

# 中国房地产 新房周报



南京等 27 城政策微调，

供求显著回落

### 【本周观点】南京等27城政策微调，供求显著回落

政策：南京等 27 城政策微调，成都等存量房收储迎来进展

供应：总量环比下降，青汉各 3 盘入围供应 TOP10

成交：总量高位回落，平均去化率升至 47%

### 【政策动态】南京等27城政策微调，成都等存量房收储迎来进展

第 27 周（7.1-7.7），地方层面，南京、佛山等 27 城政策放松，需求端主要涉及放松限购、放松限贷、放松公积金贷款、发放购房补贴、支持“以旧换新”等方面。

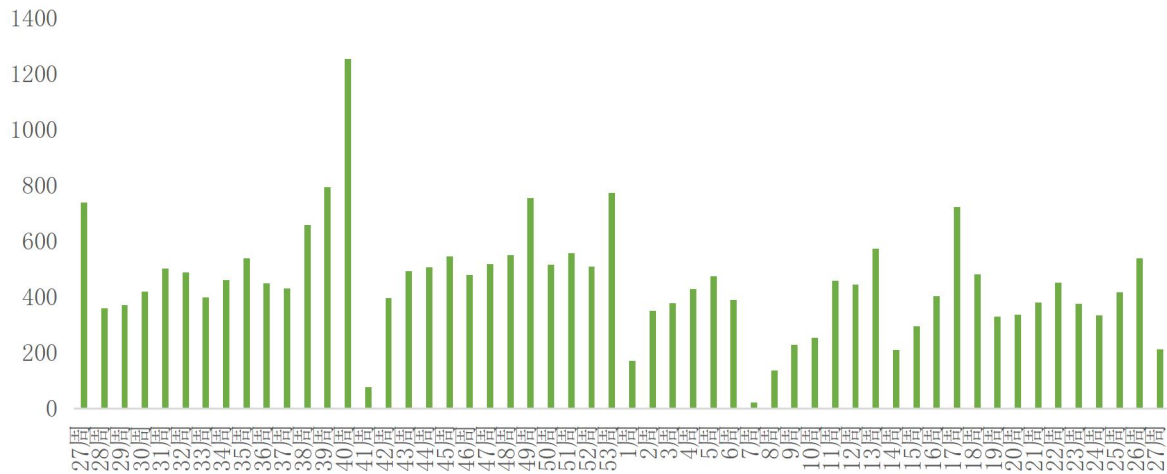
日期	部门	主要内容
7月1日	六盘水	六盘水提高住房公积金贷款额度，买绿色建筑贷款限额最高上浮 20%
7月1日	迪庆州	迪庆州住房公积金出台贷款额度提升等多项惠民政策
7月1日	廊坊	廊坊住房公积金首付款提取前置，由“先买后取”改为“即买即取”
7月2日	长沙	开发、去化困难的公寓等类住宅可调整为住宅，不再新批公寓项目
7月2日	遵义	二套房公积金最低首付比 20%
7月2日	徐州	徐州首套房首付降至 15%，取消贷款利率下限
7月2日	柳州	柳州拟收购存量商品房用作保障性住房
7月2日	佛山	佛山调整住房贷款政策：挂牌出售或出租房产不计入家庭套数
7月2日	荆州	荆州公积金政策优化：放宽提取限制，提升使用灵活性
7月2日	成都	成都首个在售楼盘被收购用作保障性住房
7月2日	保亭县	在海南省专科及以上高校就读的学生可购买 1 套住房
7月3日	六安	六安发布商转公贷款细则，双职工家庭最高可贷 60 万元
7月3日	宣城旌德县	拟取消新建住宅小区的商品房销售价格并联审查制，由房企自主定价
7月3日	陵水县	陵水人才落户海南满 1 年可在陵水购买 2 套商品住房
7月3日	贵阳	贵阳拟提高多子女家庭住房公积金最高贷款额度至 100 万元
7月4日	新余	新余市发布房地产发展方案，2026 年实现“保交楼”清零
7月4日	雅安	雅安三孩家庭公积金贷款额度最高可提升 20 万元
7月4日	广州	广州城镇危旧房改造出台新规，扩大适用范围提前治理危旧房
7月4日	遂宁	推出住房“以旧换新”政策，国有企业助力房地产市场高质量发展
7月4日	黄冈	黄冈市出台措施促进房地产市场健康发展，支持保障性住房建设
7月4日	莆田	莆田市公积金贷款额度提升，多子女家庭最高可贷 90 万元
7月4日	杭州	富阳房企销售面积季度环比上涨 10%及以上在售项目，可申请销售奖励
7月4日	深圳	深圳宝安区已完成 1.5 万套保障房筹建，23 个城中村改造试点
7月4日	昆明	昆明市年内开工 8 个配售型保障性住房项目，提供 5000 套住房
7月4日	天津	天津聚焦盘活土地资源存量，出台建设用地使用权转让实施细则
7月4日	连云港灌南	因销售困难濒临烂尾的楼盘，政府出面收回部分房屋作为置换房源
7月4日	襄阳	按照“以需定购”原则，依法收回闲置土地
7月5日	南京	南京实施存量住房“以旧换新”活动住房公积金配套措施
7月5日	南京	南京全市取消商品住房项目公证摇号销售要求，由开发企业自主销售
7月5日	石家庄	石家庄优化多子女家庭住房公积金贷款套数认定标准
7月5日	安庆太湖县	安庆市太湖县发布一系列购房支持政策
7月5日	泉州	泉港区支持台胞购房置业，符合要求可享受与户籍居民同等购房政策

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

## 【新增供应】总量环比下降，青汉各3盘入围供应TOP10

2024年第27周，全国重点城市取得预售证面积共计213万平方米，环比下降60%。重点城市供应面积TOP10项目中，青岛、武汉各有3个项目入围，此外北京中海寰宇天下天镜以6万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
北京	中海寰宇天下天镜	6月29日	438	59774
北京	紫贵贰号院	6月30日	358	46644
武汉	珞珈雅苑	6月30日	355	46048
杭州	璞御栖湖	7月2日	135	43527
青岛	融信西发·海月星湾	6月29日	158	39447
武汉	绿城武汉黄浦湾	6月30日	148	37982
青岛	名城·府邸	6月30日	318	36208
青岛	青实·清荷茗郡	6月30日	264	32246
常州	碧桂园·新月时光	7月1日	294	31764
武汉	中铁阅湖郡	6月30日	276	31506

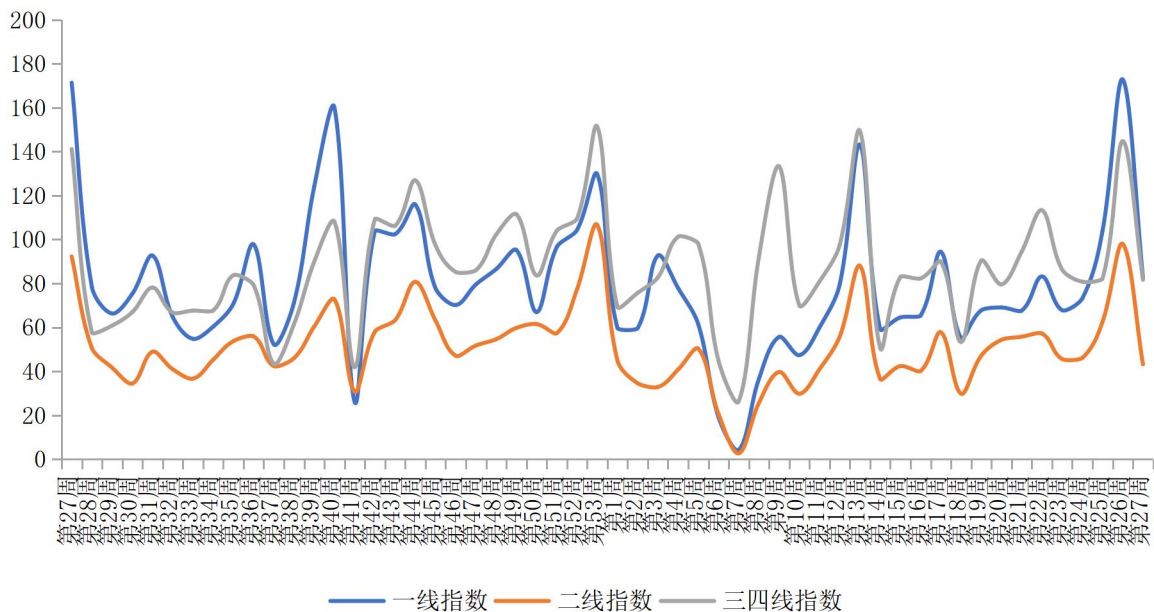
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统



## 【新房成交】总量高位回落，平均去化率升至47%

2024年第27周，受淡旺季交替等因素影响，各能级成交环比大幅回落。具体来说，一线指数环比下降90.11点至82.66，北京、上海成交规模环比腰斩。二线成交指数环比下降54.74点至43.19，重点监测城市环比全面回落，杭州、重庆、宁波、苏州等跌幅超过5成。三四线成交指数环比下降63.10至81.62，佛山、中山等成交小幅回落，环比降2成规模仍超年内周平均，而温州、扬州等跌幅相对明显。

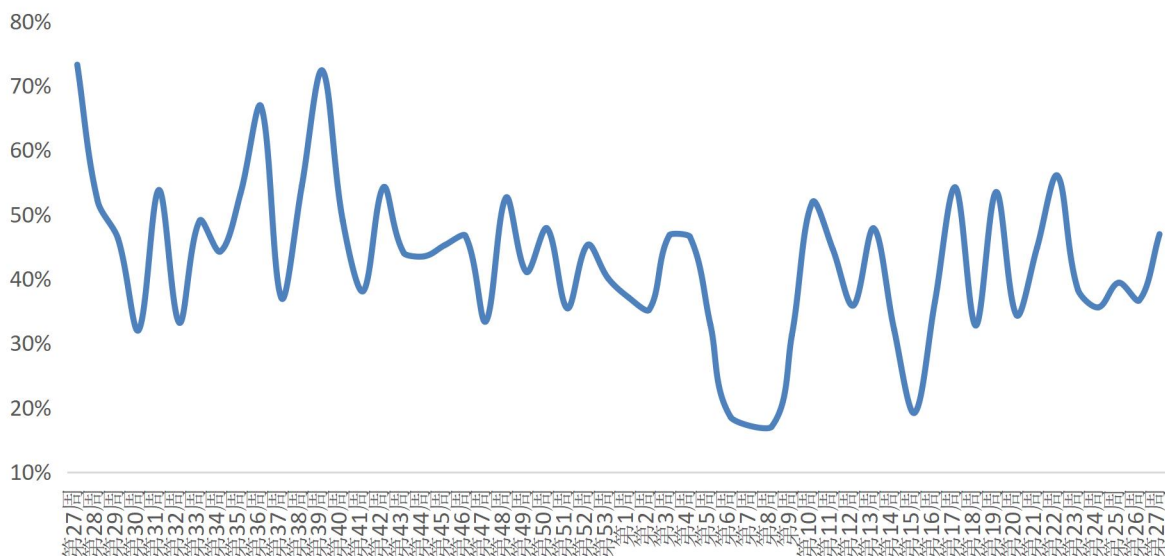
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第27周，重点监测城市开盘去化率为47%，环比增长10个百分点。开盘项目数量方面，重点监测城市中，杭州有5个项目开盘加推，南京、福州有2个项目推盘入市。

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）

类别	城市	项目	区域	开盘时间	推售套数	认购率
去化率前 5 位	杭州	熙海棠湾	西湖区	6 月 29 日	184	100%
	杭州	锦海棠	余杭区	6 月 29 日	100	100%
	南京	首开桃园金茂府	鼓楼	6 月 29 日	96	100%
	南京	天逸华府	六合	6 月 29 日	28	93%
	武汉	光谷润府	东湖高新	6 月 29 日	100	90%
去化率后 5 位	杭州	星颂府	临安区	6 月 29 日	128	0%
	宁波	阅塘著	鄞州	6 月 30 日	210	5%
	福州	建发灏云	晋安区	6 月 29 日	160	11%
	福州	保利屏西天悦	鼓楼区	6 月 30 日	246	19%
	张家港	仁恒海和世纪	市区	6 月 29 日	158	19%

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27周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第27周成交面积	2024年周平均成交面积	成交面积	27周成交面积环比涨跌幅	
一线城市	北京	10.8	9.9	10.8	-51.5%	
	上海	10.5	12.1	10.5	-69.9%	
	广州	17.4	12.0	17.4	-41.0%	
	深圳	7.5	4.7	7.5	-22.8%	
二线城市	成都	22.8	24.2	22.8	-21.5%	
	武汉	22.8	14.7	22.8	-49.6%	
	杭州	15.2	14.3	15.2	-66.6%	
	长沙	13.0	7.2	13.0	-18.2%	
	青岛	12.3	14.4	12.3	-30.1%	
	重庆	8.1	9.4	8.1	-54.8%	
	苏州	6.9	6.7	6.9	-57.8%	
	宁波	5.0	7.8	5.0	-84.2%	
	福州	3.2	2.5	3.2	-31.8%	
	大连	1.6	2.2	1.6	-45.6%	
	三四线城市	佛山	32.6	17.4	32.6	-19.5%
		惠州	5.8	6.7	5.8	-28.7%
		温州	5.1	12.2	5.1	-83.5%
中山		4.8	4.5	4.8	-25.4%	
江门		4.1	6.0	4.1	-53.6%	
东莞		3.9	3.5	3.9	-47.1%	
汕头		3.8	3.9	3.8	-26.3%	
肇庆		2.8	3.8	2.8	-35.9%	
南通		2.1	1.7	2.1	-17.2%	
扬州		1.7	2.7	1.7	-47.8%	
泰安		1.7	2.2	1.7	-38.8%	
南平		1.7	0.1	1.7	334.2%	
莆田		0.8	1.2	0.8	-32.8%	
韶关		0.6	2.6	0.6	-61.5%	

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、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。

### 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。