

2020年9月刊

## 【研究视点】

### 9月楼市显现走弱迹象，融资限制土地量价回落

9月房地产市场渐有走弱的迹象，供应明显放量但成交表现平平，在连番政策加码后，杭州、宁波、南京等热点城市市场明显降温，成交转升为降。土地成交量升价跌，房企拿地态度普遍谨慎，土拍溢价率创4月份以来新低，流拍率也再度高企，商办以及远郊区域宅地频频流拍。

展望未来，房地产市场是否就此转冷，9月是否成为市场由盛转衰的转折点，似乎难以做出定论，还留待四季度市场供求数据进一步验证，但城市分化行情大概率将轮番演绎。一线城市市场需求依旧坚挺，在四季度供应持续放量的情况下，成交仍有望维持在较高水平。而在政策轮番加码作用下，热点二、三线城市市场大概率将有所降温，成交或将缓步下移。弱三、四线城市市场供求关系趋于恶化，叠加市场购买力本就不济，疫情影响下首付、月供压力尽显，去库存风险仍需警惕。受限于融资“三道红线”，四季度房企仍需竭力抢销售、抓回款，渠道分销或将是企业实现销售业绩快速变现的重要途径。部分负债规模整体偏高的房企不排除以价换量的可能性，但大范围的降价潮料难再现。

## 【纵深解读】

**经济：**8月制造业、消费增长改善，M2增速低于预期

**政策：**沈阳等10城政策加码，重庆、郑州需求端维稳楼市

**楼市：**供应放量而成交平平，政策从紧后热点二线增幅回落

**土地：**成交量平价跌，融资收紧致溢价率下滑至4月以来新低

## 【数说楼市】

**供应：**同比持平但环比激增37%，热点一二线城市供应增势最显著

**成交：**环比降4%而同比增8%，政策从紧后热点二线增幅回落

**库存：**超六成城市库存回升，近七成城市消化周期仍低于12个月

**成交结构：**90-120平占比齐升，沪低档、深中高挡比重回升

**二手住房：**成交环比降9%以深圳为最、同比增24%以杭州为最

## 【附录】

### 2020年9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

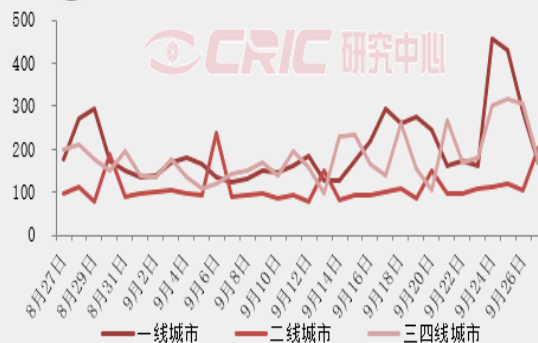
总编：丁祖昱 张燕

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 李诗韵

## 成交指数



## 土地市场

指标	2020年9月	2020年8月
总价TOP10门槛(亿)	28.61	40.05
总价TOP10榜首(亿)	69.78	79.00
单价TOP10门槛(元/平方米)	22657	28545
单价TOP10榜首(元/平方米)	51000	59855

## 城市供求

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	1.0	1354	19.7
上海	1.0	735	7.6
广州	1.4	1213	9.9
深圳	1.6	557	11.3
天津	1.2	3673	30.9
青岛	1.8	2374	16.2
成都	1.5	1610	11.5
佛山	1.0	1595	12.1
武汉	1.9	1563	7.9
长春	0.9	1463	15.1
大连	1.3	1447	31.1
长沙	1.5	1145	10.8
徐州	1.4	1023	7.7
苏州	1.8	988	13.5
昆明	0.8	939	8.9
郑州	0.6	898	9.8
杭州	2.0	897	6.3
重庆	1.2	873	5.2
西安	1.3	716	6.0
南宁	2.3	713	9.1
南京	2.0	582	7.7
海口	0.9	572	12.6
合肥	1.0	539	6.8
无锡	1.1	523	8.2
福州	1.6	504	14.8
厦门	3.5	419	18.7
东莞	0.9	394	4.6
济南	0.7	357	4.1
常州	0.6	333	3.9
宁波	0.6	211	2.0



9月房地产市场渐有走弱的迹象，供应明显放量但成交表现平平，在连番政策加码后，杭州、宁波、南京等热点城市市场明显降温，成交转升为降。土地成交量升价跌，房企拿地态度普遍谨慎，土拍溢价率创4月份以来新低，流拍率也再度高企，商办以及远郊区域宅地频频流拍。

地方政策整体有收有放，沈阳、常州、成都等10城政策加码，涉及升级限购、限贷及限售，并增加住房交易税费等，首付贷、经营贷、消费贷等成重点监管领域。重庆、郑州等个别城市在需求端维稳楼市，重庆两江新区举办房交会，首套首贷可享最低首付两成优惠，郑州实施“黄河人才计划”，分别给予4类高层次人才50-300万元不等的首次购房补贴。针对长租公寓“爆雷”事件，住建部落地增加租赁住房供应，支持租赁企业融资，强化市场监管等政策组合拳，力争实现租金长期运行平稳。

“金九”房地产市场成色略显不足，30个重点监测城市供应明显放量，环比增长37%，但成交走弱，环比微降4%，同比涨幅收窄至8%。具体而言，一线城市供需两旺，上海、广州和深圳供应放量，成交继续高位运行，同比仍增长61%，在深圳、东莞政策加码后，不少客户外溢至南沙、增城两区，广州市场热度持续攀升，成交再创年内新高。深圳新房市场持续升温，网红盘因一二手价格倒挂，再次出现抢购潮，在一定程度上刺激市场人气。二三线城市供应大幅放量，环比增长33%，武汉、杭州、青岛、成都等房企加快供货节奏，供应皆升至高位。成交整体表现平平，成都、杭州、宁波、南京等热点城市市场降温特征明显，成交不增反降，但并未明显失速，环比跌幅都控制在20%以内。佛山、长春、合肥等市场热度惯性延续，成交同环比皆实现正增长。而从我们实际调研情况来看，中西部地区二、三线城市严重依赖渠道分销，并签A代对赌协议。2019年以来，中西部地区品牌房企跟风打折降价，弱三、四线城市售价已逼近成本线，但由于市场需求羸弱，去库存压力极大，品牌房企皆有撤离的趋势。即使房地产库存整体偏低的中西部地区热点城市，房企对未来市场预期也普遍谨慎，大都保持高频次的供货节奏，渠道分销已是市场常态。

重点300城土地成交量升价跌，受制于政策加码，南京、长春、沈阳、成都等热点城市土拍降温特征明显。房企拿地态度普遍谨慎，土拍溢价率快速下滑至14.8%，创4月份以来新低。土地流拍现象持续增多，流拍率再次超10%，除了去化压力较大的商办用地之外，区位偏远、生活配套欠缺的宅地也时有流拍。

展望未来，房地产市场是否就此转冷，9月是否成为市场由盛转衰的转折点，似乎难以做出定论，还留待四季度市场供求数据进一步验证，但城市分化行情大概率将轮番演绎。一线城市市场需求依旧坚挺，在四季度供应持续放量的情况下，成交仍有望维持在较高水平。而在政策轮番加码作用下，热点二、三线城市市场大概率将有所降温，成交或将缓步下移。弱三、四线城市市场供求关系趋于恶化，叠加市场购买力本就不济，疫情影响下首付、月供压力尽显，去库存风险仍需警惕。受限于融资“三道红线”，四季度房企仍需竭力抢销售、抓回款，渠道分销或将是企业实现销售业绩快速变现的重要途径。部分负债规模整

体偏高的房企不排除以价换量的可能性，但大范围的降价潮料难再现。

# 01 经济

## 8月制造业、消费增长改善，M2增速低于预期

8月全国经济持续稳定恢复，规上工业增加值累计同比首次回正，同时社零消费、制造业投资单月同比也纷纷回正。社融与信贷增长放量，但M2增速仍未达预期水平。房地产业继续担当整体经济重要基石，前8月投资、销售累计分别增5%、2%，在新开工施工与年底销售支撑下房地产投资与销售仍将保持较强韧性。

### 1、制造业投资、社零消费同比转正，规上工业增加值累计回正

8月全国经济复苏态势强劲，产能处于扩张区间；投资主要靠房地产和基建支撑，其中8月房地产投资单月增速高达11.8%，创年内新高。制造业投资修复加速，8月单月增速年内首次转正增5%，比7月增加8.1个百分点。消费方面，8月社零消费品总额同比增长0.5%，为年内首次转正，其中汽车零售同比增11.8%。8月中国出口同比增长9.5%，主要是海外疫情反弹拖累复工复产进度，供需缺口部分由中国商品替代。

总得来说，8月国民经济持续稳定恢复，工业生产、市场零售加快恢复，增速有负转正。投资、出口保持增长，发展动力活力进一步增强。

### 2、社融、信贷增长明显，M2同比增10.4%低于市场预期

8月社会融资规模增量为3.58万亿元，比上年同期多1.39万亿元，主要是直接融资、信贷和表外融资增加较多。8月人民币贷款增加1.28万亿元，同比多增694亿元，主要是居民和企业中长期贷款增加较多，但企业票据融资明显回落。8月末M2同比增长10.4%，M1同比增长8%，企业流动性改善。M0同比增长9.4%。

8月金融数据分化明显，社融、信贷均表现较优，但M2增速较低。考虑到政府债券融资可能会回落、房地产调控趋紧以及宽信用持续，短期内这一分化格局仍将持续。

### 3、房地产投资具备较强韧性，前8月投资、销售同比增5%和2%

前8月房地产业开发投资额增长4.6%、商品房销售金额增长1.6%体现房地产业于宏观经济中的重要地位。虽然监管部门对房企融资设置了“三条红线”，但政策的执行具有时滞性。同时房企为加速资金周转也将加速销售回款，并倾向于加快新开工施工进度。所以，短期内，房地产投资增速依然具有较强韧性，房地产投资也仍将是宏观经济重要基石。



## 02 政策

### 沈阳等 10 城政策加码，重庆、郑州需求端维稳楼市

地方政策整体有收有放，沈阳、常州、成都等 10 城政策加码，涉及升级限购、限贷、限售，增加住房交易税费等，首付贷、经营贷等成重点监管领域。重庆、郑州在需求端维稳房地产市场，重庆两江新区举办房交会，首房首贷可享首付两成优惠，郑州给予 4 类高层次人才 50-300 万元不等的首次购房补贴。

#### 1、沈阳、常州、成都等 10 城政策加码，首付贷、经营贷成重点监管领域

9 月 4 日，杭州调控政策再升级，住房贷款成重点监管领域，严防经营贷、消费贷等违规流入房地产市场。并完善限购政策，以父母投靠成年子女方式落户，须满 3 年方可在限购范围内购房。9 月 6 日，沈阳加码限贷，首套房首付比例 30%，二套首付提高到 50%，并禁止分期支付和首付贷，住房转让增值税免征年限调整到 5 年。9 月 10 日，深圳严堵“假离婚”购房，商业银行办理个人房贷业务，可查询借款人婚姻状况。9 月 11 日，南京进一步收紧土地竞买政策，同一竞买人及同一集团成员企业既不得在同一批出让公告中竞得两块及以上宅地，也不得同时报名竞买同一幅宅地。9 月 11 日，常州市区（不含金坛区）限贷、限售双升级，二套贷款未结清首付比例调整为 60%，严防挪用消费贷、经营贷等购房，新购住房（含二手房）限售年限由原先的 2 年提升至 4 年。9 月 14 日，成都政策加码，重点严查购房首付资金来源，严防消费贷、经营贷等违规挪用于购房，住房转让增值税征免年限调整到 5 年。9 月 23 日，长春落地限贷，首套房首付比例 30%，二套首付 40%。9 月 24 日，东莞下调公积金最高贷款额度，首套、二套分别调整至 90 万元和 50 万元。9 月 27 日，唐山升级限贷，市中心区购买二套房，首付比例由 40% 提升至 50%。9 月 29 日，银川落地调控，非户籍家庭限购 1 套住房，首套首付比例 20%，二套首付 40%，市辖三区新房限售 2 年。

#### 2、重庆两江新区房交会首付最低两成，郑州给予人才 50-300 万元购房补贴

8 月 28 日-10 月 31 日，重庆两江新区举办房交会，凡购买参展项目将享受一定的专属优惠，首房首贷更可享受最低首付两成优惠。9 月 11 日，深圳明确限购实施细则，复婚或再婚家庭买房，按照现有家庭住房套数计算，不再考虑双方离异前家庭拥有住房情况。9 月 15 日，郑州实施“黄河人才计划”，对 A、B、C、D 类高层次人才，分别给予 50-300 万元不等的首次购房补贴。9 月 23 日，上海扩大应届本科毕业生申报落户范围，除了北大、清华两所试点高校，新增上海交大、复旦、同济、华师大四所高校。

#### 3、增加租赁住房供应、支持租赁企业融资、强化市场监管，实现“稳租金”目标

住建部发布《住房租赁条例（征求意见稿）》，重点涉及 4 方面内容：其一，多渠道增加租赁住房供应，包括新增用地新建、新建住房配建以及非住宅改建租赁住房等。其二，以融资为抓手支持租赁企业做大、做强，涉及支持发展房地产投资信托基金，支持发行公司信用类债券及资产支持债券，依法质押住房租赁租金收益权等。其三，强化市场监管，严禁使用住房租金贷款，建立住房租赁资金监管制度，并加强对高风险经营行为的监管等，直指租赁企业“高进低出”、“长收短付”等市场乱象。其四，租赁市场信息透明化，力争实现租金长期运行平稳，涉及建立住房租赁指导价格，定期公布市场化的租金水平信息等。

9月迎来传统营销旺季，房企推盘节奏加快，不过介于7、8月淡季不淡，“金九”成色略显不足。供应层面，稳步放量，环比增37%，同比持平，苏、杭、宁等东南沿海热门城市同环比齐增；成交层面，环比微跌，同比保持增势，一线城市相对“坚挺”。预判10月，我们认为，整体成交持稳，规模有望高位维持，不过介于热点城市均存在不同程度的调控加码，同比涨幅或将收窄。

### 1、供应：同比持平但环比激增37%，热点一二线城市供应增势最显著

9月进入传统营销旺季，房企也加快了推盘节奏，30个重点城市新增供应面积3716万平方米，环比大幅增长37%，同比基本持平，总体上来看，楼市供应稳步恢复，房企的推盘积极性依旧较高，不同能级城市呈现出显著分化行情，具体来看：

一线城市商品住宅新增供应面积478万平方米，同、环比大增40%和76%。其中广州放量最为显著，单月供应量达到了206万平方米，同环比分别大涨57%和133%，创年内新高；深圳因上月供应大增，本月迎来阶段性回调，环比降幅7%，不过同比依然维持增势，显著好于去年同期。北京整体供应量自7月以来稳步恢复，逐月攀升，9月达到了67万平方米，环比增幅达25%。

二三线城市新增供应面积3238万平方米，环比上升33%，同比下降4%，与一线同、环比齐增形成鲜明对比。从绝对量层面，武汉、杭州、青岛、成都房企推盘节奏加快，单月供应量均在200万平方米以上，尤其是武汉，新冠疫情之后，供应稳步恢复，6月以来整体维持高位，9月再次放量，达到了339万平方米，可见房企都在加紧备货，以消减新冠带来的负面影响。不同城市间存在显著分化，一方面东南沿海城市整体供应维持在高位，杭州、苏州、南京、合肥、厦门、福州等城市同环比齐增；另一方面局部城市迎来阶段性回调，重庆、天津、佛山、昆明、郑州、常州等本月同环比齐降，供应呈现出疲软态势。预判10月，我们认为，供应整体持稳，房企的推盘热情与城市成交热度密切相关，局部成交大热的核心二三线仍会显著增量，相反，市场相对惨淡的三四线，供应也会稳步回落。

表：2020年9月全国30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	67	25%	-18%	二三线	西安	106	46%	-26%
	上海	108	2%	19%		昆明	102	-21%	-28%
	广州	206	133%	57%		长春	102	8%	-32%
	深圳	97	-7%	37%		合肥	80	31%	7%
	合计	478	76%	40%		东莞	68	-24%	65%
二三线	武汉	339	66%	-9%		厦门	64	182%	217%
	杭州	259	79%	76%		郑州	59	-28%	-32%
	青岛	254	35%	-9%		无锡	58	23%	-14%
	成都	207	296%	7%		宁波	56	43%	-9%
	重庆	198	-5%	-22%		大连	54	181%	-31%
	南宁	172	90%	14%		常州	53	-29%	-36%
	徐州	170	62%	-7%		福州	49	138%	23%
	长沙	157	59%	32%		济南	49	10%	-31%
	天津	145	-2%	-30%		海口	40	-10%	39%
	佛山	143	-11%	-13%		合计	3238	33%	-4%
	苏州	131	42%	24%	总计	3716	37%	-0.2%	
	南京	122	11%	4%					

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：环比降4%而同比增8%，政策从紧后热点二线增幅回落

虽然供应稳步放量，但是本月市场热度有所回调，主要基于7-8月淡季不淡，需求持续释放下，成交增长略显乏力，9月30个重点城市整体成交2855万平方米，环比微跌4%，同比增长8%。

分能级来看，一线城市累计成交391万平方米，同环比分别增长61%和18%，上海、广州和深圳成交皆创年内新高。在供应连续两月放量的作用下，上海成交持续提升，中高端产品成交去化依旧出众。在深圳、东莞政策加码后，不少客户外溢至南沙、增城两区，致使广州市场热度持续攀升，成交再创近年来单月新高。深圳新房市场持续升温，网红盘因一、二手价格倒挂，再次出现抢购潮，在一定程度上刺激市场人气。

二三线城市累计成交2465万平方米，环比下降7%，同比增长3%。从绝对量层面，武汉、重庆等整体成交依旧处于二线城市前列，9月成交量均超150万平方米。同环比变化来看，不同城市行情相对独立：一方面，佛山、长春、郑州、合肥等城市成交热度延续，同、环比齐增；另一方面，武汉、西安、南宁、南京、无锡等城市成交热度稳步回落，市场表现不及预期。值得关注的是，前期出台政策的杭州、成都、常州、东莞等城市本月成交环比皆有回落，可见政策加码还是对市场预期产生了影响。预判10月，我们认为，整体成交持稳，规模有望高位维持，不过介于热点城市均存在不同程度的调控加码，同比涨幅或将

收窄。

表：2020年9月全国30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	69	-4%	62%	49%	二三线	宁波	94	-10%	51%	32%
	上海	110	12%	41%	58%		西安	84	-45%	-21%	1%
	广州	152	35%	75%	81%		常州	82	-4%	20%	21%
	深圳	60	22%	67%	57%		合肥	77	3%	95%	15%
	合计	391	18%	61%	64%		东莞	76	-16%	24%	34%
二三线	武汉	182	-5%	-5%	53%		南宁	75	-12%	-36%	0%
	重庆	169	-3%	0%	19%		苏州	74	5%	-18%	7%
	青岛	144	1%	-3%	25%		济南	70	-34%	26.1%	6%
	佛山	144	19%	26%	33%		南京	62	-19%	-37%	-2%
	成都	140	-13%	36%	15%		无锡	51	-25%	-38%	3%
	杭州	129	-12%	6%	3%		海口	45	-19%	38%	47%
	天津	125	3%	-12%	27%		大连	43	0%	-26%	12%
	徐州	125	-5%	3%	13%		福州	31	0%	-21%	9%
	昆明	121	15%	-4%	47%		厦门	18	-7%	72%	8%
	长春	108	19%	6%	55%		合计	2465	-7%	3%	21%
	长沙	102	-7%	49%	20%	总计	2855	-4%	8%	25%	
	郑州	95	13%	41%	12%						

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：六成以上城市库存环比回升，近七成城市消化周期仍低于12个月

9月，由于供应放量，近七成城市供求比明显回升，六成以上城市供求比大于1，杭州、南宁、南京等皆大于2，厦门更是高达3.5。受此影响，六成以上城市库存面积环比上升，南京、南宁、武汉等库存环比增幅超10%。同比来看，七成以上城市库存仍处上升通道，武汉、海口、郑州等增幅超50%。

受到库存回升影响，六成重点城市消化周期环比上扬。但从绝对值来看，近七成城市消化周期仍处在12个月以下的合理区间范围，库存风险基本可控，尤其是宁波、东莞、常州等热点城市，消化周期仍低于6个月，房地产库存明显偏低。



表：2020年9月30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）

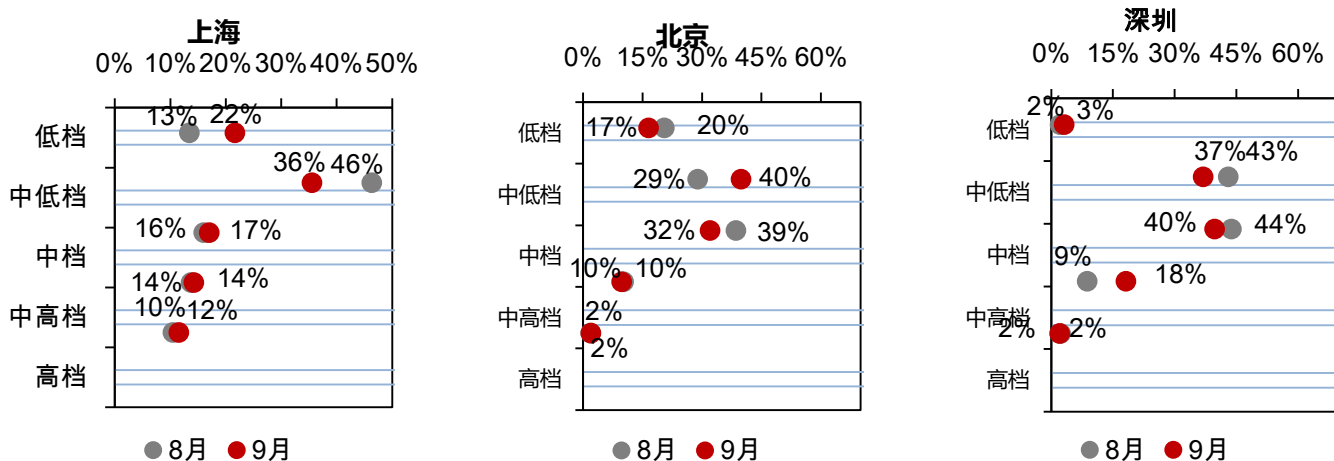
城市	供求比	上月供求比	库存面积			消化周期		
			库存	环比	同比	消化周期	环比	同比
北京	1.0	0.7	1354	0%	24%	19.7	-7%	-5%
上海	1.0	1.1	735	0%	-7%	7.6	-11%	-32%
广州	1.4	0.8	1213	5%	9%	9.9	-9%	-23%
深圳	1.6	2.1	557	7%	10%	11.3	-6%	-19%
天津	1.2	1.2	3673	1%	-4%	30.9	6.1%	0%
青岛	1.8	1.3	2374	5%	37%	16.2	9%	25%
成都	1.5	0.3	1610	4%	17%	11.5	3%	2%
佛山	1.0	1.3	1595	0%	-15%	12.1	1.2%	-30%
武汉	1.9	1.1	1563	11%	56%	7.9	4%	60%
长春	0.9	1.0	1463	0%	8%	15.1	-8%	5%
大连	1.3	0.4	1447	1%	1%	31.1	6%	28%
长沙	1.5	0.9	1145	5%	23%	10.8	10%	0%
徐州	1.4	0.8	1023	5%	4%	7.7	15%	-10%
苏州	1.8	1.3	988	6%	34%	13.5	23%	67%
昆明	0.8	1.2	939	-2%	14%	8.9	-2%	32%
郑州	0.6	1.0	898	-4%	55%	9.8	-5%	66%
杭州	2.0	1.0	897	17%	71%	6.3	36%	32%
重庆	1.2	1.2	873	3%	57%	5.2	10%	57%
西安	1.3	0.5	716	3%	4%	6.0	9%	-9%
南宁	2.3	1.1	713	16%	41%	9.1	28%	76%
南京	2.0	1.4	582	11%	31%	7.7	19%	43%
海口	0.9	0.8	572	-1%	50%	12.6	-18%	34%
合肥	1.0	0.8	539	1%	-9%	6.8	1%	-31%
无锡	1.1	0.7	523	1%	-6%	8.2	6%	4%
福州	1.6	0.7	504	4%	13%	14.8	11%	24%
厦门	3.5	1.2	419	12%	20%	18.7	24%	-30%
东莞	0.9	1.0	394	-2%	-24%	4.6	-1%	-51%
济南	0.7	0.4	357	-5%	11%	4.1	-1%	-32%
常州	0.6	0.9	333	-8%	-12%	3.9	-1%	-38%
宁波	0.6	0.4	211	-15%	-35%	2.0	-20%	-59%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 4、成交结构：90-120平占比齐升，沪低档、深中高檔比重回升

从价格段分布来看，上海低档产品占比明显回升，环比增长8个百分点，中低档产品占比则明显回落，环比减少11个百分点。北京中低档产品占比大幅回升，环比增长11个百分点，中档产品占比则环比减少7个百分点。深圳中低档、中档产品占比齐降，环比分别减少6个百分点和4个百分点，中高档产品环比增加9个百分点。

图：京、沪、深 2020 年 8 月、9 月商品住宅成交价格比重

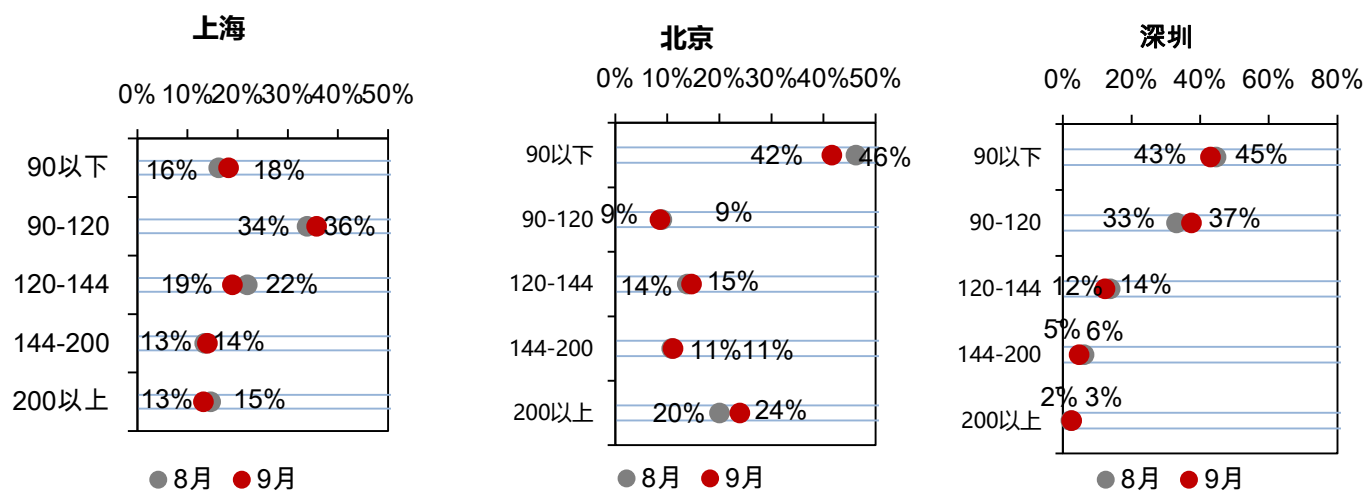


注：9月数据为初步统计数据

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北京、深圳微降，上海微升；90-120 平方米产品占比上海、深圳分别回升 2 个、4 个百分点；120-144 平方米产品占比沪、深微降，北京微升；144-200 平方米产品占比涨跌互现，上海、深圳分别微升、微降 1 个百分点；200 平方米以上大户型产品成交占比北京回升 4 个百分点，上海微降 1 个百分点，深圳保持持平。

图：京、沪、深 2020 年 8 月、9 月商品住宅成交面积段比重



注：9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：成交环比降 9%以深圳为最、同比增 24%以杭州为最

9 月，受热点城市调控政策加码影响，8 个重点城市成交面积环比均有所回落，其中深圳环比跌幅多达 23%。杭州、北京等市场需求坚挺，成交仍处高位，同比涨幅都在 80%以上。

1-9 月，8 城二手房累计成交面积同比增长 6%，杭州、深圳、南京等市场热度不减，累计同比涨幅都

在 50%左右。仅苏州、成都市场依旧低迷，累计成交近乎腰斩。

表：2020年9月全国8个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

城市	2020年9月	环比	同比	累计同比
杭州	74	-1%	123%	73%
深圳	75	-23%	39%	52%
南京	100	-13%	30%	49%
北京	139	-4%	81%	19%
青岛	53	-5%	32%	19%
厦门	32	-9%	42%	2%
苏州	55	-2%	-23%	-46%
成都	39	-7%	-52%	-49%
总计	567	-9%	24%	6%

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：四季度城市、企业将轮动分化，弱三四线、高负债率房企压力加剧

展望未来，房地产市场是否就此转冷，9月是否成为市场由盛转衰的转折点，似乎难以做出定论，还留待四季度市场供求数据进一步验证，但城市分化行情大概率将轮番演绎。一线城市市场需求依旧坚挺，在四季度供应持续放量的情况下，成交仍有望维持在较高水平。而在政策轮番加码作用下，热点二、三线城市市场大概率将有所降温，成交或将缓步下移。弱三、四线城市市场供求关系趋于恶化，叠加市场购买力本就不济，疫情影响下首付、月供压力尽显，去库存风险仍需警惕。受限于融资“三道红线”，四季度房企仍需竭力抢销售、抓回款，渠道分销或将是企业实现销售业绩快速变现的重要途径。部分负债规模整体偏高的房企不排除以价换量的可能性，但大范围的降价潮料难再现。

## 04 土地

## 成交量平价跌，融资收紧致溢价率下滑至4月以来新低

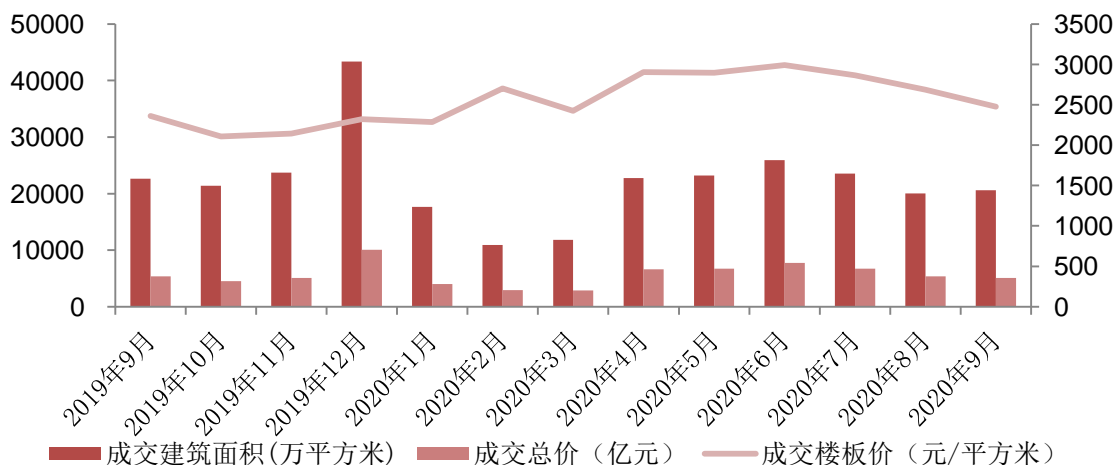
2020年9月，为了控制地价上涨，广州、南京等多个热点城市土地供应明显放量，带动本月土地市场成交量环比上涨；而在普通地块大量入市、优质土地出让“限价”的影响下，本月平均地价较8月进一步走低，溢价率也降至4月份以来的低位，土地流拍现象也较上月明显加剧，市场热度有所下滑。

## 1、成交：多城市大规模拍地带动成交走稳，溢价率降至今年4月以来新低

截止至9月27日，全国300城经营性土地总成交建筑面积为20615万平方米，已超过上月；成交幅数共计3381幅，环比8月整月增加2.6%；成交总价方面，本月土地成交总金额为5102亿元，较上月下降了5.1%。成交单价方面，由于三四线城市成交占比明显上升，同时优质土地成交占比进一步下滑的影响下，本月平均楼板价降至2475元/平方米，较8月份下滑了7.9%，与年初3月水平相当。

市场热度方面。本月成交溢价率降至4月份以来的历史低位，仅有14.8%。溢价率的明显下滑除了受热点城市调控政策收紧、供地结构改变的影响外，还和8月底“三条红线”融资规则试点实施有关，资金面收紧下，企业拍地积极性有所回落，土地成交溢价也因此明显下滑。各能级城市表现方面，除二线城市溢价率微增外，一线和三四线城市的溢价率均呈下滑趋势，其中一线城市的溢价率在上海保障住房供应明显增加、高溢价成交地块明显减少的影响下降至3.6%的低位。土地流拍方面。以重点监测的城市来看，流拍现象较上月加剧，流拍率环比上月增至10%以上。从流拍地块所在城市来看，这些遭遇流拍的土地主要集中在中小城市，其中有3成是商办地块，其余虽为住宅用地，但因区位偏远、周边配套欠缺，购房需求较少，房企青睐度较低，最终遭遇流拍。

图1 300城经营性用地月度成交情况



注：2020年9月成交数据截止至2020年9月27日

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2、分布：二线城市成交面积环比缩减超两成，三四线城市成交量价齐涨

截止9月27日，全国土地市场成交规模已经超过8月份，考虑到月末青岛、西安等城市还有多宗地

出让，预计9月份成交量将较8月份明显上涨。各能级城市表现各异，一线城市成交量涨价跌，四个城市中仅有广州成交量上涨，其余城市土地出让量均有所缩减；二线城市成交量价双双下滑，如武汉等上月主力供地城市本月成交量明显减少；三四线城市则表现为量价齐升，热点城市东莞、常州、佛山、南通等均有多宗土地出让。

据CRIC监测数据显示，截止9月27号，一线城市成交总量为412万平方米，但成交金额因供地质量明显下滑而缩减至462亿元，平均楼板价也降至11203元/平方米，环比下跌超过4成。分城市来看，除广州外，其余城市的成交量均不及上月。具体来看，广州本月成交总量达234万平方米，共计成交15宗地，主力供地区域集中在白云、黄埔、番禺等近远郊区，保利、恒大、越秀等均有所获。本月上海的成交建面超过100万平方米，成交20幅地中有8宗为租赁、动迁安置等保障房用地，保障房用地供应力度较前几个月明显加大；当然，上海本月也有一宗好地入市，该宗地位于虹口区北外滩核心区，距离黄浦江直线距离不到200米，拥有一线临江优势，同时根据北外滩规划来看，该宗地也是核心区最后一宗住宅用地，稀缺性不言而喻，最终由恒大夺得，实际可售住宅楼板价已超过10万元/平方米。相比于上海和广州，北京和深圳的地市则较为平淡，其中北京本月仅成交了两宗郊区的不限价宅地，由中海和北京城建分食，深圳则仅有一宗南海区的产业用地入市，最终亦是底价成交。结合9月份各城市挂牌土地来看，上海和广州推地较为积极，分别有23宗和18宗地土地将在10月份开拍，其中上海东外滩、静安不夜城、广州海珠等核心区域也均有宅地入市，可重点关注。

二线城市本月成交量明显减少，截至9月27日，土地市场成交量为3667万平方米，较8月全月减少了28%；价格方面，二线城市本月平均楼面地价和上月大致持平，达到4366元/平方米。具体到城市来看，本月仅有4个城市的成交量突破了200万平方米，其中西安的成交量最大，总成交建面达到297万平方米，共计成交20宗地，西咸新区、高新区、浐灞生态区等几大新区仍是供应主力，其中最受关注的当属位于浐灞生态区未央湖板块的住宅用地，该宗地吸引了30家房企参拍，最终由招商蛇口高溢价拿下，若考虑教育配套设施费用、异地配建公租房等附加成本，实际溢价率超过120%。东部城市中，南京的成交量相对较高，总成交建面也在200万平方米之上，不过联系成交溢价率来看，在进一步压低溢价空间的拍地政策下，南京本月的成交溢价率仅有11%，较7月份明显降低。不仅是南京，被住建部约谈的长春、沈阳、成都等城市的土地市场热度也在调控进一步收紧、供地结构改变的影响下上涨趋势被遏制，溢价率较二季度明显下滑。受此影响，尽管本月南京、杭州等热点城市供地明显增多，但二线城市整体溢价率却仅微涨了0.3个百分点。

三四线城市方面，截止9月27日，成交体量达16536万平方米，和上月相比上涨了14%，但较去年同期仍有8%的降幅；价格方面，受常州、东莞、佛山等高地价城市供应量明显增加影响，三四线城市本月平均地价环比呈现上行趋势，成交楼板价增至1838元/平方米，环比上涨12%。在CRIC重点监测的三四线城市中，除徐州、惠州等供地大户外，湖州、常州、潮州、东莞、南通等5市的成交量也均超过了100万平方米。其中，徐州的成交量最大，高达340万平方米，土地供应量仍在高位，不过和上月相比，徐州本月



的供地质量明显下滑，主城区仅有一宗地入市，其余地块多在睢宁、邳州等县市；联系成交溢价率来看，徐州主城区和下辖区县土地市场冰火两重天，本月唯一出让的主城地块在经过 313 轮激烈竞拍后溢价 136% 才由德信竞得，而下辖县市出让地块以底价成交居多，如睢宁等区域还有地块遭遇流拍。值得关注的是，东莞的土拍热度仍在高位，除了人才房和商办地块底价成交外，其余地块均是以高溢价成交，如松山湖、茶山、石碣等优质板块的土地最终更是封顶成交，土地市场热度并未受调控政策影响而降低。

从近几个月成交情况来看，全国土地市场成交量稳定维持在 20000 万平方米以上，但土地成交单价却连续三个月下滑，而在房企融资环境收紧后，9 月份成交溢价率也出现了明显下滑趋势，市场热度明显下滑。值得注意的是，四季度往往是各城市推地传统高峰期，但当前资金环境整体呈现收紧趋势，房企拿地积极性受此影响将会降低，可能会导致接下来土地流拍现象进一步加剧。

表1 2020年9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		
	9月	同比	环比	9月	同比	环比	9月	同比	环比
<b>一线</b>	<b>412.09</b>	<b>0%</b>	<b>6%</b>	<b>461.66</b>	<b>-27%</b>	<b>-39%</b>	<b>11203</b>	<b>-27%</b>	<b>-42%</b>
北京	35.29	-25%	-76%	83.06	-34%	-68%	23540	-13%	34%
上海	139.64	-48%	-6%	130.32	-63%	-65%	9333	-28%	-63%
广州	233.65	198%	157%	240.82	116%	93%	10307	-27%	-25%
深圳	3.51	-79%	-23%	7.46	-84%	137%	21254	-24%	206%
<b>二线</b>	<b>3666.91</b>	<b>-12%</b>	<b>-28%</b>	<b>1601.00</b>	<b>-16%</b>	<b>-29%</b>	<b>4366</b>	<b>-4%</b>	<b>-1%</b>
成都	181.95	45%	-30%	79.25	124%	-39%	4356	54%	-14%
杭州	80.43	-76%	157%	105.37	-72%	377%	13102	18%	85%
南京	225.51	382%	368%	202.02	283%	1440%	8959	-20%	229%
天津	222.21	-2%	299%	96.03	-30%	34%	4321	-29%	-67%
武汉	31.03	-88%	-95%	26.61	-87%	-89%	8575	9%	106%
重庆	120.26	65%	1%	83.15	70%	20%	6914	4%	18%
<b>三四线</b>	<b>16535.84</b>	<b>-8%</b>	<b>14%</b>	<b>3039.62</b>	<b>8%</b>	<b>28%</b>	<b>1838</b>	<b>18%</b>	<b>12%</b>

注：统计数据截止至9月27日

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系

### 3、重点地块：热点城市拍地附加条件趋严，两榜入榜门槛再度下滑

为了控制地市热度，热点城市供地主力区域向郊区转移，中心城区供应明显减少。在此影响下，本月成交总价榜呈现全面下滑趋势，其中入榜门槛环比下滑幅度超过 2 成。具体来看，本月榜首地块仍来自北京，是由中海拿下的北辛安棚改用地，成交总价达 69.78 亿元，创下了石景山区年内成交总价最高纪录；门槛地块位于广州白云区大源村，也是一宗旧村改造地块，虽然该地块须配建 4 万平方米政府回购安置房，但由于地块所在的太和板块新房供应紧缺，二手房售价约在 3 万元/平方米左右，未来去化压力不大，盈利空间也比较充裕，最终仍溢价成交，由保利发展以 28.61 亿元的总价竞得。

表2 2020年9月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	北京	石景山区北辛安棚户区改造 B 区土地开发项目	69.78
2	上海	宝山杨行镇 BSP0-0501 单元 YH-B-1-01-06 地块	47.25
3	南京	栖霞区燕子矶街道和燕路 418 号 B 地块东侧	38.10
4	广州	白云区亭岗站 AB2404118 等地块	37.15
5	佛山	2020-07-25 顺德区 TD2020 (SD)WG0026	37.12
6	义乌	稠州北路 17#、18#地块	36.05
7	常州	棕榈路南侧、月季路东侧地块 JZX20202005	32.18
8	长沙	岳麓区洋湖片区 066 号地块	31.93
9	温州	生命健康小镇茶白片区上蔡单元 A-16a 地块	30.78
10	广州	白云区太和镇大源容发货运市场地块	28.61

注：统计数据截止至 9 月 27 日

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

近来，热点城市表态纷纷要加大土地供应，土地市场最为火热的长三角城市也在本月大规模推地，其中不乏一些优质地块。以本月成交单价前十地块来看，有 8 幅地来自长三角区域。这 8 宗地中多以热点城区的优质地块为主，如上海虹口北外滩地块、杭州拱墅大关地块、滨江普乐单元地块等。虽然相比此前出让地块，这些土地拿地的配建条件明显增多、拿地门槛也有所上升，但由于地块综合素质较佳，特别是虹口北外滩核心地块作为北外滩核心区最后一宗含宅地块，有一定的稀缺性，房企拿地意愿比较高，这些地块最终也均为溢价成交。余下两宗地分别来自北京和广州，虽然地块位置也比较佳，但北京石景山北辛安棚改的商业占比接近 6 成、广州越秀地块体量小且配建也多，最终均为底价成交，成交楼板价均在 2.6 万元/平方米左右。

表3 2020年9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	上海	虹口区北外滩街道 HK286A-03a、03c 号地块	51000
2	杭州	杭政储出[2020]59 号	33771
3	义乌	北苑街道湖塘西地块	31026
4	上海	浦东新区新场镇古镇东单元地块	29100
5	北京	北辛安棚户区改造 B 区土地开发项目	26118
6	广州	越秀区广九大马路以东、白云路以北地块	26030
7	杭州	杭政储出[2020]60 号	24125
8	南京	江北新区江苑路以北、新浦路以西 08-24-01 地块	23324
9	南京	江北新区新浦路以东、兴隆路以南 09-17-01 地块	23290
10	宁波	江北区孔浦小城镇 3#地块	22657

注：统计数据截止至 9 月 27 日

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## (1) 北京：中海 69.78 亿布局石景山

宗地概况			
区域	石景山	成交日期	2020-09-02
总用地面积 (万㎡)	7.39	成交总价 (亿元)	69.78
总建筑面积 (万㎡)	26.72	楼板价 (元/平方米)	26118
所属板块	京西商务区板块	详细交易方式	挂牌
环线位置	五至六环间	地块属性	综合
受让方	中海		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

随着供地区域逐渐向城郊转移，下半年北京的土拍热度明显降温，9月2日这场土拍也不例外。本次土地出让共计出让两宗地，分别位于石景山和平谷区，均是不限价商品住宅用地，最终由中海和北京城建底价分食。其中，由中海竞得的北辛安棚改区地块总价高达69.78亿元，是石景山区域年内出让总价最高的地块，因而备受关注。据地理位置来看，该宗地所在的北辛安区域是北京最大的棚户区改造项目，也是中海深耕多年的区域，片区内相关配套设施完善度也比较高。首先，在交通方面，地块紧邻北辛安路，与地铁6号线金安桥站直线距离在1公里内，交通出行比较便捷。商业方面，除了周边社区的底商外，距离地块不远处有喜隆多购物中心，稍远处还有万达广场等大型商业综合体，此外地块上还配有15万平方米的商业，未来商业资源将更加丰富。教育方面，地块附近有北辛安小学、规划中的北京十一学校石景山实验中学，教育配套也比较完善。目前，地块周边仅少量项目在售，最新成交均价约在61283元/平方米，和地块成交楼面价相比仍有一定的盈利空间；并且，石景山作为中海深耕多年的区域，企业已在片区内形成了较强的影响力，未来项目去化也预计无压力。

## (2) 上海：恒大摘得北外滩核心“钻石级”地块

宗地概况			
区域	虹口区	成交日期	2020-09-17
总用地面积 (万㎡)	1.27	成交总价 (亿元)	22.95
总建筑面积 (万㎡)	4.50	楼板价 (元/平方米)	51000
所属板块	北外滩板块	详细交易方式	挂牌
环线位置	内环内	地块属性	综合
受让方	恒大		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

备受关注的虹口北外滩又有地块在9月出让。相比7月份成交同一板块的地块，该宗地地理位置极佳，但土地属性较为复杂，不仅有自持商业要求，同时还有保护建筑等条件，因此该宗地仅吸引了两家房企竞拍。最终，该地块由恒大以22.95亿元的总价竞得，溢价率为10.87%，成交楼板价为51000元/平方米。

据地理位置来看，项目位于北外滩核心区，距离黄浦江直线距离不足 200 米，是标准的一线江景地块，同时也是核心区最后一宗宅地，地块价值极高。随着白玉兰广场等配套正式落地，地块周边的配套也逐渐完善：交通方面，地块临近地铁 12 号线国际客运中心站，同时附近的新建路隧道可直通陆家嘴，出行极为便利；商业方面，地块旁就是白玉兰广场，附近还有北外滩来福士等在建，同时地块上也附带一定商业，未来商业资源会更加丰富；教育方面，由于地处市中心，地块周边有多所学校，教育资源也比较充沛。目前，地块所在区域内在售住宅较少，新房成交价格约在 11 万元/平方米，但核心区周边有多个项目待售，未来入市还是有一定的竞争压力；不过，该地块作为布局北外滩核心区的最后机会，企业拿地的战略意义较大，有助于强化企业在片区内的战略布局。

#### 4、综观：热点城市加大保障用地供应力度，优质土地入市比例将进一步下滑

2020 年 9 月，又有沈阳、常州、成都、长春、唐山等 5 城调控升级，同时“三条红线”融资监管规则也在 12 家房企试点实施，政策收紧特别是融资环境的收紧使得房企拿地积极性有所回落。在此影响下，本月平均地价和溢价率均呈环比下降趋势，土地流拍现象也有所加剧，市场热度进一步下滑。

接下来，就政策方面来看，热点城市政策进一步收紧预期仍在，特别是在调控升级后市场仍然比较火热的东莞、宁波等城市。在土地供应上，为平稳地价，这些城市也会继续加大土地供应力度，但与此同时，热点城市保障房供应力度也会较上半年明显提升，如上海、杭州、南京、合肥等城市在本月均有多宗租赁、安置用地供应。这也意味着接下来优质土地的入市比例将会进一步下滑，拿地竞争也会更加激烈。

日期	出台部委	政策名称	主要内容
9月2日	北京市西城区房管局	《首都功能核心区控制性详细规划》	要求各机构规范发布房源信息，不得借控规内容炒作核心区环境资源、教育资源、医疗资源、户口等，以免引发房价波动。
9月3日	广州市人民政府	《关于贯彻落实金融支持粤港澳大湾区建设意见的行动方案》	根据《方案》显示，支持广州地区银行在宏观审慎框架下，向港澳地区的机构或项目发放跨境贷款。支持港澳银行在穗分支机构为粤港澳大湾区建设提供贷款服务。支持广州开展不动产跨境抵押登记，试点允许港澳居民将其在粤港澳大湾区内地购买的自住住宅抵押给港澳银行，便利港澳居民在粤港澳大湾区内地购房。
9月3日	杭州市人民政府	《关于调整杭州市市本级公共租赁住房收入准入标准的通告》	申请公租房家庭上年度人均可支配收入标准从低于 61172 元放宽至低于 66068 元，比上一年度放宽了近 5000 元。此外，保障范围持续扩大。杭州市已有 63931 户籍家庭实现公租房保障，公租房收入准入标准放宽为人均可支配收入低于 66068 元以后，收入标准比上一年度放宽了近 5000 元。以三口之家来计算，在其他条件均符合的情况下，家庭上年度可支配收入低于 19.82 万即可申请公租房保障。同时，保障形式更加灵活。杭州市公租房保障受理模式由实物配租到实物配租和货币补贴并举，进一步增强了住房保障的灵活性。目前累计已有 46695 户保障家庭领取了公租房货币补贴。
9月3日	重庆市两江新区管委会	—	为认真落实“房住不炒”定位，积极支持市民合理购房需求，房交会上购房可享多重优惠。凡在本次房交会期间（8月28日-10月31日），购买参展项目的新建商品房且已网签重庆市商品房买卖合同的，将享受一定专属优惠；在符合银行信贷政策前提下，属首房首贷的，可享受银行按揭贷款首付两成优惠。
9月3日	深圳市住建局	《深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法》	按照专项资金的发放标准，《办法》明确：筹集建设租赁住房项目按类别划定发放标准。其中，新建项目，按照八百元/平方米的标准予以发放；改建项目，按照三百元/平方米的标准予以发放；“稳租金”商品房项目，根据企业承诺的连续租赁年限，分别按照一千二百元/平方米或一千五百元/平方米的标准予以发放；盘活存量项目，按照一百五十元/平方米的标准予以发放。
9月3日	东莞市住建局	《关于进一步贯彻落实商品住房限购、限转让政策的通知（东建〔2020〕8号）》	7月25日前（不含7月25日）在东莞市购买二手商品住房的非本市户籍居民，能提供上述日期前签订的房地产买卖居间合同或房屋买卖合同以及向卖方交付定金或部分购房款的转账凭证的（现金支付不予认可），可按原政策规定继续办理网签及过户手续。 2017年4月11日零时以前完成网签的商品住房，无限转让年限要求；2017年4月11日零时至2020年7月24日24时期间完成网签的商品住房，须取得不动产权证满2年后方可交易转让（含赠与）；2020年7月25日零时以后完成网签的商品住房，须取得不动产权证满3年后方可交易转让（含赠与）。
9月4日	杭州市住建局	《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》	《通知》要求加强土地市场调控，加大住宅用地供应力度，优化供应结构，继续推行住宅用地“限房价、竞地价”出让方式。同时，要定期公开土地出让计划和已出让土地开工情况，接受社会监督。 《通知》要求加强住房贷款审慎管理，一是严格实施差别化



			<p>住房信贷政策，强化借款人资格审查；二是严格执行收入认定标准和月供收入比要求，准确核定借款人真实收入；三是严格审查购房首付资金来源，严防消费贷款、个人经营性贷款等违规挪用于购房。</p> <p>《通知》明确进一步统一税收政策，本市范围内购买新建商品住房，在办理房屋不动产证时方可缴纳契税。</p> <p>《通知》完善了住房限购政策，明确以父母投靠成年子女方式落户本市的，须满3年方可作为独立购房家庭在本市限购范围内购买新建商品住房和二手住房。</p> <p>《通知》调整了无房家庭认定标准，明确30周岁以上未婚单身且在本市限购范围内无自有住房记录的购房人、离异单身满3年且在本市限购范围内无自有住房记录满3年的购房人，可认定为无房家庭。</p> <p>《通知》还加强对热点商品住房项目的销售管理。对热点商品住房项目，房地产开发企业应按照优先满足无房家庭购房需求的原则制定销售方案，加大无房家庭房源倾斜比例，房源倾斜比例达到80%的商品住房项目，无房家庭以优先购买方式取得的住房，自买卖合同网签备案之日起5年内不得上市交易。</p>
9月6日	沈阳房管局	《关于进一步促进我市房地产市场稳定健康发展的通知》	<p>严格执行个人购买首套商品住房首付比例不低于30%规定,第二套商品住房首付比例提高到50%。首付款须一次性支付,禁止分期支付和“首付贷”。将个人住房转让增值税免征年限由2到5年。</p> <p>此外,严格住房用地出让溢价率管控。采取“限房价、竞地价”、“限地价、竞配建、竞自持”等方式出让住房用地。房地产开发企业竞配建、竞自持部分不计入商品住房开发建设成本。</p>
9月7日	北京市住建委	《北京市发展住房租赁市场专项资金管理暂行办法》	<p>将为培育和发展住房租赁市场安排专项资金,资金主要用于多渠道筹集租赁住房房源,支持集体土地建设租赁住房、改建租赁型职工集体宿舍;加强和完善住房租赁信息、数据和管理等。</p>
9月9日	佛山市住建委	《佛山市商品房屋租赁管理实施办法(修订稿)》	<p>《实施办法》提到要求定期分区域公布不同类型房屋的市场租金水平;出租住房不得擅自分隔或搭建后出租,人均租住建筑面积不得低于我市人民政府规定的最低住房保障标准等信息。</p>
9月10日	深圳市住建局	《关于建立婚姻信息查询机制完善住房贷款管理的通知》	<p>《通知》指出,深圳市将建立婚姻信息查询机制、完善个人住房贷款管理,通过省数据共享机制为商业银行提供购房人婚姻登记信息的查询便利。</p> <p>同时,商业银行办理个人住房贷款业务,应通过房地产信息平台,查询借款人婚姻状况和购房家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)成员名下在本市拥有的住房套数,作为贷款审核依据,有效落实差别化住房信贷政策要求。同时,商业银行要据此做好相关业务流程和管理制度的配套调整。</p>
9月11日	深圳市住建局	关于《深圳市住房和建设局关于贯彻落实<关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知>的通知》相关条款执行标准的复函	<p>明确了离异人士购房认定与执行:离异前家庭夫妻名下有1套房,登记在双方名下离异时未分割的,离异后需转移在一方名下,无房一方可购买一套商品房;离异之后转让给第三人,双方协商后可购买1套住房,登记在符合购房条件一方或双方名下。</p> <p>对于复婚或再婚家庭,按照现有家庭住房套数计算,不再考虑其双方离异前家庭拥有住房情况。</p>
9月11日	杭州市房管局	《杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金使用管理办法》	<p>该《办法》明确中央财政专项资金支持范围为项目补助类和管理完善类两大类,其中项目补助类的支持范围包括租赁住房筹集建设和租赁住房运营管理。</p> <p>具体为,住房筹集建设方面,居间式租赁住房的补助标准为4</p>

			元/平方米；企业自持商品房、托管式租赁住房、集中式商改租、“城中村”改造筹集租赁住房、集体建设用地和蓝领公寓等项目的补助标准为100-1000元/平方米不等；租赁住房运营管理方面，示范性企业运营管理项目为25元/平方米不等，智能门禁系统应用推广项目为300元/件。其中，住房筹集建设补助为一次性奖补，且补助金额不超过实际装配成本。
9月11日	南京市国土局	《关于网上交易有关事宜的补充说明》	对同一竞买人及同一集团成员企业报名竞买做出新的规定，《说明》指出，同一竞买人及同一集团成员企业在同一批出让公告中不得竞得（含联合竞得）两块及以上的住宅（商住）用地，也不得同时报名竞买（含联合竞买）同一幅住宅（商住）用地。《说明》明确，同一集团成员企业系指与本次报名竞买企业存在关联关系的企业，其中包括参股公司以及执行统一品牌管理的公司等。
9月11日	常州市	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	<p>一、加强土地市场调控</p> <p>在年初公布计划规模的基础上进一步增加普通住宅用地的供应量，建立地价与房价联动机制，强化住宅用地供应“五类”调控目标管理。提高净地整理效率，加快供地节奏，优化供应结构。督促已供应住宅项目严格按照合同约定按时开工、竣工，加强项目建设全过程、多层次动态监测力度。加强对房地产开发企业购地资金监管，停止执行应对疫情期间有关房地产开发、土地出让等方面的政策。</p> <p>二、加快普通商品住房供应</p> <p>全面建立已供应商品住房项目清单，按项目节点加快普通商品住房入市。商品住房项目在价格备案后10个工作日内需申领商品房预售许可证；已取得预售许可的，必须在10日内一次性对外公开销售。建筑面积在3万平方米以上商品住房项目分期开发的，每次申请预售面积不得低于3万平方米（尾盘除外），3万平方米以下商品住房项目应一次性办理预售许可。</p> <p>三、坚决遏制投机炒房</p> <p>凡在本通知施行后新购买常州市区（不含金坛区）商品住房（包括新建商品住房和二手住房）的，自取得不动产权证后满4年方可上市交易。新购买商品住房的时间以商品房合同网签备案时间为准。</p> <p>经江苏省市场利率定价自律机制商定，完善常州市区（不含金坛区）差别化住房信贷政策，对已拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买商品住房的，最低首付款比例调整为不低于60%。</p> <p>金融监管部门要严格审查购房资金来源，监控消费贷款、个人经营性贷款资金去向，严防居民挪用消费贷款和其他贷款用于购房。</p> <p>加强商品住房价格管理，建立健全住房备案价格监管协调机制，引导房地产开发企业合理确定备案价格。</p> <p>四、整顿规范房地产市场秩序</p> <p>发改、自然资源和规划、税务、住建、市场监管、金融、公安等相关部门要切实履行职责，加强联合执法，严厉打击炒作学区房概念、哄抬二手住房价格行为。对房地产开发企业及中介机构囤积房源、捂盘惜售、虚构价格、变相涨价、价外加价或收取其他费用，以及违反商品住房销售“一价清”和明码标价制度，不按规定执行价格申报及备案制度等违法违规行，根据不同情节，分别采取停止价格申报和预售证发放、不予网签销售、限制参与土地竞拍等处罚或处理措施，并将其违法违规行纳入不良信用记录，公开曝光。</p>

9月13日	河南省城镇化工作暨城乡融合发展工作领导小组	《2020年河南省新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》	《重点任务》明确提出要全面取消郑州市中心城区之外的其他市县和省辖市落户限制，并推动郑州中心城区落实在城镇稳定就业生活的新生代农民工和建档立卡农村贫困人口、在城镇就业生活5年以上和举家迁徙的农业转移人口、农村学生升学和参军进城的人口等重点群体“零门槛”落户政策。
9月14日	东莞市住建局	关于防范兜售新建商品房房源指标行为的提示	<p>该局指出，近期接群众反映，个别房地产经纪机构从业人员和社会人员向意向购房人兜售新建商品住房“房源指标”，并拟收取数万元至数十万元不等作为取得“房源指标”的服务费。</p> <p>经调查，发现涉案经纪机构及其从业人员，确实存在宣称只要交付10-30万元（根据房源面积大小而定）就可取得某指定热门楼盘房源的选房指标或优先选房机会的行为。</p> <p>违规行为具有以下特征：违规人员（包括中介人员和房企销售人员）一般通过发布微信朋友圈、微信聊天对话、销售现场私谈等方式，向客户兜售“房源指标”。通常承诺“若选房（购房）不成功，服务费可退还”，以降低客户防范意识，营造诚信形象。若客户相信，则要求缴纳服务费。有的中介为提高客户好感度，甚至谎称先安排客户选房，选上再交钱、选不上不收钱。</p>
9月14日	北京市住建委	《北京住房和城乡建设发展白皮书(2020)》	《白皮书》中指出，2019年，北京市坚持“房住不炒”定位，落实城市主体责任和“一城一策”要求，保持房地产调控政策稳定性，不加码、不放松，稳步推进房地产市场长效机制工作方案落地，房地产市场总体运行平稳。住房租赁市场加快发展，房源供给渠道多样化，住房租赁市场成为不可或缺的住房供给渠道，租购并举的局面逐步形成。
9月14日	成都市人民政府办公厅	《成都市人民政府办公厅关于保持我市房地产市场平稳健康发展的通知》	<p>在加强土地市场调控方面，通知表示，第一，增加住宅用地供应，优化供应结构，住宅用地占经营性用地的比重不低于60%，供需紧张区域不低于70%，优先确保保障性住房用地供应；第二，建立房价地价联动机制，有效调控土地价格，引导市场主体理性拿地；第三，全面清理已供未开发的土地情况并向社会公布，加大已供未开发土地的促建力度，严格落实闲置土地处置规定，坚决打击捂地、捂盘行为。</p> <p>落实金融审慎管理上，其强调继续执行好差别化信贷政策，严格审查购房首付资金来源，严防消费贷款、个人经营性贷款等违规挪用于购房。</p> <p>支持合理自住需求方面，要大力实施租赁补贴扩面提标，将公交、环卫、教育、卫生等公共服务行业人员纳入保障范围，保障住有所居，实现应保尽保。另外，进一步培育和规范住房租赁市场发展，通过新建、改建、盘活存量等方式切实增加租赁住房供应，租购并举解决新市民居住问题。</p> <p>完善住房调控政策方面，要严格执行住房限购政策，加强购房资格审核，严厉打击弄虚作假行为。此外，要提高公证摇号中棚改、无房居民家庭优先的比例，棚改优先最低比例由10%提高到20%，无房居民家庭优先最低比例由棚改优先后剩余房源的50%提高到60%。</p> <p>而且，加强热点楼盘销售方案审核，合理确定房源和认购人数比例，优先保障无房居民家庭购房需求。发挥税收调节作用，个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年。</p> <p>在加强市场监管监测上，通知称，持续开展房地产市场秩序整顿工作，对涉嫌存在捂盘惜售、价外加价、虚假广告、捏造和散布不实言论、哄抬房价、违规挪用各类信贷资金进入房地产市场等违法违规行为的房地产开发企业、中介机构及从业人员、各类贷款主体等，依法依规严肃处理。</p>



9月15日	郑州市政府	关于实施“黄河人才计划”加快建设人才强市的意见》	<p>《意见》称，郑州将实施分层分类、精准有效的人才激励政策。针对高层次人才，在项目引进、人才资助、生活保障等方面推出“全国最优”综合政策，最高给予1亿元综合资助。在住房保障上，将对A、B类高层次人才，给予最高300万元、150万元的首次购房补贴或提供不超过200平米、150平米的免租住房。</p> <p>对C、D类高层次人才，给予最高100万元、50万元首次购房补贴。</p> <p>对符合条件的博士、硕士和“双一流”建设高校本科毕业生，分别给予10万元、5万元、2万元首次购房补贴。</p> <p>综合运用公共租赁住房、政策性租赁住房、共有产权房、人才公寓等方式，租购并举为各类人才提供安居保障。</p> <p>符合条件人才轮候公共租赁住房期间可享受相应货币补贴。</p> <p>在支持海内外人才支持方面，《意见》提到，对郑州市企事业单位新引进的海内外院士、国际知名科技奖项获得者等顶尖人才（A类），给予500万元奖励，对掌握关键核心技术、引领产业发展的国家级领军人才和在国外著名高校担任副教授以上职务的优秀青年人才（B类），给予200万元奖励。支持组建高水平项目技术团队，实施原创性成果转化和产业化，根据创业项目落地发展情况，经评审由市、区县（市）两级财政给予最高2000万元项目资助。</p> <p>在科技人才方面，对具有成长为高端人才潜力的地方级领军人才（C类）和突出贡献人才（D类），分别给予50万元、20万元奖励。对符合郑州市产业发展布局，带技术、项目、资金在郑创办企业的创业领军团队，由市、区县（市）两级财政给予最高500万元项目资助，对获得股权投资机构投资的项目给予优先支持。</p> <p>对于青年人才，《意见》提出，对毕业3年内（海外留学优秀人才毕业6年内）来郑州工作的全日制博士研究生、35岁以下硕士研究生、本科毕业生和技工院校预备技师（技师），按每人每月1500元、1000元、500元的标准发放生活补贴，最长发放36个月。</p> <p>给予进站博士后每人每年10万元生活补贴，国（境）外优秀博士在站生活补贴提高至15万元，资助期限为2年。对郑州市企业引进或出站留企工作的博士后，给予20万元安家补助，国（境）外优秀博士后安家补助提高至30万元。每年选送资助一批青年人才赴国（境）外进行中长期培训进修，根据培养时间和层次给予人才3万—10万元资助。</p>
9月15日	苏州市政府	《“苏州经验”加速长三角住房公积金一体化》	<p>缴纳苏州公积金的市民，在长三角三省一市购买住房后，可以凭借身份证、借款合同、银行盖章的还贷证明，与公积金账户关联的银行卡（如申请职工不是本人，需提供结婚证或户口簿）就能以还贷提取的方式，提取苏州的公积金用于还长三角其他地区的住房商业贷款，一年可以提取两次。</p>
9月15日	福建省住建厅	《关于加强商品房预售资金监管工作的指导意见闽建〔2020〕7号》	<p>《指导意见》提出监管工作要求。切实加强商品房预售资金监管，夯实城市主体责任，要规范预售资金缴存和拨付行为，专款用于工程建设，确保房地产开发企业按时交付竣工验收合格的商品房，保护购房人合法权益，防范化解房地产金融风险，减少和避免“烂尾楼”的发生。</p>
9月17日	海口市政府	《海口市安居型商品房住房工作实施方案》	<p>根据《实施方案》，到2022年，海口力争用3年时间，建设安居型住房约1.8万套，基本解决基层教师和医务人员住房问题，妥善解决好本地居民住房保障问题，让本地居民真正享受到海南自贸港建设红利。</p>
9月17日	深圳市司法局	《深圳市房地产市场监管办法（修订征求意见稿）	<p>《征求意见稿》的主要修订内容包括：明确完善房地产预售许可管理、完善房地产销售价格备案制度、加强开发企业销</p>

		见稿)》	售行为监管；在二手房交易方面，明确完善房地产市场价格监管机制，并建立存量商品房价格引导制度；在房屋租赁方面要求加强租赁住房管理，实行实名租赁、建立租赁租金监管制度等。
9月18日	成都市住建局	《关于进一步加强住房租赁市场管理的通知》	商业银行发放住房租金贷款，应当以备案的住房租赁合同为依据，贷款期限不得超过住房租赁合同期限。住房租赁企业租金收入中，住房租金贷款金额占比不得超过30%，超过比例的应当于2022年底前调整到位。
9月23日	上海市	《2020年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍评分办法》	将之前“以北京大学、清华大学为试点，探索建立对本科阶段为国内高水平大学的应届毕业生，符合基本申报条件可直接落户”的政策，范围扩大至在沪“世界一流大学建设高校”。在沪“世界一流大学建设高校”包括上海交通大学、复旦大学、同济大学、华东师范大学，因此四校应届本科毕业生符合基本申报条件即可直接落户。
9月23日	长春市人民政府	《长春市人民政府办公厅关于落实城市主体责任，进一步加强房地产市场调控的通知》	其中，关于调整商品住房信贷政策，通知指出，购买首套商品住房贷款最低首付比例不得低于30%，购买二套商品住房最低首付比例不得低于40%。不予发放第三套及以上商品住房贷款。 此外，住房用地供应管理方面，将提高新增国有建设用地中住宅用地供应比例，合理控制住宅用地规模和时序，优先满足住宅用地需要，本年度住宅用地供应同比增长10%以上。在商品住房用地供应方式上，部分区域采取“限房价、竞地价”“限自持、竞地价”方式出让住宅用地。限自持项目是指房地产开发企业在取得土地上建设的租赁住房，在自持期限内用于住房租赁经营，不允许上市交易，产权归房地产开发企业所有。 对于加快发展住房租赁市场，通知表示，采取多种方式筹集租赁住房房源，满足多层次住房需求。市政府成立国有住房租赁公司，采取集中建设方式，增加租赁住房有效供给。
9月24日	石家庄市政府新闻办	—	在落实住房公积金支持政策方面规定，纳入住房租赁监管服务平台管理的房屋，符合住房公积金租房提取规定的，市住房公积金管理部门按照数据共享、快捷办理、方便群众的原则为其办理住房公积金租房提取业务。租房期间，每人每年可提取公积金9600元。
9月24日	东莞市住房公积金管理委员会	—	根据调整后的新政，首套房和二套房最高贷款额度均下调30万元，调整后分别为90万元和50万元。此外，此次新政还增加了购买外市二手房申请提取的条件，购买外市二手房应办出不动产权证满6个月方可申请提取。
9月24日	上海市	《临港新片区创新型产业规划》	临港新片区将着力增强海内外人才集聚能力，一年来配套出台各类人才政策22项，在全国率先突破外籍人才5年居留许可、一次性2年工作许可等政策；在全市突破实施缩短“居转户”年限，并在未来三年每年新增300-400万平方住宅量，保障落地人才安居。
9月25日	西安市住建局	《关于进一步规范商品住房项目配建公共租赁住房有关事项的通知》	如果建设单位选择实物配建公共租赁住房的，按照《西安市商品住房项目配建公共租赁住房实施细则》(市政办发〔2018〕118号)有关规定执行，即按照不低于宗地住宅建筑面积的15%配建，其中5%无偿移交政府；10%由政府回购。
9月28日	唐山市住建局	—	一、加大加快商品住宅用地供应 根据不同人群的住房需求，合理调整土地供应结构，继续加大市中心区(路南区、路北区、高新技术产业开发区)商品住宅用地供应，加大唐钢搬迁区域、城南开发区、老交大片区、站西等多区位的土地供应。加快住宅用地供应节奏，合理有序安排土地供应。 二、实行“限房价、竞地价”的土地出让政策



			<p>根据房地产市场运行形势，在市中心区建立房价地价联动机制，实行“限房价、竞地价”的土地出让政策，实施比例不低于供地面积的 50%，对于“限房价、竞地价”出让方式供应的地块，将已确定的房屋销售价格写入土地出让合同。房屋销售时，不得超出确定的销售价格办理商品住房销售价格备案。</p> <p>三、坚决有效防止房地产开发企业捂盘惜售 建立在建房地产开发项目清单，按项目节点加快商品住房入市。商品住房项目达到预售条件的，必须在 30 日内办理预售许可；已办理商品住房销售价格备案的，必须在 10 日内办理预售许可；已办理预售许可的，必须在 10 日内一次性对外公开销售。严厉打击房地产开发企业捂盘惜售、哄抬房价行为，一经发现，列入“黑名单”管理。</p> <p>四、依法严厉打击投机炒房行为 加大房地产市场监管力度，依法严厉查处房地产开发企业和房地产中介服务机构投机炒房行为。房地产开发企业在开发项目取得预售许可前，不得以排号摇号、发放 VIP 卡、招募会员、存款等形式登记预订。取得预售许可后认购的，除直系亲属外，实际购买人必须与认购人一致，房地产开发企业不得办理更名手续。房地产中介服务机构应当按规定到房地产主管部门备案，不得发布、炒作房价上涨的不实消息，不得炒卖房号非法牟利，不得通过虚假手段助推房价上涨。</p> <p>五、加大住房保障力度 合理统筹土地供应的空间布局，加大对保障性住房的土地供应，多渠道解决中低收入家庭、新就业职工和稳定就业的外来务工人员的住房困难。通过人才引进方式进入我市的高层次人才，享受“凤凰英才”购房优惠政策。</p> <p>六、进一步加强金融监管 严格执行金融监管相关要求，严禁资金违规流入房地产市场，房地产开发企业、房地产中介服务机构不得以任何形式提供、或与其他金融机构合作提供“首付贷”等服务，一经发现，列入“黑名单”管理，并对合作提供“首付贷”等违规服务的金融机构，依法依规严肃处理。</p> <p>七、进一步完善差别化住房信贷政策 根据中国人民银行有关规定，经河北省市场利率定价自律委员会商定，对差别化住房信贷政策调整如下：对在市中心区已拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件购买第二套住房申请商业性个人住房贷款，首付款比例不低于 50%；对购买第三套及以上住房的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。</p> <p>八、树立正确的舆论导向 住房城乡建设、公安、网信、市场监管、自然资源和规划等部门建立舆情研判机制，严厉打击以各种形式恶意发布虚假信息、恶意炒作涨价信息误导消费、扰乱市场的行为，加强正面宣传和舆论引导，稳定市场预期，确保我市房地产市场平稳健康发展。</p>
9 月 29 日	银川市政府	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	<p>首套房首付款比例不低于 20%；二套房首付比例不得低于 40%；对购买二套以上住房的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。</p> <p>非宁夏户籍居民家庭在银川市限购 1 套商品住房。银川市辖三区新取得预售许可的商品住房项目购房人，自签订商品房买卖合同之日起满 2 年后，方可转让。</p>

资料来源：政府网站