

全国房地产政策变动监测报告

一、本月楼市政策聚焦：中央定调支持地方完善房地产政策，地方调控松绑呈井喷态势

4 月，房地产政策环境持续改善。中央层面，中央政治局会议提出，要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。人民银行、外汇局等部门也发文提出，要围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付比例、最低贷款利率要求，更好满足购房者合理住房需求。

地方层面，本月地方出台房地产调控政策数量较上月大幅增加 62%。其中，宽松性政策 67 条，占比调控政策总数超九成，地方调控松绑呈现井喷态势，“四限”政策松动城市持续扩容，多个重点一二线城市相继加入。从调控内容来看，松绑政策主要集中在放宽行政限制、加大住房公积金贷款支持和人口人才引进政策支持等方面。本期报告主要对 4 月房地产行业政策进行梳理，并作解析。

表 1 2022 年以来地方房地产调控政策松绑情况

主要途径	典型城市/区域
放松行政限制	1. 放松限购：福州、秦皇岛、郑州、南昌、衢州、苏州、淮安、兰州、沈阳、贵阳、东莞、惠州、中山、无锡、南京六合区等； 2. 放松限售：哈尔滨、青岛即墨区、衢州、苏州、芜湖、宜昌等； 3. 下调商贷首付比例：兰州、南宁、重庆、赣州、菏泽、温州、佛山、驻马店、宜昌、洛阳、贵阳、上饶等； 4. 契税补贴：柳州、桂林、玉林、南宁、绵阳、怀化、延吉、常德、长沙、株洲等。
住房公积金贷款政策支持	1. 上调公积金贷款最高额度：马鞍山、南宁、宁波、丽水、九江、台州、株洲、中山、达州、衢州、昆明、甘肃、常德、南阳、洛阳、兰州、泸州、宜春、资阳、丽水、湖州、荆州、鹰潭、甘肃、赣州、龙岩、盐城、扬州、无锡、银川、芜湖、铜陵等； 2. 下调公积金贷款首付比例：北海、南宁、福州、晋中、唐山、株洲、资阳、安顺、

	荆州、鹰潭、赣州、南平、龙岩、银川等； 3. 放宽申请限制：济南、自贡、青岛、资阳、安顺、烟台等。
人口落户/人才引进政策支持	1. 放宽落户：中山、嘉兴、天津、绍兴、淄博、宜春、常熟等； 2. 购房补贴：玉林、长春、泸州、南充、绍兴、昆明、郑州、衡阳、保定、珠海、亳州、淮北、宜昌、常德、株洲、南阳、上饶、南宁、常熟、长沙、湖州南浔、南通通州区、河南等。

数据来源：地方政府官网，中房研协整理。

二、中央政策：坚持“房住不炒”定位，支持刚性和改善性住房需求

1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点	政策调性
4月1日	共青团、网信办等部门	《关于开展青年发展型城市建设试点的意见》	1. 适用范围：直辖市；国务院批准的计划单列市；行政级别为副省级的城市；行政级别为地级的城市。 2. 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，做好公租房保障，加大保障性租赁住房供给力度，主要利用集体经营性建设用地、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保障性租赁住房，强化政府在土地、财政、金融等方面的政策支持，充分发挥市场机制作用，积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。 3. 因地制宜发展共有产权住房。完善长租房政策，加强轻资产住房租赁企业监管，支持重资产住房租赁企业发展，规范住房租赁中介服务，切实保护承租人合法权益，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。鼓励居民家庭和企事业单位将闲置住房用于出租，有效盘活存量住房资源。推广“青年驿站”等短期居住服务。加强完整社区建设。	中性
4月10日	中共中央、国务院	《关于加快建设全国统一大市场的意见》	健全城乡统一的土地和劳动力市场。统筹增量建设用地与存量建设用地，实行统一规划，强化统一管理。完善城乡建设用地增减挂钩节余指标、补充耕地指标跨区域交易机制。完善全国统一的建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场。健全统一规范的人力资源市场体系，促进劳动力、人才跨地区顺畅流动。完善财政转移支付和城镇新增建设用地规模与农业转移人口市民化挂钩政策。	中性
4月11日	证监会、国资委等部门	《关于进一步支持上市公司健康发展的通知》	1. 坚持“两个毫不动摇”，对各类市场主体一视同仁，不设置任何附加条件和隐形门槛，营造公平竞争的市场环境。支持民营企业依法上市融资、并购重组，完善民营企业债券融资支持机制，激发民营企业的活力和创造力，充分发挥民营上市公司在稳定增长、促进创新、增加就业、改善民生方面的重	中性

			要作用。 2. 坚持“房住不炒”，依法依规支持上市房企积极向新发展模式转型，加强自身风险管理，密切关注市场形势和行业变化，严格防范、妥善化解各类风险，促进房地产行业良性循环和健康发展。	
4月15日	人民银行	中国人民银行决定于2022年4月25日下调金融机构存款准备金率	为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，中国人民银行决定于2022年4月25日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。为加大对小微企业和“三农”的支持力度，对没有跨省经营的城商行和存款准备金率高于5%的农商行，在下调存款准备金率0.25个百分点的基础上，再额外多降0.25个百分点。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.1%。	宽松性
4月18日	人民银行、外汇局	《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》	1. 完善住房领域金融服务。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付比例、最低贷款利率要求，更好满足购房者合理住房需求，促进当地房地产市场平稳健康发展。 2. 金融机构要区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，保持房地产开发贷款平稳有序投放。商业银行、金融资产管理公司等要做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务，稳妥有序开展并购贷款业务，加大并购债券融资支持力度，积极提供兼并收购财务顾问服务。	中性
4月20日	人民银行	2022年4月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年4月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.6%。以上LPR在下一发布LPR之前有效。	中性
4月21日	国务院	《地名管理条例》	1. 本条例所称地名包括：自然地理实体名称；行政区划名称；具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇名称等。 2. 机关、企业事业单位、基层群众性自治组织等申请地名命名、更名应当提交申请书。申请书应当包括下列材料：命名、更名的方案及理由；地理实体的位置、规模、性质等基本情况；国务院地名行政主管部门规定应当提交的其他材料。	中性
4月24日	国税局、市场监督管理总局	《关于规范涉税中介服务行为 促进涉税中介行业健康发展的通知》	1. 税务部门牵头负责、协调各有关部门联合开展工作。税务部门监测涉税中介发布的违法违规信息，并对相关信息进行甄别，对涉嫌虚假宣传的，要将发布主体和发布平台的信息推送给网信和市场监管部门处理；对涉嫌虚假广告的，要将广告主、广告	紧缩性

			<p>发布者及发布内容推送给市场监管部门确认处理；对涉嫌歪曲解读税收政策以及违规提供税收策划服务的，要依法依规进行调查处理，并将涉税中介发布虚假广告等违法违规行为纳入信用管理。</p> <p>2. 网信部门依法依规对网站平台中涉税中介发布的违法违规等信息进行清理，对严重违反法律的网站平台和账号依法依规予以处理。</p> <p>3. 市场监管部门依法查处涉税中介从事虚假宣传、发布虚假违法广告等违法行为，对商业宣传或广告内容中涉及的涉税中介机构以及涉税服务的真实性、合法性等问题，通报同级税务部门研提甄别意见。</p>	
4月25日	人民银行	中国人民银行决定下调金融机构外汇存款准备金率	为提升金融机构外汇资金运用能力，中国人民银行决定，自2022年5月15日起，下调金融机构外汇存款准备金率1个百分点，即外汇存款准备金率由现行的9%下调至8%。	中性
4月25日	国务院	《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》	<p>1. 推动绿色建筑规模化发展，大力发展装配式建筑，积极推广绿色建材，加快建筑节能改造。</p> <p>2. 完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。支持缴存人提取住房公积金用于租赁住房，继续支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。</p>	宽松性
4月29日	中共中央	中央政治局会议	<p>1. 要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。</p> <p>2. 要坚持重点布局、梯次推进，加快建设世界重要人才中心和创新高地。北京、上海、粤港澳大湾区要坚持高标准，努力打造成创新人才高地示范区。一些高层次人才集中的中心城市要采取有力措施，着力建设吸引和集聚人才的平台，加快形成战略支点和雁阵格局。</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

本月货币政策维持稳健偏松取向。一方面，4月15日，人民银行等额续作MLF 1500亿元，同时宣布下调金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构），对没有跨省经营的城商行和存款准备金率高于5%的农商行，在0.25个百分点的基础上额外多降0.25个百分点。加上人民银行上缴6000亿元结存利润、疫情导致多地将纳税申报期延迟等因素影响，4月资金面维持宽松。另一方面，MLF中标利率和LPR均与上期保持一致。

在房地产调控方面，证监会、国资委、国家网信办、人民银行、外汇局等部门在相关政策文件中均

明确提出，要坚持“房住不炒”定位，中央层面调控立场维持不变。4月29日，中央政治局会议提出，要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。这进一步体现了中央层面对当前地方因城施策出台稳楼市政策的肯定和支持态度。此外，共青团、网信办等部门联合发布开展青年发展型城市建设试点有关意见，要求加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权为主体的住房保障体系；中共中央、国务院发布加快建设全国统一大市场的意见提出，健全城乡统一的土地和劳动力市场，完善城乡建设用地增减挂钩结余机制，完善全国统一的建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场；国税局、市场监管总局发文规范涉税中介服务，对涉嫌从事虚假宣传、发布虚假违法广告等违法违规行为严肃处理。

三、 地方政策：宽松调控呈井喷态势，一二线城市加入“四限”松绑行列

1. 宽松性政策

(1) 行政限制政策

地区	时间	主题	主要内容
浙江	4月1日	衢州市：《关于促进市区房地产业良性循环和健康发展的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 非本市户籍家庭、个体工商户及由自然人投资或控股的企业，视同本市户籍家庭执行相关购房政策。 2. 本通知发布后市区新出让地块新建商品住房、已出让地块中尚未网签的144平方米及以上新建商品住房不限售，土地出让公告里有特别约定的除外。 3. 严格执行商品房预售许可政策，除土地出让公告对预售规模作出特殊约定外，申请商品住房（含排屋）预售的，每期建筑面积不少于2万平方米；其中申请纯排屋预售的，每期建筑面积不少于1万平方米；尾期建筑面积达不到前述要求的，须一次性申请预售。 4. 在部分地块试行地下空间现售政策，具体以土地出让公告为准。
河北	4月1日	秦皇岛市：取消区域限购政策	<p>因河北省发布的《河北省人民政府办公厅关于进一步促进全省房地产市场平稳健康发展的实施意见》已经废止，所以秦皇岛依据该文件制定出台的《秦皇岛市人民政府关于加强房地产市场调控的意见》《秦皇岛市人民政府关于进一步加强房地产市场调控的通知》两个文件已无政策支撑，且已不适合当前秦皇岛房地产市场发展形势，经决定，予以废止。即原文件规定的海港区城市建成区（不含金梦海湾商务旅游度假区）、北戴河区、秦皇岛经济技术开发区西区等区域限购政策废止。</p>
甘肃	4月4日	兰州市：《兰州市落实强省会战略进一步优化营商环境若干措施（第1号）》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 降低个人购买住房门槛。个人通过商业银行和公积金贷款购买首套住房最低首付款比例不低于20%，二套住房最低首付款比例不低于30%。 2. 加大住房公积金支持。个人通过公积金贷款购买住房，公

			<p>公积金贷款最高额度单身职工为 60 万元，双职工为 70 万元。全面推行“公积金+商业银行”组合贷款。</p> <p>3. 加大人才住房保障。对新引进人才提供实物保障、购房补贴和租赁补贴等住房保障。</p> <p>4. 支持孝老抚育住房需求。对在兰州工作、生活的成年人需将异地居住的父母等近亲属接来兰州居住的，给予支持，允许其家庭在限购区域内新购一套住房。对符合国家生育政策，生育两孩或三孩的家庭，允许其在限购区域内新购一套住房。</p>
江苏	4 月 11 日	苏州市：限购限售政策放松	<p>1. 二手房由限售 5 年改为限售 3 年。新房仍然执行限售 3 年的政策。</p> <p>2. 非苏州户口购房需提供购房之日前 3 年内连续缴纳 24 个月社保或个税，调整为过去 3 年内累计缴纳 24 个月社保或个税。外地人出售在苏州的房子 2 年内再买 1 套房，无需社保或税单。</p>
	4 月 12 日	南京市六合区：外地户籍购房者可购一套房	外地户籍购房者，可在南京市六合区限制购买一套房，凭借户口本、身份证，已婚家庭携带结婚证等证明，即可前往当地开具购房证明。
	4 月 20 日	淮安市：《关于进一步落细落实省政府“一老一小”民生实事的通知》	<p>1. 支持合理住房需求，鼓励投亲养老，本市户籍居民家庭在市区有 2 套住房、父母在市区没有住房的，可以凭常住人口登记卡或户口本到相关部门办理 1 套购房资格证明；非本市户籍的人才家庭、父母在市区没有住房的，在原有规定基础上可凭常住人口登记卡或户口本到相关部门办理 1 套购房资格证明。</p> <p>2. 对于本市户籍的多孩家庭，在公租房配租时，优先考虑户型和面积选择，实施差异化租金优惠政策；在购买商品房时，市区有 2 套住房的可以凭出生证明及户口本到相关部门办理 1 套购房资格证明。</p>
	4 月 25 日	南通市通州区：《关于印发通州区稳定就业企业职工购房补贴实施细则的通知》	<p>1. 补贴对象为在区内注册企业稳定就业且连续缴纳社保满 12 个月、在区内购买新建首套普通商品房的企业职工（享受符合人才引进购房补贴政策除外）。</p> <p>2. 补贴标准按照企业职工所购首套新建普通商品住宅的房款总额（以开发企业出具的税务发票为准计算，不含储藏室、车位、车库、阁楼的价款）和房屋面积计算，90 m²（含）以下给予房款总额 1% 的购房补贴，90 m²~144 m² 给予房款总额 1.5% 的购房补贴。对于符合条件的双职工家庭购买 144 m²（含）以下首套新建普通商品住宅，给予房款总额 2% 的购房补贴。</p>
安徽	4 月 13 日	淮北市：出台临时购房优惠政策 购买首套房最高可获 6 万元奖励	<p>1. 4 月 30 日-5 月 4 日春季房展会期间，个人或家庭购买家庭首套新建商品住房的，给予 600 元/平方米奖励(最高不超过 6 万元)。购买家庭非首套新建商品住房的，给予 400 元/平方米奖励(最高不超过 4 万元)。个人、家庭或者企业购买新建非住宅商品房的，给予 150 元/平方米奖励(最高不超过 3 万元)。</p> <p>2. 降低借款人资金成本，房展会期间首付比例最低降至 20%；</p>

			<p>执行利率优惠政策，首套房贷款年利率最低可降至 5.1%，提前还款 0 违约金。</p> <p>3. 在房地产开发企业自愿的基础上，为购买新建商品住房的个人或家庭，提供总房款减免 3%-5% 的优惠。</p>
	4 月 15 日	芜湖市：二手房限售政策松绑	<p>之前执行的“新房和二手房 2 年限售”政策正式取消，但摇号所购新房的“3 年限售”政策保持不变。</p>
湖北	4 月 14 日	宜昌市：《关于进一步促进房地产市场良性循环和健康发展的通知》	<p>1. 住房公积金贷款在执行“认房认贷”标准时，只认定住房公积金贷款记录；职工可通过自主缴存方式，提高住房公积金贷款额度。</p> <p>2. 首套房贷款首付款比例不低于 20%、利率原则上在央行基础利率（LPR）的基础上上浮不超过 60 个基点；二套房贷款首付款比例不低于 30%、利率原则上在央行基础利率（LPR）的基础上上浮不超过 80 个基点。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品房住房的，银行业金融机构执行首套房贷政策。</p> <p>3. 新建商品住房网签备案 2 年内上市交易不再受限制，促进商品住房一、二级市场良性循环。在宜首次就业（含返乡创业）两年内的博士、硕士、本（专）科毕业生，在宜昌城区购买人才房，对符合条件的分别一次性发放 10 万元、6 万元、5 万元购房首付款补贴券。</p>
云南	4 月 16 日	昆明市：《关于促进房地产市场稳地价稳房价稳预期工作的意见》	<p>1. 为满足群众多元化安置需求，属地政府（管委会）可适时调整城市更新改造项目货币化安置政策，加大货币化安置力度，在公平、自愿的基础上，鼓励拆迁群众选择货币化安置。</p> <p>2. 加大住房公积金对首套房、改善性住房等合理购房需求的支持力度，适度调高住房公积金贷款额度，降低购买二套房首付款比例。实施好差别化住房信贷政策，持续优化住房金融服务，更好满足购房者合理信贷需求。</p>
湖南	4 月 21 日	常德市：《常德市进一步促进市中心城区房地产市场平稳健康发展的若干政策措施（试行）》	<p>1. 实施购房契税财政补贴政策。对在市中心城区购买新建商品房（不包括车位、车库和杂物间等）的购房人，按其实际缴纳的契税予以 50% 的财政补贴。</p> <p>2. 加大大专以上学历及各类技术人员购房补贴力度。吸引大专以上学历及各类技术人员在我市创业置业，凡与我市用人单位签订劳动（聘用）合同或服务协议或录用为公务员、缴纳社保满 6 个月的人员，在市中心城区购买首套新建商品住房时可享受购房补贴。其中全日制博士研究生、正高级职称人员以及高级技师补贴标准为 200 元/平方米，全日制硕士研究生、副高级职称人员及技师补贴标准为 150 元/平方米，全日制本科生、中级职称人员及高级工补贴标准为 120 元/平方米，全日制专科生及中级工补贴标准为 100 元/平方米。</p> <p>3. 提高住房公积金贷款额度。缴存职工在市中心城区购买新建商品住房的，住房公积金贷款最高限额调整为 50 万元，夫妻双方均缴存在住房公积金的，最高限额调整为 60 万元。购买第二套新建商品住房公积金贷款额度调整为与首次贷款额度一致。</p>

	4月22日	长沙市：关于落实《关于推进非住宅商品房去库存的若干意见》的通知	<ol style="list-style-type: none"> 1. 购买非住宅商品房一手房的按契税计税依据的1%给予补贴；新购买非住宅商品房且持有1年（含）以上对外转让的，对购买方按契税计税依据的4%给予补贴。 2. 当年非住宅商品房用地供应计划转化建筑面积总量不超过上两个年度平均销售总量；精准确定每批次用地挂牌数量、类别及分布，科学设置出让宗地规划条件及商住比；同时，在满足公共服务设施和基础配套设施承载力的前提下，可提出“商改住”申请。
	4月29日	株洲市：《关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在市区购买新建商品房（含住宅和非住宅）和存量房（二手房），签订网签合同，且缴纳契税的，由财政按其所缴纳契税额50%对购房人予以补贴。对全日制博士生、全日制硕士研究生和高级技师、全日制本科和职业院校全日制大专学历获得技师职业资格人才，一次性分别给予5万元、3万元、2万元的购房补贴。对在市区首次购买新建商品住房和存量住房，签订网签合同且缴纳契税并落户株洲的，财政给予1万元的购房补贴，以满足首次购房群体的住房刚性需求。 2. 对拥有1套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房的，金融机构执行首套房贷款政策。提高贷款额度，单缴存职工最高可贷款额度由40万元调整至60万元；株洲市高层次人才最高可贷款额度由60万元调整至80万元；按国家政策生育三孩的缴存职工家庭申请住房公积金贷款购房的，最高可贷款额度为80万元。降低贷款首付比例，第2次办理住房公积金贷款，且购买家庭名下第2套有效住房的，最低首付款比例由50%降低至30%。
河南	4月29日	南阳市：《关于印发南阳市促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 支持合理住房需求。对具有大中专以上学历的人才在本地与用人单位签订聘用合同或自主创业并缴纳3个月及以上社保的，以及对原籍不在中心城区，因工作或上学等各种原因来宛的新市民，在我市中心城区购买首套新建普通商品住房并完成契税缴纳的，给予购房补贴。发放标准按照全日制博士生5万元、全日制硕士生3万元、全日制本科生2万元、大中专生（含技工院校）1万元；因工作或上学等各种原因来宛的新市民补助1万元。 2. 促进新建商品房、二手房消费联动。支持居民改善型住房消费需求，对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，可按住房转让收入的1%核定征收个人所得税。 3. 公积金存贷实行同城待遇。允许异地缴存公积金职工在宛购房申请公积金贷款，实现异地职工享有在宛同等住房公积金贷款政策。单人缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过50万元提高到不得超过60万元；借款人及配偶均缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过60万元提高到不得超过80万元。 4. 推行货币化安置。在中心城区基础设施、城市更新以及未开工建设的安置房等项目推进中，具备条件的鼓励被征迁群

			众选择货币化安置。
	4月29日	洛阳市：《洛阳市促进房地产市场持续平稳健康发展的若干措施》	<p>1. 提高公积金贷款额度，个人最高贷款金额调整为55万元，夫妻双方、青年人才最高贷款金额调整为65万元。加大对第二套使用公积金贷款购买改善性住房的支持力度。二手房公积金贷款最低首付比例不再设置房龄年限范围，统一按照20%执行。</p> <p>2. 引导银行金融机构合理确定商业性个人住房贷款最低首付比例，对贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付比例为20%；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房的，执行首套贷款政策；对拥有一套住房且未结清相应购房贷款的家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，最低首付比例为30%。</p> <p>3. 在开发建设资金投入达到工程建设总投资25%以上前提下，对一级房地产企业适当放宽预售形象进度标准，建设项目为8层（含8层）以下的，完成基础工程即可办理预售；8层以上的，完成基础及地面以上2层工程即可办理预售。二级房地产企业适度提高预售形象进度标准，建设项目为8层（含8层）以下的，完成基础及地面以上4层工程即可办理预售；8层以上的，完成形象进度二分之一以上可办理预售。三级房地产企业严格控制预售形象进度标准。</p>
辽宁	4月26日	沈阳市：《关于调整个人住房转让增值税免征年限的通知》	个人住房转让增值税免征年限按国家规定执行，由5年调整为2年。
	4月29日	沈阳市：《关于优化外地人在沈购房服务的通知》	非沈阳户籍居民家庭在我市限购区域内购买新建商品住房的，执行沈阳户籍居民家庭购房政策，不再提供自购房申请之日起2年内在我市连续缴纳6个月及以上个人所得税或社会保险证明。缴存住房公积金外地职工家庭在我市购买自住住房的，可按规定在我市申请住房公积金购房贷款。
贵州	4月28日	贵阳市：《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》	<p>1. 调整土地使用权竞买保证金缴纳比例。以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有建设用地使用权，竞买保证金按规定最低比例（挂牌起始价20%）执行，允许按挂牌起始价成交。</p> <p>2. 加大住房公积金支持力度。利用住房公积金增值收益，采取个人贴息贷款方式撬动商业银行资金，扩大住房公积金制度受益面。新增个人贴息贷款规模20亿元，贷款发放时间控制在3个月内。</p> <p>3. 降低个人住房消费门槛。鼓励、引导金融机构实行首套房贷款首付20%政策。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。</p> <p>4. 放宽共有产权住房购买条件。满足大学专科及以上学历、连续缴纳社保3年及以上、完税两年及以上中任意一条，均可申请购买销售型共有产权住房。</p>
广东	4月28日	东莞市：取消新入户籍“双半年”限制 落	1. 非户籍首套房（含新建商品住房和二手住房），购房之日前2年内累计缴纳12个月以上（含）社保或个税，二套房，

		户即可购房	<p>购房之日前4年内累计缴纳36个月以上(含)社保或个税。</p> <p>2. 非户籍本科以上学历、初级以上职称、技师以上资格,首套房,购房之日前2年内累计缴纳6个月以上(含)社保或个税,二套房,购房之日前3年内累计缴纳24个月(含)以上社保或个税。</p> <p>3. 取消新入户购房“双半年”限制。</p>
	4月30日	惠州市:《关于促进房地产业健康发展和良性循环的通知》	<p>1. 完善住房销售政策。满足惠阳区和东江湾经济技术开发区范围内的合理住房需求,不再纳入限购重点片区。</p> <p>2. 满足合理购房信贷需求。商业银行要实施好差别化住房信贷政策,合理确定本行商业性个人住房贷款的首付款比例和贷款利率。</p> <p>3. 优化预售资金监管。根据房地产开发项目工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素,合理确定商品房预售资金监管额度。要确保监管额度内的资金专款专用,保障工程建设项目按时交付使用。</p> <p>4. 加大公积金购房支持力度。缴存职工在我市购买新建商品住房的,允许先提取本人及其配偶的住房公积金用于支付购房首付款。全面放开住房公积金受委托银行办理商转公业务。</p>
	4月30日	中山市:《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	<p>1. 优化限购区域。坚持中心城区限购政策,我市商品住房限购区域为东区街道、石岐街道,其中岐江新城规划范围不列入限购区域。本市户籍居民家庭在限购区域内拥有3套及以上住房的,非本市户籍居民家庭在限购区域内拥有2套及以上住房的,暂停在限购区域内购买新建商品住房。</p> <p>2. 加大住房公积金支持力度。提高住房公积金贷款额度,调整住房公积金贷款流动性系数;加大住房公积金对人才贷款优惠支持力度;提高住房公积金对购买装配式建筑商品住房的贷款优惠额度;提高住房公积金用于租赁住房提取额度;全面支持住房公积金受委托银行办理商转公业务。</p> <p>3. 加大购房金融支持力度。商业银行要准确执行好差别化住房信贷政策,合理确定商业性个人住房贷款的首付款比例和贷款利率。进一步优化贷款审批流程,提升个人住房贷款放款时效,更好满足购房者合理住房需求。</p>
江西	4月30日	上饶市:《关于有效应对疫情不利影响促进中心城区房地产市场健康发展的若干措施的通知》	<p>实施阶段性购房补贴,全面落实高层次人才购房优惠政策,给予交易税款财政补贴,下调个人住房按揭贷款首付比例、上调贷款最高额度。在中心城区范围内,采用商业银行按揭贷款的,首套房最低首付比例下调至20%、二套房最低首付比例下调至30%,并合理下行商业性个人住房按揭贷款利率。</p>

数据来源:国家政府网站,中房研协整理。

(2) 公积金政策

地区	时间	主题	主要内容
湖南	4月1日	株洲市:《关于调整部分住房公积金使用政策的通知》	<p>1. 支持生育政策。按国家政策生育三孩的缴存职工家庭申请住房公积金贷款购房的,最高可贷款额度为80万元。</p> <p>2. 提高贷款额度。单缴存职工最高可贷款额度由40万元调整</p>

			<p>至 60 万元。株洲市高层次人才最高可贷款额度由 60 万元调整至 80 万元。</p> <p>3. 降低贷款首付比例。第 2 次办理住房公积金贷款，且购买家庭名下第 2 套有效住房的，最低首付款比例由 50%降低至 30%。</p>
四川	4 月 2 日	泸州市：《关于调整住房公积金部分信贷政策的通知》	<p>1. 缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，夫妻双方均连续足额缴存住房公积金且贷款购买同一套自住房的（缴存职工配偶为军人的视同双方缴存），最高贷款额度为 60 万元；单方连续足额缴存住房公积金的，最高贷款额度为 50 万元。</p> <p>2. 调整合作项目发放住房公积金贷款最低条件。开发项目取得商品房预售许可证且相应楼栋现场施工形象进度达到 1/3 的，预抵押到位后轮候发放住房公积金贷款。</p> <p>3. 放宽二手房住房公积金贷款所购房建筑年限。申请再交易房（二手房）贷款的，缴存职工家庭所购住房建筑年限不超过 20 年，房龄与贷款年限之和不超过 40 年，且贷款年限不超过所购住房剩余的土地使用权年限。</p>
	4 月 20 日	宜春市：《关于调整住房公积金最高贷款额度政策的通知》	<p>最高贷款额度 60 万元调整为住房公积金双缴存职工家庭（夫妻双方均连续缴存住房公积金满 6 个月）最高贷款额度 80 万元，单缴存职工家庭（夫妻中有一方连续缴存住房公积金满 6 个月）最高贷款额度为 60 万元。</p>
	4 月 29 日	资阳市：《资阳市住房公积金管委会关于调整我市部分住房公积金使用政策的通知》	<p>1. 缴存职工家庭夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额由原来的 50 万元提高到 60 万元；职工家庭单方缴存住房公积金的，最高贷款额由原来的 35 万元提高到 40 万元。我市组织、人社部门统一引进和认定的高层次人才，最高贷款额由原来的 50 万元提高到 70 万元。</p> <p>2. 缴存职工购买商品住房（含期房、现房），属首套普通自住房的，最低首付款比例从 30%降为 20%；属二套改善性住房的，最低首付款比例从 40%降为 30%。购买再交易住房，属首套普通自住房的，最低首付款比例为 30%；属二套改善性住房的，最低首付款比例为 40%。</p> <p>3. 取消成德眉资缴存职工提取公积金的户籍限制。</p>
贵州	4 月 6 日	安顺市：《关于适当调整我市住房公积金提取使用政策的通知》	<p>1. 职工购买、建造、翻建、大修自住住房需申请住房公积金个人住房贷款的，首套住房公积金个人住房贷款最低首付比例由房价的 30%降低为 20%，二套住房公积金个人住房贷款最低首付比例由房价的 50%降低为 30%。</p> <p>2. 职工购买、建造、翻建、大修自住住房办理住房公积金提取时，可同时申请住房公积金个人住房贷款，取消对“又提又贷”的限制。</p> <p>3. 进一步放宽房开企业楼盘项目准入条件，持续优化营商环境。房开企业取得《商品房预售许可证》或现房备案证明即可申请楼盘项目准入，取消期房楼盘项目工程形象进度需达 60%及以上的准入条件限制。</p>
浙江	4 月 6 日	丽水市：《关于调整丽	<p>1. 提高职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的住</p>

		水市住房公积金政策的通知》	<p>住房公积金贷款最高限额。双缴存职工最高限额由 50 万元调整为 70 万元，单缴存职工最高限额由 25 万元调整为 35 万元。</p> <p>2. 职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的最低首付款比例降为 20%。</p> <p>3. 住房公积金贷款期限由“最长不超过 20 年”调整为“最长不超过 30 年”。</p>
	4 月 12 日	湖州市：《关于调整住房公积金使用有关政策的通知》	<p>1. 调整首套住房贷款额度计算倍数。缴存职工首次使用住房公积金购买首套自住住房，贷款额度计算倍数由现行的 10 倍调整为 15 倍，具体计算公式为：借款人和配偶住房公积金账户月均余额×15。</p> <p>2. 调整引进人才和新就业大学生可贷额度。引进人才和新就业大学生首次使用住房公积金购买首套自住住房，贷款额度可上浮 30%，上浮后双职工缴存家庭最高可贷 70 万元，单职工缴存家庭最高可贷 55 万元。</p> <p>3. 调整绿色建筑贷款额度上浮比例。对首次使用住房公积金购买新建绿色建筑且为首套自住住房的，贷款额度可上浮，其中购买一星绿色建筑的最高上浮比例由 5%提高至 10%，购买二星和三星绿色建筑的最高上浮比例由 10%提高至 20%。</p>
湖北	4 月 14 日	荆州市：《荆州住房公积金中心落实“奋力冲刺 3000 亿、加快建设鄂中省域区域性中心城市”工作的实施意见》	<p>1. 取消在中心城区已实施 5 年的“个人购房公积金提取和贷款只能二选一”的规定，扩大对购房人公积金资金供给；支持职工改善型住房需求，将购二套房贷款首付比例从 40%下降到 30%；支持二手房交易，将购二手房贷款首付比例从 40%下降到 30%。</p> <p>2. 调整完善进城务工人员公积金缴存和使用政策。鼓励进城务工人员参与公积金缴存，支持在城镇安家置业。取消进城务工人员参与公积金缴存须提供缴纳社保证明的前置条件，实行具有针对性、较为灵活的缴存办法；取消其办理公积金贷款时还需提供一名公积金缴存职工作为担保人的规定。</p> <p>3. 积极落实对特殊人才实行公积金贷款额度优惠政策。对我省“楚才卡”人员，实行公积金贷款申请额度为现行最高贷款额度的 3 倍；对“招硕博”人员，实行博士公积金贷款申请额度为现行最高贷款额度的 1.5 倍，硕士公积金贷款申请额度为现行最高贷款额度的 1.2 倍。</p>
甘肃	4 月 6 日	兰州市：提高住房公积金个人住房贷款最高额度	个人住房贷款最高额度由已婚缴存职工 60 万元提高至 70 万元，单身缴存职工 50 万元提高至 60 万元。
	4 月 15 日	甘肃省：《关于调整优化住房公积金业务事项的通知》	<p>1. 提高住房公积金贷款额度。个人通过公积金贷款购买住房，公积金贷款最高额度单身职工为 60 万元，已婚职工为 70 万元。</p> <p>2. 加大“陇原人才”住房公积金支持力度。取消贷款额度审核条件中缴存余额、缴存时间限制。A 类、B 类、C 类人才申请公积金贷款额度提高至 80 万元(单身)和 100 万元(已婚)，租房提取公积金额度在本人当年住房公积金应缴存额基础上上浮 2 倍。D 类人才申请公积金贷款额度提高至 70 万元(单</p>

			身)和80万元(已婚),租房提取额度在本人当年住房公积金应缴存额基础上上浮1倍。
江西	4月8日	鹰潭市:《关于调整鹰潭市住房公积金政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住房公积金首次贷款的,单方缴存职工最高贷款额度由40万元提高为60万元,双方缴存职工最高贷款额度由60万元提高为80万元;住房公积金第二次贷款的,单方缴存职工最高额度由20万元提高为40万元,双方缴存职工最高贷款额度由40万元提高为60万元。 2. 住房公积金首次贷款购买住房的,首付比例由30%降低为20%;第二次住房公积金贷款的,首付比例由40%降低为30%;住房公积金提取的首付比例由30%降低为20%。
	4月21日	赣州市:《关于调整住房公积金部分政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 双缴存职工(夫妻双方)家庭在中心城区(含章贡区、赣州经开区、蓉江新区、赣县区、南康区)购(建)自住住房申请住房公积金贷款最高额度由50万提高到60万,其他各县(市、区)由40万提高到50万元。 2. 首次使用住房公积金贷款或购房提取住房公积金的,首付款比例由现行的30%下调至20%,贷款或提取总额不得超过所购自住住房总价的80%。
天津	4月12日	天津市:《关于购买首套住房和保障性住房提取住房公积金有关问题的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 职工购房未使用住房贷款的,购房人中的一人及其配偶、双方父母可以就已全额支付的房款一次性提取住房公积金。提取金额不超过购房合同或协议签订当月之前(含当月)的住房公积金金额,且合计不超过购房的价款。其中,购买定向安置经济适用住房的,不超过所购住房价款扣除房屋补偿款后的金额。 2. 职工使用商业银行个人住房贷款购房的,借款人中的一人及其配偶、双方父母可以就支付的首付款一次性提取住房公积金。提取金额不超过购房合同或协议签订当月之前(含当月)的住房公积金金额,且合计不超过购房的首付款。其中,购买定向安置经济适用住房的,不超过首付款扣除房屋补偿款后的金额。 3. 职工使用个人住房公积金(组合)贷款购房的,借款人及配偶双方的父母可以就支付的首付款一次性提取住房公积金。提取金额不超过购房合同或协议签订当月之前(含当月)的住房公积金金额,且合计不超过购房的首付款。其中,购买定向安置经济适用住房的,不超过首付款扣除房屋补偿款后的金额。
福建	4月12日	南平市:《关于调整住房公积金部分使用政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 取消购房办理住房公积金贷款的,夫妻双方个人账户应保留最近12个月归集额的规定。 2. 购买新建我市普通商品住房第二次使用住房公积金个人住房贷款首付比例由40%下调为30%。
	4月12日	南平市:《关于购买新建商品住房职工提取住房公积金支付首付款有关问题的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 凡符合以下条件的,购房职工(含共有产权人)可先向公积金管理中心申请提取本人及其配偶账户内的住房公积金(含住房补贴),用于补充购房首付款:在南平市辖区内购买新建商品住房、限价房及其他配售型保障性住房;其所购房产的房地产开发企业(以下简称开发企业)已在公积金管理中

			<p>心办妥楼盘报备手续，并已签署《承诺书》；符合我市住房公积金中心规定的其它购房提取条件。</p> <p>2. 提取额度：购房职工夫妻双方提取总额不得超过《商品房买卖合同》约定的首付款。</p>
	4月18日	龙岩市：《关于进一步调整住房公积金使用政策的通知》	<p>1. 在龙岩中心城区购房，单职工住房公积金贷款最高额度由40万元调整为45万元，双职工住房公积金贷款最高额度由50万元调整为55万元；在永定区、漳平市、上杭县、连城县、长汀县、武平县购房，单职工住房公积金贷款最高额度由35万元调整为40万元，双职工住房公积金贷款最高额度由45万元调整为50万元。</p> <p>2. 取消第二次住房公积金贷款申请间隔期。职工家庭首次住房公积金贷款（含公转商贷款）结清后，即可申请第二次住房公积金贷款。</p> <p>3. 职工家庭首次申请住房公积金贷款购房，首付款比例降低至不低于20%；第二次申请住房公积金贷款购房，首付款比例降低至不低于40%。不得向第三次（及以上）使用住房公积金购房的职工家庭发放住房公积金贷款；不得向购买第三套（及以上）住房的职工家庭发放住房公积金贷款。</p> <p>4. 允许购买新建商品住房职工提取住房公积金支付首付款。购买新建商品住房职工（含共有产权人）及配偶可申请提取公积金账户内的住房公积金（含住房补贴），用于支付购房首付款。</p>
江苏	4月15日	盐城市：《关于调整我市住房公积金贷款政策的通知》	<p>1. 家庭成员均符合贷款条件的，贷款最高限额由40万元调整至60万元；仅一人符合贷款条件的，贷款最高限额由20万元调整至30万元。</p> <p>2. 首次公积金贷款（含异地贷款）结清的缴存职工，新政策实施后，新购买、建造、翻建、大修自住普通住房的，可以再次申请公积金贷款，贷款利率按照同期住房公积金个人住房贷款基准利率的1.1倍执行。第三次及以上申请公积金贷款的，不予受理。</p> <p>3. 家庭成员均符合贷款条件的，保底贷款额度由15万元调整至20万元；仅一人符合贷款条件的，保底贷款额度由8万元调整至10万元。</p>
	4月18日	泰州市姜堰区：上调职工公积金贷款额度	自4月19日起，双职工住房公积金贷款最高额度由40万元调整为50万元，单职工住房公积金贷款最高额度由25万元调整为30万元。
	4月24日	扬州市：《关于调整住房公积金贷款最高额度的通知》	双缴存职工的住房公积金贷款最高额度由50万元调整为60万元，单缴存职工的住房公积金贷款最高额度由30万元调整为36万元。
	4月25日	无锡市：《关于调整本市住房公积金相关政策的通知》	<p>1. 提高职工及配偶在本市行政区域内无自有住房且租赁商品住房，提取住房公积金支付房租的额度至每人每年15000元。取消因购买、建造、大修自住住房提取过住房公积金、名下有还贷记录不能办理租房提取的限制条件。</p> <p>2. 对首次申请公积金贷款购买首套自住住房的缴存职工家</p>

			庭，借款人本人符合贷款条件的，最高贷款额度调整为 50 万元；借款人及配偶均符合贷款条件的，最高贷款额度调整为 80 万元。 3. 对生育二孩或三孩的本市户籍家庭，首次申请公积金贷款购买首套自住住房的，贷款额度可不与借款申请人公积金缴存年限及缴存余额挂钩，借款人本人符合贷款条件的，最高贷款额度调整为 60 万元；借款人及配偶均符合贷款条件的，最高贷款额度调整为 100 万元。
山东	4 月 15 日	烟台市：《关于对我市硕士研究生高层次人才实施住房公积金贷款优惠政策的通知》	符合申请条件的硕士研究生高层次人才家庭，住房公积金贷款最高额度为 80 万元，贷款额度不与个人住房公积金缴存账户余额挂钩。
	4 月 19 日	烟台市：《关于调整我市六区二手房住房公积金贷款受理规定的通知》	我市市直、芝罘、莱山、福山、牟平、开发区和高新区（以下简称六区）缴存职工在六区区域内购买二手房申请住房公积金贷款的，由在借款人的住房公积金缴存地受理调整为六区通办；六区外的缴存职工在六区区域内购买二手房申请住房公积金贷款的，由在购房所在地受理调整为六区通办。
宁夏	4 月 20 日	银川市：购买二套新建住房首付比例低至 30%	1. 缴存职工购买自住住房时，借款申请人（含共同申请人）在全国范围内无住房公积金个人住房贷款记录的，申请住房公积金个人住房贷款按首套房贷款政策执行；借款申请人（含共同申请人）在全国范围内住房公积金管理中心有一次住房公积金个人住房贷款记录且已结清的，申请住房公积金个人住房贷款按二套房贷款政策执行。 2. 已使用过住房公积金个人住房贷款并已结清的，为改善居住条件再次申请住房公积金在银川地区购买新建自住住房贷款的，最低首付款比例调整为 30%；购买存量商品住房（二手房）的，最低首付款比例调整为 40%，贷款利率按同期住房公积金个人住房贷款基准利率的 1.1 倍执行。 3. 主借款申请人在银川中心正常缴存住房公积金、配偶方在宁夏区外正常缴存住房公积金的，贷款最高额度调整为 70 万元。异地缴存职工借款申请人及配偶方均正常缴存住房公积金的，最高贷款额度调整为 70 万元。
安徽	4 月 25 日	芜湖市：《关于调整住房公积金贷款最高额度政策的通知》	1. 我市住房公积金缴存人家庭申请首次住房公积金贷款时：单人缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为 40 万元，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为 55 万元。 2. 我市住房公积金缴存人家庭申请二次住房公积金贷款时：单人缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为 35 万元，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为 45 万元。
	4 月 26 日	芜湖市：《关于住房公积金贷款支持购买绿色建筑的通知》	我市住房公积金缴存人，2022 年 4 月 1 日（含）之后签订购房合同购买我市一星级及以上绿色建筑（新建商品房），住房公积金贷款最高额度均可上浮。其中：购买一星级绿色建筑，最高上浮 10%；购买二星级及以上绿色建筑，最高上浮 20%。
	4 月 27 日	铜陵市：《关于调整我	单人缴存住房公积金的，最高可贷额度为 40 万元；夫妻双方

		市住房公积金贷款最高额度政策的通知》	均缴存住房公积金的，最高可贷额度为 50 万元。
广西	4 月 29 日	南宁市：《关于调整住房公积金最高贷款额度的通知》	首套住房公积金贷款最高额度为 80 万元，第二套住房公积金贷款最高额度为 70 万元。

数据来源：国家政府网站，中房研协整理。

(3) 人口人才政策

地区	时间	主题	主要内容
湖北	4 月 6 日	宜昌市：《关于全面深化户籍制度改革加快城市（城镇）人才人口聚集的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 实行城市（城镇）落户登记管理。取消城市（城镇）落户限制，实行城市（城镇）落户登记管理服务。落户申请人的登记地址以其《不动产权证书》的登记地址为主；未购买住房的，可选择在市县人才中心登记、投靠亲友登记、行政及企（事）业单位或者社区集体户登记。 2. 大中专毕业生来宜直接落户。 3. 设立企（事）业单位集体户或社区集体户。来宜人才人口可在企（事）业单位集体户或社区集体户落户。 4. 鼓励人才人口家属随迁落户。来宜人才人口父母（含配偶父母）、子女、配偶等可同步迁入宜昌落户。县市及夷陵区引进的人才及其随迁家属，可根据个人意愿在宜昌城区落户。
黑龙江	4 月 11 日	黑龙江省：《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》	各地在配租公租房时，对符合当地住房保障条件且有未成年子女的家庭，可以根据未成年子女数量在户型选择方面给予适当照顾。完善和落实房地产调控措施，研究制定积极支持生育的住房政策措施，根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策。
上海	4 月 13 日	上海市临港新区：《关于优化调整临港新片区人才住房政策操作口径的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 将原来的《购房资格确认函》调整为《临港新片区人才住房政策认定函》，有效期由原来的 6 个月调整为 12 个月。 2. 2022 年在重点支持单位工作的人才，“必须在新区工作 1 年以上”可缩短至 3 个月或 6 个月。
广西	4 月 13 日	南宁市：《南宁市“强师惠师”住房保障活动方案》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 补贴对象认定标准：教职工，包括南宁市公办、民办幼儿园、小学、初中、高中、中等职业技术学校，南宁学院、南宁职业技术学院教职工（含离退休教职工，教职工身份以学校出具的证明为准）；留邕人才，包括取得全日制本科及以上学历、中级及以上职称或者高级工及以上职业资格证书（职业技能等级证书）的中直、区直或南宁市机关、企业、事业单位人才；广大市民，本市居民或非本市居民均可以。 2. 南宁市区（不含武鸣区）的商品住房。第一类人群购买首套房或者二套房，契税全额补贴。第二类人群购买首套房，契税全额补贴。第三类人群购买首套房，契税补贴 50%。
河南	4 月 15 日	郑州市：10 条“青年人才新政”	<ol style="list-style-type: none"> 1. 对毕业 3 年内（海外留学优秀人才毕业 6 年内）来郑工作的全日制博士研究生、35 周岁以下的硕士研究生、本科毕业生和技工院校预备技师（技师），分别按每人 5.4 万元、3.6 万元、1.8 万元的标准发放生活补贴。 2. 对留郑的博士后，发放生活补贴和安家补贴，生活补贴资

			助期2年, 每年10万-15万元, 安家补助为20-30万元。
	4月24日	河南省:《河南省关于发展人才公寓的意见》	<ol style="list-style-type: none"> 各地要根据人才分类分层级建设人才公寓, 支持向全日制博士研究生青年人才提供建筑面积不超过90平方米的人才公寓, 向全日制硕士研究生和全日制本科青年人才提供建筑面积不超过70平方米的人才公寓。 人才安居补贴采取租房补贴和安家补贴两种方式实施, 具体补贴标准和补贴期限由各地自行确定。 对符合保障性租赁住房等税收政策规定条件的人才公寓项目, 可比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策; 对纳入保障性租赁住房管理的, 免收城市基础设施配套费。同时, 强调各级财政要做好相应资金支持, 鼓励银行业金融机构加大对人才公寓的信贷支持力度。
江苏	4月18日	无锡市:《关于积极推动改善生育二个孩子及以上家庭居住条件的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 生育二个孩子及以上本市户籍居民家庭, 可以在限购区域新增购买一套商品住房。 对首次使用公积金贷款购买首套自住住房的二孩及以上本市户籍职工家庭, 贷款额度可不与借款申请人公积金缴存年限及缴存余额挂钩; 最高贷款额度在规定的可贷额度基础上, 借款申请人一人申请的增加10万, 借款申请人及配偶共同申请的增加20万元。
	4月18日	无锡市:《关于加大力度助企惠才的若干举措》	<ol style="list-style-type: none"> 经市委人才办分类认定的人才, 在认定的有效期内, 即可在无锡市区范围购买首套商品住房, 生育二孩及以上家庭可放宽至二套房, 并可按照相关规定和标准申请购房补贴。 通过“提前兑现支持资金”“优化‘人才贷’产品”“降低企业用才成本”“加大人才贡献奖励”等4项措施, 降低人才企业运营成本。2022年对于为地方经济作出重大贡献的高层次人才, 无锡市区两级将提供最高200万元的奖励。
	4月19日	常熟市:《常熟市人才购房补贴实施细则》	对符合要求的人才以定率标准进行补贴, 新建商品房按购房发票价(不含增值税)的1%给予补贴; 存量房按购房网签备案价的1%给予补贴。
湖南	4月20日	湖南省:《关于实施强省会战略支持长沙市高质量发展的若干意见》	<ol style="list-style-type: none"> 建立高端乡情人才数据库, 搭建线上线下融合服务平台, 提供精准对接和全流程服务。支持区域之间、体制内外人才合理有序流动, 对编制外引进的高层次人才可实行独立薪酬制度。健全人才工作机制, 对长沙引进人才按照“一事一议”原则给予支持, 对海外归国人才提供“一站式”人才行政审批服务。 放宽人才落户限制, 具有大专及以上学历在长沙就业人员可即时申报落户, 享受在长沙购房资格。推动高层次人才在长株潭三市自由落户。
	4月28日	长沙市:《长沙市争创国家吸引集聚人才平台若干政策(试行)》	<ol style="list-style-type: none"> 对新引进的国际级产业顶尖人才、国家级产业领军人才、省市级产业领军人才, 分别给予200万元、150万元、100万元奖励补贴和200平方米、150平方米、100平方米全额购房补贴。对于突出重点产业、重要领域、重大工程的紧缺急需高层次人才, 分层次给予50万元、30万元、15万元奖励补贴。

			2. 对 35 周岁（含）以下、毕业两年内，落户并在长工作的博士、硕士、全日制本科毕业生，分别给予 3 万元、2 万元、1.2 万元租房和生活补贴。对 35 周岁（含）以下、新来长工作的博士、硕士毕业生，在长首次购房分别给予 10 万元、3 万元购房补贴。
广东	4 月 28 日	中山市：《关于进一步优化我市人才安居保障措施的通知》	凡持有大专以上（含大专）学历证书、专业技术资格、职业资格或职业技能等级证书的非中山户籍人才，允许在本市范围内购买 1 套新建商品住房，房屋自网签之日起 2 年内不得上市交易。房贷政策按国家有关规定执行。

数据来源：国家政府网站，中房研协整理。

（4）市场监管政策

地区	时间	主题	主要内容
江苏	4 月 15 日	南京市：《关于商品房预售资金监管试点使用银行保函的通知》	1. 房地产开发企业可凭银行出具的保函，等额替换新建商品房预售资金监管账户中的监管资金，但对房企有要求：申请前的两年内无违规使用商品房预售监管资金受到行政处罚，无司法冻结、违规资金划扣、拖欠工程款和拖欠农民工工资等情况。 2. 开发企业申请等额资金保函替换后，预售资金监管账户内的余额须满足项目后续 1 年内建设资金需求，且保函替换资金不得超过项目预售资金监管额度的 60%。

数据来源：国家政府网站，中房研协整理。

（5）其他政策

地区	时间	主题	主要内容
重庆	4 月 7 日	重庆市：《金融支持新市民安居乐业实施细则》	1. 明确“新市民”范围。新市民是指因本人创业就业、子女上学、投靠子女等原因来到重庆城镇常住，未获得重庆当地户籍或获得重庆当地户籍不满三年的各类群体，包括但不限于进城务工人员、新就业大中专毕业生、新引进专业人才、新退伍军人等。 2. 积极推进保障性租赁住房市场建设。银行保险机构应支持高品质生活宜居地建设，提升人居吸引力，在依法合规、风险可控的前提下，加大对公租房、保障性租赁住房、共有产权住房等保障性住房和城镇老旧小区改造工程的支持力度，助力增加保障性住房供给。 3. 满足合理购房信贷需求。商业银行应切实贯彻差异化住房信贷政策，合理确定符合购房条件的新市民首套住房按揭贷款标准，建立科学审慎的信用评估体系，对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，提升借款和还款便利度。住房公积金管理机构应为符合条件的新市民提供长期低息的住房公积金贷款。住房公积金贷款受托银行应积极满足符合条件的新市民住房公积金组合贷款的需求。
云南	4 月 8 日	昆明市：《关于印发 2022 年稳增长若干政	1. 坚持“房住不炒”定位，全力稳地价、稳房价、稳预期。研究制定促进房地产市场平稳健康发展的政策措施，支持商

		策措施的通知》	<p>品房市场更好满足购房者合理住房需求。</p> <p>2. 加快实施城市更新改造攻坚行动，降低土地开发成本，吸引更多社会资本参与城市更新改造，积极争取省级部门政策支持，高标准启动一批“城中村”改造项目，力争年内烂尾楼存量项目全面化解。</p> <p>3. 出台灵活就业人员参加住房公积金制度试点方案，提高公积金制度覆盖面。</p> <p>4. 研究出台商业地产去库存和多功能利用支持政策，引导向社区养老、社区医疗、立体园区转化。加大对保障性住房建设支持力度。加强房地产市场和企业运行监测，主动防范化解潜在风险。</p> <p>5. 落实促进建筑业企业市场主体倍增培育计划，加快引进建筑业总部企业，鼓励省外优质建筑企业落户昆明，简化工程建设企业资质类别和等级设置，减少不必要的资质认定，大力推广智能和装配式建筑。</p>
福建	4月13日	福建省：《关于积极应对疫情影响促进住房城乡建设行业健康发展若干措施的通知》	<p>1. 疫情影响严重的城市，企业在与职工充分协商的前提下，可申请疫情期间自愿缴存住房公积金，愿意继续缴存的，自主确定缴存比例；停缴的，停缴期间缴存时间连续计算。</p> <p>2. 优化住房公积金购房提取。优化购买新建商品住房职工提取住房公积金支付首付款，增加购买新建商品住房提取住房公积金“预付制”，进一步减轻支付首付款资金压力，方便职工购买新建商品住房。</p> <p>3. 优化预售资金监管。各地要落实预售资金监管规定，优化本地监管办法，增加支付节点，对开发企业使用商业银行保函替代预售监管资金的予以支持，鼓励根据企业经营和信用评价情况实施差异化监管。</p>
广东	4月28日	广东省：《关于印发广东金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长行动方案的通知》	<p>1. 积极支持居民合理住房信贷需求。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求。鼓励银行对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理确定按揭标准，提升借款和还款便利度。</p> <p>2. 做好房地产企业风险处置项目并购金融服务。各地要督促涉险房地产企业积极自救化险，省有关部门要加强协调指导和项目推介对接。鼓励金融机构加大对优质房地产项目的支持力度，按照市场化、法治化原则支持“保交楼”。支持金融机构为重点房地产企业风险处置项目出让、兼并收购提供债券发行、融资顾问等服务。鼓励优质房地产企业发行公司信用类债券，募集资金用于风险处置项目的兼并收购。探索驻粤金融资产管理公司和地方金融资产管理公司参与高风险房企资产处置新模式。</p> <p>3. 完善金融与房地产良性循环发展的长效机制。支持金融机构积极对接和满足保障性租赁住房开发建设、购买、装修改造、运营管理、交易结算等金融服务需求。依法依规支持上</p>

			市房企积极向新发展模式转型，加强自身风险管理，完善债券融资支持机制。支持保险资金通过直接投资或认购债权投资计划、股权投资计划、保险私募基金等方式，为保障性租赁住房项目提供长期资金支持。鼓励金融机构适度加大流动性贷款等支持力度，满足建筑企业合理融资需求，保持建筑企业融资连续稳定。
--	--	--	---

数据来源：国家政府网站，中房研协整理。

2. 中性政策

(1) 住房保障政策

地区	时间	主题	主要内容
北京	4月14日	北京市：《北京市保障性租赁住房建设导则（试行）》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 将保障性租赁住房分为三大类别，分别为供家庭租赁使用的住宅型、有集中管理且供企事业单位等单身职工租赁使用的宿舍型，以及有集中管理运营且供本市各类人才租赁的、独立或半独立居住使用的公寓型。 2. 保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，充分考虑家庭代际及多孩、适老性等新需求。住宅型租赁住房倡导多居室精细化套型设计；宿舍型租赁住房人均使用面积不得小于4平方米；公寓型租赁住房原则上适用1至2人居住，人均使用面积不得小于5平方米。 3. 对目前尚无非机动车停车指标规定的宿舍型、公寓型租赁住房，提出以栋或楼群为单位进行配置并给出最低配置要求：其中宿舍型租赁住房按照40辆/1000平方米、公寓型租赁住房按照20辆/1000平方米进行配建。

数据来源：国家政府网站，中房研协整理。

(2) 其他政策

地区	时间	主题	主要内容
重庆	4月15日	重庆市：《关于印发重庆市城镇住房发展“十四五”规划（2021—2025年）的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加快构建以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系，不断拓展保障性租赁住房供应渠道，以盘活存量为主、适当新建为辅，优先将闲置和低效利用的安置房、企事业单位自有住房、商业商务等存量房屋盘活为保障性租赁住房，将符合条件的市场租赁住房纳入保障性租赁住房管理。持续优化公租房运营管理。积极探索发展共有产权住房，不断完善人才住房保障机制。“十四五”期间，新筹建保障性租赁住房40万套（间）、人才住房5万套。 2. 全面落实房地产长效机制，不断健全住房与土地、金融、财税政策联动机制，保持房地产市场平稳健康发展。有序扩大市场租赁住房供应，以盘活存量为主、适当新建为辅，优先盘活闲置住宅，持续完善租赁市场体系。全面建立住房租赁服务监管体系，逐步推进租购同权。“十四五”期间，全市商品住房供需总体平衡，新筹建市场租赁住房15万套（间）。 3. 以住房需求为导向，提高改善型商品住房占新建商品住房

			的比例，构建与人口流向、产业发展、资源环境及经济社会发展阶段相适应的住房供应结构。加快发展长租房市场，推进保障性租赁住房建设。到2025年，全市城镇住房租购结构显著改善。
	4月27日	重庆市：《关于调整房地产开发经营业务计税毛利率的公告》	房地产开发经营企业销售未完工开发产品的企业所得税计税毛利率按以下规定执行：开发项目位于重庆市内的，计税毛利率为15%；属于经济适用房、限价房和危改房的，计税毛利率为3%。

数据来源：国家政府网站，中房研协整理。

3. 紧缩性政策

(1) 公积金政策

地区	时间	主题	主要内容
湖北	4月6日	武汉市：《关于调整住房公积金个人住房贷款信用审核标准的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申请公积金贷款借款人及其配偶存在被列入“中国执行信息公开网”失信被执行人名单的情况，以及个人信用报告有以下情形之一的，其公积金贷款申请将不予受理：申请公积金贷款的借款人及其配偶存在被列入“中国执行信息公开网”失信被执行人名单的情况，以及个人信用报告有以下情形之一的，其公积金贷款申请将不予受理：贷款、贷记卡逾期所欠款项尚未还清的；贷款、贷记卡逾期所欠款项尚未还清的；贷款（国家助学贷款除外）、贷记卡、准贷记卡最近60个月还款记录显示，累计逾期（透支）次数达到12次及以上的。 2. 个人住房商业贷款转公积金贷款在遵循以上信用审核标准的同时，还应同时符合该笔商业住房贷款近12个月内无逾期还款记录（以人行征信报告为准）。

数据来源：国家政府网站，中房研协整理。

(2) 市场监管政策

地区	时间	主题	主要内容
广东	4月12日	广州市：《关于规范住房租赁市场的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加强从业主体管理。市辖区内从事住房租赁活动的企业、房地产经纪机构、网络信息平台，以及转租住房10套（间）以上的自然人，应当向本市市场监管部门办理市场主体登记。住房租赁企业、个体工商户及其他具有租赁经营范围的市场主体开展经营前，应当通过广州市房屋租赁信息服务平台向登记地所在区住房和城乡建设部门推送开业信息。 2. 加强房源信息管理。住房租赁从业主体应当将经营的房源信息纳入广州市房屋租赁信息服务平台管理，由房屋租赁行政主管部门进行房源核验。住房租赁从业主体对发布房源信息真实性、合法性负责，不得发布禁止出租的房源信息、误导或虚假信息。 3. 加强租赁资金监管。住房租赁从业主体应当在商业银行中

			<p>设立1个住房租赁资金监管账户，并通过该账户收取、支付租金和押金。提倡出租人按月收取租金。租赁双方在住房租赁合同中约定收取押金的，押金数额一般不超过1个月租金。</p> <p>4. 规范经营行为。住房租赁从业主体不得出租按照法律、法规、规章规定禁止出租的房屋，房地产经纪机构不得代理此类房源。住房租赁营销宣传，不得以房屋产权买卖、房屋使用权买卖等方式进行误导宣传和推广。</p>
	4月22日	珠海市：《珠海市房地产广告合规指引的通知》	<p>1. 房地产广告应当以国家通用语言文字普通话和规范汉字为基本的用语用字，不得使用繁体字、异体字；不得使用错别字或者篡改成语；不得单独使用外国语言文字。广告用语应当理性客观，严禁烘托、渲染紧张氛围，故意造成房地产市场紧张情绪。</p> <p>2. 房源信息应当真实有效，包括房屋名称、地址、楼层、朝向、建成时间、土地使用年限、房屋面积、预售许可证等信息。</p> <p>3. 房地产广告不得含有虚假或者引人误解的内容，不得欺骗、误导消费者，不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺，不得宣传“学位房”“学区房”，将住房与学位挂钩。不得混淆房屋土地使用性质或房屋用途。</p>

数据来源：国家政府网站，中房研协整理。

4. 政策小结

中房研协测评研究中心监测统计，2022年4月地方出台房地产调控政策73条，较上月增加62%。其中，宽松性政策67条，中性政策3条，紧缩性政策3条。地方宽松性调控呈现井喷态势。其中，“四限”政策松动城市持续扩容，部分重点一二线城市也加入其中，地方宽松性调控力度进一步加大。

单位：次

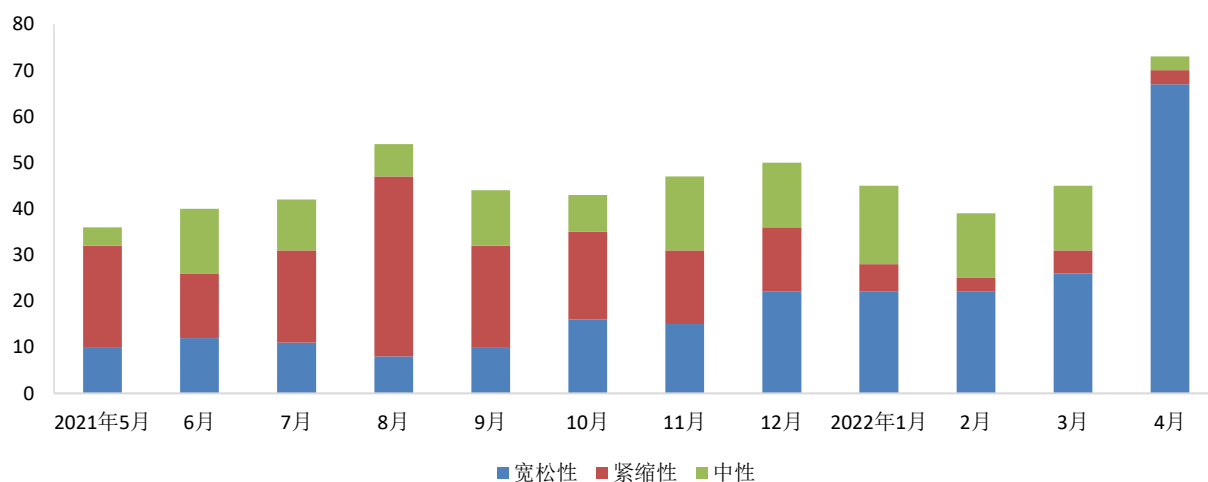


图2 近一年地方楼市调控政策调性变化

数据来源：中房研协整理。

具体来看，宽松性调控主要表现在放宽行政限制、加强住房公积金政策和人口人才政策支持等方面。其中：

在放宽行政限制方面，典型代表有：衢州市提出非本市户籍家庭、个体工商户及由自然人投资或控股的企业与本市户籍家庭执行相同购房政策，同时明确新出让地块 144 平方米及以上新建商品住房不限售；秦皇岛取消海港城市建成区、北戴河区、秦皇岛经济技术开发区西区等区域限购政策；兰州允许将异地居住父母等近亲属接来兰州居住的家庭在限购区域内新购一套住房，对生有两孩或三孩的家庭，允许在限购区新购一套住房；苏州将非苏州户口购房需提供前三年内连续缴纳 24 个月社保或个税调整为 3 年内累计缴纳 24 个月社保或个税，外地人出售在苏州的房子 2 年内再买 1 套房无需社保或税单，并将二手房由限售 5 年缩短至限售 3 年；沈阳对非沈阳户籍居民家庭在限购区购买新建商品住房的，执行沈阳户籍居民家庭购房政策；东莞取消新入户购房“双半年”限制，落户即可购房；惠州明确惠阳区和东江湾经济技术开发区不再纳入限购重点片区；南京六合区规定外地户籍购房者可在六合区限制购买一套住房等。此外，兰州、淮北、宜昌、昆明、常德、株洲、南平等多地提出下调住房贷款最低首付比例或发放购房补贴等举措。

在住房公积金贷款政策支持方面，主要表现为上调公积金最高可贷额度、降低首付比例等，典型代表有：株洲将单缴存职工最高可贷款额度上调至 60 万元，高层次人才最高可贷款额度上调至 80 万元，同时降低贷款首付比例，二套房最低首付比例下调至 30%；宜春将单缴存职工最高可贷款额度上调至 60 万元，将夫妻双缴存职工家庭最高可贷款额度上调至 80 万元；资阳将单缴存职工最高可贷款额度上调至 40 万元，夫妻双缴存职工家庭最高可贷款额度上调至 60 万元，同时将首套普通住房最低首付比例下调为 20%，二套房最低首付比例下调为 30%；兰州将单身缴存职工最高可贷款额度上调至 60 万元，将已婚缴存职工最高可贷款额度上调至 70 万元；南宁将首套房最高可贷款额度调整为 80 万元，二套房最高可贷款额度调整为 70 万元等。

在加大人口人才引入方面，典型代表有：南宁实施“强师惠师”住房保障活动，对符合认定标准的教职工、留邕人才和广大市民发放购房补贴；郑州发布 10 条“青年人才新政”，为毕业 3 年内的全日制博士、硕士、本科毕业生和技师发放生活补贴或安家补助；长沙进一步放宽落户限制，具有大专及以上学历在长沙就业人员可随时申报落户并享受在长沙购房资格，同时对符合条件的博士、硕士、全日制本科毕业生发放租房和生活补贴、购房补贴；中山提出凡持有大专以上学历（含大专）学历证书、专业技术资格、职业资格或职业技能等级证书的非户籍人才，允许购买 1 套新建商品住房；常熟对符合条件的人才以定率标准进行补贴；上海临港新区将原来的购房资格有效期由 6 个月延长至 12 个月，并放宽人才工作时间限制等。

中性政策及紧缩性政策本月数量占比相对较小。其中，中性政策主要包括北京发布保障性租赁住房建设导则，对保障性租赁住房建设及管理具体规定，重庆发布“十四五”住房发展规划，就加快建设以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系予以明确等；紧缩性政策主要包括武汉严格住房公积金个人住房贷款信用审核标准，对频繁逾期或逾期时间较长客户贷款申请不予受理，广州从从业主体、房源信息、租赁资金等多方面进一步强化住房租赁市场管理，珠海提出房地产广告合规指

引，明确要求房地产广告不得欺骗、误导消费者，不得宣传“学区房”“学位房”等。

四、4月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
4月24日	住建部党组召开理论学习中心组学习（扩大）会议	加快住房和城乡建设领域退税减税降费、专项债发行使用、重点项目开工建设、支持企业稳岗等有关政策的实施，帮扶市场主体渡过难关。要重点围绕城市更新、城镇老旧小区改造、保障性住房建设、地下管网建设和改造等，研究采取更大力度的政策举措，推动释放内需潜力。
4月25日	人民银行召集金融机构专题会议	对12家房企“四证不全”项目（“四证”即土地证、规划许可证、施工许可证、预售证）、涉及并购贷款置换土地出让金项目等合规性要求有所放松；存量逾期补充增信后可以展期；要求开发贷全力支持房企，但是资金务必封闭管理。
4月29日	中国人民银行、发展改革委决定开展普惠养老专项再贷款试点 支持增加普惠养老服务供给	开展普惠养老专项再贷款试点工作，引导金融机构向普惠养老机构提供优惠贷款，降低养老机构融资成本。普惠养老专项再贷款试点额度为400亿元，利率为1.75%，期限1年，可展期两次，按照金融机构发放符合要求的贷款本金等额提供资金支持。试点金融机构为国家开发银行、进出口银行、工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行共7家全国性大型银行。试点地区为浙江、江苏、河南、河北、江西等五个省份。
4月29日	人民银行召开学习贯彻中央政治局会议精神专题会议	<ol style="list-style-type: none"> 1. 要加快推动已经确定的各项政策措施精准落地，用好各类货币政策工具，保持流动性合理充裕，引导金融机构更好满足实体经济融资需求。优化金融服务，支持释放消费潜力，促进消费持续恢复。 2. 要科学研判国际国内形势，准确把握可能带来系统性金融风险的重点领域和重点对象，进一步有效管控金融风险，坚决守住不发生系统性金融风险底线。支持资本市场平稳运行。 3. 执行好房地产金融审慎管理制度，及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求。

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

4月29日，中央政治局会议指出，当前新冠肺炎疫情和乌克兰危机导致风险增多，我国经济发展环境的复杂性、严峻性、不确定性上升，稳增长、稳就业、稳物价面临新的挑战。要加大宏观政策调节力度，用好各类货币政策工具，要抓紧谋划增量政策工具，加大相机调控力度。同日，人民银行召开专题会议提出，要加快推动已经确定的各项政策措施精准落地，保持流动性合理充裕，引导金融机构更好满足实体经济融资需求。从市场流动性来看，根据中信证券测算数据，在不考虑MLF和逆回购到期的前提下，5月流动性缺口约在2000亿元。在疫情与经济复苏等因素仍存在较大不确定性的背景下，预计货币政策仍然倾向稳健偏松。但考虑到截至5月1日，3.65万亿元新增专项债额度仍有2.3万亿元左右尚未完成发行，这也就意味着5月专项债发行或将全面提速，从而对流动性造成一定扰动，资金面宽松程度或将有所收敛。

在房地产调控方面，中央政治局会议明确提出，坚持“房住不炒”定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。这也就意味着，中央层面对当前地方在坚持“房住不炒”定位的前提下、因城施策出台稳楼市政策给予了充分的肯定和支持，楼市宽松调控预期进一步增强。

2. 地方层面

4月地方房地产调控松绑迎来集中爆发，一方面是出台松绑政策的城市大幅增加，另一方面是“四限”政策松动城市持续扩容，且部分一二线城市相继加入。结合4月底中央政治局会议的积极表态来看，房地产政策面处于改善向好趋势。在我国经济发展面临不确定性增强、稳增长挑战增多和房地产市场下行背景下，房地产政策环境改善向好趋势短期内不会改变，后续或将有更多城市加快出台落实相关稳定楼市类利好政策，加大信贷支持力度和适度调整“四限”政策将成为政策调整重点。与此同时，也需关注到部分房企及关联上下游企业仍面临困难，在需求端政策持续改善的同时，供给端的政策支持同样不容忽视，应尽量避免房企被迫“躺平”和房地产项目逾期交付风险。

执笔：王铮嵘

中房研协 测评研究中心 研究员