

### 【研究视点】

#### 成交再跌 7% 且降幅扩大，地市量价齐跌流拍加剧

三季度百城新房成交面积持续下滑，7-9 月环比分别下降 1%、2% 和 4%，10 月 30 个重点城市市场延续高位下滑走势，新房供求环比皆降，成交面积环比下跌 7%，跌幅逐月扩大之趋势已成，可以说，“银十”成色同样欠佳。在“三条红线”约束房企降负债影响下，土地市场热度较上月进一步回落，成交建筑面积量价齐跌，溢价率也降至 4 月份以来的历史低位，土地流拍现象进一步加剧。

展望未来，“金九银十”成色不佳，似乎也预示着疫后延迟的购房需求已基本消耗殆尽，11-12 月，整体市场表现依旧不容乐观。我们认为，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，基本处于供应主导需求，只要后期供应回升，预计成交仍有望维持在较高水平。热点二三线城市或将迎来成交“瓶颈期”，前期需求透支叠加调控政策持续发酵，市场大概率降温，高位回落。广大内陆区域缺乏基本面支撑的三四线城市，供需关系趋于恶化，疫情影响下收入压缩，购房者观望情绪加剧，后期成交也将略显乏力，高库存风险仍需警惕。

### 【纵深解读】

**经济：**第三季度消费、工业涨幅扩大，M2 止跌转增 10.9%

**政策：**宏观杠杆要稳房企降负债，徐州、绍兴温和调控

**楼市：**“银十”供应“腰斩”，成交继续下滑 7% 且降幅扩大

**土地：**成交面积环比锐减 31%，地价、溢价率再度走低

### 【数说楼市】

**供应：**环比腰斩、同比亦降 17% 并未如预期集中入市潮

**成交：**环比继续下滑 7% 且降幅扩大趋势，唯独一线同比仍增 34%

**库存：**近七成城市库存环比回落，七成以上消化周期低于 1 年

**成交结构：**90-120 平占比上升，北京中低档需求比重回落 11PTS

**二手房：**同、环比分别跌 6 和 32%，深圳、杭州等环比跌幅扩大

### 【附录】

#### 2020 年 10 月地方出台政策列

出品单位：易居企业集团·克而瑞研究中心

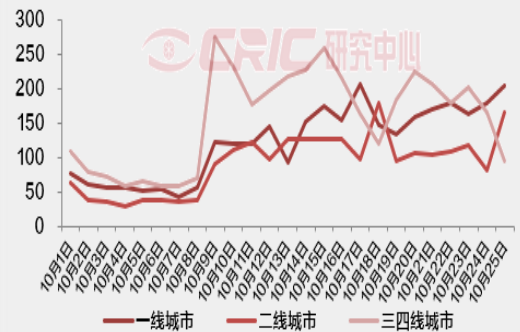
总 编：丁祖昱 张 燕

主 编：孟 音 林 波

责任编辑：杨科伟 马千里 柏品慧 俞倩倩 周奇 邱娟

姚郑康 李诗昀

#### 成交指数



#### 土地市场

| 指标               | 2020年10月 | 2020年9月 |
|------------------|----------|---------|
| 总价TOP10门槛(亿)     | 30.85    | 33.00   |
| 总价TOP10榜首(亿)     | 47.90    | 69.78   |
| 单价TOP10门槛(元/平方米) | 21279    | 26030   |
| 单价TOP10榜首(元/平方米) | 70808    | 51000   |

#### 城市供求

| 城市 | 本月供求比 | 库存量(万㎡) | 消化周期(月) |
|----|-------|---------|---------|
| 北京 | 0.69  | 1387    | 19.63   |
| 上海 | 0.76  | 703     | 6.89    |
| 广州 | 0.39  | 1184    | 10.11   |
| 深圳 | 1.39  | 594     | 11.45   |
| 天津 | 0.69  | 3750    | 32.24   |
| 青岛 | 1.68  | 2473    | 17.96   |
| 成都 | 0.80  | 1587    | 11.67   |
| 佛山 | 0.50  | 1558    | 11.30   |
| 武汉 | 0.69  | 1546    | 7.50    |
| 大连 | 0.70  | 1544    | 31.03   |
| 长春 | 0.22  | 1439    | 15.84   |
| 长沙 | 0.65  | 1105    | 9.27    |
| 昆明 | 1.06  | 1023    | 9.58    |
| 苏州 | 1.64  | 1008    | 14.49   |
| 郑州 | 1.10  | 1002    | 11.92   |
| 徐州 | 0.47  | 925     | 7.17    |
| 重庆 | 0.56  | 859     | 4.57    |
| 杭州 | 0.56  | 796     | 6.37    |
| 西安 | 1.02  | 733     | 7.17    |
| 南宁 | 0.24  | 660     | 8.19    |
| 南京 | 0.99  | 585     | 8.27    |
| 无锡 | 2.08  | 560     | 9.82    |
| 合肥 | 0.60  | 556     | 7.77    |
| 海口 | 0.67  | 552     | 10.94   |
| 福州 | 0.79  | 498     | 15.10   |
| 东莞 | 1.46  | 427     | 5.17    |
| 厦门 | 0.16  | 394     | 16.91   |
| 常州 | 0.68  | 292     | 4.01    |
| 济南 | 0.15  | 270     | 3.23    |
| 宁波 | 0.31  | 203     | 2.25    |



三季度百城新房成交面积持续下滑，7-9月环比分别下降1%、2%和4%，10月30个重点城市市场延续高位下滑走势，新房供求环比皆降，成交面积环比下跌7%，跌幅逐月扩大之趋势已成，可以说，“银十”成色同样欠佳。在“三条红线”约束房企降负债影响下，土地市场热度较上月进一步回落，成交建筑面积量价齐跌，溢价率也降至4月份以来的历史低位，土地流拍现象进一步加剧。

政策层面，宏观杠杆要稳房企降负债，央行行长表态把好货币供应总闸门，适当平滑宏观杠杆率波动，预计货币政策边际放松空间有限，未来稳杠杆乃至阶段性去杠杆仍是政策所向。“三道红线”持续发力，首批12家试点房企或将进一步扩容，有序引导房企降负债。徐州、绍兴相继落地调控新政，但政策力度相较温和，无锡、深圳适度收紧房地产信贷，以期维稳房地产市场。

楼市层面，“银十”表现不及市场预期，30个重点监测城市供应明显缩量，环比大跌53%，成交走弱，环比降幅扩大至7%，同比涨幅为13%。具体而言，一线城市相对“坚挺”，供需环比皆有回调但同比持增，北上广三城均为供不应求，中高端客户购买力相对旺盛，以广州为例，市场热度高位维持，已连续5个月月成交突破100万平方米，受惠于深圳、东莞外溢客户持续导入，南沙、增城两区成交占比近半，多项目实现热销。二三线城市供应同环比齐跌，重庆、长沙、成都等中部城市供应相对疲软，同环比跌幅均在30%以上；成交小幅回调，不同城市分化加剧：一方面，武汉、重庆、长沙、东莞、南京、大连、厦门等城市成交稳步回升，同、环比齐增；另一方面，青岛、徐州、天津、西安、长春、苏州、无锡、福州等城市成交热度稳步回落，市场表现不及预期。

地市层面，重点300城土地成交量价齐跌，成交溢价率降至4月份以来的历史低位，仅有13.2%，一方面与热点城市优质地块供应明显减少有关，另一方面与“三条红线”融资规则试点实施有关，资金面收紧下，企业拍地积极性明显回落，土地成交溢价也因此明显下滑。分能级来看，一线城市成交总量为296万平方米，成交金额也随之缩减至376亿元，不过平均楼板价却在上广深有高价地出让的带动下增长至12732元/平方米，环比上涨9%。热点二线城市诸如杭州、南京、成都等当前供地均是采用高低配和“限地价”的方式，使成交地价和成交溢价率一直维持在相对较低水平。三四线城市本月成交体量和上月相比下降了三成，较去年同期也有23%的降幅；成交楼板价微降至1835元/平方米。

展望未来，“金九银十”成色不佳，似乎也预示着疫后延迟的购房需求已基本消耗殆尽，11-12月，整体市场表现依旧不容乐观。我们认为，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，基本处于供应主导需求，只要后期供应回升，预计成交仍有望维持在较高水平。热点二三线城市或将迎来成交“瓶颈期”，前期需求透支叠加调控政策持续发酵，市场大概率降温，高位回落。广大内陆区域缺乏基本面支撑的三四线城市，供需关系趋于恶化，疫情影响下收入压缩，购房者观望情绪加剧，后期成交也将略显乏力，高库存风险仍需警惕。

## 01 经济

## 第三季度消费、工业涨幅扩大，M2 止跌转增 10.9%

第三季度全国经济持续稳定恢复，GDP 同比增 4.9%。，社零消费、出口、工业生产均加速复苏，同比涨幅进一步扩大。社融与信贷增长放量，M2 同比增 10.9%。融资新规下房地产业新开工、拿地均受影响回落，但开发投资额仍增 5.6%，继续担当整体经济重要基石，仍将保持较强韧性。

## 1、第三季度 GDP 同比增 4.9%，社零消费、出口、工业生产涨幅扩大

第三季度全国宏观经济进一步回暖，GDP 同比增长 4.9%。房地产投资保持强劲，同比增长 12%，社会消费品零售同比增速进一步回升至 3.3%，出口同比增长 10%。工业生产同比涨幅扩大至 6.9%。

随着国内疫情稳定下居民收入好转，出行限制放松下社会消费品领域预计将在第四季度继续回暖；同时在财政资金对投资方面的支持以及外需改善下对出口的支撑，预计第四季度经济有望继续回暖。

## 2、社融、信贷增长明显，M2 止跌转增 10.9%

9 月新增人民币贷款 1.9 万亿，其中新增居民中长期贷款（6360 亿，同比多增 1420 亿）和企业中长期贷款（1.07 万亿，同比多增 5040 亿）均大幅强于去年同期，后者尤甚。9 月社会融资规模 3.48 万亿，同比多增近 1 万亿。政府债券净发行、人民币贷款和未贴现票据再次成为推动社融走强的主要因素。

总得来说，9 月中长期贷款走强，政府债券发行等推高新增社融。同时货币层面，9 月末 M2 余额 216.41 万亿元，同比增长 10.9%，为连跌两个月后回升。

## 3、房地产投资具有较强韧性，前 9 月投资增 5.6%

房地产开发投资额增长 5.6%，商品房销售面积、金额同比增速回落表露销售乏力，外加房企融资“三条红线”新规，新开工、土地购置均有明显放缓。但房地产开发投资在建安投资强力支撑下（施工面积增速提升 35 个百分点）仍有较强韧性。所以，中长期来看房地产投资也仍将是宏观经济重要基石。

## 02 政策

## 宏观杠杆要稳房企降负债，徐州、绍兴温和调控

央行行长表态把好货币供应总闸门，适当平滑宏观杠杆率波动，预计货币政策边际放松空间有限，未来稳杠杆乃至阶段性去杠杆仍是政策所向。“三道红线”持续发力，首批 12 家试点房企或将进一步扩容，有序引导房企降负债。徐州、绍兴相继落地调控新政，但政策力度相较温和，无锡、深圳适度收紧房地产信贷，以期维稳房地产市场。

### 1、货币政策灵活适度但边际放松空间有限，长期将转向稳杠杆乃至去杠杆

10 月 21 日，央行行长易纲在金融街论坛上表示：在今年抗疫的特殊时期，宏观杠杆率有所上升，明年 GDP 增速回稳后，宏观杠杆率会更稳一些。货币政策要把好货币供应总闸门，适当平滑宏观杠杆率波动，使之在长期维持在一个合理的轨道上。统计数据显示，2020 年上半年住户贷款余额进一步提升至 58.9 万亿元，杠杆率升至 57.7%，较 2019 年净增长 1.9 个百分点；债务收入比升至 97.1%，较 2019 年净增长 3.8 个百分点。我们认为稳健的货币政策将更加灵活适度、精准导向，但边际放松空间有限，更不会搞大水漫灌式强刺激。长期来看，政策基调将转向稳杠杆乃至阶段性去杠杆，避免尾大不掉，诱发系统性金融风险。

### 2、“三道红线”持续发力，试点房企将进一步扩容倒逼降负债

10 月 14 日，央行举行第三季度金融统计数据发布会，明确提出：目前重点房地产企业资金监测和融资管理规则起步平稳，社会反响积极正面。下一步，我们将会同住建部和其他相关部门，跟踪评估执行效果，不断完善规则，稳步扩大适用范围。我们认为“三道红线”将持续发力，除了首批 12 家试点房企之外，未来试点房企或将进一步扩容，有序引导企业去杠杆、降负债。那些暂被划定红档、橙档的房企仍需通过增加销售回款、表外融资、降低现金支出等方式改善资产负债表，以便提升档位降低融资约束。

### 3、徐州、绍兴落地调控但政策力度温和，无锡、深圳适度收紧房地产信贷

徐州、绍兴相继落地调控新政，但政策力度相较温和，无锡、深圳房地产信贷政策适度收紧，以期维稳房地产市场。具体而言：10 月 9 日，徐州落地楼市新政，坚持“一区一策”精准调控，针对交易热点区域精准投放，加大住宅用地供应量，优先满足刚需，稳定市场预期；加强商品住房销售价格备案管理，备案价格一年内不得调整；加强信贷资金用途审查和流向监测，严防消费贷款和其他贷款违规用于购房。10 月 9 日，绍兴下发调控新政，严格执行“限地价、竞配建”政策，严格控制溢价率和楼面地价；市区新建商品住房备案价格实行“双备案”制度，须经区联席会议审议通过后提交市联席会议审议确定；新开盘项目备案价格须考虑同区域竞品或“地价+成本”因素，加推项目不得高于首次备案价格。10 月 15 日，无锡上调公积金贷款利率，二套公积金贷款利率按同期首套公积金贷款利率的 1.1 倍执行，首套公积金贷款利率按基准利率执行，其中 1-5 年期利率 2.75%，6-30 年期利率 3.25%。

随着房地产金融监管政策加强，深圳部分国有大行相继收紧房抵经营贷的贷款条件，额度也有所下调。其中，住宅类房抵贷放款速度有所放缓，商铺类和位置不好的公寓的房抵贷基本停止投放。

“金九”爽约，“银十”成色欠佳，供应层面，房企推盘节奏明显放缓，供应量环比“腰斩”，同比下降 17%，重庆、长沙、成都等中部城市供应相对疲软，同环比跌幅均在 30%以上；成交层面，环比微跌，同比保持增势，一线市场持续“坚挺”。预判下月，我们认为，随着热点城市调控政策的逐步发酵，整体成交或将延续当前低迷走势，同比涨幅仍有进一步收窄的可能。

### 1、供应：环比腰斩、同比亦降 17%并未如预期集中入市潮

10 月，并未如预期集中入市潮。30 个重点城市新增供应面积 2059 万平方米，环比“腰斩”，大幅下跌了 53%，同比下降 17%。不同能级城市呈现出显著的分化行情，具体来看：

一线城市商品住宅新增供应面积 218 万平方米，环比下降 54%，同比增长 34%。其中北京显著缩量，同、环比分别下跌 24%和 70%，房企推盘节奏明显放缓；上海、广州、深圳三城环比回落，但同比保持增势。以深圳为例，供应量自 8 月以来逐月回落，不过与去年同期相比，整体供应仍处相对高位，10 月同比大涨 126%，增幅在一线城市中居首。

二三线城市新增供应面积 1841 万平方米，环比下降 53%，同比下降 21%。从绝对量层面，仅青岛一城本月供应突破 200 万平方米，武汉、重庆、东莞、昆明、苏州次之，月供应量也在 100 万平方米以上。从变化趋势来看，无论是同、环比均呈现出跌多涨少的局面，仅东莞、无锡等少数几个城市同环比齐增，主要源于二城经历了前几个月的供应低迷期，本月房企推盘积极性有所回升。而重庆、长沙、成都等中部城市供应相对疲软，跌幅均在 30%以上。我们认为，在 10 月严重缩量后，下月新增供应有望回升，房企推盘节奏与成交热度相关，部分成交活跃的二三线仍会显著增量，市场相对惨淡的城市供应则会回落。

表：2020 年 10 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 | 36   | -70% | -24% | 二三线 | 佛山 | 72   | -58% | 1%   |
|     | 上海 | 74   | -36% | 25%  |     | 天津 | 72   | -71% | -49% |
|     | 广州 | 42   | -80% | 51%  |     | 杭州 | 57   | -78% | -63% |
|     | 深圳 | 67   | -28% | 126% |     | 徐州 | 56   | -72% | -39% |
|     | 合计 | 218  | -54% | 34%  |     | 大连 | 43   | -40% | -2%  |
| 二三线 | 青岛 | 205  | -19% | 18%  |     | 合肥 | 40   | -68% | -54% |
|     | 武汉 | 155  | -62% | 161% |     | 常州 | 38   | -46% | -39% |
|     | 重庆 | 124  | -56% | -42% |     | 海口 | 30   | -25% | -17% |
|     | 东莞 | 117  | 91%  | 126% |     | 福州 | 25   | -52% | 56%  |
|     | 昆明 | 114  | -31% | 5%   |     | 宁波 | 23   | -66% | -68% |

|    |     |      |      |  |    |      |      |      |
|----|-----|------|------|--|----|------|------|------|
| 苏州 | 111 | -19% | 21%  |  | 南宁 | 19   | -89% | -86% |
| 无锡 | 99  | 107% | 31%  |  | 长春 | 15   | -88% | -76% |
| 郑州 | 92  | -36% | 8%   |  | 济南 | 11   | -60% | -77% |
| 长沙 | 88  | -49% | -36% |  | 厦门 | 5    | -92% | -51% |
| 成都 | 83  | -63% | -55% |  | 合计 | 1841 | -53% | -21% |
| 西安 | 74  | -39% | 19%  |  | 总计 |      | 2059 | -53% |
| 南京 | 73  | -56% | 27%  |  |    |      |      |      |

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：环比继续下滑 7%且降幅扩大趋势，唯独一线同比仍增 34%

因供应显著缩量，带动本月市场热度稳步回调，9 月成交动能已然减弱，10 月延续低迷走势，成交增长相对乏力，30 个重点城市整体成交 2695 万平方米，环比下跌 7%，同比增长 13%。

一线城市总成交面积 305 万平方米，环比下降 21%，同比增长 34%。不得不说，一线城市的购房需求相对坚挺，即便环比全面回落，但是各城市 9 月成交表现均好于 2020 年月均，成交量仍处相对高位。以上海、广州、深圳的表现最为突出，以广州为例，市场热度高位维持，已连续 5 个月月成交突破 100 万平方米，南沙、增城两区成交占比近半，多项目热销。相较而言，北京略显逊色，同环比齐跌。

二三线城市成交面积 2390 万平方米，环比下降 7%，同比增长 13%。从绝对量看，武汉、重庆等整体成交依旧处于二线城市前列，10 月成交量均超 200 万平方米。从同、环比变化看，不同城市行情相对独立：一方面，武汉、重庆、长沙、东莞、南京、大连、厦门等城市成交稳步回升，同、环比齐增；另一方面，青岛、徐州、天津、西安、长春、苏州、无锡、福州等城市成交热度稳步回落，市场表现不及预期。目前来看，热点城市调控加码政策正在逐步引导购房者预期转变，随着政策逐步发酵，成交上行动力略显不足，预判 11 月，我们认为，整体成交或将延续当前低迷走势，同比涨幅仍有进一步收窄的可能。

表：2020 年 10 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 | 51   | -42% | -18% | 4%          | 二三线 | 南宁 | 79   | 2%   | -33% | 5%          |
|     | 上海 | 97   | -12% | 86%  | 35%         |     | 宁波 | 74   | -19% | 94%  | 5%          |
|     | 广州 | 108  | -15% | 41%  | 28%         |     | 南京 | 73   | 18%  | 24%  | 14%         |
|     | 深圳 | 48   | -17% | 32%  | 25%         |     | 西安 | 73   | -12% | -25% | -11%        |
|     | 合计 | 305  | -21% | 34%  | 25%         |     | 济南 | 68   | -11% | 32%  | 2%          |
| 二三线 | 武汉 | 225  | 12%  | 2%   | 71%         |     | 长春 | 68   | -40% | -12% | -2%         |
|     | 重庆 | 220  | 29%  | 40%  | 47%         |     | 苏州 | 68   | -4%  | -14% | -1%         |
|     | 佛山 | 145  | -3%  | 25%  | 29%         |     | 合肥 | 66   | -11% | 168% | 0%          |
|     | 长沙 | 135  | 21%  | 43%  | 49%         |     | 大连 | 61   | 36%  | 2%   | 51%         |
|     | 青岛 | 122  | -18% | -4%  | 5%          |     | 常州 | 55   | -29% | 13%  | -17%        |

|    |     |      |      |      |    |      |      |      |      |     |
|----|-----|------|------|------|----|------|------|------|------|-----|
| 徐州 | 118 | -14% | -18% | 5%   |    | 无锡   | 48   | -14% | -15% | -5% |
| 昆明 | 108 | 1%   | -6%  | 30%  |    | 海口   | 45   | -11% | 48%  | 38% |
| 天津 | 105 | -14% | -12% | 6%   |    | 福州   | 32   | -12% | -5%  | 7%  |
| 成都 | 104 | -28% | 7%   | -14% |    | 厦门   | 30   | 52%  | 342% | 67% |
| 杭州 | 103 | -17% | 28%  | -16% |    | 合计   | 2390 | -5%  | 11%  | 15% |
| 郑州 | 84  | 0%   | 48%  | 1%   | 总计 | 2695 | -7%  | 13%  | 16%  |     |
| 东莞 | 80  | 4%   | 60%  | 36%  |    |      |      |      |      |     |

备注：上表中城市成交量为本月根据 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：近七成城市库存环比回落，七成以上消化周期低于 1 年

10 月，受延迟备案影响，多数城市供求形势出现逆转，九成以上城市供求比显著回落，六成以上城市供求比回落至 1 以下，长春、厦门、宁波等供求比低于 0.4。近七成城市库存面积环比收缩，重庆、济南等降幅超 10%。同比来看，武汉、郑州等增幅仍超 50%。

30 个重点城市消化周期环比涨跌参半，重庆、长沙等消化周期显著缩短，而青岛、苏州等消化周期继续拉长，库存风险持续攀升。从绝对值来看，七成以上城市消化周期低于 12 个月，库存风险基本无虞，宁波、常州等持续供不应求，消化周期已缩短至 6 个月以下。

表：2020 年 10 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 | 0.7 | 1.3   | 1387 | -1%  | 28%  | 19.6 | 5%    | -7%  |
| 上海 | 0.8 | 1.0   | 703  | -3%  | -12% | 6.9  | -8%   | -41% |
| 广州 | 0.4 | 1.7   | 1184 | -5%  | 11%  | 10.1 | -7%   | -22% |
| 深圳 | 1.4 | 1.6   | 594  | 3%   | 19%  | 11.4 | -3%   | -20% |
| 天津 | 0.7 | 2.1   | 3750 | -1%  | -1%  | 32.2 | 1%    | 7%   |
| 青岛 | 1.7 | 1.7   | 2473 | 3%   | 38%  | 18.0 | 11%   | 31%  |
| 成都 | 0.8 | 1.6   | 1587 | -1%  | 5%   | 11.7 | 2%    | -17% |
| 佛山 | 0.5 | 1.1   | 1558 | -4%  | -15% | 11.3 | -8%   | -30% |
| 武汉 | 0.7 | 2.0   | 1546 | -4%  | 69%  | 7.5  | -5%   | 68%  |
| 大连 | 0.7 | 1.6   | 1544 | -1%  | 9%   | 31.0 | -6%   | 31%  |
| 长春 | 0.2 | 1.1   | 1439 | -4%  | 7%   | 15.8 | 5%    | 5%   |
| 长沙 | 0.6 | 1.5   | 1105 | -4%  | 15%  | 9.3  | -128% | -17% |
| 昆明 | 1.1 | 1.6   | 1023 | 1%   | 36%  | 9.6  | -5%   | 54%  |
| 苏州 | 1.6 | 1.9   | 1008 | 4%   | 34%  | 14.5 | 8%    | 58%  |
| 郑州 | 1.1 | 1.7   | 1002 | 1%   | 65%  | 11.9 | 6%    | 55%  |
| 徐州 | 0.5 | 1.4   | 925  | -6%  | -1%  | 7.2  | -1%   | -5%  |
| 重庆 | 0.6 | 1.7   | 859  | -10% | 40%  | 4.6  | -19%  | 21%  |
| 杭州 | 0.6 | 2.1   | 796  | -5%  | 33%  | 6.4  | 6%    | 6%   |
| 西安 | 1.0 | 1.5   | 733  | 0%   | 11%  | 7.2  | 17%   | 11%  |

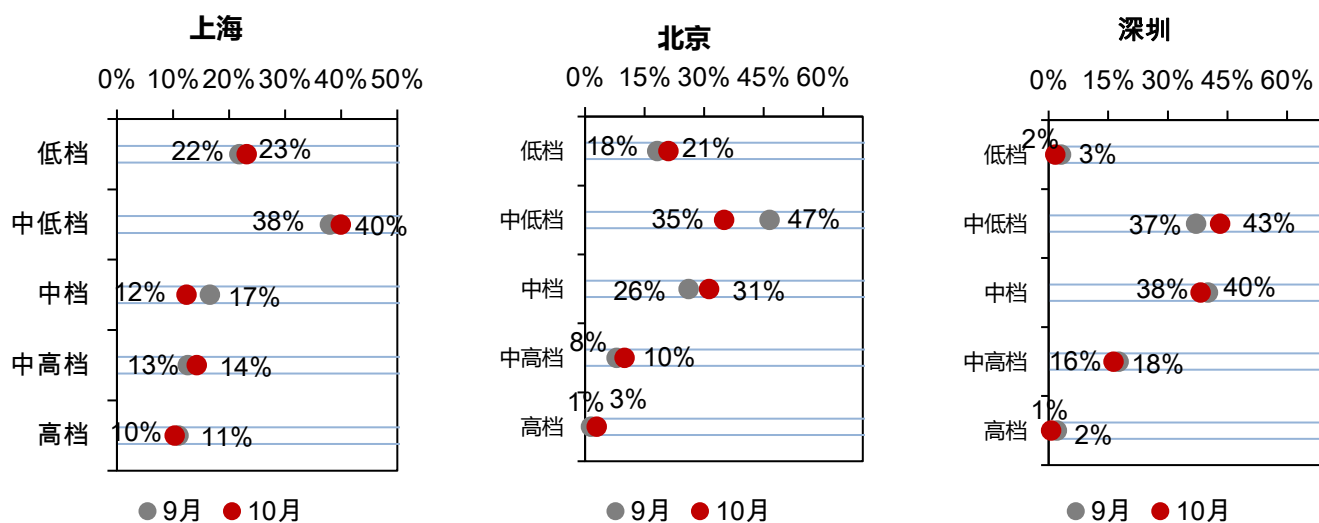
|    |     |     |     |      |      |      |      |      |
|----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|
| 南宁 | 0.2 | 2.4 | 660 | -8%  | 26%  | 8.2  | -9%  | 65%  |
| 南京 | 1.0 | 2.6 | 585 | 0%   | 22%  | 8.3  | 7%   | 19%  |
| 无锡 | 2.1 | 0.9 | 560 | 10%  | -1%  | 9.8  | 26%  | 25%  |
| 合肥 | 0.6 | 1.6 | 556 | -5%  | -15% | 7.8  | 4%   | -48% |
| 海口 | 0.7 | 0.8 | 552 | -3%  | 39%  | 10.9 | -9%  | -5%  |
| 福州 | 0.8 | 1.4 | 498 | -1%  | 15%  | 15.1 | 7%   | 29%  |
| 东莞 | 1.5 | 0.8 | 427 | 9%   | -18% | 5.2  | 14%  | -46% |
| 厦门 | 0.2 | 3.3 | 394 | -6%  | 12%  | 16.9 | -7%  | -46% |
| 常州 | 0.7 | 0.9 | 292 | -6%  | -25% | 4.0  | 9%   | -42% |
| 济南 | 0.2 | 0.3 | 270 | -18% | -15% | 3.2  | -12% | -49% |
| 宁波 | 0.3 | 0.7 | 203 | -20% | -33% | 2.2  | -9%  | -57% |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 4、成交结构：90-120 平占比上升，北京中低档需求比重回落 11PTS

从价格段分布来看，低档产品占比上海、北京分别回升 1 个、3 个百分点，深圳回落 1 个百分点；中低档产品上海、深圳分别回升 2 个、6 个百分点，北京回落 11 个百分点；中档产品占比北京回升 5 个百分点，上海、深圳分别下降 4 个、2 个百分点；中高档产品占比上海、北京各回升 2 个百分点，深圳回落 1 个百分点；高档产品占比北京微升，上海、深圳微降。

图：京、沪、深 2020 年 9 月、10 月商品住宅成交价格比重

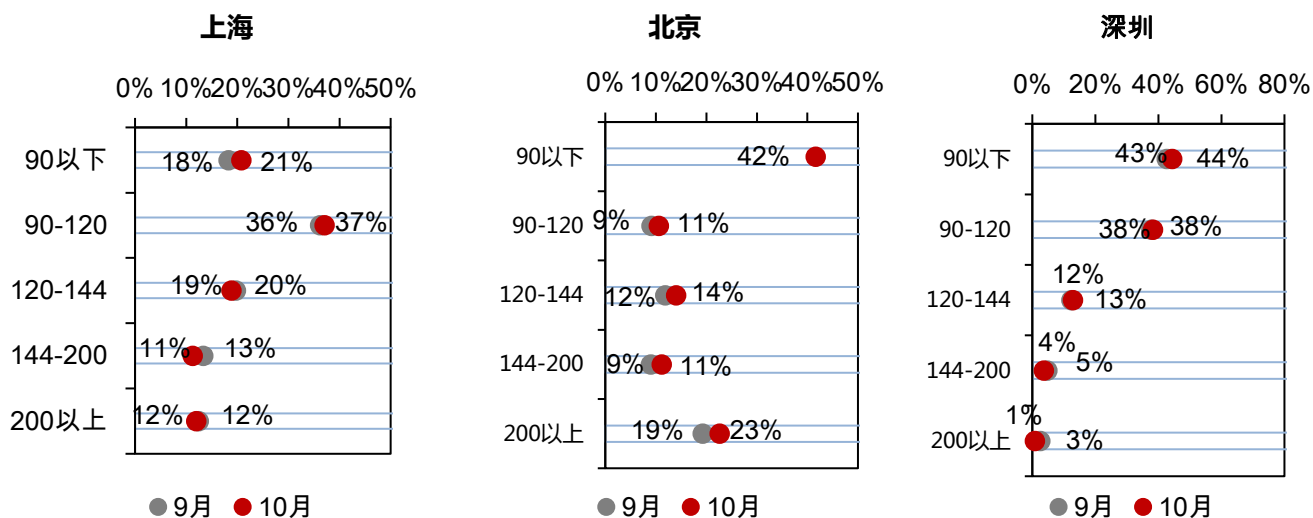


注：10 月数据为初步统计数据

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、深圳微升，北京下降 9 个百分点；90-120 平方米产品占比三城齐升 1 个百分点；120-144 平方米产品占比京、深微升，上海微降；144-200 平方米产品占比涨跌互现，上海、深圳分别微降 2 个、1 个百分点，北京微升 2 个百分点；200 平方米以上大户型产品成交占比北京回升 3 个百分点，上海、深圳分别微降 1 个、2 个百分点。

图：京、沪、深 2020 年 9 月、10 月商品住宅成交面积段比重



注：10 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：同、环比分别跌 6 和 32%，深圳、杭州等环比跌幅扩大

至 10 月末，全国 8 个重点城市成交面积累计同比涨幅扩大至 5%。目前，仅苏州、成都前 10 月成交规模仍累计同比跌 50%左右，其余城市体量均回归正常水平，杭州更是累计同比增长 73%。

单 10 月而言，热点城市调控政策收紧，各城市 10 月成交面积进一步回落，整体共成交 401 万平方米，同、环比分别下跌 6%和 32%。其中深圳环比跌幅更是达到 42%，同比降幅扩大至 25%。杭州 9、10 月环比分别下降 11%和 13%，热点城市跌幅都显著扩大。

表：2020 年 10 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 10 月 | 环比   | 同比   | 累计同比 |
|----|-------------|------|------|------|
| 北京 | 98          | -34% | 22%  | 20%  |
| 南京 | 73          | -31% | 6%   | 45%  |
| 杭州 | 66          | -13% | 66%  | 73%  |
| 深圳 | 43          | -42% | -25% | 43%  |
| 苏州 | 40          | -29% | -33% | -45% |
| 青岛 | 37          | -30% | 11%  | 18%  |
| 厦门 | 26          | -17% | 36%  | 4%   |
| 成都 | 19          | -54% | -73% | -51% |
| 总计 | 401         | -32% | -6%  | 5%   |

注：上表中城市成交量为本月根据 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

## 04 土地

## 成交面积环比锐减 31%，地价、溢价率再度走低

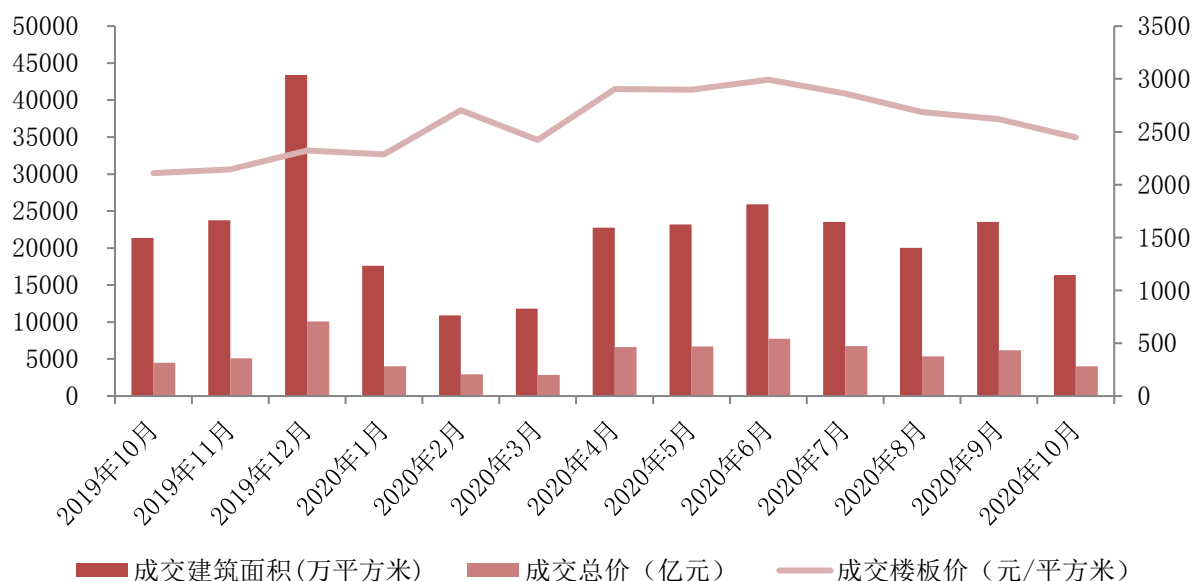
受“中秋+国庆”超长假期的影响，10月份土地成交规模明显下降；成交均价也由于二三线城市优质土地成交占比明显下滑，较9月进一步走低。同时，在热度指标方面，本月成交溢价率也降至4月份以来的历史低位，与年初3月水平基本相当，土地流拍现象也在普通地块供应增多、房企拿地积极性降低的影响下进一步加剧，市场热度较上月再度下滑。

### 1、成交：超长假期致成交规模明显下滑，溢价率降至今年4月以来新低

截至10月28日，全国300城经营性土地总成交建筑面积为16367万平方米，环比9月全月下降了30.5%；成交幅数共计2801幅，环比9月整月下降26.9%；成交总价方面，本月土地成交总金额为4003亿元，较上月下降了35.1%。成交单价方面，由于二线城市优质土地成交占比进一步下滑，本月平均楼板价降至2446元/平方米，较9月份下滑了6.7%，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13.2%，环比9月下降了2个百分点。溢价率的明显下滑，一方面与热点城市优质地块供应明显减少有关，另一方面与“三条红线”融资规则试点实施有关，资金面收紧下，企业拍地积极性明显回落，土地成交溢价也因此明显下滑。各能级城市表现方面，除一线城市因沪、广、深均有优质地块出让较多使得溢价率明显上升至11.7%外，二线和三四线城市的溢价率环比均有所下滑。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，其中近四成是商办地块，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10月成交数据截止至2020年10月28日

## 2、分布：沪广高价地成交带动一线地价上涨，“限地价”下二线城市成交均价环比回落

受传统假期因素影响，10月份全国土地市场成交规模较上一月明显回落，截止10月28日，全国土地市场成交规模仅为16367万平方米，较上一月减少3成左右。不过，考虑到月末南京、合肥等多城市将集中拍地，整体降幅预计会有所收窄。各能级城市成交量也均不敌上月，较9月份降幅基本都在三成左右，其中一线城市降幅最大，高达36%。

据CRIC监测数据显示，截止10月28号，一线城市成交总量为296万平方米，成交金额也随之缩减至376亿元，不过平均楼板价却在上海、深圳有高价地出让的带动下增长至12732元/平方米，环比上涨9%。分城市来看，除深圳外，其余城市的成交量均不及上月。具体来看，成交量唯一增加的深圳本月成交了7宗地，总成交建面达38万平方米；7宗地中，有4宗为居住用地，分别位于龙华民治、坪山马峦街、南山南头和龙岗宝龙，这4宗地最终均以最高限价成交，中海、龙光和人才安居各有所得。供应相对较多的上海和广州本月成交量依旧维持在100万平方米以上，其中上海本月成交量达141万平方米，成交的22宗地中仍有超过一半为保障房用地，保障房供应力度仍然较大，不过上海本月也有多宗优质地块出让，包括静安、杨浦、浦东北蔡四宗内中环优质宅地，但这些地块由于起拍价较高、自持比例高等原因，最终均未溢价成交；广州也有数宗优质地块供应，其中宅地供应向来稀缺的中心城区海珠区在本月成交了2宗优质宅地，成交楼板价均在3万元/平方米之上。北京则仅成交了两宗远郊区的商办地块，成交楼板价也不高。此外，结合10月供应来看，一线城市未来还将有多宗优质地块入市，深圳、北京和广州均有高价地将要于11月入市，其中探索土地改革的深圳更是在本月供应爆发，除前海稀缺宅地外，在10月23日还有8宗居住用地挂牌，预计下月一线城市将迎来一场大规模的土拍大战。

二线城市本月成交量也有所减少，截至10月28日，土地市场成交量为3379万平方米，较9月全月减少了27%；价格方面，二线城市本月平均楼面地价和上月相比明显下滑，仅为3840元/平方米。具体到城市来看，本月西安仍然位于榜首，总成交建面达到340万平方米，共计成交25宗地，三环外的几大新区仍是供应主力，其中泛高新板块的CID板块土地竞争仍然激烈，由中天美好拿下的高新区GX3-18-27地块吸引了11家房企竞拍，在经过117轮激烈竞争后才最终成交。杭州、宁波、南京等长三角热点城市本月的成交量也超过了100万平方米，但联系溢价率来看，除宁波仍然维持着高溢价水平外，杭州和南京在调整供地结构、压低成交溢价空间等方式下，本月成交溢价率还不及10%，如杭州本月出让10宗地中有7宗是商办地块，其余3宗地块中还有一宗是租赁用地，供地质量相对较差。不仅是宁杭，成都等热点二线当前供地均是采用高低配和“限地价”的方式，使成交地价和成交溢价率一直维持在相对较低水平，如本月二线城市中仅有南昌、重庆等少数城市的溢价率超过30%，其余城市的溢价率多在10%以下。

三四线城市方面，截止10月28日，成交体量达12693万平方米，和上月相比下降了三成，较去年同期也有23%的降幅；价格方面，楼板价微降至1835元/平方米，环比下降2%。在CRIC重点监测的三四线城市中，除南通、惠州、徐州等供地大户外，常州、金华、张家港等三市的成交量也均超过了100万平方米。其中，

南通的成交量最大，高达213万平方米，土地供应量明显提升，不过和上月相比，南通本月的供地质量有所下滑，成交楼板价明显下滑；此外，三季度市场表现突出的徐州本月成交量大幅下滑，仅有159万平方米，就成交溢价率来看，基本都是底价成交，市场热度急剧下滑。值得关注的是，常州、台州、金华和东莞的土拍热度仍在高位，溢价率均超35%；以上月调控升级的常州为例，天宁区一商住地块被百老汇以4.04亿元的价格竞得，溢价率高达62.85%；不仅如此，新北、溧阳等多宗土地均被高溢价成交，土地市场热度依然高涨。

受“中秋+国庆”双节因素的影响，10月土地市场成交量明显下滑，降幅超三成；同时，土地成交单价也连续五个月下滑，并且在房企融资环境收紧后，10月份成交溢价率再度明显下滑，降至年初3月份水平，市场热度明显下滑。此外，土地流拍也在加剧，10月份流拍率环比9月大幅上升，已经超过10%。考虑到四季度是各城市推地传统高峰期，当前资金环境依旧偏紧，房企拿地积极性受此影响将会降低，可能会导致接下来高流拍的现象延续。

表1 2020年10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<br>(重点城市) | 成交建筑面积   |      |      | 成交金额    |       |      | 成交均价  |      |      |
|----------------|----------|------|------|---------|-------|------|-------|------|------|
|                | 10月      | 同比   | 环比   | 10月     | 同比    | 环比   | 10月   | 同比   | 环比   |
| 一线             | 295.61   | 4%   | -36% | 376.36  | -6%   | -30% | 12732 | -10% | 9%   |
| 北京             | 2.60     | -94% | -93% | 3.08    | -97%  | -96% | 11836 | -51% | -50% |
| 上海             | 140.91   | -23% | -10% | 134.62  | -32%  | -2%  | 9553  | -12% | 8%   |
| 广州             | 113.84   | 120% | -57% | 181.96  | 102%  | -41% | 15984 | -8%  | 37%  |
| 深圳             | 38.26    | 844% | 990% | 56.71   | 1104% | 660% | 14824 | 28%  | -30% |
| 二线             | 3379.10  | -25% | -27% | 1297.71 | -15%  | -40% | 3840  | 14%  | -18% |
| 成都             | 154.59   | 60%  | -27% | 86.89   | 295%  | 1%   | 5621  | 146% | 37%  |
| 杭州             | 207.82   | 67%  | 94%  | 101.52  | -15%  | -35% | 4885  | -49% | -67% |
| 南京             | 132.48   | -18% | -57% | 84.11   | -54%  | -66% | 6349  | -44% | -22% |
| 天津             | 188.64   | 25%  | -41% | 66.39   | -26%  | -62% | 3519  | -41% | -35% |
| 武汉             | 79.80    | -77% | -62% | 34.84   | -84%  | -56% | 4366  | -28% | 16%  |
| 重庆             | 40.13    | 7%   | -70% | 39.57   | 79%   | -56% | 9861  | 66%  | 48%  |
| 三四线            | 12692.54 | -23% | -31% | 2328.90 | -10%  | -33% | 1835  | 17%  | -2%  |

注：统计数据截止至10月28日

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系

### 3、重点地块：沪广深优质地块集中出让，融创斩获杨浦定海社区优质宅地

近期热点城市高总价地块的供应也有所减少，特别是地价较高的一二线城市，本月入市地块多为体量较小的含宅地块。在此影响下，本月成交总价榜呈现大面积下滑趋势，其中入榜门槛在上月的基础上再度下滑7%。具体来看，本月榜首地块仍来自南京，是一宗位于建邺区目前主力发展河西西南板块的大型商住办综合体项目，虽然位置较为优越，但地块拿地附加条件较多，最终底价成交，成交总价为47.9亿元；门槛

地块位于深圳龙华民治街道，是一宗纯住宅用地，吸引了10余家房企争夺，最终由中海以30.85亿元的最高限价成功斩获，成交溢价率达45%。

表2 2020年10月成交土地总价排行榜

| 排名 | 城市 | 地块名称                              | 成交价（亿元） |
|----|----|-----------------------------------|---------|
| 1  | 南京 | 建邺区双闸街道江东南路以南、青莲街以东地块             | 47.90   |
| 2  | 无锡 | XDG-2020-54 号地块                   | 47.05   |
| 3  | 广州 | 海珠区新港东路 2437 号 AH041405 地块        | 46.90   |
| 4  | 广州 | 海珠区南洲路以北、东晓南路以西地块                 | 44.34   |
| 5  | 苏州 | 相城区高铁新城相城大道东、太东路南                 | 42.76   |
| 6  | 上海 | 浦东新区北蔡南新地区 1A-2、1-3 地块            | 42.10   |
| 7  | 上海 | 静安区天目社区 C070102 单元 38-01、39-01 地块 | 36.01   |
| 8  | 宁波 | 慈自然资规告〔2020〕188 号新城河 11#地块        | 35.07   |
| 9  | 珠海 | 高新区科技创新海岸北围片区 20101 地块            | 32.58   |
| 10 | 深圳 | 深土交告〔2020〕36 号/A808-0020          | 30.85   |

注：统计数据截止至 10 月 29 日

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

自9月以来，一线城市优质宅地供应力度再度加大，上海、广州和深圳在本月均有高价优质地块入市成交。以本月成交单价前十地块来看，有8幅地来自一线城市，如上海本月入榜四宗均位于内中环、广州入榜两宗也均在鲜有宅地供应的海珠区，TOP5地块的成交楼板价均超过了4万元/平方米，足以可见地块条件之优。不过，本月入榜的优质地块中，仅有地价相对较低的深圳龙华民治地块、坪山马峦街地块、南京江北新区两宗地以最高限价成交，其余地块的成交溢价率均未能超过30%，其中最受关注的杨浦定海社区地块成交溢价率仅有14%。可见，在融资监管环境收紧之下，房企拿地也趋于理智，优质地块竞拍热度也因此降低。

表3 2020年10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 | 杨浦区定海社区 D1-5 地块                   | 70808      |
| 2  | 上海 | 静安区天目社区 C070102 单元 38-01、39-01 地块 | 52834      |
| 3  | 广州 | 海珠区新港东路 2437 号 AH041405 地块        | 51462      |
| 4  | 上海 | 浦东新区北蔡南新地区 1A-2、1-3 地块            | 40550      |
| 5  | 上海 | 浦东新区新里城居住区 C01-8 地块               | 40208      |
| 6  | 广州 | 海珠区南洲路以北、东晓南路以西地块                 | 38609      |
| 7  | 深圳 | 深土交告〔2020〕36 号/A808-0020          | 26191      |
| 8  | 南京 | 江北新区新浦路以东、四方路以南 14-12 地块          | 23322      |
| 9  | 深圳 | 深土交告〔2020〕35 号/T503-0063          | 21351      |
| 10 | 南京 | 江北新区浦乌路以西、规划道路以北 15-25-01 地块      | 21279      |

注：统计数据截止至 10 月 29 日

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## (1) 上海：融创成功斩获杨浦定海社区优质宅地

| 宗地概况          |       |                |            |
|---------------|-------|----------------|------------|
| 区域            | 杨浦    | 成交日期           | 2020-10-29 |
| 总用地面积<br>(万㎡) | 1.21  | 成交总价<br>(亿元)   | 21.46      |
| 总建筑面积<br>(万㎡) | 3.03  | 楼板价<br>(元/平方米) | 70808      |
| 所属板块          | 东外滩板块 | 详细交易方式         | 招标         |
| 环线位置          | 内中环   | 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

在断供了一个月后，10月份上海终于有两宗极为优质的内中环宅地入市，分别是静安天目社区地块和杨浦定海社区地块。由于杨浦定海社区地块土地性质较纯粹，且无需15%的自持，是上海内中环难得的“好地”，因此该地块的竞拍热度也相对较高，共吸引了7家房企组成的5家竞拍主体前来竞拍。最终，由融创以21.46亿元的总价成功竞得，成交楼板价达70808元/平方米。值得注意的是，该宗地不远处是龙光拿下的定海社区另一宗地块，成交楼板价仅为6.5万元/平方米，与之相比，融创竞得的这宗地拿地成本明显上涨。据地理位置来看，该地块距离12号线爱国路地铁站仅300米，且临近中环路高架，交通出行十分便捷。由于地处中心城区，地块周边的生活氛围也比较浓厚，各项配套也比较齐全：商业方面，地块周边3公里范围内有多家大型商业，能充分满足日常生活需求；教育方面，地块周边也有多所学校，教育资源也十分丰富。目前，地块周边在售、待售项目并不多，新房成交均价约在9万元/平方米，和地块成交楼板价相比，有一定的盈利空间。不过，该宗地的拿地价格较龙光地块明显上涨，项目建成入市后可能会存在一定的成本劣势。

## (2) 南京：嘉华底价摘得建邺河西南核心区商住办综合体

| 宗地概况          |       |                |            |
|---------------|-------|----------------|------------|
| 区域            | 建邺    | 成交日期           | 2020-10-21 |
| 总用地面积<br>(万㎡) | 14.83 | 成交总价<br>(亿元)   | 47.90      |
| 总建筑面积<br>(万㎡) | 65.56 | 楼板价<br>(元/平方米) | 7306       |
| 所属板块          | 河西板块  | 详细交易方式         | 挂牌         |
| 环线位置          | 内环线   | 地块属性           | 综合         |
| 受让方           | 嘉华    |                |            |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

10月21日，建邺河西一宗大型商办综合体出让。虽然起拍楼面价并不高，但地块体量较大，起拍金额就接近50亿元，有一定的拿地资金门槛，且拿地要求也比较严苛：不仅有较高比例的商办，1.5万平方米的

商业和5万平方米的酒店需要竞得方自持。最终，该地块以底价成交，由嘉华集团成功竞得。据地理位置来看，项目位于河西南部鱼嘴地区核心位置，享有河西板块规划利好，区位优势十分显著。同时，地块还临近规划地铁(在建)2号线西延线、(在建)7号线，未来交通也可看高一线。随着河西南片区的逐步建设，项目周边已有多个品牌开发商入驻，生活氛围逐渐浓厚，配套建设也逐步完善：商业方面，地块自带大型商业，未来可就近满足生活需求；教育方面，地块附近有南京河西外国语学校、南京清润小学等多所学校，教育资源也比较优质。目前，项目附近多以住宅小区为主，大型商业综合体距离较远，因此该项目的成交有利于完善河西板块的商业配套，提升板块价值。

| 日期    | 出台部委   | 政策名称                            | 主要内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|--------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10月1日 | 嘉兴市人社局 | 《嘉兴市住房公积金助推长三角人才一体化发展的意见》       | 在长三角（三省一市）区域范围内正常缴存住房公积金且服务于嘉善县行政区域内单位的基础人才A（含）以上人才，在嘉善县行政区域内购买自住住房，符合嘉兴市住房公积金贷款其他条件的，可向嘉善县公积金管理部门申请住房公积金贷款，个人贷款额度参照嘉兴市住房公积金支持人才安居政策有关规定执行。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 10月9日 | 苏州市住建局 | 《市住房城乡建设局关于规范全市新建成品住房建设销售管理的通知》 | 提出规范成品住宅的建设管理。成品住房装修综合单价不宜低于土地出让楼面单价5%~10%且不低于1000元/平方米。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 10月9日 | 徐州市住建局 | 《关于进一步促进市区房地产市场健康发展的通知》         | <p>具体包括，加强商品住房土地精准供应。科学控制土地供应规模、结构和时序，坚持“一区一策”精准调控，针对交易热点地区精准投放，加大住宅用地供应量，优先满足刚需，稳定市场预期。</p> <p>加强商品住宅销售价格备案管理。新备案商品住宅项目，宗地建筑面积10万平方米以下的，实行一次性价格备案；宗地建面高于10万平方米的，可分期进行价格备案，每次备案不低于10万平方米，最后一期不足10万㎡，据实备案；备案价格一年内不得调整。</p> <p>强化装修行为及装修价格监管。优化新建商品住房装修管理，完善住宅装修评估机制，注重装修品质提升，推行基础装修加升级装修模式，合理控制基础装修价格。房地产开发企业应提供升级装修方案，供购房人选择，满足多样化、个性化装修需求，不得强制购房人选择升级装修，升级装修标准、价格由双方在商品房合同签订后另行约定。</p> <p>落实房地产金融政策。加强住房金融审慎管理，严格落实差别化住宅信贷政策。各金融机构应强化自我约束，加强信贷资金用途审查和流向检测，采取各种有效手段，严防消费贷款和其他贷款违规用于购房。加强窗口指导，强化利率自律机制作用，做好对首付比例等自律约定执行情况的管理，对恶性竞争行为予以自律约束和惩戒，维护房贷市场秩序。</p> <p>继续坚持商品住房限制交易政策。徐州市区户籍居民拥有一套住房的，商品住房自权属登记之日起未满2年或新建商品房买卖合同网络备案时间未满5年的，不得上市交易；徐州市区户籍居民家庭拥有二套住房及以上、非徐州市区户籍家庭拥有一套住房及以上的，商品住房自权属登记日起未满3年或者新建商品房买卖合同网签备案未满6年的，不得上市交易。</p> |
| 10月9日 | 绍兴市住建局 | 《关于进一步促进房地产市场平稳运行的通知》           | <p>绍兴市区（含越城区、柯桥区、上虞区和镜湖新区）新建商品住房备案价格实行“双备案”制度，须经区联席会议审议通过后提交市联席会议审议确定。新开盘项目价格备案须综合考虑同区域内其他类似房源价格或“地价+成本”等因素，加推盘项目价格备案不得高于首次备案的商品住房价格。</p> <p>《通知》表示，绍兴进一步加强土地供应管控，建立房价、地价联动机制，加大土地供应力度，实行差别化供地。严格执行“限地价、竞配建”政策，严格控制溢价率和楼面地价。</p> <p>申请预售的商品住房项目（含前期已办过预售和首次办理预售的项目），建筑面积3万平方米及以下的，须一次性申请预售；建筑面积3万平方米以上分期申请预售的，每期预售</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|           |                   |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                   |                                     | 建筑面积不少于 3 万平方米。对已取得预售许可或已办理现房销售备案的，要在十日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，不得高于申报价格对外销售。                                                                                                                                                                                                             |
| 10 月 10 日 | 天津                | 《天津市公共租赁住房管理办法》                     | 公共租赁住房承租家庭违反租赁合同，有“将承租住房转借、转租，无正当理由连续闲置 6 个月以上的；擅自改变承租住房使用用途、结构和配套设施的；经催告，欠缴租金累计满 6 个月的；不再符合公共租赁住房承租条件的；法律、法规或者规章规定的其他情况”这些行为之一的，公共租赁住房经营单位有权依法单方解除租赁合同并收回住房；造成损失的，公共租赁住房经营单位有权要求承租家庭赔偿损失。<br>房地产中介服务机构不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。违规申请或承租公共租赁住房的家庭，取得资格所在区住房城乡建设委或所承租项目经营单位应对其建立不良信用记录。 |
| 10 月 11 日 | 长沙市自然资源和规划局       | 《长沙市商住经营性用地出让限地价/溢价竞自持租赁住房实施细则（试行）》 | 长沙需配套建设租赁住房的商住经营性用地，将采取“限地价/溢价+竞自持面积+摇号”方式挂牌出让。                                                                                                                                                                                                                                      |
| 10 月 12 日 | 长江中游 20 城         | 《长江中游城市群住房公积金管理中心合作公约》              | 已由先前的 4 个省会城市扩大到如今的 20 个城市；业务范围也越来越广，已由先前的异地缴存互认拓展到今天的互认互贷、异地转移接续、信息核查共享等。                                                                                                                                                                                                           |
| 10 月 14 日 | 江西省自然资源厅、江西省农业农村厅 | —                                   | 对 2020 年 7 月 3 日之后出现的新增乱占耕地建房行为实行“零容忍”，该拆除的拆除，该没收的没收，该复耕的限期恢复耕种条件。                                                                                                                                                                                                                   |
| 10 月 15 日 | 无锡市住房公积金管理中心      | 《关于调整第二套住房公积金个人住房贷款利率的通知》           | 调控从个人贷款端再度收紧：职工家庭第二套自住住房公积金个人住房贷款利率，按照同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍执行。首套住房公积金贷款利率：按基准利率执行，目前公积金贷款利率为 1—5 年期年利率 2.75%，6—30 年期年利率 3.25%。                                                                                                                                                    |
| 10 月 16 日 | 银川市住建局            | 《银川市新建商品房预售资金监管办法（试行）》              | 银川市将建立统一的新建商品房预售资金监管系统（以下简称监管系统），通过监管系统对新建商品房预售资金实施网络化管理。房地产开发企业要选择资信良好、具备保证资金监管安全等条件的商业银行（以下简称监管银行），设立新建商品房预售资金监管专用账户（以下简称监管账户），配合开展商品房预售资金监管业务。一个预售项目只允许设立一个监管账户。<br>其中提到的商品房预售资金，是指房地产开发企业预售商品房时，购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部房价款。包括购房人支付的定金、首付款、购房贷款以及其他形式的房价款，但保障性住房预售资金不纳入监管范围。          |
| 10 月 19 日 | 北京市住建委            | —                                   | 自建房、阳光房等有违建的房子不能卖。                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 10 月 20 日 | 深圳                | —                                   | 深圳等地部分国有大行已于近期收紧房抵经营贷的贷款条件，额度也有所下调。<br>提高个人经营性贷款合规审核门槛，抵押率有所收紧，穿透审查企业资金流水。其中，住宅类房抵贷放款速度有所减缓，商铺类和位置不好的公寓的房抵贷基本停止投放。                                                                                                                                                                   |
| 10 月 20 日 | 广东省住建厅            | 《关于开展住宅工程质量常见问题专项治理行动的通知》           | 各级住房城乡建设主管部门要采用日常检查、专项检查、质量巡查相结合的方式，督促各责任主体落实专项治理责任，加大对违法违规行为的责任追究力度。将存在较多违法违规                                                                                                                                                                                                       |

|        |                  |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                  |                           | 行为的责任主体列为重点监管对象，对其在建项目加大日常监督频次和力度。将存在较多渗漏、开裂质量问题的工程项目信息及存在的问题，及时向社会公示。工程竣工验收前，渗漏、开裂问题未解决的，不得同意建设单位组织竣工验收。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 10月21日 | 北京住建委            | —                         | 三个专项检查包括：严格限购政策执行，落实房住不炒红线；强化预售资金监管，守住项目安全底线；狠抓住房租赁备案，巩固租购并举阵线。检查重点为住房租赁中介机构是否及时办理出租登记与合同备案、登记备案信息是否真实准确、房源发布信息是否属实等。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 10月21日 | 合肥市人民政府办公室       | 《关于加快发展和规范合肥市住房租赁市场的通知》   | <p>在增加租赁住房有效供应方面，《通知》提出支持非住宅改建。对权属清晰的商业（办公）、工业（厂房、仓储）、科研教育等非居住类型房屋，可按相关规定和程序改建为租赁住房。同时，支持成套住宅改造。单套住宅内使用面积12平方米以上的起居室（客厅），可以且仅可隔断成一间房间出租供人员居住。</p> <p>合肥市还鼓励国有住房租赁公司通过新建、非住宅改建、盘活存量等方式，加快租赁房源筹集，承担年度建设任务。在租赁需求旺盛的区域，设立服务网点和经营门店，拓展“收房”“存房”业务，将个人存量闲置毛坯房装修改造后统一对外出租运营。</p> <p>完善住房租赁支持政策方面，《通知》提出落实税收优惠政策。个人出租自有住房，租期在本通知有效期内，且在市住房租赁交易服务监管平台办理网签备案并如实登记相关信息的，待国家税务总局在减免税代码目录中明确后，税收按综合征收率0%征收。</p> <p>将现行企业向个人出租住房租金收入减按4%征收房产税政策，扩大到企业向专业化、规模化住房租赁企业出租住房，并对经批准的“商改租”“工改租”住房比照适用。</p> |
| 10月21日 | 厦门市人社局           | 《新引进本地高校全日制本科毕业生生活补贴办事指南》 | <p>加强高校毕业生安居保障力度，对留厦稳定就业3个月且签订1年以上劳动合同并按规定缴纳社会保险的本地高校全日制应届本科毕业生（不超过30岁），按每人1万元的标准发放一次性生活补贴。”</p> <p>申报条件除2020年厦门本地高校全日制应届本科毕业生，年龄不超过30周岁外，还需同时满足其它条件，包括具有厦门户口；经市组织、人社、教育部门核准已办理人事关系入厦；申请时在厦缴纳社会保险费满三个月以上（含三个月）并且社会保险关系仍在申报单位；与单位签订1年以上劳动合同。</p>                                                                                                                                                                                                                                      |
| 10月22日 | 武汉市住房公积金管理中心     | —                         | 《办法》中表示，如若公积金流动性过剩，即个贷率在85%以下时，实施积极宽松的住房公积金贷款和提取政策，加大对购房缴存职工的支持力度。而若公积金流动性不足，即个贷率超过85%，则实施“分级预警，适度调控，保障刚需”住房公积金贷款和提取政策，分三个级别实施响应措施。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 10月23日 | 江西省自然资源厅         | —                         | 鼓励企业消化存量土地解决规划区内建设项目用地，企业利用现有存量工业用地兴办高新技术产业、创新创业平台等国家支持的新产业、新业态建设项目，可享受在五年内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10月23日 | 南京市税务局           | 《关于进一步支持住房租赁市场平稳健康发展的公告》  | 企事业单位、社会团体以及其他组织向专业化规模化住房租赁企业出租住房或出租经批准的“商改租”“工改租”住房，用于居住的，房产税暂减按4%的税率征收。而个人支付的符合条件的住房租金，按规定在计算个人所得税时扣除。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10月24日 | 重庆市民政局、市发改委、市财政局 | —                         | 今年年底前，将采取政府补贴等方式，对5000户老年人实施居家适老化改造，为决战决胜脱贫攻坚提供保障。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|           |        |   |                                                                            |
|-----------|--------|---|----------------------------------------------------------------------------|
|           | 等 8 部门 |   |                                                                            |
| 10 月 27 日 | 上海     | — | 大力引进培育高端产业人才，围绕集成电路、人工智能、生物医药等重点领域，加强紧缺产业人才的引进和培育，探索在住房、资金、户籍等方面给予更大力度的支持。 |

资料来源：政府网站