

新房周报

第9周：二线成交继续回升，
广州、杭州房贷利率下调

克而瑞研究中心

2022 年

市场：二线成交继续回升

政策：广州、杭州房贷利率下调

一线城市成交指数：105.57

二线城市成交指数：81.68

三线城市成交指数：106.42

全球累计确诊人数：43575.1万

全球累计死亡人数：596.2万

全球累计治愈人数：36638.3万

【本周市场】

第9周（2.21-2.27）

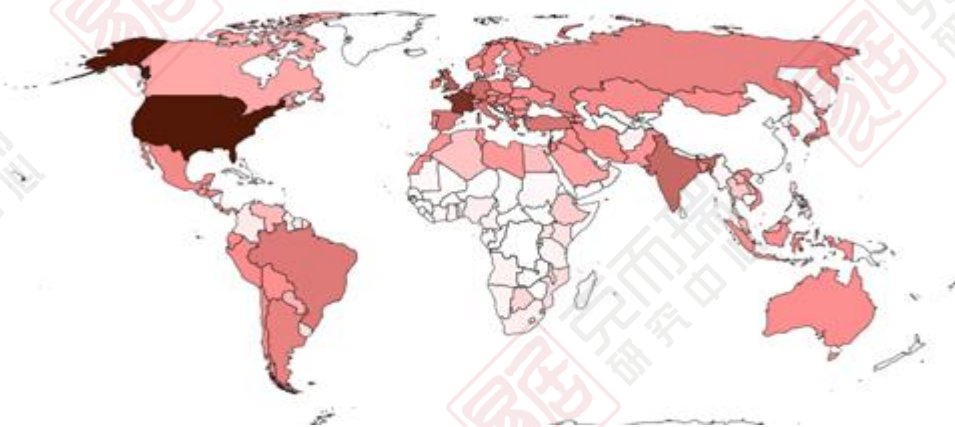
新房成交量表（万m²）

城市	面积	环比
北京	12.44	-9%
上海	20.74	-35%
广州	20.58	4%
深圳	7.94	6%
重庆	19.04	22%
南京	49.30	208%
成都	40.62	-5%
武汉	25.05	-3%
杭州	20.52	-14%
苏州	13.15	77%

土地成交量表（万m²）

城市	面积	环比
北京	0.00	-
上海	0.00	-
广州	0.00	-
深圳	0.00	-
南京	0.00	-
成都	0.00	-
武汉	0.00	-
杭州	0.00	-
重庆	0.00	-
苏州	8.78	-
天津	0.00	-

全球新冠肺炎疫情现存确诊人数地图(截至2022年2月28日12时)



国内新冠肺炎疫情周新增确诊人数 TOP10 (截至2022年2月28日12时)

省市区	新增确诊	现存确诊	累计确诊	治愈	死亡
香港	22258	25954	44386	17855	577
台湾	426	5838	20433	13742	853
广东	377	639	4517	3870	8
上海	289	417	4265	3841	7
内蒙古	239	355	1573	1217	1
北京	69	81	1447	1357	9
辽宁	66	207	1026	817	2
四川	59	77	1456	1376	3
广西	56	296	1079	781	2
云南	40	68	1943	1873	2

国外新冠肺炎疫情周新增确诊人数 TOP10 (截至2022年2月28日12时)

国家	新增确诊	现存确诊	累计确诊	治愈	死亡
印度	36129234	24946479	78931739	53037045	948215
德国	1134513	10175281	14626315	4328400	122634
俄罗斯	1031455	5727611	16052028	9975052	349365
韩国	973274	2486840	2831283	336548	7895
巴西	607433	6644904	28679671	21386271	648496
土耳其	559949	7068153	13913625	6751667	93805
日本	481371	3083527	4819151	1712555	23069
法国	441908	22139770	22645820	368023	138027
越南	434838	825374	3120301	2254965	39962
印度尼西亚	368138	532150	5457775	4778039	147586

【本周视点】二线成交继续回升，广州、杭州房贷利率下调

2022年第9周，全国新房供应回落，成交整体呈回升走势。供应方面，全国重点城市共取得预售证面积97万平方米，环比下降44%。成交方面，一线城市中，北京新房成交环比小幅回调，上海成交高位回落，广州、深圳新房成交规模与上周基本保持一致，其中广州处在年内较高位水平，较之2022年周平均近乎翻番。二线城市成交环比涨多跌少，南京、长沙、南昌等成交明显放量，尤其是南京，成交创年内周度新高，环比增长208%，成都、武汉、宁波、杭州成交环比回落，但降幅不大，都在10%左右。三四线城市中，江门、汕头成交发力，环比涨幅在五成左右，连云港、镇江、肇庆等成交略有回调，但相较年内周平均仍处在高位。

中央层面，住建部举行新闻发布会，强调2022年将保持调控政策的连续性和稳定性，增强调控政策的协调性和精准性，坚决有力处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险，持续整治和规范房地产市场秩序。

地方层面，湖州南浔、上海金山出台人才新政，南浔人才购房享受7-315万元补贴，金山明确人才租房、购房补贴实施细则，65分以上积分的人才即可申请租房补贴。晋中下调二套房公积金首付比例至20%，同时提高贷款额度。广州、杭州下调房贷利率，广州首套房利率由5.6%降至5.4%，二套房由5.8%降至5.6%，杭州首套、二套房利率降至5.6%、5.85%左右，较春节前分别下降约30、35个基点。此外，湖南省住建厅表示要稳控长沙房价，激活其他城市住房消费潜力，稳定住房消费。海口加强预售资金入账管理，强调所有售房款应直接存入监管账户，否则暂停商品房预售。

【楼市动态】

- 财政部：今年将实施更大规模减税降费；
- 中共中央政治局会议：强化金融风险防控，坚决维护金融稳定大局；
- 银保监会：3月1日起养老理财产品试点范围扩展为“十地十机构”；
- 银保监会：3月1日起允许养老保险公司参加专属商业养老保险试点；
- 住建部：增强房地产调控政策协调性和精准性，完善市场监管新机制；
- 国务院：批复同意长江中游城市群“十四五”方案，发挥空间枢纽作用；
- 湖南：稳控长沙房价，激活其他城市住房消费潜力；
- 广州：四大行将同步下调广州地区房贷利率；
- 广州：3月起不动产赠与、析产及转移登记须双方共同申请办理；
- 上海金山：推人才新政，租房补贴增加至7个档次 最高可享200万元补贴；
- 西安：将认真研究将未婚青年纳入购房刚需的建议；
- 杭州：首套房贷利率降至5.6%左右，放款最快仅一周；
- 天津：出台指导意见，盘活利用农村闲置宅基地和住宅；

- 海口：所有售房款应直接存入监管账户，否则暂停商品房预售；
- 东莞：公积金贷款流动性系数调整为 1 可贷额度或增加；
- 晋中：公积金新政，二套首付降至两成，二三孩家庭可贷顶额；
- 湖州南浔：出台人才购房奖励办法，购首套房至少给予 7 万元房票奖励。

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

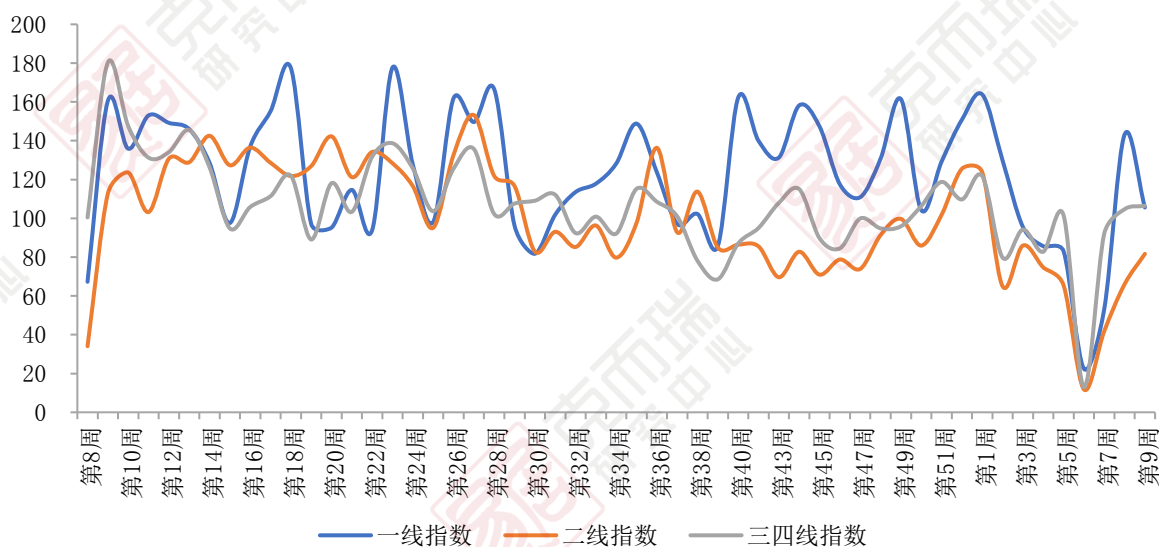
【成交概览】

2022年第9周成交整体继续回升。一线城市成交指数为105.57，环比下降18.86点；二线城市成交指数为81.68，环比增长16.18点；三四线城市成交指数为106.42，环比增长1.73点。

一线城市：北京新房成交环比小幅回调，上海成交高位回落，广州、深圳新房成交规模与上周基本保持一致，其中广州处在年内较高位水平，较之2022年周平均近乎翻番。

二线城市：成交环比涨多跌少，南京、长沙、南昌等成交明显放量，尤其是南京，成交创年内周度新高，环比增长208%，成都、武汉、宁波、杭州成交环比回落，但降幅不大，都在10%左右。

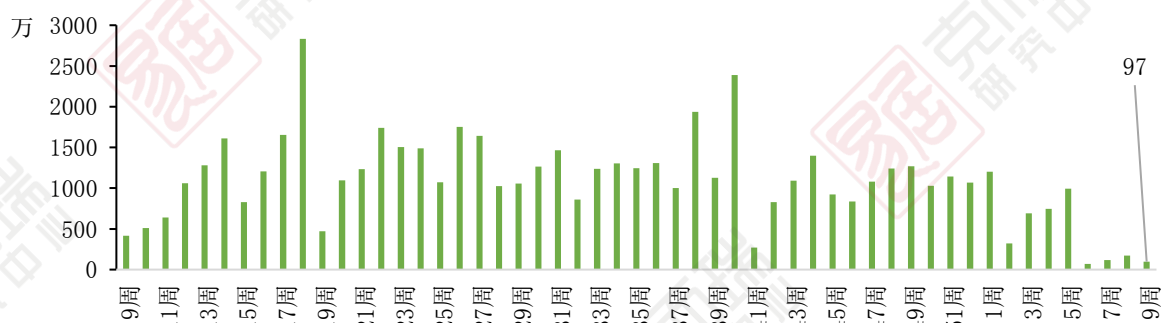
三四线城市：江门、汕头成交发力，环比涨幅在五成左右，连云港、镇江、肇庆等成交略有回调，但相较年内周平均仍处在高位。



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【供应概览】

2022年第9周，全国重点城市共取得预售证面积97万平方米，环比下降44%。



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。

【政策汇总】

2月21日-2月27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
2月21日	银保监	自2022年3月1日起，专属商业养老保险试点区域扩大到全国范围，在原有6家试点公司基础上，允许养老保险公司参加专属商业养老保险试点。
2月23日	财政部	实施更大力度减税降费，在去年1.1万亿元基础上，今年将实施更大规模减税降费，市场主体会有更多获得感。
2月24日	住建部	总体想法上，2022年还是毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，加强预期引导，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。 主要有以下四个方面的考虑： 一是保持调控政策的连续性和稳定性。继续稳妥实施房地产长效机制，把城市的主体责任和省级政府的监督责任落实好，保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求，继续稳地价、稳房价、稳预期。 二是增强调控政策的协调性和精准性。重点是做到3个“加强”：一是加强土地、金融和市场监管等政策的协同，二是加强部、省、市的调控联动，三是加强对城市“一城一策”政策的指导和监督。 三是坚决有力处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险。这项工作是以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标，以法治化、市场化为原则，压实企业主体责任，落实属地政府管理责任，维护社会稳定，维护购房群众合法权益。 四是持续整治和规范房地产市场秩序。去年，我们会同7个部门联合开展了房地产市场三年整治行动，去年整治情况将适时发布。下一步的重点是完善市场监管新机制，大力整治房地产开发、交易、租赁、物业服务中的违法违规行为，把人民群众的合法权益切实维护好。
2月24日	国务院	要求彰显江西、湖北、湖南三省优势和特色，培育发展现代化都市圈，打造长江经济带发展和中部地区崛起的重要支撑。 方案指出，长江中游城市群发展要坚持创新驱动发展，推动高质量发展，坚持协同联动、共建共享，优化多中心网络化城市群结构，提升综合承载能力，在全国统一大市场发挥空间枢纽作用、
2月25日	政治局	要强化党中央对金融工作的集中统一领导，坚定不移走好中国特色金融发展之路。要强化金融风险防控，坚决维护金融稳定大局。
2月25日	银保监	自2022年3月1日起，养老理财产品试点范围由“四地四机构”扩展为“十地十机构”。 试点地区扩大至“北京、沈阳、长春、上海、武汉、广州、重庆、成都、青岛、深圳”十地。试点机构扩大至“工银理财有限责任公司、建信理财有限责任公司、交银理财有限责任公司、中银理财有限责任公司、农银理财有限责任公司、中邮理财有限责任公司、光大理财有限责任公司、招银理财有限责任公司、兴银理财有限责任公司和信银理财有限责任公司”十家理财公司。

➤地方政策

日期	省市	主要内容
----	----	------

2月17日	天津市	突出鼓励村集体经济组织牵头采取多种方式对闲置宅基地和闲置住宅进行盘活利用。
2月21日	湖州市南浔区	对来南浔创业或就业的各类人才在南浔区范围内首次购买新建商品住宅的,对符合要求的各类人才给予7万元至315万元的房票奖励。
2月21日	广州市	工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行六大银行昨日下调广州地区房贷利率。其中,首套房优惠审批利率从此前的5.6%下调至5.4%,二套房优惠审批利率从此前的5.8%下调至5.6%。
2月22日		即使凭已经公证的赠与合同或析产协议办理赠与登记或析产登记,仍须双方共同申请办理;已预告登记的新建商品房办理转移登记,仍须买卖双方共同申请办理。
2月23日		所谓限价标准,是参考周围同品质的住宅制定项目的限定价格。豪宅周围缺乏参照楼盘,因此针对豪宅有另外一套方法确定限价价格,只是这套标准目前尚未对外披露。此前流传豪宅限价放松的说法,是外界误读。
2月24日	杭州市	春节前,杭州首套和二套房利率分别为5.9%和6.0%。春节假期过后,杭州首套、二套房按揭利率均迎来下调。目前,各大银行首套房利率基本稳定在5.6%~5.65%,个别银行最低可以做到5.5%,二套房利率则普遍在5.85%左右。银行放款速度也明显加快,个别银行放款周期只需要5个工作日。
2月24日	海口市	《通知》称,开发企业、销售代理单位收取的所有售房款(含定金、订金、认购款、各分期房款、按揭贷款等)应当直接存入监管账户。
2月24日	上海市金山区	金山区人才新政,涵盖高技能、农业、教育、卫生、文化和旅游、新闻传媒等多个领域的人才队伍建设。此外,结合金山区人才工作实际,新增了人才积分、产业人才、农业人才和金山籍人才回流等政策。 根据新政规定,只要人才积分达到60分,即可申请入住人才公寓,65分以上可申请租房补贴,只要满足积分条件,即可享受人才安居政策的红利;租房补贴由原来的1个档次增加到7个档次,最高可享全额租金补贴。购房补贴由原来的1个档次增加为3个档次,最高可享200万元补贴。 对符合相关条件的农业人才,给予人才落户、创新创业、人才发展、文体休闲、住房保障(含租房补贴、购房补贴)、健康医疗、生活服务(含子女教育、配偶就业等)等一系列服务。
2月25日	湖南省	全面做好住房工作,保持调控政策连续性稳定性,稳控长沙房价,激活其他城市住房消费潜力,稳定住房消费。从源头上建立防范化解房地产项目风险的长效机制。扩大保障性住房供给,加快发展保障性租赁住房,全力促进解决城镇住房困难群众和新市民、青年人等群体住房困难问题。强化农村住房建设管理。
2月25日	晋中市	将住房公积金个人住房贷款有关政策调整为:降低二套房首付比例,家庭购买第二套改善性住房需申请住房公积金贷款的,首付比例下调为不低于购房总价的20%。 同时提高贷款额度,夫妻双方均正常缴存公积金的家庭,贷款最高额度为80万元;夫妻双方只有一方正常缴存住房公积金的家庭,贷款最高额度为50万元。 通知还调整房屋套数认定标准。以家庭住房公积金贷款次数认定房屋套数。在申请贷款前未使用过住房公积金贷款购房的认定为首套房;使用一次住房公积金贷款购房且已结清的认定为二套房,利率上浮10%。不得向使用过两次及以上家庭发放住房公积金贷款。

2月28日	东莞市	从2022年3月起住房公积金贷款流动性系数调整为1。目前东莞市执行政策为首套房最高贷款额度为90万元；二套房最高贷款额度为50万元。这也意味着，住房公积金贷款流动性系数上调后，虽有上限额度，但对部分缴存职工来说相较此前可贷额度有所增加。
2月28日	西安市	下一步，我局将结合我市房地产市场发展的实际情况，认真研究您提出的将未婚青年纳入刚需的建议，借鉴其他城市的经验和做法，持续优化相关管理措施，最大限度地满足各类居民家庭多层次的住房需求。 2018年6月23日，西安市出台了《关于进一步规范商品住房交易秩序有关问题的通知》（市政办发〔2018〕61号），借鉴其他城市经验和做法，实施“刚需”优先。未将未婚人士纳入“刚需”家庭的主要原因是考虑到两口乃至三口、四口之家的已婚无房家庭在购房方面的需求更为迫切。在住房供需矛盾较大的阶段，应优先保障、支持刚需家庭的购房需求。

全国重点城市2022年第9周市场成交情况（单位：万m²）

分类	城市	第9周成交面积	2022年周平均成交面积	2月累计成交面积	9周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	12.4	9.6	33.4	-8.7%
	上海	20.7	15.5	72.3	-34.6%
	广州	20.6	11.3	51.0	3.9%
	深圳	7.9	6.1	21.3	5.6%
二线城市	南京	49.3	19.5	81.8	207.7%
	成都	40.6	32.9	118.9	-4.9%
	武汉	25.1	18.4	65.3	-3.3%
	青岛	22.8	14.2	55.8	17.3%
	宁波	21.1	9.5	49.9	-10.8%
	杭州	20.5	18.0	58.3	-14.5%
	重庆	19.0	16.0	71.3	22.2%
	长沙	16.6	8.8	35.0	72.4%
	苏州	13.1	11.4	33.5	76.7%
	南昌	9.2	3.9	19.0	84.4%
	福州	5.2	3.6	12.5	13.9%
	大连	1.9	1.2	5.8	-21.5%
三四线城市	江门	13.5	7.3	30.4	44.6%
	连云港	12.1	8.5	41.5	-8.6%
	镇江	10.5	6.3	25.5	-2.1%
	温州	10.5	6.1	30.4	14.6%
	汕头	7.7	4.8	19.3	65.0%
	肇庆	7.4	5.3	23.9	-12.2%
	南充	7.2	7.2	38.5	-45.9%
	潍坊	7.1	0.7	7.1	——
	泰安	6.5	4.6	20.0	0.2%
	南通	3.1	1.8	8.6	-9.4%
	莆田	3.1	2.9	14.5	-54.9%
	扬州	2.8	2.5	9.7	-14.4%
	东营	2.1	1.8	6.9	-4.9%
	惠州	1.7	1.3	4.5	9.1%
	舟山	1.4	1.1	3.7	-7.7%
	泉州	1.2	0.7	3.5	-36.5%

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。