

【总第 9 期】 【政策报第 6 期】 (2020 年 3 月号)

全国房地产政策变动监测报告

——战“疫”特别版

一、本月楼市政策聚焦：扶持性政策持续助力楼市回暖 新一轮城市抢人大战开启

3 月，党中央、国务院和地方各级党委、政府持续通过政策发力，加快企业复工复产进程，推动经济运行有序步入正常轨道。中央层面，继续加大金融支持力度，使积极的财政政策更加积极有为，稳健的货币政策更加灵活有度；地方层面，在落实相关税费减免和财政补贴的同时，地方政府聚焦于企业“供给侧”和市场“需求侧”进行调整。截至 3 月 28 日，全国规模以上工业企业平均开工率为 98.6%，人员平均复岗率为 89.9%，中小企业复工率达到 76%，3 月份以来日均升幅在 1 个百分点左右，经济复苏形势向好。

在房地产方面，据中房研协测评研究中心统计，3 月份全国共有 25 个省市自治区累计出台 64 条调控政策，调控重心仍在支持企业复工复产和激发市场活力两个方面，尤其是进入 3 月份以来，出台人才/落户政策的城市明显增多，新一轮城市抢人大战正式开启。与此同时，地方政策紧急撤销的情况依然时有发生，“房住不炒”和“因城施策”如何平衡依旧是地方政府面临的难题。本期报告将主要对 3 月份房地产行业政策进行梳理，并作出相关解析。

表 1：2020 年 3 月地方人才引进/落户政策（部分）

城市	政策内容
天津	1. 鼓励符合天津发展定位的北京转移来津项目职工落户、购房，将落户要求中职工就职年限由“3 年及以上”进一步放宽至“1 年及以上”； 2. 进一步放宽技能型人才引进落户条件，30 周岁（含）以下外高等职业院校毕业生在本市用人单位就业即可申请落户； 3. 为六类创业者提供最长 2 年的房租补贴； 4. 取消 2020 年天津市积分落户总量限制。

广州	1. 放宽集体户口申请条件，普高、中职院校学生可入集体户，按本地限购政策购房； 2. 白云区对持有广州人才绿卡、白云区“云聚英才卡”的各类人才，提供落户服务，赋予四类人才在白云区江高、人和、太和、钟落潭四镇范围内享受广州市户籍居民同等待遇。
上海	鼓励企业吸纳高校毕业生就业，为符合条件的本市高校毕业生提供 1000 元的一次性求职创业补贴、不超过 2 年的社会保险补贴和 8000 元的首次创业一次性补贴等。
苏州	全日制本科学历及学士学位以上人员在人事档案转入后可直接申请落户，取消了此前积分落户的限制；同时将本科学历落户门槛年龄由此前的男性 40 周岁、女性 35 周岁统一放宽至 45 周岁。
汕头	启动引进博（硕）士三年行动计划，集中引进 1000 名全日制博士研究生和 3000 名全日制硕士研究生，其中 2020 年计划引进 340 名全日制博士和 1000 名全日制硕士研究生。
佛山	将佛山市人才 T 卡申领对象由“佛山市内创客、民间艺术家、民间优才，以及其他经有关主管部门或行业协会认定的具有特殊技能的特色人才”调整为“具有中专学历或大专学历或国家职业资格四级（中级工）证书或国家职业资格五级（初级工）证书的人才”，享有本市户籍同等购房政策。
泸州	对 2020 年 3 月 1 日至 2022 年 2 月 28 日期间在中心城区建设用地区域内购买新建商品住房且转为城镇户口的本市农村农民，一次性给予每人 2 万元、每户不超过 10 万元置业补助。
三亚	对 2018 年 5 月 13 日后引进的符合条件的人才发放相应住房租赁补贴和购房补贴，补贴累计发放不超过 3 年。

数据来源：中房研协整理

二、中央政策：一方面“积极的财政政策更加积极有为，稳健的货币政策更加灵活有度”，另一方面继续坚持“房住不炒”

1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点	政策调性
3 月 5 日	住建部	《关于加强新冠肺炎疫情防控期间房屋市政工程施工质量安全工作的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 坚持分区分级精准复工和监管。各地要根据疫情防控形势，制定差异化防控策略，实施分区分级精准复工措施。低风险地区要全面推动企业和工程项目复工，加大质量安全检查力度；中风险地区要在严格防控疫情的前提下，有序推动企业和工程项目分阶段、错时复工，合理确定检查频次；高风险地区要确保在疫情得到有效防控后再逐步有序扩大工程复工范围； 2. 加强现场防疫管理。实施建筑工地封闭管理。加强工地隔离防护设施建设，落实返岗人员隔离措施；摸排人员流向及来源，做到“即到即报”；最大限度减少工地现场人员外出流动；施工作业区域应采取相对隔离封闭措施，各施工作业面尽量减少交叉流动。全面落实建筑工人实名制管理； 3. 坚决防止盲目抢工期。各地要督促建设单位切实保障工程项目合理工期安排，严禁盲目抢工期、赶进度等行为。要充分考虑疫情对工期造成的影响，科学确定工期及每个阶段所需的合理时间，严格执行合理工期； 4. 加强施工质量管理。各地要督促建设、施工、监 	中性



			理等单位完善项目质量保障体系，落实质量责任制度，严把“到岗履职关、材料检测关、过程控制关、质量验收关”，不得放松质量要求、降低质量标准。要重点加强对混凝土、钢筋等建筑材料质量检测工作，防止因价格上涨偷工减料、使用不合格材料，切实保证工程质量。	
3月12日	国务院	《关于授权和委托用地审批权的决定》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准； 2. 试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准，首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限1年； 3. 各省、自治区、直辖市人民政府要按照法律、行政法规和有关政策规定，严格审查把关，特别要严格审查涉及占用永久基本农田、生态保护红线、自然保护区的用地，切实保护耕地，节约集约用地，盘活存量土地，维护被征地农民合法权益；各省、自治区、直辖市人民政府不得将承接的用地审批权进一步授权或委托；自然资源部要对用地审批工作加强指导、服务和监督检查，发现违规问题及时督促纠正，重大问题及时向国务院报告。 	宽松
3月13日	央行	定向降准，释放长期资金5500亿元	为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2020年3月16日实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点。除此之外，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，支持发放普惠金融领域贷款。以上定向降准共释放长期资金5500亿元。	宽松
3月17日	国家发改委	《北京市通州区与河北省三河、大厂、香河三县市协同发展规划》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 要完善住房保障制度，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；根据产业布局、人口流动情况，因地制宜发展共有产权住房和公租房，形成供需匹配、结构合理、流转有序、支出与收入相适应的住房保障体系，完善住房保障监督管理机制，努力满足实有就业人口住房保障需求； 2. 严控房地产无序开发。坚决摒弃以房地产开发为主的发展方式，制定更加严格的房地产项目准入条件和年度开发总量约束机制。根据就业增长、配套设施情况，合理确定住房供地数量、布局和时间，严控房地产开发总量，引导房地产理性发展。加强交界地区房地产开发全过程联动监管，严厉打击房地产企业囤地炒地。 	紧缩

3月20日	央行	3月贷款市场报价利率(LPR)公告	2020年3月20日贷款市场报价利率(LPR)为: 1年期LPR为4.05%, 5年期以上LPR为4.75%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。	中性
3月26日	住建部	《房屋市政工程复工复产指南》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地方各级住房和城乡建设主管部门及有关部门应当在地方党委和政府统一领导下, 积极指导和帮扶建筑业企业分区分级、分类分时、有条件复工复产, 坚决防止发生聚集性传染事件和质量安全事故; 2. 构建疫情防控机制、编制专项防控方案是房屋市政工程项目复工复产的必要条件, 要通过建立“一人一档”健康管理制度、封闭管理施工现场、复工前安全隐患排查等措施, 统筹指导工程项目疫情防控和质量安全管控; 3. 重点排除危险性较大分部分项工程、脚手架等模板支撑体系、起重机械设备、深基坑工程施工、城市轨道交通工程施工等方面的安全隐患, 列出安全和质量问题(缺陷)隐患清单, 制定可靠的整改方案, 及时采取有效措施消除隐患, 坚决遏制质量安全事故; 4. 地方各级住房和城乡建设主管部门及有关部门要加强对复工复产保障政策的解读、细化和落实, 支持建筑业企业依法享受税收、成本、金融、保险等优惠政策。 	中性

数据来源: 国家政府网站, 中房研协整理

2. 政策小结及重点政策解读

(1) 政策小结

在中央和地方积极应对、充分发挥体制优势的情况下, 3月份我国国内疫情已基本得到控制。在对疫情保持高度警惕的同时, 中央着力于通过更加积极的财政政策和更加灵活有度的货币政策为加快推动企业复工复产、经济运行回归正常轨道提供支持, 主要包括减税降费、财政补贴、释放银行资金流动性、进一步引导实体经济融资成本降低等举措。在房地产方面, 本月国家财政部、中国人民银行、银保监会等机构再次发声, 继续坚持“房住不炒”定位, 国家发改委在《北京市通州区与河北省三河、大厂、香河三县市协同发展规划》中明确提出, “严控房地产无序开发, 坚决摒弃以房地产开发为主的发展方式, 制定更加严格的房地产项目准入条件和年度开发总量约束机制”, 充分体现了当前中央对房地产的态度, “房住不炒”的底线不容逾越。

2020年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年, 在一季度经济受到疫情冲击面临较大的下滑压力、部分地方政府财政赤字持续扩大导致支持经济社会发展的能力减弱的情况下, 叠加疫情国际蔓延迅速、世界经济系统不稳定性加剧等因素, 中央要进一步加大逆周期调节力度, 加快逆周期调节实施, 进一步加强并落实对地方的财政支持, 对受疫情影响严重、需求紧迫的地区给予必要的政策

倾斜，稳定和助推地方社会经济恢复健康发展，以确保全年经济社会发展目标的实现。

(2) 重点政策解读：国务院将部分用地审批权下放至省级政府

3月12日，国务院印发《关于授权和委托用地审批权的决定》（以下简称《决定》），提出要在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，进一步深化“放管服”改革，改革土地管理制度，赋予省级人民政府更大用地自主权。《决定》内容主要包括两点：

第一，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。对国务院批准土地利用总体规划的城市在建设用地区域范围内，按土地利用年度计划分批次将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；对在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；

第二，试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。对土地管理法第四十四条第二款规定的永久基本农田转为建设用地审批事项，以及第四十六条第一款规定的永久基本农田、永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的、其他土地超过七十公顷的土地征收审批事项，国务院委托部分试点省、自治区、直辖市人民政府批准。首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限1年。

在理解《决定》内容之前，我们首先需要明确两点，第一，关于“永久基本农田”，2017年，我国实际划定永久基本农田保护面积15.50亿亩，2018年2月，国土资源部印发《关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》，提出以守住永久基本农田控制线为目标，巩固永久基本农田划定成果，完善保护措施，提高监管水平，确保到2020年，全国永久基本农田保护面积不少于15.46亿亩，即意味着永久基本农田位置已基本确定；第二，关于永久基本农田和农用地转为建设用地审批权，在《决定》出台之前，永久性基本农田转化为建设用地和永久性基本农田以外的一般农用地超过七十公顷的土地征收审批事项均由国务院批准，审批权限高，审批流程复杂，这就往往导致审批时间过长，部分土地用途调整无法跟上地方经济发展需要。

《决定》第一个要点是将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。我国政府有明确的分级制度，一般而言，省级政府比中央政府更了解地方信息。将既定永久基本农田范围以外的农用地转为建设用地审批事项授权由国务院下放至省级政府，提升了省级政府的自主权，有助于省级政府统筹规划，有效提高农用地的利用效率和与地区发展需求的匹配度，加快项目落地，推动城乡一体化进程等。由于城市等级的存在，政策资源往往优先向省会城市倾斜，客观上有助于推动都市圈的建设。

《决定》第二个要点是试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准，首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限为1年。这一项具有较大的突破性。2008年中共十七届三中全会提出“永久基本农田”概念时，将其定义为“无论什么情况下都不能改变其用途，不得以任何方式挪作它用的基本农

田”，过去我国对永久基本农田也一直实行严格保护，此次《决定》提出试点将永久基本农田转为建设用地审批权下放，即意味着在利用永久基本农田方面开了一道口子，这有助于城市扩容，进一步提升中心城市吸引力。事实上，随着我国城市化进程的加快，城市经济发展状况与建设用地分配指标不匹配问题日益突出，一些中心城市不得不面临土地供不应求、发展空间受限、房价持续快速上涨等问题。从政策试点省份来看，涵盖了京津、长三角三省一市、珠三角广东省和西部重镇重庆，是中国最具经济活力的重点发展区域，一方面，体现了上述地区发展需求强烈，人地矛盾突出，用地需求较大；另一方面，试点地区大多数经济基础较好、产业结构较为完善，能够有效为改革的顺利开展、服务的后续评估、监管的多维落实提供组织、资金、技术等各个方面的保障，促使改革落到实处，起到较好的示范作用。随着政策的落地执行，上述省份将获得更多土地发展空间，吸引更多人口，经济增长潜力进一步提升。

三、 地方政策：供给、需求两端发力，人才/落户政策成焦点；；行业困境及财税压力下，不断尝试放松房地产政策

1. 政策跟踪

(1) “供给侧”政策

省/自治区/ 直辖市	时间	主题	主要内容	政策调性
广东	3月3日	深圳市：《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）》	下列满足房屋结构安全、消防安全和地质安全条件的房源可以筹集作为人才住房和公共租赁住房，并向符合条件的对象进行供应：住宅或商务公寓；商业用房按规定改建成的租赁住房；城中村房源；经依法处理后的没收类违法建筑；其他社会存量用房。	宽松
	3月4日	广州市：《关于印发广州市坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战努力实现全年经济社会发展目标任务若干措施的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 推动分区分级精准复工复产。各区要采取有力举措，积极推动企业全面复工复产，落实企业防控主体责任； 2. 加大金融支持力度。用好国家专项贷款优惠政策，协助更多疫情防控重点保障企业获得国家政策支持； 3. 进一步减税降费。对受疫情影响的“定期定额”户，结合实际情况合理调整定额，或简化停业手续。2020年3月1日至5月31日，小规模纳税人增值税征收率由3%降至1%。对生产经营困难、符合延期缴纳税款条件的，由企业向税务部门申请办理延期缴纳，延期缴纳期限最长不超过3个月。对受疫情影响企业，缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的，免征2020年1月至3月房产税、城镇土地使用税； 4. 加大土地出让力度，完善供地方式，优先保障市重点建设项目用地指标，实现精准供地。新出让土地可在签订出让合同时约定分期缴纳土地出让金价款，一个月 	宽松

			<p>内缴纳 50%，余款分期缴纳，缴款期限最长不超过一年；</p> <p>5. 促进房地产市场平稳健康发展。优化完善商品房预售款监管，允许房地产开发经营企业凭商业银行现金保函，申请划拨商品房预售款专用账户资金。加大住房租赁市场扶持力度，加快拨付对住房租赁企业的奖补资金。</p>	
3月4日	东莞市：《关于进一步优化新建商品住房销售价格申报管理的通知》		<p>1. 自 2020 年 3 月 5 日起，市发展改革局不再受理新建商品住房销售价格备案申报，开发企业向市住房城乡建设局申请办理商品住房项目的预售许可证时，在提交的预售方案中进行新建商品住房销售价格首次申报；</p> <p>2. 在取得商品住房项目的预售许可证或现售备案证书后，应在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋申报价格，严格按照明码标价格式要求对外销售，实际成交价格不得高于申报价格，也不得低于申报价格的 90%；</p> <p>3. 取得预售许可证或现售备案证书 180 天后，开发企业可以向市住房城乡建设局申请对未售出房屋的申报价格进行调整，调高幅度不超过 5%，调低幅度不限；</p> <p>4. 商品房销售明码标价实行一套一标。</p>	宽松
3月6日	广州市：抓好疫情防控期“三旧”用地报批审批 助力企业复工复产		<p>1. 提高审批效率。切实缩短审批时限，将“三旧”用地报批工作中法定办结的 38 个工作日时限压缩到 20 个工作日；</p> <p>2. 强化线上服务。加大对“广东省土地管理与决策支持系统‘三旧’改造审批子系统”的宣传力度，大力推行市、区线上审批服务；</p> <p>3. 开展摸查收集各区 2020 年拟上报“三旧”用地报批情况及报批工作存在困难的相关工作，针对性制定政策宣传和业务培训指导计划。</p>	宽松
3月6日	广州市：《关于进一步做好疫情防控期间规划和自然资源保障服务工作的通知》		<p>1. 对于已签订出让合同，但因疫情影响受让人未能按期履行交地、动工、竣工土地出让合同义务的，疫情持续期间不计入违约期，受让人应在省疫情结束后 6 个月内申办顺延交地、动工、竣工土地出让合同履行期限；</p> <p>2. 疫情防控期间需办理《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》延期使用手续的，可在省疫情结束后 30 日内申请办理延期使用手续，不受证件使用有效期届满前 30 日申请的限制；</p> <p>3. 通过网络、自助终端等，推行不动产登记业务“网上办、权证邮寄、不见面”，强化“一窗受理、一网通办”措施落实。</p>	宽松
3月24日	深圳市：《关于房地产开发经营业务		<p>1. 企业销售未完工开发产品的企业所得税计税毛利率：开发项目位于深圳市辖区内的，计税毛利率为</p>	宽松

		企业所得税计税毛利率等有关问题的公告》	15%，属于经济适用房、限价房和危改房的，计税毛利率为 3%； 2. 企业发生开发产品视同销售行为，采取按开发产品成本利润率的方法确认利润时，开发项目位于深圳市辖区内的，成本利润率为 15%。	
	3 月 27 日	珠海市：《关于应对疫情缓征城市基础设施配套费的通知》	3 月 19 日起至疫情防控期结束后 3 个月内，房地产开发项目城市基础设施配套费可延期 3 个月缴纳。	宽松
	3 月 30 日	深圳市：《关于应对新冠肺炎疫情支持房地产中介行业复工复产的通知》	1. 鼓励房地产中介机构及从业人员充分利用 VR 及电子签名等技术手段，开展线上委托、看房、交易等服务，各类线上服务活动应严格遵守我市房地产经纪、租赁活动相关管理要求； 2. 疫情原因导致二手房委托、买卖、租赁合同无法如期履行的，鼓励合同各方友好协商，妥善解决； 3. 我市物业服务企业及人员应为业主或租户办理相关手续提供必要便利，不得以不正当理由阻扰符合条件的房地产中介机构及从业人员开展正常业务活动。	中性
吉林	3 月 4 日	吉林省：《关于应对疫情影响支持服务业健康发展的若干政策举措》	1. 全面落实国家税收扶持政策，加大城镇土地使用税、房产税、增值税等减免力度；免征中小微企业部分社会保险，缓缴经营严重困难企业部分社会保险，减征符合条件的单位医疗保险费用； 2. 延期缴纳土地出让金，企业可凭土地成交确认书等证明文件先行办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证； 3. 允许房地产企业、建筑业企业以银行保函、工程担保机构保函、工程保证保险方式缴纳农民工工资保证金、工程质量保证金等各类保证金； 4. 优化商品房预售资金监管，最高监管比例不超过应监管额度的 5%；暂退部分旅游服务质量保证金。	宽松
	3 月 23 日	长春市：《关于有效应对疫情支持房地产开发企业共克时艰的政策措施》	1. 房企新申办商品房预售许可证，有地下室的标高正负零即可办理，无地下室的地上 2 层即可办理； 2. 诚信经营的房企，新建或续建项目可提取监管账户 50% 的资金用于工程建设。新售商品房暂停监管； 3. 四级和暂定资质房企资质证书有效期为 2020 年 1 月 25 日至 6 月 30 日之间的，有效期顺延至 2020 年 6 月 30 日。	宽松
湖南	3 月 9 日	长沙市：《关于有效降低疫情影响稳定经济运行调整长沙市城市基础设施配套费征缴相关事项的通知》	建设项目在报建环节应缴纳的城市基础设施配套费，经建设单位申请，主管部门同意之后，房地产开发项目可以在办理预售许可证前缴纳，除此之外的其他建设项目自申请核费完成之日起三个月内缴纳。	宽松
	3 月 13 日	湘潭市：《关于应	1. 开发企业在项目建设过程中，因疫情影响不能按	宽松

		对新冠肺炎疫情促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》	<p>时履约的，可合理顺延施工合同工期和交房期限；对疫情期间正在挂牌出让的土地，经市人民政府批准，可中止或终止交易，中止后恢复挂牌的，相应时间节点可依次顺延；</p> <p>2. 疫情防控期间，对于房地产开发贷款不得盲目抽贷、断贷、压贷，合理稳定房地产开发企业资金流动性，避免房地产开发企业出现资金链断裂风险；落实差别化住房信贷政策，推动个人购房贷款线上申请和审批，为个人购房提供优质金融服务；</p> <p>3. 疫情防控期间，对资信等级优良的开发企业，可适当调整预售许可形象进度标准，但最低形象进度不低于正负零；商品房预售资金监管部门可依据企业申请，适度提高预售资金拨付比例；探索推行银行保函抵顶一定比例的商品房预售监管资金，有效化解开发企业资金压力；</p> <p>4. 对确有特殊困难而不能按期缴纳税款的企业，由企业申请，依法办理延期缴纳税款，最长不超过3个月；对因疫情原因，导致企业发生重大损失，正常生产经营活动受到重大影响，缴纳城镇土地使用税、房产税确有困难的企业，可申请减征或者免征城镇土地使用税、房产税，经核准，依法予以减免。</p>	
	3月30日	岳阳市：《岳阳市有效应对新冠肺炎疫情促进中心城区房地产市场平稳健康发展的十条措施》	<p>1. 对受新冠肺炎疫情影响严重、到期还款困难的房地产开发企业，鼓励各银行业金融机构展期或续贷，加强和优化金融服务，不盲目抽贷、断贷、压贷；</p> <p>2. 对取得商品房预售许可证、预抵押到位的房产开发项目，及时发放个人住房公积金贷款；</p> <p>3. 对房地产开发企业已办理了用地不动产登记且领取了建设工程规划许可证、施工许可证，投入开发的资金达到工程建设总投资的25%以上，且多层建筑工程进度达到设计形象进度的三分之一及以上、高层建筑工程进度达到设计形象进度的四分之一及以上的楼栋，可办理《商品房预售许可证》(装配式建筑的形象进度要求不变)。纳入失信企业名单的除外；</p> <p>4. 暂停办理市中心城区定向限价商品住房新项目立项审批和开发建设。暂停市中心城区商品住房价格监制，实行备案制度。</p>	宽松
青海	3月9日	青海省：《关于有序推动企业复工复产促进行业健康发展的通知》	<p>1. 实行“线上+线下”相结合的商品房销售模式，尽快全面恢复商品房销售和中介机构经营业务；</p> <p>2. 房地产开发企业因疫情影响确无法按时履行商品房买卖合同义务的，可适当延长商品住房交付期限3至6个月，具体延长期限由双方协商后确定；</p> <p>3. 各地房地产主管部门按照《青海省房地产开发企业信用评价管理办法》的规定，及时为信用良好的房地产开发企业核拨相应比例的预售监管资金；</p>	宽松

			<p>4. 受新冠肺炎疫情影响的企业，可缓缴住房公积金，缓缴期间缴存时间连续计算，不影响职工正常提取和申请住房公积金贷款。企业申请缓缴时，应当和职工进行充分协商，并制定企业缓缴和补缴方案。受疫情影响的职工在 6 月 30 日前不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理；</p> <p>5. 实行封闭管理，严格按照有关规定落实建筑工人实名制，尽量减少各施工作业面交叉流动，最大限度减少施工现场人员外出流动；</p> <p>6. 认真贯彻落实国家有关财税、金融、社保等支持政策，指导企业用足用好延期缴纳或减免税款、阶段性缓缴或适当返还社会保险费、减免房屋租金、加大职工技能培训补贴等优惠政策。</p>	
内蒙古	3 月 12 日	内蒙古：《关于新冠肺炎疫情期间房产税和城镇土地使用税减免政策的公告》	<p>1. 自 2020 年 1 月 1 日起至我区新冠肺炎疫情解除当月止，对交通运输和邮政业、住宿和餐饮业、居民服务和其他服务业、文化体育和娱乐业、教育、卫生和社会工作、旅游（包括旅行社及相关服务、游览景区管理两类）等行业的中小企业，免征房产税和城镇土地使用税；</p> <p>2. 除上述行业外，其他行业的中小企业受新冠肺炎疫情影响发生重大损失、正常生产经营活动受到重大影响，缴纳房产税和城镇土地使用税确有困难的，也可以依法申请。</p>	宽松
海南	3 月 13 日	海南省：《关于进一步加强宅基地审批管理的通知》	<p>1. 坚持一户一宅，农村居民符合条件的可申请一处宅基地，面积不得超过 175 平方米；</p> <p>2. 积极探索闲置宅基地及农房盘活利用方式。支持农户或集体经济组织在不丧失农户房屋所有权和宅基地使用权的前提下，以自主经营、合作经营、委托经营等方式，利用闲置宅基地和农房依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。</p>	紧缩
北京	3 月 15 日	北京市：《关于进一步做好疫情防控期间住房租赁服务管理的通知》	<p>1. 在确保疫情防控的基础上，允许经审查后的住房租赁企业从业人员进入社区开展业务，各住房租赁企业根据业务需求，筛选指定出符合疫情防控要求且已到社区报到的从业人员，每个小区限报 1 名；</p> <p>2. 从业人员开展房源推广带看，应严格执行社区疫情防控要求；</p> <p>3. 加强承租人疫情防控管理，确保新签约承租人顺利入住并纳入社区防控体系；</p> <p>4. 强化企业主体责任，确保疫情防控措施落实到位。</p>	中性
山东	3 月 15 日	济南市：《关于促进济南绿色建筑国际产业园发展十条政策》	<p>1. 先行区直管区范围内新开工绿色建筑比例达到 100%，绿色建材应用比例不低于 50%；</p> <p>2. 在中央和省、市奖励资金基础上，对符合二星级及以上绿色建筑标识的项目，将按济南市奖励标准给予建设单位 1:1 的配套奖励；对于取得绿色建筑标识</p>	宽松

			<p>的既有建筑节能改造项目，达到三星级标准的，将按100元/平方米标准进行奖补，单个项目最高奖补200万元；同时鼓励建立以绿色建筑技术研究为重点攻关方向的国家级和省级工程(重点)实验室及工程(技术)研究中心，除省、市财政奖励600万元、300万元奖励；</p> <p>3. 对以出让方式供地的符合二星级及以上标准的绿色建筑项目，房地产开发用地（包含商服用地和商品住宅用地）可按起始价的50%确定竞买保证金，按照成交价的20%缴纳定金；其他用地原则上可按起始价的20%确定竞买保证金，出让合同签订后一个月内缴纳至土地出让价款的50%，用地单位出具承诺书后，余款可按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过一年并支付相应利息。</p>	
河北	3月16日	河北省：《关于建立“五证齐全”商品房项目发布制度的通知》	<p>1. 各地要在房地产开发项目取得《商品房预（销）售许可证》后，及时将项目详细信息、预（销）售许可信息、楼盘表信息等对外发布；</p> <p>2. 各地住房和城乡建设局（住房保障和房产管理局）要在单位官方网站显著位置开辟“五证齐全”商品房项目专栏，及时、准确对外发布所有在售项目的相关信息，并添加检索功能，方便群众进行查询；</p> <p>3. 新取得《商品房预（销）售许可证》的项目，信息发布时间要在10日内完成。</p>	紧缩
江苏	3月19日	江苏省：全省推广“交房（地）即发证”不动产登记模式	<p>1. 各地不动产登记机构与税务部门要加强协同配合，综合运用“互联网+不动产登记”、网上核税缴税、移动服务车、移动办证设备等互联网与智能化技术，提升服务水平，为企业和群众办事提供方便；</p> <p>2. 在“交房（地）即发证”服务过程中，要加大不动产登记电子证照应用。不动产权利人可自行选择领取纸质证书或是电子证照，作为抵押权人的银行等金融机构应为其颁发不动产登记证明电子证照，在联动办理相关业务时应推动通过查验申请人电子证照办理；</p> <p>3. 除新建商品房外，鼓励各地结合实际，将人才房、苏北地区农民群众住房条件改善房以及符合条件的用地等纳入“交房（地）即发证”范围；除不动产权证书、不动产登记证明外，鼓励各地不动产登记机构现场联动办理水、电、气、电视、网络等业务。</p>	中性
陕西	3月20日	宝鸡市：《宝鸡市住建行业坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战稳企业稳民生稳发展若干措施》	<p>1. 对受疫情影响面临暂时性生产经营困难，无力足额缴纳社会保险费的企业，可缓缴养老保险、失业保险和工伤保险费，缓缴期最长6个月。缓缴期间参保职工个人权益不受影响；</p> <p>2. 各银行机构要压降成本费率，对受疫情影响还款确有困难的中小企业，通过适当下调贷款利率、完善续贷政策安排、延长还款期限、增加信用贷款和中长期贷款</p>	宽松

			等方式给予支持，特别是批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游、“三农”领域等，金融机构不得随意抽贷、断贷、压贷、罚息。	
重庆	3月24日	重庆市：实施土地出让预告制度	<ol style="list-style-type: none"> 1. 预告制度主要针对年度供地计划内基本达到供地条件，可能存在部分整治收尾工作暂未完毕，但一段时期内即可推向市场的地块； 2. 预告的信息主要包括地块规模、容积率等规划条件； 3. 预告发布后，有用地意向的企业可通过公告的联系人信息直接联系土地整治机构，开展商务谈判，达成意向后即可提出正式公告申请。 	宽松
贵州	3月31日	贵阳市：《关于进一步加强商品房购房首付、网签、过度营销等销售行为监管的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在购房首付方面，严禁房地产开业企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，不得为购房人垫付首付款或采取首付分期等其他方式变相垫付首付款，不得通过任何平台和机构提供首付融资，不得以任何形式诱导购房人进行融资支付首付款，不得组织“众筹”购房； 2. 商品房销售价格方面，则要求房地产项目依法依规一次性公开全部销售房源，严格按照申报价格明码标价销售，严格执行明码标价、一房一价制度，不得擅自调整住宅预售许可证可申报价格，严禁使用返券、返卡、返现金等手段过度营销，促销赠送物品的，物品价值严格控制在合理比例范围内； 3. 在商品房销售合同网签方面，要求房地产开业企业及中介机构应当自销售合同签订之日3日内将销售合同报送主管部门备案登记，主管部门应推行电子政务，及时进行网上备案； 4. 对拒不整改、屡教不改的房地产开业企业，住建部门将视情节严重情况，报请贵阳市委市政府列入黑名单；对涉嫌犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任，直至清出贵阳市房地产市场。 	紧缩

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(2) “需求侧”政策

省/自治区/直辖市	时间	主题	主要内容	政策调性
天津	3月2日	天津市：《天津市支持重点平台服务京津冀协同发展的政策措施(试行)》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合天津产业发展定位的北京转移来津项目，其职工符合“海河英才”行动计划落户条件的，直接办理落户；在企业工作满1年及以上的其他全日制本科及以上学历职工，并在津缴纳社会保险的，不受年龄限制，可在津落户；项目落地即可申报战略性新兴产业领军企业，被认定后按照“企业提名单、政府接单办”办理落户；30周岁及以下的高职毕业职工，可在津落户； 	宽松

			2. 符合天津产业发展定位的北京转移来津项目，其在职职工户籍迁入本市的，按照本市户籍居民政策购房；其在职职工户籍暂未迁入本市且家庭在津无住房的，按照外地户籍居民购房套数政策执行，项目转移至本市后，职工即可购房，但所购住房须在取得不动产权证满3年后方可上市转让。	
	3月12日	天津市：《关于优化调整技能型人才引进工作的通知》	为深入实施“海河英才”行动计划，加快集聚技能型人才，支持我市“一基地三区”建设，现将技能型人才引进落户条件调整为： 1. 高等职业院校毕业、在本市用人单位就业，符合下列要求之一：①不超过30周岁；②具有高级职业资格或在津工作满1年，不超过35周岁；③具有技师职业资格，不超过40周岁；④具有高级技师职业资格，不超过50周岁； 2. 中等职业学校毕业、在津工作满1年，符合下列要求之一：①具有高级职业资格，不超过35周岁；②具有技师职业资格，不超过40周岁；③具有高级技师职业资格，不超过50周岁。	宽松
	3月26日	天津市：《天津市创业房租补贴管理办法》	1. 法定劳动年龄内，符合下列条件之一的创业者，在津租赁房屋或工位创办企业或个体工商户（以下简称“创办企业”）的，自企业注册成立之日起1年内可申请享受创业房租补贴：本市全日制普通高等院校在校生（含休学）；全日制普通高等院校（含港澳台）毕业后5年内的毕业生；在津落户5年内的“海河英才”人员；留学回国5年内人员；国家级或市级创业大赛近5年内获奖人员；我市近5年内认定的“项目+团队”成员； 2. 创业者租赁房屋或工位正常生产经营的，给予其创办企业最长2年房租补贴，具体标准为：租赁房屋创业的，每月1000元。在此基础上，每带动1人就业（签订1年以上劳动合同并按规定缴纳社会保险费，下同），每月再增加500元。每月最高2500元。租赁工位创业的，每月300元。在此基础上，带动1人以上就业，每月再增加300元。每月最高600元。	宽松
	3月30日	天津市：《关于公布2020年度天津市居住证积分落户总量控制指标的公告》	2020年天津市居住证积分落户不设总量限制，每一期将根据最低积分落户分值线，确定拟落户名单。	宽松
北京	3月5日	北京市：《关于进一步加强住房公积金个人住房贷款审核有关问题的通	1. 贷款初审人员在受理贷款申请时，应通过北京市婚姻登记系统联网审核申请人婚姻关系情况，进一步加强借款申请人婚姻关系审核，审核结果截图作为电子档案留存。对于系统联网反馈结果和借款申请人提	紧缩

		知》	<p>供的婚姻关系凭证不一致的，以婚姻关系登记时间距办理贷款时间近的婚姻情况为准；对于无查询结果的，应严格审核借款申请人提供的婚姻关系凭证。贷款复审人员须对初审人员的查询结果进行复核；</p> <p>2. 对申请贷款时弄虚作假、提供虚假材料、隐瞒真实情况等对贷款审核结果产生影响的职工，一经发现，将个人信息记入管理中心不良信息库，并自违规行为发现之日起 5 年内不受理其贷款申请。</p>	
广东	3月5日	广州市：《广州市集体户口管理规定》审议通过	<p>1. 普通高等学校、中等职业学校（含技工院校）根据国家招生计划招收录取的全日制普通学历教育的非广州户籍学生，可以申请迁入学校学生集体户口；</p> <p>2. 已由设立工作单位集体户口的国家机关、各类企事业单位录用或者聘用，符合广州市入户条件或者有广州市户口，但无合法住宅类房屋以及可以投靠的直系亲属的人员，可以申请迁入工作单位集体户口；</p> <p>3. 符合广州市入户条件或者有广州市户口，但无合法住宅类房屋以及可以投靠的直系亲属，在各级人才服务中心、人力资源市场签订人事代理、户口代理合同的人员，可以申请迁入人力资源市场集体户口；</p> <p>4. 符合广州市入户条件或者有广州市户口，但无合法住宅类房屋以及可以投靠的直系亲属，且属于引进人才入户、积分制入户和政策性入户及其他入户的人员，可以申请迁入相应的政府公共集体户口；</p> <p>5. 在本市亲戚朋友家庭居民户口搭户的人员，可以依条件申请迁入工作单位集体户口、人力资源市场集体户口、政府公共集体户口。家庭居民户口的户主以及其直系亲属迁出时，搭户人员应当一并迁出。</p>	宽松
	3月16日	汕头市：实施引进博（硕）士三年行动计划	<p>1. 从 2020 年起，实施引进博（硕）士三年行动计划，集中引进 1000 名全日制博士研究生和 3000 名全日制硕士研究生，充实到高校、企事业单位；</p> <p>2. 在引进全日制博士研究生方面：（1）要求博士研究生年龄一般不超过 40 周岁；博士后出站人员年龄一般不超过 45 周岁。特别优秀或紧缺的，年龄可适当放宽；（2）市属事业单位、国有企业引进对象工资福利待遇分别按事业单位、国有企业有关规定执行，年工资福利待遇不足 35 万元的（不含省市住房补助、生活补贴，试用期内按 80% 计算），不足部分由市场补足；（3）对于试用期满并考核合格，在我市缴交社会保险满 1 年的，市给予每人一次性 9.6 万元住房补助和 4.8 万元生活补贴；（4）引进对象配偶原有工作单位并愿意在汕头市就业的，由市人设局协调安排，引进对象子女入学入托，由属地教育部门优先就近安排到属地优质公办学校就读；（5）引进对象同时享受广东省有关人才政策，并根据《汕头市高</p>	宽松

			<p>层次人才认定办法》，引进对象一经聘用自动认定为 B 类人才，发放汕头人才“金凤卡”，享受高层次人才“一站式”52 项便利服务；</p> <p>3. 在引进全日制硕士研究生方面：（1）要求年龄一般不超过 35 周岁。特别优秀或紧缺的，年龄可适当放宽；（2）工资福利待遇按所在单位同等职级人员标准执行，市给予每人一次性 3 万元住房补助和 2 万元生活补贴；（3）引进对象同时享受广东省有关人才政策。</p>	
3 月 17 日	广州市白云区： 《关于白云区完善人才政策的通知》	<p>1. 纳入政策的范围与对象：持有广州人才绿卡；持有白云区“云聚英才卡”；在白云区辖内的大专院校（高校、中职技工学校）学习连续满一年；在白云区工作连续满一年，具备中级或以上专业技术职称、或具有大专及大专以上学历、或在白云区注册企业担任中高级管理职务；</p> <p>2. 对持有广州人才绿卡、白云区“云聚英才卡”的各类人才，提供落户服务。对持卡人及其配偶、未独立生活的子女开设绿色通道，简化程序，优先办理户口迁入我区；</p> <p>3. 对持有广州人才绿卡、白云区“云聚英才卡”的各类人才，提供入学服务。持卡人子女享有参与我区属公办幼儿园电脑派位的资格；在区属义务教育公办学校满足地段生有剩余学位的前提下，优先安排区属公办优质学位，同时安排专员全程跟进入学服务；</p> <p>4. 对持有广州人才绿卡、白云区“云聚英才卡”的各类人才在本市没有住房，在我区有居住需求的，可申请租住我区人才公寓；</p> <p>5. 上述人才在白云区江高、人和、太和、钟落潭四镇范围内享受广州市户籍居民同等待遇。</p>	宽松	
3 月 18 日	佛山市：《关于新冠肺炎疫情期间优化优粤佛山卡 T 卡申领工作的通知》	<p>1. 具有中专学历或大专学历或国家职业资格四级（中级工）证书或国家职业资格五级（初级工）证书的人才可申领优粤佛山卡 T 卡，其他人才按照《佛山市人民政府关于印发优粤佛山卡服务管理暂行办法的通知》（佛府〔2019〕13 号）申领优粤佛山卡 A 卡、B 卡、C 卡；</p> <p>2. 优化 T 卡申领流程，即申请即受理。</p>	宽松	
3 月 30 日	江门市：《江门市住房公积金管理委员会关于江门市住房公积金个人住房贷款管理办法》	<p>1. 申请个人住房贷款须同时具备下列条件：持有有效的身份证件，且有完全民事行为能力；已在贷款申请前 6 个月连续缴存住房公积金，且申请贷款时住房公积金账户应处于正常缴存状态；有购房合同；已按规定的比例交纳首期购房款；具有稳定的职业和收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力；借款申请人（含共同申请人，下同）和购房合同中的购房人一致；借款申请人家庭（包括借款申请人、配偶及未成年</p>	宽松	

			子女，下同) 没有未结清的住房公积金贷款本息; 2. 借款申请人可享受的住房贷款额度为借款申请人公积金账户缴存余额的一定倍数, 但不得高于我市最高贷款额度; 3. 借款申请人距法定退休年龄剩余年限在 5 年以内, 借款申请人家庭没有在我市利用住房公积金贷款购买过住房, 具有贷款偿还能力且信用良好的, 贷款期限最长可延长 5 年, 但不得超过江门市住房公积金管理委员会确定的最长贷款期限。	
四川	3 月 10 日	泸州市: 《泸州市合力应对疫情影响鼓励农民工在泸置业发放置业补助实施细则》	1. 置业补助对象包括符合条件的农民工、退役军人、高校毕业生和外地来泸就业创业人员以及购买标准化厂房的领办企业; 2. 购买自住住房按照购房款总额(凭增值税发票注明的价税合计金额)一定比例一次性给予置业补助, 在 2020 年 3 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日购买的, 补助比例为 3%; 在 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日购买的, 补助比例为 2%; 在 2021 年 3 月 1 日至 2022 年 2 月 28 日购买的, 补助比例为 1%。置业补助实施期内, 购房人合计申请自住住房置业补助最高限额 5 万元; 3. 购买一手车位(车库), 在 2020 年 3 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日购买的, 一次性给予 3000 元/个补助; 在 2020 年 9 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日购买的, 一次性给予 2000 元/个补助; 在 2021 年 3 月 1 日至 2022 年 2 月 28 日购买的, 一次性给予 1000 元/个补助。置业补助实施期内, 购房人合计申请置业补助的车位(车库)最高限额 3 个; 4. 在 2020 年 3 月 1 日至 2022 年 2 月 28 日期间, 我市农村居民(不含征地拆迁转移人口和机关事业单位编制人员)在中心城区建设用地范围内购买新建商品住房且转为城镇户口的, 另外一次性给予每人 2 万元、每户不超过 10 万元置业补助。	宽松
	3 月 28 日	成都市: 《深化川渝合作推动成渝地区双城经济圈住房公积金一体化发展合作备忘录》	建立了跨区域转移接续和互认互贷机制, 职工在成渝地区间转移住房公积金的, 由“两地跑”变为“一地办”, 办理时间由 1 个月压缩为 2~3 个工作日。	宽松
江苏	3 月 6 日	江苏省: 《关于推动博士后工作高质量发展的意见》	1. 实施万名博士后集聚计划。每年引进培养 2000 名海内外优秀博士后人才, 用 5 年时间集聚培养博士后人才 10000 名; 2. 扩大外籍博士后招收规模, 鼓励设站单位与国外一流高校和科研机构联合招收和培养外籍博士后。将引进的 40 岁以下在国(境)外高水平大学或中国境内高校从事博士后研究的外国青年人才列为外国高端	宽松

			人才 (A 类) 范围; 3. 对申请进入企业博士后科研工作站、中国 (江苏) 自由贸易试验区企业类博士后设站单位的博士后, 年龄可放宽至 40 周岁; 4. 各地、各单位要采取更加灵活的方式, 加大引进力度, 更大范围汇聚省内外各类优秀博士后人才到我省就业创业。对引进或出站后留在江苏工作的博士后, 可由用人单位或地方财政给予适当的生活补贴, 享受地方高层次人才政策。	
	3 月 19 日	苏州市: 《市政府关于调整人才落户相关政策的通知》	1. 有来苏就业意愿并符合以下条件之一的人员, 在人事档案转入后可申请办理落户: 在国 (境) 外取得学士及以上学位并取得国家教育部学历学位认证的留学人员; 具有全日制本科学历及学士学位以上人员; 具有高级专业技术职称的人员。以上人员中博士研究生、正高级专业技术职称人员年龄不超过 55 周岁, 硕士研究生、副高级专业技术职称人员年龄不超过 50 周岁, 本科学历人员年龄不超过 45 周岁; 2. 在苏就业并按规定缴纳社会保险的以下人员, 在人事档案转入后可申请办理落户: 具有硕士研究生学历或硕士学位及以上 (含留学人员)、高级专业技术职称、国家职业资格 (职业技能等级) 一级条件之一的人员; 具有本科学历 (含留学人员)、中级专业技术职称、国家职业资格 (职业技能等级) 二级条件之一的人员, 年龄不超过 45 周岁; 3. 具有大专学历或国家职业资格 (职业技能等级) 三级, 年龄不超过 35 周岁, 在苏稳定就业并在申报单位连续缴纳 (不含补缴) 社会保险 6 个月以上的人员, 在人事档案转入后可申请办理落户。	宽松
上海	3 月 19 日	上海市: 《关于做好 2020 年上海高校毕业生就业工作若干意见的通知》	1. 鼓励本市用人单位特别是工业企业在落实新冠肺炎疫情防控主体责任的同时, 积极促进复工复产, 扩大人才市场需求, 吸纳更多高校毕业生就业; 2. 扩大 “大学生村官 (选调生)” “三支一扶” 等现有基层就业项目面向上海高校应届毕业生的招录规模; 3. 符合条件的高校毕业生可在本市认定的见习基地进行最长不超过 12 个月的就业创业见习。学员在见习期间可享受生活费补贴, 标准为当年城镇职工月最低工资标准的 80%; 4. 符合条件的本市高校毕业生可申请享受一次性求职创业补贴, 补贴标准为 1000 元。本市户籍的高校毕业生毕业 2 年内初次就业为灵活就业, 办理灵活就业登记手续并按规定缴纳社会保险费的, 可申请社会保险补贴, 补贴标准为按缴费当月职工社会保险缴费基数下限作为缴费基数计算的社会保险费的 50%,	宽松

			<p>补贴期限最长不超过 2 年。</p>	
海南	3 月 19 日	<p>三亚市：《三亚市人才住房租赁补贴和购房补贴服务指南》</p>	<p>1. 住房租赁补贴和购房补贴发放对象为 2018 年 5 月 13 日后新引进的人才：50 岁以下拔尖人才和其他类高层次人才；40 岁以下全日制硕士毕业生；35 岁以下全日制本科毕业生；35 岁以下具有中级专业职称、技师职业资格、执业医师资格或具有国家和本省已明确规定可聘任中级专业技术职务的执业资格人才；招商引资落地企业引进的高级经营管理人才；经省、市政府认定的其他人才；</p> <p>2. 住房租赁补贴标准为：拔尖人才住房租赁补贴 5000 元/月，购房补贴 6 万元/年；其他类高层次人才住房租赁补贴 3000 元/月，购房补贴 3.6 万元/年；硕士毕业生以及具有中级专业职称、技师职业资格、执业医师资格或具有国家和本省已明确规定可聘任中级专业技术职务的执业资格人才，住房租赁补贴 2000 元/月，购房补贴 2.4 万元/年；本科毕业生住房租赁补贴 1500 元/月，购房补贴 1.8 万元/年；</p> <p>3. 住房租赁补贴累计发放不超过 36 个月，即时受理即时发放；购房补贴累计发放不超过 3 年，即时受理，每年集中发放一次；已领取购房补贴的，不再发放住房租赁补贴。领取购房补贴前，已领取住房租赁补贴的，应扣除已领取的住房租赁补贴。</p>	宽松
广西	3 月 23 日	<p>玉林市：《玉林市本级购买新建商品房契税补贴政策实施细则》</p>	<p>1. 普通居民：购买新建商品房的按已缴契税为基数，3 月份进行商品房买卖合同备案的契税补贴比例为 50%，4 月份进行商品房买卖合同备案的契税补贴比例为 40%，5 月份进行商品房买卖合同备案的契税补贴比例为 30%。其中，购买新建商业及办公用房的，最高补贴不超过 1.5 万元；</p> <p>2. 在岗医护人员：购买新建商品住房的按照实际缴纳契税给予 100%同等金额补助。</p>	宽松
辽宁	3 月 25 日	<p>沈阳市：《关于调整住房公积金部分提取业务的通知》</p>	<p>1. 延长“房证未发”持《购房合同》提取时限。2019 年 12 月 31 日前，职工以现金或非住房公积金贷款购买我市自住商品房（以发票签发日期为准），尚未取得《不动产权证书》，且从未使用过住房公积金的，可持房产局“登记备案的购房合同”、“全额购房发票”等要件，申请提取本人及配偶住房公积金；</p> <p>2. 调整偿还商贷提取方式、额度。职工偿还购房商业贷款提取住房公积金，提取方式由原来的“比照现金购房一次性提取”和“按年还贷提取”两种方式，调整为“按年还贷提取”一种方式；提取额度由原来的“按年还贷提取，不超过本自然年按月还款合计金额”，调整为“按年还贷提取，不超过当期还款付息额（含当期提前部分还款额，不含因逾期产生的罚</p>	宽松

			息) ” ; 3. 提高租赁住房提取限额。调整租赁商品住房职工申请提取住房公积金限额, 职工家庭租赁商品住房提取住房公积金, 以承租房屋所在地为标准: 房屋坐落地址在沈阳市区的, 限额由 1200 元/月提高至 1400 元/月; 房屋坐落地址在 4 个县 (区、市) 的, 限额由 800 元/月提高至 950 元/月。	
重庆	3 月 26 日	重庆市合川区: 房交会期间购房契税金额补贴百分之五十	1. 3.27-5.10 期间, 成功购买商品、二手房、二手车位、商服用房和办公用房的, 给予契税金额 50% 的补贴 (契税补贴实行先征后补, 以购买商品、二手房、二手车位、商服用房和办公用房纳税人提供的契税完税凭证为依据), 首次产权交易的车位给予契税金额 100% 的补贴; 2. 针对参与新冠肺炎疫情防控工作的医务人员、公安干警、社区干部职工、物业服务人员等, 在此期间成功购买新建商品住房的, 在享受契税 50% 补贴的基础上, 凭单位出具的证明, 由开发企业再给予总房款 1% 的优惠。	宽松
浙江	3 月 31 日	嘉兴市: 《嘉兴市住房公积金缴存管理办法》	1. 建造、翻建自住住房提取住房公积金金额按建筑面积每平方米 1500 元计算, 大修自住住房提取额度按占地面积每平方米 1500 元计算; 职工及配偶在住房公积金缴存地无自有住房且租赁住房的, 可按每月 1500 元提取公积金支付房租, 每年可提取 18000 元。支付物业费提取公积金调整为按实支付, 取消 3200 元限额; 2. 购买新建商品住房的贷款期限最长为 30 年; 购买二手房的贷款期限最长为 30 年, 房龄加贷款年限不超过 50 年, 且不超过该住房土地使用年限; 建造住房的贷款期限最长为 30 年, 用作抵押物的住房房龄加贷款年限不超过 50 年, 且不超过该住房土地使用年限; 3. 住房公积金贷款额度应当同时符合下列限额标准: 不高于按照借款申请人住房公积金账户存储余额倍数的贷款限额, 实行存贷挂钩的, 应按规定留存账户余额且在贷款存续期间不允许提取; 不高于扣除规定比例首付款资金后剩余的房屋总价款; 不高于市公积金管委会确定的最高贷款限额; 建造自住住房的按揭不高于公积金管委会确定的贷款额度定额 20 万; 贷款额与提取额之和不得超过所购(建)房屋总价。	宽松

数据来源: 国家政府网站, 中房研协整理

(3) 住房保障政策

省/自治区/直辖市	时间	主题	主要内容	政策调性
山东	3 月 10 日	山东省: 《关于印	1. 到“十四五”末, 在确保完成 2000 年前建成的	中性

		发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》	<p>老旧小区改造基础上，力争基本完成 2005 年前建成的老旧小区改造任务，建设宜居整洁、安全绿色、设施完善、服务便民、和谐共享的“美好住区”；</p> <p>2. 制定《全省老旧小区改造提升技术导则》，分基础、完善、提升三类，对老旧小区和周边区域的改造内容进行丰富和提升。基础类改造主要是拆违拆临、安防、环卫、消防、道路、照明、绿化、水电气暖、光纤、建筑物修缮、管线规整等，突出解决基础设施老化、环境脏乱差问题；完善类改造主要是完善社区和物业用房、建筑节能改造、加装电梯、停车场、文化、体育健身、无障碍设施等；提升类改造主要是完善社区养老、托幼、医疗、家政、商业设施以及智慧社区等。由市、县（市、区）确定老旧小区改造标准；</p> <p>3. 按照不增加政府隐性债务、保持房地产市场平稳健康发展、培育形成相对稳定现金流、引入社会资本的原则，结合城镇低效用地再开发，在多元融资上下功夫，创新老旧小区及小区外相关区域“4+N”改造方式和融资模式。</p>	
广东	3月24日	广州市：《关于印发广州市发展住房租赁市场奖补实施办法的通知》	<p>1. 利用集体、国有建设用地建设普通租赁住房的，按建筑面积 750 元/平方米给予补贴，建设集体宿舍型租赁住房的，按建筑面积 800 元/平方米给予补贴；</p> <p>2. 商业、办公、工业、酒店用房等非住宅，经批准改造为普通租赁住房的，按建筑面积 500 元/平方米给予补贴，改造为集体宿舍型租赁住房的，按建筑面积 550 元/平方米给予补贴；</p> <p>3. 城中村租赁住房品质化提升、建筑面积合计不少于 2000 平方米且相对集中的项目，按建筑面积 300 元/平方米给予补贴；</p> <p>4. 闲置住房经品质化提升作为租赁住房，且建筑面积合计不少于 2000 平方米的项目，按建筑面积 350 元/平方米给予补贴；</p> <p>5. 环卫工人、公交司机等城市重要公共服务群体提供租赁住房，且租金接受政府指导的，按以下标准给予补贴：新建租赁住房的，按建筑面积 1000 元/平方米给予补贴；改造租赁住房的，按建筑面积 800 元/平方米给予补贴；实施品质化提升的租赁住房项目，按建筑面积 600 元/平方米给予补贴；</p> <p>6. 住房租赁企业将房源信息录入“阳光租房”平台，录入房源数量不少于 300 套（间）的，或建筑面积不少于 10000 平方米的，按 150 元/间给予奖励；</p> <p>7. 住房租赁企业、中介机构于 2019 年 1 月 1 日后通过“阳光租房”平台办理住房租赁合同备案，租期</p>	中性

			在 6 个月（含）以上的，按 150 元/宗的标准给予奖励。	
--	--	--	--------------------------------	--

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(4) “综合性”政策

省/自治区/直辖市	时间	主题	主要内容	政策调性
广西	3月1日	桂林市临桂区：《关于临桂区房地产企业扶持有关问题的批复》	<ol style="list-style-type: none"> 2020年2月24日起，房地产开发项目申报预售许可证的，其预售楼栋形象进度达到形象进度的10%时，可申请办理商品房预售许可； 2020年2月24日起，预售款监管资金留存由原来的15%降至10%，各项目商品房预售资金重点监管额度内的资金可提前释放50%，2020年2月24日以后申请预售许可的项目，预售资金重点监管额度依现行标准基础下浮50%； 2020年2月24日至6月30日止在临桂区辖区内购买新建商品房且缴纳契税及合同备案的，可享受全额契税补贴(购房合同水印码日期与完税发票日期均需 在 2020 年 2 月 24 日至 6 月 30 日之间)。 	宽松
甘肃	3月3日	兰州市：《关于应对疫情做好住房公积金管理服务工作的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 未能按月缴存 2020 年 1、2 月份住房公积金的单位，可在 3 月份一并办理汇缴，视同连续按月正常缴存，不影响职工住房公积金提取、贷款权益； 受疫情影响导致生产经营困难的企业，可执行阶段性降低缴存比例政策，缴存单位可以申请降低单位和个人住房公积金缴存比例，但最低不得低于 5%； 对疫情防控一线医务工作者、参与疫情防控工作的一线工作人员、新冠肺炎患者和隔离人员、受疫情影响暂时失去收入来源人群，在 2020 年 6 月 30 日前不能正常偿还住房公积金贷款的，不计逾期，不计罚息。 	宽松
上海	3月3日	上海市：《关于本市妥善应对新冠肺炎疫情实施住房公积金阶段性支持政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 2020年6月30日前，住房公积金缴存企业因受疫情影响，无法按时足额缴存住房公积金的，经企业职工代表大会或者工会讨论通过后，可以向上海市公积金管理中心申请缓缴或降低缴存比例； 因受新冠肺炎疫情疫情影响，经市公积金中心认定的申请缓缴 2020 年 2 月至 6 月期间住房公积金的企业职工和自愿缴存者。缓缴的企业职工和自愿缴存者申请住房公积金贷款的，缓缴期间视为连续缴存，其他贷款申请条件不变； 已办理租赁提取业务的职工，因感染新冠肺炎住院治疗或隔离、疫情防控需要隔离观察、一线医务人员等参加疫情防控工作以及受疫情影响暂时失去收入来源，支付房租压力较大的，可申请适当提高受疫情影响期间租赁提取月提取额，最长不超过 2020 年 6 月 	宽松

			30日。	
	3月3日	山东省：《加快推进城乡融发展的实施意见》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 放开农业转移人口落户限制。加快推动已在城镇就业的农业转移人口落户，济南、青岛中心城区尽快放开落户限制。全面实施居住证制度，确保有意愿的未落户常住人口全部持有居住证。全面落实支持农业转移人口市民化的财政政策、城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩政策； 2. 激励引导城市人才入乡。落实返乡入乡人员创业扶持政策，在创业担保贷款等方面予以倾斜，宣传推介一批创业创新带头人； 3. 推动集体经营性建设用地入市。在符合国土空间规划、用途管制和依法取得前提下，允许农村集体经营性建设用地入市，允许就地入市或异地调整入市；允许村集体在农民自愿前提下，依法把有偿收回的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地转变为集体经营性建设用地入市；推动城中村、城边村、村级工业园等可连片开发区域土地依法合规整治入市；推进集体经营性建设用地使用权和地上建筑物所有权房地一体、分割转让。适时调整征地区片综合地价和青苗补偿、地上附着物补偿标准。 	宽松
山东	3月6日	山东省：《关于统筹推进住建领域疫情防控和经济社会发展工作的实施意见》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加强房屋建筑、市政工程工地疫情防控； 2. 加强房地产经营场所管控。售楼处、房产中介门店、房屋租赁机构等经营场所，复工前要做好预案，落实环境卫生整治、消毒、通风等各项防疫措施。严格实行客户实名登记和体温检测制度，疫情期间不得举办人员集聚性大规模现场促销活动； 3. 各地要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，落实城市主体责任，稳地价稳房价稳预期，完善“住房市场和住房保障”两个体系，着力构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，加强房地产市场风险防控，保持市场稳定； 4. 支持售楼处、中介机构门店和住房租赁企业有序恢复营业。支持企业采用网络、电话、电视广告等方式发布新建商品房、二手房相关宣传信息，鼓励通过线上平台开展销售活动，进行“一对一”预约看房、签约； 5. 适度降低商品房预售条件和预售资金监管留存比例。2020年6月30日前，已领取施工许可证的房地产开发项目，因疫情影响施工建设的，在完成基础工程前提下，适度降低申请商品房预售许可的建设进度条件。已领取商品房预售许可证的项目，视情增加1-2个商品房预售监管资金拨付节点，并适度降低各拨付节点监管资金留存比例，但一般不低于《山东省商品房预售资金监管办法》规定的留存比例10个百 	宽松

			分点。	
江西	3月3日	九江市：《九江市有效应对疫情促进建筑业和房地产业健康发展的若干措施》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 房地产业、建筑业企业建设项目只要符合复工条件的应复尽复； 2. 因受疫情影响或疫情防控工作需要，不能按期竣工的房屋和市政工程项目，可依法将竣工时间相应顺延；不能如期竣工验收和交付的房屋和市政工程项目，交付期限顺延； 3. 降低商品房预售资金监管比例。对已经领取商品房预售许可证的项目，因疫情影响项目施工建设的，可申请监管账户内的监管资金余额由“不得低于该项目同期预售工程总投资额或预售证批次的核算投资额的10%”下调至6%。疫情防控期间，对于已经办理竣工验收备案但未完成新建物业承接查验工作的项目，监管账户内监管资金余额保留核算投资额的2%； 4. 降低土地资金使用成本。企业因疫情防控影响无法按约签订《成交确认书》《土地出让合同》或缴纳出让金的，经申请可延期至疫情消除后签约、缴纳，不收取滞纳金，不记入企业诚信档案，今年计划出让的建设用地，可适当降低竞买保证金比例； 5. 优化住房公积金信贷服务。住房公积金贷款要及时审批，不积压住房公积金贷款资金发放。受疫情影响导致生产经营困难的企业，可按规定申请降低住房公积金缴存比例和暂缓缴存住房公积金； 6. 受疫情影响办理纳税申报困难的房地产企业、建筑业企业，由企业申请，依法办理延期申报。 	宽松
	3月30日	南昌市：《关于进一步规范市区“三限房”销售行为的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 进一步规范申购登记行为。对累计2次选房后放弃房源的，一年内不允许其再次申购。对累计5次可以选房但放弃选房的，一年内不允许其再次申购； 2. 进一步完善摇号选房规则。当期所有房源按不同户型分组摇号方式确定“三限房”购买对象资格名单。开发企业可视情选择采取人房对应或顺序号的摇号方式，并在对外公示的《摇号选房方案》中予以明确。 	紧缩
江苏	3月3日	常州市：《市政府办公室关于应对新冠肺炎疫情保障房地产业稳定发展的意见》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 受疫情影响办理纳税申报困难的房地产开发企业、房屋中介企业、房屋租赁企业、建筑业企业，由企业申请，依法办理延期申报； 2. 国有建设用地使用权出让竞得人受疫情影响无法按期签订《成交确认书》或《国有建设用地使用权出让合同》的，可申请最迟延期至我市疫情防控一级响应措施解除后5个工作日内签订；我市实施疫情防控以及相应措施期间无法现场交付土地和按期缴纳出让金的，土地使用权人可申请延迟交地和延期缴纳出让金； 	宽松

			<p>3. 新申请预售的新建商品住房项目，在工程进度达到正负零、完成主体结构 1/2、完成主体结构封顶、完成外立面装饰、完成交付使用备案节点时，预售资金托管受限额度分别为初始托管总额的 65%、50%、40%、25%、0%；</p> <p>4. 积极压降住房公积金贷款轮候时间，并适时调整完善住房公积金贷款差异化政策，稳定对首套房贷款的支持力度。对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，各银行机构要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。</p>	
	3月5日	无锡市：《关于妥善应对新冠肺炎疫情实施住房公积金阶段性支持政策的通知》	<p>1. 受疫情影响的企业，2020年6月30日前可延期办理住房公积金缴存业务。在此期间企业未能及时缴存住房公积金的，补缴后可视同正常缴存；职工申请公积金贷款，视同连续缴存；</p> <p>2. 受疫情影响的职工，2020年6月30日前不能正常还款的，不作逾期处理，不作为逾期记录报送征信部门，已报送的予以调整；</p> <p>3. 受疫情影响的企业，2020年6月30日前可根据实际情况，在5%—12%之间自主调整住房公积金缴存比例。</p>	宽松
山西	3月4日	太原市：《关于积极应对新冠肺炎疫情实施阶段性住房公积金减负保障政策的通知》	<p>1. 受新冠肺炎疫情影响的企业，经与职工充分协商，可以在2020年6月30日前申请缓缴2020年1月至6月应当缴存的住房公积金，缓缴期间缴存时间连续计算；缓缴期满，企业应当从次月起及时解除缓缴并恢复正常缴存，同时应于2020年12月31日前一次或者分次补缴缓缴期间应当缴存的住房公积金。；</p> <p>2. 受新冠肺炎疫情影响造成工资收入减少的职工，在本年度按照规定办理租赁商品住房提取住房公积金后，提取金额不足以支付房租的，可在2020年12月31日前申请二次提取，职工本人及配偶年度提取总金额在现行政策基础上增加2000元；</p> <p>3. 对2019年12月31日以前正常缴存住房公积金，符合住房公积金个人贷款缴存条件的职工，2020年6月30日前因受疫情影响未能正常缴存住房公积金的，在符合其他住房公积金个人贷款办理条件时，可正常申请住房公积金个人贷款。</p>	宽松
广东	3月6日	江门市：《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》	<p>1. 实施土地出让“预申请”政策，鼓励对地块感兴趣的企业在地块正式挂牌出让前提交购买意向；</p> <p>2. 分期缴纳土地出让金。2020年出让的土地，在签订合同后1个月内缴纳出让价款的50%作为首付款，余款可约定分期缴纳，最迟不得超过签订合同后一年；</p> <p>3. 2020年12月31日前，商品房预售监管款留存比</p>	宽松

			<p>例由 5%调减至 3%;</p> <p>4. 加强对企业经营情况和资产负债情况的风险监测研判,对有发展前景但受疫情影响暂遇困难的企业,不得盲目抽贷、断贷、压贷。落实好差异化住房信贷政策,优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求;</p> <p>5. 适时调整个人住房公积金贷款额度,支持居民刚需和改善型住房需求;</p> <p>6. 继续深化完善我市人才安居政策。支持各类外地人才在我市限购区域购买首套新建商品住房。</p>	
	3月11日	<p>深圳市:《关于应对新冠肺炎疫情支持房地产企业加快复工复产的若干措施》</p>	<p>1. 对已批未开盘、已批在售项目的房地产开发企业,允许视疫情防控情况现场开盘、开放线下售楼处;</p> <p>2. 推进房屋线上交易系统建设。升级改造深圳市房地产信息平台,积极推动商品房签约、抵押登记、产权登记、税费代征代缴、房地产拍卖等业务线上办理,实现房屋交易全流程线上化;</p> <p>3. 加快商品房网签进度。简化业务流程,采用“即报即签”方式缩短网签时间,提高商品房网签效率;</p> <p>4. 申请预售的商品房项目,不再要求提交项目资本金余额证明。具备房地产开发一级资质的企业,在保证工程质量、工程进度、建筑工程款等项目相关费用按期足额支付前提下,可向监管银行申请解冻不超过预售资金总额的 20%; 房地产一级开发企业下属项目公司,母公司承诺对其权利义务承担无限连带责任的,可向监管银行申请解冻不超过预售资金总额的 20%;</p> <p>5. 对因感染新冠肺炎住院治疗或隔离人员、疫情防控需要隔离观察人员、参加疫情防控工作人员以及受疫情影响暂时失去收入来源的人群,鼓励各银行机构灵活调整住房按揭贷款还款安排,合理延后还款期限,合理调整逾期信用记录报送。</p>	宽松
新疆	3月6日	<p>新疆: 出台八项阶段性政策 支持抗疫</p>	<p>1. 受新冠肺炎疫情影响的职工,2020年6月30日前住房公积金贷款不能正常还款的,不作逾期处理;</p> <p>2. 受疫情影响未能按时足额缴存的单位,可在一定期限内办理补缴,单位补缴后,职工住房公积金缴存时间连续计算,不影响贷款权益;</p> <p>3. 支持受疫情影响企业,按规定申请缓缴或降低住房公积金缴存比例;</p> <p>4. 对支付房租压力较大的租房职工,要求各地根据实际需求合理确定租房提取额度、灵活安排提取时间,保障职工的租房提取需求。</p>	宽松
海南	3月7日	<p>海南省:《关于建立房地产市场平稳</p>	<p>1. 对在海南已拥有 2 套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭(含夫妻双方及未成年子女),停止向其</p>	紧缩

		健康发展城市主体责任制的通知》	<p>销售安居型商品住房和市场化商品住房；</p> <p>2. 改革商品住房预售制度，自文件印发之日起，新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度；</p> <p>3. 鼓励存量商品住宅用地或项目转型发展为安居型商品住房、商业、办公等经营性房地产或租赁住房；</p> <p>4. 通过发展市场化商品住房、市场化租赁住房，满足省内居民多层次居住需求和省外居民旅游租赁住房需求；通过加大公共租赁住房保障力度，满足困难群众的基本住房需要；通过发展安居型商品住房，满足居民家庭基本住房需求。</p>	
辽宁	3月10日	盘锦市：《关于新冠肺炎疫情防控期间住房公积金阶段性支持政策实施办法》	<p>1. 受新冠肺炎疫情影响的企业，可按规定申请在2020年6月30日前缓缴住房公积金，缓缴期间缴存时间连续计算，不影响职工正常提取和申请住房公积金贷款；</p> <p>2. 受新冠肺炎疫情影响的职工，2020年6月30日前住房公积金贷款不能正常还款的，在还款日前，本人持经所在单位核实的说明材料到贷款办事处办理登记业务，不作逾期处理，不作为逾期记录报送征信部门。</p>	宽松
浙江	3月18日	浙江省：《关于做好妥善应对新冠肺炎疫情实施住房公积金阶段性支持政策相关工作的通知》	<p>1. 受新冠肺炎疫情影响的职工，2020年6月30日前，住房公积金贷款不能正常还款的，不作逾期处理，不作为逾期记录报送征信部门，已报送的予以调整；职工缓缴、停缴期间缴存时间连续计算，不影响正常提取和申请住房公积金贷款。对支付房租压力较大的职工，可合理提高租房提取额度、灵活安排提取时间；</p> <p>2. 对政策到期后仍需降低缴存比例、缓缴、停缴的企业按规定做好政策的衔接工作，确保住房公积金业务的平稳有序开展。同时，在新冠肺炎疫情疫情影响期间，各地住房公积金贷款政策要适当保持连续性，避免频繁调整。</p>	宽松
湖北	3月23日	武汉市：《关于支持房地产开发企业复工复产确保我市房地产市场平稳健康发展的六条措施》	<p>1. 以区为单位，根据疫情风险等级动态调整，在落实防护措施情况下，支持房地产企业实行差别化分批复工复产，全面加强办公场所、经营场所、施工现场的防疫管理，有序组织房地产企业开展线上线下营销活动；</p> <p>2. 2020年10月1日以前取得施工许可证的房地产开发项目，其开发投资额达到25%以上，且高层建筑形象进度达到1/4以上、多层（含六跃七层）及低层建筑形象进度达到正负零，即可申请办理预售许可；</p> <p>3. 2020年10月1日之前，在重点监管资金增加“项目主体结构达到三分之二进度”拨付节点，累计拨付额度不超过重点监管资金标准的55%；</p>	宽松

			4. 非本市户籍购房人因受疫情影响未能按时缴纳社保或个税需缓缴的,其缓缴期可视为连续缴纳,补缴时限不超过6个月。	
	3月24日	武汉市:支持房地产企业复工复产六大举措解读	<ol style="list-style-type: none"> 1. 继续暂停商品房线下销售活动,暂停开放项目售楼部; 2. 鼓励优先采用网上办理方式,确急需线下办理时,企业群众可提前电话预约,经预审合格后在预约时间到指定地点办理; 3. 加强与不动产、税务部门协作,完善个人新购商品房(无抵押)转移登记网上办理流程,优化住房租赁、经纪服务平台功能,持续推进行政审批和信息查询服务“网上办”“掌上办”。 	中性
云南	3月27日	大理州:《关于“战疫情”促进房地产业平稳健康发展的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各金融机构要用足、用活中央及省有关疫情防控金融支持政策,做到“不抽贷,不压贷,不断贷”,积极为企业提供在建工程抵押贷款、项目贷款、按揭贷款等贷款支持; 2. 取消商品房预售许可形象进度要求,加快预售资金使用申请审核速度,审核时间原则上1-2个工作日内完成; 3. 各县市可根据实际情况推行土地出让金分期缴纳,在疫情持续期间不计违约期。商品房销售面积超过预售许可面积70%,预售款足额缴存监管账户且监管账户资金余额超过剩余工程款余额的项目,监管账户资金按剩余工程款(包括:土建、附属设施及绿化等)余额的130%留存按资金监管办法监管使用,剩余资金可以提前拨付; 4. 切实做到住房公积金贷款对符合条件的房地产项目全覆盖,切实做到首套刚需住房和第二套改善性住房应贷尽贷。切实提高贷款审批效率和放款速度,加快企业销售回款速度,缓解企业资金链紧张困难。 	宽松

数据来源:国家政府网站,中房研协整理

2. 政策小结

据中房研协测评研究中心监测统计,2020年3月地方出台房地产调控政策64条,较上月有明显减少。其中,宽松性政策52条,紧缩性政策6条,中性政策6条,宽松性政策占比81%。推动企业复工复产、激发房地产市场活力仍是本月地方调控政策主要特征。

单位:次

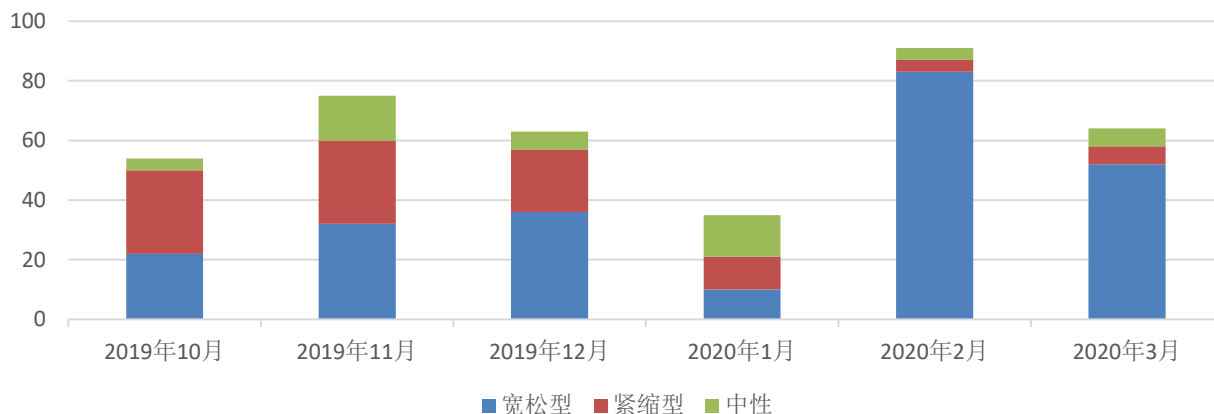


图 1：近六个月地方楼市调控政策变化

数据来源：中房研协整理

从政策内容来看，在供给侧，除延续减税降费、降低预售资金监管比例、提供信贷支持等缓解企业资金压力的措施外，本月多地将调控范围扩展至市场管理，如广州加快三旧用地报批审批、江苏全省推广“交房（地）即发证”模式、重庆实施土地出让“预公告”制度、东莞优化新建商品住房销售价格申报管理、河北提出建立“五证齐全”商品房项目发布制度、贵阳进一步加强商品房销售行为监管等，在行业形势逐渐向好转变的过程中，因城施策、双向调控的特征重新开始显现；在需求侧，地方在贯彻落实住房公积金阶段性支持政策外，人才/落户政策再次回到焦点，广州、天津、苏州、三亚、佛山等多地相继更新人才/落户政策，人才引进和落户的门槛进一步降低。在“五限”政策被严格执行、购房补贴屡被叫停的情况下，公积金政策和人才落户政策成为支撑地方房地产回暖乃至持续发展的主要助推力。

四、3月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
3月3日	人民银行会同财政部、银保监会召开金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会暨电视电话会	1. 稳健的货币政策更加注重灵活适度，保持流动性合理充裕，完善宏观审慎评估体系，释放 LPR 改革潜力； 2. 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。
3月10日	李克强主持召开国务院常务会议	1. 统筹推进疫情防控和经济社会发展，各地区各部分要在分区分级实施精准防控的同时，有序推动全产业链加快复工复产； 2. 引导金融机构实施 3000 亿元专项再贷款和 5000 亿元再贷款再贴现政策；适当下放信用贷款审批权限。
3月11日	住建部发布《2019年棚户区改造工作拟激励城市名单公示》	确定 2019 年棚户区改造工作拟激励支持的城市名单如下：江苏省徐州市、湖北省武汉市、浙江省绍兴市、安徽省合肥市、内蒙古自治区巴彦淖尔市、湖南省常德市、山东省济南市、河南省平顶山市、河北省石家庄市、江西省宜春市。
3月22日	国务院新闻办公室举行新闻发布会	银保监会将坚决落实房住不炒的要求，促进房地产市场平稳健康发展，同时配合地方政府稳妥处置地方隐性债务问题。
3月27日	习近平主持召开中共中央	1. 加大宏观政策调节和实施力度。要抓紧研究提出积极应对的一揽子宏

	政治局会议	<p>观政策措施，积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，适当提高财政赤字率，发行特别国债，增加地方政府专项债券规模，引导贷款市场利率下行，保持流动性合理充裕；</p> <p>2. 落实好各项减税降费政策，加快地方政府专项债发行和使用，加紧做好重点项目前期准备和建设工；</p> <p>3. 充分发挥再贷款再贴现、贷款延期还本付息等金融政策的牵引带动作用，疏通传导机制，缓解融资难融资贵，为疫情防控、复工复产和实体经济发展提供精准金融服务。</p>
--	-------	--

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

五、房地产政策展望

1. 中央层面

3月27日，习近平主持召开中共中央政治局会议，提出要加大宏观政策调节和实施力度，积极的财政政策更加积极有为，稳健的货币政策更加灵活有度，要落实好各项减税降费政策等，这也为下一步政策拟定提供了方向。伴随着3月30日央行在开展500亿元7天逆回购操作中中标利率大幅下调20个基点，4月份的MLF大概率迎来同幅下降，LPR有望再次下调，实体经济融资成本将进一步降低。此外，出于当前地方政府财政压力较大和后续经济建设的迫切需要，地方发债规模将进一步扩大，根据Wind数据统计显示，截至3月31日专项债已发行1.08万亿，占提前批下达额度的84%，预计4月份累计发债规模即将突破提前下达额度的上限。

在房地产方面，2019年中央经济工作会议和住建部会议已为2020年房地产调控定调，进入2020年以来国务院相关部门也屡次强调，坚持贯彻落实“房住不炒”，支持房地产企业加快复工复产不影响房地产调控政策等。预计后续在推动社会经济运行回归正常轨道的过程中，中央对房地产业的监管力度也将持续增强。

客观来说，房地产调控须避免“一刀切”，近两个月全国已有多地经历松绑政策一日游，考虑到无论是广州的商办用房，还是宝鸡、柳州的商品房，均存在库存过度积压、去化周期持续延长等问题，松绑政策出台存在其必要性。政策紧急撤销表面上虽然贯彻了“房住不炒”的定位要求，但却可能加大地方楼市去化压力，库存积压严重不利于当地市场的稳定，延缓市场复苏，造成与“稳地价、稳房价、稳预期”政策目标截然相反的调控结果。

房地产业依然是我国国民经济发展的支柱性产业，要实现全年经济社会任务目标，促进房地产业合理增长至关重要。现阶段我国房地产调控目标是稳地价、稳房价、稳预期，而非一味抑制，不将房地产作为短期刺激经济的手段也并不否认房地产业带动国民经济几十个行业联动发展的现实。因此，建议中央给予地方更大的调控自主权，切实落实“因城施策”，制定符合地方发展需求、切实可行的调控政策，给予房地产业适度合理的增长空间。

2. 地方层面

进入3月份以来，公积金政策和人才/落户政策重新成为房地产调控松绑的主要窗口，预计这种情况将长期延续。同时，在2月份驻马店市因在房地产需求侧调控松绑被约谈后，本月广州、宝鸡、柳州、济南等地仍然在限购、购房补贴等方面出台政策，客观上反应了地方需求的迫切性。根据上海易居房地产研究院最新全国百城住宅库存报告数据显示，截至2月底，100个城市新建商品住宅整体存销比提升至11.7个月，市场存在一定的库存压力。一、二、三四线城市新建商品住宅存销比分别为13.8、11.0和12.5个月，以一线城市存销比最高，三四线城市存销比上升较快。部分城市存销比甚至超过36个月，如芜湖、大厂、香河、厦门、舟山等地。虽然在疫情冲击下，市场交易数据的波动带动了存销比的波动，但市场完全恢复仍需一段时间，叠加在推动企业复工复产的过程中，多地出台了加大土地出让力度、加快推进商品房入市等政策，将进一步加剧近期市场库存压力。如何在坚持“房住不炒”的前提下，更好地落实因城施策，有效推动楼市去库存以稳定房地产市场是当前地方政府面临的主要问题，需要中央和地方协调解决。

执笔：王铮嵘

中房研协 测评研究中心 研究员