

## 2021年5月刊

### 【研究视点】

#### 楼市供应不济成交趋稳，京杭宁等集中土拍火爆

5月，房地产市场供应不济，成交整体运行平稳。一线城市受制于供应低迷，成交环比皆降，北京、广州同比涨幅明显收窄，上海、深圳同比更是步入下降通道。二三线城市分化加剧，重庆、杭州成交创年内新高，昆明、南宁、郑州等同比跌幅仍在40%附近。土地成交量价齐升，受限价约束溢价率跌至16.8%，北京、杭州、南京等首场集中土拍竞争激烈，优质宅地频频触及限价上限，时有地价刷新区域、板块新高。

展望6月，房企将全力冲刺年中业绩，预计供货力度将显著回升，届时成交有望实现较大比例增长。当然，各区域、各城市市场仍将持续分化，杭州、重庆这类热点城市市场热度难降，成交或将持续高位运行。那些土拍市场持续火爆的城市，基于地价上涨推升房价上涨预期，楼市成交上行动力强劲。而在政策打压后，合肥、徐州这类热点城市市场阶段性降温，成交或将适度回调但不会明显失速。郑州、南宁这类压力城市市场难言实质性好转，成交较难摆脱下降通道。

### 【纵深解读】

**经济：**经济复苏结构分化、居民短贷大幅少增将抑制楼市虚火

**政策：**房地产税将扩大试点范围，房贷利率将趋势性提升

**楼市：**供应不济成交趋稳，徐州、合肥转弱而渝杭等创新高

**土地：**十城迎来首场集中土拍，限价约束下溢价率高位回落

### 【数说楼市】

**供应：**阶段性回调，一线环比腰斩、二三线跌幅超3成

**成交：**环降3%、同增10%，一线皆降近20%二三线分化加剧

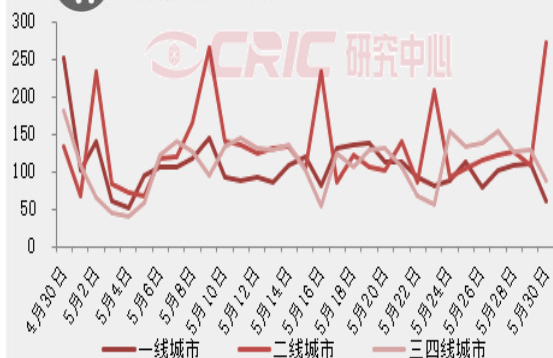
**库存：**供不应求下超7成城市库存回落，合肥、徐州环增约5%

**成交结构：**上海中档占比回升9pts，深圳90-144平比重下降明显

**二手住房：**10城成交同环比跌幅约5%，大连、南昌低位回升

### 【附录】 2021年5月中央、地方出台政策列表

#### 成交指数



#### 土地市场

指标	2021年5月	2021年4月
总价TOP10门槛(亿)	64	38.61
总价TOP10榜首(亿)	111.61	70.82
单价TOP10门槛(元/平方米)	44364	24233
单价TOP10榜首(元/平方米)	68961	28787

#### 城市供求

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	0.7	1382	17.4
上海	0.5	467	5.8
广州	0.4	1123	9.3
深圳	0.7	341	7.3
青岛	0.7	2421	14.7
武汉	0.6	1790	8.1
天津	1.2	1766	14.8
成都	0.3	1668	9.8
佛山	0.5	1517	10.8
长春	0.5	1351	21.1
大连	0.6	1285	22.9
昆明	1.2	1097	14.5
苏州	0.7	1094	11.5
长沙	1.0	1015	8.1
郑州	1.2	1012	11.8
徐州	1.5	877	7.9
杭州	0.5	841	4.2
南宁	1.0	699	11.5
西安	0.7	653	8.9
无锡	1.2	544	9.9
南京	0.5	529	3.6
常州	0.8	515	7.1
重庆	0.4	484	1.7
福州	0.3	467	9.4
合肥	1.4	418	5.0
东莞	1.0	415	12.5
厦门	0.5	358	9.2
宁波	0.3	284	3.4
济南	0.4	217	2.0

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 李诗韵 张家桦



5月，房地产市场供应不济，成交整体运行平稳。一线城市受制于供应低迷，成交环比皆降，北京、广州同比涨幅明显收窄，上海、深圳同比更是步入下降通道。二三线城市分化加剧，重庆、杭州成交创年内新高，昆明、南宁、郑州等同比跌幅仍在40%附近。土地成交量价齐升，受限价约束溢价率跌至16.8%，北京、杭州、南京等首场集中土拍竞争激烈，优质宅地频频触及限价上限，时有地价刷新区域、板块新高。

四部门召开房地产税试点座谈会，基于税收法定原则，只有完成房地产税立法，才能征收房地产税。预计房地产税距离全面征收仍有较长的时间周期，但有望逐步扩大试点城市范围。而在总结上海、重庆早先试点经验的基础上，试点城市或将逐步扩大房地产税征收范围，并体现一定的政策力度。广州、深圳、苏州、杭州等纷纷上调房贷利率，预计房地产信贷政策将从紧执行，狠抓落实房贷管理的“两道红线”，确保居民杠杆率不再继续上升。上海限购政策打补丁，已取得新房认购资格购买二手房，认定为名下购房套数。湖州中心城区新购买的一、二手房限售2年，宁波以无房家庭名义优先购买的新房限售5年。成都、宁波建立二手房成交参考价格，绍兴、湖州建立健全房地联动机制，全面落实稳地价稳房价稳预期。

房地产市场供应不济，成交整体运行平稳。29城供应同、环比分别下降25%和38%，一线城市供应环比腰斩，受限价政策影响，广州房企供货骤降。二、三线城市供应同样低迷，仅限于无锡、合肥等部分城市供应有所放量。成交环比微降3%，同比仍增长10%。一线城市成交环比皆降，北京、广州同比涨幅明显收窄，上海、深圳同比更是步入下降通道。典型如广州，黄埔区、南沙区这类前期房价上涨较快的区域网签流速明显放缓。二三线城市成交整体走稳，成交环比下降2%，同比仍增长11%。但城市分化加剧，重庆、杭州成交显著放量，并创年内新高。昆明、南宁、郑州等市场形势依旧低迷，成交同比跌幅都在40%左右。

土地成交量价齐升，300城成交建面环比增长6%，因重点城市首批集中供地密集出让，地价结构性拉升，环比上涨33%。受限价条件约束，土拍溢价率大幅回落至16.8%，环比下降8.6个百分点。因优质地块供应比重上升，流拍率跌至9%。其中，一线城市成交量跌价涨，北京首场集中土拍竞争异常激烈，7成以上地块触及限价上限，更有10宗地竞高标准建设方案。二线城市成交量价齐升，杭州、南京、济南和天津成交建面超500万平方米，杭州首轮拍地揽金1178亿元，40余宗地溢价封顶并转入竞报自持比例，近20个板块地价创新高。南京土拍同样火爆，36宗地触顶摇号，多区域实际楼板价被刷新。三四线城市成交量价齐跌，长三角、粤港澳地区土拍热度不减，宿迁、嘉兴、台州、徐州、惠州等溢价率均超25%。

展望6月，房企将全力冲刺年中业绩，预计供货力度将显著回升，届时成交有望实现较大比例增长。当然，各区域、各城市市场仍将持续分化，杭州、重庆这类热点城市市场热度难降，成交或将持续高位运行。那些土拍市场持续火爆的城市，基于地价上涨推升房价上涨预期，楼市成交上行动力强劲。而在政策打压后，合肥、徐州这类热点城市市场阶段性降温，成交或将适度回调但不会明显失速。郑州、南宁这类压力城市市场难言实质性好转，成交较难摆脱下降通道。

4月受出口拉动工业生产继续保持强劲，需求端方面，房地产继续发挥压舱石稳定剂作用，支撑投资稳步恢复，但疫情反复、竣工负增等拖累消费复苏。大宗商品价格持续上涨，输入性通胀压力空前，未来居民购房抗通胀需求依然强烈。4月住户短期贷款同比少增，中长期贷款保持多增，居民购房需求依然旺盛，但信贷资金用途严监管正在见效。房地产销售、投资韧性犹存，供地节奏扰动下拿地、新开工走弱。

### 1、出口拉动生产，房地产支撑投资，疫情反复、竣工负增等拖累消费复苏

受出口拉动，工业生产继续保持强劲。4月份，规模以上工业增加值同比实际增长9.8%，比2019年同期增长14.1%，环比增长0.52%。按美元计价，中国出口同比增长32.3%，增幅较3月走阔1.7个百分点。

需求端方面，房地产继续发挥稳定剂作用，支撑固定资产投资稳步恢复。1—4月份，全国固定资产投资（不含农户）143804亿元，同比增长19.9%，比2019年1—4月份增长8.0%。

消费复苏依旧偏弱。4月社会消费品零售总额33153亿元，较2019年增8%。房地产竣工连续两月同比负增，影响下游产业链需求，一定程度上拖累消费复苏，典型如家具类、家用电器和音响器材类较2019年负增，建筑及装潢材料类零售额增速也明显偏低。

值得一提的是，今年以来大宗商品价格持续上涨，输入性通胀压力空前，国常会更是三次点名部署大宗商品保供稳价。受此影响，4月PPI同比上涨6.8%，涨幅较上月扩大2.4个百分点，成本上升一定程度向终端价格传导，4月CPI同比上涨0.9%。基于通胀预期强化，未来居民购房抗通胀需求依然强烈。

### 2、M2、社融增速继续回落，严监管下居民短贷同比大幅少增

4月，M2、社融增速继续回落。M2余额226.21万亿元，同比增长8.1%，增速分别比上月末低1.3个百分点。社会融资规模存量为296.16万亿元，同比增长11.7%，增速收窄0.6个百分点。

4月，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。其中，住户贷款增加5283亿元，短期贷款增加365亿元，同比少增1915亿元，中长期贷款增加4918亿元，同比多增529亿元。住户贷款呈现短期大幅少增而中长期保持多增，说明居民购房需求依然旺盛，但随着信贷资金用途监管日益严苛，挪用低息经营贷、短期消费贷等购房现象明显减少。

### 3、房地产销售、投资韧性犹存，供地节奏扰动下拿地、新开工走弱

综上所述，居民购房需求持续旺盛，因而4月房地产销售、投资亦保持韧性。商品房销售面积环比降23%，但仍高于2020年、2019年同期，开发投资额同比增13.7%。集中供地下，拿地、新开工均受影响，新开工面积环比降7%、同比降9.3%，土地购置面积同比降15.4%。

预判后市，房地产业继续发挥经济稳定器作用，开发投资额、行业销售规模将继续保持两位数以上增长速度。但“三条红线”下房企资金成本将继续增加，土拍“两集中”下资金运用将更加审慎，对后续开工、拿地均有不利影响。

四部门召开房地产税试点座谈会，短期内房地产税较难全面征收，但有望逐步扩大试点城市范围。广州、深圳、苏州等上调房贷利率，预计房地产信贷政策将从紧执行，确保居民杠杆率不再继续上升。湖州新购住房限售2年，宁波优先认购的新房限售5年，成都、宁波建立二手房参考价格，全面落实“三稳”。

### 1、税收法定原则下房地产税真正落地仍需时间，但有望扩大试点城市范围

5月6日，财政部部长刘昆在《经济日报》撰文提及，要完善现代税收制度，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。与此同时，财政部、全国人大常委会预算工委、住建部和税务总局召开座谈会，听取部分城市及专家学者对房地产税改革试点工作的意见。基于税收法定原则，只有完成房地产税立法，才能征收房地产税。而在2021年全国人大常委会公布的2021年立法工作计划中，并未提及房地产税立法，预计房地产税距离全面征收仍有较长的时间周期。我们认为房地产税或将分步推进，逐渐扩大试点城市范围。譬如，在当下市场火爆的核心一、二线城市率先试点征收房地产税，随后再推广至弱二线以及三、四线城市。而在总结上海、重庆早先试点经验的基础上，下一阶段试点城市或将适度扩大房地产税征收范围，并体现一定的政策力度。

### 2、广深苏杭等上调房贷利率，房地产信贷政策将从紧执行敦促居民稳杠杆

热点城市纷纷上调房贷利率，深圳建行首套房贷利率升至5.1%，二套升至5.6%，分别上调15BP和35BP。广州四大行统一上调房贷利率，首套由5.2%升至5.3%-5.4%，二套由5.4%升至5.5%。苏州四大行首套房贷利率上调至5.7%起，二套房贷利率6%起。宁波主流银行皆上调房贷利率10BP，首套、二套房贷利率分别升至5.45%和5.7%。杭州多家银行首套房贷利率由5.2%上调至5.4%，二套由5.38%上调至5.5%。融360数据显示，2月以来全国房贷利率趋势性回升，5月首套房贷平均利率5.33%，环比再增2BP，二套房贷平均利率5.61%，环比上升2BP。房地产信贷政策仍将从紧执行，狠抓落实房贷管理的“两道红线”，确保居民杠杆率不再继续上升。热点城市将严控个人住房贷款投放节奏，房贷利率或将持续提升，热点城市上调幅度理应更大。并加强信贷资金用途管理，严防经营贷、首付贷、消费贷等违规流入房地产市场。

### 3、湖州落地、宁波升级限售，成都、宁波建立二手房参考价，全面落实“三稳”

上海限购政策打补丁，已取得产证、已网签备案、已取得新房认购资格，购买二手房均认定为名下购房套数。湖州中心城区新购买的一、二手房限售2年，宁波以无房家庭名义优先认购的新房限售5年。绍兴、湖州均对“限房价、限地价”方式出让的住宅用地项目实行公证摇号，绍兴还对部分供需紧张区域的热门楼盘试行公证摇号，成都对摇号新规打补丁，增加普通购房家庭购房机会。深圳积分买房规则再次调整，重点打击老人房票，保障无房家庭购房需求。成都发布201个住宅小区二手住房成交参考价格，南昌公办小学招生房产年限从3年逐步过渡到6年，宁波发布9个热点学区范围的112个小区的二手住房交易参考价格，防止以学区房名义炒作房价。绍兴、湖州建立健全房地联动机制，绍兴热点区域开展宅地“限房价、限地价、定品质、竞配建”试点，湖州热点区域实行“限房价、限地价、竞配建、竞自持”出让。

## 03 楼市

### 供应不济成交趋稳，徐州、合肥转弱而渝杭等创新高

5月，房地产市场供应不济，成交整体运行平稳。一线城市受制于供应低迷，成交环比皆降，北京、广州同比涨幅明显收窄，上海、深圳同比更是步入下降通道。二三线城市分化加剧，重庆、杭州成交创年内新高，昆明、南宁、郑州等同比跌幅仍在40%附近。

#### 1、供应：阶段性回调，一线环比腰斩、二三线跌幅超3成

5月房企推盘积极性不高，供应保持稳步回落。29个重点城市预估新增供应面积1978万平方米，同环比齐降，降幅分别达到了25%和35%，“金三银四”之后迎来了阶段性回调。

分能级来看，一线城市因上月集中供应，基数较高，本月迎来大幅回落。4个一线城市5月供应面积为145万平方米，环比“腰斩”，同比降幅也在42%。其中深圳新增供应25万平方米，较上月小幅微增6%，不过同比下降21%，不及去年同期。北、上、广三城推盘量降至年内低位，均不及50万平方米，且同环比齐跌，房企推盘积极性大幅回落。

热点二三线城市供应规模高位回落，但跌幅不及一线。25个监测城市5月合计供应1833万平方米，环比下降35%，同比下降23%。不同城市分化加剧：无锡、合肥、东莞等东南沿海城市，房企推盘积极性较高，5月供应规模同环比齐增；多数城市本月供应量保持降势，长春、宁波、福州等降幅均在5成以上。预判下月，我们认为，随着房企年中冲刺季来临，整体推盘量也将有所恢复，保持稳中有增态势。不过不同城市间分化行情依旧，对于基本面较好的核心一二线和强三线，房企依旧会加快推盘节奏，而针对部分缺乏基本面支撑的三四线城市，或将迎来供货平淡期。

表：2021年5月全国29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	48	-33%	-36%	二三线	昆明	75	-40%	-41%
	上海	30	-66%	-52%		佛山	73	-61%	-42%
	广州	42	-74%	-50%		苏州	64	-46%	-44%
	深圳	25	6%	-21%		南宁	63	-7%	5%
	合计	145	-58%	-43%		常州	55	-55%	-15%
二三线	武汉	147	-49%	0%		西安	49	-1%	-45%
	重庆	140	-28%	-5%		成都	47	-73%	-35%
	长沙	134	-11%	22%		东莞	42	29%	15%
	天津	128	-20%	-6%		济南	35	-37%	-57%
	青岛	115	-30%	-23%		大连	30	-43%	-34%
	徐州	106	-32%	-3%		宁波	28	-66%	-65%
	杭州	105	-28%	-51%		长春	27	-51%	-72%

郑州	92	-31%	-40%		厦门	22	-28%	44%
无锡	83	73%	67%		福州	17	-64%	-52%
合肥	81	60%	39%		合计	1833	-35%	-23%
南京	76	-45%	53%	总计	1978	-38%	-25%	

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：环降 3%、同增 10%，一线皆降近 20%二三线分化加剧

5 月典型城市商品住宅成交热度略有回落，29 个监测城市预计成交规模达 2953 万平方米，环比下降 3%，同比增长 10%，较 2019 年同期增幅也有 10%。

分能级来看，一线城市 5 月预计整体成交新房 263 万平方米，环比下降 20%，与 2020 年和 2019 年同期相比，分别下降了 5%和 19%。广州市场韧性较好，5 月成交规模依旧超过了 100 万平方米，环比下降 12%，创 3 年同期新高。北京次之，成交同比增幅也达到 25%。相较而言，上海、深圳成交热度转弱，增长乏力。一方面源于前期热度过高透支了部分购房需求；另一方面随着调控持续加码，信贷收紧，利率上浮，投机性需求被遏制，整体市场也渐趋理性。

二三线城市中 25 个监测城市 5 月预计整体成交 2690 万平方米，环比下降 2%，同比上升 11%。以东部二三线城市诸如杭州、无锡、福州、厦门等成交热度延续，5 月成交量同环比齐增，显著好于 2019 年同期；中部重庆、长沙如是，市场热度回升，购房需求稳步释放；相较而言，天津、郑州、徐州、常州、昆明、合肥、长春等迎来阶段性回调，成交表现大不如前。预判下月，我们认为，二三线整体成交高位持稳，或将与本月持平或小幅微增，前期出台调控的热点城市大概率面临回调。

表：2021 年 5 月全国 29 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 2019 年同期	能级	城市	成交面积	环比	同比	较 2019 年同期
一线	北京	66	-22%	25%	-42%	二三线	郑州	80	-24%	-43%	-28%
	上海	56	-29%	-46%	-17%		宁波	80	-9%	-24%	10%
	广州	106	-12%	25%	17%		西安	75	0%	-10%	-45%
	深圳	36	-19%	-2%	-31%		徐州	71	-47%	-42%	-38%
	合计	263	-20%	-5%	-19%		无锡	68	90%	22%	29%
二三线	重庆	368	50%	76%	55%		常州	65	-12%	-13%	-19%
	武汉	226	-5%	75%	35%		南宁	65	25%	-40%	-26%
	杭州	210	10%	36%	68%		昆明	61	-18%	-40%	-33%
	青岛	157	-2%	27%	26%		合肥	58	-47%	-23%	-10%
	佛山	149	21%	14%	9%		长春	56	-15%	-14%	-25%
	南京	140	0%	54%	163%		大连	55	-13%	28%	22%
	成都	140	-28%	17%	48%		福州	53	12%	59%	55%
	长沙	136	26%	39%	45%		东莞	42	41%	-26%	-21%
	天津	105	-19%	-18%	-11%		厦门	42	27%	122%	167%

苏州	95	-2%	38%	-13%		合计	2690	-2%	11%	14%
济南	93	-23%	20%	48%		总计	2953	-3%	10%	10%

备注：上表中城市成交量为根据本月根据 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

### 3、库存：供不应求下超 7 成城市库存回落，合肥、徐州环增约 5%

5 月，多数重点城市延续上月供不应求状态，热点城市如福州、成都、宁波、济南等均供求比小于 0.8，仅徐州、合肥、昆明、无锡、天津、郑州等因短期供应放量而供过于求。

值得注意的是，多数重点城市库存消化周期环比缩短，仅徐州、合肥库存规模见长。其中，合肥供求比由上月的 0.5 骤升至 1.4，新政加码下城市新房成交规模同环比具降，市场短期降温，但消化周期仅 5 个月尚处于合理区间。

表：2021 年 5 月 29 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	库存量			消化周期		
			库存	环比	同比	消化周期	环比	同比
北京	0.7	0.8	1382	-1%	-4%	17.4	-6%	-56%
上海	0.5	1.1	467	-5%	-39%	5.8	-1%	-50%
广州	0.4	1.4	1123	-5%	-3%	9.3	-14%	-39%
深圳	0.7	0.5	341	-3%	8%	7.3	-2%	-15%
青岛	0.7	1.0	2421	-2%	19%	14.7	-20%	-15%
武汉	0.6	1.2	1790	-4%	37%	8.1	-23%	-59%
天津	1.2	1.2	1766	1%	13%	14.8	-14%	-1%
成都	0.3	0.9	1668	-5%	8%	9.8	-11%	-17%
佛山	0.5	1.5	1517	-5%	-3%	10.8	-23%	-19%
长春	0.5	0.8	1351	-2%	-2%	21.1	-18%	-2%
大连	0.6	0.8	1285	-2%	-16%	22.9	-19%	-37%
昆明	1.2	1.7	1097	1%	36%	14.5	-7%	45%
苏州	0.7	1.2	1094	-3%	26%	11.5	-16%	-11%
长沙	1.0	1.4	1015	-0.1%	-7%	8.1	-16%	-35%
郑州	1.2	1.3	1012	1%	19%	11.8	-23%	47%
徐州	1.5	1.2	877	4%	-11%	7.9	27%	-14%
杭州	0.5	0.8	841	-11%	16%	4.2	-20%	-23%
南宁	1.0	1.3	699	-0.3%	-17%	11.5	-11%	16%
西安	0.7	0.7	653	-4%	-17%	8.9	-17%	-24%
无锡	1.2	1.3	544	3%	-11%	9.9	-19%	-18%
南京	0.5	1.0	529	-11%	17%	3.6	-26%	-45%
常州	0.8	1.7	515	-2%	23%	7.1	-16%	13%
重庆	0.4	0.8	484	-32%	-40%	1.7	-53%	-65%

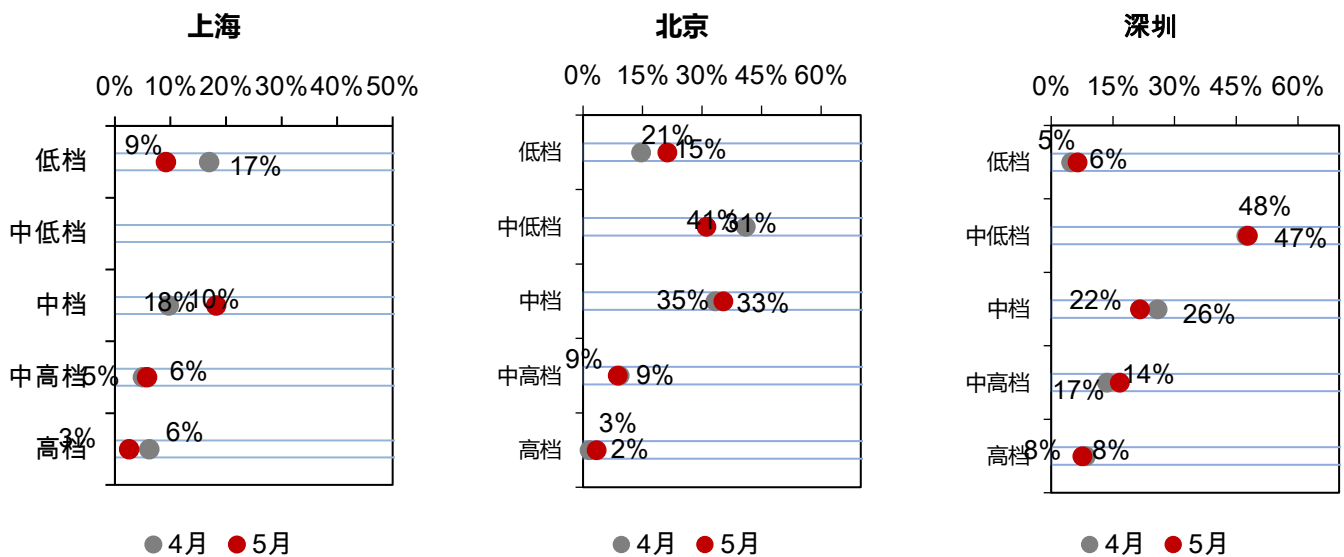
福州	0.3	1.0	467	-7%	4%	9.4	-22%	-42%
合肥	1.4	0.5	418	6%	-25%	5.0	7%	-35%
东莞	1.0	1.1	415	-0.1%	-9%	12.5	-17%	26%
厦门	0.5	0.9	358	-5%	-7%	9.2	-21%	-65%
宁波	0.3	0.9	284	-15.5%	-24%	3.4	-24%	-44%
济南	0.4	0.5	217	-21%	-32%	2.0	-29%	-60%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 4、成交结构：上海中档占比回升 9pts，深圳 90-144 平比重下降明显

从价格段分布来看，低档产品占比上海下降 8 个百分点，北京、深圳分别上升 7、2 个百分点；中低档产品占比北京下降 10 个百分点，上海、深圳分别上升 2 个百分点和持平；中档产品占比上海、北京分别上升 9、2 个百分点，深圳下降 4 个百分点；中高档产品上海、深圳分别上升 1、3 个百分点，北京下降 1 个百分点；高档产品占比上海、深圳分别下降 4、1 个百分点，北京占比持平。

图：京、沪、深 2021 年 4 月、2021 年 5 月商品住宅成交价格比重



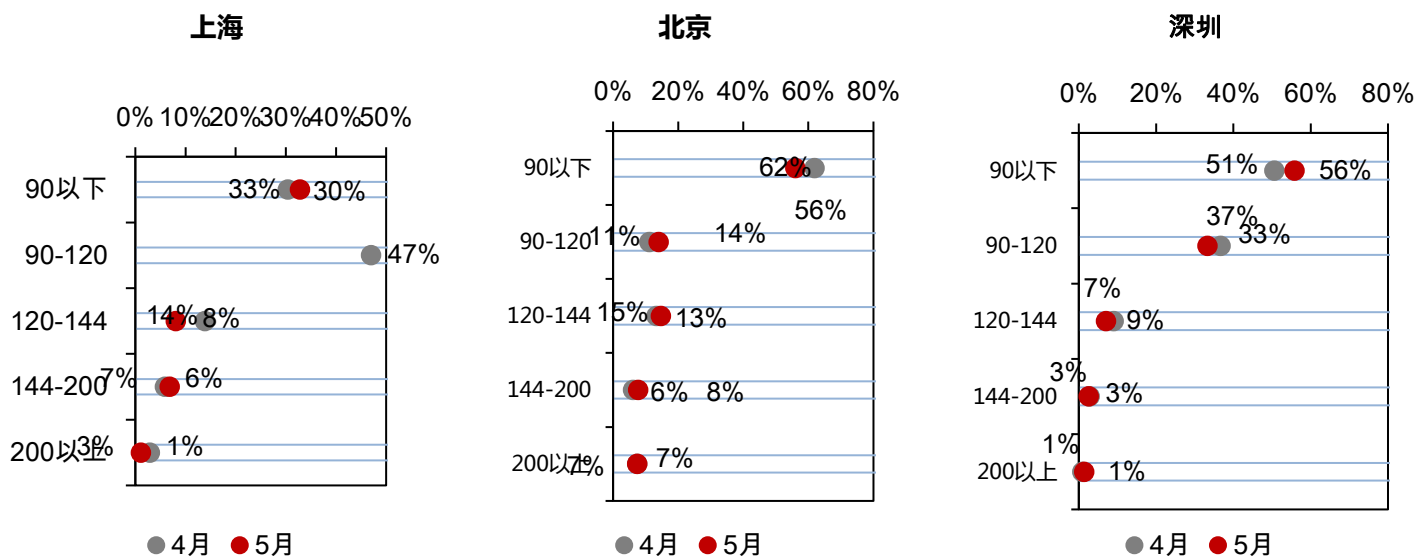
注：5月数据为初步统计数据

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上海、深圳分别上升 2、5 个百分点，北京下降 6 个百分点；90-120 平方米产品占比上海、北京分别上升 4、3 个百分点，深圳下降 3 个百分点；120-144 平方米产品占比上海、深圳分别下降 6、2 个百分点，北京上升 1 个百分点；144-200 平方米产品以及 200 平方米以上大户型产品成交占比北京、深圳微升，上海微降。



图：京、沪、深 2021 年 4 月、2021 年 5 月商品住宅成交面积段比重



注：5 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：10 城成交同环比跌幅约 5%，大连、南昌低位回升

5 月，二手房市场整体表现持续小幅回落，10 个重点城市共计成交 601 万平方米，环比回落 7%。基于去年同期楼市快速复苏，成交量已回升至往年水平，本月同比微降 3%，同比 2019 年下降 13%。

具体到城市来看，10 城环比表现普遍回落，仅大连、南昌环比收正且大连实现倍增，其余城市均有不同程度回落，其中深圳、成都、厦门等城市环比下降超 20% 回落显著。同比来看，整体呈现涨跌参半，受限于楼市调控，深圳市场长期低位运行，同比下降 59%，同比 2019 年下降 53%；青岛、苏州二手房市场受强需求支撑，分别同比增长 24% 和 53%；成都市场长期下行趋势显著，较 2019 年整体规模下降超 7 成，较去年同期也有 5 成左右跌幅。南昌同比增速高达扩大至 452%，南京较 2019 年增长 5 成。

当前全国主要城市二手房住宅市场热度渐褪，但整体需求端仍有支撑，预计后续成交规模将企稳或有回升。

表：2021 年 5 月全国 10 个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

城市	2021 年 5 月	环比	同比	较 2019 年同期
北京	146	-1%	3%	23%
南京	97	-19%	-4%	51%
杭州	83	-2%	-10%	5%
苏州	72	-4%	53%	-39%
青岛	63	-9%	24%	44%
厦门	34	-22%	19%	-20%
深圳	31	-28%	-59%	-53%
大连	28	252%	—	—
成都	25	-34%	-49%	-76%

南昌	23	20%	452%	—
总计	601	-7%	-3%	-13%

注：上表中城市成交量为根据 27 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：六月房企业绩冲刺，供求将显著回升

展望 6 月，我们认为随着房企年中冲刺季来临，整体推盘量仍会稳中有增：对于基本面较好的核心一二线和强三线，房企依旧会加快推盘节奏，而针对部分缺乏基本面支撑的三四线城市，或将迎来供货平淡期。成交层面，大概率迎来集中放量期：二三线整体成交高位持稳，或将与本月持平或小幅微增，前期出台调控的热点城市大概率面临回调。

## 04 土地

### 十城迎来首场集中土拍，限价约束下溢价率高位回落

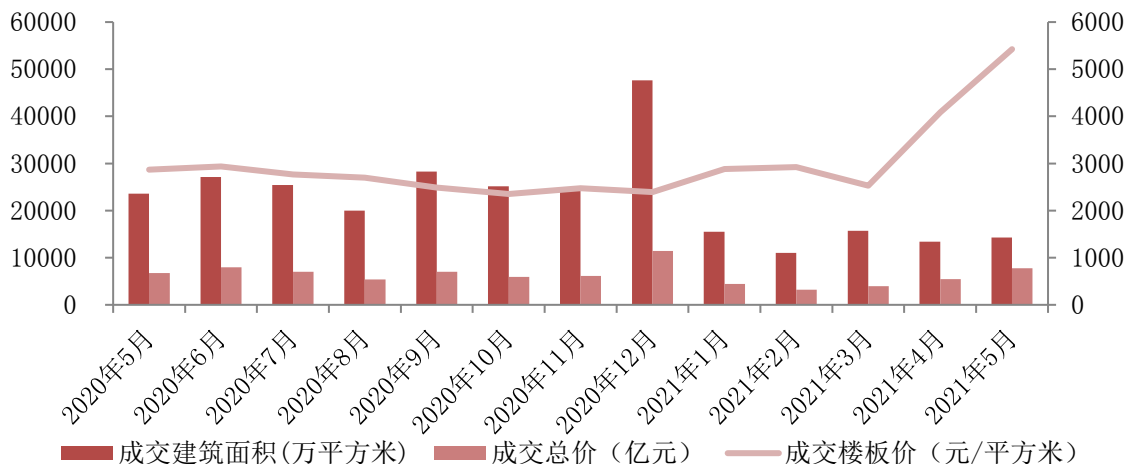
本月北京、杭州、南京、济南、天津等 10 个城市首批集中供地成交，土地市场成交规模较上月略有增加。成交单价方面，集中供地下一二线城市成交占比大幅提升，本月平均地价增至 5425 元/平方米，同环比均大涨；市场热度方面，重点城市土拍基本都受到限价的约束，因此本月溢价率较上月明显回调，降至 16.8%。

#### 1、成交：土地成交量价齐涨，溢价率高位回落

5 月，全国 300 城经营性土地总成交建筑面积小幅回升，增至 14267 万平方米，环比 4 月增加了 6%，但和去年同期相比下降了 40%；成交幅数共计 2235 幅，环比增加了 6%，同比下降了 38%；成交总价方面，本月土地成交总金额增至 7740 亿元，环比上月增加 41%，同比也增加了 14%。成交单价方面，由于北京、杭州、南京、天津等重点城市首批集中供地成交，一二线城市成交占比大幅提升，本月平均地价增至 5425 元/平方米，同环比涨幅分别为 89%和 33%，地价上涨趋势十分显著。

市场热度方面。由于主力成交城市为一二线城市，这些城市土地成交基本都受到限价的约束，因此本月溢价率较上月明显回调，环比下降了 8.6 个百分点，降至 16.8%。各能级城市表现一致，市场热度较上月均有下降，其中二、三线城市降温最为显著，譬如二线城市，溢价率环比 4 月下降 8.5 个百分点至 18.3%，三四线城市溢价率也降至 20%；一线城市本月北京、深圳都有集中供地成交，由于限地价，因此溢价率较 4 月也呈降温趋势。土地流拍方面，以重点监测的城市来看，集中供地之下优质地块供应比重较高，流拍现象反而有所缓解，土地流拍率较上月略有下降，约为 9%；从地块属性来看，这些流拍土地多为区位偏远、商业公建占比高的土地，即使未采取集中拍地，流拍概率也比较大。

图1 300城经营性用地月度成交情况



注：2021年5月数据截止5月27日，下同。

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 2、分布：因集中拍地二线城市成交放量，杭州揽金 1178 亿元

2021年5月,全国土地市场成交规模环比4月小幅回升,截至27日总成交规模增至14267万平方米。分能级城市来看,各能级城市表现不一,受北京和深圳首批集中供地量较上月成交的广州相对较少的影响,一线城市成交规模同环比均明显下降;而二线城市由于杭州、南京、天津等8个城市首批集中供地成交,成交规模环比较4月大涨四成;三四线本月表现依旧乏力,环比微降3%,同比大跌四成。

据CRIC监测数据显示,截止5月27日,一线城市成交总量为483万平方米,环比下降44%,同比下降12%;成交金额则在北京集中土拍的带动下大幅上涨至1358亿元,同环比涨幅均在4成以上。价格方面,由于集中供地的北京和深圳地价较高,因此平均楼板价也大幅上涨至28139元/平方米。具体到各城市来看。一线城市中北京和深圳在本月迎来了首场集中土拍,其中北京成交了30宗地,成交总价达1109亿元;深圳则成交了6宗地,成交总价为139亿元。不过,深圳出让地块质量相对一般,仅宝安尖岗山一宗优质宅地,但由于深圳供地向来稀缺,最终6宗地全部成功出让,3幅地触及上限价,佳兆业、龙光、深圳人才安居等均有所获。北京则在首场土拍中供应了多宗优质地块,朝阳、海淀等主城区就有12宗地推出,供地质量较佳,房企争夺意愿也十分强烈,30幅地中7成以上的地块触及合理上限价,10宗进入竞高标准建设方案,土拍竞争异常激烈。上海则于本月成交了3幅商办用地,均为底价成交;不过,上海也在本月推出了首批集中出让地块,主要集中在五大新城,主城中静安、普陀、杨浦、徐汇则各有一宗宅地推出。

二线城市本月成交量为4943万平方米,考虑月末还有苏州集中拍地,最终成交面积还会增加,同时由于优质地块占比明显增加,成交金额更是上涨了150%,增至4135亿元;价格也随着高价优质地块供应的增加而明显上涨,增至8364元/平方米,环比涨幅高达74%。具体到城市来看,本月成交量超过500万平方米的城市就有4个,分别是杭州、南京、济南和天津。其中,杭州位于榜首,总成交建面为870万平方米,共计成交76宗地,在5月7、8两日的集中土拍中,杭州共有57宗宅地入市并均成功出让,钱江世纪城、未来科技城、运河新城、勾庄、东湖新城、未来科技城等热门板块均有涉及;土拍热度来看,有40余宗溢价封顶并转入竞报自持比例,部分地块自持比例竟然高达40%,近20个板块创下地价新高,市场热度持续高涨;其中融信、滨江成为真正的“赢家”,两家共拿下8宗地块,其中4块地为合作开发。同样首批集中供地成交的南京成交规模排在第二,市场热度也比较高,51宗土地中有43宗溢价成交,其中36宗触顶摇号,多区实际楼面价被刷新,整体溢价率增至18%。相比之下,成交规模居于第三位的济南市场热度相对较低,“两集中”供地共推出114宗土地,有6宗地块遭遇流拍,最终共成交地块108宗,其中有78宗地块以底价成交,溢价率仅有11%。除主力城市杭州外,本月溢价率超过20%的城市还有海口、厦门和宁波等,因而二线城市本月土地市场明显升温。

三四线城市方面,本月成交体量达8841万平方米,和上月相比减少了3%,和去年同期相比也有52%的降幅;价格方面,优质地块成交占比相对较低,楼板价降至2542元/平方米,环比下降了19%。在CRIC重点监测的三四线城市中,本月土地成交量超过100万平方米的城市有温州、盐城、宿迁、嘉兴、河源、金华、台州、徐州等8个城市,较上月增加2个。其中,温州的成交量最大,为250万平方米,涉及21宗

土地，除 6 宗商办地块，其余 15 宗涉宅地中仅 1 宗底价成交，另有 8 宗封顶成交，市场热度居高不下。联系溢价率来看，三四线城市地市热源依然集中在长三角和珠三角区域，宿迁、嘉兴、台州、徐州、惠州等多个城市本月溢价率均在 25% 以上，土拍热度仍然较高。

总的来看，由于本月北京、杭州、南京、济南、天津等 10 个城市首批集中供地成交，导致本月土地市场成交规模较上月略有增加；但是由于重点城市土拍基本都受到限价的约束，因此本月溢价率较上月明显回调，环比下降了 8.6 个百分点，降至 16.8%。就近期重点城市集中拍地结果来看，房企对于优质地块的竞拍依然十分激烈，尤其是楼市热度较高的杭州、宁波、深圳等城市，溢价率依然在不断攀升，结合周边在售项目的平均售价来看，地房比多在 70% 以上，盈利空间已经较小，尤其是再考虑竞配建等因素之后，部分项目盈利都存在问题，因此，房企在接下来的拍地要避免追高，警惕高成本风险。

表 1 2021 年 5 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		
	5 月	同比	环比	5 月	同比	环比	5 月	同比	环比
<b>一线</b>	<b>482.61</b>	<b>-12%</b>	<b>-44%</b>	<b>1358.04</b>	<b>42%</b>	<b>42%</b>	<b>28139</b>	<b>60%</b>	<b>152%</b>
北京	341.04	360%	3580%	1109.13	295%	14686%	32522	-14%	302%
上海	39.45	-73%	56%	104.01	-37%	703%	26366	129%	416%
广州	11.12	-96%	-99%	6.46	-98%	-99%	5806	-54%	-49%
深圳	91.01	47%	—	138.44	-22%	—	15212	-47%	—
<b>二线</b>	<b>4943.17</b>	<b>6%</b>	<b>43%</b>	<b>4134.66</b>	<b>72%</b>	<b>150%</b>	<b>8364</b>	<b>63%</b>	<b>74%</b>
成都	104.63	-69%	32%	31.93	-82%	68%	3052	-41%	27%
杭州	869.93	278%	—	1214.30	262%	—	13959	-4%	—
南京	738.26	412%	1854%	999.28	862%	8689%	13536	88%	350%
天津	556.84	336%	12205%	506.13	353%	58630%	9089	4%	377%
武汉	21.24	-90%	—	10.77	-93%	—	5071	-25%	—
重庆	65.09	-80%	-91%	18.52	-93%	-97%	2846	-62%	-69%
<b>三四线</b>	<b>8841.22</b>	<b>-52%</b>	<b>-3%</b>	<b>2247.25</b>	<b>-34%</b>	<b>-22%</b>	<b>2542</b>	<b>37%</b>	<b>-19%</b>

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

### 3、重点地块：杭州问鼎总价榜首，北京霸榜单价榜海淀地价近 7 万/平

5 月份，集中供地的重点城市迎来了拍地潮，有 10 个城市在本月集中出让，包括北京、深圳、杭州、南京、宁波、厦门等诸多热点城市。首场集中土拍，这些城市也推出多宗优质土地，如北京推出的 30 宗地中朝阳、海淀的宅地占比约四成，南京出让的 52 宗地中有 21 宗位于主城区，包括新玄武、建邺江心洲、秦淮南部新城等热点板块，吸引了多家房企前来竞拍，因此本月成交总价榜入榜门槛较上月大幅上涨。具体来看，本月成交总价榜首位于杭州余杭区，为绿汀路 TOD 项目用地，最终由华润置地成功竞得，成交总价达 111.61 亿元，创下余杭区成交土地总价新高；门槛地块来自北京，为石景山衙门口棚户区改造用地，吸引了 4 家联合体竞拍，最终由融创联合石泰以 64.4 亿元的总价竞得，溢价率 4.54%。

表 2 2021 年 5 月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价 (亿元)
1	杭州	未来科技城三站换乘综合体项目地块	111.61
2	厦门	土地市场 2021 第 10 号思明区 2021P02	92.30
3	上海	虹口区北外滩街道 HK321-01、HK321-02 地块	91.06
4	杭州	余政储出[2021]12 号临平新城鼎湖社区地块	91.04
5	南京	玄武区红山街道丹霞路以北、恒嘉路以东地块 NO. G24	88.90
6	杭州	四堡七堡单元 JG1402-32 地块	80.85
7	南京	雨花台区数字大道以南、兴梅路以东地块 NO. G39	70.60
8	深圳	深土交告(2021)12 号/T501-0101	69.00
9	北京	朝阳区豆各庄乡孙家坡村 1306-638 地块	68.20
10	北京	石景山区衙门口棚户区改造土地 1615-708 等地块	64.40

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

虽然杭州、南京、宁波等城市土拍热度也位居高位,但提出新三竞规则的北京无疑是本月土拍的焦点。无论是政府持有共有产权份额还是竞高标准建设方案,均属于全国首创。尽管如此,北京的首场土拍仍然聚集了多家头部房企,30 宗地全部成功出让,其中由 10 宗进入竞高标准建设方案最后阶段,房企拿地意愿强烈。以本月成交单价 TOP10 地块来看,北京有 6 宗成功入榜,分别位于海淀、石景山和朝阳,除石景山衙门口地块未达上限价外,其余 5 幅地均以最高限价成交。其中,摘得本月成交榜榜首的海淀树村地块,由于区位优势、周边配套成熟且资源优质,吸引了多家房企竞拍,最终由融创以 121 亿元的总价成功拿下,平均成交楼板价接近 6.9 万元/平方米。

表3 2021年5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	北京	海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 北地块	68961
2	北京	海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 南地块	68903
3	北京	石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目地块	58116
4	北京	朝阳区金盏乡小店村 3005-02 地块	52988
5	北京	朝阳区金盏乡小店村 3005-08 地块	52983
6	厦门	土地市场 2021 第 10 号思明区 2021P02	50589
7	厦门	土地市场 2021 第 11 号湖里区 2021P03	50577
8	杭州	四堡七堡单元 JG1402-32 地块	44938
9	北京	朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期地块	44664
10	杭州	四堡七堡单元 JG1402-16 地块	44364

数据来源: CRIC 中国房地产决策咨询系统

## (1) 北京: 融创力压 10 余家房企成功斩获海淀树村稀缺宅地

宗地概况			
区域	海淀区	成交日期	2021-05-26
总用地面积 (万㎡)	5.70	成交总价 (亿元)	63.7

总建筑面积 (万㎡)	9.24	楼板价 (元/平方米)	68961
所属板块	上地板块	详细交易方式	挂牌
环线位置	五至六环间	地块属性	纯住宅
受让方	融创		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

5月10日，北京首场集中土拍正式拉开帷幕。在当日出让的12宗地中，由于出让地块均位于朝阳、海淀，位置优越，最终全部触及上限价，7宗地进入竞高标准建设方案。其中，最引人关注的当属海淀区树村两宗宅地，临近中关村软件园，周边有顶级教育资源以及成熟配套，因此一经开拍便迅速触及上限。在25日的竞高标准建设方案中，也吸引了10余家房企组成的联合体竞拍，最终融创脱颖而出，成功竞得树村两宗宅地，土地成交总价达121亿元。以总价稍高的树村北地块来看，该宗地起拍价为62.1亿元，上限价为63.7亿元，平均楼板价达68961元/平方米。宗地位于五至六环间，与圆明园隔五环相望，距离各大互联网公司所在的后厂5公里以内，区位十分优越。不仅如此，地块周边的配套也十分成熟，周边3公里内有多个商场，能充分满足日常生活需求，同时上地板块的教育资源也优质。因此，项目周边的二手房挂牌价格已经高达15万，与新房项目有一定的倒挂，加之板块内住宅供应稀缺，周边客群购买力又十分强劲，因此未来项目去化几乎毫无压力。

## (2) 杭州：华润置地斩获余杭区总价地王

宗地概况			
区域	余杭区	成交日期	2021-05-08
总用地面积 (万㎡)	19.04	成交总价 (亿元)	116.61
总建筑面积 (万㎡)	66.67	楼板价 (元/平方米)	16467
所属板块	未来科技城	详细交易方式	挂牌
环线位置	杭州二绕内	地块属性	综合
受让方	华润置地		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

5月7日、8日，杭州首场集中拍地正式开拍。本次土拍，杭州共有57宗土地出让，最终全部成交，总揽金1178亿元。在本次土拍中，起价最高的地块是未来科技城核心片区的住宅用地，起拍价达86亿元。作为本次土拍中未来科技城核心区唯一的涉宅用地，该宗地受到了众多房企的关注，最终华润置地以116.61亿元的最高限价及自持4%的条件竞得，平均楼板价为16467元/平方米。具体来看这宗地周边条件。据地理位置来看，宗地位于科技城核心区，拥有地铁5号线、3号线和16号线三条地铁线路，交通出行十分便捷。由于未来科技城核心区正处于建设阶段，当前各类配套都在逐步完善中：商业方面，地块自带超20万平方米的大型商业，未来将大概率引入华润旗下商业品牌“万象城”；教育方面，周边幼儿园、中小

学都在建，未来也可享受就近教育；同时，项目东侧还规划杭州未来科技文化中心，届时周边的公共配套会更加丰富。周边楼市方面，未来科技城此前高层精装限价约在 3.61 万元/平方米，与此项目的住宅限价持平；地块周边在售、待售项目较少，项目未来入市竞争压力也会比较小。

#### 4、综观：租赁住房市场发展被提上日程，宅地中配建要求将进一步增加

2021 年 5 月，北京、深圳、杭州等诸多热点城市均在本月迎来了首场集中土拍。在此影响下，本月成交面积较上月小幅增长，成交单价则在一二线优质地块集中供应的影响下上扬至 5000 元/平方米以上，创下 2019 年来的新高。供地结构的改变虽然导致地价上涨，但由于北京、深圳、杭州等城市严格控溢价，本月成交溢价率较上月出现下滑，市场热度在双控机制下得到控制。

值得注意的是，从重点城市供应地块明细来看，地块出让要求较此前明显增多，尤其是配建自持租赁住房、人才房等。结合近期政策来看，4 月末政治局会议提出要增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，住建部月内又联合 40 个大中城市召开发展保障性租赁住房工作座谈会，大力推进租赁住房发展被提上日程。对于大中城市而言，相比于容易流拍的纯租赁用地，各城市更倾向于在商品宅地中加入配建要求，以完成租赁用地供应计划。就此来看，接下来的二第三批供地中，配建要求将会只增不减，项目利润空间也会受此影响被压缩。



日期	出台部委	政策名称	主要内容
5月1日	南京市住房公积金管理中心	《南京市住房公积金缴存实施细则》《南京市住房公积金提取实施细则》和《南京市住房公积金贷款实施细则》	<p>1、缴纳基数不超过上一年平均工资的3倍。 《细则》第十一条新增“缴存基数不超过市统计部门公布的上一年度职工平均工资的3倍。住房公积金缴存比例区间为5%—12%,由单位自主选择,同一单位只设一个缴存比例,职工个人缴存比例应与单位缴存比例一致,人力资源公司可以针对不同单位申请多比例缴存。自由职业者缴存比例等于本市规定的职工个人缴存比例加单位缴存比例。”</p> <p>2、重点支持在缴存地或户籍地购买首套和第二套房。 《细则》第十条增加“保障职工购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房提取住房公积金。在外地购买住房提取住房公积金的,其购房所在地应当是职工(配偶)工作地或户籍地。在本市无产权住房的职工,在南京市周边接壤区域购买住房的,符合自住等相关规定的比照本地情况办理购房提取。” 根据解读,重点支持提取住房公积金在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房,防止提取住房公积金用于炒房投机。</p> <p>3、购商品房、经济适用住房的最长贷款期限不得超过30年;购商品房、经济适用住房的最长贷款期限不得超过30年;购存量住房以及建造、翻建、大修住房的最长贷款期限不得超过20年,且房龄与贷款年限之和不超过70年,其中购买土地性质为住宅用地酒店式公寓的房龄与贷款年限之和不超过65年。其它住宅用地约定使用年限低于70年的,按实际约定的年限计算。</p> <p>4、以下情况不予贷款 在未还清贷款本息之前,不能再次办理公积金贷款;家庭已有2套(含)及以上住房的,不能办理公积金贷款;;征信、贷款偿还能力不符合要求者,不予贷款;有违规行为,1年内不予办理公积金贷款。</p>
5月7日	成都市住建局	《成都市住房和城乡建设局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》	<p>二、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: (一)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。 (二)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。 (三)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。</p> <p>三、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: (一)公证摇号排序选房结束且公证机构出具公证书后的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。 (二)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。</p>

			<p>(三)依序选房结束后,开发企业对选房结果进行公示,公证机构对选房结果进行证据保全。</p> <p>(四)本轮依序选购结束后,有退出房源的,由开发企业组织原纳入公证摇号排序的登记购房人依序选购。</p>
5月8日	天津市财政局	《天津市中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用管理办法》	<p>2020年1月1日至2022年12月31日期间,对新建、改建、盘活等方式筹集的租赁住房进行奖补,对新建、改建租赁住房过程中产生的贷款利息进行补贴。</p> <p>奖补类型包括新建租赁住房奖补、改建租赁住房奖补、盘活租赁住房奖补、已投入运营租赁住房项目奖补、重点项目奖补、贷款贴息奖补、平台接入奖补7大类。</p> <p>其中,新建租赁住房奖补标准为建安成本、工程建设其他费、装修装饰费总和的30%,且最高不超过1000元/平方米;改建租赁住房奖补标准为建安成本、工程建设其他费、装修装饰费总和的30%,且最高不超过600元/平方米;盘活租赁住房奖补分为房地产经纪机构盘活房源奖补和住房租赁企业盘活房源奖补:</p> <p>房地产经纪机构盘活房源奖补标准为每盘活10000套奖补100万元,不足10000套的部分,每1000套奖补8万元;住房租赁企业盘活房源奖补标准为每盘活1000套奖补100万元,不足1000套的部分,每100套奖补8万元;已投入运营租赁住房项目奖补标准为200元/平方米;重点项目奖补标准为住房租赁合同租金的30%且最高不超过10元/月·平方米;</p> <p>贷款贴息奖补标准为相应贷款当年实际发生利息的30%,且贴息利率最高不超过2个百分点;</p> <p>平台接入奖补标准为发布完成房源核验的租赁房源信息达到10000套但少于30000套的,奖补为50万元;达到30000套及以上的,奖补为80万元。</p>
5月8日	石家庄市人民政府	《关于进一步规范公共租赁住房有关工作的通知》	<p>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”。</p>
5月8日	绍兴市人民政府	《关于进一步促进绍兴市房地产市场平稳健康发展的通知》	<p>《通知》提到要切实加大住宅用地供应。严格净地出让,加大“做地”考核力度,确保年度住宅用地供应量不少于前三年的平均供应量,进一步优化供应结构,重点加大供需紧张、热点区域住宅用地的供应量,对保障性租赁住房用地,实行应保尽保。</p> <p>每季度初在自然资源和规划部门门户网站向社会公布季度住宅用地供应计划及地块开竣工等信息,稳定社会预期。</p> <p>《通知》提到要试行公证摇号公开销售。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;对市区范围内部分供需紧张区域的热门楼盘,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。</p> <p>《通知》同时提到要提高预售许可条件。绍兴全市范围内2021年5月1日以后新受让的住宅用地项目,房地产开发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>《通知》还提到要建立健全房地联动机制。在现行住宅用地“限地价、竞配建”的基础上,在热点区域开展住宅用地“限房价、限地价、定品质、竞配建”试点,将住房销售价格和建</p>

			设品质要求等约定要素纳入出让公告，适时在全市范围内推行。进一步细化、优化商品住宅价格备案管理。切实推动“稳地价、稳房价、稳预期”工作目标落实及住房品质提升。
5月10日	宁波市住建局	—	建立热点学区二手住房交易参考价格发布机制，促进二手房市场信息透明、理性交易，宁波市先行发布宁波市实验小学、海曙外国语学校（青林湾校区、五江口校区）、宁波大学附属学校、华泰小学（东校区、西校区）、董山小学、宋诏桥小学、四眼碶小学（新河校区）、镇海区中心学校、镇海应行久外语实验学校 9 个热点学区范围内，112 个小区的二手住房交易参考价格。
5月11日	广州市	—	农业银行广州分行下发个人住房贷款新政通知，强化风险特征房产准入要求：对于拟购房产为 30 年（包含 30 年）楼龄以上的步梯房，个人住房贷款最高按揭成数不超过 5 成；30 年（不含）楼龄以下的步梯楼或楼龄 30 年（含）以上的电梯房，最高按揭成数不超过 6 成（以上优质客户除外）。与此同时，收窄跨区办理二手房范围：城区行不得跨区办理以增城、从化、花都、番禺（楼龄 20 年（含）以下的电梯楼除外）、南沙 5 个区域住房作为抵押物的二手房业务，以上区域二手房贷款行仅限当地行。
5月11日	深圳市地方金融监督管理局	—	《通知》要求，各小贷公司自查向特定人员于 2019 年 1 月起至今发放贷款的行为，并要求各小贷公司对放贷资金流入房地产的行为再次进行全面自查。
5月13日	南昌市教育局	《关于做好 2021 年义务教育免试就近入学工作的实施意见》	公告中体现了一系列的政策变化，首先是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。学区生源认定顺序作了进一步完善。招生意见中生源类别的认定，突出了“房产户籍一致”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。
5月14日	成都房地产经济协会	《关于进一步规范我市二手房挂牌价格发布工作的通知》	《通知》要求各房地产经纪机构和房地产销售服务人员下架虚高价格房源，要牢固树立市场参与主体责任意识，不得受理及通过线上和线下渠道对外发布明显高于成都市二手房最高参考价格的挂牌价格。线上渠道包括但不限于：机构官网、网络平台、手机 APP、微信公众号、微信小程序、微信朋友圈、短视频平台和 QQ 空间等；线下渠道包括但不限于：门店(水牌)、宣传板(页、册)等。
5月14日	广州住建局	—	广州市住建部门联合广州市教育局、广州市市场监管局、广州市地方金融监管局、广州市公积金中心等部门，在全市范围内开展为期三个月的房地产市场秩序专项联合整治行动。共检查房地产开发项目 48 个，9 个项目存在广告宣传不规范、存在误导性内容的问题，3 个项目存在预售名与推广不一致的问题，1 个项目存在未按规定使用商品房预售款专用账户收存商品房预售款的问题，1 个项目存在向不符合购房资格的市民销售房屋的问题。
5月16日	深圳市	深圳市七届人大一次会议	报告还提出，今年实施大规模住房建设计划，包括供应居住用地不低于 3.6 平方公里，新开工住房面积 1500 万平方米以

			上；建设筹集公共住房 8 万套，改造筹集租赁住房 10 万套以上。
5 月 17 日	厦门市住房公积金中心	《关于规范调整我市住房公积金部分提取贷款政策的通知》	<p>住房公积金最高贷款额度实行动态管理 首次申请住房公积金最高贷款额度=120 万元×流动性调节系数，第二次申请住房公积金最高贷款额度=60 万元×流动性调节系数。</p> <p>流动性调节系数是指根据住房公积金满足缴存职工资金使用需求能力的不同情况制定的公积金贷款额度调节参数。流动性调节系数对应的使用率区间为：①流动性过剩（贷款使用率&lt;60%）时，系数为 1.2；②流动性正常（60%≤贷款使用率&lt;85%）时，系数为 1；③流动性不足（85%≤贷款使用率&lt;90%）时，系数为 0.8；④流动性紧张（贷款使用率≥90%）时，系数为 0.6。</p>
5 月 18 日	杭州市住房租赁管理服务中心	住房租赁市场规范发展会议	<p>浙江杭州召开住房租赁市场规范发展会议，公布首批 50 家落实资金监管的规模化住房租赁企业“白名单”，帮助市民选择租赁企业，保障合法权益。</p> <p>为进一步加强住房租赁市场监管，防范住房租赁企业经营风险，保障房屋委托出租人、承租人合法权益，杭州创新租赁资金监管机制，出台《杭州市住房租赁资金监管办法(试行)》《关于进一步落实住房租赁资金监管相关工作的通知》等文件。其中，该市要求租赁企业在监管银行设立专用存款专户，将租赁资金缴入存款账户管理，其中从事利用收储房源开展住房出租业务的企业，还须在专户中冻结纳入租赁平台管理房源量对应的应付委托出租人月租金总额的 2 倍为风险防控金，实现对住房租赁活动精细化、实时化、全程化监管，有效防范住房租赁企业经营风险。</p> <p>根据企业落实资金监管实际情况，会议公布了首批 50 家落实资金监管的规模化住房租赁企业“白名单”，包括 48 家从事“集中式”住房租赁业务的企业、7 家从事“分散式”住房租赁业务的企业(其中 5 家同时开展“集中式”住房租赁业务)，其分别按要求开设并使用了资金监管账户、冻结了风险防控金。</p>
5 月 18 日	海口市住建局	《关于清理房地产开发项目可售房源的通知》	<p>通知显示，已取得商品房预售许可证或现房备案的项目，开发企业须于 5 月 18 日前一次性公开销售全部可售房源。</p> <p>另外，已取得商品房预售许可证或现房备案的项目，购房人预订商品房后，未在规定时间内签订买卖合同的，预订予以解除，解除的房源应当及时公开销售。</p> <p>如被查实存在捂盘惜售行为的开发企业，海口市住房和城乡建设局将根据相关规定，采取关停网签备案等措施，对拒不整改的，将依法从严查处。</p>
5 月 18 日	上海房管局	—	<p>“十四五”规划期间，上海将新增住房供应约 100 万套，其中租赁住房 40 万套(包括间和床位)，占到供应总量的 40%。2021 年是“十四五”规划的开局之年，计划形成供应租赁住房约 5.3 万套，床位 4 万张。</p>
5 月 19 日	青岛市	—	<p>职工未提供房屋租赁备案凭证的，每人每年提取金额不超过 8400 元。职工提供房屋租赁备案凭证的，提取金额不超过实际房租支出，且职工及配偶每月最高可提取额度不超过 2500 元。租赁本市公共租赁住房的，所有提取人合计提取金额不超过实际缴纳的房租。</p>
5 月 19 日	厦门市住房公积金中心	《关于规范调整我市住房公积金部分提取贷款政策的通知》	<p>一、职工有下列情形之一的，可以提取职工住房公积金账户内的存储余额：</p> <p>(一)购买、建造、翻建、大修自住住房的；(二)离休、退休的；(三)部分或者全部丧失劳动能力，并造成生活</p>

			<p>严重困难的；(四)出境定居的；(五)偿还购买自住住房贷款本息的；(六)无房职工支付房租的；(七)职工死亡或者被宣告死亡的；(八)非本市户籍职工与单位终止劳动关系，且离开本市的；(九)享受城镇最低生活保障的；(十)本市老旧住宅加装电梯或老旧电梯更新改造的。</p> <p>依照第（一）、（五）、（十）项规定提取职工住房公积金的，仅限产权人本人及其配偶提取。</p> <p>二、职工提取住房公积金偿还贷款本息，可按以下方式办理：</p> <p>（一）提取住房公积金逐月委托还贷。职工办理逐月委托还贷的，住房公积金中心每月 20 日前将借款人住房公积金账户余额转入其还贷账户，转入金额不高于借款人上月已偿还的月应还本息额（不含罚息和罚息复利）。（二）提取住房公积金按年报销贷款本息。职工未办理逐月委托还贷的，可选择每年提取一次住房公积金报销已偿还的住房按揭贷款月应还本息额（不含罚息和罚息复利）。（三）提取住房公积金提前还清住房按揭贷款。职工可提取住房公积金用于提前还清住房按揭贷款，有住房公积金贷款余额的，应偿还住房公积金贷款。</p> <p>三、住房公积金最高贷款额度实行动态管理</p> <p>首次申请住房公积金最高贷款额度=120 万元×流动性调节系数，第二次申请住房公积金最高贷款额度=60 万元×流动性调节系数。流动性调节系数是指根据住房公积金满足缴存职工资金使用需求能力的不同情况制定的公积金贷款额度调节参数。流动性调节系数对应的使用率区间为：</p> <p>①流动性过剩（贷款使用率&lt;60%）时，系数为 1.2； ②流动性正常（60%≤贷款使用率&lt;85%）时，系数为 1； ③流动性不足（85%≤贷款使用率&lt;90%）时，系数为 0.8； ④流动性紧张（贷款使用率≥90%）时，系数为 0.6。</p>
5 月 19 日	湖州市	《关于进一步加强我市房地产市场调控的通知》	<p>根据通知，要求实行房地联动。在细化网格，合理确定地价的基礎上，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>实行住房限售，《通知》要求在中心城市范围内，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。本通知</p>

			<p>实施前购房人已签订购买协议、支付相关款项并能提供有效支付凭证,但尚未网签合同的,可不受限售政策限制。</p> <p>严格合同更名管理,《通知》要求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>强化住房保障,《通知》要求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> <p>加强房地产市场整治,《通知》要求坚决治理房地产市场乱象,重点打击虚假宣传、哄抬房价、信贷资金违规入市等违法违规行,营造良好的市场环境,健全房地产市场监管长效机制。</p>
5月20日	上海市公积金管理中心	—	上海市缴存住房公积金的职工,在上海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),可以申请提取上海市住房公积金账户余额用于偿还异地住房贷款。
5月21日	宁波市住建局	《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》	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。
5月23日	广州市花都区住建局	《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》	<p>加强花都区房地产中介机构及房地产金融管理,防止经营用途贷款违规流入房地产领域,坚决打击“两违”和小产权房非法销售行为。</p> <p>通知称,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。</p> <p>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为。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
5月24日	深圳市	—	<p>5月24日,位于深圳市的龙岗保达誉都花园、龙华恒壹四季华府、龙华壹成中心璞誉府、坪山信达泰禾·金尊府、龙华荟港尊邸(港铁·天颂)、龙华宝泰雅苑的6个楼盘分别取得预售,部分已开始进行意向登记,购房者只能选择其一进行登记。</p> <p>值得关注的是,在其销售方案公示中,关于买房积分的规则发生新变化。</p> <p>具体而言,其一,积分新增5-10年内(包含5年)在深有住房转让记录,现名下无房,积30分;其二,社保年限有所限制,夫妻积分每人封顶最高社保20年;其三,子女积分从2分上升为5分。</p>
5月25日	重庆住房	—	在重庆由市住房公积金中心自有资金发放住房公积金贷款的

	公积金中心		职工，可申请使用个人住房公积金账户余额直接按月冲抵当月应偿还贷款本息额。在个人公积金账户余额充足的情况下，职工可以不用再每月自行还款，只有不足部分从贷款还款卡中扣取。
5月26日	深圳发改委	《深圳市户籍迁入若干规定（征求意见稿）》	核准类学历型人才的底线要求调整为全日制本科，技术型人才底线要求调整为“中级职称+全日制大专”，技能型人才的底线要求调整为技师。将在深圳合法稳定居住、就业的基本年限要求由5年调整为10年。夫妻投靠基本要求由结婚时间及被投靠人入深户时间满2年调整为满5年，并增加高层次人才、高级职称、高级技师和硕士以上学历人员原则上只享受一次不受时间限制优先解决配偶随迁问题的条件；老人随迁将子女入深户时间要求由8年调整为15年，并增加子女在深圳缴纳社保连续满15年的要求。
5月26日	海南省住建厅	—	海南省住建厅将与海南省委网信办、省公安厅、省市场监管局等部门成立工作专班，对网络虚假宣传开展为期一个月的集中治理。工作专班将严厉打击上述违法违规行为，之后转入常态化监管。海南调控房地产的决心不会改变，各项调控政策不会放松、调控力度不会减弱，对各类违法违规行为始终持“零容忍”态度，督促房地产开发企业和中介机构严格执行各项调控政策，依法依规经营。
5月27日	热点城市	—	深圳建行上调房贷利率，首套房贷款利率5.10%，二套房贷款利率5.60%。广州房贷额度告急，四大行统一上调利率，首套房贷款利率从二月初的5.2%，普遍上调到5.3%-5.4%，二套房贷款利率普遍从5.4%调到5.5%。苏州四大银行首套房贷款利率全部上调至5.70%起，二套房贷款利率6.00%起。宁波地区工商银行、建设银行、中国银行、交通银行、招商银行、民生银行等主流银行将住房按揭贷款利率上调10BP，首套房调到5.45%，二套房调至5.7%。杭州多家银行上调首套、二套房贷利率。调整后，首套房利率5.4%，二套房5.5%。
5月28日	上海房地产交易中心	—	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。
5月28日	成都住建局	《成都市住房和城乡建设局关于建立二手房成交参考价格发布机制的通知》	正式发布成都市201个住宅小区二手房成交参考价格。

资料来源：政府网站