

中国房地产 新房周报

3 城松绑公积金，成交一线转跌、二三线微增

【本周观点】3城松绑公积金，成交一线转跌、二三线微增

政策：天津、南京、衡阳 3 城政策放松，涉及公积金贷款

供应：总量环比回升，供应 TOP10 上海独占 4 席

成交：一线转跌、二三线微增，平均去化率降至 48%

【政策动态】天津、南京、衡阳3城政策放松，涉及公积金贷款

第 22 周（5.22-5.28），中央层面，住建部发文加快排查整改燃气橡胶软管安全隐患。地方层面，天津、南京、衡阳等 3 城政策放松，主要涉及放宽公积金贷款。

日期	部门	主要内容
5月25日	住建部	住建部加快排查整改燃气橡胶软管安全隐患
5月22日	惠州	惠州房管局澄清：大亚湾项目低至 4.8 折系误读，装修和毛坯不一样
5月22日	惠州	惠州惠阳严禁商品房交易环节出现首付贷及零首付
5月23日	深圳	深圳保租房筹集管理新规发布，城中村收储合同不少于 10 年
5月23日	海南省	海南发布公积金新政，租房提取额度最高 3000 元/月
5月24日	上海	上海市住建委鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款
5月25日	天津	在津无房家庭首次公积金贷款还清后，仍可按首套房贷款
5月25日	海南省	养老服务条例拟于 7 月 1 日施行，鼓励支持外资来琼发展养老产业
5月25日	南京	南京加大对多子女家庭住房公积金购房租房支持力度
5月25日	衡阳	6 月起购买新房可提取住房公积金用于支付首套房的首付款
5月26日	广东省	广东银保监局裴光：优化购房按揭等业务，做好“保交楼”金融服务

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

【新增供应】总量环比回升，供应TOP10上海独占4席

2023年第22周，全国重点城市取得预售证面积545万平方米，较上周增长34%。重点城市供应面积TOP10项目中，上海独占4席，此外厦门湿地公园TOD璞瑞以6.5万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：重点监测城市本周供应面积 TOP10 项目（平方米、套）

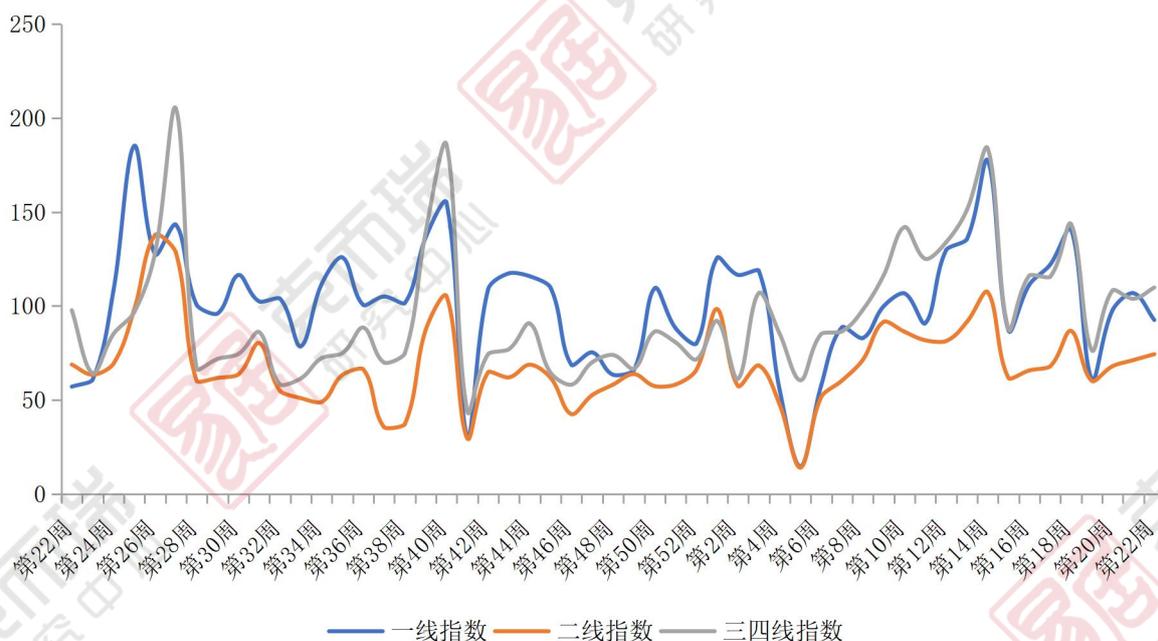
城市	项目名称	取证日期	预证套数	预证面积
厦门	湿地公园 TOD 璞瑞	5 月 23 日	773	65569
深圳	璟荟名庭	5 月 22 日	580	51321
苏州	建发缦月华庭	5 月 23 日	196	48216
上海	宝华紫薇花园	5 月 27 日	347	38560
上海	浦开云璟	5 月 27 日	318	34885
南京	山语春风	5 月 26 日	320	33670
北京	中建长安麓院	5 月 20 日	324	32106
上海	虹桥公馆 3 期	5 月 28 日	312	32024
南京	仁恒江湾世纪	5 月 22 日	80	31153
上海	象屿招商公园 1872（北区）	5 月 27 日	288	30675

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新房成交】一线转跌、二三线微增，平均去化率降至48%

2023年第22周，各能级成交规模环比涨跌不一。具体来说，一线指数环比下降14.26点至92.54，4城成交环比均回调，上海、深圳跌幅较大，在20%以上。二线成交指数环比增长3.14点至74.36，武汉、青岛稳中有升，福州、宁波增幅居前。三四线成交指数环比增长6.00点至109.84，温州成交发力，环比翻番，佛山、汕头等成交亦维持高位运行，中山、江门小幅回落。

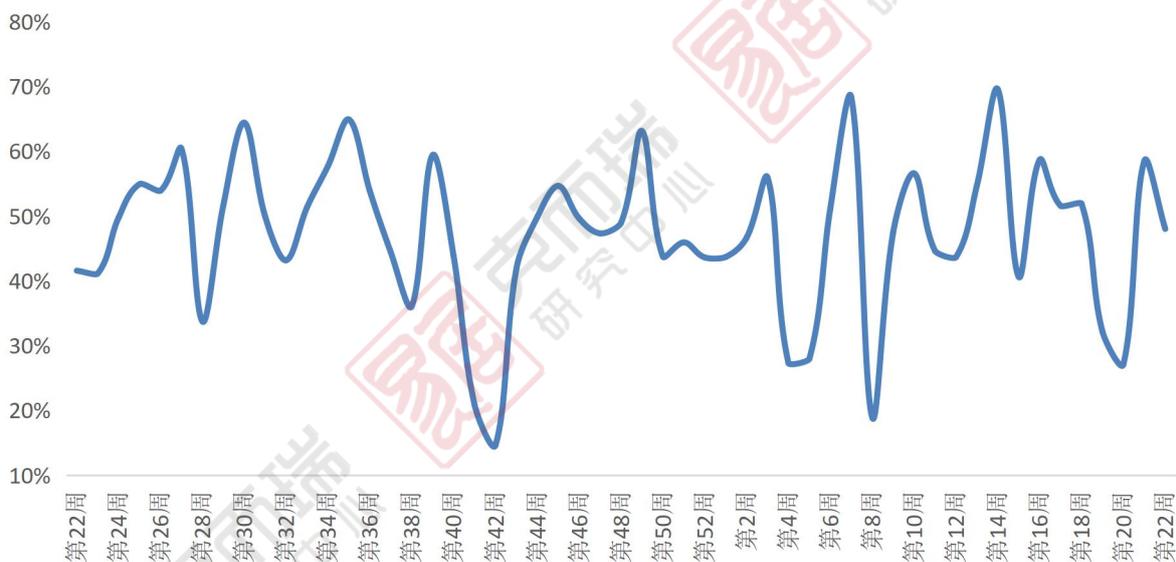
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第22周，重点监测城市开盘去化率升至48%，较上周下降11个百分点。本周入市项目数量增加，杭州、武汉分别有8个、6个项目入市，北京、成都等也有5个项目推售。

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：重点监测城市本周开盘项目去化情况（元/平方米、套）

类别	城市	项目	开盘时间	推售套数	认购率
去化率前 10 位	杭州	潮观平澜府	5月21日	140	100%
	杭州	杭承府	5月23日	220	100%
	杭州	滨江拥奥府	5月23日	172	100%
	宁波	雅戈尔·明湖懿秋苑	5月22日	136	100%
	北京	丰禾嘉会	5月20日	224	100%
	武汉	瑞安·武汉天地云廷三期	5月24日	117	100%
	上海	万业紫辰苑·博萃	5月25日	90	100%
	上海	华润·前滩润璟	5月20日	78	100%
	天津	建投誉山院	5月20日	32	100%
	西安	中海开元壹号	5月20日	127	95%
去化率末 10 位	武汉	经开壹号公馆	5月20日	190	1%
	南京	嘉福金粼	5月21日	106	2%
	武汉	伟鹏硅谷小镇	5月20日	88	2%
	武汉	兰亭长江序	5月20日	250	4%
	深圳	新天石厦铭苑	5月20日	235	13%
	成都	中海天府麓湾	5月20日	141	13%
	武汉	万和光谷	5月20日	104	14%
	武汉	中南云城	5月21日	108	18%
	北京	中建长安麓院	5月20日	324	21%
	成都	滨江玺樾	5月21日	112	21%

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22周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第22周成交面积	2023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	16.4	14.6	56.1	-5.1%
	上海	15.0	17.4	54.8	-21.8%
	广州	16.5	17.0	69.9	-6.1%
	深圳	5.6	6.2	26.2	-27.2%
二线城市	成都	53.3	39.6	190.3	-3.6%
	武汉	38.6	28.4	136.8	9.7%
	青岛	26.4	21.3	83.1	8.2%
	杭州	17.7	21.8	87.2	-7.9%
	重庆	13.2	17.9	57.5	-23.8%
	南京	13.1	13.0	42.8	22.1%
	苏州	13.1	12.2	49.3	28.1%
	宁波	12.5	12.7	37.2	39.9%
	长沙	11.0	14.5	55.1	-2.9%
	福州	4.9	3.6	11.8	79.3%
	佛山	21.9	15.7	79.4	-0.0%
	温州	11.5	15.5	29.1	101.5%
	中山	10.6	3.2	41.5	-15.3%
三四线城市	江门	10.2	12.4	45.6	-17.6%
	汕头	7.1	5.4	27.1	8.1%
	肇庆	7.0	7.6	24.5	4.2%
	东莞	6.8	6.4	23.2	17.6%
	东营	5.0	3.3	16.3	51.9%
	扬州	4.4	3.8	14.7	-3.1%
	南充	4.1	5.4	12.9	42.4%
	泰安	3.7	4.4	8.9	50.4%
	惠州	2.5	3.6	11.3	-17.7%
	莆田	1.6	2.3	12.6	-30.2%
	韶关	1.4	1.7	7.1	-22.9%
	舟山	0.9	1.4	3.8	-37.3%

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、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。