

# 新房周报 | 供求低位回升，京沪等多地发文严禁哄抬房价 (2.15-2.21)

克而瑞研究中心

## 楼市成交指数



城市分级	一线	二线	三线
成交指数	67.28	34.07	100.48

第8周 (2.15 - 2.21)

新房成交量表 (万m <sup>2</sup> )			土地成交量表 (万m <sup>2</sup> )		
城市	面积	环比	城市	面积	环比
北京	14.78	-6%	北京	0.00	-
上海	8.22	119%	上海	22.02	15%
广州	8.73	9%	广州	35.05	31%
深圳	5.19	193%	深圳	9.00	-
重庆	5.98	-81%	南京	0.00	-
南京	12.28	18%	成都	0.00	-
成都	12.11	-64%	武汉	0.00	-
武汉	12.26	25%	杭州	2.04	-
杭州	23.18	99%	重庆	14.84	-52%
苏州	7.49	45%	苏州	0.00	-
			天津	0.00	-

## 本周视点

### 供求低位回升，京沪等多地发文严禁哄抬房价

2021年第8周，全国新房供应、成交整体皆探底回升。供应方面，全国重点城市共取得预售证面积382万平方米，环比回升36%。成交方面，一线、三四线城市成交显著回升，二线成交小幅回落。一线城市中，除北京商品住宅成交面积环比小幅回落以外，上海、广州、深圳等三城成交皆探底回升，沪、深环比翻番。近

七成二线城市成交面积环比有所回升，福州、苏州等增幅超 30%，杭州成交环比更是近乎翻番，但重庆、成都成交仍然延续回落走势，环比降幅分别高达 81%和 64%。近八成三四线城市城市成交环比明显回升，连云港成交低位回升，环比增长 124%，泉州、东营、舟山等由于低基数效应环比增幅也超过 100%，而镇江、扬州、温州成交小幅回落。

政策方面，《农村土地经营权流转管理办法》发布，将进一步放活土地经营权。

国家发改委同意南京都市发展规划，助力长三角世界级城市群发展。

地方层面，北京、上海、深圳相继发文整顿住房租赁市场秩序，从规范租金支付周期、严控租金贷款业务等方面加强住房租赁交易服务以及交易资金监管，另重庆、西安出台针对性租赁补贴政策。北京、杭州、上海、广东严查个人信贷资金违规流入房地产市场。连云港、上海、广州、成都、北京集中约谈房企、中介及部分自媒体等，严禁哄抬房价、参与炒作。

## 楼市动态

- **农业农村部**：落实“三权”分置 进一步放活土地经营权；
- **发改委**：同意南京都市圈发展规划；
- **北京**：严查个人信贷资金违规流入房地产市场；禁止“租金贷”划拔长租公寓，预收租金不超 3 月； 三部门集中约谈自媒体大 V，不得制造购房恐慌情绪；全力支持雄安新区发展，支持部分企事业单位向新区疏解转移。
- **上海**：严控“租金贷”，租金押金专户监管；新房摇号推出计分制，优先满足“无房家庭”；临港逃避房地产项目预售资金监管的房企将暂停网签；多部门约谈房企及中介，不得协助购房人规避房产调控政策。
- **广州**：严肃对待个别楼盘哄抬房价情况，中介不参与不炒作；加快创建南沙国际化人才特区，三年新增万套人才公寓。
- **深圳**：建立二手住房成交参考价格发布机制；离婚分割房产给无资格一方，另一方 3 年内不得在深购房。
- **广东**：严肃查处经营贷、消费贷违规流入房地产领域行为；
- **杭州**：严查购房家庭冻资情况，违者取消摇号资格；
- **西安**：支持房企自持商品住房用于出租，奖励每年 100 元/平米；
- **重庆**：城镇住房保障家庭可以申请租赁补贴；
- **郑州**：提高承租人提取住房公积金的额度，在现基础提 30%；

- **成都**：小区业主成立“房价沟通群”被约谈，群主房源暂缓网签；
- **连云港**：严禁哄抬房价及鼓动提高委托价格；

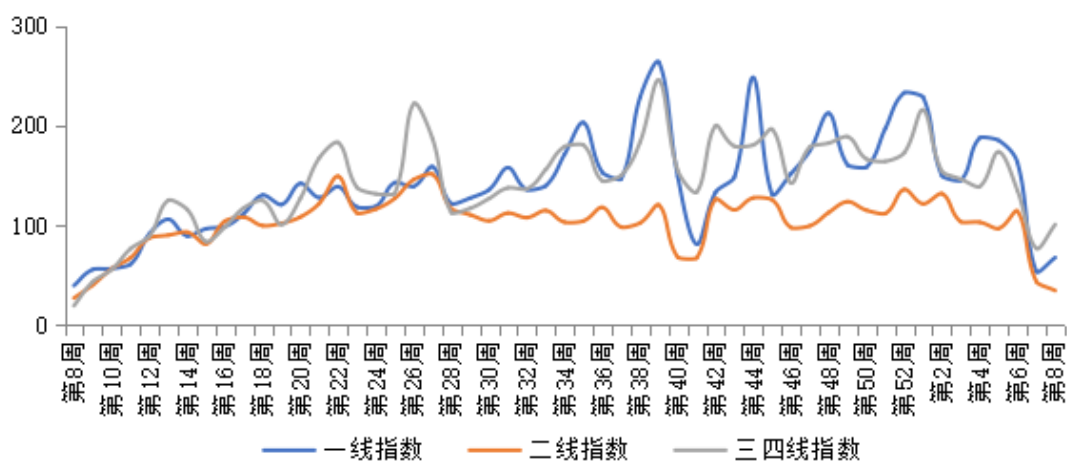
## 成交概览

2021 年第 8 周整体成交规模有所回升。一线城市成交指数为 67.28，环比上升 14.06 点；二线城市成交指数为 34.07，环比微降 9.07；三四线城市成交指数为 100.48，环比上升 24.02 点。

**一线城市**：除北京商品住宅成交面积环比小幅回落以外，上海、广州、深圳等三城成交皆探底回升，沪、深环比翻番。

**二线城市**：近七成城市成交面积环比有所回升，福州、苏州等增幅超 30%，杭州成交环比更是近乎翻番，但重庆、成都成交仍然延续回落走势，环比降幅分别高达 81%和 64%。

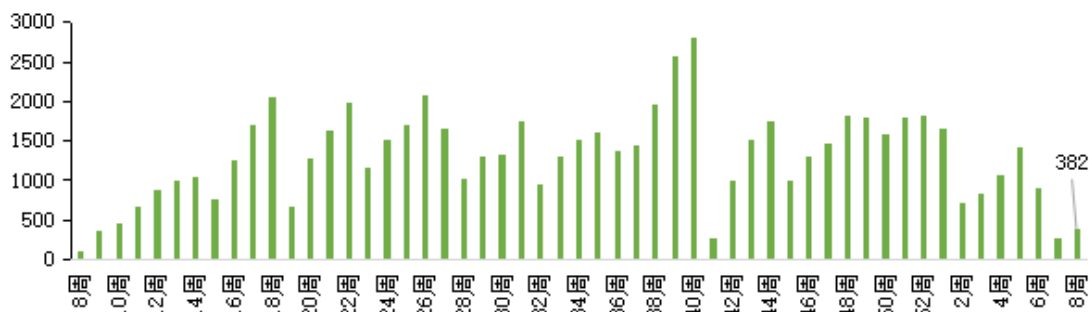
**三四线城市**：近八成城市成交环比明显回升，连云港成交低位回升，环比增长 124%，泉州、东营、舟山等由于低基数效应环比增幅也超过 100%，而镇江、扬州、温州成交小幅回落。



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 供应概览

2021年第8周，全国重点城市共取得预售证面积382万平方米，环比回升36%。



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 政策汇总

2月1日-2月21日中央及地方政府出台相关政策汇总中央

日期	部委	主要内容
2月5日	农业农村部	<p>《管理办法》是对2005年颁布实施的《农村土地承包经营权流转管理办法》进行的修订，将进一步放活土地经营权，使土地资源得到更有效合理的利用，加快农业农村现代化发展。自2021年3月1日起施行。</p> <p>新的内容主要体现在三个方面。</p> <p>一是落实“三权”分置制度，聚焦土地经营权流转，采用新名称，在依法保护集体所有权和农户承包权的前提下，主要就平等保护经营主体依流转合同取得的土地经营权，增加了具体规定。</p> <p>二是贯彻加强监督管理要求，作出新规定，明确了对工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的审查审核具体规定，以及建立风险保障制度的要求，以更好保障流转双方合法权益。</p> <p>三是围绕强化耕地保护和粮食安全补充新内容，明确土地经营权流转要确保农地农用，优先用于粮食生产，严格防止耕地“非粮化”，坚决制止耕地“非农化”。</p>
2月8日	国家发改委	<p>国家发展改革委表示，同意南京都市圈发展规划。把南京都市圈建设成为具有全国影响力的现代化都市圈，助力长三角世界级城市群发展，为服务全国现代化建设大局作出更大贡献。请江苏、安徽两省共同推进规划实施，指导推动政策会商和项目对接，解决规划实施中的突出问题，适时开展规划实施情况评估，及时总结经验做法。南京市及都市圈其他城市是南京都市圈建设的责任主体，要切实加强对规划实施的组织领导，完善都市圈党政联席会议机制，共同编制专项规划，科学制定年度计划，谋划推进合作事项，推动各项任务落到实处。</p>

地方

日期	省市	主要内容
2月1日	深圳市	《通知》以问题为导向,围绕全市住房租赁企业租赁资金监管面临的突出问题,明确相应的监管措施,要求在深圳市经营的住房租赁企业须在我市确立唯一住房租赁资金专用账户,用于收取其经营下所有承租人租金及押金。 《通知》要求,对通过受托经营、转租方式从事住房租赁的企业收取承租人租金及押金总额超过1个月租金数额的部分资金,由银行进行监管或者由租赁企业提供相应价值的银行保函担保。
	深圳市	《若干措施》从增加租赁住房供应、加大住房租赁支持力度、建立城中村住房规模化租赁改造工作机制、完善房屋基础信息和租赁合同管理、规范行业主体及其租赁行为、强化保障举措等方面提出二十四条举措。 其中,《若干措施》提到,要推进存量房屋改造租赁住房,通过城中村住房规模化租赁改造提供租赁住房,并开展已建成的商业和办公用房按规定改建为公寓、宿舍等形式租赁住房试点。 同时,还将落实租赁税收优惠政策,其中住房租赁企业向个人出租住房,属小规模纳税人及一般纳税人的,增值税按照 5%的征收率减按 1.5%计算应纳税额,而企事业单位、社会团体以及其他组织向住房租赁企业出租住房或出租经批准的“商改租”住房的,房产税减按 4%的税率征收。 此外,对个人在深圳市住房租赁监管服务平台上办理住房租赁合同备案或者信息申报的,采取综合征收方式征税,2023年底前,综合征收率为 0%。
2月2日	北京市	《通知》主要针对北京市内住房租赁服务企业(即长租公寓)提出了 10 个事项,涉及向所在区住建部门报备、租金押金收取、租赁住房装修及纠纷调解等方面,实施时间自 2021 年 2 月 1 日起,此前已签订的合同继续履行。 其一,要求长租公寓向所在区住建部门报备开业信息和从业人员名单,于签订承租住房租赁合同后 3 日内将合同信息(包括房屋坐落、面积、间数、价格和租赁双方等)录入北京市住房租赁监管平台备案,未经报备、备案的长租公寓不能通过互联网发布房源信息。 其二,长租公寓分散承租人住人,再出租给承租人居住并收取租金时,应使用住房租赁合同示范文本;预收的租金数额原则上不得超过 3 个月租金,收、付租金的周期应当匹配;押金应当通过北京房地产中介行业协会建立的专用账户托管,押金数额不得超过 1 个月租金。 同时,长租公寓应于合同终止后 2 个工作日内通知北京房地产中介行业协会退还押金,北京房地产中介行业协会应在 1 个工作日内将押金的本金和同期存款利息退还给承租人。 其三,银行业金融机构、小额贷款公司等机构不得将承租人申请的“租金贷”资金拨付给长租公寓;北京市支持专业化、规模化长租公寓持有房屋并依法出租,长租公寓可以按规定享受税收、金融等优惠政策。 其四,对租赁住房进行装修的,应当取得房屋产权人书面同意。长租公寓提前解除合同的,应根据合同约定履行各方责任,不得强制收取装修费用。 其五,北京房地产中介行业协会应当建立纠纷调解机制,定期公布长租公寓投诉投诉情况,调解长租公寓和当事人纠纷。
2月3日	郑州市	《通知》包含两方面,首先,郑州市住房保障部门进一步加大房屋网签备案信息共享力度,为相关单位和个人提取住房公积金提供便捷服务。相关部门对能通过信息共享获取房屋租赁网签备案数据的,不再要求当事人提交纸质房屋租赁合同,切实减轻当事人负担。 此外,郑州市公积金管理机构(部门)对符合住房公积金提取规定,且已办理房屋租赁登记备案的承租人,在房屋租赁合同约定有效期内,允许承租人住房公积金提取额度在现有基础上提高 30%。
2月4日	杭州市	为了确保房地产市场平稳健康发展,市住房保障局会同人民银行杭州中心支行和浙江银保监局,将督促房企严格落实商品房资金冻结情况,指导相关金融机构规范管理,确保冻资账户为购房家庭成员名下账户。
2月5日	上海市	《意见》要求住房租赁经营机构需在上海市开立唯一的住房租赁资金监管账户,收取的租金和押金应当由承租人直接存入监管账户;住房租赁经营机构向所收租房源的出租人支付租金和押金,应当通过监管账户支付。 同时,严格资金收付要求,承租人支付租金周期在三个月以上的,租金应当按月转至住房租赁经营机构;承租人支付租金周期不超过三个月的,由住房租赁经营机构与承租方约定按月或按季划转。 此外,严格租金贷款业务,未开展个人“租金贷”业务的住房租赁经营机构,原则上不得新增该项业务;按照原有规定开展个人“租金贷”业务的住房租赁经营机构,应于 2021 年一季度前向市房屋管理部门报备贷款规模压缩计划,确保 2022 年底贷款金额调整到企业租金收入比例 15%以下。
2月6日	上海市	2月6日,上海新一轮楼市调控“沪十条”中有关新房摇号的新规正式落地实施,“沪十条”实施以来首次新开的 3 处楼盘,全部采用积分制,优先满足“无房家庭”自住购房需求。购房人在认购后,将综合家庭、产税、拥有的住房状况、5年内内认购记录以及在沪缴纳社保五大因素,拥有一个积分;再按照摇号人数比房源多 30%的原则,按积分高低排序,选取进入公证摇号选房的人员名单。
2月8日	深圳市	经市政府同意,深圳市建立二手房成交参考价格发布机制,从即日起,二手房经纪公司不能发布高于成交参考价的房源信息,高于参考价的房源可以过户,但买家必须签一份风险告知书。
2月9日	连云港市	连云港市房地产经纪行业不背离“房住不炒”定位,严格贯彻执行国家、省、市各级的调控举措;在经营过程中恪守诚信,不诱导、教唆、协助房屋交易当事人违反或规避相关房地产政策、违反税收征管和金融监管政策法规; 经纪服务流程合法、程序规范,保证所提供的经纪、代理的房地产信息证件齐全、手续完备,真实、准确,不弄虚作假;不以隐瞒、欺译、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务,诱导消费者交易或者强制交易; 严禁发布虚假信息,严禁哄抬房价、乱收费、赚取差价;不得挑动业主惜售抬高价格。
2月19日	西安市	第六条 支持资金主要投向租赁住房筹集,专业化规模化租赁企业培育;体制机制完善、租金监测、房源数据库建设和住房租赁交易平台建设、规范市场秩序、政策宣传、开展住房租赁基础研究和采购第三方服务等推动住房租赁市场健康发展的重要领域。 第九条 利用国有建设用地新建、配建租赁住房,按建筑层数,多层建筑(6层以下)400元/平方米、小高层建筑(7-12层)800元/平方米、高层建筑(13层以上)1200元/平方米进行奖励;新建、配建租赁住房接受政府租金指导价的,按1500元/平方米奖励,奖励计算面积,竣工验收前以房屋建筑面积预测报告为准,最终奖励面积以房屋建筑面积实测报告为准。 第十条 利用商业、办公、工业厂房等非住宅建筑,按规定改建为租赁住房,按建筑面积500元/平方米进行奖励。改建后接受政府租金指导价的按建筑面积700元/平方米进行奖励。奖励计算面积按实际改建的租赁住房建筑面积计算,以不动产登记证书(或房屋所有权证)、房屋实测报告或相关文件为准。 第十一条 存量租赁住房品质提升盘活后作为租赁住房,且建筑面积合计不少于3000平方米的项目集中项目,按200元/平方米给予奖励。奖励计算面积按该类住房租赁企业实际收储房源的建筑面积计算,以不动产登记证书(或房屋所有权证)、房屋实测报告或相关政府文件为准。品质提升包括室内装修及老旧管线改造、配套家居用品、智能化、安防系统等综合提升房屋品质的相关内容。 第十二条 同一项目补助奖励资金只能申报新建、改建、品质提升盘活项目中的一种。 第十三条 支持房地产企业将已建成普通商品住房自持用于住房租赁经营,对我市房地产企业出租自持普通商品住房的,按自持房源建筑面积,每年100元/平方米的标准进行经营奖励。出租自持房源标准为:申请人自有产权、申请人母公司或申请人同一母公司具有控股权的子公司的自有产权并委托申请人实施住房租赁经营,室内已装修达到入住标准,且在住房租赁交易服务平台完成租赁备案(有效期6个月以上)的房源,按套出租的房源只纳入奖励统计一次,按间分租的房源纳入奖励统计的奖励面积累计不超过该套房屋建筑面积。 第十四条 对租赁合同网签备案的企业予以奖励。住房租赁企业、房地产经纪机构通过住房租赁交易服务平台进行房源信息发布和网签合同备案的,备案有效期6个月(含)以上的合同,每家(间)房源年度可申请1次租赁合同网签备案奖励,在我市合法经营的住房租赁企业、房地产经纪机构代理个人租房房源的通过住房租赁交易服务平台进行网签合同备案的,按50元/宗给予奖励。每个企业每年网签备案奖励最高不超过50万元。 第十五条 对接受租赁住房资金监管的企业予以奖励。租赁住房企业要求接受住房租赁资金监管的,按照接受租赁住房资金监管的有效网签备案合同数,按100元/宗给予奖励。每个企业每年资金监管奖励最高不超过100万元。 第十六条 对规范化经营企业予以奖励。制定住房租赁企业信用管理信息管理规定,对年度信用评级A和A级企业分别给予100元和50万元的奖励。 第十七条 对人才服务保障方面有明确规定,其中,广州南沙自贸人才安居保障。建立涵盖人才住房补贴、人才公寓、共有产权房的人才安居体系,力争三年内新增10000套人才公寓和共有产权房。
2月20日	深圳市	夫妻离婚并将房产分割登记给无购房资格一方名下,另一方自离婚之日起,3年内不得在深圳再购买商品房,3年内再婚或复婚的,也适用这一规定。

## 重点城市

全国重点城市2021年第8周市场成交情况（单位：万<sup>2</sup>）

分类	城市	第8周成交面积	2021年周平均成交面积	2月累计成交面积	8周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	14.8	14.5	46.8	-6.0%
	上海	8.2	14.3	42.3	119.5%
	广州	8.7	21.4	47.2	8.5%
	深圳	5.2	11.2	19.1	193.1%
二线城市	杭州	23.2	24.9	89.8	98.6%
	南京	12.3	15.3	46.9	17.6%
	武汉	12.3	32.3	65.5	25.0%
	成都	12.1	42.5	120.9	-64.0%
	苏州	7.5	12.0	33.1	44.6%
	南昌	7.4	9.1	24.0	18.4%
	青岛	7.3	17.9	39.2	-3.2%
	重庆	6.0	30.2	70.2	-80.8%
	宁波	5.1	20.9	37.1	10.2%
	福州	3.8	4.2	14.9	33.4%
	长沙	2.8	14.5	23.0	-38.8%
	大连	2.2	2.6	8.1	25.9%
三四线城市	连云港	23.7	17.1	55.5	123.7%
	温州	15.5	14.4	54.9	-3.9%
	南充	12.7	6.8	31.5	51.4%
	扬州	6.6	6.7	22.6	-21.9%
	肇庆	6.3	7.7	21.4	15.1%
	莆田	5.0	3.5	14.5	7.8%
	东莞	4.6	12.1	19.4	88.1%
	镇江	4.1	9.1	22.5	-44.9%
	泰安	2.8	3.6	9.5	71.3%
	泉州	2.7	1.9	5.8	368.2%
	惠州	2.6	5.4	9.3	60.2%
	东营	2.3	5.2	7.5	225.7%
	江门	1.1	1.7	3.9	23.8%
	舟山	0.8	1.3	3.5	219.3%

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