

新房周报

第 22 周：二线、三四线成交回升，广深拟修订落户政策

2021 年 5 月

克而瑞研究中心



克而瑞研究中心 出品

市场：二线、三四线成交回升

政策：广深拟修订落户政策

一线城市成交指数：93.95 二线城市成交指数：134.22 三线城市成交指数：131.80
 全球累计确诊人数：17058.9 万 全球累计死亡人数：356.9 万 全球累计治愈人数：13531.1 万

【本周市场】

第 22 周（5.24 - 5.30）

新房成交量表（万㎡）

城市	面积	环比
北京	9.30	-58%
上海	12.47	-25%
广州	24.60	27%
深圳	6.47	-2%
重庆	79.20	31%
南京	18.12	-46%
成都	32.38	-19%
武汉	67.91	17%
杭州	50.60	13%
苏州	34.72	55%

土地成交量表（万㎡）

城市	面积	环比
北京	0.00	-
上海	0.10	-98%
广州	0.00	-
深圳	0.00	-
南京	19.13	-97%
成都	9.02	-89%
武汉	0.00	-
杭州	38.53	941%
重庆	0.00	-
苏州	0.00	-
天津	0.00	-

全球新冠肺炎疫情现存确诊人数地图（截至 2021 年 5 月 31 日 12 时）



国内新冠肺炎疫情周新增确诊人数 TOP10（截至 2021 年 5 月 31 日 12 时）

省区市	周新增确诊	现存确诊	累计确诊	治愈	死亡
台湾	3838	6918	8160	1133	109
广东	43	64	2455	2383	8
上海	26	66	2095	2022	7
四川	10	30	1025	992	3
福建	8	32	621	588	1
陕西	5	21	616	592	3
香港	5	55	11837	11572	210
江苏	3	10	726	716	0
安徽	2	2	1004	996	6
内蒙古	2	3	387	383	1

国外新冠肺炎疫情周新增确诊人数 TOP10（截至 2021 年 5 月 31 日 12 时）

国家	周新增确诊	现存确诊	累计确诊	治愈	死亡
印度	1364668	2114508	27894800	25454320	325972
巴西	431862	1183493	16515120	14869696	461931
阿根廷	214125	357085	3753546	3319005	77456
哥伦比亚	152274	133765	3363061	3141549	87747
美国	140891	4823233	33258547	27840884	594430
俄罗斯	61937	264410	5063442	4677870	121162
伊朗	60700	403227	2893218	2410250	79741
土耳其	56424	90464	5242911	5105042	47405
马来西亚	53442	78017	565533	484787	2729
菲律宾	45410	53757	1223627	1149010	20860

【本周视点】二线、三四线成交回升，广深拟修订落户政策

2021年第22周，全国新房供应小幅回落，成交整体有所回升。供应方面，全国重点城市共取得预售证面积772万平方米，环比下降2%。成交方面，一线城市中，北京、上海、深圳成交重回下降通道，北京降幅最大，达58%，广州成交小幅回升，环比增27.1%。近七成二线城市成交回升，重庆、武汉、杭州、青岛、苏州等皆有不俗表现，成交面积远超2021年周平均，长沙、苏州等环比增幅超50%。但成都、南京、福州等成交显著回落，尤其是南京，环比下滑47%。七成三四线城市成交回升，温州成交重回年内高位，环比近乎翻番，连云港、镇江、南通等城市成交也明显发力，环比增幅位居三四线城市前列。

中央层面，央行表示要稳住总量、优化结构、稳定预期，保持政策的连续性、稳定性和可持续性，精准做好不同行业、不同区域、不同规模市场主体的支持，为经济发展提供持续的动力。住建部近日召开40个城市座谈会，指出40个城市认真落实党中央、国务院决策部署，将大力发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人住房困难问题列入重要议事日程。

地方层面，深圳、成都、合肥加强房价、地价管控，成都发布首批二手房参考价，涉及201个小区，参考价每半年调整一次，深圳规定新房分批加推不能涨价，合肥规定最新城区标定地价，住宅最高楼面价11722元/平方米。南京、上海等多地调整购房规则，南京提高“无房家庭”购房门槛，需满足2年内无房+1年社保，上海明确规定获新房认购资格即认定为名下购房套数，深圳、武汉光谷项目集中入市，规定同一时间只能登记认购一个项目。此外，深圳拟修订落户政策、提高入户门槛，广州调整积分入户规则。

【楼市动态】

- 央行：短期内将保持对小微企业的金融支持力度不减；
- 住建部：召开40个城市座谈会，将大力发展保障性租赁住房；
- 上海：限购套数最新规定，获新房认购资格即认定为名下购房套数；
2021-2022 计划完成 110 余万平二级旧里以下房屋改造；
- 广州：拟修订积分入户政策，新增公积金指标，保障长期稳定居住权益；
花都区加强房地产中介机构及房地产金融管理，严禁炒房、哄抬房价；
- 深圳：进一步规范新房价格，分批推也不能涨价；
拟修订户籍迁入规定，人才底线要求调整为全日制本科；
六个新盘集中登记，选其一、按新积分规则；
- 苏州：加大调控力度，特别要防范学区房炒作；
- 南京：提高“无房家庭”购房门槛，需满足2年内无房+1年社保；
加强多层建筑管控，严禁将低多层建筑变相设计成“别墅”；
- 武汉：光谷千套楼房集中出售，一张房票只能登记一个盘；广东惠阳：拟发布居住用地新规，涉容积率、住宅高度等；
- 福州闽侯县：严禁在创新型产业用地范围内建造成套公寓、住宅等；
- 合肥：划定最新城区标定地价，住宅最高楼面价 11722 元/m²；
- 成都：二手房成交参考价首批涉及 201 个小区，每半年更新一次；
- 东莞：调整户籍家庭住房保障申请条件，廉租房人均收入不高于 2200 元；
- 海南：房地产调控力度不减，对违规行为进行常态化监管。

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

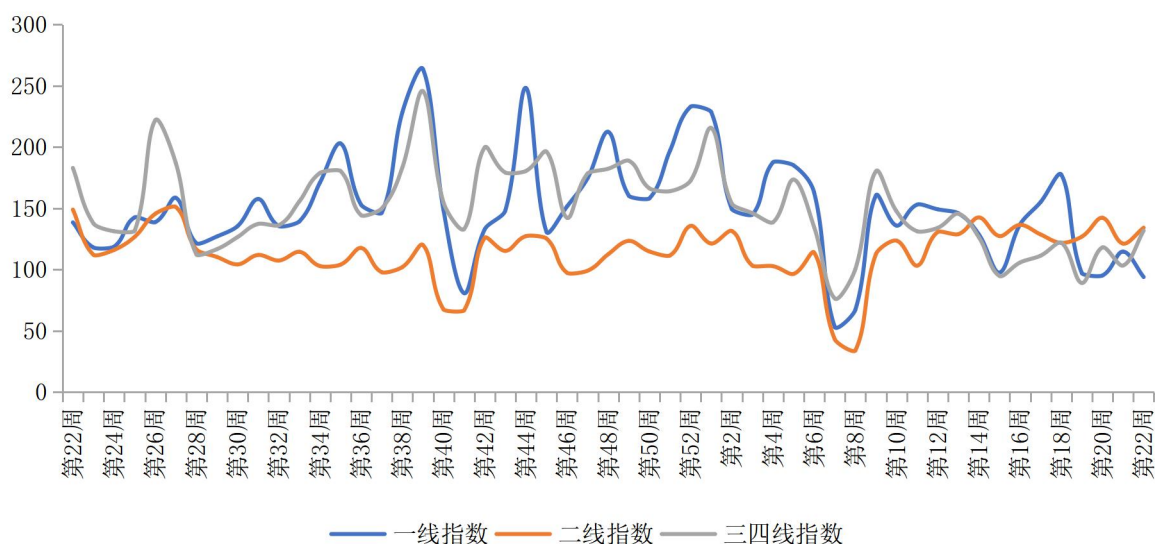
【成交概览】

2021年第22周整体成交规模有所回升。一线城市成交指数为93.95，环比下降20.70点；二线城市成交指数为134.22，环比上升12.99；三四线城市成交指数为131.80，环比上升28.46点。

一线城市：北京、上海、深圳成交重回下降通道，北京降幅最大，达58%，广州成交小幅回升，环比增27.1%。

二线城市：近七成城市成交回升，重庆、武汉、杭州、青岛、苏州等皆有不俗表现，成交面积远超2021年周平均，长沙、苏州等环比增幅超50%。但成都、南京、福州等成交显著回落，尤其是南京，环比下滑47%。

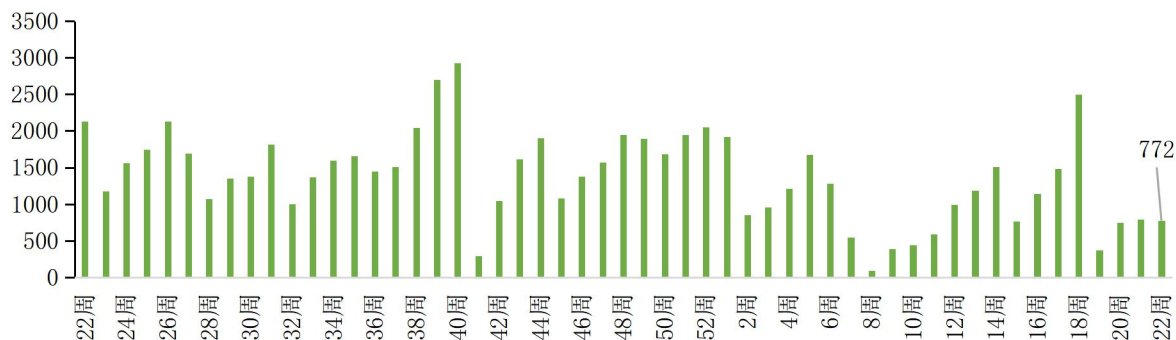
三四线城市：七成城市成交回升，温州成交重回年内高位，环比近乎翻番，连云港、镇江、南通等城市成交也明显发力，环比增幅位居三四线城市前列。



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【供应概览】

2021年第22周，全国重点城市共取得预售证面积772万平方米，环比下降2%。



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【政策汇总】

5月24日-5月30日中央及地方政府出台相关政策汇总

➤中央政策

日期	部委	主要内容
5月28日	央行	下一步人民银行将坚决贯彻落实党中央、国务院的决策部署，按照国务院常务会议的要求，稳住总量、优化结构、稳定预期，保持政策的连续性、稳定性和可持续性，精准做好不同行业、不同区域、不同规模市场主体的支持，为经济发展提供持续的动力。 长短结合、标本兼治地做好小微金融服务。短期内保持对小微企业的金融支持力度不减，进一步加大对个体工商户的支持力度，牵头出台深入开展商业银行中小微企业金融服务能力提升工程的政策措施，督促金融机构优化完善长期性、制度性的政策机制，并抓好落实。
5月25日	住建部	40个城市认真落实党中央、国务院决策部署，将大力发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人住房困难问题列入重要议事日程。由政府给予政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，坚持小户型、低租金，重点利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房，包括利用农村集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，落实了一批保障性租赁住房项目，提出了保障性租赁住房2021年计划。 倪虹要求，各城市认真落实城市主体责任，坚持以人民为中心，增强工作的积极性、主动性，推动解决好大城市住房突出问题。

➤地方政策

日期	省市	主要内容
5月23日	广州市花都区	加强花都区房地产中介机构及房地产金融管理，防止经营用途贷款违规流入房地产领域，坚决打击“两违”和小产权房非法销售行为。 通知称，房地产中介机构不得为购房人提供或其他机构合作提供房抵经营等金融产品得咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金；在提供新房、二手房买卖经纪服务时，要求购房人作出书面承诺，购房资金不存在挪用银行信贷资金等问题。 严禁未取得房地产中介服务机构备案证书经营、参与炒房、哄抬房价、发布虚假房源及价格信息等违法违规行为。 坚决遏制代理销售小产权房行为。各房地产中介服务机构要严格执行区政府关于坚决遏制非法销售和以租代售小产权房的规定，严禁参与、代理、销售小产权房业务，严禁发布小产权房信息、广告，严禁为小产权房提供经纪服务，不得配合开发主体策划小产权房。 对无证经营、诱导、教唆、威胁购房人套取、使用经营性贷款支付购房款、炒作房价、虚假宣传、发布小产权信息、代理销售小产权房、参与小产权房建设及为小产权房提供相关服务等违规行为进行专项巡查并严厉查处，将参与的房地产中介服务人员录入“诚信记录”黑名单，各部门实施联合惩戒。
5月	深圳	5月24日，位于深圳市的龙岗保达誉都花园、龙华恒壹四季华府、龙华壹成中心璞誉府、坪山信达泰禾·金尊府、龙华荟港尊邸（港铁·天颂）、龙华宝泰雅苑的6个楼盘分别

24日	市	取得预售，部分已开始进行意向登记，购房者只能选择其一进行登记。 值得关注的是，在其销售方案公示中，关于买房积分的规则发生新变化。 具体而言，其一，积分新增5-10年内（包含5年）在深有住房转让记录，现名下无房，积30分；其二，社保年限有所限制，夫妻积分每人封顶最高社保20年；其三，子女积分从2分上升为5分。
5月25日	武汉市	表明位于武汉光谷7个楼盘的1000多套商品住房，将于5月29日集中开盘销售，目前正在受理意向购房人登记，并且规定了同一购房资格不得在不同项目办理意向登记。
5月25日	东莞市	东莞市于4月19日印发《东莞市人民政府办公室关于调整我市最低生活保障标准的通知》，文件明确从2021年1月1日起，该市最低生活保障线从1060元上调至1100元。由于东莞市户籍家庭准入条件与最低生活保障标准挂钩，根据《东莞市公共租赁住房管理办法》有关要求，对该市户籍家庭住房保障申请准入条件进行以下调整。 廉租住房家庭人均月收入调整为不高于2200元，家庭人均资产调整为不高于132000元。经济适用住房家庭人均月收入调整为不高于3300元，家庭人均资产调整为不高于264000元。公共租赁住房家庭人均月收入调整为不高于4400元，家庭人均资产调整为不高于264000元。
5月25日	南京市	《管理规则》明确，规划审批中应加强对低多层居住建筑的管控。严禁审批独栋、双拼和联排户型；严禁将低多层居住建筑户型潜伏设计或变相设计成“别墅”。低多层居住建筑核准图中不得出现“别墅”“叠墅”和“空中别墅”等标注。
5月25日	福州市闽侯县	严禁在创新型产业用地范围内建造成套公寓、住宅（商品房）、专家楼、宾馆、招待所、培训中心、总部大楼和商业店面等非生产性配套设施。 严抓土地出让。根据创新型产业用地特征，将创新型产业用地的土地用途确定为工矿仓储用地—工业用地（创新型产业M1），采用“招标、拍卖、挂牌”方式公开出让，并按工业用地出让有关程序办理，采取价高者得原则确定竞得人。同时建立了差别化地价管理制度，出让起始价按50%工业和50%办公基准地价确定，并根据不同的产权自持比例修正后的市场评估价与土地取得成本择高确定，这样既对原有商业用地和工业用地的地价进行了有效区分，也最大限度地支持和保护了创新型产业的发展空间。
5月26日	海南省	海南省住建厅将与海南省委网信办、省公安厅、省市场监管局等部门成立工作专班，对网络虚假宣传开展为期一个月的集中治理。工作专班将严厉打击上述违法违规行为，之后转入常态化监管。海南调控房地产的决心不会改变，各项调控政策不会放松、调控力度不会减弱，对各类违法违规行为始终持“零容忍”态度，督促房地产开发企业和中介机构严格执行各项调控政策，依法依规经营。
5月26日	合肥市	合肥市城区标定地价目前已发布，用地类型包括商服、住宅、工业三类，国有建设用地出让使用权，商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年，此次最新标定地价的评估基准日为2020年1月1日。 在住宅用地标定地价表中，都会1907、佳源巴黎都市等33个小区的土地单价、楼面价为各区标定地价，其中，最高土地单价1719.19万元/亩，最高楼面价11722元/平方米。 在商服用地标定地价表中，合肥长江中路银泰中心、三里庵之心城等21个商业综合体的土地单价和楼面价为各区标定地价，最高土地单价1248.84万元/亩，最高楼面价6244元/平方米。 工业用地标定地价表中，科大讯飞、国轩高科、京东方等12家企业的土地单价和楼面价

		作为区域标定地价，最高土地单价 27.33 万元/亩，最高楼面价 342 元/平方米。 此外，合肥市自然资源和规划局还表示，此次标定地价体系建立在标准宗地为设定使用状况和基础设施条件下正常市场条件的土地使用权价格。
5月26日	深圳市	与此前深圳落户规定相比，主要包括六个方面的内容修订。 一是调整迁户渠道。将 59 号文中人才引进迁户、政策性迁户、投资纳税迁户、积分入户四个入户渠道整合为核准类入户、积分入户、政策性随迁入户三类。其中，积分入户具体分为人才引进积分入户、居住社保积分入户、投资纳税积分入户三个类别。 二是优化人才引进入户条件。将核准类学历型人才的底线要求调整为全日制本科，技术型人才底线要求调整为“中级职称+全日制大专”，技能型人才的底线要求调整为技师。将在深圳合法稳定居住、就业的基本年限要求由 5 年调整为 10 年。 三是完善政策性入户条件。夫妻投靠基本要求由结婚时间及被投靠人入深户时间满 2 年调整为满 5 年，并增加高层次人才、高级职称、高级技师和硕士以上学历人员原则上只享受一次不受时间限制优先解决配偶随迁问题的条件；老人随迁将子女入深户时间要求由 8 年调整为 15 年，并增加子女在深圳缴纳社保连续满 15 年的要求。 四是修改计生和守法要求。取消对于入户人员计生情况的审核，增加迁户人员需无刑事犯罪记录的要求。 五是加大造假惩处力度。对存在隐瞒、欺骗或提供虚假材料的入户人员，将 2 年内不得再次申请入户的政策要求提高至 5 年。 六是调整部门分工。据机构改革情况调整各部门职能分工。
5月26日	上海市	2021 年到 2022 年，上海计划完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造约 110 余万平方米、受益居民约 5.6 万户；“十四五”期间，计划完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造约 48.4 万平方米、受益居民约 1.7 万户。具体到 2021 年旧改目标任务确定为：全市共完成成片二级旧里以下房屋改造 70 万平方米、3.4 万户；2022 年完成 40 余万平方米、2.2 万户。
5月27日	深圳市	预、现售商品住房和商务公寓的批准销售价格原则上不得超过上一年度至今同地段、同类型新房的网签价格。 对于分期开发的项目，两次申请价格备案时间间隔未超过一年的，原则上按照前期备案价格进行批复； 对于预售商品住房和商务公寓项目转现售的，原则上备案价格不得向上调整； 对于零星销售的尾盘项目，原则上由各区（新区）住房和建设局、前海管理局自行审定，并在市房地产信息系统中进行备案； 针对精装修，为了防止房地产开发企业通过提高装修价格变相抬高房价，实行精装修价格梯度，区间在 3000 元/㎡—6000 元/㎡。
5月28日	惠州市惠阳区	意见稿中提出，2018 年 12 月 1 日以前已出让但未完善土地手续需重新出具规划条件的居住用地，除包括公共配套、旧改项目在内的情形外的，以及新出让居住用地执行住宅容积率≤3.1。 而多余建筑面积需转为独立占地的商业建筑面积或公共服务设施建筑面积。 在住宅建筑高度方面，与上述情形相同的，以及新出让居住用地执行住宅建筑高度≤80 米。 同时规定，在用地分类方面，2020 年 11 月 17 日以前已出让但未完善土地手续及新挂牌出让的用地，按新《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》执行。此外，惠阳区还鼓励部分居住用地通过调整商住比例，降低住宅人口。对于计算指标用地面积小于 3000 平米不宜独立开发的零散居住用地，引导转化为商业用地。

5月28日	上海市	即日起，在上海已取得产证，已网签备案，已取得新房入围获得认购资格等3种情况，在购买二手房查询名下套数中，均认定为购房套数。值得注意的是，在此规定中，购房者已经获得一手房认购资格的，也将被认定为购房套数。
5月28日	广州市	为保障长期稳定居住和就业权益，提高“两个合法稳定”分值。大幅提高“两个合法稳定”指标分值，新增公积金指标内容。根据往年数据分析，预计这两个指标合计分值不低于70%。 为吸引更多优秀实用型人才就业创业，提高纳税、公益和表彰奖励分值。新增退役军人服役期间立功受奖加分项目，提高公益社会服务分值，弘扬正能量，鼓励来穗人员主动为社会多做贡献。 报告还指，为区分积分制与其他人口政策定位，降低学历、技能等指标分值。引导高学历、高技能人员通过其他渠道入户，体现积分制与人才引进落户等人口政策互补性。同时，调整年龄、信用惩戒等指标。平滑年龄指标分值跨度，删除造假不予纳入积分的表述，避免一旦违法、终身受罚，若再次违法，加重处罚。
5月28日	成都市	根据成都市《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，综合分析成都市二手房买卖签约价格、评估价格和房屋周边新房挂牌价格，第一批形成了交易活跃度较高的部分楼盘的参考价格，后续将根据房地产市场变化情况适时调整、增加，并及时发布参考价格，原则上每半年更新一次。
5月28日	苏州市	要着力加大房地产市场调控力度。全力做好政策调控，继续严格执行苏州市已出台的限购、限价、限贷、限售等政策措施，进一步优化网签、购房资格审核等办理程序。 切实加强市场监督管理，积极稳定市场预期。持续开展房地产市场秩序专项整治行动，重点聚焦房地产开发、房屋交易、住房租赁等领域突出问题，对虚假宣传、捂盘惜售、诱导规避调控政策等违法违规行为，坚决查处、公开曝光，当前特别要防范学区房炒作。 要研究制定针对性政策，合理调控租房价格，维护市场秩序平稳。 要完善房地产领域风险防范化解机制，坚决防止经营贷、消费贷等违规资金流入房地产市场，守牢风险底线。
5月29日	南京市	为切实保障居民自住需求，体现对无房购房需求的精准支持，对无房家庭进行最新认定标准。即无房家庭须在原有南京户籍、家庭名下无自有住房的条件下，增加两条认定标准： 一是购房证明开具之日前2年内无自有住房登记信息和交易记录，包括房屋赠予、房产交易转让（含份额交易）、通过司法途径转移的房产均纳入交易记录或登记信息。 二是购房证明开具之日前1年内在南京市连续缴纳12个月城镇社会保险或个人所得税。对于无法提供城镇社会保险或个人所得税证明的，须南京户籍满5年。

全国重点城市2021年第22周市场成交情况（单位：万m²）

分类	城市	第 22 周 成交面积	2021 年周平均 成交面积	5 月累计 成交面积	22 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	9.3	17.3	62.1	-57.6%
	上海	12.5	16.3	55.1	-24.8%
	广州	24.6	24.9	101.7	27.1%
	深圳	6.5	9.9	25.8	-1.7%
二线城市	重庆	79.2	48.4	354.6	30.8%
	武汉	67.9	45.0	246.8	17.1%
	杭州	50.6	36.1	203.4	13.5%
	青岛	39.7	28.5	133.4	11.1%
	长沙	37.4	22.5	141.9	56.9%
	苏州	34.7	17.3	95.5	54.8%
	成都	32.4	48.6	174.4	-19.2%
	宁波	19.3	22.8	93.6	44.5%
	南京	18.1	26.9	139.5	-46.5%
	福州	10.9	9.3	63.0	-32.5%
	南昌	9.6	11.2	47.6	-29.6%
	大连	8.0	4.8	25.7	39.7%
三四线城市	温州	31.0	18.7	87.4	97.0%
	连云港	15.5	17.4	59.3	26.8%
	镇江	13.4	9.7	29.9	131.5%
	东莞	9.3	9.2	35.7	-1.0%
	南通	8.7	0.7	15.1	89.0%
	肇庆	6.9	9.0	31.7	7.2%
	南充	6.0	7.2	25.5	22.6%
	东营	5.7	5.3	21.0	-7.3%
	莆田	5.2	5.3	22.9	42.2%
	惠州	5.0	5.2	18.1	11.3%
	舟山	4.5	2.7	17.3	4.4%
	泰安	4.0	5.2	22.3	-30.8%
	扬州	3.2	7.4	24.2	-63.2%
	江门	2.6	2.2	10.6	-4.0%

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。