

【总第 30 期】 【政策报第 21 期】 （2021 年 5 月号）

全国房地产政策变动监测报告

一、本月楼市政策聚焦：中央明确放开三胎，重点城市首轮集中供地相继落地

5 月，房地产政策环境延续从紧。中央层面，央行发布 2021 年第一季度中国货币政策执行报告再度重申，牢牢坚持“房住不炒”定位，银保监持续针对信贷资金违规流入房地产市场进行排查并开出多张罚单，住建部先后召开房地产税改革试点工作座谈会和发展保障性租赁住房工作座谈会等，致力于促进房地产长效机制建设和确保房地产市场平稳健康运行。此外，继第七次全国人口普查数据公布后，5 月 31 日，中共中央政治局会议正式明确，放开三胎生育政策和鼓励发展老龄产业，对房地产市场发展具有深远影响。

地方层面，5 月地方出台房地产调控政策较上月明显减少，主要原因在于经过近半年的密集调控后，调控成果已逐渐显现。但仍有部分热点城市调控进一步加码，如成都市进一步完善摇号选房相关规定和建立二手房成交参考价格发布机制，宁波市规定国有土地住房被征收人、集体土地住宅被拆迁人新购商品房 5 年限售，上海市取得新房入围资格即认定为限购套数，湖州市中心城区新购住房 2 年限售等。此外，22 个重点城市首轮集中土拍大部分也于 4-5 月份落下帷幕，其中“限地价”“限房价”“竞配建”“竞自持”“摇号”等成为土拍热词。本期报告主要对 5 月份房地产行业政策进行梳理，并作解析。

表 1 部分重点城市首批集中供地出让结果一览

城市	供应幅数	成交幅数	成交金额 (亿元)	平均楼面价 (元/平方米)	平均溢价率	备注
重庆	46	46	635	9137	43%	-
深圳	6	6	138	15165	31%	-
厦门	5	5	190	35849	29%	-
杭州	57	57	1178	15561	26%	-

福州	33	26	157.56	10866	19%	3宗地块挂牌出让取消, 4宗地块转入5月17日至20日采用招投标方式确定出让结果
南京	51	51	992.5	-	18%	-
广州	48	42	906	11339	12%	6宗地块流拍
无锡	16	16	256	14463	12%	-
沈阳	25	22	197	5397	12%	3宗地停止交易
天津	58	45	499	9362	11%	开拍的前期有13宗地块停牌
北京	30	30	1110	32174	7%	-
长春	51	38	190	3220	3%	2宗流拍, 有11宗终止挂牌
青岛	63	60	128.66	4406	2%	2宗地块流拍, 1宗地达上限价网上土地竞价中止, 转入网下竞自持面积

数据来源: CRIC, 中房研协整理

二、中央政策: 大力发展保障性租赁住房, 实施三胎政策及配套支持措施

1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点	政策调性
5月8日	财政部	《关于进一步做好国家级田园综合体建设试点工作的通知》	<p>1. 促进乡村宜居宜业。突出乡土特色和地域特点, 按照适度超前、综合配套、高效利用的原则, 加强田园综合体区域内“田园+农村”基础设施建设, 建设“两宜四好”的美丽乡村, 加快转变生产生活方式, 让良好生态环境成为田园综合体的靓丽名片。结合实施乡村建设行动, 继续通过原有相关支持渠道, 加强试点区域道路桥梁、供电供水、信息通讯、清洁能源等公共基础设施建设, 建设智慧绿色乡村。探索利用地方政府债券或PPP方式, 支持符合条件的农村人居环境整治项目建设。</p> <p>2. 结合试点区域资源禀赋, 加强农业优势特色产业集聚, 盘活资源资产, 建立新产业新业态培育机制; 大力开发农业多种功能, 延长产业链、提升价值链、完善利益链, 通过“农业+互联网”、“农业+科创”、“农业+综合素养教育”、“农业+文化”、“农业+旅游”、“农业+康养”等模式, 发展乡村旅游、休闲农业、农耕文化体验、农村电子商务等新产业新业态, 促进农村一二三产业深度融合发展。</p> <p>3. 2021年, 在北京、吉林、黑龙江、浙江、福建、江西、山东、河南、湖北、湖南、广东、海南、云南等13个省份继续开展田园综合体建设试点。每个试点省份安排1个试点项目。</p>	中性

5月20日	央行	贷款市场报价利率 (LPR) 公告	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021年5月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。以上LPR在下一发布LPR之前有效。	中性
5月28日	商务部等12部门	《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》	<p>1. 重点对城镇老旧小区、新建居住区、城乡结合部小区加强商业网点布局，满足居民便利生活和日常消费需求。推动商居和谐，落实相关规划和标准，引导住宅和商业适当分离，商业设施和社区风格相协调，基本保障业态和品质提升业态相结合。</p> <p>2. 鼓励商业与物业、消费与生活、居家与社区等场景融合，实现业态多元化、集聚化、智慧化发展。优先配齐基本保障类业态，支持与居民日常生活密切相关的便利店、综合超市、菜市场、生鲜超市（菜店）、早餐店、美容美发店、药店、照相文印店、家政服务点、邮政快递综合服务点、前置仓等进社区。</p> <p>3. 落实新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例不低于10%的规定，做到社区商业设施与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付。结合旧城改造和城市更新，做好与国土空间规划衔接，推动土地复合开发利用、用途合理转换，盘活存量房屋设施，增加商业网点用房供给。</p>	宽松性
5月31日	中共中央政治局	审议《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》	<p>1. 完善多层次养老保障体系，探索建立长期护理保险制度框架，加快建设居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系和健康支撑体系，发展老龄产业，推动各领域各行业适老化转型升级。</p> <p>2. 进一步优化生育政策，实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施。</p>	宽松性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

2. 政策小结及重点政策解读

(1) 政策小结

随着国内经济形势持续好转，部分阶段性扶持政策陆续收回，本月宏观政策表现为“稳中趋紧”。一方面，MLF利率维持2.95%不变，LPR连续13个月持平，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%；另一方面，本月多地工行、农行、招行等银行相继上调房贷利率，房贷“加息潮”城市不断扩容。为应对人民币持续升值势头，央行时隔14年再次上调金融机构外汇存款准备金率，调整幅度为2个百分点。

在房地产调控方面，在坚定“房住不炒”调控立场的同时，本月住建部于5月12日和5月14日分批召开了40个城市发展保障性租赁住房工作座谈会，强调要将大力发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人住房困难问题列入重要议事日程。商务部等12部门出台推进城市便民生活圈建设的有关意见，明确新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例不得低于10%。此外，5月末中共中央政治局会议审议了《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》，明确了实施一对夫妻可以

生育三个子女政策及配套支持措施和发展老龄产业等，为房地产市场的发展带来机遇。

(2) 重点政策解读：第七次人口普查数据公布及三胎政策的放开

5月11日，国家统计局公布了第七次全国人口普查主要数据。

人口总量方面，全国人口共141178万人，与2010年的133972万人相比，增加了7206万人，增长5.38%；年平均增长率0.53%，比2000年到2010年的年平均增长率0.57%下降0.04个百分点。

年龄构成方面，0-14岁人口为25338万人，占17.95%；15-59岁人口为89438万人，占63.35%；60岁及以上人口为26402万人，占18.70%（其中，65岁及以上人口为19064万人，占13.50%）。与2010年相比，0-14岁、15-59岁、60岁及以上人口的比重分别上升1.35个百分点、下降6.79个百分点、上升5.44个百分点。

家庭户数方面，全国共有家庭户49416万户，家庭户人口为129281万人；集体户2853万户，集体户人口为11897万人。与2010年相比，家庭总户数增加了9223万户；平均每个家庭户人口为2.62人，比2010年的3.1人减少0.48人。

城乡人口方面，居住在城镇的人口为90199万人，占63.89%；居住在乡村的人口为50979万人，占36.11%。与2010年相比，城镇人口增加23642万人，乡村人口减少16436万人，城镇人口比重上升14.21个百分点。

人口变动方面，与2010年相比，31个省份中，有25个省份人口增加。其中，东部地区人口所占比重上升2.15个百分点，中部地区人口比重下降0.79个百分点，西部地区人口比重上升0.22个百分点，东北地区人口比重下降1.20个百分点。广东、浙江、江苏、山东、河南5省份人口增幅居前，分别增长2171万、1014万、609万、573万、534万人，黑龙江、吉林、辽宁、山西、内蒙古、甘肃出现人口总量下降，其中东北三省黑龙江、吉林、辽宁人口分别减少646万、338万和115万人，降幅分别达到16.87%、12.31%和2.64%。

数据显示，我国人口近10年来保持低速增长，且人口老龄化进一步加深，人口区域变动差异较大，未来一段时期内将持续面临人口长期均衡发展的问题。5月31日，中共中央政治局会议审议了《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》，明确实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施，作为应对人口老龄化的国家战略。

从房地产角度来看，人口与房地产发展密切相关，全国人口普查数据的发布和三胎政策的放开，对未来房地产发展走向具有重要的导向作用：

第一，房地产市场人口红利正不断减弱。近十年来我国人口增长率明显下滑，在三胎政策未出台有力配套支持措施或无法达到预期效果的情况下，未来房地产人口红利可能逐渐消失。但在现阶段来看，尽管是低速增长，但考虑到我国庞大的人口基数，人口增长对房地产发展的推动力仍在，房地产市场发展短期内仍有需求支撑。于房企而言，一方面要紧抓人口红利“窗口期”，深耕人口红利城市，另一方面要转向有质增长，注重技术、产品和服务的提升。

第二，城镇化依然是房地产市场发展的重大机遇。根据普查数据，2020年我国常住人口城镇化率为63.89%，保持着较快增长势头，且仍有较大的提升空间。近几年来，中央多次发文要求深入推进新型城

镇化建设，并明确以城市群和都市圈作为新型城镇化建设的主要载体。在此过程中形成的人口流动、产业转移等，也将催生房地产市场新的发展机遇。

第三，人口区域分化必然导致房地产市场区域分化。根据普查数据，东部地区无论是人口规模还是增量都是最多的，东北地区人口比重则仅有 6.98%，且较 2010 年下降 1.20 个百分点，降幅最大。这也意味着东部地区房地产市场需求有较好的发展支撑，而东北地区由于人口持续流出，房地产市场需求减少，房企拿地风险较大。

第四，家庭户变化反应市场需求变化。根据普查数据，2020 年平均每个家庭户人口为 2.62 人，比 2010 年减少 0.48 人，这一方面是因为人们的生育意愿降低，另一方面则是因为越来越多的青年人选择独立居住。尽管三胎政策已经放开，但单纯的生育政策放开显然不足以改变当前生育水平下降的趋势，且牵涉到的生育、养育、教育、住房等配套措施在短期内也很难落实。因此，三房户型仍为市场需求主流。

第五，养老地产市场前景广阔。2020 年我国 60 岁及以上人口为 26402 万人，占人口比重 18.70%，较 2010 年上升了 5.44 个百分点，人口老龄化已步入“快车道”，养老地产潜在市场庞大。同时，随着越来越多的青年人倾向独居和社会养老观念的改变，养老地产市场需求也在逐渐增加。事实上，近些年来，部分房地产企业、养老服务机构、保险机构及其他投资机构均有不同程度涉猎养老地产。但从现状来看，如何兼顾服务和运营，让老年人住得起、住得好的同时，实现企业盈利和可持续经营，仍然是需要攻克的难题，养老地产赛道仍大有可为。

三、 地方政策：聚焦“四限”和房地产金融监管，调控力度不减

1. 政策跟踪

(1) 行政限制政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
四川	5 月 7 日	成都市：《关于进一步完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的通知》	1. 对于登记购房人数在当期准售房源数 3 倍及以上的商品住房项目，按以下要求进行购房资格复核、公证摇号排序和选房：复核通过的人数应达到房源数的 3 倍，复核后无房居民家庭及棚改货币化安置住户总数不足房源数 3 倍的，由已报名登记的普通购房家庭递补；递补的普通购房家庭，参照无房居民家庭排序规则进行排序后，依序递补；全部无房居民家庭及棚改货币化安置住户选购结束后，剩余房源由普通购房家庭依公证摇号排序结果选购。 2. 对于登记购房人数在当期准售房源数 1.2 倍及以上的商品住房项目，商品住房买卖合同备案前，购房人依公证摇号排序结果选房后剩余及退出房源，按以下要求进行销售：公证摇号排序选房结束且公证机构出	紧缩性

			具公证书后的2个工作日内，开发企业通过我市商品住房购房登记系统发布剩余、退出房源销售信息；剩余及退出房源由原纳入公证摇号排序的登记购房人，依公证摇号排序结果，在公证机构监督下再次依序选购。未在开盘销售公告公布的选房时期到场的，按开盘销售公告公布要求处理。 3. 登记报名人数在房源数1.2倍及以上的商品住房项目，已通过购房资格复核并纳入公证摇号排序选房的登记购房人，其本人及其家庭成员12个月内累计未在开盘销售公告公布的选房时期到场达到3次的，自其第3次起，12个月内不得参与购买商品住房的报名登记。	
	5月28日	成都市：《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》	成都市城市建设发展研究院利用大数据手段，经调查分析，形成我市区域板块二手住房成交参考价，并在成都市住房和城乡建设局官方网站、微信公众号、成都住房租赁交易服务平台等网络平台发布。	紧缩性
	5月8日	深圳市龙华区：《关于禁止代理销售“小产权房”的通知》	1. “小产权房”属于明令禁止交易的房地产，按照《深圳市房地产市场监管办法》相关规定，各房地产中介机构、从业人员应依法依规开展经纪活动，不得代理销售“小产权房”，不得为“小产权房”交易提供经纪服务，各房地产中介机构应及时进行自查自纠。 2. 严查房地产经纪过程中涉及“小产权房”的违法违规行为，一经查实，从严处罚。	紧缩性
广东	5月27日	深圳市：《深圳市住建局关于进一步规范新建商品住房和商务公寓销售价格指导工作的通知》	1. 预、现售商品住房和商务公寓的批准销售价格原则上不得超过上一年度至今同地段、同类型新房的网签价格。 2. 对于分期开发的项目，两次申请价格备案时间间隔未超过一年的，原则上按照前期备案价格进行批复；对于预售商品住房和商务公寓项目转现售的，原则上备案价格不得向上调整；对于零星销售的尾盘项目，原则上由各区（新区）住房和建设局、前海管理局自行审定，并在市房地产信息系统中进行备案；针对精装修，为了防止房地产开发企业通过提高装修价格变相抬高房价，实行精装修价格梯度，区间在3000元/m ² —6000元/m ² 。	紧缩性
浙江	5月8日	绍兴市：《关于进一步促进绍兴市房地产市场平稳健康发展的通知》	1. 从加大住宅用地供应量、优化供应结构、公布季度住宅用地供应计划及地块开竣工信息等方面着手，进一步缓解供需矛盾。同时，实行保障性租赁住房用地应保尽保，贯彻落实“住有所居”理念。 2. 采用“限房价、限地价”方式出让的住宅用地项目，意向购房数与可售房源数比值过大的楼盘，实行公证摇号公开销售；市区范围内部分供需紧张的区域，试行公证摇号公开销售，在试点基础上适时在市区范围内推广。	紧缩性

			<p>3. 全市范围内 2021 年 5 月 1 日以后新受让的住宅用地项目，房地产企业申请商品住房预售许可时，6 层及以下建筑工程形象进度须达到地上主体结构的二分之一以上；7-11（含）层建筑工程形象进度须达到地上主体结构的三分之一以上；11 层以上建筑工程形象进度须达到地上主体结构的四分之一以上。</p> <p>4. 实行地价房价联动机制，将房价引导前置到土地出让环节，坚决遏制区域地价、房价大幅上涨，引导房地产企业理性拿地，坚决落实“稳地价、稳房价、稳预期”工作目标。同时，将建设品质作为项目建设的刚性指标并纳入履约协议。</p> <p>5. 全市范围内集中开展房地产市场专项整治行动，由建设、市场监管、综合执法、人行、银保监等相关部门进行专项联合执法，重点打击捂盘惜售、价外加价、捆绑销售、违规收取佣金等扰乱市场秩序的违法违规行为。加强房地产金融领域监管，规范发放住房按揭贷款，严格审查购房首付资金来源。</p>	
5 月 18 日	湖州市：《关于进一步加强我市房地产市场调控的通知》	<p>1. 在细化网格，合理确定地价的基础上，对热点区域实行“限房价、限地价、竞配建、竞自持”的房地联动机制。竞买人在参与商品住宅用地竞拍前，应签署知晓出让地块房地联动机制及理性竞价的承诺书，承诺书纳入土地出让合同。</p> <p>2. 在中心城市范围内，新购买的住房（含新建商品住房和二手住房），网签合同时间在本通知实施之日后的，自取得不动产权证满 2 年后方可转让。</p> <p>3. 中心城市范围内新建商品住房申领预（现）售许可证后，购房意向登记数大于本期可售房源数的，实行公证摇号销售。对采用“限房价、限地价”方式出让的住宅用地项目全部实行公证摇号销售。</p> <p>4. 商品住房在办理网签合同后，除在父母、配偶、子女之间更名外，其他不得更名。网签后退房的，撤销网签合同后的房源按原价格公开销售。</p> <p>5. 各区县要通过出让土地配建、集中建设等方式，加大保障性住房的建设力度。加快已确定项目建设速度，加大房源供应量，保障中低收入家庭的居住需求。</p>	紧缩性	
5 月 20 日	湖州市：《关于实行商品住房公证摇号销售的通知》	<p>1. 湖州中心城市内新建商品住房申领预售证后，购房意向登记数大于本期可售房源数量的项目和“限房价、限地价”出让的住宅项目，将实行公证摇号的销售方式。</p> <p>2. 商品房预（现）售许可证取得后，房地产开发企业须在销售现场及有关网站、公众号等同步公布公证摇号销售方案，明确流程各环节起止时间、要求以及可售房源信息、车位销售方案等内容。销售方案公布时间不少于三天。</p>	紧缩性	

			<p>3. 报名登记以家庭为单位，购房者应提供本人及家庭成员的身份、婚姻、户籍、房产和银行冻资情况等证明资料。冻资金额不得高于当期最小户型最低备案价房源金额的 30%。报名登记时间不少于三天。</p> <p>4. 与房源数对应的顺序号中选后放弃选房、购房达三次的家庭，自最后一次放弃选房、购房之日起三个月内，中心城市其它公证摇号销售项目不再接受其购房报名登记。</p>	
	5 月 20 日	宁波市：《关于明确在住房征收货币补偿安置工作中执行限购限售政策有关事项的通知》	<p>1. 本市海曙、江北、镇海、北仑、鄞州、奉化区（以下简称“市六区”）内国有土地上住房被征收人，以及集体土地上住宅被拆迁人在限购区域内购买住房，应当申请家庭住房情况核查，并提供 2014 年 10 月 1 日之后签订的房屋征收货币补偿协议或 2016 年 7 月 13 日之后签订的房屋拆迁货币补偿安置协议。凭同一房屋征收货币补偿协议或房屋拆迁货币补偿安置协议，在市六区已有两次及以上购买住房网签记录，且所购房屋面积超过被征收住房面积两倍的，该房屋征收货币补偿协议或拆迁货币补偿安置协议不得作为限购区域内购买住房的依据。</p> <p>2. 市六区内国有土地上住房被征收人，以及集体土地上住宅被拆迁人以无房家庭名义优先认购新建商品住房的，所购住房自取得不动产权证书之日起限售 5 年。</p>	紧缩性
江苏	5 月 28 日	南京市：《关于进一步优化无房家庭购房工作的通知》	<p>1. “无房家庭”须本市户籍、全市范围内无自有住房，申请开具购房证明时满足如下条件：2 年内无自有住房登记信息和交易记录；前 1 年内在南京连续缴纳 12 个月城镇社会保险或个人所得税；如无法提供在南京缴纳的城镇社会保险或个人所得税证明的，须南京户籍满 5 年。</p> <p>2. 商品住宅项目每批次上市房源中，120 平方米以下套数占比在 60%以上，且无房家庭报名数为当批次无房家庭房源数 3 倍以上的，无房家庭房源供应比例由 30% 提高到 40%。</p>	紧缩性
上海	5 月 28 日	上海市：从严格执行限购政策 取得新房入围资格认定为限购套数	在上海已取得产证，已网签备案，已取得新房入围获得认购资格等 3 种情况，在购买二手房查询名下套数中，均认定为购房套数。在此规定中，购房者已经获得一手房认购资格的，也将被认定为购房套数。	紧缩性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(2) 土地政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
江苏	5 月 21 日	苏州市：《关于严格落实竞买要求的通告》	<p>1. 限制严重失信企业参加国有建设用地使用权挂牌竞价出让活动。</p> <p>2. 参与竞买我市商住、住宅用地的竞买人、竞买人直</p>	紧缩性

			<p>接绝对控股的子公司不得参与同一商住或住宅地块竞买；由同一自然人、法人或其他组织直接绝对控股的公司不得参与同一商住或住宅地块竞买。</p> <p>3. 竞买人土地出让金的资金来源应为自有资金且符合相关文件规定，并在竞得资格审查时提交书面承诺。</p>	
--	--	--	---	--

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(3) 公积金政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
上海	5月20日	上海市：长三角生态绿色一体化发展示范区试点提取住房公积金偿还异地购房贷款	本市缴存住房公积金的职工，在本市无自有住房于苏州市吴江区、嘉兴市嘉善县两地购买拥有所有权的自住住房并在当地获得住房贷款（包括住房公积金贷款和商业贷款），可以申请提取本市住房公积金账户余额用于偿还异地住房贷款。提取申请人为主贷人本人及其配偶，且提取申请人本人及其配偶在本市无住房公积金贷款、无委托提取住房公积金归还住房贷款、无其他生效中的提取业务、在本市无自有住房。	宽松性
山东	5月20日	临沂市：《关于调整住房公积金贷款额度计算倍数的通知》	对于符合住房公积金贷款条件的缴存职工在计算贷款额度时，由过去按借款申请人及配偶申请贷款时住房公积金账户正常缴存余额的15倍提高到25倍，贷款额度最高为50万元。	宽松性
四川	5月28日	成都市：购买二手房（再交易住房）办理住房公积金贷款的相关事项公告	购买二手房办理住房公积金贷款的，住房价值按住建部门确认的网签备案合同价款、房屋评估价以及住建部门公布的成交参考价格三者中的最低值认定并计算可贷额度。	紧缩性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(4) 住房保障政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
河北	5月7日	石家庄市：《关于进一步规范公共租赁住房有关工作的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在申请资格方面，新政策将外来务工人员申请公共租赁住房条件，由“具有城区（不包含市内四区）常住户口满一年或持有主城区居住证满6个月”，调整为“具有城区（不包含市内四区）常住户口或持有主城区居住证，且在主城区实际居住”。 2. 在简化申请流程方面，新政策将城镇低保、低收入家庭申请审核程序中的经区政府常务会研究审核环节取消，调整为经区住房保障部门审核后报市住房保障部门备案，缩短城镇低保、低收入家庭申请审核时间。 3. 在简化申请资料方面，公共租赁住房申请家庭不再需要提供养老保险和婚姻状况证明资料，相关情况可通过河北省住房和城乡建设厅信息联审联查系统进行数据比对核实。 	中性

广东	5月14日	东莞市：《关于调整我市户籍家庭住房保障申请条件的通知》	<p>1. 廉租住房家庭调整情况。家庭人均月收入调整为不高于2200元（含2200元），家庭人均资产调整为不高于132000元（含132000元）。</p> <p>2. 经济适用住房家庭调整情况。家庭人均月收入调整为不高于3300元（含3300元），家庭人均资产调整为不高于264000元（含264000元）。</p> <p>3. 公共租赁住房家庭调整情况。家庭人均月收入调整为不高于4400元（含4400元），家庭人均资产调整为不高于264000元（含264000元）。</p>	中性
----	-------	-----------------------------	--	----

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

（5）人口人才政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
广东	5月10日	佛山市：《佛山市柔性引才暂行办法》	<p>1. 立足佛山产业发展所需，突出“高精尖缺”导向。主要服务企业、民办非企业单位、事业单位和利用佛山国有资产举办的单位等四类单位。重点引进“佛山制造”求之若渴的领军人才、博士、高级职称专业技术人才、高级技师。另外，《办法》还设置了开放条款，其他急需紧缺人才经人才工作领导小组办公室认定后，也可纳入扶持对象。</p> <p>2. 以人才实际贡献给予奖励，按照人才纳税年度在佛山用人单位取得的个人劳动报酬进行分层补贴。在每个纳税年度，柔性引进的人才根据劳动报酬比例最高可获补贴50万元，同一法定代表人的单位每年柔性引进人才补贴申领总额最高可达100万元。</p>	宽松性
	5月21日	鹤山市：《关于进一步加强新时代人才工作的意见》	<p>1. 对新引进全职在我市工作并首次购房，申请人属于江门顶尖、一级、二级、三级高层次人才人才，分别给予200万元、50万元、20万元、10万元购房补贴；对符合我市急需紧缺人才目录的人才，给予5万元购房补贴；符合相应条件的人才可以申请入住人才公寓，购置我市人才安居房可享受一定折扣购房价格优惠。</p> <p>2. 江门市高层次人才、江门市“百名博（硕）士引育工程”引进对象和急需紧缺人才在我市全职工作期间，其子女在幼儿园和义务教育阶段在我市入学的，可结合选择意向，由教育部门根据学校学位情况统筹安排。</p>	宽松性
	5月28日	深圳市：《关于高层次人才业务、新引进人才租房和生活补贴业务相关安排的公告》	<p>1. 2021年9月1日零时起，高层次人才业务（指“高层次人才专业人才认定”“海外高层次人才确认”“学术研修津贴”等三项业务，下同）停止申报。2021年9月1日零时前已在我局高层次人才申报系统（以下简称申报系统）提交申请，且业务状态为“待受理”，以及处于受理后审核审批环节的申报记录，按原规定办理。已提交的申请如由申报单位自行或申请撤回的，</p>	紧缩性

			<p>2021年9月1日零时后我局不再受理。</p> <p>2. 对2021年8月31日及之前引进的人才按原规定受理申请,对2021年9月1日及之后新引进人才不再受理发放租房和生活补贴。对2021年9月1日及之后新引进入户并在我市全职工作的35岁以下的博士另行制定生活补贴政策。</p>	
江苏	5月12日	泰州市:人才新政六条	<p>1. 对在泰就业创业的本科、硕士、博士应届毕业生、领办(创办)企业或企业引进的高层次人才提高购房券额度,对普通高校本科毕业生、“双一流”高校本科毕业生、本科段学历为普通高校的硕士研究生、本科段学历为“双一流”高校的硕士研究生、博士研究生分别给予5万元、7万元、10万元、14万元、20万元的购房券。首次将40周岁以下本科以上往届毕业生,纳入购房券发放范围。</p> <p>2. 鼓励高校毕业生来泰求职,给予每人500至2000元的面试求职补贴。</p> <p>3. 扩大租房补贴范围,在本科、硕士、博士已有租房补贴的基础上,对符合条件的应届大专毕业生新开口子,给予每月500元、最长36个月的租房补贴。</p>	宽松性
湖南	5月12日	《长沙市乡村振兴产业人才队伍建设若干措施》	<p>1. 对符合一类、二类和三类条件且符合引进条件的上述人才,对应纳入长沙市高精尖人才领跑工程和紧缺急需人才集聚工程支持范围,最高给予150万元奖励补贴和150平方米全额购房补贴。</p> <p>2. 对新取得初级、中级、高级新型职业农民证书的分别给予3000元、5000元、10000元一次性补助。支持符合条件并取得中、高级证书的新型职业农民参加城镇职工基本养老保险,按年度社保缴费基数值的60%为档次标准,财政补贴12%。</p> <p>3. 对吸纳35岁以下高校毕业生就业并为其缴纳社会保险的农业企业、农民专业合作社、家庭农场等新型农业经营主体,按大专、本科、硕士、博士各500元、600元、700元、800元每人每月的标准给予用人单位引才补助,连续补贴三年。</p>	宽松性
浙江	5月23日	宁波市:10条新政打造“甬上乐业”升级版	<p>1. 针对新市民、青年人的阶段性住房困难,升级版“甬上乐业”计划提出,推进财政支持住房租赁市场试点工作,加大租赁住房供给,新增各类租赁住房不低于13万套(间)。</p> <p>2. 对在甬从事环卫工作满一定年限的无房一线环卫工人,实现住房保障常态化申请受理;对在甬从事公交等公共服务行业从业人员及高技能人才等群体,适当放宽保障准入条件。</p> <p>3. 针对想在宁波落户的外来劳动者,新政释放出更友好的举措——我市将进一步优化落户政策,放开放宽外来劳动者落户条件,推行长三角区域户口网上迁移,</p>	宽松性

			<p>实现跨省户口迁移一地办理，浙东五市部分户口迁移业务跨城通办、户籍窗口无差别办理。</p> <p>4. 放宽外来劳动者子女医保参保限制。父母一方参加本市职工基本医保累计缴费满12个月，其持本市有效居住证的非本市户籍0-6周岁子女，今年10月起可按规定在居住地缴纳城乡居民医疗保险费，缴费标准及财政补助标准与本市户籍人员相同。</p>	
	5月26日	杭州市临平区：《关于打造高质量技能人才队伍的实施办法》	<p>1. 企业新引进高级工、技师、高级技师，分别给予2000元/人、3000元/人、5000元/人的一次性引才补贴。</p> <p>2. 企业职工取得与岗位匹配的初、中、高级工和技师职业资格证书的，分别给予个人1000元、1500元、2000元、5000元补助；参加职业技能提升培训的学员，按实际支付培训费用的80%，给予最高1000元/人次培训补助等。</p> <p>3. 对认定的区级及以上技能大师工作室给予10万元建设补助，新认定国家、省级技能大师工作室的，再分别给予20万元、10万元一次性奖励。</p>	宽松性
山东	5月24日	泰安市：《泰安市人才保障住房建设和管理实施意见》	<p>1. 人才保障住房的筹建将根据人才引进规模、土地资源和住房需求情况，以租赁型人才保障住房为主，合理确定租赁型和产权型人才保障住房比例。2021年，泰安市可筹建人才保障住房6200套，其中投入使用1200套，开工新建不少于5000套，筹集的现有存量房源用于满足今年引进人才的住房需求。租赁型人才保障住房面积原则上以45—85平方米为主，产权型人才保障住房面积以90—120平方米为主，针对高层次专家可建设部分130—144平方米的住房。</p> <p>2. 人才保障住房主要面向在泰安市全职工作，且在工作县（市、区）、功能区内无住房（本人及其配偶、未成年子女3年内没有商品住房交易记录）、具有全日制专科及以上学历或具有中级专业技术资格、高级技工及以上职业资格（或相应职业技能等级）的人才，或者在泰安市创新创业并作出贡献的各类人才。</p> <p>3. 对于产权型人才保障住房管理，产权型人才保障住房自不动产登记之日起5年内，不得上市交易，人才调离本市的，由政府按原价格回购或面向符合条件的人才销售；超过5年但不满10年需交易的，须面向符合条件的人才销售；超过10年的，可上市交易，政府享有优先购买权。</p>	宽松性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

（6）市场监管政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
----	----	----	------	------

江西	5月6日	江西省：《关于进一步加强住宅专项维修资金管理工作的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 保障维修资金安全。严厉查处挪用占用行为，严格专户存储要求，落实专户管理银行安全协管责任，建立健全信息披露制度等。 2. 提高维修资金增值收益。采用公开招标方式确定专户管理银行，科学制定保值增值方案，规范增值收益管理。 3. 提高维修资金交存覆盖面，确保新建商品房首期维修资金百分百归集，提升老旧小区维修资金交存占比，探索建立维修资金续筹机制。 	紧缩性
山东	5月6日	山东省：《关于进一步加强商品房销售环节房屋面积明示和房产测绘成果使用有关工作的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自2021年6月1日起，房地产开发企业或商品房承销机构在与购房者签订商品房买卖合同时，应按照《山东省商品房销售条例》有关规定，将房屋（含地下储藏室、车位、车库）的建筑面积、套内建筑面积、其所分摊的共有建筑面积部位及分摊面积在合同中予以明确（若储藏室、车位、车库按个销售，应在合同中单独约定），并约定面积差异处理方式。 2. 房地产开发企业应将房产测绘成果，及《山东省商品房销售条例》等相关法律法规要求的文件和材料，在商品房销售现场（售楼处）、网上销售平台一并明示。 3. 各市、县住房城乡建设部门应按照国家 and 省房地产开发与销售管理的有关规定，加强房产测绘成果在商品房预售许可（现售备案）、房屋抵押备案、商品房买卖合同网签备案、房屋交付等事项中的使用。 	紧缩性
广东	5月21日	广州市花都区：《广州市花都区住房和城乡建设局关于进一步加强房地产中介机构管理的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 房地产中介机构不得为购房人提供或其他机构合作提供房抵经营等金融产品得咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金；在提供新房、二手房买卖经纪服务时，要求购房人作出书面承诺，购房资金不存在挪用银行信贷资金等问题。 2. 严禁未取得房地产中介服务机构备案证书经营、参与炒房、哄抬房价、发布虚假房源及价格信息等违法违规行。 3. 坚决遏制代理销售小产权房行为。各房地产中介服务机构要严格执行区政府关于坚决遏制非法销售和以租代售小产权房的规定，严禁参与、代理、销售小产权房业务，严禁发布小产权房信息、广告，严禁为小产权房提供经纪服务，不得配合开发主体策划小产权房。 4. 对无证经营、诱导、教唆、威胁购房人套取、使用经营性贷款支付购房款、炒作房价、虚假宣传、发布小产权信息、代理销售小产权房、参与小产权房建设及为小产权房提供相关服务等违规行为进行专项巡查并严厉查处，将参与的房地产中介服务人员录入“诚信记录”黑名单，各部门实施联合惩戒。 	紧缩性

	5月24日	广州市：《关于规范房地产配套设施广告宣传的意见》	<p>1. 对无中生有、夸大事实、信息不完整、告知缺位四类商品房宣传行为进行明文规定，纳入监管范围。对配套设施广告涉及的违法违规视为情节轻重及造成的后果严重程度，按《广州市虚假广告专项治理行动方案》的相关规定予以处理。</p> <p>2. 加强对房地产领域守信行为的倡导和褒扬，依法对房地产领域失信行为进行惩戒和约束，实行清单制管理。将被实施行政处罚、不履行承诺及信用状况不良的主体列入失信主体名单，向社会公布，并按规定对其采取在土地出让方面予以限制等失信惩戒措施。</p>	紧缩性
	5月26日	广州市花都区：开展2021年区房地产市场秩序专项整治联合执法行动	<p>重点对以下九种不正当经营行为进行打击：</p> <p>一是房地产开发企业未按要求进行商品房销售现场信息公示；二是发布虚假广告和虚假房源信息，欺骗消费者的行为；三是以捏造或散布涨价信息、政策变化以及雇佣人员制造抢房假象等方式恶意炒作，哄抬房价，扰乱市场秩序的行为；四是未按政府备案价格要求销售商品房，以捆绑搭售或者附加条件、抵扣房价等限定方式，迫使购房人接受其商品或者服务价格，变相实行价位加价的行为；五是诱使引导客户使用“经营贷”、“消费贷”等资金违规用于支付购房款的行为；六是未按要求将商品房预售资金全部纳入监管账户逃避监管，或违规骗取、使用商品房预售资金的行为；七是中介机构未取得营业执照或未办理资质备案、公示资料不齐全、存在代理违规预售项目，哄抬炒作房价，存在虚假房源信息等违法违规行为；八是中介机构超越经营范围提供代收代管交易资金、提供首付贷及其他金融服务等违规行为。</p>	紧缩性
陕西	5月24日	西安市：《关于规范住房租赁房源发布行为的通知》	<p>1. 未在西安市住房租赁交易服务平台进行开业申报及资金监管的住房租赁企业，不得在网络信息平台发布租赁房源信息。</p> <p>2. 个人发布租赁房源的，发布房源套数不得超过10套（间）。个人如需发布房源超过10套（间）以上的，应当依法办理市场主体登记。</p> <p>3. 通过各网络信息平台发布的租赁房源，必须经西安市住房租赁交易服务平台进行房屋权属核验及备案获取房源核验码。未经西安市住房租赁交易服务平台房屋权属核验及备案获取房源核验码的房源，各网络信息平台不得发布。</p> <p>4. 各住房租赁企业提供权属核验的房源应与实际发布的房源一致，不得提供虚假信息骗取房源核验码，如查实有提供虚假信息骗取房源核验码情况的，将予以严肃处理。</p>	紧缩性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(7) 其他政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
河南	5月10日	河南省：《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的实施意见》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建立健全城乡统一的建设用地市场。制定农村集体经营性建设用地入市实施意见，建立公平合理的集体经营性建设用地入市增值收益分配制度。建立土地征收公共利益用地认定机制，缩小土地征收范围。扩大国有土地有偿使用范围。 2. 深化户籍制度改革。进一步放宽郑州市中心城区落户条件，全面放开除郑州市中心城区之外的其他县（市、区）和省辖市、济源示范区落户限制，试行以经常居住地登记户口制度。全面实施居住证制度，健全以居住证为载体的城镇基本公共服务提供机制，常住人口享有与户籍人口同等的城镇教育、就业创业、社会保险、医疗卫生、住房保障等基本公共服务。 3. 畅通劳动力和人才社会性流动渠道。大力实施中原英才计划和省级高端外国专家引进计划。加大黄河文化、夏文化研究人才培养扶持力度。加强就业援助，实施优先扶持和重点帮助。完善人事档案管理服务和信息化建设，逐步实现档案转递线上申请、异地通办。 	宽松性
	5月18日	河南省：《关于印发河南省乡村建设行动实施方案的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 打造以县城为龙头、中心镇为节点、乡村为腹地的发展新格局，促进人才、土地、资本等要素在城乡间双向流动、平等交换。 2. 在编制县、乡级国土空间规划时，安排不少于10%的建设用地指标，重点保障乡村产业发展用地。在制定省级土地利用年度计划时，安排至少5%新增建设用地指标保障乡村重点产业和项目用地。 3. 统筹推进村容村貌整体提升。突出乡土特色和地域特点，积极开展“四美乡村”、美丽小镇、“五美庭院”建设，有序推进农房及院落风貌整治。2025年年底前30%以上的行政村达到“四美乡村”建设标准、50%以上的乡镇政府所在地达到“美丽小镇”建设标准、50%以上的农户庭院达到“五美庭院”建设标准。 	中性
江西	5月12日	南昌市：《关于做好2021年义务教育免试就近入学工作的实施意见》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公办小学招生依据中，房产年限从3年逐步过渡到6年。2021年小学新生入学，一套城区房产在3年之内只作为一个家庭适龄儿童、少年招生依据；2022年小学新生入学，一套城区房产在4年之内只作为一个家庭适龄儿童、少年招生依据；2023年小学新生入学，一套城区房产在5年之内只作为一个家庭适龄儿童、少年招生依据；2024年及以后小学新生入学的一套城区房产，在6年之内只作为一个家庭适龄儿童、少年招生依据。 2. 招生意见中生源类别的认定，突出了“房产户籍一 	紧缩性

			致”的原则。一是原生源顺序中第二类祖（或外祖）父母“房产户籍不一致”的调整到第四类生源；二是在原生源顺序中的第一类，同样强化了“房产户籍一致”，即：小学毕业生及其父母户口均要在学区范围内，且户主为其父或者其母，房屋产权所有人为其父或母或小学毕业生本人、房屋权证性质为住宅，同时属于学区范围内。	
江苏	5月17日	南京市：《南京市规划资源局低多层居住建筑项目规划管理规则》	<ol style="list-style-type: none"> 原则上不再新增一类城镇住宅用地。规划的二类城镇住宅用地、商住混合用地和老年公寓用地的容积率应大于1.0，建筑高度不得低于12米。 低多层居住项目出具规划条件时，应明确居住建筑最小建筑高度。多层居住项目的居住建筑最小建筑高度原则上不得低于12米。 加强对低多层居住建筑的管控。严禁审批独栋、双拼和联排户型；严禁将低多层居住建筑户型潜伏设计或变相设计成“别墅”。低多层居住建筑核准图中不得出现“别墅”“叠墅”和“空中别墅”等标注。 	紧缩性
福建	5月25日	福州市闽侯县：《闽侯县创新型产业用地管理导则》	<ol style="list-style-type: none"> 严控用地规划。探索建立工业用地兼容服务型配套用地新模式，对于项目开发的建（构）筑物产权全部由企业自持的，要求行政办公及生活服务设施用地面积占比不低于7%，破解目前一般工业用地行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积7%的制约问题，为园区、企业发展提供居住、商业、金融、科技等综合服务，促进产城融合和新型城镇化发展。 严禁在创新型产业用地范围内建造成套公寓、住宅（商品房）、专家楼、宾馆、招待所、培训中心、总部大楼和商业店面等非生产性配套设施。 	紧缩性
北京	5月31日	北京市：《关于规范物业服务评估活动的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 多元主体参与，评估坚持“谁委托谁付费”等多项原则，法律、会计、工程、评估、咨询等专业服务机构以及具备从业资格的人员均可参加评估活动。 物业管理相关主体可单独或共同委托专业评估机构和相关专业人员，依照法律法规、行业规范的规定以及委托合同的约定，对物业服务人参与社区治理情况、共用部分管理状况、物业承接和查验、物业服务标准和费用测算、专项维修资金使用方案、其他需要评估的事项等六个方面开展专业评估，相关主体可结合日常开展的物业管理工作实际灵活选择。 建设单位、业主、物业服务人与相关当事人应当协助、配合开展评估活动，如实提供必要的资料。其中，建设单位向全体业主移交物业项目时，建设单位和全体业主共同委托专业评估机构和相关专业人员进行查验交接的，由建设单位承担评估费用；专业评估机构和相关专业人员应当保持评估档案资料的齐全完整。 	中性

			其中，物业承接查验、物业服务标准和费用测算、专项维修资金使用方案的评估报告及相关资料保管期限不低于 5 年，其他评估事项的报告及相关资料保管期限不低于 3 年；物业服务人应当做好评估报告的归档、公示、保存工作，在项目交接时与其他物业管理档案资料一并移交。	
--	--	--	---	--

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

2. 政策小结

中房研协测评研究中心监测统计，2021 年 5 月地方出台房地产调控政策 36 条，较上月明显减少。其中，宽松性政策 10 条，紧缩性政策 22 条，中性政策 4 条。在经历近半年的调控密集加码后，房地产调控成果逐渐显现，地方加码政策出台节奏有所放缓。但从调控内容来看，限地价、限房价、限购限售等行政限制仍是调控重点，房地产业金融监管也持续保持高压。政策出台频率虽然有所下滑，但调控力度不减，坚持“房住不炒”定位、落实稳地价稳房价稳预期的目标导向不变。

单位：次

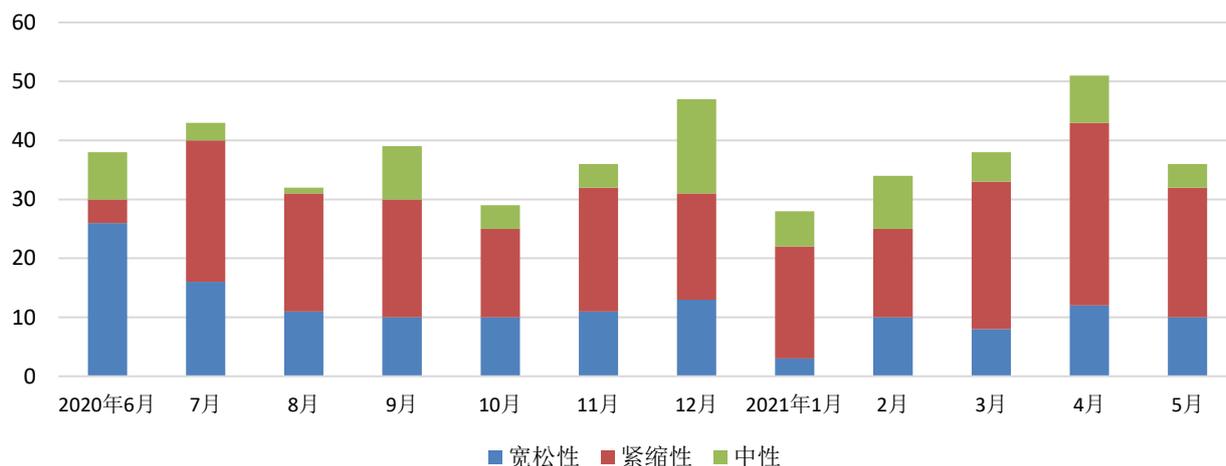


图 1 近一年地方楼市调控政策调性变化

数据来源：中房研协整理

具体来看，调控收紧主要集中在强化行政限制和市场监管上。其中，在行政限制方面，典型代表有：成都市进一步完善商品住房公证摇号排序选房有关规定，3 次入选未选房的客户一年内将禁止报名登记，同时，建立二手住房成交参考价格发布机制；深圳市对新建商品住房和商务公寓销售价格作出具体指导，并明确精装修价格梯度控制在 3000 元/平方米至 6000 元/平方米；绍兴市采用“限房价、限地价”方式出让的住宅用地项目，意向购房数与可售房源数比值过大的楼盘，实行公证摇号公开销售，同时对商品住房申请预售许可提出具体要求；湖州市提出中心城区新购住房实行 2 年限售，对采用“限房价、限地价”方式出让的住宅用地项目全部实行公证摇号销售；宁波市规定国有土地住房被征收人、集体土地住宅被拆迁人新购商品住房限售 5 年；南京市明确“无房家庭”须两年内无住房交易登记信息和交易记录、前 1 年内在南京连续缴纳 12 个月个税或社保等要求；上海市提出从严执行限购政策，取得新房入围资

格即认定为限购套数等。在市场监管方面，典型代表有：江西省进一步加强住宅专项维修资金管理，保障维修资金安全和合理使用；广州市花都区进一步加强房地产中介机构管理和房地产市场秩序专项整治，对无证经营、诱导、教唆、威胁购房人套取、使用经营性贷款支付购房款、炒作房价、虚假宣传、代理销售小产权房、参与小产权房建设及为小产权房提供相关服务等违规行为进行专项巡查并严厉查处；西安市进一步规范住房租赁房源发布行为，明确通过各网络信息平台发布的租赁房源，必须经西安市住房租赁交易服务平台进行房屋权属核验及备案获取房源核验码等。此外，南昌市提出公办小学招生依据中，房产年限从3年逐步过渡至6年，南京市严禁审批独栋、双拼和联排户型，福州市闽侯县严禁在创新型产业用地范围内建造成套公寓、住宅（商品房）等，客观上也会在一定程度上限制地方房地产市场发展。

调控宽松继续依赖人口人才政策和户籍制度改革。典型代表有：佛山市出台柔性引才办法，按照人才纳税年度在佛山用人单位取得的个人劳动报酬进行分层补贴，最高可获补贴50万元；鹤山市对新引进符合江门顶尖、一级、二级、三级高层次人才全职首次购房的，分别给予200万元、50万元、20万元、10万元购房补贴；泰州市对普通高校本科毕业生、“双一流”高校本科毕业生、本科段学历为普通高校的硕士研究生、本科段学历为“双一流”高校的硕士研究生、博士研究生分别给予5万元、7万元、10万元、14万元、20万元的购房券，对符合条件的应届大专毕业生新开口子，给予每月500元、最长36个月的租房补贴；宁波市进一步放开放宽外来劳动者落户条件，推行长三角区域户口网上迁移，实现跨省户口迁移一地办理，浙东五市部分户口迁移业务跨城通办、户籍窗口无差别办理；郑州市进一步放宽市中心城区落户条件，全面放开除市中心城区之外的其他县（市、区）和省辖市、济源示范区落户限制等。此外，上海市提出在本市无自有住房于苏州市吴江区、嘉兴市嘉善县两地购房可申请住房公积金支持，临沂市将住房贷款最高额度提升至50万元等，客观上也利好地方房地产市场发展。

四、5月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
5月6日	财政部部长刘昆经济日报撰文《建立健全有利于高质量发展的现代财税体制》	健全直接税体系，逐步提高直接税比重，进一步完善综合与分类相结合的个人所得税制度，积极稳妥推进房地产税立法和改革。
5月11日	央行发布2021年一季度中国货币政策执行报告	<ol style="list-style-type: none"> 1. 牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度。 2. 3月末，广义货币(M2)同比增长9.4%，社会融资规模存量同比增长12.3%。信贷结构持续优化，3月末普惠小微贷款和制造业中长期贷款余额同比增速分别达到34.3%和40.9%。贷款利率持续处于较低水平，3月企业贷款加权平均利率为4.63%，较上年同期下降0.19个百分点，小微企业综合融资成本稳中有降。 3. 针对下一阶段货币政策，稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，把服务实体经济放到更加突出的位置，珍惜正常的货币政策空间，处理好恢复经济和防范风

		险的关系。健全现代货币政策框架，完善货币供应调控机制，管好货币总闸门，保持流动性合理充裕，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定。
5月11日	国家统计局公布第七次人口普查数据	<ol style="list-style-type: none"> 1. 全国总人口为 1443497378 人，与 2010 年第六次全国人口普查的 1339724852 人相比，增加 72053872 人，增长 5.38%，年平均增长率为 0.53%。 2. 从年龄构成上看，少儿人口数量增加，比重上升。0-14 岁少儿人口的数量比 2010 年增加了 3092 万人，比重上升了 1.35 个百分点。“单独二孩”“全面二孩”等决策部署和政策措施，促进了出生人口出现回升，“二孩”生育率明显提升，出生人口中“二孩”占比由 2013 年的 30% 左右上升到 2017 年的 50% 左右。 3. 从人口迁徙流动情况看，人口的集聚效应进一步显现。普查结果表明，居住地与户籍所在地不一致的现象已相当普遍，2020 年我国人户分离人口达到 4.93 亿人，约占总人口的 35%。其中，流动人口 3.76 亿人，10 年间增长了将近 70%。从流向上看，人口持续向沿江、沿海地区和内地城区集聚，长三角、珠三角、成渝城市群等主要城市群的人口增长迅速，集聚度加大。 4. 从人口的城乡结构看，我国城镇常住人口持续增加，常住人口的城镇化率进一步提高。10 年间城镇常住人口增加了 2.36 亿人，常住人口城镇化率提高了 14.21 个百分点，比上一个 10 年的增幅又上升了 0.75 个百分点。
5月11日	住建部等四部门召开房地产税改革试点工作座谈会	5月11日，财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局负责同志在京主持召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。
5月12日	央行发布 2021 年 4 月金融统计数据报告	<ol style="list-style-type: none"> 1. 4 月末，广义货币 (M2) 余额 226.21 万亿元，同比增长 8.1%，增速分别比上月末和上年同期低 1.3 个和 3 个百分点；狭义货币 (M1) 余额 60.54 万亿元，同比增长 6.2%，增速比上月末低 0.9 个百分点，比上年同期高 0.7 个百分点；流通中货币 (M0) 余额 8.58 万亿元，同比增长 5.3%。当月净回笼现金 740 亿元。 2. 4 月份人民币贷款增加 1.47 万亿元，比上年同期少增 2293 亿元，比 2019 年同期多增 4525 亿元。分部门看，住户贷款增加 5283 亿元，其中，短期贷款增加 365 亿元，中长期贷款增加 4918 亿。
5月12日、5月14日	住房和城乡建设部召开 40 个城市发展保障性租赁住房工作座谈会	<ol style="list-style-type: none"> 1. 5 月 12 日、14 日，住房和城乡建设部分别在沈阳、广州召开发展保障性租赁住房工作座谈会，北京、上海、广州、深圳等 40 个城市人民政府负责同志分两批参加。 2. 40 个城市认真落实党中央、国务院决策部署，将大力发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人住房困难问题列入重要议事日程。由政府给予政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，坚持小户型、低租金，重点利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房，包括利用农村集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，落实了一批保障性租赁住房项目，提出了保障性租赁住房 2021 年计划。
5月18日	国家发展改革委召开 5 月份例行新闻发布会	不断拓展城乡消费。培育建设国际消费中心城市，打造一批区域消费中心，推进行业、标准化菜市场等改造提升。扩大保障性租赁住房供给，完善长租房政策。加强县域商业体系建设，建立完善适应农产品网络销售的供应链体系、运营服务体系和支撑保障体系，改善县域消费环境
5月28日	人民银行举行“金融支持市场主体”系列新闻发布会（第六	<ol style="list-style-type: none"> 1. 坚持稳健的货币政策灵活精准、合理适度，保持货币供应量和社会融资规模的增速同名义经济增速基本匹配。同时保持宏观杠杆率的基本稳定。 2. 进一步强化分类分层分区域的信贷政策落实。联合行业主管部门抓实抓细金

	场)	融支持工具的落地，加大对融资增长缓慢但地方金融生态逐步好转的地区的融资支持力度。 3. 短期内保持对小微企业的金融支持力度不减，进一步加大对个体工商户的支持力度，牵头出台深入开展商业银行中小微企业金融服务能力提升工程的政策措施，督促金融机构优化完善长期性、制度性的政策机制，并抓好落实。
5月31日	央行上调金融机构外汇存款准备金率	自2021年6月15日起，上调金融机构外汇存款准备金率2个百分点，即外汇存款准备金率由现行的5%提高到7%。

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

五、房地产政策展望

1. 中央层面

5月11日，央行发布2021年一季度中国货币政策执行报告提出，下一阶段，稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，把服务实体放到更加突出的位置，珍惜正常的货币政策空间，处理好恢复经济和防范风险的关系，保持流动性合理充裕，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定。中央层面也多次在公开讲话中强调要保持宏观政策的稳定性、连续性等，货币政策收紧的可能性较低。叠加近期海外货币政策相对宽松，人民币升值带动外资加速流入等，预计6月经济环境将延续宽松，市场流动性保持充裕。

在房地产方面，央行重申坚持“房住不炒”，银保监会等监管部门持续针对信贷资金违规流入房地产市场进行查处整治等，中央层面对房地产调控立场保持坚定，且为长期导向。此外，发展租赁住房是2021年住房建设工作的重点，本月住建部分批召开40个城市发展保障性租赁住房工作座谈会，即意在督促地方租赁住房建设工作的推进。从频繁约谈热点城市落实调控主体责任，到督促地方租赁住房建设工作、推动房地产税改革试点工作等，中央始终牢牢把控房地产调控大局，推动多主体供应、多渠道保障、租购并举住房制度的建立。

2. 地方层面

5月份，地方调控政策缩量，但调控力度不减。“四限”和房地产金融监管仍是调控重点，调控松绑主要依赖人才政策和户籍制度改革。但从近期来看，包括广州、南京、杭州等多个热点城市相继收紧人才购房政策，客观上也会对其他城市拟定人才政策形成一定震慑，即在“房住不炒”调控基调下，寄希望于通过人才政策突破限售限购等规则，变相助推地方楼市发展的道路是行不通的，人才政策应落到实处，真正为城市经济社会发展服务。此外，重点城市已相继落实住宅用地集中供应出让的土地新规，一方面可能造成短期市场供需关系变化，另一方面城市表现差异较大，部分热点城市土地溢价率依然较高，地方政府应保持密切关注，防止房价出现大起大落。

从行业发展角度来看，第七次全国人口普查数据显示，人口红利仍存，城镇化仍有较大的提升空间，养老市场潜在前景广阔，加上三胎政策的全面放开等，客观上均利好房地产市场发展。此外，人口由经济落后地区向经济发达地区流动是历史趋势，人口的区域差异必然会导致房地产市场的区域差异。人口持续净流出城市或应适当控制房地产市场规模，严控房地产盲目开发、无序开发，增加产业用地供应和

配套支持政策等。

执笔：王铮嵘

中房研协 测评研究中心 研究员

附件：2021 年 5 月全国房地产政策原文链接



5月政策原文链接.
xls