

2020年6月刊

## 【研究视点】

### 楼市、地市热度不减，下半年延续复苏分化格局

6月，楼市供应放量并创年内新高，成交在上月由跌转增后环比再增5%。同时，城市市场持续分化，杭州、青岛、常州等延续高热，徐州成交创近年来单月新高，因疫情二次复发，北京成交走弱；8城二手住房成交同比增长18%，上半年累计同比降幅进一步收窄至8%；土地成交量跌价升，溢价率再度攀高，优质地块竞价激烈，厦门、宁波诞生新地王。

展望未来，下半年房地产市场仍具韧性，大概率将延续复苏与分化的既定格局，随着房企加快供货节奏，成交有望继续回升，但增速或将明显放缓。相对而言，核心一、二线城市仍有强劲需求支撑，成交有望稳中有升，弱三、四线城市依旧面临较大的调整压力，受限于市场购买力透支，部分城市成交或将失速。

## 【纵深解读】

**经济：**基建、房地产拉升经济反弹，M2高增贷款放量

**政策：**房地产信贷仍中性偏积极，海南去地产化郑州减免契税

**楼市：**供应放量成交惯性保持，下半年成交有望回升但增速放缓

**土地：**成交量跌价升，热点二三线土拍升温溢价率再度攀高

## 【数说楼市】

**供应：**环比激增21%并创年内新高，过半城市已同比转增

**成交：**环比虽增5%但同比由增转跌4%，热度惯性维持但动能减弱

**库存：**近半城市库存下滑，超六成城市消化周期降至12个月以内

**成交结构：**中档产品占比齐升，深圳90平方米以下比重降14PTS

**二手房：**成交环比再增6%使上半年累计同比降幅收窄至8%

## 【附录】

### 2020年6月地方出台政策列

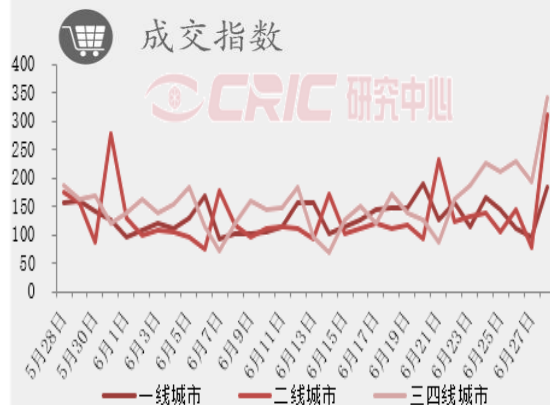
出品单位：易居企业集团·克而瑞研究中心

总编：丁祖昱 张燕

主编：孟音 林波

责任编辑：杨科伟 马千里 柏品慧 俞倩倩 周奇 邱娟

姚郑康 李诗昀



## 土地市场

指标	2020年6月	2020年5月
总价TOP10门槛(亿)	38.05	49.70
总价TOP10榜首(亿)	68.39	115.97
单价TOP10门槛(元/平方米)	29038	26710
单价TOP10榜首(元/平方米)	50603	76168

## 城市供求

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	1.8	1479	32.1
上海	0.7	738	9.3
广州	0.9	1144	13.3
深圳	0.8	491	12.8
青岛	1.6	2114	15.6
佛山	1.1	1578	11.8
成都	1.0	1539	12.5
大连	0.4	1497	31.7
长春	1.5	1423	20.3
武汉	1.7	1413	12.0
长沙	1.4	1106	10.8
重庆	1.0	1056	5.7
徐州	1.1	1006	8.8
昆明	1.1	896	9.6
苏州	1.1	881	11.3
郑州	1.1	856	7.2
南宁	1.1	850	8.7
西安	1.1	793	9.6
杭州	0.8	692	4.3
无锡	0.8	601	11.3
合肥	1.2	569	7.5
南京	1.8	517	6.7
福州	2.2	493	15.6
东莞	0.7	429	7.1
常州	0.9	412	5.0
宁波	0.4	372	5.6
厦门	0.4	368	20.1
济南	0.6	284	3.7



6月，楼市供应放量并创年内新高，成交在上月由跌转增后环比再增5%。同时，城市市场持续分化，杭州、青岛、常州等延续高热，徐州成交创近年来单月新高，因疫情二次复发，北京成交走弱；8城二手住房成交同比增长18%，上半年累计同比降幅进一步收窄至8%；土地成交量跌价升，溢价率再度攀高，优质地块竞价激烈，厦门、宁波诞生新地王。

国常会、陆家嘴论坛定调：下半年货币政策整体保持宽松，但边际放松空间有限，房地产信贷政策整体中性偏积极，房企融资环境或将分类放松，央企、国企以及头部房企融资成本有望适度下移，居民部门仍需稳杠杆，部分压力城市或在限贷政策框架内适度放松限贷。海南重申去地产化，致力于让房地产更好地服务于实体经济，东莞加强市场秩序监管，直指过度炒作、误导消费者等违规现象。海南全面放开人才落户限制，南宁、义乌放宽人才购房补贴限制，郑州分区域、分时间减免契税，最高补贴比例达到20%。预计压力二、三线城市仍将在需求层面予以刺激，购房补贴、税费减免对市场拉动力将更为直接、有效。

28个重点监测城市供应明显放量，并创年内新高，一线城市供应略有回升，北京、广州和深圳稳步提升，仅上海有所回落。二三线城市供应环比继续提升，同比基本持平，武汉、青岛、南京等供应明显放量，宁波、大连、济南等则再现低迷。成交环比小幅回升，但同比由升转降，去年基数较高固然是重要因素，但也反映市场复苏动能趋于减弱。一线城市成交同环比微降，受限于疫情二次复发，北京成交明显走弱，上海成交高位回落，但整体仍处高位，市场热度依旧不减，广州、深圳成交环比继续回升，同比跌幅进一步收窄乃至转正。二三线城市成交环比小幅回升，但同比由升转降，各城市市场进一步分化，杭州、青岛、常州等市场延续高热度，成交同、环比皆升，徐州更是放量增长，一举创近年来单月新高，南宁、昆明、无锡等市场需求增长乏力，成交转升为降，宁波更是显著缩量，同环比皆腰斩。

土地成交量跌价升，溢价率再度攀高，升至17.2%，热点二三线城市优质地块土拍热度不减，厦门、宁波诞生新的全市单价地王。因撤牌地块明显增速，流拍率升至10.4%，但整体仍处低位。一线城市成交量稳价跌，上海在修改出让规则后，土拍热度明显提升，部分地块溢价率超30%。二线城市成交量价齐跌，杭州、宁波、厦门等土拍市场火热，优质地块频频高溢价出让，典型如杭州，7宗地到达限价上限。三四线城市成交量跌价升，东莞、徐州等强三线城市土拍热度不减，屡有地块高溢价成交。

展望未来，下半年房地产市场仍具韧性，大概率将延续复苏与分化的既定格局，随着房企加快供货节奏，成交有望继续回升，但增速或将明显放缓。相对而言，核心一、二线城市仍有强劲需求支撑，成交有望稳中有升，弱三、四线城市依旧面临较大的调整压力，受限于市场购买力透支，部分城市成交或将失速。

# 01 经济

## 基建、房地产拉升经济反弹，M2 高增贷款放量

5月，央行货币宽松政策效果持续显现，全国经济指标继续向好。M2 同比增速继续保持两位数高增，基建与房地产投资拉动整体经济继续反弹；但当前宏观下行压力依旧严酷，消费与工业受疫情反复影响依旧疲弱。面对这一局势，房地产业在后续将发挥基石作用，并继续有效拉动经济回升。

### 1、基建、房地产推动经济继续反弹，消费、工业依旧疲软

5月，主要经济指标继续全面改善，但社会消费品零售和制造业投资依然萎靡。受益于政策和信贷支持，基建投资同比上涨 10.9%，但制造业投资仍有同比 5.3% 的跌幅。社会消费品零售同比跌幅收窄至 2.8%，其中餐饮销售依然较为疲弱，而汽车和房地产相关产品销售走强。5月出口表现再次超预期，部分受益于防疫物资出口大幅提高。受此影响，工业生产同比增速小幅上行至 4.4%。

总体来看，当前经济有望继续复苏，但疫情反复造成的下行压力犹存。一方面，基建投资和房地产活动走强拉动整体经济活动持续反弹；另一方面，消费品零售和制造业依旧疲弱，疫情影响下较难恢复至往年水平。

### 2、流动性整体充裕，M2 连续 3 月高增长，贷款同比多增 3647 亿元

央行货币宽松政策效果持续显现。5月末，M2 余额 210 万亿元，同比增长 11.1%，连续 3 个月增速超两位数。社会融资规模存量为 268 万亿元，同比增长 12.5%，较 4 月有所加快；社会融资规模增量为 3.19 万亿元，比 2019 年同期多增 1.48 万亿元。总体来看，金融数据实际情况大多好于预期，可见当前社会经济内部融资需求正有效恢复。

值得注意的是，信贷融资仍为主要融资渠道，5月对实体经济发放的人民币贷款增加了 1.55 万亿元，同比多增 0.36 万亿元。这为当前核心城市改善及豪宅市场热销提供了一定支撑。

### 3、房地产业复苏更具韧性，仍是中国经济的压舱石和稳定剂

从前 5 月全国房地产各项数据来看，上半年房地产在全行业中率先恢复。前 5 月开发投资额增速仅微降 0.3%，全国商品房销售面积与房屋新开工面积 5 月同比增速均回正。可见中国房地产市场的强大韧性。在房地产投资、销售、拿地的动能下，我们认为房地产在下半年仍将助力全国经济回升，继续发挥“基石”作用。

## 02 政策

## 房地产信贷仍中性偏积极，海南去地产业化郑州减免契税

国常会、陆家嘴论坛映射下半年货币政策整体保持宽松基调，但边际放松空间有限。海南省重申去地产业化，让房地产服务于产业经济发展，东莞加强市场秩序监管，直指过度炒作、误导消费者等违规现象。海南全面放开人才落户，南宁、义乌进一步放宽人才购房补贴限制，郑州分区域、分时间实行契税减免。

### 1、货币政策边际放松空间有限，房企融资分类放松、居民稳杠杆

国常会定调：抓住合理让利关键，保市场主体，稳住经济基本盘，推动金融系统全年向各类企业合理让利 1.5 万亿元；保持市场流动性合理充裕，实际考量目标在于全年人民币贷款新增和社会融资新增规模皆超上年，可运用的融资工具提到降准、再贷款但未提及降息，预示着降息或将向后延期。郭树清在陆家嘴论坛上表示，中国非常珍惜常规状态的货币财政政策，不会搞大水漫灌，更不会搞赤字货币化和负利率。

我们认为下半年货币政策整体保持宽松基调，但边际放松空间有限。房地产信贷政策整体中性偏积极，坚决遏制房地产金融化泡沫化，严防信贷资金过度流向房地产市场。一方面，房企融资环境或将分类放松，国企、央企以及头部房企更具融资优势，融资成本仍有望适度下移，但对那些高杠杆、高负债经营的房企，仍要监督其有序去杠杆或稳杠杆；另一方面，居民部门仍需稳杠杆，确保杠杆率和负债率不再继续上升，部分压力城市或在现有限贷政策框架范围内适度放松限贷，但认房不认贷等重磅刺激性政策较难落地。

### 2、海南重申去地产业化让房地产服务于经济，东莞加强市场秩序监管

海南省进一步重申：以壮士断腕的决心坚决破除“房地产依赖症”，继续严格执行全域限购等政策，坚决做到任何项目不附带商品房用地；并改革商品住房预售制度，新出让土地实现现房销售制度。我们认为海南去地产业化并非完全摒弃房地产，自由贸易港建设也离不开房地产助力，而是让房地产服务于产业经济发展，努力将海南打造成为新时代全面深化改革开放的新标杆，全面引领中国经济新一轮高质量发展。

继上月银川之后，本月东莞也加强市场秩序监管，具体涉及违规或变相收取茶水费、定金、预定款等费用，违规向炒房人垫付首付款，过度渲染商品房升值预期等，直指过度炒作、误导消费者等违规现象。联系到 3 月份以来房地产市场持续复苏，部分城市更是出现过热的征兆，预计在“房住不炒、因城施策”的政策大环境下，热点城市调控政策仍将从紧执行，以便将稳地价、稳房价、稳预期的调控目标落到实处。

### 3、海南全面放开人才落户，南宁、义乌放宽人才购房补贴限制，郑州减免契税

江门在广东省内率先实行“零门槛”落户，全面取消参保要求、居住年限、就业年限等落户限制。

海南全面放开人才落户限制，毕业未满三年的本科以上学历人才可先落户后就业，并累计发放 3 年人才租房或购房补贴。南宁、义乌调整并优化人才购房补贴政策，不再受人才引进时间、工作年限等影响。

郑州分区域、分时间实行契税减免，契税最高补贴比例达到 20%。

我们认为市场需求相较羸弱的压力二、三线城市，仍要在需求层面予以刺激，购房补贴、税费减免皆是可以操作的选项，其对市场的拉动力也将更为直接有效。



## 03 楼市

### 供应放量成交惯性保持，下半年成交有望回升但增速放缓

6月，楼市持续复苏，但复苏动能较前几个月略有不足。供应层面，恰逢年中，房企推货积极性较高，环比增21%，同比持平，武汉、青岛、重庆等均超180万平方米；成交层面，环比保持增势，同比微跌，成交量基本恢复至去年同期水平，二三线的成交表现略好于一线。预判7月，我们认为，成交复苏动力略有不足，基于刚需购买力受限，后期成交增长相对乏力。

#### 1、供应：环比激增21%并创年内新高，过半城市已同比转增

半年考压顶，项目推盘节奏加快，28个重点监测城市新增供应明显放量，累计供应面积升至2961万平方米，创年内新高，环比增长21%，同比基本持平。过半城市供应同比转正，福州、广州、常州等同比涨幅皆超40%。

一线城市累计供应264万平方米，同、环比略有回升，涨幅都在5%左右。北京、广州供应持续放量，同比涨幅超30%，深圳供应持续偏紧，同比仍降35%，上海供应不增反降，同比跌幅升至45%。

二三线城市累计供应2697万平方米，环比增长23%，同比持平。武汉、青岛、徐州等供应明显放量，环比涨幅超50%，南京、福州更是翻倍增长，无锡、大连等供应明显放缓，同比跌幅超40%，宁波、厦门等供应再现低迷，同比跌幅皆超70%。

表：2020年6月全国28个重点城市商品住宅新增供应面积（单位：万平方米）

能级	城市	新增供应	环比	同比	能级	城市	新增供应	环比	同比
一线	北京	89	19%	36%	二三线	苏州	105	-9%	29%
	上海	50	-18%	-45%		南宁	104	82%	-8%
	广州	92	2%	49%		郑州	102	-34%	17%
	深圳	33	3%	-35%		昆明	101	-20%	-28%
	合计	264	5%	3%		合肥	89	56%	25%
二三线	武汉	260	77%	17%		常州	84	31%	46%
	青岛	237	59%	20%		福州	80	122%	54%
	重庆	186	27%	-18%		东莞	49	36%	-10%
	徐州	170	55%	23%		济南	44	-23%	-62%
	长沙	169	44%	12%		无锡	43	-13%	-48%
	佛山	162	29%	17%		大连	21	-34%	-44%
	杭州	153	-29%	13%		宁波	20	-69%	-76%
	南京	139	180%	43%		厦门	9	-43%	-77%
	成都	133	85%	-7%		合计	2697	23%	0%
	长春	122	24%	-13%	总计	2961	21%	0%	
	西安	115	28%	15%					

备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据28日左右数据预估得到

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

#### 2、成交：环比虽增5%但同比由增转跌4%，热度惯性维持但动能减弱

28个重点监测城市新建商品住宅累计成交面积2668万平方米，环比再增5%，但同比由增转跌，跌幅约4%，去年基数较高固然是重要因素，但也反映当前市场快速复苏后续动能趋于减弱，在前期积压的购房需求集中释放之后，后续购房需求似有增长乏力之疲态显现。

一线城市累计成交面积265万平方米，同、环比微降，跌幅都在5%以内，受限于疫情二次复发，北京成交明显走弱，同比跌幅升至24%，上海成交高位回落，但整体仍处高位，同比仍增长11%，显示市场热度依旧不减，广州、深圳成交环比继续回升，同比跌幅进一步收窄乃至转正。

二三线城市累计成交面积2403万平方米，环比增长6%，但同比转跌4%，各城市市场进一步分化，杭州、青岛、常州等市场延续高热度，成交同、环比皆升，徐州更是放量增长，一举创近年来单月新高，南宁、昆明、无锡等市场需求增长乏力，宁波更是显著缩量，同、环比皆腰斩。

表：2020年6月全国28个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）

能级	城市	成交面积	环比	同比	较2020年月平均	能级	城市	成交面积	环比	同比	较2020年月平均
一线	北京	49	-6%	-24%	42%	二三线	苏州	94	36%	-6%	45%
	上海	75	-27%	11%	35%		郑州	93	-34%	0%	14%
	广州	100	18%	3%	54%		常州	89	20%	7%	57%
	深圳	41	12%	-7%	28%		长春	80	22%	-8%	45%
	合计	265	-4%	-3%	42%		济南	77	-7%	5%	46%
二三线	重庆	187	-11%	-23%	49%		东莞	76	32%	21%	80%
	杭州	186	21%	49%	63%		南京	75	-14%	28%	33%
	武汉	155	20%	-31%	92%		合肥	75	-4%	7%	24%
	青岛	151	23%	22%	54%		无锡	52	-6%	-41%	26%
	徐州	150	72%	35%	65%		宁波	52	-49%	-59%	4%
	佛山	146	13%	12%	52%		大连	49	15%	-24%	46%
	成都	137	14%	35%	20%		福州	36	9%	18%	40%
	长沙	122	22%	-17%	64%		厦门	24	24%	20%	74%
	西安	105	27%	-2%	61%		合计	2403	6%	-4%	47%
	南宁	97	-13%	-6%	33%	总计	2668	5%	-4%	47%	
	昆明	95	-8%	-21%	42%						

备注：上表中城市成交量为根据28日左右数据预估得到

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

### 3、库存：近半城市库存环比下滑，六成以上城市消化周期降至12个月以内

6月，多数城市供求比维持在0.8-1.2的相对平衡区间，因供应放量，北京、福州等供求比快速回升至2附近。近半城市库存面积环比有所回落，八成以上城市库存同比皆增，武汉、青岛、重庆等同比增幅超40%。

受惠于成交稳步回升，多数重点城市消化周期继续收窄，六成以上城市降至12个月以内，杭州、重庆、常州等消化周期现已不足6个月，但北京、大连等消化周期仍高于30个月。

表：2020年6月28个重点城市商品住宅供求比、存量及消化周期（单位：万平方米，月）

城市	供求比	上月供求比	库存面积			消化周期		
			库存	环比	同比	消化周期	环比	同比

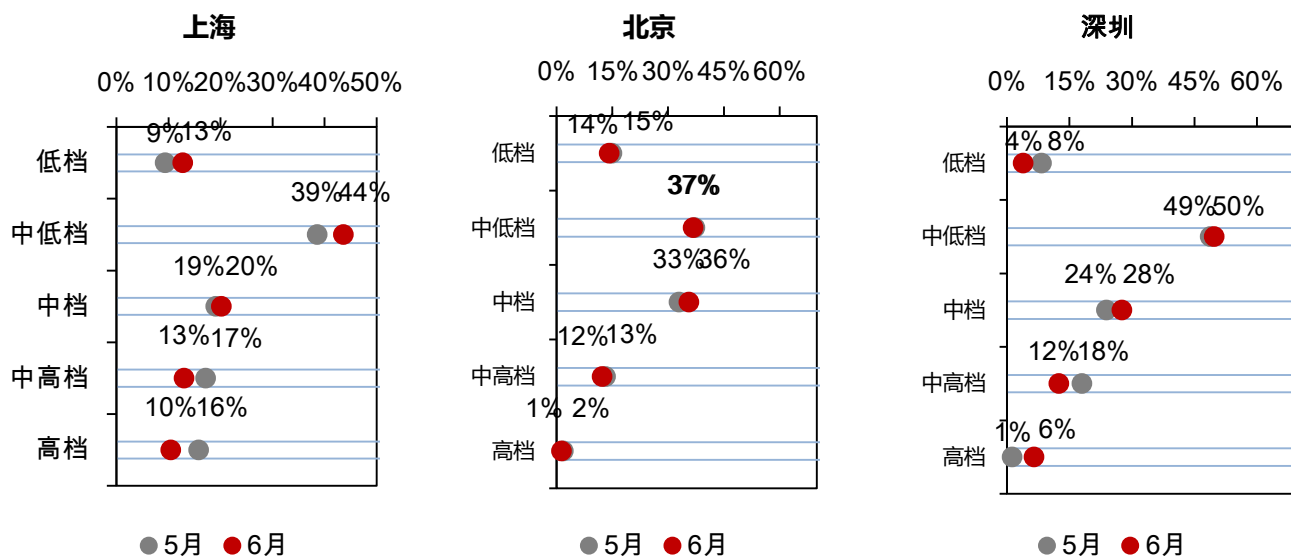
北京	1.8	1.4	1479	3%	40%	32.1	-18%	129%
上海	0.7	0.6	738	-3%	-6%	9.3	-19%	-16%
广州	0.9	1.1	1144	-1%	6%	13.3	-12%	18%
深圳	0.8	0.9	491	-2%	9%	12.8	-6%	20%
青岛	1.6	1.2	2114	4%	42%	15.6	-10%	28%
佛山	1.1	1.0	1578	1%	-9%	11.8	-12%	-8%
成都	1.0	0.6	1539	0%	14%	12.5	6%	-4%
大连	0.4	0.7	1497	-2%	3%	31.7	-12%	15%
长春	1.5	1.5	1423	3%	20%	20.3	-6%	38%
武汉	1.7	1.1	1413	8%	65%	12.0	-39%	160%
长沙	1.4	1.2	1106	4%	32%	10.8	-10%	41%
重庆	1.0	0.7	1056	0%	43%	5.7	-13%	96%
徐州	1.1	1.2	1006	2%	7%	8.8	-15%	0%
昆明	1.1	1.2	896	1%	22%	9.6	-13%	36%
苏州	1.1	1.7	881	1%	18%	11.3	-13%	63%
郑州	1.1	1.1	856	1%	53%	7.2	-10%	26%
南宁	1.1	0.5	850	1%	85%	8.7	-11%	80%
西安	1.1	1.1	793	1%	21%	9.6	-19%	60%
杭州	0.8	1.4	692	-4%	33%	4.3	-21%	1%
无锡	0.8	0.9	601	-1%	12%	11.3	-6%	36%
合肥	1.2	0.7	569	3%	-11%	7.5	1%	-16%
南京	1.8	0.6	517	14%	23%	6.7	-2%	-5%
福州	2.2	1.1	493	10%	19%	15.6	-4%	18%
东莞	0.7	0.6	429	-6%	-25%	7.1	-29%	-32%
常州	0.9	0.9	412	-1%	12%	5.0	-19%	6%
宁波	0.4	0.6	372	-8%	-24%	5.6	-16%	0%
厦门	0.4	0.8	368	-4%	12%	20.1	-24%	5%
济南	0.6	0.7	284	-10%	16%	3.7	-21%	11%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 4、成交结构：中档产品占比齐升，深圳 90 平方米以下需求比重降 14PTS

从价格段分布来看，低档产品占比北京、深圳分别回落 1 个、4 个百分点，上海回升 3 个百分点；中低档产品北京、深圳基本与上月持平，上海回升 5 个百分点；中档产品占比齐升，深圳暂以 4 个百分点增幅居首；中高档产品占比皆降，深圳下滑最为迅速，达 6 个百分点；高档产品占比涨跌互现，上海回落 5 个百分点，深圳回升 5 个百分点。

图：京、沪、深 2020 年 5 月、6 月商品住宅成交价格比重

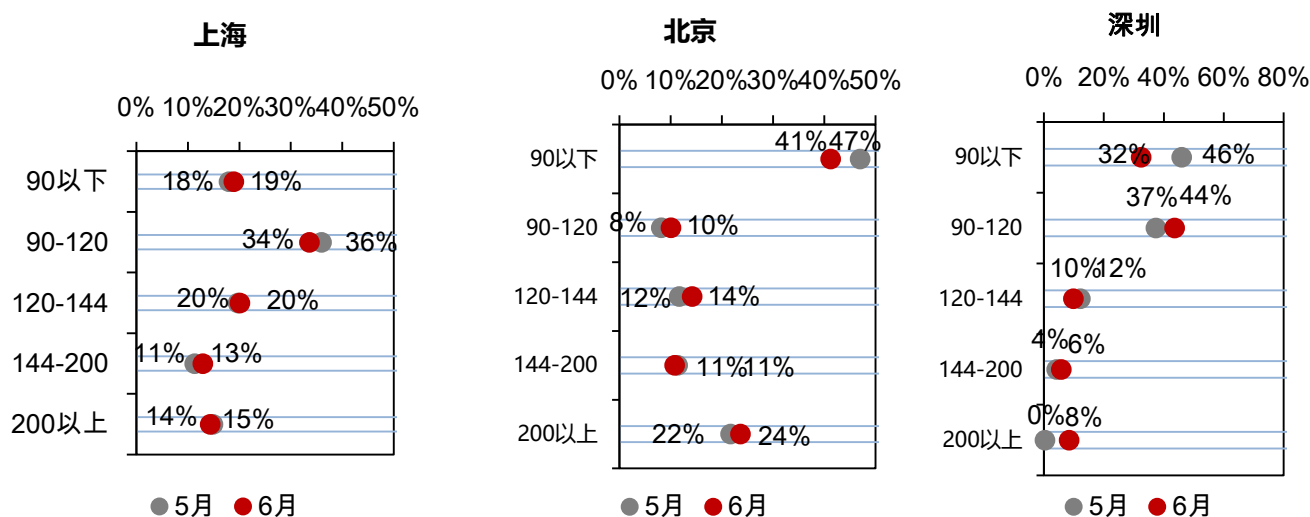


注：6 月数据为初步统计数据

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从面积段分布来看，90 平方米以下产品占比变动幅度最为显著，北京、深圳分别下跌了 6 个百分点和 14 个百分点；90-120 平方米产品占比上海微跌 2 个百分点，北京、深圳分别回升 2 个、6 个百分点；120-144 平方米产品占比京、沪微涨，深圳微跌；144-200 平方米产品占比沪、深微升，北京微降；200 平方米以上大户型产品成交北京、深圳分别回升 2 个和 8 个百分点。

图：京、沪、深 2020 年 5 月、6 月商品住宅成交面积段比重



注：6 月数据为初步统计数据

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 5、二手住房：成交环比再增 6%使上半年累计同比降幅收窄至 8%

6 月，二手房市场热度继续回升，8 个重点城市累计成交 606 万平方米，环比再增 6%，同比增长 18%，



上半年累计成交同比降幅进一步收窄至 8%。

具体来看，南京、杭州、深圳等二手房市场持续高热，成交持续高位运行，同比涨幅皆超 50%，杭州更是翻倍增长。苏州、成都成交环比有所回升，但同比跌幅仍在 50%左右，显示市场复苏动能依旧羸弱。

**表：2020 年 6 月全国 8 个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）**

城市	成交面积	环比	同比	2020 年上半年	累计同比
北京	142	2%	58%	576	-0.1%
南京	96	-1%	75%	438	45%
杭州	89	-4%	131%	359	54%
深圳	86	21%	80%	359	41%
青岛	55	8%	43%	223	7%
苏州	55	16%	-51%	257	-52%
成都	49	1%	-49%	245	-50%
厦门	35	23%	1%	144	-33%

注：上表中城市成交量为根据 29 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 6、综观：下半年延续复苏与分化格局，成交继续回升但增速放缓

6 月，楼市持续复苏，但复苏动能较前几个月略有不足。供应层面，恰逢年中，房企推货积极性较高，环比增 21%，同比持平，武汉、青岛、重庆超 180 万平方米；成交层面，环比保持增势，同比微跌，成交量基本恢复至去年同期水平，二三线的成交表现略好于一线。二手房本月成交热度稳步恢复，南京、杭州、深圳、青岛市场火热，其中杭州本月成交面积更是较 2019 年同期翻番。

展望未来，下半年房地产市场仍具韧性，大概率将延续复苏与分化的既定格局，随着房企加快供货节奏，成交有望继续回升，但增速或将明显放缓。相对而言，核心一、二线城市仍有强劲需求支撑，成交有望稳中有升，弱三、四线城市依旧面临较大的调整压力，受限于市场购买力透支，部分城市成交或将失速。

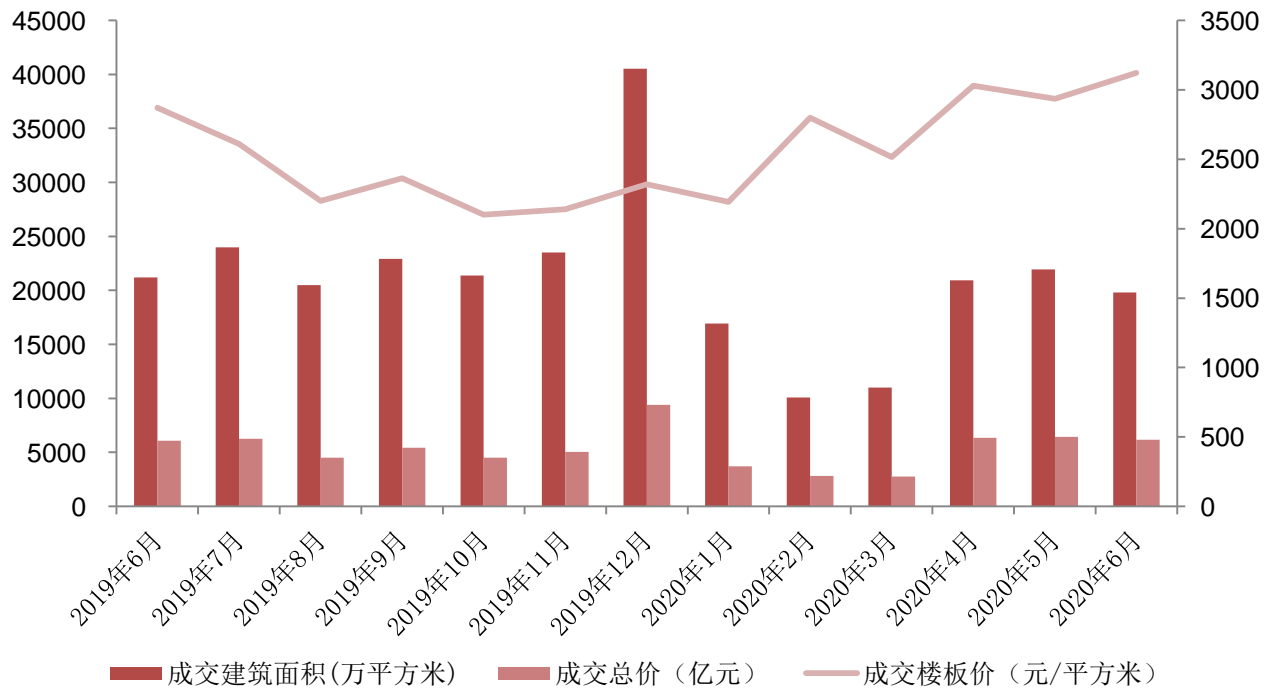
2020年6月，全国土地市场表现稳定，成交建面虽未不及上月，但地价却在宁波、杭州、福州、东莞等热点二线城市优质土地持续入市的影响下再度上涨，并创新2018年以来的新高，与此同时，溢价率也延续上扬趋势，实现2020年六连涨；流拍率指标较上月虽然有所上升，但仍处于相对低位。总体来看，本月土地市场高热之势依然在延续。

### 1、成交：二线优质地块带动地价再度走高，溢价率实现六连涨

截止至6月29日，全国300城经营性土地总成交建筑面积为19804万平方米，环比5月整月下降了9.8%；经营性土地幅数共计成交3279幅，环比5月整月下降了3.3%；成交总价方面，本月土地成交总金额为6182亿元，较上月下降了4.1%。成交单价方面，在宁波、杭州、福州、东莞等热点城市优质地块供应持续发力的影响下，本月平均楼板价延续高位上涨态势，达到3122元/平方米，较5月份上涨了6.3%，突破2018年以来的新高。

市场热度方面，本月成交溢价率延续上升态势，达到17.2%，较5月上升1个百分点，实现今年以来的六连涨。各能级城市市场热度有所分化，一线城市热度不及二、三线，溢价率仅为8%。一线四城中仅上海市场热度较高，溢价率为16%，深圳次之，溢价率仅有5%，北京、广州全部是底价成交；二线城市有9城溢价率超过20%，整体溢价率与上月持平，为16.5%，其中南宁、福州、南昌、宁波等城市表现尤为突出，溢价率均超过25%；三四线城市中，徐州、台州、绍兴、嘉兴、东莞和佛山等长三角、粤港澳城市表现尤为突出，溢价率均在25%以上，并且其余三四线城市土地也多为溢价成交，三四线城市整体的成交溢价率较上月上升了3.2个百分点至19.5%。土地流拍方面，以重点监测的城市来看，流拍率有所上升，环比上月增加1.9个百分点至10.4%，分城市来看，不乏广州、深圳、佛山等热点城市；从流拍地块特征来看，这些地块或位于远郊区县，配套欠缺，或是商办地块，房企青睐度不高，最终遭遇流拍。

图：300城经营性用地月度成交情况



注：2020年6月成交数据截止至2020年6月29日

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

## 2、分布：一线城市量平价跌，三四线城市地价结构性上涨

在近两月土地供应规模持续高位的影响下，6月份全国土地市场成交规模也处于今年内较高水平。考虑到月末是拍地的高峰期，因此预计整月成交体量也会突破20000万平方米。具体到各能级城市来看，一线城市环比上月持平，二线城市成交体量略低于5月整月，三四线城市的成交建面和5月整月仍有12%的差距。

据CRIC监测数据显示，截止6月29号，一线城市成交总量再超500万平方米，达到545万平方米，较去年6月大增52%；不过，本月一线城市出让地块条件并不如上月，因此成交金额反而下降了近四成，平均楼板价也下滑至11087元/平方米，同环比降幅均在3成以上。分城市来看，上海是一线城市中成交量最高的城市，成交建面共计244万平方米，共计成交28宗地，正在开发建设的临港新城是主力供地区域，在规划利好下，也吸引了多家知名房企前来竞拍；值得注意的是，在修改出让规则后，上海土地市场的竞拍热度明显上涨，部分地块的成交溢价率甚至超过了30%，平均溢价率也高达16%。自3月份后供地比较积极的广州本月则仅有9幅土地出让，供应量较上月下降三成，但其中不乏素质俱佳的好地，如荔湾天鹅潭商住地、天河汇景新城宅地均是区域内稀缺地块，保利、华夏幸福、旭辉、合景泰富等均有落子。而自去年下半年以来就一直强调要增加土地供应的深圳，近来土地供应也十分积极，本月供应规模也超过了100万平方米，光明、龙华和坪山均有宅地供应，不过由于出让宅地多为人才住房、公租房等保障性宅地，成交热度因此不及上月。此外，上月表现最突出的北京在6月份供应节奏暂缓，仅有1宗土地成交，该宗地位于门头沟，区位一般，最终底价出让，由中建联合体摘得。

二线城市本月推地节奏较快，截至6月29日，土地市场成交量仅较5月全月下滑了1%，但武汉、青岛、厦门等多个城市均在最后一天又较大规模的土拍，因此成交量势必会超过上月；价格方面，由于成交量较大的城市多为地价较低的城市，如郑州、青岛、南昌、长春等，因此本月二线城市平均楼面地价较上月微跌3%，达到5066元/平方米。具体到城市来看，本月有7个城市的成交量都突破200万平方米，其中郑州的成交量最大，总成交建面达到396万平方米，共计成交42宗地，主力供地区域集中在下辖县市新郑市和荥阳市，主城区供应较少，因此郑州本月的溢价率并不高，仅为2%。杭州的成交建面也超过了300万平方米，总出让金额更是高达510亿元，创下2019年以来的月度新高；供应开闸下，杭州多宗优质土地悉数入市，望江新城、运河新城、奥体、钱塘新城等热点板块均有宅地入市，出让的45宗地中所有含宅地块均是溢价出让，其中更是有7宗封顶成交，本月平均溢价率达到21%，由此可见杭州地市热度之高。而位于杭州湾的另一个城市宁波，土地市场也是十分火热，由于鄞州、海曙、江北等多个区域的核心板块均有宅地出让，房企竞拍热情高涨，据CRIC机构反馈竞拍数据来看，7宗地的竞拍轮次超过100轮，其中地处三江口的鄞州明楼地块更是经过了495轮的竞拍后才被绿城摘得，成交楼板价也刷新了宁波楼面地价纪录。不仅是杭州、宁波，沿海城市的地市热度都比较高，福州、南京、厦门本月的成交溢价率均突破了20%，在信贷宽松、住宅市场成交恢复下，这些城市的地市热度还将继续高位。

三四线城市方面，截止6月29日，其成交体量为14762万平方米，和上月相比下降了12%，不过已经追平去年同期；价格方面，由于无锡、东莞、绍兴、义乌等多个城市均有优质土地出让，带动三四线平均地价再站高位，成交楼板价突破2000元/平方米。在CRIC重点监测的三四线城市中，本月有13个城市的成交量均超过了100万平方米，其中东莞、徐州、南通的成交体量突破200万平方米。东莞的表现最为突出，本月土地供应显著放量，总成交建面达到272万平方米，塘厦、横沥、中堂等均有供地，合计揽金高达232亿元，是重点三四线中成交量价最高的城市；不仅量价表现突出，东莞的地市热度也维持在高位，成交的13宗地中有3宗溢价率超过50%，本月成交溢价率为30%，吸引了保利、碧桂园、佳兆业等多家房企落子。

综上所述，由于重点二三线的住宅市场近来明显复苏，房企融资环境持续适度宽松，重点二三线城市的土地市场成交热度再度上涨，也因此带动本月溢价率再创新高。不过，市场热度的走高和优质土地供应再度放量有关，房企对条件普通的地块仍十分理智，如广州月末已有2宗条件一般的地块因无人竞价而流拍，成都也在减少优质土地供应后，本月溢价率也明显下滑。而经过前几个月的供应，这些热点城市今年计划供应的优质土地存量已经不多，以此来看，今年下半年溢价率难长期走高。

表1 2020年6月各能级及十大重点城市经营性用地成交情况（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

城市能级 (重点城市)	成交建筑面积			成交金额			成交均价		
	6月	同比	环比	6月	同比	环比	6月	同比	环比
一线	544.84	52%	0%	604.05	-16%	-37%	11087	-45%	-37%
北京	4.27	-94%	-94%	12.50	-94%	-96%	29282	-1%	-23%
上海	243.57	373%	70%	284.66	324%	72%	11687	-10%	1%
广州	187.35	36%	-30%	197.30	4%	-41%	10531	-23%	-16%



深圳	109.66	15%	78%	109.59	-56%	-39%	9994	-61%	-65%
<b>二线</b>	<b>4497.39</b>	<b>-26%</b>	<b>-1%</b>	<b>2278.40</b>	<b>-12%</b>	<b>-4%</b>	<b>5066</b>	<b>19%</b>	<b>-3%</b>
成都	144.22	-39%	-57%	71.42	-29%	-59%	4952	16%	-5%
杭州	348.67	23%	51%	509.83	69%	52%	14622	37%	0%
南京	84.66	-70%	-41%	85.25	-71%	-18%	10070	-5%	40%
天津	99.37	-13%	-22%	58.21	-17%	-48%	5858	-5%	-33%
武汉	99.62	-72%	-54%	63.18	-67%	-57%	6342	19%	-6%
重庆	206.29	-24%	-38%	120.57	-19%	-52%	5845	6%	-23%
<b>三四线</b>	<b>14762.05</b>	<b>0%</b>	<b>-12%</b>	<b>3299.56</b>	<b>18%</b>	<b>6%</b>	<b>2235</b>	<b>19%</b>	<b>21%</b>

注：统计数据截止至6月29日

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系

### 3、重点地块：热点二三线优质土地供应爆发，厦门、宁波出现新“单价地王”

6月，二三线城市集中有多宗素质极佳的地块入市，杭州、宁波、福州、苏州、东莞、无锡、绍兴等多个城市的土拍金额破百亿，地市热度继续升温。不过，这些地块总价并不高，因此本月总价TOP10排行榜入榜门槛和榜首均较上月明显下跌。具体来看，本月榜首地块是广州中心城区荔湾新隆沙地块，该地块拥有一线临江优势，同时后期还有规划利好，是区域内较为稀缺的优质宅地，不过由于地块设有多项出让门槛，最终由华夏幸福底价摘得；门槛地块也来自广州，是南沙区横沥岛尖出让的第二宗宅地，该宗地同样有规划利好，不过由于区域建设处于起步阶段，周边配套相对缺乏，因此最终也是底价成交。

表2 2020年6月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交总价（亿元）
1	广州	荔湾区珠江隧道口以西、珠江以南新隆沙地块	68.39
2	东莞	虎门镇 2020WR025	66.01
3	深圳	深土交告〔2020〕13号/A608-0173	62.56
4	杭州	杭政储出〔2020〕35号	61.86
5	杭州	杭钱塘储出〔2020〕6号	50.19
6	福州	榕宗地 2020-30号地块	41.32
7	上海	嘉定新城菊园社区 JDC1-0402 单元 05-02 地块	40.24
8	义乌	义乌市下车门地块	39.55
9	绍兴	绍市自然告字〔2020〕25号越城区东光地块	38.38
10	广州	南沙区横沥镇横沥大道东以南、三多路以北地块	38.05

注：统计数据截止至6月29日

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

单价榜单方面，由于一线城市本月供地质量较上月明显变差，本月初广州和上海各有一宗地入榜。有多宗优质土地供应的二线城市成为上榜主力，厦门、杭州、宁波等均有地块入榜，其中厦门、宁波入榜地块均吸引了十余家品牌房企前来竞拍，最终成交楼板价均刷新了各自城市的最高成交单价纪录。不过，本月表现最突出的城市还是杭州，有4宗地入围单价TOP10，均是位于未来科技城、望江新城、奥体单元等热门核心板块，其中望江新城商住地成为本月TOP10入榜门槛，成交楼板价为29038元/平方米，由滨江摘得。



表3 2020年6月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价(元/平方米)
1	厦门	土地市场 2020 第 17 号湖里区 2020P04	50603
2	广州	天河区科韵路西侧	41329
3	杭州	余政储出[2020]22 号	39786
4	上海	青浦区西虹桥联涞路北侧 09-15 地块	36123
5	杭州	萧政储出(2020)37 号	32688
6	宁波	鄞州区 JD07-05-08(明楼地段) 地块	32520
7	杭州	萧政储出(2020)36 号	31106
8	温州	温州市滨江商务区 03-02-21 地块	30097
9	北京	门头沟区永定镇南区地块	29282
10	杭州	杭政储出[2020]35 号	29038

注：统计数据截止至 6 月 29 日

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### (1) 广州：华夏幸福底价摘得白鹅潭商住地

宗地概况			
区域	荔湾区	成交日期	2020-06-19
总用地面积 (万㎡)	6.58	成交总价 (亿元)	68.39
总建筑面积 (万㎡)	44.90	楼板价 (元/平方米)	15232
所属板块	老西关板块	详细交易方式	挂牌
环线位置	环城高速内	地块属性	综合
受让方	华夏幸福		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

6月19日，备受关注的白鹅潭新隆沙组团地块公开出让。该地块拥有一线临江优势，区位优势显著，也是一宗优质好地；不过，地块拿地门槛也同样比较高，除68.39亿元的资金门槛外，复杂的业态、产业引入要求及诸多配建也要求房企有较强的操盘和运营能力。最终，该地块底价被华夏幸福竞得，平均楼板价为15232元/平方米。具体来看这宗地周边的情况。地块位于白鹅潭CBD起步区的核心片区，周边交通极为通达，当前周边已有地铁1号线和11号线两条地铁线路，还临近珠江隧道和芳村大道，无论是公共交通还是自驾出行都极为便利。目前，宗地所在片区内已经形成了浓厚的居住氛围，各类生活、教育配套也比较完善：商业方面，地块临近芳村商圈，有多家商铺，能充分满足居民日常生活需求；教育方面，地块周边拥有芳村实验小学、花地中学（南校区）等众多学校，教育资源也十分丰富。目前，地块周边3公里内有多个项目在售、待售，沿江项目价格多在10万元/平方米左右，距离江景稍远的项目价格则多在3.5万元/平方米左右；以此来看，项目未来面临的竞争压力将会比较大。

## (2) 厦门：旭辉斩获厦门岛内新“地王”

宗地概况			
区域	湖里区	成交日期	2020-06-12
总用地面积 (万㎡)	2.02	成交总价 (亿元)	29.35
总建筑面积 (万㎡)	5.80	楼板价 (元/平方米)	50603
所属板块	五缘湾板块	详细交易 方式	拍卖
环线位置	岛内	地块属性	纯住宅
受让方	旭辉		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

6月12日，厦门岛内再有宅地迎来出让。本次出让宅地位于岛内东部区域的五缘湾板块，周边配套齐全，因而吸引了多家房企的关注。据CRIC机构反馈竞拍数据来看，该宗地吸引了11家房企参与竞拍，在经多轮激烈争夺后，最终由旭辉以29.35亿元的总价竞得，溢价率达26.51%，成交楼板价达50603元/平方米，超过今年4月份成交的思明地块的成交均价，成为厦门新的单价地王。具体来看这宗地周边的情况。地块靠近仙岳路、环岛干道等城市主干道，距离地铁2号线湿地公园站在1公里范围内，交通通达性高。由于宗地所在的五缘湾片区是厦门岛内优质居住区之一，区域内已经形成了浓厚的居住氛围，周边的商业、教育等各类配套也比较完善：商业方面，除了附近社区底商外，宗地1公里范围内还有万达广场、银泰百货等大型商业，能充分满足居民的日常购物需求；教育方面，地块周边拥有厦门市音乐学校、高林中心小学、金安小学等众多学校，教育资源也十分丰富。由于岛内土地供应一直较为紧张，宗地周边在售项目较少，周边二手房挂牌价格平均已在8万元/平方米左右，超出了项目销售均价限价；以此来看，项目建成后未来去化压力预计较轻。

### 4、综观：热点二三线供地节奏放缓，下月成交或将有所回落

2020年6月，在重点二三线城市优质土地供应开闸的带动下，本月土地市场成交量仍旧维持在年内高位，地价也再度突破3000元/平方米的大关，溢价率也受此影响环比上涨1个百分点至17.2%，创下年内新高。

而接下来，结合供应来看，6月份土地挂牌量较和前两月相比明显缩量，本月成交量较多的杭州、宁波、福州、东莞、无锡等挂牌量均明显缩减，因此预计下月成交量价和本月相比均会有所下滑。此外，近来热点城市如南京、宁波挂牌地块多采用“限房价、竞地价”的方式竞拍，整体市场热度也预计会受此影响，难以再度走高。



日期	出台部委	政策名称	主要内容
6月1日	湖北省人民政府	《提振消费促进经济稳定增长若干措施》	本次发布的“消费30条”从扩大零售餐饮消费、释放大宗消费潜力、促进文化旅游体育消费、推动数字消费扩张、实施消费扶贫行动等五方面出台一系列提振消费措施。 对于房地产方面，在“释放大宗消费潜力”部分提出，支持金融机构加快个人住房贷款审批发放，满足居民购房合理融资需求。鼓励家装企业开展促销活动，加快家装消费信贷产品创新。
6月1日	国务院	《海南自由贸易港建设总体方案》	方案从总体要求、制度设计、分步骤分阶段安排以及组织实施四大方面做出指示。 在发展目标方面，到2025年，初步建立以贸易自由便利和投资自由便利为重点的自由贸易港政策制度体系。 到2035年，自由贸易港制度体系和运作模式更加成熟，以自由、公平、法治、高水平过程监管为特征的贸易投资规则基本构建，实现贸易自由便利、投资自由便利、跨境资金流动自由便利、人员进出自由便利、运输来往自由便利和数据安全有序流动。 到本世纪中叶，全面建成具有较强国际影响力的高水平自由贸易港。 在制度设计中，方案指出，要加快金融改革创新。支持住房租赁金融业务创新和规范发展，支持发展房地产投资信托基金（REITs）。稳步拓宽多种形式的产业融资渠道，放宽外资企业资本金使用范围。创新科技金融政策、产品和工具。
6月2日	南宁市住建局	《关于调整<南宁市高层次人才购房补贴申请业务指南>的通知》	将D类、E类高层次人才领取购房补贴条件做出了新的调整。 “经我市认定的D类、E类高层次人才，2018年7月31日以后在我市首次购买住房的，均可享受最高40万元、20万元购房补贴。”不再受人才引入到南宁市的时间限制。
6月3日	青岛市政府	《关于进一步促进住房租赁市场平稳健康有序发展的通知》	一、推进住房租赁市场供给侧改革 (一)培育住房租赁市场主体,大力发展规模化租赁企业,鼓励房地产开发企业转型。(二)落实住房租赁税收优惠政策。(三)限定出租住房最低标准。(四)加强住房租赁从业企业管理。 二、强化住房租赁市场需求侧保障 (一)积极推进租售同权。(二)稳定住房租赁价格。(三)加大住房公积金支持力度。 三、维护住房租赁市场秩序 (一)真实发布房源信息。(二)推行合同网签备案。(三)动态监管房源发布。(四)落实网络平台责任。 四、强化联动,形成监管合力 (一)落实部门职责,增强工作合力。(二)强化属地责任,夯实工作基础。(三)建立纠纷调处机制。(四)强化住房租赁行业自律。(五)注重宣传引导,营造良好氛围。
6月3日	成都市住建局	《成都市商品房买卖合同网签备案办法》	《办法》优化了商品房网签备案业务流程、变更流程、注销流程，并优化了监督检查模式，目的是为了规范商品房买卖活动，简化办事流程，方便交易，维护当事人的合法权益。 根据《办法》，资料齐全符合条件的商品房买卖合同网签备案及变更、注销，市、区（市）县住房城乡建设部门将原先3个工作日的办理时限缩短至1个工作日。
6月7日	宁波市政府	《余姚市集体经营性建设用地入市实施办法（试行）》	为规范集体经营性建设用地入市，构建城乡统一的建设用地市场，赋予了集体经营性建设用地与国有建设用地同等进入土地市场的权利，为集体经营性建设用地流转在制度上打开

			了通道。该办法自 2020 年 7 月 1 日起试行，试行期 1 年。 《实施办法》明确，使用集体经营性建设用地的项目原则上为整体经营的工业、商服、旅游、民宿等项目。可整体转让，但不可分割转让。禁止房地产开发或变相开发，实施用途管制和处置。
6 月 10 日	深圳市住建局	《深圳市住房和建设局关于定期报送二手房商品房成交信息的通知》	为了准确掌握深圳二手房市场真实交易情况，为房地产市场发展提供预期研判，要求各房地产经纪机构每月 7 日前上报上一月二手房成交价格等相关信息。各机构应按时完成报送工作并对填报信息的真实性和准确性负责，对于不报、漏报、瞒报、错报的机构，市房地产主管部门可依法视情况采取约谈、警告、暂停网签权限等处理措施，并纳入房地产行业诚信系统予以联合惩戒。
6 月 10 日	江门市公安局	《江门市进一步推进户籍制度改革实施方案（修订）》	江门市人民政府常务会议审议通过了户籍制度改革实施方案，实现入户区域放开、入户条件放开、入户材料放开、入户人员放开的全放开的“零门槛”入户政策。这次落户条件修订以后，江门市将成为广东省内落户门槛最低的地级市。 具体包括，全面放开在城区、建制镇的社区落户的“稳定住所、稳定就业”基本迁入条件，取消参保要求、居住年限、就业年限等落户限制，实行以群众申请为主，不附加任何条件。 同时，夫妻投靠不受婚龄限制，父母投靠子女不受年龄限制，子女投靠父母取消在本市有合法稳定住所、只允许 1 名已婚子女照顾父母入户的数量、只允许未婚子女随迁等限制，按户口迁入途径分类登记备案的“零门槛”准入政策。 此外，在城镇社区居住、就业、创业的，本人可以申请入户，其配偶、子女及父母可以随迁；自有合法产权在城镇社区的，本人、配偶、子女及双方父母可以申请入（立）户；自有合法产权在农村的，本人可以申请入（立）户，其配偶、未婚子女及父母可以随迁；中专及以上学历、初级及以上专业技术职称、初级工及以上职业资格或技能等级、广东省内专项职业能力资格或技能提升培训考核合格资格等人员可以申请在城镇社区入户，其配偶、子女及父母可以随迁。 另外，人口落户渠道畅通，在江门市无自有合法产权的申请人，可落户在就业单位、社区公共集体户，也可落户在亲属、朋友家庭户。各地应当在社区地址设置公共集体户，对申请落户社区公共集体户的，无正当理由，不得拒绝；对申请落户就业单位集体户或亲属、朋友家庭户的，需征得就业单位或亲属、朋友同意。
6 月 12 日	黑龙江省教育厅	《黑龙江省中小学校“四零承诺”实施细则》	2020 年起，集体户口和产权不足 100%的住宅不作为中小学招生入学依据。黑龙江省教育厅指出，集体户口和产权不足 100%房产证的适龄学生，将由所在地县（市、区）教育行政部门统筹安置入学。如相应学校报名人数少于招生计划，可直接入学；如报名人数超过招生计划，会按照“两证”效力从强到弱的原则排队。即使未被相应学校录取，当地教育局也会将其安排到相对就近的其他学校入学，确保接受义务教育。
6 月 12 日	东莞房地产协会	《关于维护东莞市房地产市场正常秩序的通知》	一、坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位 二、保证备案价格、现场公示价格与网上签约系统价格一致。 三、严格执行商品房预售相关规定，取得预售证后应在规定时间一次性公开全部准售房源。 四、进行宣传推广时，不得过度渲染商品房升值预期。
6 月 15 日	郑州市	《关于商品房契税缴纳奖励办法的公告》	2020 年 6 月 12 日至 6 月 30 日期间缴纳契税，契税补贴比例为 10%；2020 年 7 月 1 日至 7 月 20 日期间缴纳契税，补贴比例为 5%。2020 年 7 月 20 日之后缴纳商品房契税的，不再

			享受本次补贴。
6月15日	惠州市公安局	《惠州市户口登记、迁移准入条件（试行）》	修订稿按照全面取消落户限制对惠州市现有户籍政策进行调整，用一体化落户政策代替原差别化落户政策，重点取消了稳定居住就业入户、引进人才入户和亲属投靠入户等政策的条件限制，同时为落户惠州重点建设项目单位人员和粤港澳大湾区建设人才引进户口准入创造便利条件。
6月16日	佛山市人社局	《优粤佛山卡 T 卡申领服务工作操作指南》	此次最新修订版文件则提出，化优粤佛山卡 T 卡服务对象为与注册地在佛山市的用人单位签订劳动合同或聘用合同的产业人才和技能人才，在佛山市缴纳社保或者个人工资薪金所得税，且满足具有中专学历、具有大专学历、具有国家职业资格四级（中级工）证书、具有国家职业资格五级（初级工）证书其中一项条件。 即是说，除了在佛山工作且拥有中专及以上学历、中级工及以上职业资格，要在佛山限购区购买首套房，还需要在佛山缴纳社保或者个人工资薪金所得税。
6月17日	海南省	—	对于房地产，文件要求，坚持“房住不炒”，推动房地产市场平稳健康发展。以壮士断腕的决心坚决破除“房地产依赖症”，继续严格执行全域限购等政策，进一步强化城市主体责任，实施重点城市“一城一策”，稳地价、稳房价、稳预期，建立健全房地产调控长效机制和调控评价考核查处机制，坚决做到任何项目不附带商品房用地。加快发展旅游地产、商业地产，继续实施棚户区改造，大力推进老旧小区改造。同时，健全住房保障和供应体系，发展市场化商品住房、市场化租赁住房，加大公共租赁住房保障力度，加快安居型商品住房、公租房、人才用房等保障性住房建设，解决好本地居民保障性住房、改善性住房和各类人才住房需求。 改革商品住房预售制度，新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度。组织开展房地产市场专项整治行动，严厉打击变相涨价、虚假宣传、违规销售、更名炒作、违法中介等各类违法违规行为，设立不动产投资收购基金和房地产投资信托基金（REITs），防范化解房地产风险。
6月18日	合肥市人民政府	《合肥市村级留用地管理实施办法（试行）》	《意见稿》提出，在符合土地利用总体规划和城乡规划及用途管制政策的前提下，村级留用地可以用于工业、商业(含民宿)、文旅、租赁住房(试点)等经营性用途，但严禁用于房地产开发。 留用地是指合肥下辖的四县（肥东、肥西、长丰、庐江）、一市（县级巢湖市）范围内，以村级集体经济组织为单位，按照一定比例核定的集体经营性建设用地规模，给予相关优惠政策，专项用于扶持壮大农村集体经济组织的土地。
6月20日	义乌	关于调整《义乌市人才购房补助实施办法》部分条款的通知	该办法提出，取消本市户籍要求，即取消适用条件中“具有本市户籍”的规定。 同时，调整在义乌工作（社保缴纳）满 2 年以上要求。具体而言，取消“在义乌工作满 2 年要求”、“在义乌缴纳职工基本养老（医疗）保险 2 年以上”的规定。其中申报时连续社保缴纳时间已满 2 年的，承诺享受政策后继续在义乌工作 5 年及以上；社保缴纳时间未满 2 年的，承诺服务年限=7 年-已服务本市用人单位年限。 调整按揭贷款首付款比例要求。取消人才购房补助政策兑现时“所购住房办理按揭抵押的，首付款（含优惠款）不少于购房总价的 50%”的规定，但优惠款须全额用于首付。



6月21日	海南省人社厅	《吸引留住高校毕业生建设海南自由贸易港的若干政策措施》	《政策措施》提出，海南将全面放开对高校毕业生的落户限制，允许离校三年内的全日制本科学历及以上的高校毕业生在海南省先落户后就业(三沙市除外)，相应享受引进人才落户待遇。支持人才孵化器、创业园区、众创空间、人才公寓、总部企业等设立单位集体户，放宽社区集体户、公共服务机构集体户的条件限制。省外户籍的高校毕业生在落户时可选择投靠亲属或集体户落户，海南省户籍高校毕业生和省内高校省外户籍毕业生同等享受引进人才落户待遇。 在为高校毕业生提供安居保障方面，《政策措施》提出，2018年5月13日后新引进的全日制50岁以下博士毕业生、40岁以下硕士毕业生、35岁以下本科毕业生可凭在我省就业创业的相关证明材料申请住房租赁补贴或购房补贴，住房租赁补贴累计发放不超过36个月，每季度集中受理和发放一次，具体标准为：博士3000元/月;硕士2000元/月;本科1500元/月。购房补贴累计发放不超过3年，每年集中受理和发放一次，具体标准为：博士3.6万元/年;硕士2.4万元/年;本科1.8万元/年。已领取购房补贴的，不再发放住房租赁补贴。领取购房补贴前，已领取住房租赁补贴的，应扣除已领取的住房租赁补贴。
6月22日	海口	《关于规范自然资源和规划管理的意见》	严禁将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应，严禁以项目招拍挂、协议出让代替土地招拍挂实施土地供应。对混合用地，应明确各类用途比例，按主导用途对应的用地性质确定供地方式，实行整体供应。
6月22日	武汉市公积金管理中心	《武汉个人住房商业贷款转公积金贷款实施细则》	住房公积金组合贷款中的商业贷款，不能办理商转公积金贷款；将存量房商转公积金贷款房屋房龄（以建成年份为准，下同）上限，由20年调整为30年。此外，存量房商转公积金贷款最长期限，也由20年延长至30年，与《武汉存量住房公积金贷款个人住房贷款实施细则》的相关规定保持一致。
6月23日	深圳市房地产中介协会	《关于不得以个人名义从事房地产代理及居间服务的通知》(以下简称《通知》)	房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接，服务报酬由房地产经纪机构统一收取。任何人员不得以个人名义承接房地产经纪业务并收取费用。
6月23日	宁波住建局	《住宅全装修价格评估规则(试行)(征求意见稿)》	按征求意见稿，以后市六区行政区域内的新建全装修住宅项目，均应接受装修价格评估。 全装修价格评估的范围，只包括住宅套内的装修费用，公共楼道、电梯厅、设备用房、大堂及其他公共空间等的装修费用都不包括在内。 征求意见稿指出，装修费用标准应根据商品房预测绘的建筑面积进行合理折算，并给出了一组参考计算公式： 套内建筑面积=房屋建筑面积-公摊面积得房率=套内建筑面积/房屋建筑面积 套内装修标准=套内装修造价/套内建筑面积 评估装修标准=套内装修标准×得房率
6月29日	南宁市住建局	《关于做好南宁市公共租赁住房货币补贴保障工作的通知(征求意见稿)》	在货币补贴发放对象方面，明确了两类对象，第一是享受货币补贴的本市城市低收入家庭和个人，第二是已取得南宁市本级有效公共租赁住房保障资格尚未实物配租，在本市城市规划区范围租赁市场住房居住并办理租赁备案的相关非城市低收入家庭和个人。从补贴情况看，明确了货币补贴保障面积标准为家庭人均保障建筑面积13平方米。

资料来源：政府网站