

中国房地产 新房周报



济宁等 20 城政策微调，

供求环比均回落

【本周观点】济宁等20城政策微调，供求环比均回落

政策：保障房建设进度达 66%，济宁等 20 城政策微调

供应：总量环比转降，长沙 2 盘入围供应 TOP10

成交：总量环比回落，平均去化率结构性上升

【政策动态】保障房建设进度达66%，济宁等20城政策微调

第 32 周（8.5-8.11），**中央层面**，住建部公布数据截至 6 月底，全国已建设筹集保障性住房 112.8 万套（间），占年度计划 170.4 万套（间）的 66.2%，完成投资 1183 亿元。**地方层面**，济宁等 20 城政策放松，需求端主要涉及放松限贷、放松公积金贷款、发放购房补贴、支持“以旧换新”等方面。

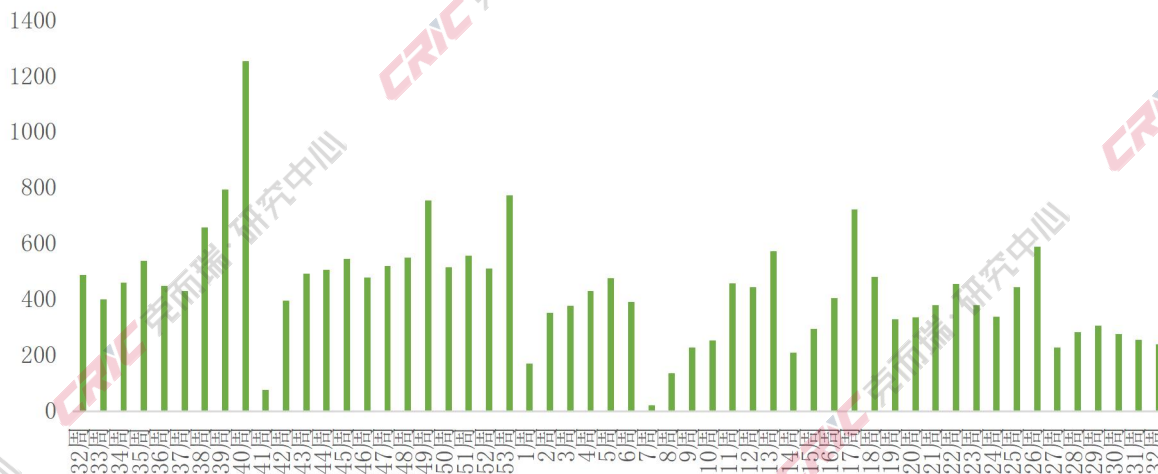
日期	部门	主要内容
8月6日	住建部	截至6月底，全国已建设筹集保障性住房112.8万套
8月5日	惠州	惠州拟放开购房落户，配偶、子女、父母可随迁
8月5日	厦门	厦门加速住房保障体系建设，计划新增15万套租赁住房
8月6日	襄阳	襄阳市区公租房租金减免政策助力8类家庭缓解经济压力
8月6日	武汉	武汉住房和城更局回应取消限价，企业有权自主决定房价
8月6日	广州	广州花都宣布买房可享准户口待遇
8月7日	黄山	支持刚性和改善性住房消费，加快商品房去库存
8月7日	九江	九江将发放1000张购房优惠券，总房款优惠10%
8月7日	吉水县	江西吉水推购房补贴新政，家庭最高可获7万元各类补助
8月7日	赣江新区	购新房给予2%购房补贴，加强对“工抵房”价格管控
8月7日	深圳	广深加入保障房“以购代建”：市场消化能力更强
8月7日	新疆	支持收购存量商品房用作保障性住房，“以需定购”确保房源不积压
8月8日	浙江省	浙江新推地块实施“计容新规”，得房率或达120%提升购房性价比
8月8日	宜春	加强团购在售商品住房，优化商品房价格指导机制
8月8日	池州	安徽东至县出台购房补贴政策，首套新房补贴最高达2%
8月8日	广州	保障性住房管理逐步规范，“市场+保障”体系正在形成
8月8日	白银	取消对新建商品住房价格备案，购房按合同总价的2%给予消费券奖补
8月8日	广东省	切实做好保交房工作，督促房企多种方式自救，坚决杜绝“躺平摆烂”
8月8日	杭州	杭州萧山可提取家人公积金付首付款，推行二手房交易“带押过户”
8月9日	泰州	泰州市推出住房“以旧换新”政策，助力房地产市场平稳发展
8月9日	无锡	住房“以旧换新”又出新招，江苏无锡国企首推异地置换
8月9日	信阳	买商品住房可获100%契税补贴，开发企业按照市场供求自主定价
8月9日	上饶	首次使用公积金贷款购房可贷80万，三孩家庭额度再上浮20%
8月9日	乌鲁木齐	8月1日起一年内成交的住宅用地，不再配建保障性住房
8月9日	盘锦	借款人及其配偶有未结清消费贷、信用卡透支等，仍可申请公积金贷款
8月10日	金昌	允许直系亲属共同参贷，星级绿色住宅最高可贷80万元
8月11日	阜阳	鼓励房企开展特价房营销
8月12日	济宁	济宁拟提高公积金贷款额度至120万元，支持多子女家庭及人才购房

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

【新增供应】总量环比转降，长沙2盘入围供应TOP10

2024年第32周，全国重点城市取得预售证面积共计238万平方米，环比下降7%。重点城市供应面积TOP10项目中，长沙有2个项目入围，此外富居花摘得本周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）

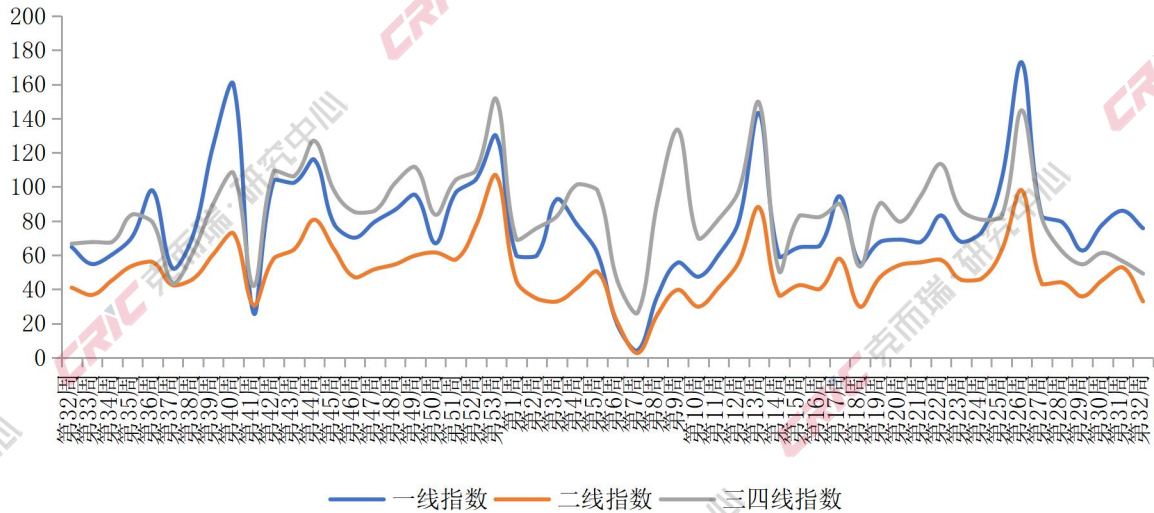
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
江门	富居花园	8月6日	522	51299
无锡	城湾	8月5日	360	50419
淮北	淮北建投悦府	8月3日	349	36115
青岛	中海寰宇时代 雲境	8月8日	252	29577
长沙	绿城柳畔听澜	8月7日	182	24652
长沙	长沙溪山悦	8月6日	186	23473
襄阳	东津世纪城	8月6日	197	23412
烟台	城发云悦府	8月4日	228	22603
上海	龙盛华兴新城	8月7日	120	21675
杭州	金成英特尔湾	8月8日	238	20016

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】总量环比回落，平均去化率结构性上升

2024年第32周，各能级成交指数回落，二线城市成交回落相对更为明显。具体来说，一线指数环比下降10.24点至75.69，二线成交指数环比下降19.83点至32.94，三四线成交指数环比下降7.20至49.17。

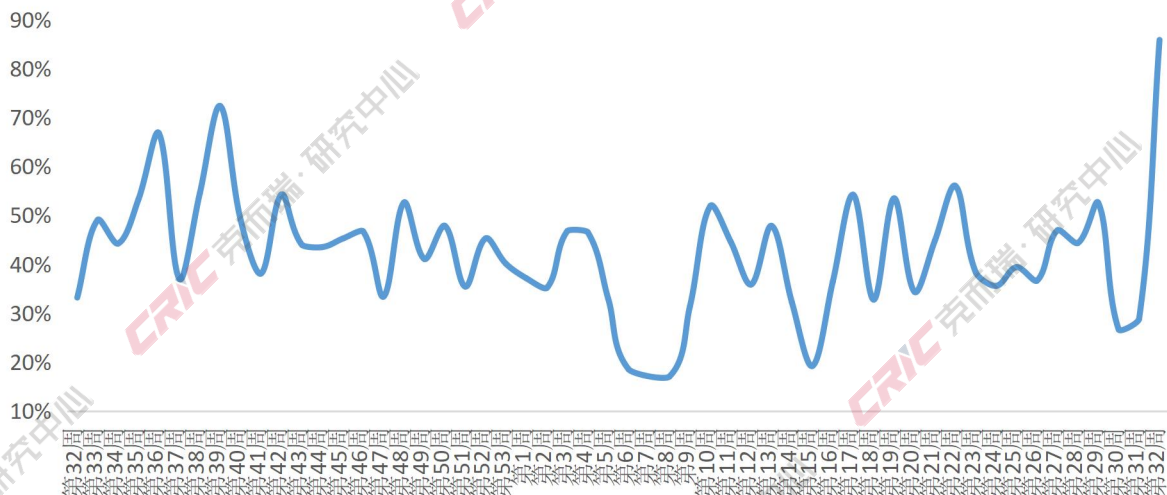
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第32周，重点监测城市开盘去化率为86%，环比增长57个百分点，去化率增长主要是结构性原因，本周监测到3个项目开盘，其中上海1个，杭州有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）

城市	项目	区域	开盘时间	推售套数	认购率
杭州	潮语鸣翠轩	上城区	8月3日	80	100%
上海	龙盛华兴新城	静安区	8月8日	120	96%
杭州	奥语拾光里	萧山区	8月3日	96	61%

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32周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第32周成交面积	2024年周平均成交面积	8月累计成交面积	32周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	19.3	10.3	25.3	61.0%
	上海	7.0	11.9	11.9	-53.9%
	广州	9.6	12.0	15.3	-29.2%
	深圳	6.3	5.0	10.9	-13.1%
二线城市	成都	17.3	23.5	25.6	-18.3%
	武汉	14.9	15.1	21.7	-7.1%
	重庆	12.2	9.9	28.7	-25.6%
	杭州	9.0	14.4	18.3	-66.5%
	青岛	7.0	14.1	13.6	-59.5%
	宁波	6.1	7.5	9.3	-21.2%
	苏州	4.8	6.6	7.3	-32.7%
	长沙	2.9	6.9	7.3	-62.3%
	福州	2.4	2.7	4.2	-23.7%
	大连	1.3	2.1	1.6	111.1%
	三四线城市	佛山	9.9	17.0	17.1
惠州		5.6	6.6	8.1	1.6%
江门		5.1	6.0	7.3	-21.4%
东莞		3.9	3.5	5.3	28.2%
中山		3.6	4.5	5.8	-4.6%
汕头		3.3	3.8	4.8	-3.4%
肇庆		2.6	3.6	4.3	-19.9%
扬州		2.3	2.6	3.4	30.2%
泰安		2.1	2.2	2.8	70.4%
南通		1.5	1.7	2.2	-6.4%
南平		1.3	0.1	1.4	362.1%
韶关		0.7	2.3	1.2	-35.1%
莆田		0.6	1.1	0.9	-25.8%
舟山		0.4	1.0	0.6	-29.7%

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。