

2020年12月刊

【研究视点】

年末集中供应刺激楼市、地市成交显著“翘尾”

12月，恰逢房企业绩冲刺季，新房供、求同环比皆有不同程度回升，但是成交增长动能进一步转弱，成交增幅远不及供应，不同城市显著分化：一线领涨，供应全线“飘红”，成交显著好于去年同期；二三线供应放量激增，而成交小幅微降1%，同比涨跌参半。土地市场量增价跌，同样迎来年末“翘尾”行情。

展望2021年，预期商品住宅成交总规模相较2020年将保持小幅回落。一线城市市场最具韧性，因供应规模大概率企稳回升，叠加需求相对坚挺，成交仍具备进一步的增长空间。二线城市整体成交保持平稳，或迎来此消彼长的轮动行情。一方面，杭州、宁波等热点城市皆已加码调控，楼市或将进入阶段性观望期，成交或有所回调。另一方面，非热点城市如合肥等或将迎来轮动行情，成交有望放量。三四线城市成交规模或将显著下滑。这一判断主要基于两点：其一，居民购买力明显透支，尤其是弱三四线城市，需求释放空间有限。其二，三四线供应料将继续走低，成交自然难言增长。

【纵深解读】

经济：制造业、出口大幅反弹，中长期信贷持续多增

政策：中央定调解决好大城市住房问题，抢人大战愈激烈

楼市：供应持续放量，一线领涨带动成交稳中有增

土地：成交“翘尾”如期而至，溢价率降至3月以来新低

【数说楼市】

供应：环比激增33%，一线倍增、成都370万平创2年新高

成交：“翘尾”回升但增幅不及供应，凸显增长动能进一步走弱

库存：超七成城市库存环比回升，仅3城消化周期超过18个月

成交结构：中低档产品占比齐升，深圳90m²以下占比回升14PTS

二手住房：12月深杭厦等环比增12%以上，全年累计同比增5%

【附录】

2020年12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

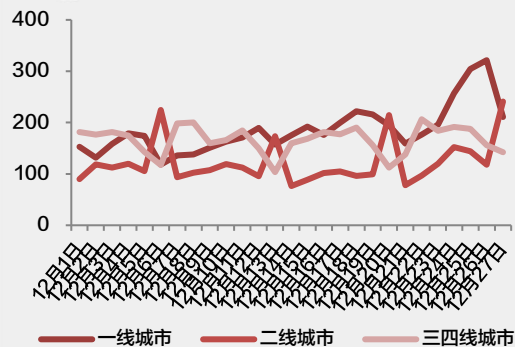
总 编：丁祖昱 张 燕

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12月	2020年11月
总价TOP10门槛(亿)	45.60	38.30
总价TOP10榜首(亿)	94.30	127.10
单价TOP10门槛(元/平方米)	23556	23281
单价TOP10榜首(元/平方米)	72000	62707

城市供求

城市	本月供求比	库存量(万m ²)	消化周期(月)
北京	1.56	1404	15.98
上海	1.15	698	7.01
广州	1.12	1266	8.64
深圳	2.19	478	7.47
青岛	1.05	2493	16.52
成都	3.68	1842	18.60
武汉	1.19	1816	8.60
天津	1.30	1805	15.64
佛山	1.11	1602	11.01
大连	0.86	1507	27.17
长春	0.72	1438	22.21
长沙	1.22	1399	9.34
苏州	1.76	1165	14.84
昆明	1.12	1118	10.91
郑州	1.31	1055	10.87
西安	0.37	1037	9.60
徐州	0.96	919	6.05
重庆	0.93	915	4.22
杭州	1.86	885	6.64
南宁	1.22	720	8.59
南京	1.40	660	7.30
海口	0.76	573	16.56
无锡	1.37	530	10.97
福州	1.56	519	15.56
合肥	0.89	509	5.73
东莞	1.37	430	5.46
常州	1.55	423	10.24
厦门	1.80	419	15.14
济南	0.74	345	4.64
宁波	2.81	342	5.30



12月，恰逢房企业绩冲刺季，新房供、求同环比皆有不同程度回升，但是成交增长动能进一步转弱，成交增幅远不及供应，不同城市显著分化：一线领涨，供应全线“飘红”，成交显著好于去年同期；二三线供应放量激增，而成交小幅微降1%，同比涨跌参半。土地市场量增价跌，同样迎年来末“翘尾”行情。

政策层面，中央经济工作会议定调，弱化住房的投资属性，强化住房的居住功能，继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，落实稳地价稳房价稳预期的调控目标。地方政策“有收有放”：宁波调控政策再升级，维稳房地产市场。抢人大战愈激烈，广州、青岛和无锡等人才落户门槛调降至大专学历，福州更是实行“零门槛”落户。

楼市层面，供过于求的市场格局延续：业绩冲刺的压力下，房企推盘节奏加快，使得30个重点监测城市供应同环比齐增，成交增长相对乏力，涨幅不及供应，环比上升15%，同比增长5%，略好于去年同期。具体而言，一线城市领涨，需求相对“坚挺”，虽然供过于求，但单月成交基本都处于年内高位，增长势头不减，以上海为例，市场热度高位维持，本月成交127万平方米，创2018年以来单月新高，市区以宝山为代表，得益于供应的阶段性放量，成交上涨了数倍有余，而城市外围区域奉贤、松江、嘉定也迎来了需求的集中释放期，成交近乎翻番。二三线在供应放量的背景下，成交表现逊色于一线，环比持增，同比则涨跌参半，不同城市分化加剧：武汉、天津、成都、长春等延续了低迷的成交走势，市场需求相对疲软。而杭州、宁波、常州等东南沿海城市主要源于前期需求透支严重，成交面临阶段性回调。而徐州、佛山、西安、南京等市场热度延续，同环比皆保持增势。

地市层面，重点300城土地成交量增价跌，土拍溢价率降至3月份以来的新低，仅为11.4%，一方面受11月土地挂牌量创年内新高影响，12月全国土地市场成交量环比大幅上涨，另一方面，大量普通地块入市底价成交则使得本月成交溢价率明显下降，创3月份以来新低。分能级来看，二线市场表现亮眼，从成交建面、成交金额到成交楼面价较上月均有了不同程度的上升，主要得益于中西部持续放量，重庆、昆明、西安、成都、武汉、郑州等城市的成交量均在500万平方米以上。且在武汉、南京和宁波等多城均有优质宅地供应的带动下，本月平均楼面地价较上月上涨了2.9%，增至3781元/平方米。

展望2021年，预期商品住宅成交总规模相较2020年将保持小幅回落。一线城市市场最具韧性，因供应规模大概率企稳回升，叠加需求相对坚挺，成交仍具备进一步的增长空间。二线城市整体成交保持平稳，或迎来此消彼长的轮动行情。一方面，杭州、宁波等热点城市皆已加码调控，楼市或将进入阶段性观望期，成交或有所回调。另一方面，非热点城市如合肥等或将迎来轮动行情，成交有望放量。三四线城市成交规模或将显著下滑。这一判断主要基于两点：其一，居民购买力明显透支，尤其是弱三四线城市，需求释放空间有限。其二，三四线供应料将继续走低，成交自然难言增长。

01 经济

制造业、出口大幅反弹，中长期信贷持续多增

前 11 月宏观经济继续向好，全国规模以上工业增加值增长 7%，制造业、出口、消费等大幅提速，基建投资、房地产活动略有放缓。随着国内经济复苏向好，高资金需求下中长期信贷高增，整体信贷结构持续改善。房地产业开发投资额累计增 6.8%，前 11 月商品房销售规模再创新高，全行业仍有较强韧性。

1、基建投资放缓，制造业、出口等大幅提速

11 月全国经济活动进一步回暖，除基建投资放缓以及房地产活动小幅走弱外，国内消费进一步复苏、制造业投资大幅提速。具体来看，整体固定资产投资同比增长 9.7%，其中 11 月制造业投资同比涨幅扩大至 12.5%。社会消费品零售同比增速小幅上行至 5%，主要得益于消费活动的进一步回暖以及双十一线上促销。进出口方面，11 月出口同比增速跃升至 21.1%，电子产品及汽车零部件出口明显提速。

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、M2 与信贷高增，中长期贷款持续多增

11 月末，M2 余额 217.2 万亿元，同比增长 10.7%；M1 余额 61.86 万亿元，同比增长 10%。11 月社会融资规模增量为 2.13 万亿元，比上年同期多 1406 亿元；11 月末社会融资规模存量为 283.25 万亿元，同比增长 13.6%。此外，11 月新增人民币贷款 1.43 万亿元，其中企业中长期和居民中长期贷款同比多增 1681 亿和 360 亿元。

总得来说，考虑到国内经济复苏较好、官方的表态和较低的物价数据，以基建、制造业和房地产为代表的实体经济对资金的内生需求增加。

3、房地产投资具有较强韧性，行业销售规模创新高

1-11 月房地产行业韧性显现，开发投资额累计同比增长 6.8%，商品房销售面积和销售金额分别累计增长 1.3%和 7.2%，再创新高。虽然一部分热门城市房地产政策有所收紧，包括因“三条红线”房企新开工与拿地增速均有所缩减，但短期内房地产投资仍将是宏观经济重要基石。

02 政策

中央定调解决好大城市住房问题，抢人大战愈激烈

中央经济工作会议定调，弱化住房的投资属性，强化住房的居住功能，继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，落实稳地价稳房价稳预期的调控目标。宁波调控政策再升级，维稳房地产市场。抢人大战愈激烈，广州、青岛和无锡等人才落户门槛调降至大专学历，福州更是实行“零门槛”落户。

1、弱化投资属性强化居住功能，以租赁市场为抓手解决大城市住房突出问题

12月11日，中央政治局会议要求，要扭住供给侧结构性改革，同时注重需求侧改革，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡，提升国民经济整体效能，并促进房地产市场平稳健康发展。

16日至18日，中央经济工作会议定调，明年宏观政策要保持连续性、稳定性、可持续性，政策操作上要更加精准有效，不急转弯，把握好政策时效度。住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。并以租赁市场为抓手，解决好大城市住房突出问题，既要高度重视保障性租赁住房建设，又要规范市场化租赁住房发展。

我们认为决策层已明显弱化住房的投资属性，金融去房地产化，房地产也要去金融化，预计未来房地产行业将转向稳杠杆乃至去杠杆，有序引导企业负债率、居民杠杆率逐步回归到“安全线”以内，坚守不发生系统性金融风险的底线。进一步强化住房的居住功能，支持居民自住以及改善性购房需求，更好地实现全体居民住有所居、安居乐业的目标。房地产政策层面要“稳”字当头，继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，更好地落实稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标。

2、宁波再升级限购限贷，公积金信贷西安上调首付比例、湛江提高贷款额度

12月2日，湛江上调公积金贷款额度，单方缴存最高申请额从20万提高到30万，双方缴存最高申请额从40万提高到50万。8日，西安收紧公积金信贷政策，结清首次公积金贷款，购房面积在144平方米以内的公积金贷款首付不低于50%，购房面积在144平方米以上的首付不低于55%。10日，宁波限购政策打补丁，父母投靠成年子女落户、离异单身均未满2年购房资格管控趋严，并升级限贷政策，市六区已有1套住房，贷款未结清再购房首付不低于60%，贷款已结清再购房首付不低于40%，以期维稳房地产市场。

3、抢人大战愈演愈烈，短期提振购房需求但由于人口红利递减长期利好有限

抢人大战愈演愈烈。广州七个行政区、青岛及无锡主城区放宽人才落户门槛，大专以上学历人才均可申请落户，青岛、无锡更是全面放宽县域落户限制。福州全面放开落户限制，实现落户“零门槛”，外省市人员均可申请落户。苏州创新户口迁移政策，实行省内特大城市苏州与南京在积分落户时，实现居住证和社保年限积累互认，并畅通落户通道，租房也可落户，破除隐形门槛。深圳放松海外高层次人才限购政策，无需提供在该市缴纳社保或个税证明。广东省将通过降低户籍、社保等门槛，为青年人才购房提供便利。人才新政变相松绑限购，短期内有助于提振购房需求，但由于我国人口红利递减，抢人则是存量人口博弈，长期外来增量人口较难显著提升，其对房地产市场利好程度有限。

12月，迎来房企年末冲刺季，供求皆有不同程度的上扬。供应层面，房企推盘节奏明显加快，本月供应同环比齐增，上海、成都、宁波、东莞、合肥、厦门等部分城市推货积极性较高，环比翻番；成交层面，稳步回升，但同环比涨幅皆不及供应，一线领涨，二三线分化加剧。预判下月，我们认为，因基数原因，供求皆会高位回落，但整体市场持稳，不会出现断崖式下跌。

1、供应：环比激增33%，一线倍增、成都370万平创2年新高

12月，恰逢房企业绩冲刺的关键期，房企密集推盘，30个重点城市新增供应面积4205万平方米，环比增幅持续扩大至33%，同比上涨9%，好于去年同期。一线和二三线同环比全线“飘红”：

一线城市商品住宅新增供应面积645万平方米，环比近乎翻番，同比增长也达到了45%，供应都达到了年内高位。其中广州单月突破200万平方米，上海本月供应面积同样高达146万平方米，同、环比分别上涨了99%和467%，成交相对火热，项目推盘积极性显著上升。

二三线城市新增供应面积3560万平方米，环比上升26%，同比上升4%。其中成都遥遥领先，12月新增供应370万平方米，达近两年新高，主要因二圈层新都、天府新区迎来了阶段性放量，杭州、重庆、武汉、长沙次之，月供应量也在200万平方米以上。从变化趋势来看，本月各城市环比涨多跌少，分化持续加剧：长三角和粤港澳大湾区城市因成交热度高涨，房企推盘节奏积极性较高，诸如杭州、宁波、徐州、佛山、南京、东莞等城12月供应皆保持增势；与之形成鲜明对比的是，武汉、天津、昆明、西安、济南、长春等供应相对疲软，同、环比齐跌。我们认为，明年1月供应高位回落是大概率事件，尤其是市场成交相对惨淡的三四线城市，供应跌幅预期会持续扩大。

表：2020年12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	157	68%	22%	二三线	天津	135	-9%	-16%
	上海	146	467%	99%		昆明	120	-19%	-35%
	广州	201	8%	48%		南宁	119	29%	-39%
	深圳	141	11%	32%		东莞	113	103%	143%
	合计	645	95%	45%		合肥	90	122%	36%
二三线	成都	370	310%	112%		常州	71	4%	0%
	杭州	270	74%	22%		无锡	61	-9%	103%
	重庆	239	12%	-19%		厦门	53	256%	177%
	武汉	239	-16%	-23%		西安	53	-59%	-58%
	长沙	227	30%	10%		福州	53	62%	1%
	青岛	182	23%	-15%	济南	50	-37%	-46%	

苏州	178	29%	33%		大连	49	55%	15%
宁波	176	176%	112%		长春	43	-20%	-29%
徐州	173	4%	9%		海口	25	25%	-37%
佛山	169	8%	20%		合计	3560	26%	4%
南京	155	35%	11%	总计				
郑州	145	7%	-4%		4205	33%	9%	

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：“翘尾”回升但增幅不及供应，凸显增长动能进一步走弱

供应放量激增叠加房企年末冲刺季各类营销手段加持，12月30个重点城市整体成交3262万平方米，环比上升15%，同比增长5%，走出“翘尾”回升的收官行情。

一线城市成交面积472万平方米，环比大增26%，同比增幅也高达72%。购房需求旺盛，成交维持高位，各城市均显著好于去年同期和2020年以来月均水平。以上海为例，成交127万平方米，创2018年以来单月新高，市区以宝山为代表，得益于供应的阶段性放量，成交上涨数倍有余，而城市外围区域奉贤、松江、嘉定也迎来了需求的集中释放期，成交近乎翻番。略显逊色的当属深圳，因上月集中放量，本月小幅回调至64万平方米，不过同比依旧保持增势，增幅维持在10%。

二三线城市成交面积2790万平方米，环比增长13%，同比小幅微跌1%。从绝对量层面，重庆、武汉整体成交依旧处于二线城市前列，12月成交量均超200万平方米，长沙、徐州、青岛、佛山属第二梯队，月成交也突破了150万平方米。环比变化来看，多数城市相较于上月有了稳步上扬，仅天津、济南、长春等少数北部城市需求相对疲软，跌幅较为显著；同比则呈现出涨跌参半，不同城市分化持续加剧：武汉、天津、成都、长春等延续了低迷的成交走势，市场需求相对疲软。杭州、宁波、常州等长三角城市主要源于前期需求透支严重，成交面临阶段性回调。而徐州、佛山、西安、南京等市场热度延续，同环比皆保持增势。预判下月，我们认为，考量到基数较高和供应回落等客观因素，成交预期也会稳中有降。

表：2020年12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	101	8%	96%	73%	二三线	合肥	102	11%	-21%	41%
	上海	127	67%	89%	65%		苏州	101	61%	8%	42%
	广州	180	36%	85%	83%		成都	100	-9%	-45%	-14%
	深圳	64	-14%	10%	45%		南宁	98	40%	-34%	27%
	合计	472	26%	72%	70%		东莞	83	5%	24%	33%
二三线	重庆	257	45%	19%	61%		济南	68	-20%	26%	-1%
	武汉	201	-3%	-11%	40%		宁波	63	-3%	-19%	-9%
	长沙	187	53%	27%	84%		长春	60	-12%	-15%	-13%
	徐州	179	9%	23%	47%		大连	57	6%	-10%	33%

青岛	174	14%	10%	40%		常州	46	2%	-25%	-24%
佛山	152	13%	21%	29%		无锡	44	-18%	5%	-10%
杭州	146	14%	-17%	15%		福州	34	5%	-11%	12%
西安	145	44%	39%	62%		海口	33	-15%	-21%	3%
南京	111	29%	2%	58%		厦门	30	16%	76%	52%
郑州	110	24%	76%	26%		合计	2790	13%	-1%	28%
昆明	107	6%	-10%	24%	总计					
天津	104	-15%	-31%	2%		3262	15%	5%	33%	

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：超七成城市库存环比回升，仅 3 城消化周期超过 18 个月

12 月，多数城市供求双双放量，半数以上城市供求比延续回升走势，七成以上城市供求比大于 1。成都、深圳、宁波等城市供应发力，供求比跳增至 2 以上，而西安、济南等供应骤缩，供求比继续回落。

受此影响，超七成重点城市库存面积环比有所回升，深圳、杭州、宁波等由于低基数效应，增幅超 10%。30 个重点城市消化周期环比涨跌参半，常州、宁波等消化周期明显拉长，但仍低于 12 个月，去化风险基本无虞，成都消化周期首次超过 18 个月，但预计下月将重回合理区间。

表：2020 年 12 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	1.6	1.0	1404	4%	14%	16.0	-1%	-24%
上海	1.2	0.3	698	3%	-12%	7.0	-3%	-45%
广州	1.1	1.4	1266	2%	15%	8.6	-11%	-32%
深圳	2.2	1.7	478	19%	25%	7.5	15%	-10%
青岛	1.0	1.0	2493	0.3%	29%	16.5	-5%	23%
成都	3.7	0.8	1842	17%	10%	18.6	34%	45%
武汉	1.2	1.4	1816	2.1%	45%	8.6	2%	48%
天津	1.3	1.2	1805	2%	13%	15.6	7%	30%
佛山	1.1	1.2	1602	1%	4%	11.0	0%	-18%
大连	0.9	0.6	1507	-1%	11%	27.2	-8%	16%
长春	0.7	0.8	1438	-1%	5%	22.2	26%	22%
长沙	1.2	1.4	1399	3%	38%	9.3	-14%	7%
苏州	1.8	2.2	1165	7%	36%	14.8	-7%	47%
昆明	1.1	1.5	1118	1%	36%	10.9	1%	45%
郑州	1.3	1.5	1055	3%	37%	10.9	-6%	-14%
西安	0.4	1.3	1037	-8%	38%	9.6	-26%	31%
徐州	1.0	1.0	919	-1%	-9%	6.1	-10%	-33%
重庆	0.9	1.2	915	-2%	9%	4.2	-15%	-10%
杭州	1.9	1.2	885	16%	28%	6.6	10%	25%

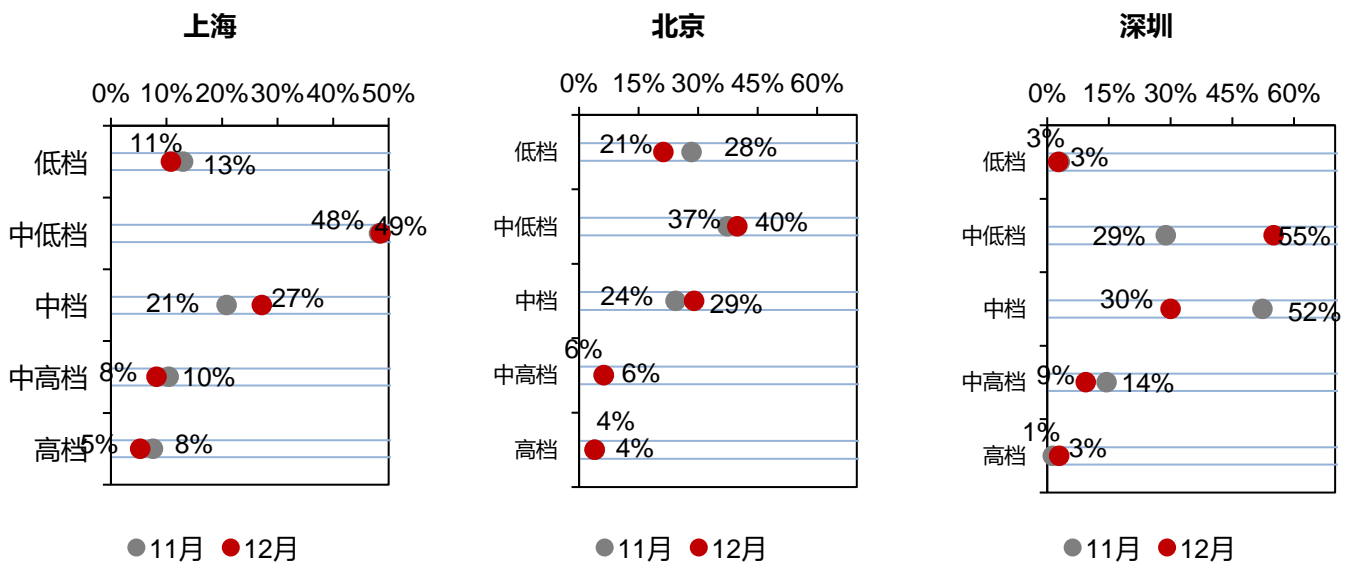
南宁	1.2	1.3	720	3%	33%	8.6	-5%	102%
南京	1.4	1.3	660	7%	51%	7.3	-12%	26%
海口	0.8	0.5	573	-1%	5%	16.6	16%	12%
无锡	1.4	1.2	530	3%	-9%	11.0	11%	-3%
福州	1.6	1.0	519	4%	15%	15.6	6%	8%
合肥	0.9	0.4	509	-2%	-21%	5.7	-12%	-45%
东莞	1.4	0.7	430	8%	-14%	5.5	5%	-38%
常州	1.5	1.5	423	6%	2%	10.2	33%	41%
厦门	1.8	0.6	419	6%	12%	15.1	-6%	-55%
济南	0.7	0.9	345	-5%	5%	4.6	-1%	-24%
宁波	2.8	1.0	342	50%	-6%	5.3	71%	-11%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

4、成交结构：中低档产品占比齐升，深圳 90m² 以下占比回升 14PTS

从价格段分布来看，低档产品占比上海、北京分别回落 2 个、7 个百分点，深圳持平；中低档产品占比全线回升，上海、北京微升，深圳回升 26 个百分点；中档产品占比涨跌差异明显，上海、北京回升 6 个、5 个百分点，深圳回落 22 个百分点；中高档产品占比上海、深圳各回落 2 个、5 个百分点；高档产品占比上海微降，深圳微升。

图：京、沪、深 2020 年 11 月、12 月商品住宅成交价格比重

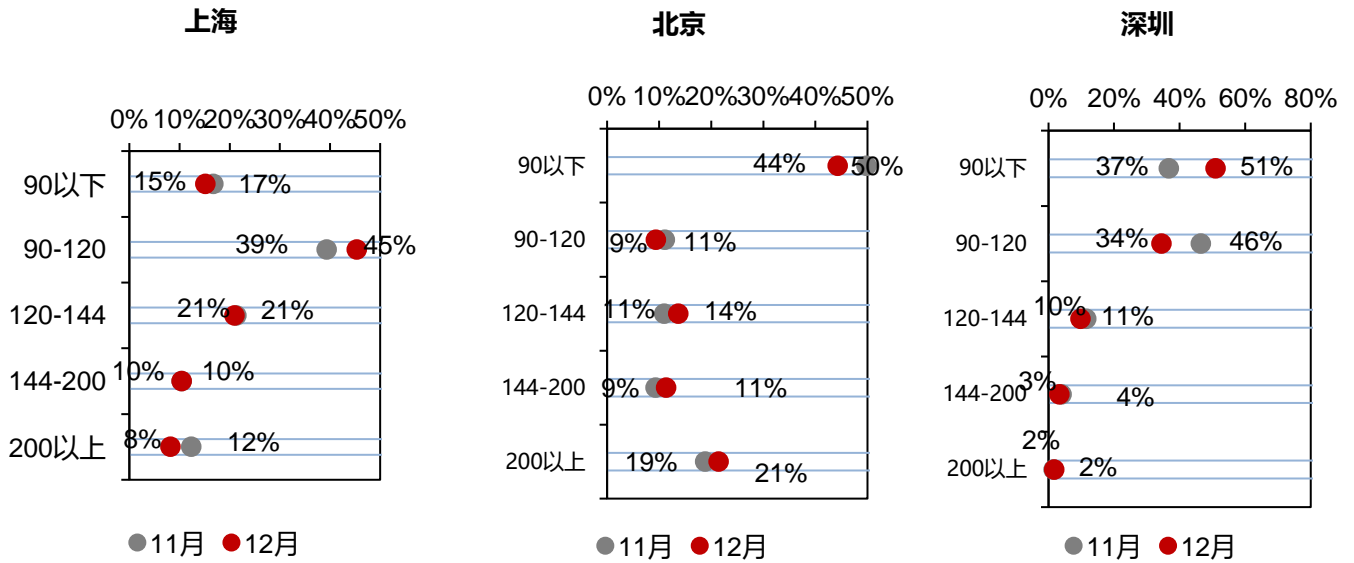


注：12 月数据为初步统计数据

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、北京回落 2 个、6 个百分点，深圳上升 14 个百分点；90-120 平方米产品占比上海回升 6 个百分点，北京、深圳回落 2 个、12 个百分点；120-144 平方米产品占比北京微升，深圳微降；144-200 平方米产品占比北京微升，深圳微降；200 平方米以上大户型产品成交占比上海回落 4 个百分点，北京回升 3 个百分点。

图：京、沪、深 2020 年 11 月、12 月商品住宅成交面积段比重



注：12 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：12 月深杭厦等环比增 12%以上，全年累计同比增 5%

至 12 月末，全国 8 个重点城市成交面积累计同比由跌转增至 5%，涨幅扩大 6 个百分点。从总成交量来看，仅苏州、成都全年累计同比分别跌 40%和 52%，其余 6 城年内均有不同程度涨幅，杭州最高，全年累计同比增长高达 64%。

12 月，全国 8 个重点监测城市成交量收至 554 万平方米，环比增长 6%，同比跌幅收窄至 4%。年末置业需求加速释放，叠加受新房市场“万人摇”频出购房难度升级，资本向二手房流入态势显著。环比来看，杭州、深圳、厦门环比增长皆超 10%，其余城市也有不同幅度增长，8 城中仅苏州环比回落。

表：2020 年 12 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 12 月	环比	同比	累计同比
杭州	72	18%	19%	64%
南京	97	6%	3%	37%
北京	160	3%	33%	26%
深圳	54	13%	-32%	26%
青岛	50	4%	13%	18%
厦门	39	12%	21%	9%
苏州	50	-4%	0.2%	-40%
成都	33	8%	-65%	-53%
总计	554	6%	-4%	5%

注：上表中城市成交量为本月根据 30 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“翘尾”如期而至，溢价率降至3月以来新低

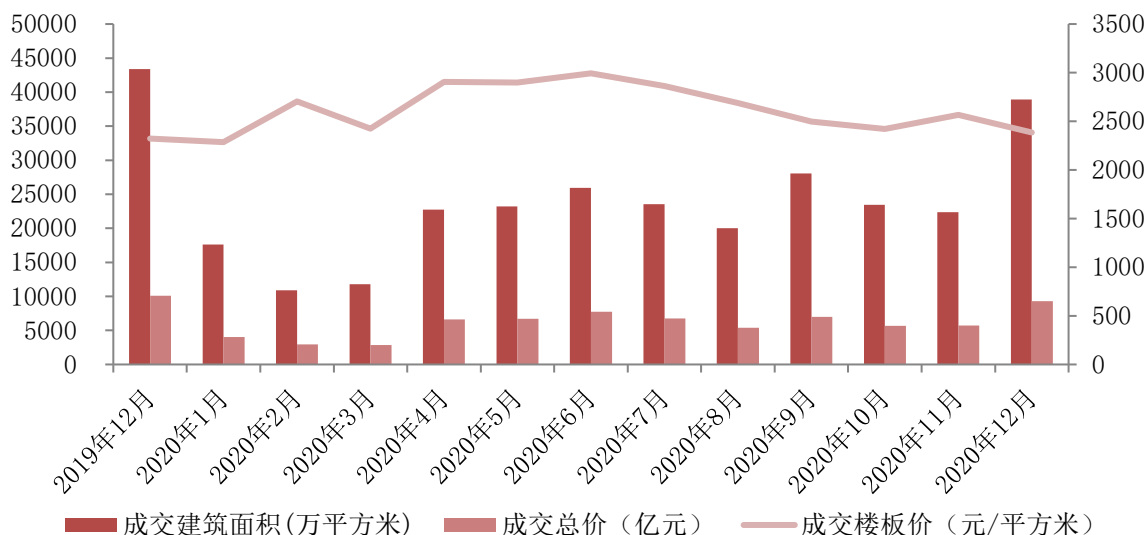
受11月土地挂牌量创年内新高影响，12月全国土地市场成交量环比大幅上涨，截止28日，成交建面已高达3.89亿平方米，同时月末往往是成交高峰期，天津、南京、嘉兴等还有多宗地将在月末开拍，预计全月成交规模将和去年同期基本持平。不过，受优质土地占比明显下调影响，本月土地市场热度明显不及上月，地价环比下滑，溢价率更是降至3月份以来的新低，仅为11.4%。

1、成交：土地成交量涨价跌，溢价率创下3月以来新低

截至12月28日，全国300城经营性土地总成交建筑面积为38939万平方米，环比11月全月增加了74.0%；成交幅数共计5517幅，环比11月整月增加了50.1%；成交总价方面，本月土地成交总金额为9293亿元，较上月增加了61.9%。成交单价方面，由于优质地块占比明显减少，本月平均楼板价降至2387元/平方米，较11月份下降了7.0%。

市场热度方面。在大量普通地块入市底价成交的影响下，本月成交溢价率明显下降，降至11.4%，创下3月以来新低。各能级城市表现基本一致，溢价率均呈环比下降趋势，其中一线城市降幅最显著，溢价率环比11月下降5.1个百分点至7.0%。另一方面，土地流拍现象也因普通地块大量入市而明显加剧。以重点监测的城市来看，本月流拍幅数较上月明显增加，流拍率也依旧延续在高位，环比增至13.4%。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郑州、石家庄、昆明、济南等近期楼市表现不佳的二线和中小城市，土地条件较为一般，房企拿地意愿不强，最终遭遇流拍。

图1 300城经营性用地月度成交情况



注：2020年12月成交数据截止至2020年12月28日

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2、分布：各能级城市规模均创年内新高，二线城市成交规模环比翻番

受年末集中供地影响，12月份全国土地市场成交规模较11月明显增加：截止12月28日，全国土地市场成交规模增至38939万平方米，较11月增幅超七成。分能级城市来看，各能级城市表现一致，年末“翘尾”行情显著，成交规模均创下年内新高。其中，二线城市表现尤为突出，环比实现翻番，其次是三四线，环比涨幅也超七成，一线城市居于最末位，环比涨幅不足一成。

据CRIC监测数据显示，截止12月28号，一线城市成交总量为642万平方米，环比上月涨幅为8.5%；成交金额也随之增至892亿元，是年内仅次于5月的第二高；平均楼板价受高价地出让明显减少的影响，降至13884元/平方米，环比11月下降2.7%。分城市来看，除深圳外，其余城市的成交量均超过上月。具体来看，成交量最多的依然是广州，本月成交量高达296万平方米，涉及地块22宗，除番禺、荔湾、增城三宗素质良好的优质宅地外，其余地块均底价成交，其中位于番禺区的亚运大道北侧番禺客运站地块因周边教育资源佳、交通优势明显而吸引多家房企的重点关注，经过106轮激烈争夺后才由龙湖以上限价58.11亿元及配建6750平方米竞得。成交量增幅最突出的是北京，本月成交建面达106万平方米，共成交了6宗地，有3宗为居住用地，其中最受关注的当属朝阳东坝宅地，该地块曾于今年4月份挂出，但由于是F1公建地块而无人问津，本次再度挂牌，土地性质更改为纯住宅用地，吸引力大增，有5家房企或联合体参与竞拍，最终由首开、旭辉、金地联合体以上限价及自持4%竞得。此外，上海本月也有8宗涉宅地块出让，有4宗为安置房用地，其余4幅地分别位于静安、普陀、崇明和松江，由融信联合体、大华、金地和金茂分食；4宗地中市场关注度最高的当属静安宅地，该地块紧邻2016年融信竞得中兴单价地王项目，位置优越，起拍楼板价达7.2万元/平方米，但是由于项目紧邻三号线，整体环境欠佳，且体量也比较小，最终被融信联合保利和招商以52.1亿元的底价拍下。深圳本月初仅出让3宗宅地，分别位于福田、龙岗和深汕区域，最终被人才安居、联发、华润分别竞得，整体市场热度较上月有明显下滑。

二线城市本月成交量明显增加，截至12月28日，土地市场成交量为7812万平方米，较11月实现翻番，成交金额也同步翻番，高达2954亿元；价格方面，在武汉、南京和宁波等多城均有优质宅地供应的带动下，二线城市本月平均楼面地价较上月上涨了2.9%，增至3781元/平方米。具体到城市来看，中西部二线仍是成交主力，重庆、昆明、西安、成都、武汉、郑州等城市的成交量均在500万平方米以上。其中，重庆位于榜首，总成交建面已突破千万方，共计成交96宗地，主城9区也有多宗土地供应，最受瞩目的当属东原+春风7亿总价拿下的位于主城区巴南、南岸两宗位置优越的纯宅地，其中巴南李家沱地块还刷新了板块内住宅用地成交楼面价，由此可见优质地块的竞争仍然比较激烈。除重庆外，昆明、西安、成都、武汉、郑州等中西部城市本月的成交量均在500万平方米以上。值得注意的是，长三角热点城市市场表现分化，南京本月成交规模大增，而宁波、杭州成交规模则大减，尤其是杭州，本月地市零成交。联系溢价率来看，除西安、武汉、宁波仍然维持着高溢价水平外，昆明、成都、郑州和南京等城市在调整供地结构、压低成交溢价空间等方式下，本月成交溢价率还不及10%，二线城市整体市场热度较之前有了明显下滑。

三四线城市方面，截止12月28日，成交体量达3亿平方米，和上月相比增加了七成，但相比去年同期有10%的降幅；价格方面，楼板价降至1787元/平方米，环比下降了7.7%。在CRIC重点监测的三四线

城市中，本月有接近 20 个城市的土地成交量超过 100 万平方米，除徐州、南通等传统供地大户外，湛江、河源、嵊州、柳州和烟台等地的成交量也均超过了 200 万平方米。其中，徐州的成交量最大，高达 498 万平方米，土地供应量较上月显著增加，但从市场热度来看，由于供地结构进一步向远郊区倾斜，因此徐州本月初少数地块溢价成交，导致本月徐州的溢价率由 11 月的 17% 降至 7%，市场热度明显下滑。不过，常州、绍兴、温州、衢州、金华、台州等长三角城市的土拍热度仍在高位，溢价率均超 25%，土地市场热度依然处于较高位。

受年底集中推地的影响，12 月土地市场成交量明显增加，环比增幅超七成，但地价、溢价率、流拍率等反应热度的指标却表现一般，其中 12 月的土地流拍现象较上月进一步加剧，土地流拍幅数较上月大幅增加。不过，考虑到马上步入新的一年，虽然整体资金环境依旧偏紧，但受资金回笼、结算周期等影响，房企资金压力会稍有下降，拍地积极性受此影响将会小幅提升，而各城市为使流拍地块顺利推出也会适当降低拿地门槛，预计接下来高流拍的现象将得到一定程度地缓解。

表1 2020年12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		
	12月	同比	环比	12月	同比	环比	12月	同比	环比
一线	642.16	-21%	8%	891.55	-19%	6%	13884	3%	-3%
北京	106.17	-15%	783%	187.66	-20%	2030%	17675	-6%	141%
上海	127.29	-53%	18%	230.58	-31%	49%	18115	45%	27%
广州	295.53	-29%	31%	355.81	-30%	44%	12040	0%	10%
深圳	113.16	212%	-54%	117.49	72%	-73%	10382	-45%	-41%
二线	7811.89	-9%	100%	2953.81	-10%	106%	3781	-1%	3%
成都	629.85	9%	73%	282.27	-18%	55%	4482	-25%	-10%
杭州	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—
南京	327.43	-3%	188%	235.37	-16%	107%	7188	-13%	-28%
天津	181.03	94%	—	139.68	155%	—	7716	32%	—
武汉	527.19	19%	132%	357.64	89%	134%	6784	58%	1%
重庆	418.58	446%	147%	169.22	286%	75%	4043	-29%	-29%
三四线	30485.21	-10%	70%	5447.56	-4%	57%	1787	7%	-8%

注：统计数据截止至12月28日

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系

3、重点地块：临近年末多城加速拍地，武汉、上海分揽两榜榜首

年末向来是各城市拍地的高峰期，今年也不例外。截止 12 月 28 日，已有 14 个城市拍地金额破百亿，土地入市节奏明显加快。在大规模的土地集中入市下，武汉、宁波、佛山等城市也推出一些优质地块，吸引多家房企争夺，本月成交总价榜入榜门槛也得以环比提升 19%。具体来看，本月成交总价最高的地块是武汉硚口地块，成交总价为 94.3 亿元，由华发溢价 18% 竞得；门槛地块位于佛山南海区，是一宗旧改项目，

由金茂以底价竞得，成交总价为 45.6 亿元。

表2 2020年12月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	武汉	硚口区建设大道与航空路交汇处地块	94.3
2	佛山	2020-11-27 南海区 TD2020(NH)WG0058	77.5
3	广州	增城区新塘镇东江大道东侧 18101205A20140 号地块	63.1
4	深圳	深土交告（2020）56号/T207-0055	62.5
5	上海	松江区中山街道新城主城 C 单元 C08-04 号地块	62.3
6	广州	番禺区亚运大道北侧番禺客运站地块	58.1
7	北京	海淀区西八里庄 0711-652、640、641 地块	58.0
8	武汉	武汉经济技术开发区 1MA 地块	57.4
9	上海	静安区中兴社区 C070202 单元 268-01 地块	52.1
10	佛山	2020-11-04 南海区 TD2020(NH)WG0049	45.6

注：统计数据截止至 12 月 28 日

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

单价榜单方面，由于北上广深等高地价城市均有土地出让，因此本月成交单价 TOP10 地块中有 7 宗来自于一线城市，余下 3 宗则被厦门、宁波、南京等高地价二线城市瓜分。其中，摘得本月成交单价榜榜首的地块为上海静安中心社区地块，该地块位于上海市内环内，区位优势十分显著，最终由融信、保利、招商联合竞得，成交楼板价为 72000 元/平方米。门槛地块位于南京江北新区核心位置，位置十分优越，仅开拍 3 分钟就以最高限价成交，最终由新希望成功竞得，成交楼板价为 23556 元/平方米，超越了大华此前拿下的 G11 地块，成为江北新的单价地王。

表3 2020年12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	静安区中兴社区 C070202 单元 268-01 地块	72000
2	上海	普陀区石泉社区 W060402 单元 B4-1 地块	47434
3	北京	朝阳区东坝北东南一期土地储备项目 1104-611 地块	47008
4	广州	荔湾区金桥地块（AF010136 地块）	33613
5	上海	松江区中山街道新城主城 C 单元 C08-04 号地块	29426
6	深圳	深土交告（2020）63号/G03506-0014	27229
7	厦门	土地市场 2020 第 90 号翔安区 2020XP16	25813
8	宁波	海曙区启运路地段 HS07-04-03b/06 地块	25667
9	广州	荔湾区芳村大道东以西、培真路以北广摩地块	24212
10	南京	江北新区迎江路以西、天浦路以北 09-16 地块	23556

注：统计数据截止至 12 月 28 日

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

（1）上海：融信联手保利、招商再夺中兴社区宅地

宗地概况

区域	静安区	成交日期	2020-12-04
总用地面积 (万㎡)	2.44	成交总价 (亿元)	72000
总建筑面积 (万㎡)	7.24	楼板价 (元/平方米)	52.13
所属板块	不夜城	详细交易方式	挂牌
环线位置	内环内	地块属性	纯住宅
受让方	融信+保利+招商		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

临近年末，重点城市的优质土地供应节奏又明显加快，如上海在本周就有极为优质的纯住宅用地出让。该宗地位于寸土寸金的内环内，区位优势十分显著，起拍单价就高达 7.2 万元/平方米，不过地块体量相对较小，还有中小套户型占比要求，最终底价成交，由融信联合保利发展、招商蛇口竞得。值得一提的是，该地块距离融信 2016 年夺得的中兴路地王项目直线距离仅 300 米左右，而彼时该宗地的成交单价高达 10.03 万元/平方米。具体来看这宗地的情况。据地理位置来看，该宗地位于内环内，距离人民广场不到 3 公里，区位十分优越；同时，地块还紧邻地铁 3 号线，介于宝山路站和东宝兴路站之间，交通出行也十分便捷。由于地处上海市中心，地块周边的各项配套也十分完善：商业方面，地块附近以周边社区的小型商业为主，2 公里即可到达南京东路商圈，与虹口凯德龙之梦、上海白玉兰购物中心距离也比较近，能充分满足居民的购物娱乐需求；教育方面，地块周边的中小学和幼儿园也十分多，教育资源也十分充沛。周边新房市场方面，由于近来上海加大了中环内宅地的供应，地块周边的待售、在售项目较多，当前新房成交均价约在 13 万元/平方米，和地块成交价格相比盈利空间较为充裕。

(2) 武汉：华发近百亿斩获武汉硚口“双料”地王

宗地概况			
区域	硚口	成交日期	2020-12-25
总用地面积 (万㎡)	10.69	成交总价 (亿元)	94.30
总建筑面积 (万㎡)	44.90	楼板价 (元/平方米)	21002
所属板块	金融街	详细交易方式	挂牌
环线位置	一二环间	地块属性	商住
受让方	华发		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

12月25日，武汉迎来月内的第四场土拍。在本次拍卖中，武汉共出让8宗地，总起拍价达167.3亿元，最终7宗地成功出让，共揽金157.33亿元。在7宗地中，市场关注度最高的当属硚口区建设大道与航空路交汇处地块，该地块的起拍单价已创下硚口区最高楼板价纪录，即使底价成交也是硚口区的单价地王。最终，该地块吸引了华发、中海、华润3家实力房企参拍，经过287轮激烈争夺后由华发成功竞得，

成交总价达 94.3 亿元，成交楼板价达 21002 元/平方米。值得注意的是，这块地不仅是硚口区成交地块中单价最高的土地，同时也创下了硚口区历史成交地块的总价最高纪录。具体来看宗地的情况。据地理位置来看，地块位于武汉市内环至二环间，属于汉口的核心地段，区位优势显著。由于地处中心城区，地块周边的各项配套也十分完善：交通方面，地块周边 1 公里内有 2 个地铁线路站点，分别是 2 号线的青年路站和 7 号线的王家墩东站，公共交通出行十分便捷；商业配套方面，目前主要以周边社区的小型商业为主，不过地块还将自带 8.8 万平方米的商业，未来商业资源会更加丰富；除此之外，地块周边的教育和医疗资源也比较优渥，武汉十二中、华科附小、华科同济医院等均紧邻地块。市场方面，目前地块所在板块在售、待售项目较多，未来项目入市有一定的竞争压力；地块周边新房价格多已在 3 万元/平方米之上，高档住宅项目如中海万松九里最新成交均价已超过 3.5 万元/平方米，以此来看，项目未来入市仍有一定的盈利空间。

4、综观：地市运行仍将以稳定为主，上海、北京等大城市明年预计将增加保障宅地供应

2020 年 12 月，受 11 月高供应量影响，年末土地成交“翘尾”现象如期而至，截止 28 号，12 月全国土地市场成交量已经达到 3.8 亿平方米，创下年内新高，累计成交量已经超过 2019 年全年，预计同比涨幅将在 5%左右。虽然成交量明显上涨，但市场热度较上月却出现明显下滑，本月地价和溢价率均不敌上月，土地流拍现象也因为供应大幅增加而更加频发。

对于接下来的市场走向，结合近期政策面来看，12 月下旬的中央经济工作会议和住建部工作会议均重申“坚持房住不炒，促进房地产市场平稳健康发展”，为明年房地产市场运行定下稳定的基调，土地市场也将稳定运行。值得关注的是，本月中央也多次提到“租赁”问题，要求大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题；以此来看，在明年人口净流入量较大的城市如上海、北京等，租赁等保障性宅地的供应将会较 2020 年明显增加。

日期	出出台委	政策名称	主要内容
12月1日	文山市政府	《进一步规范房地产市场管理的实施方案（试行）的通知》	支持鼓励机关企事业单位人员、城镇居民、农民、农业转移人口、市外人员等到文山城区购买新建商品房或二手房，享受文山城镇居民就医、就学等各项政策待遇；市内农业转移人口同时享受云南省、州人民政府《关于加大城乡统筹力度促进农业人口转变为城镇居民的意見》规定的政策待遇。对购买自住型和改善型住房的，继续加大银行贷款和住房公积金贷款支持力度。
12月1日	济南住建局	《关于进一步规范住房租赁市场经营行为的通知》	加强对采取“高进低出”“长收短付”经营模式的住房租赁企业的监督管理，对不具备持续经营能力、扩张规模过快的住房租赁企业，根据行业监管情况，住房城乡建设部门会同相关部门必要时采取约谈告诫、暂停网签备案、发布风险提示、依法依规查处等方式，防范化解风险。
12月1日	深圳市税务局	—	网上流传“深圳市房地产税征收试点将于2021年1月1日起运行”，该消息纯属谣言，请广大市民勿信谣传谣。
12月1日	上海房管局	—	根据合同相对性原则，对于租客有证据证明仍在合约期内，且已向长租公寓企业支付租金的，房东不得采取断水、断电、换门锁等方式，干扰、影响、驱赶租客。
12月1日	昆明市政府	《关于加强商品房预售资金监管工作的通知（试行）》	遵循商品房预售资金按照专款专用原则，实行分阶段、按比例动态监管，重点监管资金额度为项目预售总额的30%。重点监管资金的使用应当结合项目工程进度和资金使用计划，按照首次申办商品房预售许可的形象进度、主体结构验收、竣工验收备案等环节设置资金使用节点。七层及以上建筑增加“建设层数达二分之一”节点。
12月1日	广西	《全面推进广西城镇老旧小区改造工作的实施方案》	明确将通过规范改造范围和內容、编制专项改造规划、健全组织实施机制、加大资金筹措和监管等措施，力争2020年内全区新开工改造城镇老旧小区1412个，涉及居民住宅约16.87万套。
12月2日	湛江公积金管委会	《湛江市住房公积金管理委员会关于调整住房公积金个人住房贷款有关问题的通知》	按照《通知》，缴存职工按规定连续正常缴存住房公积金6个月以上（含6个月）方可向市住房公积金管理中心申请住房公积金个人住房贷款。第一次申请住房公积金个人住房贷款：单方缴存，每户最高贷款额度不超过30万元；双方缴存，每户最高贷款额度不超过50万元。第二次申请住房公积金个人住房贷款：单方缴存，每户最高贷款额度不超过20万元；双方缴存，每户最高贷款额度不超过40万元。 对比2019年发布的《关于阶段性调整住房公积金贷款额度的通知》，公积金贷款额度有所提高。对于首次申请公积金贷款的，单方缴存最高申请额从20万提高到了30万，双方缴存最高申请额从40万提高到了50万，即额度均提高了10万。
12月3日	太原市政府	《关于印发太原市新建商品房预售资金监管实施细则（试行）的通知》	通知提及，商品房预售资金重点监管额度为监管项目总预售款的40%。总预售款以预售人办理预售许可时报备的平均销售价格和批准预售的商品房面积乘积核定。商品房预售资金重点监管额度须在商品房预售资金监管协议中载明。 此外，预售人支付工程建设等费用，可申请使用重点监管资金。由监管机构按照三方协议约定进行审核，符合约定条件的，按照本细则规定办理资金使用手续。申请的重点监管资金应用于支付本项目工程建设进度款、建筑材料、配套设施、设备、全装修工程进度款等款项以及法定税费、不高于5%的办公和管理经费和有关本项目的工程建设费用。
12月7日	南京住房保障和房产局	—	南京第一批免费过渡房源出炉，受蛋壳事件影响的租客可免费租住1-2个月房源。
12月7日	重庆市住建委与四川省住建厅	《深化川渝住房保障合作工作方案》	双方将加快推动完善川渝地区住房保障信息共享，在当地信息公开平台建立川渝地区住房保障信息公开栏，公开对方城市住房保障政策、申请渠道、房源和保障对象情况、网上申请入口等信息，在公租房申请窗口设立绿色通道，两地跨区域申请公租房互相优先办理，逐步实现川渝地区公租房网上申请，共同推动公租房保障范围城镇常住人口全覆盖，实现无差别受理、同标准办理。
12月8日	西安住房公	《西安住房公积金管理	对首次申请使用住房公积金贷款购买住房的，贷款首付比例执行原

	公积金管理中心	中心关于明确个人住房公积金贷款有关事项的通知	政策不变； 对结清首次住房公积金贷款后，再次申请使用住房公积金贷款购买住房的，购房面积在 144 m ² （含）以内的首付比例不低于 50%；购房面积在 144 m ² 以上的首付比例不低于 55%； 对申请使用住房公积金组合贷款购买住房的，应同时符合商业贷款与公积金贷款的要求
12月8日	河北省住建厅	《关于进一步做好住房公积金异地个人住房贷款工作的通知》	自 2020 年 12 月 15 日起，将在全省全面开展住房公积金异地个人住房贷款业务。
12月8日	成都市政府	《成都市商品房预售款监管办法的通知》	按照规定，监管部门应当根据取得预售许可证后至预售商品房完成并联竣工验收所需的工程建设费用总额核定预售款监管额度（简称监管额度），具体在三方监管协议中予以明确。其中，申请预售许可时，工程形象进度要求为正负零的商品房，监管额度不低于预售挂牌价款总额的百分之二十五；其余工程形象进度要求的商品房，监管额度不低于预售挂牌价款总额的百分之十五。
12月8日	唐山住建局	《唐山市商品房预售资金监管办法修订草案（征求意见稿）》	《征求意见稿》中提到，采用装配式建筑技术且建筑单体预制装配率达到 50% 以上或者采用被动式超低能耗建筑技术建造的商品房项目，其项目预售资金重点监管额度降低 20%，采用被动式超低能耗建筑技术建造的商品房项目，在重点监管资金中留存 5%，在房屋竣工交付满两年后，解除监管。 同时，此次《征求意见稿》细化了重点监管资金提取节点及比例，并细化房地产开发企业申请确认重点监管资金提取节点向监管机构提交申请的材料。 对于重点监管资金提取上共分为 8 个节点：（一）监管项目工程建成层数达到规划设计层数四分之一申请用款的，提取数额不超过重点监管额度总额的 25%；（二）监管项目建成层数达到规划设计层数三分之一申请用款的，提取数额累计不超过重点监管额度总额的 35%；（三）监管项目建成层数达到规划设计总层数的一半申请用款的，提取数额累计不超过重点监管额度总额的 60%；（四）监管项目建成层数达到规划设计总层数四分之三申请用款的，提取数额累计不超过重点监管额度总额的 70%；（五）监管项目结构封顶申请用款的，提取数额累计不超过重点监管额度总额的 80%；（六）监管项目在质量监管机构监督下通过六方主体（建设单位、施工单位、勘察单位、设计单位、监理单位、图审机构）验收后申请用款的，提取数额累计不超过重点监管额度总额的 90%；（七）监管项目通过竣工验收备案后申请用款的，提取数额累计不超过重点监管额度总额的 95%；（八）除被动式超低能耗商品房项目外，监管项目办理房屋所有权首次登记后，全额提取剩余的重点监管资金。 按照唐山市住建局的要求，对于房地产开发企业存在拖欠工程款、农民工工资情况或存在严重违法违规行为，影响工程建设的；预售项目存在严重质量问题或发生质量事故的；预售项目未按期交付或存在不能按期交付风险的；以及其他违反商品房预售资金监管的行为，住房和城乡建设行政部门应书面通知监管银行暂停拨付监管账户内的全部商品房预售资金，并启动应急措施，协调相关部门监督监管账户内资金的使用。
12月9日	北京住建委	《关于进一步做好国有土地上房屋征收补偿决定有关工作的通知（征求意见稿）》	明确房屋征收补偿决定工作流程：区房屋征收部门与被征收人、公房承租人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，区房屋征收部门应及时报请区人民政府作出补偿决定。区人民政府原则上自征收补偿方案确定的签约期满之日起六个月内作出补偿决定。补偿决定规定的搬迁期限，不得少于 15 日。
12月10日	广东省住建厅	《关于开展“青年安居计划”高校应届毕业生住房保障服务行动的通知》	接下来广东将通过降低户籍、社保等门槛，为青年人才购房提供便利。同时，广州市将本科以上新就业大学生纳入住房保障范围，在黄埔区，青年人才工作半年即可买房；在深圳，青年落户门槛降至大专文凭；在佛山，本科毕业青年人才才有工作证明即可购房。
12月10日	宁波住建局	《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的补充通知》	《补充通知》要求，父母投靠成年子女落户满 2 年、离异单身满 2 年的购房人，按照宁波市户籍居民家庭限购政策和无房家庭优先认购新建商品住房政策相关规定执行。 父母投靠成年子女落户海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区、奉化区行政区域（以下简称“宁波市六区”）未满 2 年，申请在宁

			<p>波市六区优先购买一套新建商品住房，须满足以下条件：父母双方在市六区内无住房；父母之一近三年内在宁波市六区已连续缴纳24个月及以上社会保险。</p> <p>离异单身未满2年的购房人在限购区域内购买住房或在宁波市六区申请优先认购新建商品住房的，须满足以下条件：</p> <p>宁波市六区户籍购房人离异前家庭成员在宁波市六区无住房的，可申请无房家庭优先认购资格；</p> <p>非宁波市六区户籍购房人离异前家庭成员在宁波市六区无住房，且购房人在购房之日起前三年内在宁波市六区已连续缴纳24个月及以上社会保险的，可申请宁波市六区无房家庭优先认购资格。</p> <p>为防止投资客利用无房家庭优先认购资格认购商品住房后，通过合同更名进行炒房，《补充通知》规定，无房家庭优先认购新建商品住房的，除增加购房人配偶或者变更为购房人配偶外，不得办理商品房买卖合同购房人变更备案手续。</p> <p>同时，加强住房赠与交易管理。对限售房产的赠与交易提出限制条件，规定“除配偶或者直系亲属之间、产权共有人之间赠与外，属于限售范围的住房在限售期内不得办理房产赠与交易”。</p> <p>《补充通知》对差别化住房信贷政策作了进一步的明确规定：宁波市六区已有1套住房且相应贷款未结清的居民家庭，再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的，贷款首付比例不得低于60%；宁波市六区已有1套住房且相应贷款已结清的居民家庭，再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的，贷款首付比例不得低于40%。</p>
12月11日	深圳人社局	—	对于经市人力资源部门认定的海外高层次人才购买商品住房问题，可不受市房地产限购政策影响，无需提供在该市缴纳社保或个税证明。
12月12日	南京市房产局、市发改委、市公安局、市市场监管局、市金融监管局、人行南京营管部、银保监会江苏监管局、市委网信办	《关于进一步加强全市住房租赁市场监管规范市场秩序的通知》	要规范使用租赁合同，实行租赁合同网签备案制度。规范租赁机构收费，经纪机构不得赚取租金差价、收取续约合同佣金。住房租赁企业等相关主体不得以租金分期、租金优惠等名义诱导、隐瞒、欺骗或强迫要求承租人使用“租金贷”。
12月14日	福州市政府	《福州市人民政府办公厅印发关于进一步降低落户条件壮大人口规模若干措施的通知》	<p>一、全面放开落户限制，实现落户“零门槛”</p> <p>不设学历、年龄、就业创业限制，外省市人员均可申请在我市落户，六县(市)、长乐区人员均可申请在五城区落户。</p> <p>二、全面放开近亲属投靠条件，实现投靠“零门槛”</p> <p>除院校学生集体户外，凡具有我市户籍的人员，其近亲属均可申请投靠落户。</p> <p>三、提供落户地址多样化选择</p> <p>新来我市落户人员可根据提供的材料类型选择落户地址。在六县(市)、长乐区和仓山区三江口区域租赁私有住房的，允许落户，但房屋租赁必须经建设(房地产)主管部门登记备案。</p> <p>四、降低集体户设立条件</p> <p>(一)机关、团体、学校、企业、事业单位从业人数满5人的可申请设立单位集体户；</p> <p>(二)各人才公寓可申请设立集体户；</p> <p>(三)商住楼可以楼座为单位申请设立集体户。</p> <p>五、自本措施颁布之日起，新落户适龄儿童按照现有招生政策安排入学，如所在县(市)区学位不足，由本县(市)区统筹直至全市统筹安排入学。</p>
12月14日	佛山住建局	《佛山市商品房预售款监督管理实施办法》	<p>《办法》明确，存入监管账户的商品房预售款优先保障项目竣工，当商品房预售款进账额达到各阶段留存额度后，房地产开发企业可以向监管银行申请，将超出部分转出监管账户。</p> <p>具体来看，各个阶段的留存额度包括：项目达到预售条件的形象进度至主体结构封顶前，监管账户内的预售款不得低于项目销售总额的10%；项目完成主体结构封顶至配套安装工程(基本水电工程)完成前，监管账户内的预售款不得低于项目销售总额的5%；项目完成</p>

			配套安装工程至竣工验收合格前，监管账户内的预售款不得低于项目销售总额的3%；项目竣工验收合格后至完成商品房首次登记前，监管账户内的预售款不得低于项目销售总额的1%；项目完成商品房首次登记并达到可单方办理转移登记的条件，可以提取剩余商品房预售款并申请解除商品房预售款监管。
12月14日	青岛市人才工作领导小组	《关于进一步深化户籍制度改革的意见（征求意见稿）》	《意见》大幅放宽城区和全面放开县域落户政策，城区落户政策实施范围为：城阳区、黄岛区、即墨区。城区在居住落户、亲属投靠落户、赋权激励落户，同等享有中心城区落户政策。人才落户取消缴纳社会保险年限限制。城区实施稳定就业居住落户政策。在我市稳定就业且在城区范围稳定居住（租赁房屋并办理居住证）的人员，可申请本人及配偶、未成年子女在稳定居住地城镇社区集体户落户。
12月15日	泰州市兴化市	《关于进一步规范商品房退房和变更管理的通知》	《通知》规定，严格执行商品房购房实名制，认购后不得擅自更改购房者姓名（父母、子女以及夫妻之间除外）。
12月15日	无锡公安局	《无锡市户籍准入登记规定》	此次修改调整无锡市户籍准入规定，主要涉及到五个方面。一是全面取消江阴、宜兴行政区域内的落户限制，实行以合法稳定住所（含租赁，指经住建部门租赁登记备案的出租房屋，下同）或合法稳定就业为基础的户口迁移制度。二是全面取消高校和职业院校毕业生、留学归国人员、技术工人等群体的落户限制，敞开学历型、技能型人才的落户大门。相关人员在锡有合法稳定住所（含租赁）或者合法稳定就业并参加社保，即可申请落户。三是取消原购房落户的房屋面积限制和参加城镇社会保险、申领（签发）江苏省居住证的相关年限要求。相关人员在锡拥有所有权住宅，合法稳定就业并参加城镇社会保险，即可申请落户。四是调整放宽参军进入城市人口、新生代农民工、在城镇就业居住和举家迁徙的农业转移人口等来锡就业人群的落户条件，吸引更多劳动者来锡就业，为我市经济社会发展注入动力。相关人员在锡有合法稳定住所（含租赁）、合法稳定就业并依法缴纳社保满2年，即可申请落户。五是落实长三角“一体化”发展战略，根据国家和省有关要求，明确相关户籍准入年限实行城市群之间积累互认，在户籍管理政策层面积极推动长三角区域的“一体化”运作。
12月15日	黑龙江住建局	《关于切实加强城市与建筑风貌管理工作的通知》	管控超大体量公共建筑，包括要把建筑面积3万平方米以上的体育场馆、展览馆、博物馆、大剧院等超大体量公共建筑作为城市重大标志性建筑项目进行重点管理，严禁建筑抄袭、模仿、山寨行为；合理控制建筑高度，不得新建高度500米以上建筑，严格限制新建250米以上建筑，新建100米以上建筑应充分论证、集中布局，与城市设计相协调等，中小城市要严格控制新建超高层建筑，县城住宅要以多层或小高层为主等。
12月16日	南昌房管局	《关于进一步规范房地产开发企业自持房和自留房管理工作的通知》	《通知》明确，自本通知发布之日起，对住宅不予办理自留备案。在本通知下发前登记发证的住宅自留房，已进行“一房一价”核定的，按原核定房价上市交易；未进行“一房一价”核定的，按现行政策核定房价后上市交易。
12月16日	天津住建委	—	天津不会取消或放开住房限购。下一步，天津市住建委将积极落实“十四五”规划，以房地产市场平稳健康服务全市经济社会高质量发展，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现人民群众住有所居。
12月16日	广州市人社局	《广州市差别化入户市外迁入管理办法（公开征求意见稿）》	《意见》指出，差别化入户，是指在广州市差别化入户实施范围内就业或创业，符合相应条件的非本市户籍人员入户广州。具体而言，广州实施差别化入户政策的实施范围为白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区7个行政区。在广州差别化入户实施范围内就业或创业，且同时符合下列条件的人员，可将户籍迁入广州市市，在差别化入户实施范围内的行政区办理登记入户。包括拥有国内普通高校全日制本科学历或学士学位（单证），或拥有国内普通高校全日制大专学历，或全日制技师学院预备技师班、高级工班毕业人员；年龄在28周岁及以下；申报时须在差别化入户实施范围区域内连续缴纳社会保险满12个月。此外，符合本办法的人员，准予其配偶、未成年子女随本人同时将户籍迁入广州市差别化入户实施范围的区域。人员未在差别化入

			实施范围区域内具有住宅房屋地址登记入户的，在其工作单位集体户或差别化入户实施范围区域人力资源市场集体户入户；无法通过上述办理入户的，在其工作单位注册所属的公共集体户入户。
12月18日	青岛市政府	《关于规范经济适用住房取得完全产权有关事宜的通知》	《通知》公布的转让的方式：经济适用住房购房人按照自愿原则，通过申请补缴土地收益价款的方式，取得所购经济适用住房的完全产权，住房性质变更为普通商品住房。不申请取得完全产权的，不需要补缴土地收益价款，住房性质保持不变。 《通知》公布了土地收益价款缴纳的两个标准。（一）自2021年3月1日起2年内（含）申请缴纳的：应缴纳的土地收益价款=（项目预（销）售许可满5年时该套住房市场评估价格-购买时经济适用住房价格）×以经济适用住房价格购买的面积×50%。 （二）自2021年3月1日起2年后申请缴纳的：应缴纳的土地收益价款=（申请完全产权时该套住房市场评估价格-购买时经济适用住房价格）×以经济适用住房价格购买的面积×50%。
12月20日	合肥市政府	《关于促进合肥市建筑业高质量发展实施意见》	合肥市将支持大型企业开展横向收购兼并、纵向链条整合、股权战略重组，引导龙头企业从传统的施工总承包向投资设计、开发施工、运营维护、部件生产等全产业链延伸，助力高等级资质企业做大做强。外来一级及以上资质施工总承包企业将总部迁入合肥或在合肥设立一级及以上独立法人子公司，且业绩在行业领先的，给予一次性奖励及信用激励。具有综合甲级和行业甲级资质的设计单位将总部迁入合肥，且业绩突出的，给予一次性奖励及信用激励。同时，优先保障上述企业总部办公、人才公寓、科研培训基地、装配式部品部件生产基地等用地需求。
12月21日	浙江省政府	《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》	到2022年累计改造不少于2000个城镇老旧小区；到“十四五”期末，基本完成2000年底以前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。
12月21日	江西省住建厅	—	江西省2000年底前建成的老旧小区“十四五”期末基本完成改造，至“十四五”期末，全省城镇老旧小区改造将覆盖居民近700万人。其中，2019-2020年纳入中央财政补助支持计划的城镇老旧小区共2192个，涉及居民59.8万户，户数总量居全国第五位。
12月22日	苏州市政府	《市政府办公室关于进一步推动非户籍人口在城市落户的实施意见》	《意见》指出，要进一步调整户口迁移政策，落实放宽城市落户条件，全面实施居住证制度，深入推进常住人口基本公共服务全覆盖，深化“人钱挂钩”、“人地挂钩”等配套政策。 《意见》提到，要调整完善户口迁移政策。一是修订积分落户政策，《意见》指出要立足苏州实际，坚持分类施策，区分市辖区和县级市等不同区域，抓紧制定全市范围内统一的差别化积分落户政策，引导人口在城市内部合理分布、有序流动。要先解决好城镇就业、居住5年以上和举家迁徙的农业转移人口，以及新生代农民工的落户问题。 二是畅通其他落户通道，落实租赁住房常住人口在社区公共户落户政策，经房屋所有权人同意可以在房屋所在地落户，也可以在房屋所在地的社区落户，破除隐形门槛。 三是创新户口迁移政策，实施省内特大城市苏州与南京在积分落户时，实现居住证年限和社保年限积累互认。探索苏州与无锡、常州等具备条件的都市圈率先实现户籍准入年限同城化积累互认。允许符合条件的返乡就业创业人员在原籍地或者就业创业地落户，建立城乡有序流动的人口迁徙制度。积极推进建档立卡农村贫困人口在城镇落户。
12月23日	郑州	《关于调整公共租赁住房申请条件和审核程序等有关问题的通知》	优先实物保障在环卫、公交、教师、医护一线岗位工作以及其他应优先保障的住房困难对象。 《通知》明确，公共租赁住房保障对象为郑州市市区（含郑州经开区、郑州高新区、郑东新区、市内五区）户籍和在郑稳定就业的非本市市区户籍中等偏下及以下收入住房困难家庭。由此，郑州市公租房的申请设定限定条件，更倾向于低收入家庭等。 首先，设定了户籍和养老保险缴纳的年限限制，由不设限到满3年。新增申请人收入和家庭财产作出限制，申请人月收入不高于低保标准的6倍；申请人家庭资产在各类企业中认缴出资额合计不得超过15万元；购有非营运车辆不超过1台且在8万元以下。 《通知》对申请人的房产进行了限定优化。在郑州市范围内无自有住房调整为无自有房产（房产转移登记需满5年，有自有产权住房

			<p>家庭夫妻离异后离婚登记或离婚判决需满 3 年；非本市市区户籍家庭在户籍地有房产除外)。未享受过拆迁安置补偿，未购买过政策性住房和未租住公有住房。明确除配偶外的共同申请人与申请人之间应当具有法定的赡养、抚养、扶养关系。</p> <p>同时，申请保障的应具备完全民事行为能力；单身申请人员应年满 28 周岁；申请人和共同申请人未计入征信黑名单或未被法院列入“失信被执行人”。</p> <p>严格申请门槛的同时，郑州市放款对新就业大学生和引进人才的申请条件。《通知》显示，新就业大学生（全日制本科及以上学历毕业未满 3 年，就业单位为其缴纳养老保险）及引进人才不受户籍年限、养老保险缴纳时限和年龄限制。</p> <p>郑州市对申请材料大瘦身，由原来的 12 种减少到“1+1+N”，即：只需 1 张身份证，签署 1 份授权承诺书，对大数据信息尚未联网的，申请对象需拍照上传公积金、社保、工资、购车发票等 N 个自证材料，基本实现了“一证通办”。</p>
12 月 24 日	西安	《西安市商品房销售信息公示管理规定》	<p>房地产开发企业、房地产经纪机构开展商品房销售活动，应当公示红线外 200 米内对项目可能产生废气、噪音、烟尘等影响的因素，包括公共厕所、垃圾站、变压器、通讯基站、道路、桥梁、隧道、火车站、汽车站、油气库站、危险品仓库或殡仪馆、公墓等。</p>
12 月 25 日	济南市住建局	《关于征求〈济南市商品房预售资金监管办法（征求意见稿）〉意见的》	<p>在预售资金的收存方面，《意见稿》新增对监管银行的要求，有助于监管部门实时掌握预售资金的收存变化。济南市要求，“监管银行收到预购人交存和贷款银行转入的房价款后，向预购人出具收款凭证，并将信息传至房地产主管部门。</p>

资料来源：政府网站