

# 中国房地产 新房周报



30 城 51 周成交环增 7%，

一线转跌约 2 成

## 【政策动态】中央部署优化地方专项债管理机制，深圳等14省市出台稳市场政策

第51周（12.16-12.22，下同），周内国常会，指出要实行地方政府专项债券投向领域“负面清单”管理，允许用于土地储备、支持收购存量商品房用作保障性住房，扩大用作项目资本金范围。做好明年专项债券发行使用，尽早形成实物工作量，为推动经济持续回升向好提供有力支撑。促进地方专项债投向土储、去库存，将为行业稳定运行带来不可或缺的资金流入，有力推动行业库存降低，并提振行业一级市场的投资信心。中央农村工作会议指出，将提升乡村规划建设水平，顺应人口变化趋势，推动乡村全面振兴与新型城镇化有机结合。推动全国城镇化水平的高质量提升，在改善乡村居民人居环境的同时，也为房地产行业带来了更多的增量居住需求。地方层面，深圳、梅州、惠州、汕尾、东莞五城签署住房公积金协同发展合作协议，推动住房公积金异地贷款互认互通，进一步促进城市融合及人口流动，并加快释放部分跨城居住居民的置业需求。整体来看，本周有14个省市出台了稳市场新规，涉及公积金、人才住房、专项债、落户、以旧换新等方面，其中以公积金为抓手的新政提及次数较多。

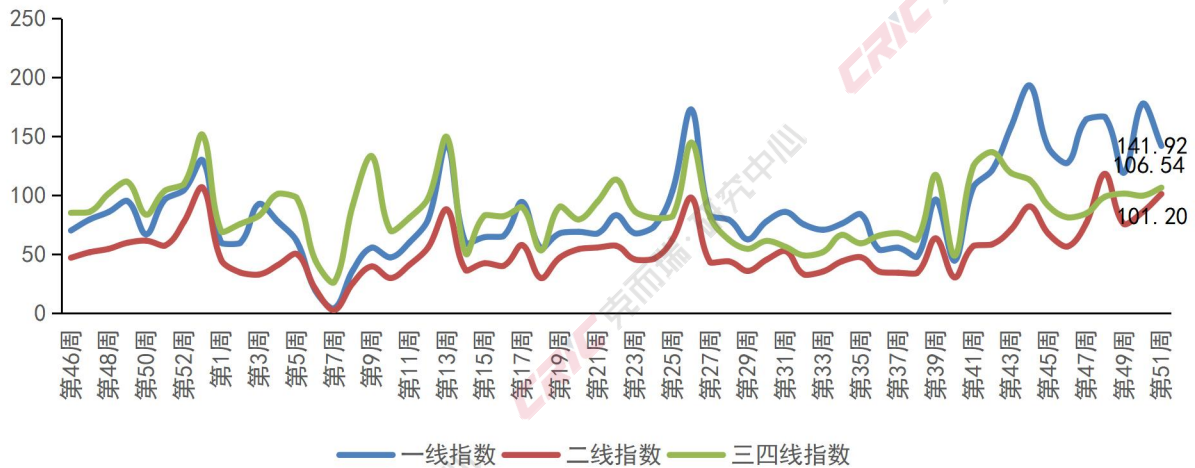
日期	省市	主要内容
12月16日	央行党委会议	实施好适度宽松的货币政策 适时降准降息
12月16日	国常会	部署优化完善地方政府专项债券管理机制
12月18日	中央农村工作会议	推动乡村全面振兴与新型城镇化有机结合
12月16日	上海	青浦区加入房票安置试点
12月16日	扬州	“以旧换新”购置新房的 公积金贷款最高贷款额度可上浮20%
12月17日	乌鲁木齐	拟将个人住房公积金贷款最高额度提高至120万元
12月17日	张家口	取消商品房限价，鼓励现房销售，推进取消公摊
12月17日	海北州	支持多子女家庭购房 公积金贷款最高额提至120万元
12月17日	晋城	多子女家庭公积金贷款最高额度提高至120万
12月17日	江苏	全面开放放宽落户限制
12月18日	长春	延长提高公积金单笔贷款最高额度的政策期限
12月18日	张家界	全力以赴做好做实专项债券资金回收收购存量闲置土地工作
12月19日	毕节	调整优化住房公积金政策
12月20日	天津	允许灵活就业人员自愿缴存住房公积金
12月20日	苏州	工业园区出台人才房票政策
12月21日	深圳等五城	推动住房公积金异地贷款互认互通
12月22日	郑州	中心城区新编住宅项目容积率不超2.5，将住宅层高下限升至3米

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

## 【新房成交指数】二三线指数环比持增，仅一线环比降35.79点至141.92

2024年第51周各能级成交指数涨跌分化加剧：一线指数环比降35.79点至141.92，二线成交指数环比增15.41点至101.2，三四线成交指数环比微降6.83点至106.54。

图：重点监测城市分能级成交指数

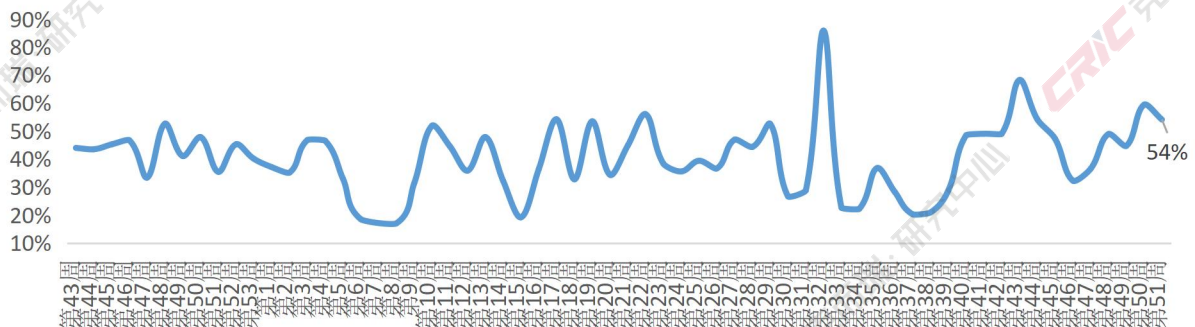


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 【开盘去化】平均去化率小幅回落至54%，沪杭汉等均有4-5盘入市

第51周，重点监测城市开盘去化率为54%，环比下降5个百分点，本周房企推盘积极性略有回落，杭州、武汉等有5个楼盘入市，上海有4个楼盘加推，而长沙、天津、南京、南宁、常州等本周推盘个数不足3个。

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	城市	项目	区域	开盘时间	推售套数	认购率
去化率前 5 位	深圳	鹏宸云筑	龙华区	2024/12/14	368	100%
	杭州	低碳云之城	余杭区	2024/12/15	274	100%
	杭州	滨杭缤纷城	临平区	2024/12/14	260	100%
	北京	长安华曦府	门头沟区	2024/12/15	239	100%
	天津	格调浅羽花园	开发区	2024/12/15	204	100%
去化率后 5 位	深圳	远洋天璞	龙岗区	2024/12/14	543	8%
	常州	蓝城·凤栖梧桐	武进区	2024/12/14	134	7%
	南京	中海江南玖序	建邺	2024/12/15	45	7%
	武汉	保利庭瑞阅江台	汉阳	2024/12/15	220	6%
	武汉	武汉城建中央云城	江汉	2024/12/14	168	5%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 【新房成交】30城12月累计同比仍增27%，一线周环比降2成延续高位

## 全国重点城市第 51 周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第 51 周成交面积	第 51 周成交面积 环比涨跌幅	12 月累计成交面积	累计同比	2024 年周 平均
一线城市	北京	17.8	26.2%	45.9	13.9%	11.1
	上海	22.8	-10.7%	71.2	30.4%	14.7
	广州	20.4	-50.8%	82.4	79.7%	14.8
	深圳	18.3	1.6%	52.5	205.6%	7.2
二线城市	武汉	86.8	48.4%	190.4	201.6%	21.1
	成都	37.1	3.7%	107.3	-6.2%	24.0
	宁波	22.3	27.0%	68.6	194.4%	10.4
	杭州	17.5	-4.5%	58.7	-20.2%	14.9
	苏州	16.7	53.0%	38.7	4.9%	7.7
	青岛	16.0	-7.4%	54.6	-23.4%	14.5
	重庆	15.4	51.4%	48.3	13.3%	10.4
	长沙	8.2	-27.7%	26.3	-21.7%	7.3
	福州	3.9	26.6%	10.7	-9.1%	3.0
	大连	3.4	0.0%	10.2	13.6%	2.2
三四线城市	佛山	20.1	0.1%	65.3	0.7%	17.9
	温州	11.6	56.9%	26.4	16.0%	10.2
	南通	10.5	452.5%	14.8	71.4%	2.1
	东莞	9.9	-32.6%	36.3	154.9%	5.5
	惠州	8.8	-19.9%	32.2	17.0%	7.2
	江门	5.8	-2.5%	20.1	17.1%	6.2
	泰安	5.1	12.6%	13.3	78.2%	2.5
	汕头	4.6	-6.5%	13.6	-15.5%	3.9
	肇庆	4.4	-3.9%	13.5	-2.0%	3.7
	中山	4.0	-16.0%	14.9	-1.8%	4.5
	莆田	2.9	89.0%	6.6	48.9%	1.2
	扬州	1.6	-29.9%	6.4	-35.1%	2.5
	舟山	1.4	146.5%	4.1	52.5%	0.9
	韶关	0.9	-15.9%	2.9	/	1.8
	南平	0.8	-1.4%	2.7	/	0.5
	九江	0.2	-63.5%	0.9	84.9%	0.1

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。

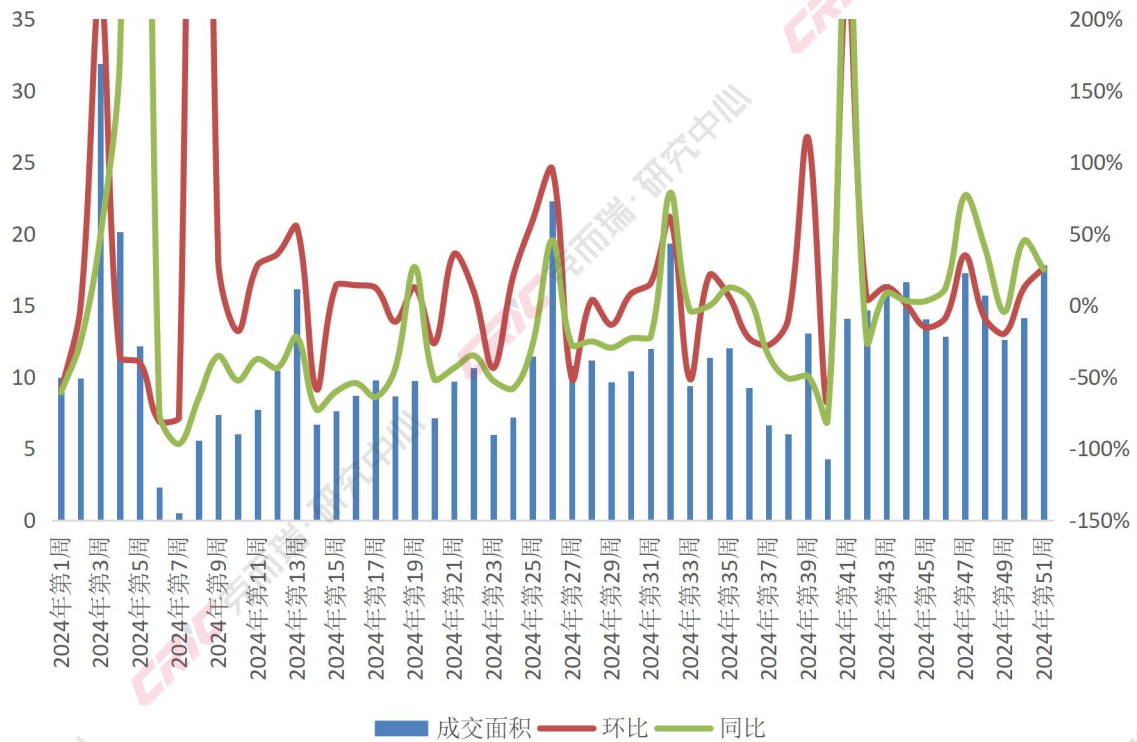
二线城市除重庆、哈尔滨、宁波、昆明为商品房数据，其它城市为商品住宅数据

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

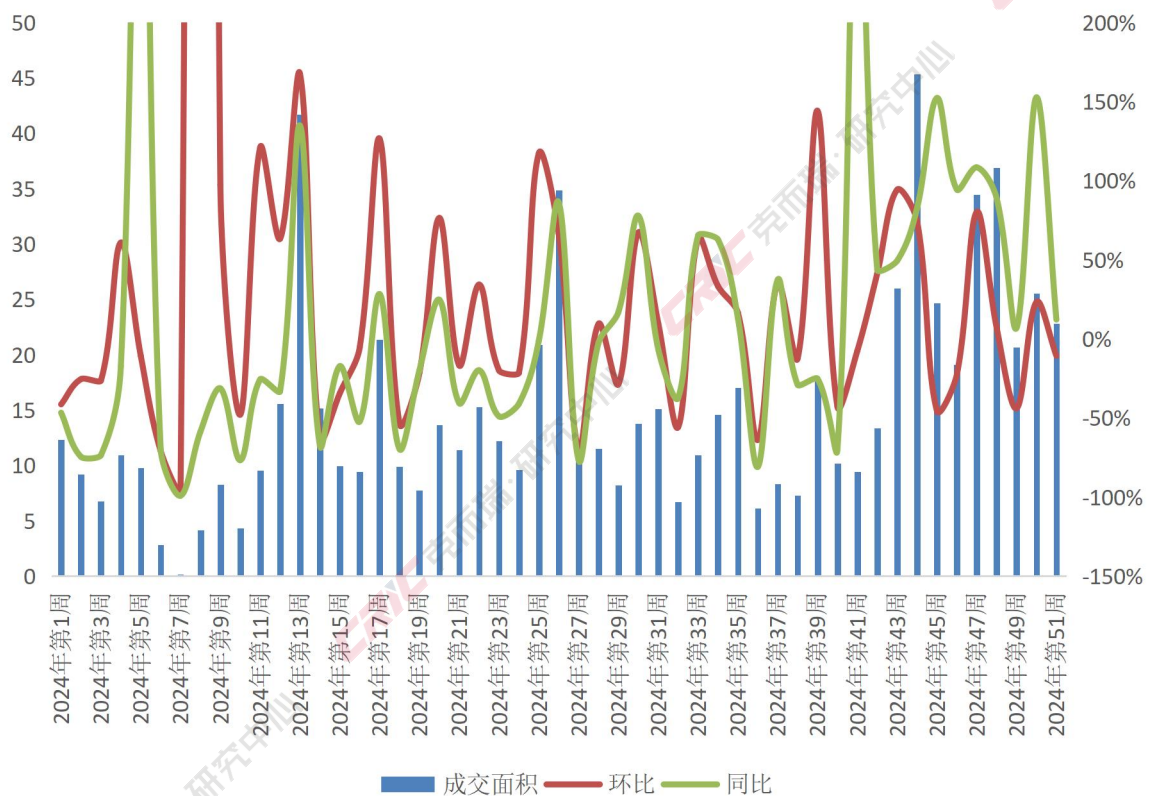
四线城市除北海、连云港、三亚、桂林、安庆、南充、泸州、九江、舟山、文昌、万宁、江阴为商品房数据，其它城市为商品住宅数据。

## 【重点城市】京蓉51周成交环比齐增，沪穗稳中有降仍处高位震荡

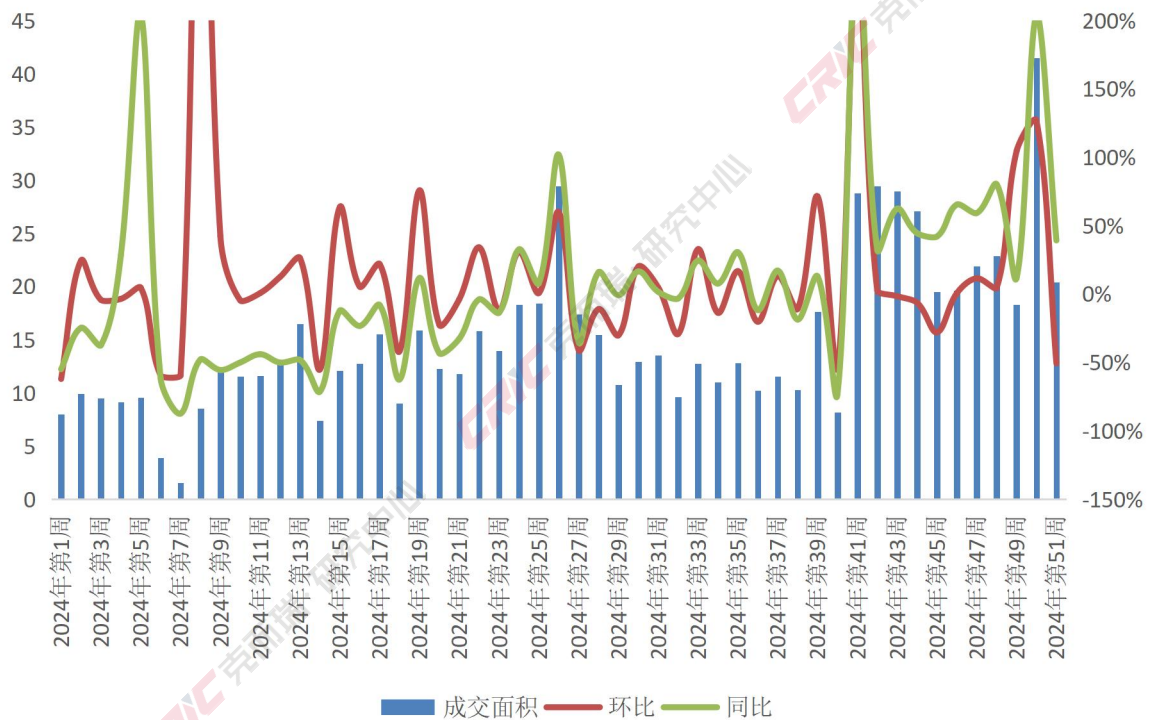
图：2024年第1周以来北京商品住房成交面积（万平方米）



图：2024年第1周以来上海商品住房成交面积（万平方米）

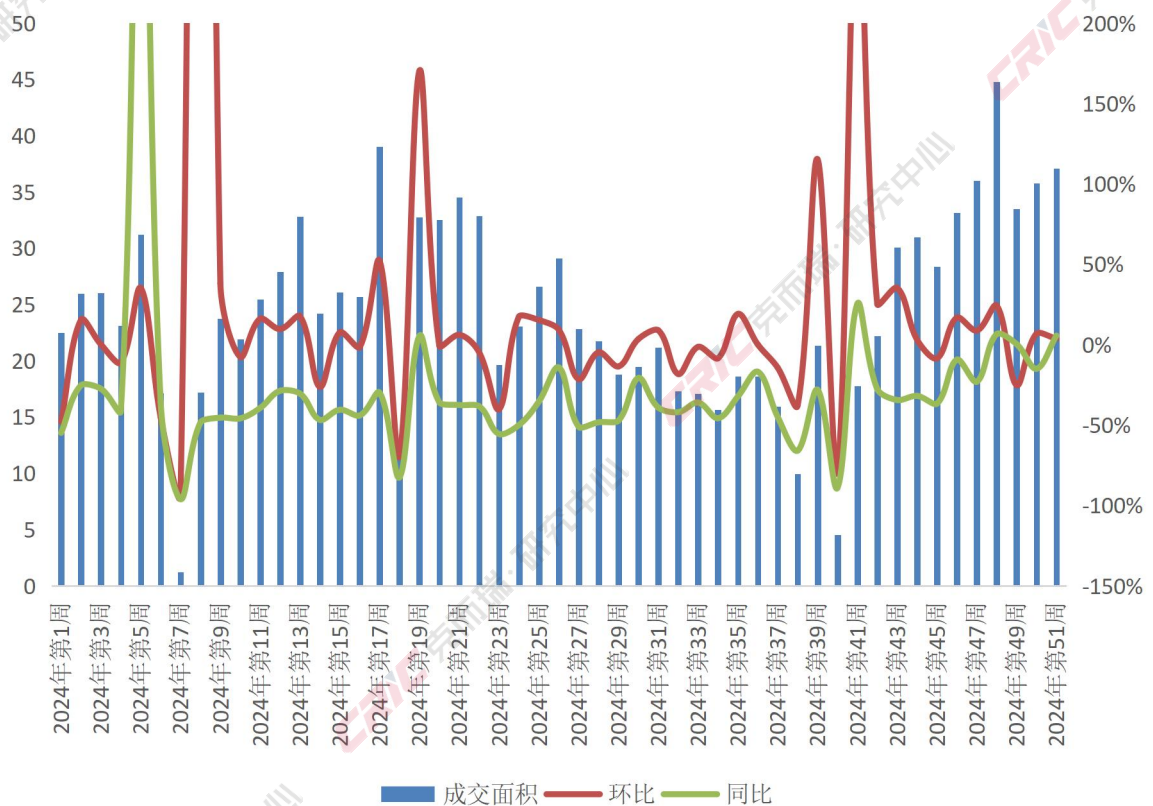


图：2024年第1周以来广州商品住房成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

图：2024年第1周以来成都商品住房成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 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。