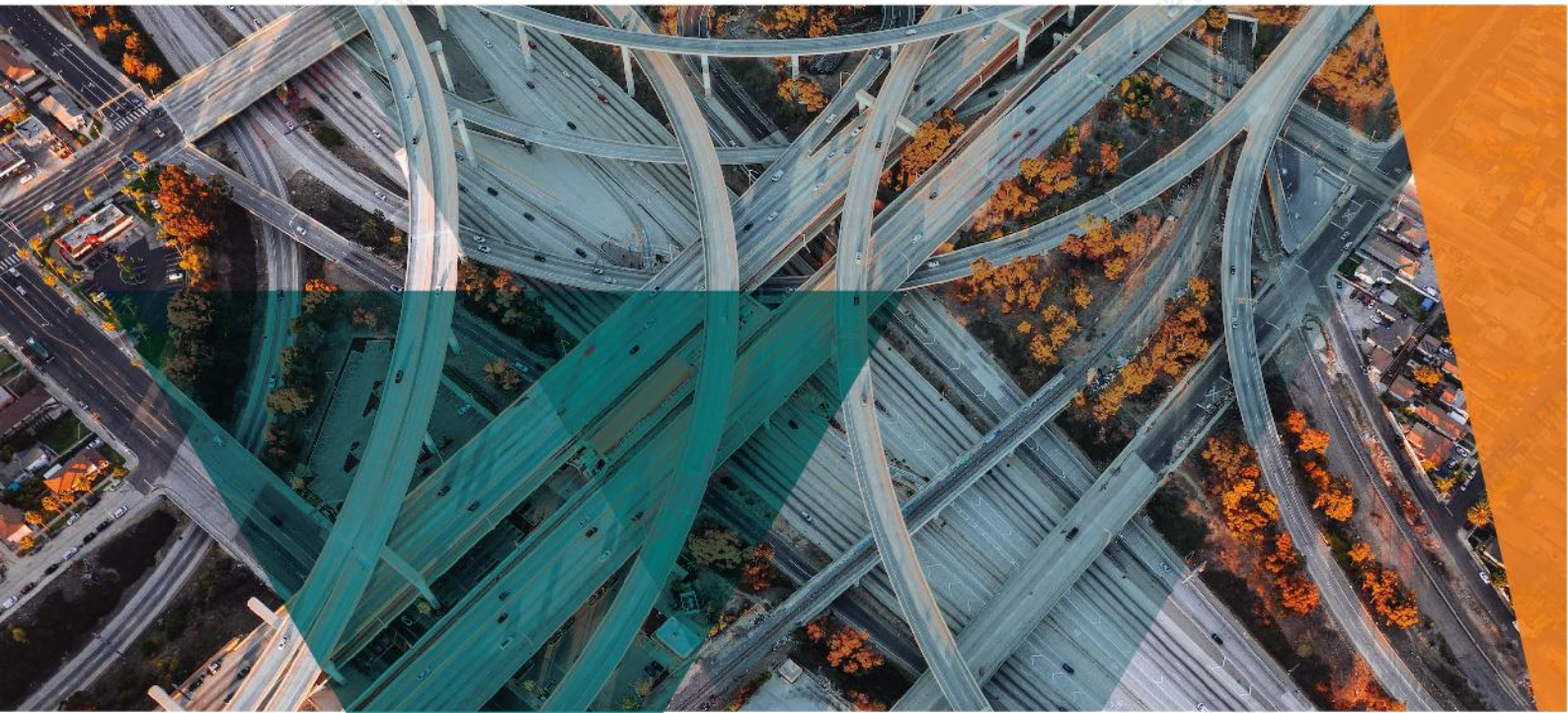


# 中国房地产 新房周报



北京等 34 城政策优化，  
成交环比小幅回落

## 【本周观点】北京等34城政策优化，成交环比小幅回落

政策：全国前8月旧改开工小区4.2万个，北京等34城政策调整

供应：总量环比回落，杭州2盘入围供应TOP10

成交：总量环比小幅回落，平均去化率升至21%

## 【政策动态】全国前8月旧改开工小区4.2万个，北京等34城政策调整

第37-38周（9.9-9.22），中央层面，9月18日住建部披露，1-8月份，全国新开工改造城镇老旧小区4.2万个。分地区看，江苏、吉林、青海、上海、重庆、江西等6个地区开工率超过90%。

地方层面，北京、大连等34城政策放松，主要涉及放松限贷、放松公积金贷款、发放购房补贴、支持“以旧换新”、取消普宅标准等方面。

日期	部门	主要内容
9月18日	住建部	1-8月全国新开工改造城镇老旧小区4.2万个
9月6日	泰安	征集已建成未出售的商品房用作保障性住房
9月6日	蚌埠	蚌埠市征集首批商品房用作保障性住房
9月9日	昭通	昭通出台促进房地产市场平稳健康发展若干措施
9月9日	枣庄	公积金贷款住房套数按区认定，宅基地自建房不计入
9月9日	运城	购买首套、二套住房，公积金贷款最低首付比例均为20%
9月9日	杭州市桐庐县	年底前领取购房消费券并购买新房，每套可补贴3万元
9月10日	樟树	多子女家庭公积金贷款最高贷款额96万元，支持“既提又贷”
9月10日	茂名	探索库存商业用房改建租赁住房、人才房
9月10日	庆阳	取消新建商品住房销售价格备案，房企自主定价
9月11日	杭州	杭州萧山区发布房票管理办法，居民购房补助最高达15%
9月12日	济宁	支持提取公积金付首付款，提取金额不超过实际支付的购房款
9月12日	茂名市高州市	积极有序推行商品房现房销售，实施阶段性购房补助
9月13日	成都	四川天府新区实施惠民购房补助
9月13日	南平	鼓励房地产企业接收房票，地块出让时明确就学安排方案
9月13日	黄石	购买配售型保障性住房的，可提取家庭成员的公积金付首付
9月13日	博州	新疆博州：引进人才、多子女家庭的公积金贷款最高贷款额度提高20%
9月14日	大连	大连发布进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施
9月14日	庆阳市正宁县	鼓励新建商品房以折扣价优惠促销，对存量商品房推行成本价团购促销
9月14日	乐山市夹江县	乐山夹江县：支持农村居民进城购房，每户补贴5万元
9月14日	大连	秋季房交会期间购房，可按成交价的1%给予补贴
9月14日	抚州	市中心城区新房给予1万元/套购房优惠，公积金最高可贷80万元
9月15日	湛江	取消第一、第二次住房公积金贷款额度差别，最高可贷90万元
9月15日	太原	取消太原商品住房限购政策，取消转让限制年限，取消普通住宅标准
9月17日	南京	南京发布限时购房补助政策
9月19日	遵义	支持房地产项目并购重整，鼓励金融机构为优质房企开展兼并收购贷款业务
9月19日	昆明	昆明支持住房公积金支付新建商品住房首付款
9月19日	井冈山	购买首套新房补贴1万元，住房套数按购房所在地核查
9月19日	德州	购买法拍房可以提取购买人和配偶住房公积金
9月19日	开封	住房公积金最高可贷额度由100万元提高到120万元
9月20日	成都	成华区发布购房新政，团购补贴换新优惠及房票安置多措并举

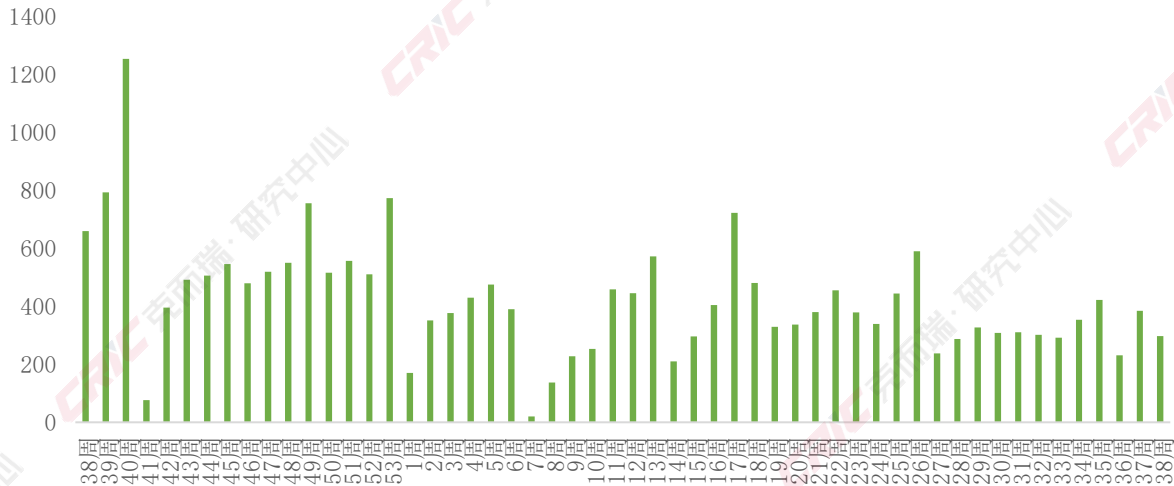
9月20日	北海	北海提高公积金贷款额度，多孩家庭最高可贷70万元
9月20日	北京	优化房地产政策，适时取消普通住宅和非普通住宅标准
9月20日	简阳	鼓励住房保障家庭购房，拟按4万元/套给予奖励

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

## 【新增供应】总量环比回落，杭州2盘入围供应TOP10

2024年第38周，全国重点城市取得预售证面积共计297万平方米，环比下降23%。重点城市供应面积TOP10项目中，杭州有2个项目入围，此外中铁卓越城摘得本周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
成都	中铁卓越城	9月14日	1072	99776
温州	越秀湾	9月14日	851	94719
杭州	建发云涌之江	9月17日	170	48186
惠州	金叶时代花园	9月14日	401	42342
长沙	龙湖春江郦城	9月19日	1163	37506
无锡	玖礼檀樾	9月14日	306	36297
云浮	祥利明珠华府	9月14日	238	35215
杭州	翡翠嘉运府	9月14日	139	34788
西安	陕建雁南云境	9月14日	254	30389
上海	招商中旅·揽阅	9月21日	280	30020

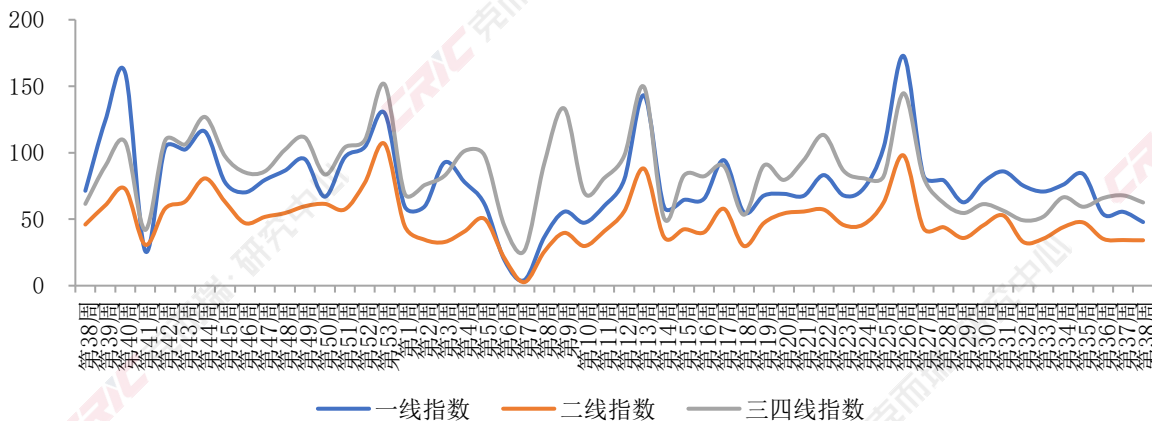
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统



## 【新房成交】总量环比小幅回落，平均去化率升至21%

2024年第38周，各能级成交指数小幅回落。具体来说，一线指数环比下降7.70点至47.82，二线成交指数环比下降0.20点至34.13，三四线成交指数环比下降5.32点至62.57。

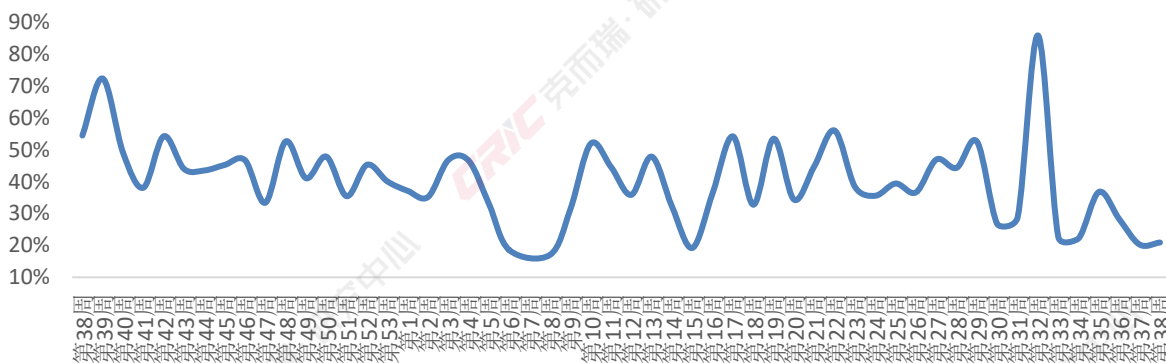
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第38周，重点监测城市开盘去化率为21%，环比增长1个百分点，本周杭州、武汉各有6个项目推盘入市，天津、南京、厦门各有2个项目开盘加推。

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	杭州	沁百合庭	上城区	9月16日	128	100%
	天津	绿城晓月晴川	西青	9月16日	50	78%
	杭州	奥语拾光里	萧山区	9月16日	83	33%
	天津	海奥春晖书院静园	静海	9月16日	176	32%
	杭州	璞御栖湖	西湖区	9月14日	32	28%
去化率后 5 位	厦门	古龙书香璟园	同安区	9月14日	198	0%
	厦门	集美发展心厝	集美区	9月14日	64	0%
	武汉	中建湖北文旅壹品公馆	硚口	9月15日	168	4%
	武汉	金融街金悦府	江夏	9月15日	42	7%
	南京	龙湖天曜城	浦口	9月16日	108	7%

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38周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第38周成交面积	2024年周平均成交面积	9月累计成交面积	38周成交面积环比涨跌幅	
一线城市	北京	6.0	10.1	22.5	-9.7%	
	上海	7.2	11.7	22.8	-13.5%	
	广州	10.3	11.9	33.2	-10.9%	
	深圳	3.0	4.9	11.8	-30.1%	
二线城市	青岛	15.9	14.2	39.9	71.9%	
	武汉	13.5	14.8	37.9	6.3%	
	宁波	10.3	8.2	34.0	-22.0%	
	成都	9.9	22.3	45.1	-37.8%	
	杭州	8.5	13.6	26.2	11.0%	
	长沙	6.3	6.7	17.8	29.2%	
	重庆	6.3	9.5	29.3	2.9%	
	苏州	5.8	6.5	16.8	-11.4%	
	福州	2.1	2.7	7.2	19.9%	
	大连	1.9	2.0	4.0	210.6%	
	三四线城市	佛山	19.7	16.8	53.1	-1.8%
		东莞	8.2	3.7	15.3	199.4%
惠州		5.3	6.5	22.4	-40.4%	
温州		5.0	10.2	26.0	-20.1%	
江门		4.7	5.8	14.3	-10.9%	
肇庆		3.2	3.5	8.8	16.3%	
中山		2.4	4.3	8.6	-22.3%	
汕头		2.1	3.7	9.0	-35.9%	
扬州		1.4	2.4	5.0	-13.4%	
泰安		1.2	2.0	4.4	-16.4%	
韶关		0.5	2.1	2.2	-32.9%	
莆田		0.5	1.0	1.8	-28.1%	
南平		0.1	0.2	0.6	-42.7%	
九江	0.1	0.1	0.2	36.3%		

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、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。