

新房周报

第 29 周：一二线供求下调三四线回升，上海二手房挂牌价格核验

2021 年 7 月

克而瑞研究中心



克而瑞研究中心 出品

市场：一二线供求下调三四线回升

政策：上海二手房挂牌价格核验

一线城市成交指数：96.21 二线城市成交指数：116.66 三线城市成交指数：107.59
 全球累计确诊人数：19104.6万 全球累计死亡人数：412.1万 全球累计治愈人数：15572.2万

【本周市场】

第 29 周（7.12 - 7.18）

新房成交量表（万m²）

| 城市 | 面积 | 环比 |
|----|-------|------|
| 北京 | 24.24 | -23% |
| 上海 | 9.85 | -74% |
| 广州 | 14.69 | -22% |
| 深圳 | 6.15 | -7% |
| 南京 | 17.38 | 20% |
| 成都 | 54.38 | 2% |
| 武汉 | 78.21 | -15% |
| 杭州 | 39.70 | -4% |
| 苏州 | 26.84 | 20% |

土地成交量表（万m²）

| 城市 | 面积 | 环比 |
|----|-------|------|
| 北京 | 0.00 | - |
| 上海 | 0.00 | - |
| 广州 | 6.92 | -55% |
| 深圳 | 1.20 | - |
| 南京 | 0.00 | - |
| 成都 | 0.00 | - |
| 武汉 | 0.00 | - |
| 杭州 | 22.77 | 369% |
| 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 7 月 18 日 12 时）



国内新冠肺炎疫情周新增确诊人数 TOP10（截至 2021 年 7 月 18 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 | 159 | 2397 | 15408 | 12243 | 768 |
| 云南 | 70 | 206 | 589 | 381 | 2 |
| 广东 | 26 | 57 | 2800 | 2735 | 8 |
| 上海 | 20 | 60 | 2267 | 2200 | 7 |
| 福建 | 16 | 40 | 708 | 667 | 1 |
| 湖南 | 7 | 11 | 1068 | 1053 | 4 |
| 陕西 | 7 | 15 | 642 | 624 | 3 |
| 四川 | 7 | 41 | 1125 | 1081 | 3 |
| 香港 | 7 | 64 | 11958 | 11682 | 212 |
| 江苏 | 6 | 13 | 751 | 738 | 0 |

国外新冠肺炎疫情周新增确诊人数 TOP10（截至 2021 年 7 月 18 日 12 时）

| 国家 | 周新增确诊 | 现存确诊 | 累计确诊 | 治愈 | 死亡 |
|-------|--------|---------|----------|----------|--------|
| 印度尼西亚 | 350273 | 543329 | 2877476 | 2261658 | 72489 |
| 英国 | 296447 | 5233195 | 5386340 | 539 | 152606 |
| 巴西 | 273445 | 817907 | 19342448 | 17983275 | 541266 |
| 印度 | 269192 | 424025 | 31064908 | 30227792 | 413091 |
| 美国 | 217785 | 4092205 | 34070286 | 29369183 | 608898 |
| 俄罗斯 | 174800 | 468483 | 5958133 | 5341231 | 148419 |
| 伊朗 | 167477 | 301042 | 3523263 | 3135060 | 87161 |
| 西班牙 | 163030 | 3867877 | 4100222 | 150376 | 81969 |
| 哥伦比亚 | 128723 | 132995 | 4621260 | 4372434 | 115831 |
| 阿根廷 | 110345 | 268840 | 4749443 | 4379169 | 101434 |

【本周视点】一二线供求下调三四线回升，上海二手房挂牌价格核验

2021年第29周，全国新房供应、成交继续回调。供应方面，全国重点城市共取得预售证面积516万平方米，环比下降20%。成交方面，一线城市成交走高，二线、三四成成交显著回调。具体而言，一线城市中北京、上海成交高位回调，北京降幅达23%，上海降幅高达74%，广州成交延续回落走势，环比降22%。二线城市成交环比涨跌参半，武汉、杭州成交小幅回调，但整体仍维持高位，宁波成交大幅回落，环比下降71%，青岛、成都成交继续放量，苏州、长沙、南京成交显著回升。近七成三四线城市成交回升，惠州、肇庆成交表现相对亮眼，环比增幅超四成，莆田涨幅最大，达65%，但东营、南充、泰安等成交明显不济，环比呈现下滑。

中央层面，国务院发文支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区。

地方层面，上海出台二手房价格核验制度，对新申请核验房源增加挂牌价格信息进行核验。温州强调坚持“房住不炒”，严禁炒作学区房。深圳全面应用标定地价 最高地价6.58万元/平方米。北京规范市场租房补贴，三口之家每月最高可补贴3500元。

【楼市动态】

- 住建部:发布集中式租赁住房建设标准，推动保障性租赁住房建设
- 南京:热点楼盘将集中上市，至摇号结束购房者仅可报名一个
- 太原:将实行“学位限定”，6年内只可享有学区内小学1学位
- 温州:坚持“房住不炒”，严禁炒作学区房
- 合肥:住房市场热度明显下降，将实行住宅项目均价控制
- 深圳:率先全面应用标定地价，最高地价6.58万元/平方米
- 成都:住房公积金政策调整，取消二手房楼龄超过10年首付提高10%规定
- 北京:规范市场租房补贴：三口之家每月最高可补贴3500元
- 上海:7月19日起新申请挂牌房源需价格核验
- 北京:市住建委拟实行新规，共有产权住房将可对外出租
- 杭州:将实行差异化购房政策，积极推进共有产权住房
- 湖州:治理房产中介市场乱象，42家未备案机构被公示。

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

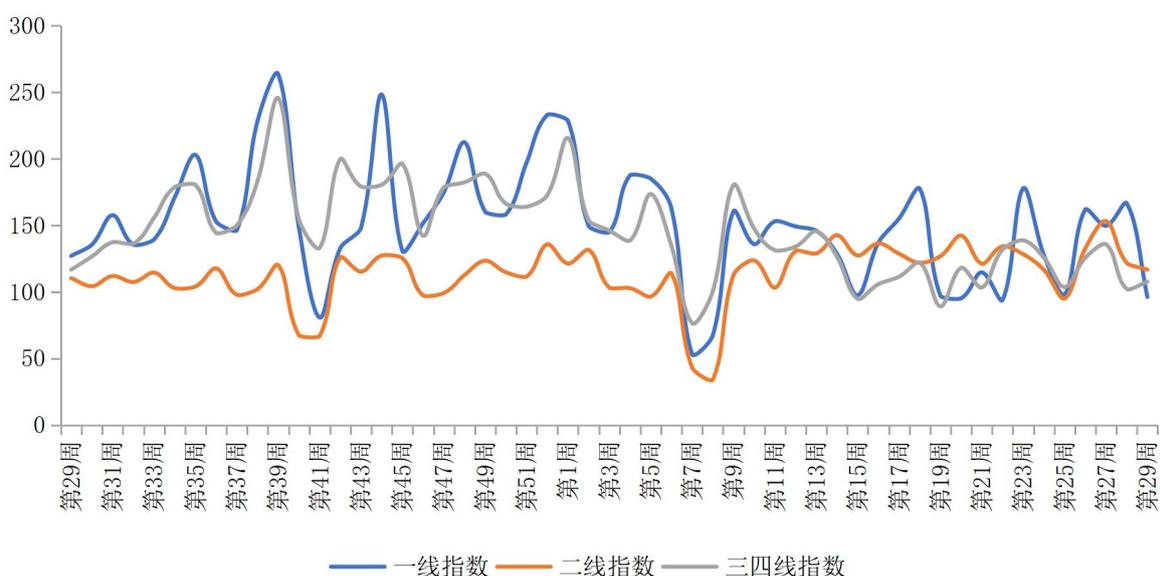
【成交概览】

2021年第29周整体成交有所回落。一线城市成交指数为96.21，环比下降70.35点；二线城市成交指数为107.59，环比下降5.20；三四线城市成交指数为107.59，环比上升5.38点。

一线城市：北京、上海成交高位回调，北京降幅达23%，上海降幅高达74%，广州成交延续回落走势，环比降22%。

二线城市：成交环比涨跌参半，武汉、杭州成交小幅回调，但整体仍维持高位，宁波成交大幅回落，环比下降71%，青岛、成都成交继续放量，苏州、长沙、南京成交显著回升。

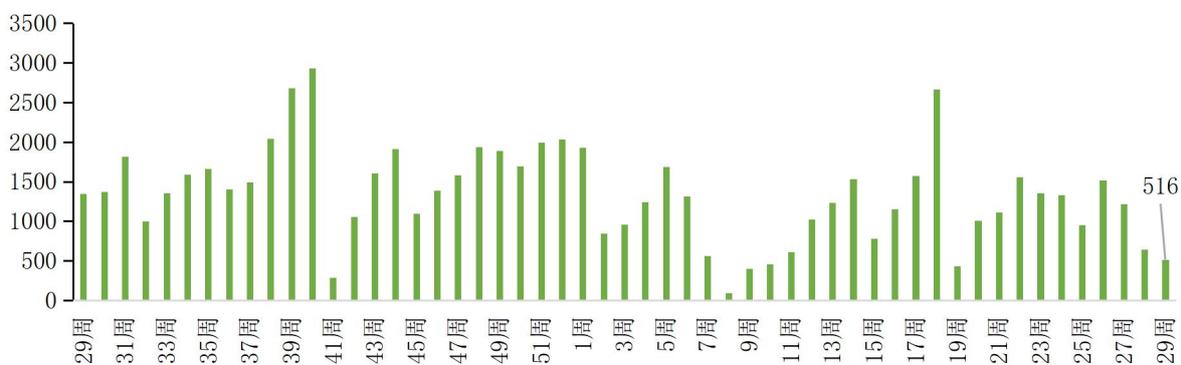
三四线城市：近七成以上城市成交回升，惠州、肇庆成交表现相对亮眼，环比增幅超四成，莆田涨幅最大，达65%，但东营、南充、泰安等成交明显不济，环比呈现下滑。



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【供应概览】

2021年第29周，全国重点城市共取得预售证面积516万平方米，环比下降20%。



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【政策汇总】

7月12日-7月18日中央及地方政府出台相关政策汇总

➤中央政策

| 日期 | 省市 | 主要内容 |
|-------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7月16日 | 国务院 | "《意见》给出了对于浦东的战略定位，推动浦东高水平改革开放，为更好利用国内国际两个市场两种资源提供重要通道，构建国内大循环的中心节点和国内国际双循环的战略链接，在长三角一体化发展中更好发挥龙头辐射作用，打造全面建设社会主义现代化国家窗口。明确支持浦东新区高水平改革开放、打造社会主义现代化建设引领区的战略定位，即更高水平改革开放的开路先锋、自主创新发展的时代标杆、全球资源配置的功能高地、扩大国内需求的典范引领、现代城市治理的示范样板。 |

➤地方政策

| 日期 | 省市 | 主要内容 |
|-------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7月12日 | 太原市 | 为防止学区房炒作，今年起，太原市将实行房产地址“学位限定”。即自登记入学之年起，同一套住宅6年内只能享有学区内小学1个学位，3年内只能享有学区内初中1个学位。 |
| 7月13日 | 成都市 | "根据《通知》内容，购买再交易房办理公积金贷款，如所购再交易房由住建部门公布了成交参考价格，则住房价值按住建部门确认的网签备案合同价、房屋评估价以及住建部门公布的成交参考价格三者中的最低值认定，计算可贷额度。 取消原“所购再交易房（二手房）楼龄超过10年的，最低首付款比例相应提高10%”的规定。" |
| 7月13日 | 温州市 | "通知共明确有4项要求： 第一、各房地产经纪机构应加强房源发布管理，落实房源核验程序，不得在门店、线上以学区房为卖点发布房源信息。 第二、各房地产经纪机构规范业务承接管理，规范委托程序，不接受价格明显高于市场价格的经纪委托。 第三、各房地产经纪机构强化从业人员管理，严格落实相关规定，房地产经纪从业人员不得参与炒作学区房的任何活动，严禁在网络平台发布、传播炒作学区房、哄抬房价的信息。 第四、落实各房地产经纪机构主体责任，对于落实本通知不到位、不全面的企业和个人，行业管理部门将依法严肃处理，市政府有关部门按各自职责采取联合惩戒。" |
| 7月14日 | 合肥市 | 随着房地产新政的稳步实施，合肥市住房市场热度明显下降，呈现量价齐跌的现状。合肥市将实行住宅项目均价控制，商品住房平均备案价格不得突破土地出让前预测均价；从严控制楼幢计价面积，合理确定楼层差价，严格执行房价备案会商制度，积极稳控房价。 |
| 7月14日 | 北京市 | 对于自行在市场租房的中低收入家庭，本市一直采取货币补贴的方式缓解家庭住房压力，按2020年8月执行的新政，三口之家每月最高可补贴3500元。 |
| 7月15日 | 深圳市 | "据悉，《深圳市地价测算规则》显示，以标定地价为核心的土地市场价格体系，不仅适用于新出让用地而且适用于城市更新等存量用地，对鼓励类发 |

| | | |
|----------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>展产业、可售的安居型商品房及人才房也有一定的优惠。可售的安居型商品房和人才住房的地价分别按市场地价的 30%和 40%确定。此次标定地价是以标准宗地为单位，以 2021 年 1 月 1 日为估价期日，分为住宅、商业、办公、工业等四种用途，土地使用期限按住宅 70 年、商业 40 年、办公 40 年、工业 30 年，在现状开发利用、正常市场条件下的土地权利价格。</p> <p>根据规则，标定地价适用范围为深圳市行政辖区，具体地价测算按照《深圳市地价测算规则》执行。本次住宅用途地块共有 430 块。标定地价最低的宗地为 1.02 万元/平方米，位于坪山区东部、靠近惠州的位置，容积率 3.5；最高为 6.58 万元/平方米，位于南山蛇口海上世界附近，容积率 2.81。除宅地外，还有商业用地定价 438 宗；办公用地定价 193 宗；工业用地定价 254 宗。</p> <p>"</p> |
| 7 月 15 日 | 上海市 | <p>会议强调，要明确开工计划，2020 年底前已签订土地出让合同的新建租赁住房项目，原则上应于 2021 年内实现开工；2021 年内新签订土地出让合同的项目，原则上最迟于 2022 年 6 月前实现开工。</p> |
| 7 月 16 日 | 山西省 | <p>"加强商品房预售资金监管。各市住建(房管)部门要落实商品房预售资金全过程监管，保护购房人合法权益。要按照有关规定，分阶段、按比例及时拨付，保障工程建设进度。对信用评价等级高、信誉好的企业，可依申请提前节点拨付预售资金。</p> <p>优化公积金贷款保证。各市公积金中心不再向房地产开发企业收取公积金贷款保证金，对与公积金中心合作的开发项目，房地产开发企业可申请在预售资金监管协议中增加“代偿公积金逾期贷款”内容。工程项目完成竣工验收或不动产首次登记后，预售资金申请使用额度最多不得超过总额的 99.9%，办结公积金贷款不动产抵押权登记证明后，监管部门解除商品房预售资金监管。房地产开发企业不得以任何形式收取购房人公积金贷款保证金。</p> <p>探索公积金统筹使用方式。各市公积金中心要根据结余资金情况，积极拓展贷款服务，以异地贷款同城化管理等方式，跨区域发放公积金贷款，统筹使用公积金，提升全省公积金服务水平。"</p> |
| 7 月 16 日 | 南京市 | <p>针对部分关注度较高的商品住房项目，采取集中供应方式上市销售，申购人自报名之日起至摇号结果公示当日止，仅可参加一个集中供应项目的购房报名；非集中供应的项目，申购人可参加多项目报名。</p> |
| 7 月 16 日 | 北京市 | <p>意见稿明确购房人需统一通过市级代持机构建立的网络服务平台填报出租意向，经核验通过后方可对外发布出租房源。租金将采用资金托管，其中政府租金收益采取定额方式收取，实施动态调整。</p> |
| 7 月 16 日 | 上海市 | <p>"上海市在已经实施存量房房源挂牌核验的基础上，自 2021 年 7 月 19 日起，对新申请核验房源增加挂牌价格信息的核验。</p> |
| 7 月 17 日 | 杭州市 | <p>"在完善多元化住房保障体系，优化城市人口居住的空间格局当中，明确重点推进以下 5 个方面工作：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、加快推进老旧小区“拆改结合”试点。 2、增加“九大星城”的住房用地供给：增加租赁住房用地供应。 3、实行差异化购房政策：探索研究特定区域购房政策，制定特定区域的差异化购房措施。 4、积极推进共有产权住房：保障符合条件的本市户籍无房家庭和本市稳定 |

就业的非户籍无房家庭。

5、创新保障性租赁住房筹建方式：加大公租房筹集力度。”

全国重点城市2021年第29周市场成交情况（单位：万m²）

| 分类 | 城市 | 第 29 周成交面积 | 2021 年周平均成交面积 | 7 月累计成交面积 | 29 周成交面积环比涨跌幅 | |
|------|-------|------------|---------------|-----------|---------------|--------|
| 一线城市 | 北京 | 24.2 | 19.5 | 66.7 | -22.8% | |
| | 上海 | 9.9 | 18.6 | 70.0 | -74.1% | |
| | 广州 | 14.7 | 23.7 | 43.0 | -21.7% | |
| | 深圳 | 6.1 | 9.1 | 16.5 | -7.0% | |
| 二线城市 | 武汉 | 78.2 | 50.6 | 222.3 | -15.1% | |
| | 成都 | 54.4 | 48.0 | 137.3 | 1.9% | |
| | 杭州 | 39.7 | 37.1 | 99.1 | -4.1% | |
| | 青岛 | 32.6 | 29.8 | 78.1 | 3.4% | |
| | 苏州 | 26.8 | 19.6 | 57.7 | 20.3% | |
| | 长沙 | 20.1 | 24.4 | 59.1 | 38.3% | |
| | 南京 | 17.4 | 26.4 | 53.4 | 19.8% | |
| | 宁波 | 10.4 | 22.3 | 54.6 | -70.6% | |
| | 福州 | 9.1 | 10.0 | 28.1 | -28.5% | |
| | 南昌 | 7.4 | 10.0 | 20.6 | -0.0% | |
| | 大连 | 5.2 | 5.1 | 14.1 | -18.9% | |
| | 三四线城市 | 温州 | 17.2 | 19.0 | 44.3 | 9.1% |
| | | 惠州 | 16.0 | 6.2 | 31.4 | 43.8% |
| | | 连云港 | 12.4 | 16.8 | 39.5 | -14.2% |
| 镇江 | | 9.3 | 10.4 | 29.5 | 19.2% | |
| 东莞 | | 9.2 | 9.8 | 22.6 | 12.4% | |
| 肇庆 | | 6.1 | 8.1 | 12.8 | 44.1% | |
| 扬州 | | 6.0 | 7.4 | 14.3 | 0.0% | |
| 莆田 | | 5.4 | 5.5 | 11.3 | 65.0% | |
| 东营 | | 4.4 | 5.6 | 13.9 | -19.5% | |
| 南充 | | 4.1 | 6.7 | 10.7 | -11.9% | |
| 泰安 | | 3.7 | 5.1 | 10.2 | -25.0% | |
| 南通 | | 2.7 | 1.5 | 10.2 | -55.1% | |
| 舟山 | | 2.0 | 2.6 | 5.0 | 7.3% | |
| 江门 | | 1.4 | 2.1 | 3.0 | 18.0% | |

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。