

全国新房市场月报

2022 年 7 月



ANJUKE

目录

1、报告摘要	3
2、新房重点政策回顾	3
3、热度分析	7
3.1 重点城市客户看房热度	7
3.2 各梯队代表城市客户看房热度	8
3.3 各梯队代表城市产品访问热度	10
4、项目数量	11
4.1 重点城市新房项目数量及环比走势	11
4.2 各梯队代表城市新房项目数量及环比走势	12
5、价格分析	14
5.1 重点城市在售均价及环比走势	14
5.2 各梯队代表城市在售均价及环比走势	14
5.3 重点 60 城新房在售均价地图	16
5.4 重点 60 城新房在售均价环比涨幅排行榜	18

1、报告摘要

- **重点政策：**7月全国出现项目延期交付、停工和业主停贷事件较多，对此政策重点提出“压实地方政府责任，保交楼、稳民生”，因此本月政策更关注预售资金和房企安全纾困以保障项目交付，政府加大购房补贴促进楼市稳定，金融上今后向宽信用发力释放市场活力。
- **市场热度：**1、重点城市客户看房热度环比和同比都出现下跌，环比下降0.72%，同比下降23.37%，同比降幅收窄。其中一线城市环比涨幅最大，上涨3.90%。2、户型热度本月一线城市的2房热度占比下降0.8个百分点；面积段热度上没有明显变动，面积段的热度变化已进入稳定期。
- **项目供应量：**7月重点65城新房项目数量环比上涨0.1%，待售和在售共计15715个。其中一线城市环比上涨1.5%，二线持平，三线下降0.2%。
- **价格分析：**60个重点城市平均房价17585元/㎡，环比上涨0.37%，其中有28城新房房价环比上涨，总数量与上月相同，但二线上涨城市增多，三线减少。4个一线城市环比全部上涨，32个二线城市中15个上涨，24个三线城市有9个上涨，深圳涨幅位居60城首位，环比上涨4.10%。

2、新房重点政策回顾

据58安居客房产研究院统计显示，1-7月份，全国省市地方各类楼市纾困政策出台频次已达到近450余次、涉及省市地方200余个。7月房地产出台放松政策频次相对火热的5月有所减少，但纾困重点有所改变。在宏观政策上新型城镇化和绿色建筑被多次提及，对房地产的长效健康发展有重大意义；在金融政策上，后续政策操作的着力点将从宽货币向宽信用转变；在预售政策上，更多从“保交付、稳民生”角度对资金进

行严格监管，对房企进行纾困，缓解项目的延期交付和停工问题；在限购、限售政策上前期已释放较多，预计未来可释放的城市和释放后影响力较小；公积金政策在今年一直作为频次出台较高的政策，本月在三四线城市依旧持续发力；本月出台的人才吸引与房地产优惠补贴的关联越来越紧密，购房补贴政策本月在众多城市开始发力。

7月新房重点政策		
类型	日期	政策要点
宏观政策	7月8日	住建部：正在征集遴选部分城市开展智能建造试点，为全面推进建筑业转型升级、推动高质量发展发挥示范引领作用。
	7月12日	发改委：“十四五”新型城镇化实施方案出台，试行以经常居住地登记户口制度，完善城市住房体系。
	7月13日	住建部和发改委：大力发展装配式建筑，到2030年装配式建筑占当年城镇新建建筑比例达到40%，并完善金融财政支持政策。
	7月20日	商务部：公示全国第二批城市一刻钟便民生活圈试点地区。包括北京西城区、天津河西区、河北石家庄市等50个市县（区）。
	7月22日	国务院常务会议：部署持续扩大有效需求的政策举措，增强经济恢复发展拉动力。保障住房刚性需求，合理支持改善性需求。
	7月28日	中央政治局会议：坚持房住不炒，因城施策用好政策工具箱。支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。
	点评：本月除了“保交楼，稳民生”成为地产纾困重点，绿色装配式建筑也再次被强调，整个建筑业的智能转型、高质量发展，也是“十四五”期间的建筑行业发展的关键词，关系到行业长期的升级转型。	
金融信贷	7月6日	信阳：购房首付比例最低20%，新房契税补贴50%。
	7月8日	长春：首套刚需住房贷款首付比例由不低于30%恢复至20%。
	7月15日	银保监会：将引导金融机构市场化参与风险处置，支持地方政府积极推进“保交楼、保民生、保稳定”工作。
	7月17日	银保监会：坚持“房住不炒”，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”，支持地方更加有力地推进“保交楼、保民生、保稳定”。
	7月21日	银保监会：优化金融产品与服务 满足新市民合理金融需求
	点评：经过上半年的持续降息发力，7月全国性金融放松政策减少，根据“718”政治局会议精神，后续政策操作的着力点应从宽货币（增加基础货币）向宽信用（实体使用货币）转变，即民企融资发展、居民借款消费。	

预售 /保交楼	7月4日	成都：发布商品房预售款监管办法实施细则，招标承接监管业务的银行。
	7月11日	深圳龙岗区：强化预售资金监管，加大对宣传、价格的监督检查力度。
	7月11日	杭州：就杭州市商品房预售资金监管银行项目开展招标工作。这是去年下半年以后再度就预售资金监管出台举措，服务期限3年。
	7月12日	沧州：若房款不进入监管账号，购房合同视为无效。
	7月14日	西安：发布关于商品房交付文件，强调加强预售许可管理，防范商品房延期交房增量问题。
	7月15日	河北省：到2022年底，各设区市和不少于80%的县（市、区）实现“交地即交证”，各设区市至少有一个新建商品房“交房即交证”。
	7月15日	福州土拍打响现房销售“第一枪”。一幅国有建设用地按现房销售实施。规划房屋竣工验收之后，竞得人方可申请房屋销售手续。
	7月20日	郑州：成立了纾困基金，通过资产处置、资源整合、重组顾问等方式，参与问题楼盘盘活、困难房企救助等解围纾困工作。
	7月29日	郑州召开“7家重点企业在郑项目情况汇报”会议，政府计划对建业、鑫苑、世茂、康桥、绿地、正商、融创7家优先帮助纾困。
	7月31日	九江：公示85个在售楼盘预售资金监管账户，防止资金被挪用。
点评：近期全国集中爆发地产项目停工和业主强制停贷事件，让“保交付、稳民生”成为稳定地产健康发展的重中之重，本月从全国到地方政府纷纷从预售资金监管、企业纾困等角度缓解停工烂尾风险。		
放松 限购、 限售	7月4日	东莞：住房限购区域调整为莞城、东城、南城、万江及松山湖。
	7月6日	信阳：购房首付比例最低20%，新房契税补贴50%。
	7月18日	青岛：新建商品房满5年，二手房取得产证满2年可上市交易。
	点评：今年第二季度限购、限售放松政策集中释放，目前限购和限售政策还有较大释放空间的主要在一线和强二线，预计短期内该类政策出台频次将大幅降低。	
公积金	7月1日	哈尔滨：公积金贷款额度7月1日起提升，单人60万元，双人80万元。
	7月5日	唐山：推出“一人购房全家帮”政策，适用公积金贷款及商业贷款购房。
	7月5日	汉中：首次购买144㎡以下普通住房，公积金首付比最低两成。
	7月7日	德州：住房公积金提取取消保留3个月缴纳额限制。
	7月7日	贵州：取消公积金贷款12个月及以上间隔的限制。
	7月8日	深圳：父母、配偶、子女可共同申请公积金贷款。
	7月11日	保定：夫妻双方缴存公积金家庭最高可贷90万元。

	7月12日	大连市区：公积金最高额度由单人40万元，双人70万元，提高至单人45万元，双人80万元；
	7月20日	南京：进一步放宽积分落户门槛，长三角三省一市社保缴纳年限均可累计。
	7月22日	长沙：明确将长沙市住房公积金贷款最高贷款额度从60万元提高至70万元，生育三孩的家庭住房公积金贷款最高贷款额度提高至80万元。
	7月25日	湖南省：公积金提高额度（三孩再提高）、公积金降首付、可提作首付、放松公积金贷款限制。
	7月29日	重庆、成都：川渝两地将加强住房公积金中心点对点深化合作，继续完善公积金互认互贷合作机制。
	点评：今年房地产各项放松政策中，公积金政策是全国各种政策中出台频次最多、涉及城市范围对广、持续时间最长的，直接保障刚需、促进商品住宅的有效供给，预计短期内将有大批城市会继续在公积金放宽政策上继续加持。	
人才吸引	7月1日	武汉经开区：发布人才战略，符合条件给与生活补贴、购房补贴，租住人才公寓的，给予最高三年免租；购房给予政策支持。
	7月6日	济南：印发人才服务支持政策，购房补贴最高100万。
	7月8日	徐州：引进应届博士给予购房补贴30万元，领军人才可提供精装公寓。
	7月10日	福州：到福州就业人才落户“零门槛”，享受人才购房补贴等住房保障。
	7月11日	山西忻州：鼓励人才购房，最高一次性给予50万元安家费。
	7月11日	南宁：应届高校毕业生购买首套新建商品房 全额补贴契税
	7月12日	石家庄：加大个人住房贷款投放力度，人才购房最多补贴30万元。
	7月12日	苏州：近日发布一系列人才政策，布局一批宜居宜业人才社区，在3年内提供10万套人才公寓、最高800万购房补贴，最高100万引才奖励。
	7月16日	深圳：发布“青年人才共有房计划”，青年人才与企业共有产权，三年后可互相回购。
	7月26日	深圳：人才住房保障性住房配建管理办法发布，续期1年，有效期至2023年8月17日。
	7月29日	无锡新吴：优秀大学生、“双一流”毕业生等可领取首套房购房补贴。
	点评：人才吸引与房地产租购补贴联系越来越为紧密，一方面反映出住房对于人才流动的影响因素越来越大，另外也可看出，全国各城市在人才吸引方面可使用的方式较为单一，并且对房地产产业依赖度较高。	
购房补贴	7月4日	东营：中心城区内购买新建普通商品房给予成交价1%补贴。
	7月5日	宁波海曙：房票可购新房、二手房、安置房，并给予6%购房奖励。

	7月7日	衡阳：购房可得50%契税补贴，宅地保证金下调至挂牌价20%
	7月9日	宜昌：购买新建商品房每套可获2万元补贴。
	7月11日	三门峡：购买新建首套商品住房最高可享3万元购房补贴。
	7月18日	徐州市区：购买144平米以下新建普通商品住宅补贴1%。
	7月25日	温州：居民年内购买首套房可获合同总价0.6%财政补贴。
	7月26日	舟山：实施住房契税补贴，单套补贴最高3万元。
	点评：本月购房补贴政策在三四线城市频繁出台，但并未取得明显效果，一方面因三四线城市外来客户的大幅收缩，另外本地潜在刚需客户因消费预期、市场预期等因素观望情绪加剧，因此还需要政策的持续实施。	
其他政策	7月4日	中山：商品住房售价调整间隔不少于3个月，调降幅度不得超过5%。
	7月5日	贵阳：明确要求自6月24日起，政府投资或政府主导的办公楼、保障性住房等适用装配式建造的全部按装配式建筑标准进行建造。
	7月18日	陕西省：《陕西省房产税实施细则》正式印发，其中重点提出房产税属于房地产税的一种；个人所有非营业用的房产不征税等。
	7月26日	陕西省：筹措25.53亿元支持保障性安居工程建设，其中共筹措资金13.53亿元保障全省20.62万户老旧小区进行改造，户均补助标准较上年增长近50%。
	7月28日	上海：推动城乡建设绿色低碳转型，建立建筑全生命周期的能耗和碳排放约束机制。
	7月30日	重庆：“十四五”时期，重庆每年将推进实施5至8个TOD项目，计划至“十四五”末，启动30余个TOD项目建设。
	点评：中山市的“限跌令”，贵阳、上海的绿色建筑、重庆的TOD项目有序开展，都体现了“房住不炒，加快构建完善房地产长效机制，促进楼市长期稳健运行。”的长期调控目标。	

3、热度分析

3.1 重点城市客户看房热度

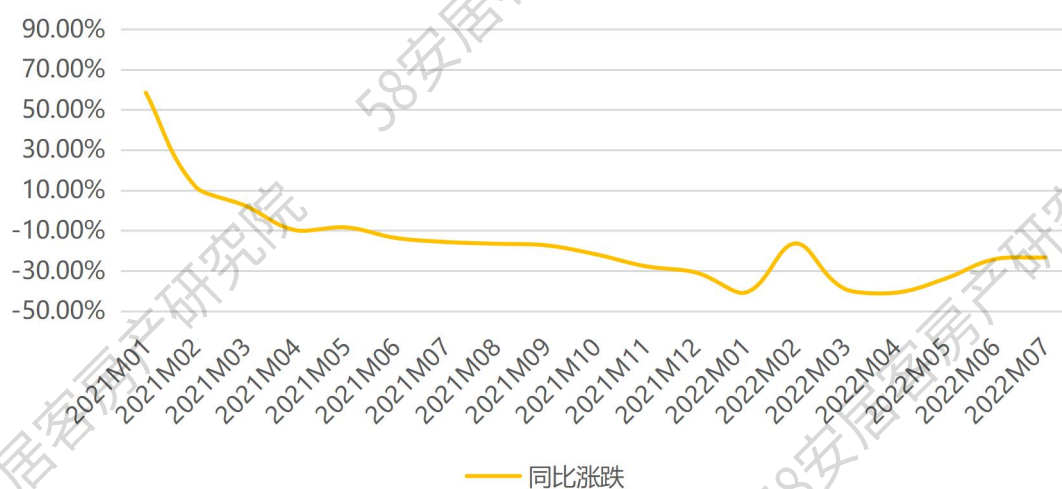
7月重点城市客户看房热度环比和同比都呈现下降，环比下降0.72%，同比下降23.37%，降幅小幅收窄。全国典型65城中，有30个城市环比上涨。热度整体出现回落，一方面近两月“五一”和“618”促销活动接连促销，房企在6月更是抓紧冲刺半

年度业绩，前两个月积蓄的较多潜在客户已经在 6 月完成交易转化，7 月客户相对欠缺；另外本月项目停工和强制停贷事件集中爆发，对市场的关注热度带来较大抑制。

重点65城客户看房热度环比变化



重点65城客户看房热度同比变化

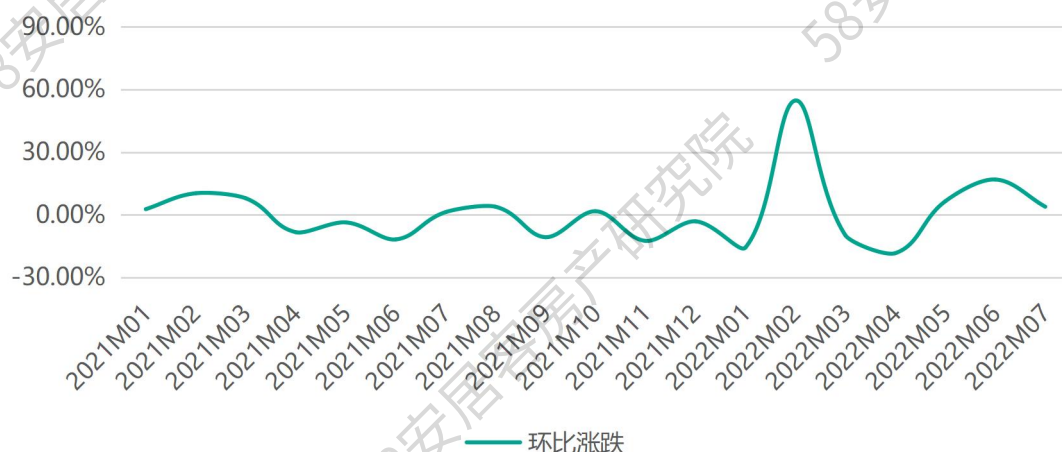


3.2 各梯队代表城市客户看房热度

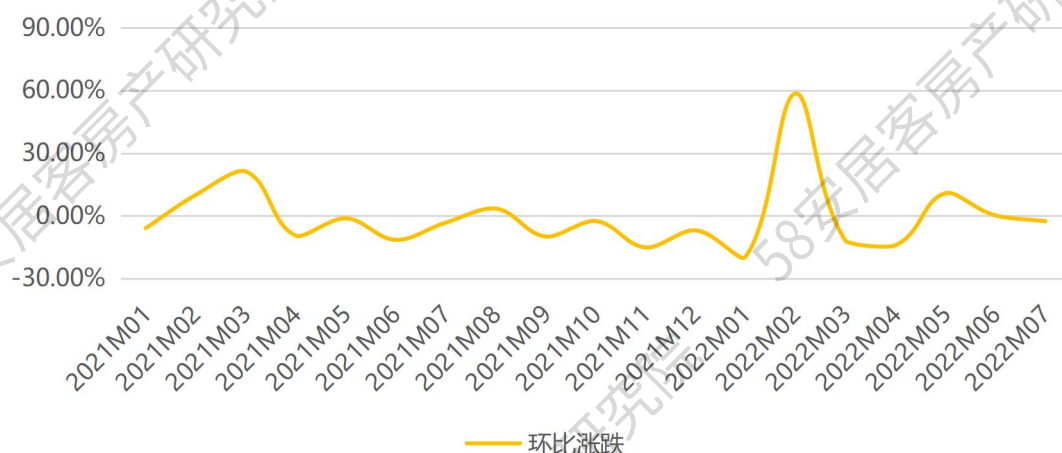
不同梯队城市来看，7 月份一线、三线看房热度环比出现上涨。其中一线城市涨幅最大，上涨 3.90%，主要因上海和北京在 7 月继续持续上涨。上海和北京在 6 月疫情

解封后市场交易冷热分化，改善和豪宅大幅上涨，远郊项目虽然下滑较为明显，但去化好的典型项目的曝光度带动整体市场的关注。二线环比下降 2.54%，其中跌幅较大的为成都、宁波、兰州、西安、无锡等城市，跌幅最大的成都因 7 月取证推出项目量环比下降超 3 成，直接降低了客户关注量。昆明、天津、哈尔滨、石家庄等城市热度环比上涨明显，涨幅最大的昆明主要受成交量上涨的带动。三线环比上涨 2.31%，其中东莞、秦皇岛环比涨幅超 20%。

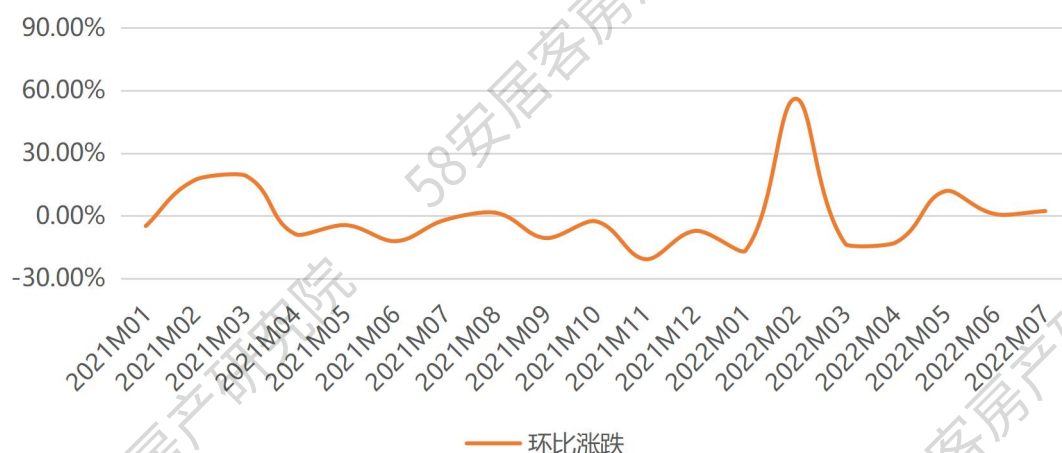
一线代表城市客户看房热度环比变化



二线代表城市客户看房热度环比变化



三线代表城市客户看房热度环比变化

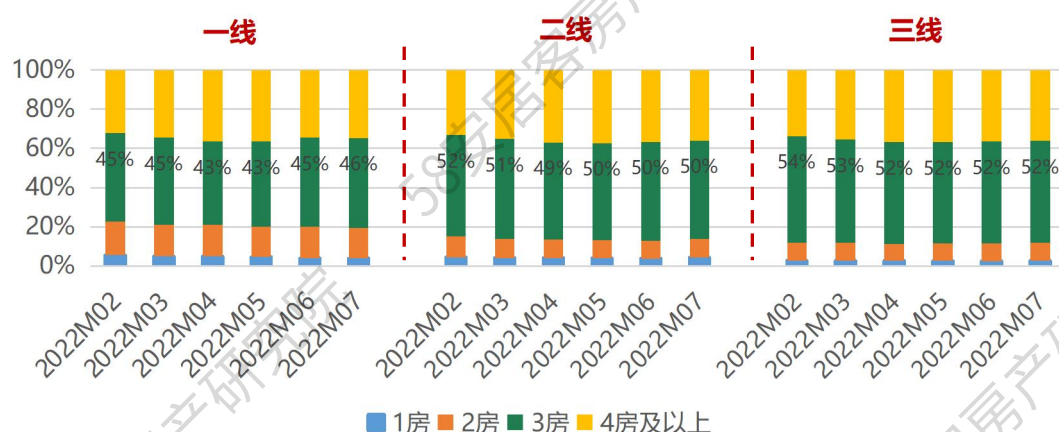


3.3 各梯队代表城市产品访问热度

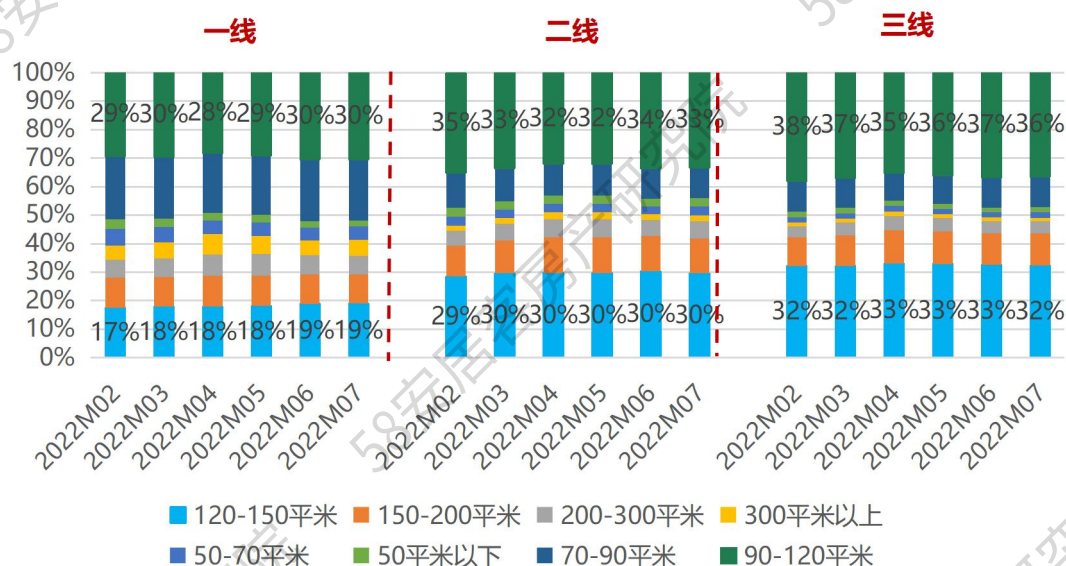
从户型整体关注热度情况来看，一线、二线及三线城市最受关注的户型均为 3 房，一线城市 3 房热度占比为 45.88%，二线城市占比 50.22%，三线城市占比 52.04%。从各梯队代表城市户型访问热度变化来看，7 月一线城市 2 房成交占比减少，3 房和 4 房及以上户型继续小幅上涨，反映出目前北京、上海等城市现在冷热分化的需求市场，改善市场依旧稳定发展，但偏远地段投资和居住实用性较差的刚需，关注热度在不断降低。二线和三线城市本月户型结构占比未发生明显变化，近 5 个月 3 房成交占比都维持在 49%-53%之间。

从产品面积段来看，三类城市最受关注的面积段均为 90-120 平米，一线热度占比为 30.36%，二线为 33.46%，三线为 36.41%。本月不同面积段关注热度变动较小，可见经历了今年 1-7 月市场的持续变动，目前市场上对于面积段的关注热度变动也逐渐进入稳定期，下半年将会进入较为稳定的状态，未来占比的明显变动将随着市场热度大幅转折而改变。

近6月各梯队代表城市户型访问热度分布



近6月各梯队代表城市面积段访问热度分布

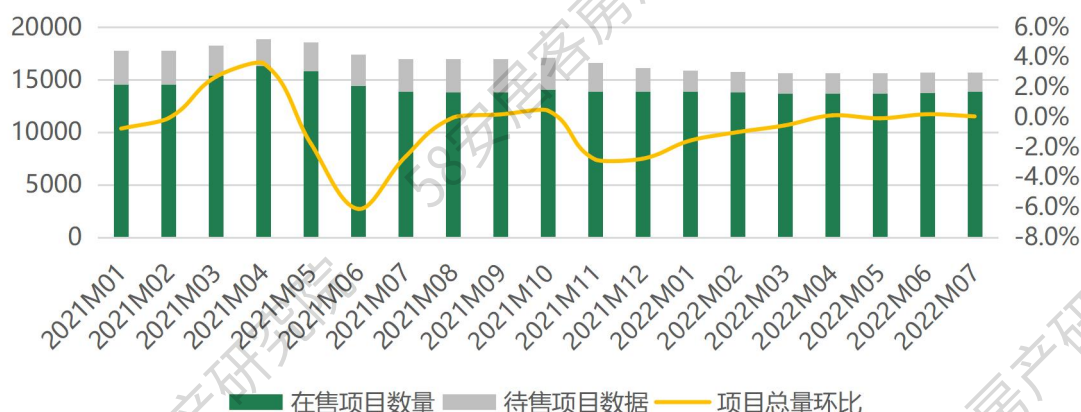


4、项目数量

4.1 重点城市新房项目数量及环比走势

7月重点65城新房项目数量环比上涨0.1%，待售和在售共计15715个。其中一线城市在售和待售项目量环比上涨，二线持平，三线下降0.2%。65城中38城供应量环比上涨，其中除了上海、北、深、广三个一线城市全部上涨，32个二线城市中有19个上涨的，29个三线城市有16个上涨。

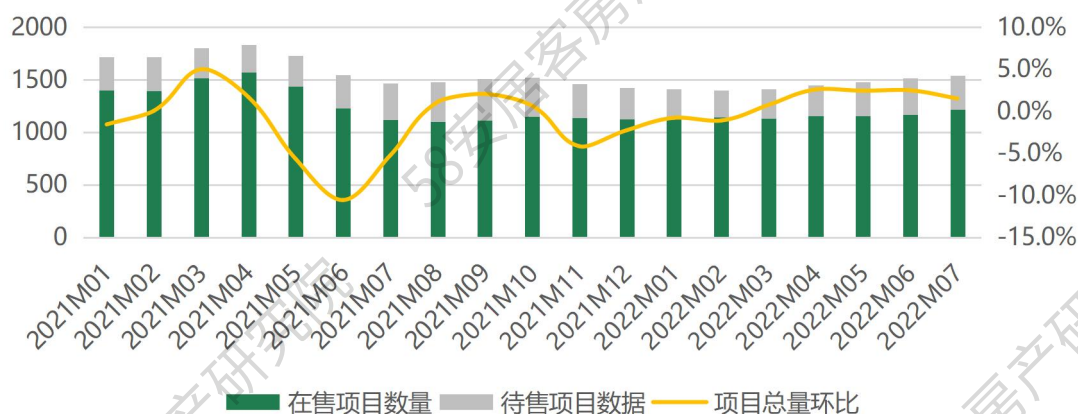
重点65城新房项目数量及环比变化



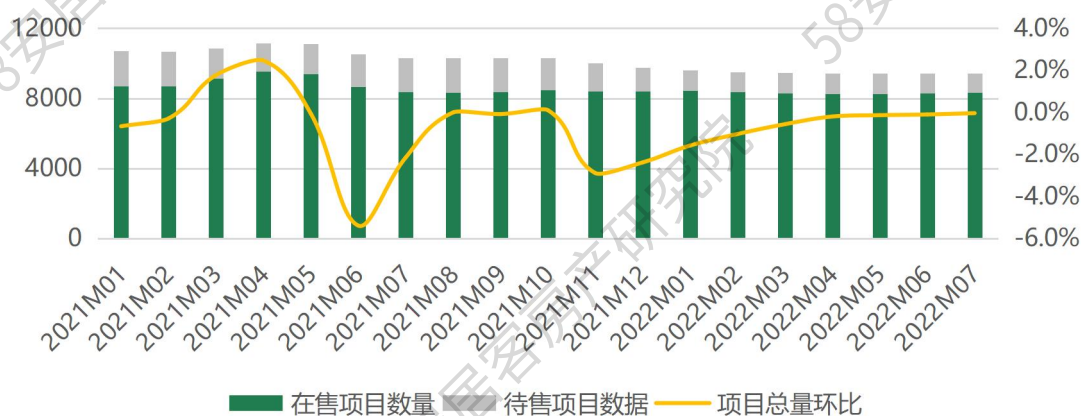
4.2 各梯队代表城市新房项目数量及环比走势

不同梯队城市来看，7月一线、三线城市新房项目数量环比上涨，二线城市新房项目数量环比持平。其中一线城市项目数量为1542个，环比上涨1.5%，其中北京、广州和深圳三城供应量都增加，上海市场供应量持平。二线代表城市环比持平，项目数量为9413个，其中杭州、南京环比上涨，因本月二线城市交易去化量环比下降，但较多城市供应量也下降，因此在售和待售项目量较为稳定。三线代表城市环比下降0.2%，项目数量为4760。其中南通、郴州、绍兴环比下降超3%，降幅最大的南通主要因6-7月市场交易量未有明显回暖，7月市场项目备案供应量小幅下降，因此线上项目数量环比下降。

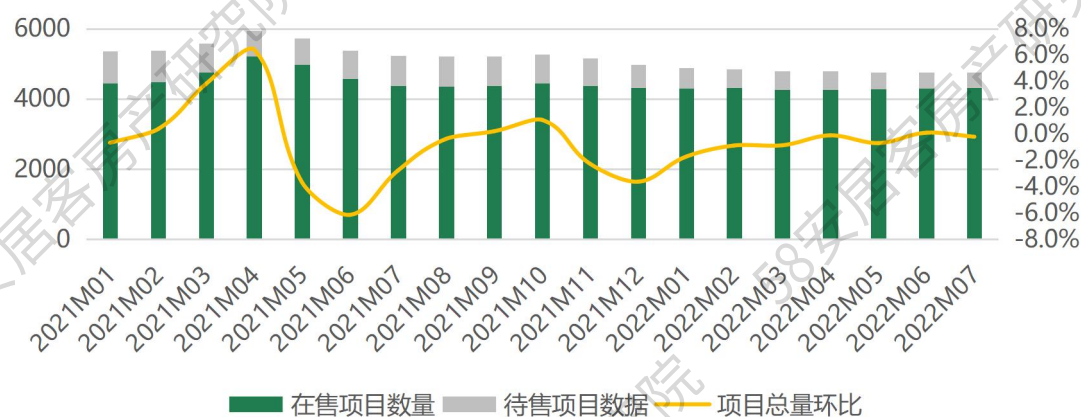
一线城市新房项目数量及环比变化



二线城市新房项目数量及环比变化



三线城市新房项目数量及环比变化

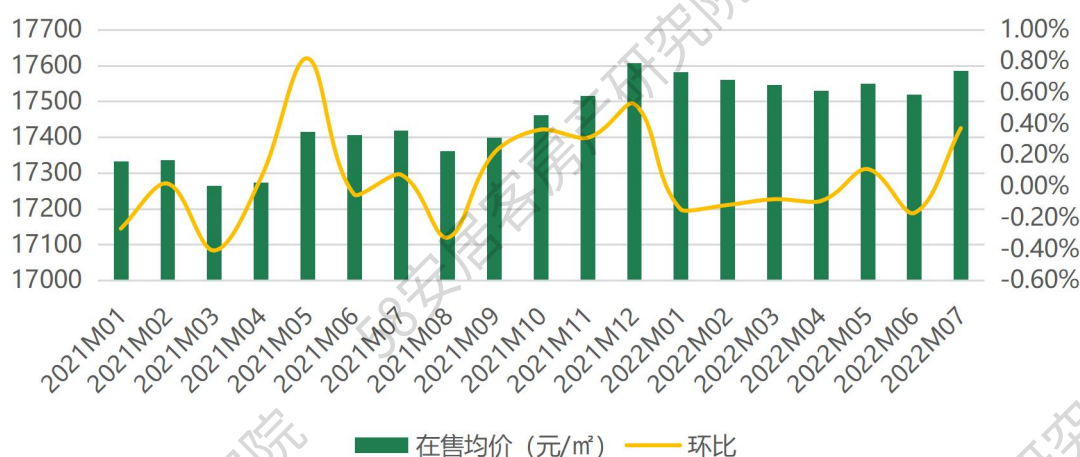


5、价格分析

5.1 重点城市在售均价及环比走势

60个重点城市平均房价17585元/㎡，环比上涨0.37%，其中28城新房房价环比上涨，与上月价格上涨城市数量持平。7月市场受传统销售淡季和新房交付延期事件等因素影响，交易量整体回落，但因供应区域结构变化，热卖主推的供应项目中在核心地段的项目更受关注，整体推盘更为积极，因此出现价格小幅上涨，但三季度新房市场恢复仍面临较大压力，因此价格会有较长横盘期。

全国重点60城新房在售均价及环比变化

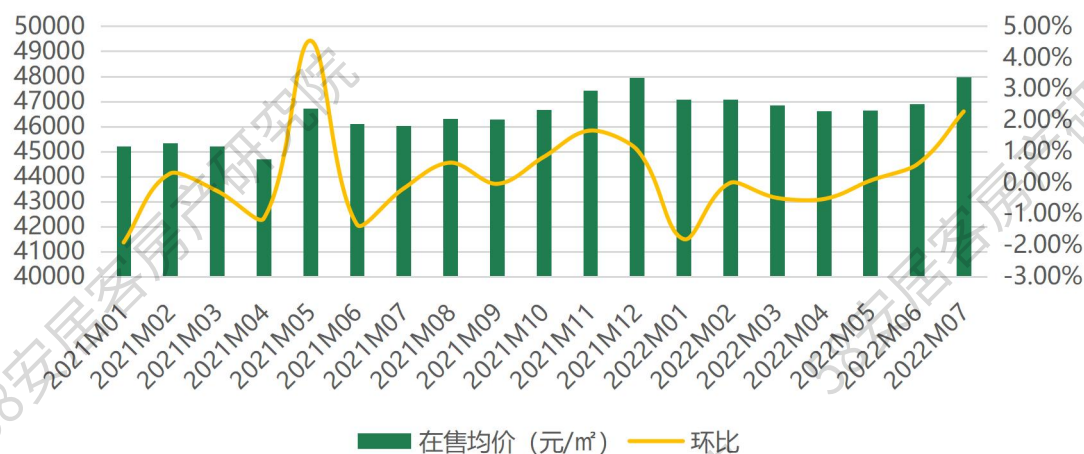


5.2 各梯队代表城市在售均价及环比走势

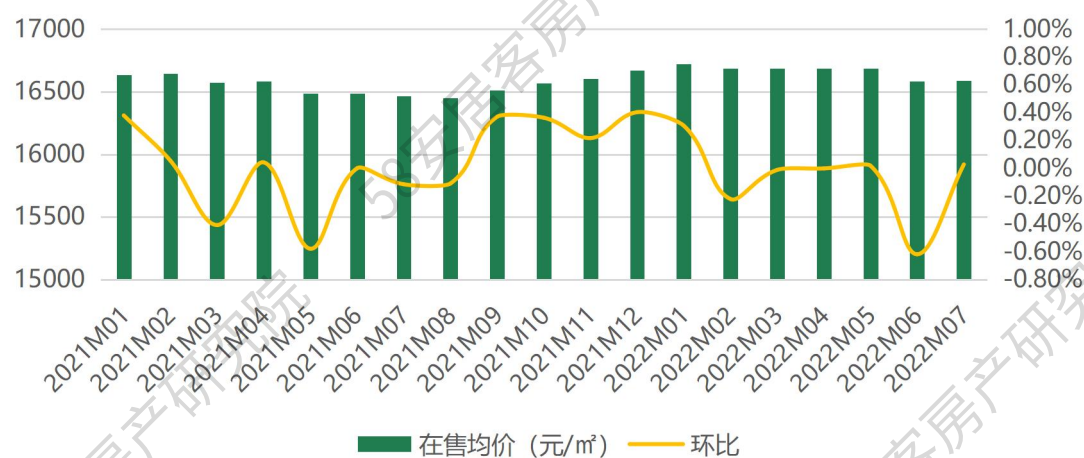
不同梯队代表城市在售均价来看，7月一线和二线城市在售和待售均价环比分别上涨2.28%和0.03%，三线环比下降0.16%。4个一线城市全部上涨，尤其是深圳，环比上涨4.10%；32个二线城市中上涨的城市中有15个，主要有厦门、南京、福州等；24个三线城市上涨的城市有9个，主要有南通、咸阳、烟台、嘉兴等。深圳涨幅位居

60城首位，环比涨幅为4.10%，深圳在本月的价格在不同区域涨跌分化，光明区涨幅最大，福田区降幅最大，但受到较多区域成交量的影响，整体上涨。

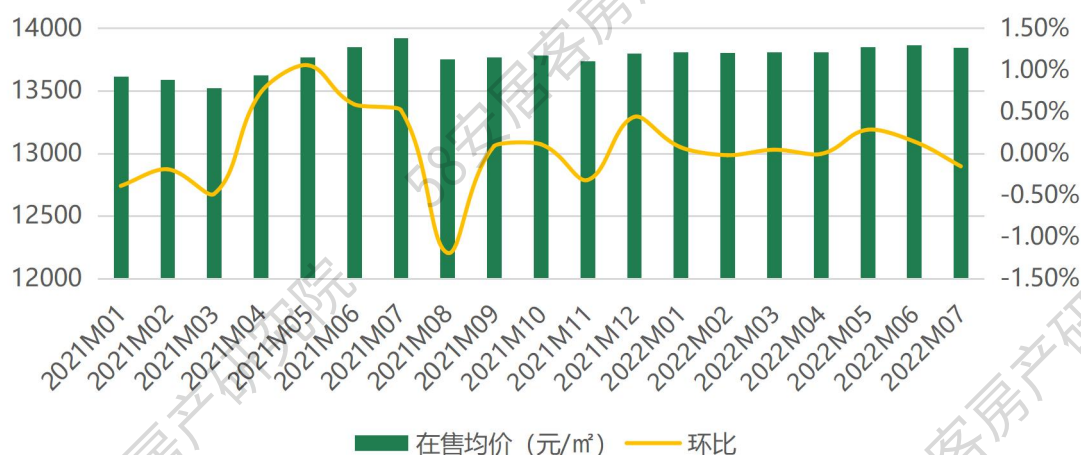
一线城市新房在售均价及环比变化



二线城市新房在售均价及环比变化



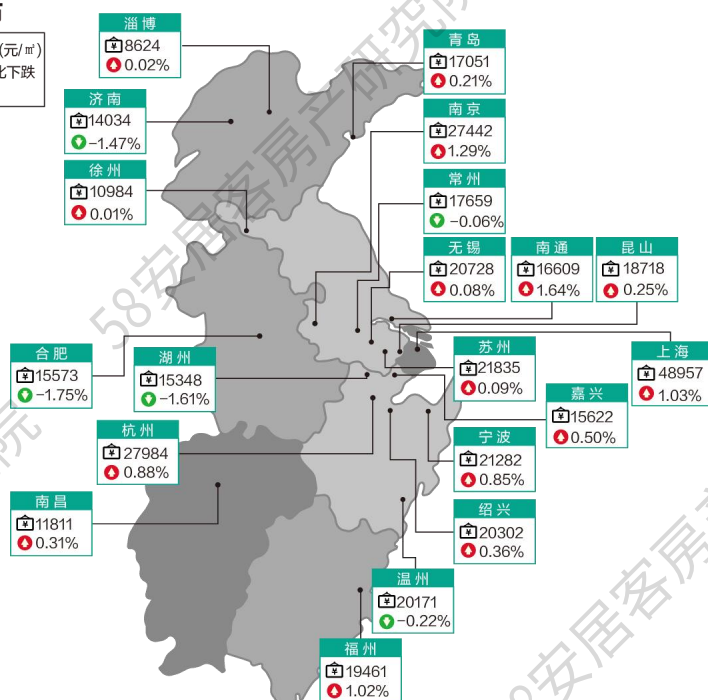
三线城市新房在售均价及环比变化



5.3 重点 60 城新房在售均价地图

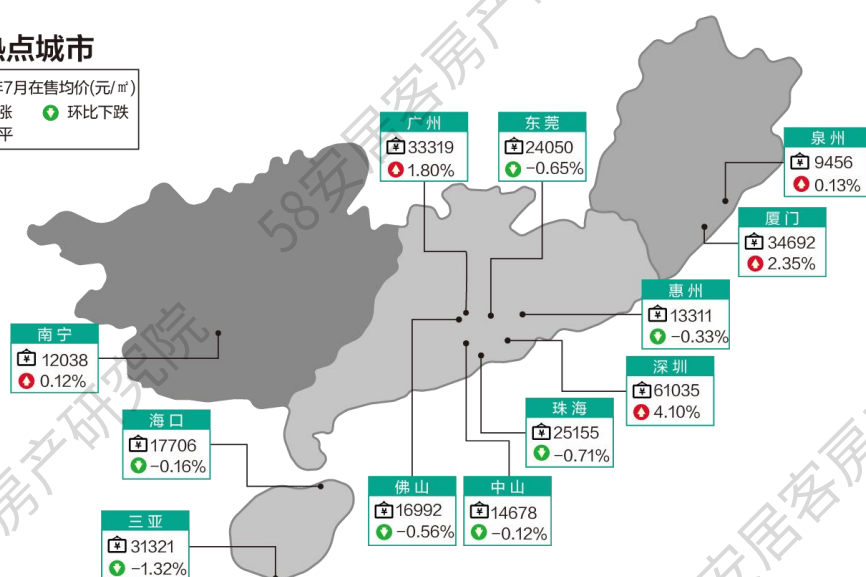
东部热点城市

🏠 2022年7月在售均价(元/㎡)
 🔴 环比上涨 🔵 环比下跌
 ⚪ 环比持平



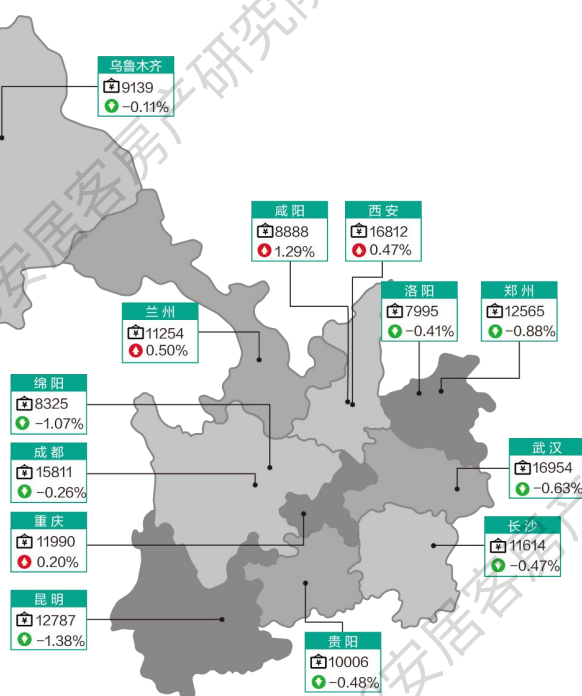
南部热点城市

🏠 2022年7月在售价(元/㎡)
📈 环比上涨 📉 环比下跌
🟡 环比持平



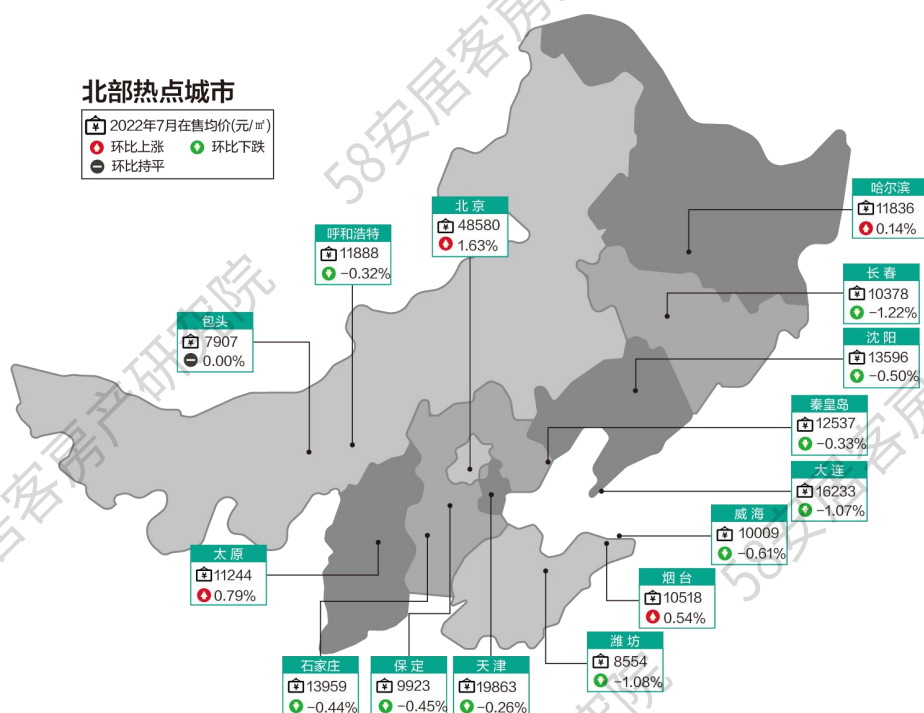
中西部热点城市

🏠 2022年7月在售价(元/㎡)
📈 环比上涨 📉 环比下跌
🟡 环比持平



北部热点城市

2022年7月在售价(元/㎡)
● 环比上涨 ● 环比下跌 ● 环比持平



注：新房价格为安居客线上新房在售项目报价的月度平均值

5.4 重点 60 城新房在售均价环比涨幅排行榜

2022 年 7 月重点 60 城新房在售均价环比涨幅排行榜							
排名	城市	在售均价 (元/㎡)	环比涨幅	排名	城市	在售均价 (元/㎡)	环比涨幅
1	深圳	61035	4.10%	31	乌鲁木齐	9139	-0.11%
2	厦门	34692	2.35%	32	中山	14678	-0.12%
3	广州	33319	1.80%	33	海口	17706	-0.16%
4	南通	16609	1.64%	34	温州	20171	-0.22%
5	北京	48580	1.63%	35	天津	19863	-0.26%

6	南京	27442	1.29%	36	成都	15811	-0.26%
7	咸阳	8888	1.29%	37	呼和浩特	11888	-0.32%
8	上海	48957	1.03%	38	惠州	13311	-0.33%
9	福州	19461	1.02%	39	秦皇岛	12537	-0.33%
10	杭州	27984	0.88%	40	洛阳	7995	-0.41%
11	宁波	21282	0.85%	41	石家庄	13959	-0.44%
12	太原	11244	0.79%	42	保定	9923	-0.45%
13	烟台	10518	0.54%	43	长沙	11614	-0.47%
14	嘉兴	15622	0.50%	44	贵阳	10006	-0.48%
15	兰州	11254	0.50%	45	沈阳	13596	-0.50%
16	西安	16812	0.47%	46	佛山	16992	-0.56%
17	绍兴	20302	0.36%	47	威海	10009	-0.61%
18	南昌	11811	0.31%	48	武汉	16954	-0.63%
19	昆山	18718	0.25%	49	东莞	24050	-0.65%
20	青岛	17051	0.21%	50	珠海	25155	-0.71%
21	重庆	11990	0.20%	51	郑州	12565	-0.88%
22	哈尔滨	11836	0.14%	52	大连	16233	-1.07%
23	泉州	9456	0.13%	53	绵阳	8325	-1.07%
24	南宁	12038	0.12%	54	潍坊	8554	-1.08%
25	苏州	21835	0.09%	55	长春	10378	-1.22%
26	无锡	20728	0.08%	56	三亚	31321	-1.32%
27	淄博	8624	0.02%	57	昆明	12787	-1.38%

28	徐州	10984	0.01%	58	济南	14034	-1.47%
29	包头	7907	0.00%	59	湖州	15348	-1.61%
30	常州	17659	-0.06%	60	合肥	15573	-1.75%

报告说明

1、数据来源：

(1)58安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等；

(2)具体数据指标参考各页标注；

(3)重点65城是特指58安居客研究院选取的65个样本城市，并分类为一线城市、二线城市、三线城市；

60个代表城市是指65个代表城市中除去盐城、蚌埠、柳州、郴州、南阳5个城市，并在分类三线城市中除去这5个城市；

一线城市（4城）：北京、上海、广州、深圳；

二线城市（32城）：大连、哈尔滨、呼和浩特、沈阳、石家庄、太原、天津、长春、福州、杭州、合肥、济南、南昌、南京、宁波、青岛、苏州、无锡、海口、南宁、三亚、厦门、成都、长沙、贵阳、昆明、兰州、乌鲁木齐、西安、郑州、重庆、武汉；

三线城市（29城）：包头、保定、秦皇岛、威海、潍坊、烟台、常州、湖州、嘉兴、昆山、南通、绍兴、温州、徐州、淄博、东莞、佛山、惠州、泉州、中山、珠海、洛阳、绵阳、咸阳、柳州、蚌埠、南阳、盐城、郴州。

2、版权声明：

58安居客房产研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为58安居客房产研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

3、免责条款：

本报告内容由58安居客房产研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述，力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。



ANJUKE



58 安居客房产研究院首席分析师：张波

58 安居客房产研究院高级分析师：朱鹏



luqilin@58.com



19101732989



上海浦东新区平价桥路 100 弄 6 号晶耀前滩商务广场 T7 幢 18-21 层