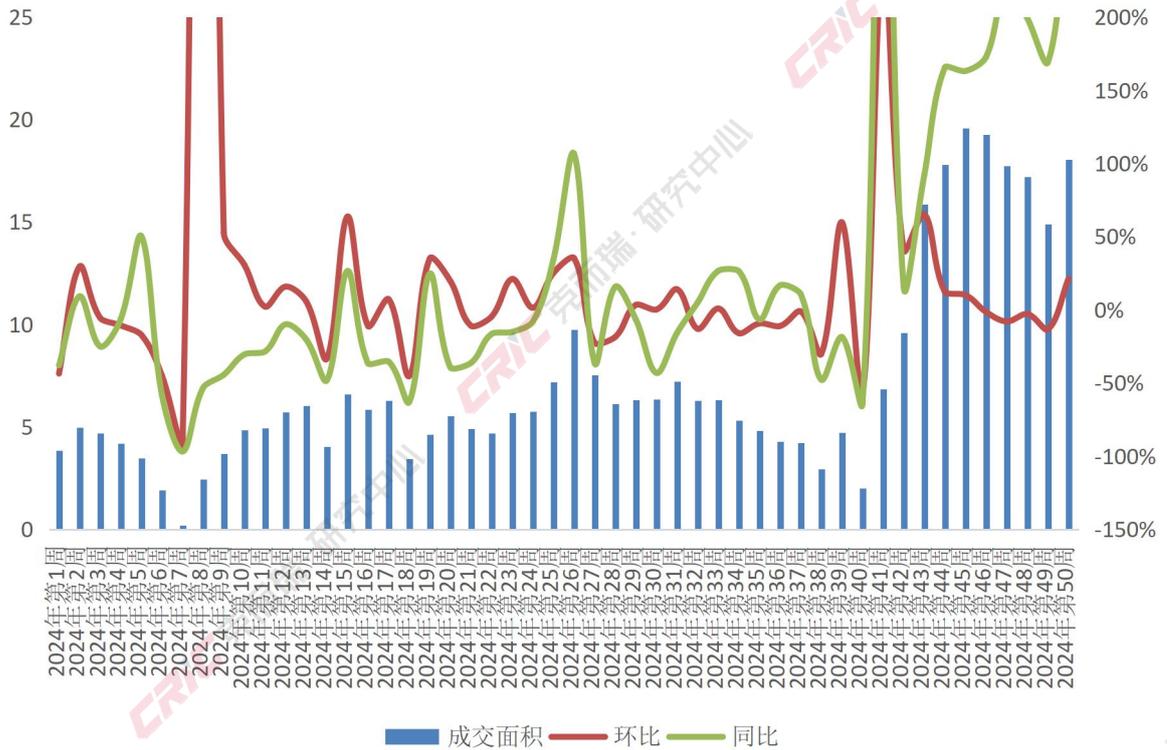
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图：2024年第1周以来广州商品住房成交面积（万平方米）



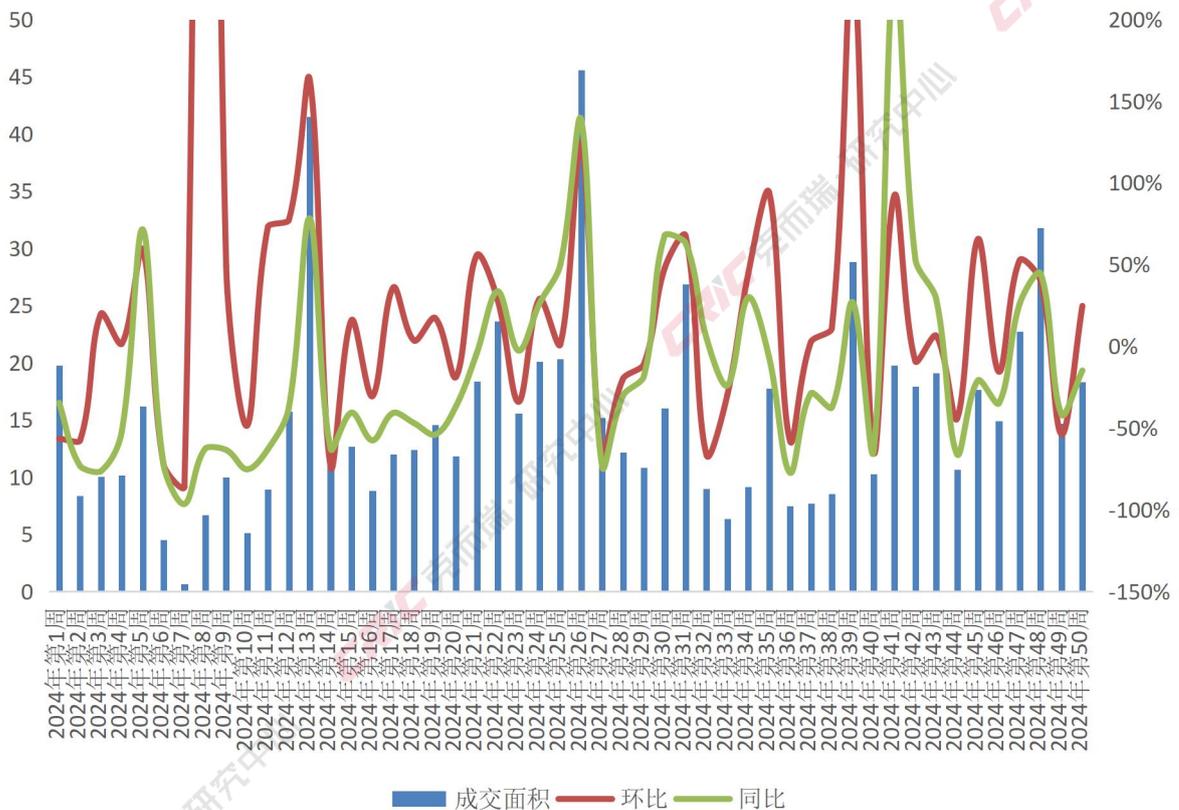
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图：2024年第1周以来深圳商品住房成交面积（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。