

【总第 15 期】【政策报第 9 期】（2020 年 6 月号）

全国房地产政策变动监测报告

一、本月楼市政策聚焦：“因城施策”持续深化，人才政策再次井喷

2020 年 6 月，中央政策层面坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不变，一方面推进“不动产+互联网登记”系统建设，继续强化房地产市场调控支撑，另一方面维持 MLF 和 LPR 利率不变，确保市场流动性合理充裕。在地方政策层面，各地继续落实“因城施策”并不断深化，县级行政区出台政策数量明显增多。从政策内容来看，主要覆盖行政限制性政策、公积金政策、土地政策、人口人才政策、住房保障政策和市场监管类政策等。其中，人口人才政策在本月再次出现井喷，降低落户门槛、给予购（租）房补贴几乎成为标配，实质上也是对地方楼市限购进行了变相松绑。本期报告主要对 6 月份房地产行业政策进行梳理，并作解析。

表 1：6 月部分地区人才政策关于落户和购房补贴方面的表述

地区	政策表述
海南省	1. 全面放开对高校毕业生的落户限制，允许离校三年内的全日制本科学历及以上的高校毕业生在我省先落户后就业（三沙市除外），相应享受引进人才落户待遇。支持人才孵化器、创业园区、众创空间、人才公寓、总部企业等设立单位集体户，放宽社区集体户、公共服务机构集体户的条件限制。省外户籍的高校毕业生在落户时可选择投靠亲属或集体户落户，本省户籍高校毕业生和本省高校省外户籍毕业生同等享受引进人才落户待遇； 2. 2018 年 5 月 13 日后新引进的全日制 50 岁以下博士毕业生、40 岁以下硕士毕业生、35 岁以下本科毕业生可凭在我省就业创业的相关证明材料申请住房租赁补贴或购房补贴，住房租赁补贴累计发放不超过 36 个月，每季度集中受理和发放一次，具体标准为：博士 3000 元/月；硕士 2000 元/月；本科 1500 元/月。购房补贴累计发放不超过 3 年，每年集中受理和发放一次，具体标准为：博士 3.6 万元/年；硕士 2.4 万元/年；本科 1.8 万元/年。
福建省	1. 全面放开先进模范人物和高层次人才、高技能人才落户限制。党中央、国务院、中央军委功勋荣誉获得者、国家级表彰奖励获得者、省政府表彰的劳动模范和先进工作者、省五一劳动奖章获得者，在闽工作入选的国家人才（科技）计划、省级人才计划的人才，经认定的省级高层次人才（特级和 A 类、B 类、C 类），以及获得高级技师职业资格（职业技能等级）的高技能人才，可根据本人意愿，在居住地

	或者就业地落户，允许与其共同居住生活的配偶、未成年子女随迁。支持各地在全省已放开技术工人在就业地落户的基础上，进一步研究推出促进技能人才集聚的落户政策； 2. 制定出台更加适应本地区现代产业发展需求的高技能人才、紧缺急需人才住房补助、子女教育等方面的优惠政策。符合条件的高技能人才可优先购买或租赁限价商品住房、公租房或实行相应的货币化补贴。支持技能人才聚集的工业园区（含开发区、高新区、台商投资区等），在符合土地利用总体规划、城市建设规划的前提下，利用自有土地以公租房的形式建设人才公寓；对引进的特级人才，给予 700 万元安家补助。
山西省	1. 继续大力实施山西省海外高层次人才引进计划，将其他引进培育类的计划纳入“三晋英才支持计划”统筹实施，开展“百名高端领军人才引领行动”“千名拔尖骨干人才支持行动”和“万名青年创新人才培育行动”； 2. 对新当选“两院”院士、新入选国家级人才计划和国家级人才计划青年项目者，参照引进同类人才安家费标准，一次性分别给予 200 万元、100 万元、50 万元特殊津贴。
南宁市	经我市认定的 D 类、E 类高层次人才，2018 年 7 月 31 日以后在我市首次购买住房的，均可享受最高 40 万元、20 万元购房补贴。
苏州市相城区	1. 对相城经济社会发展、对外交流合作等方面作出突出贡献并获评相城区“荣誉居民”“相城之友”等中外人士，发放“相城英才卡”，提供区内有关领域的绿色通道待遇，并纳入安居乐业政策 F 类人才支持范围，享受优惠优先购房、贡献奖励、子女入学、医疗保健等政策； 2. 围绕高层次人才和企业生产生活，联合金融机构推出综合金融服务，高层次人才最高可享受同业利率 LPR 加点数下调 70 基点的住房贷款利率和最高 100 万元个人消费信用贷款。
南昌市	1. 大学毕业生（含驻昌院校在校生）和技能人才首次将户口迁移至南昌（含集体户口，下同），每人发放 1000 元落户奖励。大学毕业生和技能人才落户南昌，录用在行政机关、事业单位或与驻昌企业签订 3 年以上劳动合同，并首次在昌缴纳社保的，按全日制博士，全日制硕士及高级技师（一级），全日制本科及技师（二级），全日制大专及高级工（三级），分别给予每人一次性就业、安家租房等生活补贴 5 万元、3 万元、2 万元、1 万元； 2. 对在昌创业就业并缴纳社保满 2 年的人才，可以在本市辖区内购买首套商品住房，对在昌创业且稳定经营 2 年以上或在昌就业且与企业（不含行政机关、事业单位和国有企业）签订 3 年以上劳动合同，并在昌缴纳社保满 2 年的全日制博士、硕士研究生（含高级技师），在场首次购买商品住房的，分别给予 10 万元、6 万元购房补贴。
舟山市普陀区	1. 将全日制普通高校本科毕业生纳入人才引进目录范围，并放宽部分人才认定申请年龄限制：国家级杰出人才（B 类）放宽至 70 周岁以下，副高职称、高技能人才放宽至 50 周岁以下，基础人才（F 类）放宽至 45 周岁以下； 2. A 类人才（国际级顶尖人才）可享受安家补贴 100 万元、政府津贴 1 万元/月以及 250 平方米住房保障；B 类人才（国家级杰出人才）可享受安家补贴 60 万元、政府津贴 5000 元/月以及 90 万元购房补贴；C 类人才（省部级领军人才）可享受安家补贴 40 万元、政府津贴 3000 元/月以及 70 万元购房补贴等。

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

二、中央政策：坚持“房住不炒”定位，政策导向宽松

1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点	政策调性
6月1日	中共中央、国务院	《海南自由贸易港建设总体方案》	1. 紧紧围绕国家赋予海南建设全面深化改革开放试验区、国家生态文明试验区、国际旅游消费中心和国家重大战略服务保障区的战略定位，充分发挥海南自然资源丰富、地理区位独特以及背靠超大规模国内市场和腹地经济等优势，抢抓全球新一轮科技革命和产业变革重要机遇，聚焦发展旅游业、现代服务业和高新技术产业，加快培育具有海南特色的合作竞争新优势； 2. 支持住房租赁金融业务创新和规范发展，支持发展房地产投资信托基金（REITs）。稳步拓宽多种形式的产业融资渠道，放宽外资企业资本金使用范围。创新科技金融政策、产品和工具； 3. 根据海南自由贸易港发展需要，针对高端产业人才，实行更加开放的人才和停居留政策，打造人才集聚高地。在有效防控涉外安全风险隐患的前提下，实行更加便利的出入境管理政策； 4. 按照海南自由贸易港建设的不同阶段，分步骤实施零关税、低税率、简税制的安排，最终形成具有国际竞争力的税收制度等。	宽松性
6月1日	中国人民银行、银保监会、国家发改委等八部门	《关于进一步强化中小微企业金融服务的指导意见》	1. 五家大型国有商业银行普惠型小微企业贷款增速高于40%。全国性银行要合理让利，确保中小微企业贷款覆盖面明显扩大，综合融资成本明显下降； 2. 人民银行分支机构要用好再贷款再贴现政策，引导金融机构重点支持中小微企业，以及支持脱贫攻坚、春耕备耕、禽畜养殖、外贸、旅游娱乐、住宿餐饮、交通运输等行业领域； 3. 按照金融供给侧结构性改革要求，把经营重心和信贷资源从偏好房地产、地方政府融资平台，转移到中小微企业等实体经济领域，实现信贷资源增量优化、存量重组等。	中性
6月2日	自然资源部、国税局、银保监会	《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》	1. 在全面实施不动产登记、交易和缴税“一窗受理、并行办理”的基础上，推动“互联网+不动产登记”向更高层级发展，尽快建立集成、统一的网上“一窗受理”平台； 2. 各地要通过网上“一窗受理”平台及其手机APP、微信小程序等，推进网上便捷办、更快办、优先办，并逐步实现全城通办、就近能办、异地可办。今年年底前，全国地级以上城市和具备条件的县市全面实施“互联网+不动产登记”；	紧缩性

			3. 在宗地、房地一体不动产单元新设或变更时，编制统一的不动产单元代码，建立不动产单元表；用不动产单元代码关联起不动产交易、税款征收、确权登记等各项业务，实现“一码关联”，确保业务环节前后衔接一致、真实准确，便利共享查询追溯； 4. 各地不动产登记机构和税务部门要加强工作协同，深化部门信息共享，实现登记纳税有机衔接； 5. 落实预告登记制度，率先实现网上办理，积极向房地产开发企业、房屋经纪机构延伸登记端口，进一步简化办理流程，缩短办理时间，便民利企，防止“一房二卖”，维护购房人合法权益，协同防范金融风险，支撑强化税收征缴和房地产市场调控。	
6月3日	国家发改委	《关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知》	1. 各地区要统筹配置城镇化补短板强弱项工作的公共资源，重点投向县城（县政府驻乡镇或街道及其实际建设连接到的居委会所辖区域）新型城镇化建设，并在布局建设各类公共设施时，注重做好与邻近地级市城区同类设施的衔接配套； 2. 各地区要瞄准市场不能有效配置资源、需要政府支持引导的公共领域，聚力推进17项建设任务。围绕公共服务设施提标扩面，优化医疗卫生设施、教育设施、养老托育设施、文旅体育设施、社会福利设施和社区综合服务设施。围绕环境卫生设施提级扩能，完善垃圾无害化资源化处理设施、污水集中处理设施和县城公共厕所。围绕市政公用设施提挡升级，推进市政交通设施、市政管网设施、配送投递设施、老旧小区更新改造和县城智慧化改造； 3. 各地区要坚持“要素跟着项目走”，优化新增建设用地计划指标和城乡建设用地增减挂钩指标分配，保障县城城镇化补短板强弱项项目的合理用地需求。注重盘活存量建设用地和低效土地，优先用于县城城镇化补短板强弱项项目。积极组织农村集体经营性建设用地直接入市，分类推进就地入市或异地调整入市。	中性
6月4日	自然资源部	《关于2020年土地利用计划管理的通知》	1. 纳入重点保障的项目用地，在批准用地时直接配置计划指标； 2. 未纳入重点保障的项目用地，配置计划指标与处置存量土地挂钩。其中，对2017年底前批准的批而未供土地，按处置完成量的50%核算计划指标；对2018年以来批准的批而未供土地，按处置完成量的30%核算；对纳入本年度处置任务的闲置土地，按处置完成量的50%核算； 3. 落实土地要素跟着项目走的原则。各省（区、	中性

			市) 审批批次用地时要明确具体项目, 防止产生新的批而未供土地; 4. 鼓励开展城乡建设用地增减挂钩和工矿废弃地复垦利用。相关计划由各省(区、市)根据需要确定。	
6月12日	住房和城乡建设部	《关于开展工程建设行业专项整治的通知》	整治重点包括: 1. 招标人在招标文件设置不合理的条件, 限制或者排斥潜在投标人, 或招标人以任何方式规避招标; 2. 投标人相互串通投标或者与招标人、招标代理机构串通投标, 或者投标人以向招标人、招标代理机构或者评标委员会成员行贿的手段谋取中标; 3. 投标人以他人名义投标, 挂靠、借用资质投标或者以其他方式弄虚作假, 骗取中标; 4. 投标人以暴力手段胁迫其他潜在投标人放弃投标, 或胁迫中标人放弃中标, 强揽工程; 5. 中标人将中标项目转让给他人, 或者将中标项目肢解后分别转让给他人, 以及将中标项目违法分包给他人等。	紧缩性
6月20日	中国人民银行	公布贷款市场报价利率(LPR)公告	2020年6月22日贷款市场报价利率(LPR)为: 1年期LPR为3.85%, 5年期以上LPR为4.65%。以上LPR在下一发布LPR之前有效。	中性
6月24日	中国银保监会	《关于开展银行业保险业市场乱象整治“回头看”工作的通知》	1. 各银行保险机构要切实承担乱象整治和内控合规建设的主体责任, “两会一层”严格履职尽责, 做到深自查、真整改、严问责, 将问题隐患整治到位; 2. 各银行保险机构要深刻领会金融支持中小微企业是做好“六稳”工作、落实“六保”任务的重要内容。要落实好临时性延期还本付息政策, 有效满足中小微企业合理融资需求。要用好普惠金融定向降准政策, 用好人民银行普惠性再贷款再贴现资金和政策性银行转贷款资金; 3. 各银行保险机构要对2017年以来乱象整治自查和监管检查发现问题逐项检视, 严格落实整改。要健全整改工具箱, 整改措施要对症下药, 避免简单一刀切, 着力解决“违规在基层、根子在总部”的问题; 4. 各银行保险机构要对照2020年市场乱象整治工作要点, 持续深入开展股权与公司治理、宏观政策执行、业务经营、影子银行和交叉金融业务等领域违法违规问题排查。	紧缩性

数据来源: 国家政府网站, 中房研协整理

2. 政策小结

6 月份，中共中央及国务院持续稳健地推进经济社会各项工作。在经济建设方面，改革开放是经济全球化的必然结果，也是被实践证明了的正确选择。对外，中央出台海南自由贸易港建设总体方案，用实际行动表明，中国将以更高层次、更高水平的对外开放支持和推动经济全球化，推动中国和世界共同发展。对内，经过四十多年的摸索和改进，我国城镇化发展已逐渐走向成熟，由高速度向高质量转变。尤其是近两年，中共中央、国务院多次发文，强调要促进区域协调发展，提高新型城镇化质量等。6 月，国家发改委再次发布通知，要求加快开展县城城镇化补短板强弱项工作，优化各要素资源配置，以确保县城新型城镇化实现有质量、可持续的发展。在金融信贷支持方面，中国人民银行、银保监会、国家发改委等八部门联合发布多项关于进一步强化中小微企业金融服务的指导意见，要求实现信贷资源增量优化、综合融资成本下降等，切实落实好对中小企业和实体经济的支持。同时，在半年度这个时间节点上，银保监会开展市场乱象整治“回头看”工作，要求各银行保险机构对 2017 年以来至 2020 年上半年的市场乱象进行整治自查和严格整改，从金融方面助力“六稳”“六保”工作。

在房地产方面，中央坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不变，政策上继续以促进房地产业平稳健康发展为目的导向。一方面，自然资源部、国税局、银保监会联合发布关于推动“互联网+不动产登记”的意见，强调协同推进不动产交易、税款征收、确权登记等各项信息全国联网共享查询追溯，防范金融风险，支撑强化税收征缴和房地产市场调控；另一方面，央行发布最新 5 年期以上 LPR 为 4.65%，继续保持 LPR 改革以来相对较低的利率水平，且从 6 月 17 日国务院常务会议来看，随着 CPI 涨幅进一步回落，下一阶段降准和降息仍有空间和必要。

三、 地方政策：落实“因城施策”，人才政策出现井喷

1. 政策跟踪

(1) 行政限制政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
河南	6 月 3 日	郑州市：多地区发文奖励商品房契税	1. 按照现行的税率政策，购房者全额缴纳契税，额外申请补贴，也就是“先征后奖”的方式； 2. 根据通告，获得补贴奖励的形式有两种：龙湖镇采取消费券的形式，将奖励发放到支付宝账户中，可在新郑区域内签约商家进行消费抵扣；二七区嵩山路办事处、新郑新区、孟庄镇、薛店镇，采取了资金划转的形式，将奖励补贴返还到银行卡中。	宽松性
四川	6 月 5 日	成都市：关于印发《成都市商品房买卖合同网签备案办法》的通知	1. 办理商品房买卖合同网签备案，交易当事人应具备相应的交易主体资格，商品房应符合相应的交易条件。存在下列情形之一的，不予办理商品房买卖合同网签备案：商品房未取得商品房预售许可或者现售备案证	紧缩性

			明的; 买受人不具备购房资格的; 当事人申请资料不齐全的; 商品房依法被查封或者行政措施限制买卖的; 商品房已抵押且未经抵押权人同意销售的; 2. 房地产开发企业在申请商品房预售许可或商品房现售备案时, 应当向住房城乡建设部门申请办理商品房买卖合同网签备案的用户认证; 3. 商品房所有权尚未登记在买受人名下, 网签备案合同内容录入错误或者发生变更的, 当事人可以申请办理商品房买卖合同网签备案变更。已办理预购商品房预告登记的房屋, 需先注销预告登记后, 方可申请办理商品房买卖合同网签备案变更; 4. 商品房所有权尚未登记在买受人名下, 买卖双方解除合同或终止履行的, 当事人应当申请办理商品房买卖合同网签备案注销; 已办理预购商品房预告登记的房屋, 需先注销预告登记后, 方可申请办理商品房买卖合同网签备案注销。	
海南	6月7日	陵水黎族自治县:《陵水黎族自治县安居型商品住房建设工作实施方案》	1. 2020年至2022年三年计划开工建设安居型商品住房2500套, 其中2020年计划开工建设文黎安居型商品住房(一期)项目1000套, 2021年计划开工建设老县委片区安居型商品住房项目700套, 2022年计划开工建设文黎安居型商品住房(二期)项目800套; 2. 在本县城镇从业的居民家庭, 符合以下条件之一的, 可购买安居型商品住房:2020年4月28日前已在本县城镇落户, 其家庭成员(含本人、配偶及未成年子女, 下同)在本省城镇无住房和无购房记录的, 或在本省城镇拥有1套住房且人均住房面积低于本县城镇居民家庭人均住房面积的; 2020年4月28日后在本县城镇落户, 其家庭成员在本县累计缴纳36个月及以上个税和社保, 累计实际居住540天及以上, 且在本省城镇无住房和无购房记录的, 或在本省城镇拥有1套住房且人均住房面积低于本县城镇居民家庭人均住房面积的; 未在本县城镇落户, 其家庭成员在本县累计缴纳60个月及以上个税和社保, 累计实际居住900天及以上, 且在本省城镇无住房和无购房记录的; 3. 在本县城镇从业的引进人才, 符合以下条件之一的, 可购买安居型商品住房:已在本县城镇落户, 本人在本县累计缴纳24个月及以上个税和社保, 累计实际居住360天及以上, 且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的, 或在本省城镇拥有1套住房且人均住房面积低于本县城镇居民家庭人均住房面积的; 未在本县城镇落户的各类引进人才, 本人在本县累计缴纳36个月及以上个税和社保, 累计实际居住540天及以上, 且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的; 由省外整体迁入海南的企业总部或区域总部的随迁员	宽松性



			工, 本人在本县累计缴纳 12 个月及以上个税和社保, 累计实际居住 180 天及以上, 且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的; 经认定的高层次人才、急需紧缺人才, 以及聘期在 3 年以上且已在本县服务 1 年以上的柔性引进高层次人才, 本人在本县累计缴纳 12 个月及以上个税和社保, 累计实际居住 180 天及以上, 且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的等; 4. 在本县城镇从业的基层教师医务人员, 符合基层教师医务人员定义, 符合一定条件且提供继续在本系统基层服务 5 年及以上承诺书的, 可购买安居型商品住房。	
湖北	6 月 18 日	武汉市:《关于规范大学毕业生安居房再次交易管理工作的通知》	1. 区房管部门根据上一年度大学毕业生安居房项目周边商品房销售价格情况, 组织评估确定大学毕业生安居房项目房屋市场销售均价, 并以不高于该市场价格的 80%, 出售给项目开发企业或其他符合条件的大学毕业生; 2. 大学毕业生安居房再次交易时, 由权属所有人向区房管部门提出申请, 区房管部门受理后, 就是否主张优先回购权征求项目开发企业(共有人)意见。如开发企业愿意回购大学毕业生安居房, 则按确定的价格及相关规定办理回购手续, 并将房源纳入大学毕业生安居房配售范围; 如开发企业放弃优先回购, 则由区房管部门将拟出售大学毕业生安居房销售信息(房屋户型、面积、销售价格等信息), 在百万大学毕业生创业就业服务平台上进行发布; 区房管部门会同相关部门受理审核申请购房人资格。	宽松性

数据来源: 国家政府网站, 中房研协整理

(2) 土地政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
浙江	6 月 5 日	余姚市:《余姚市集体经营性建设用地入市实施办法(试行)》	1. 集体经营性建设用地是指在土地利用总体规划、村庄规划、生态保护规划中确定为工业、商服等经营性用途并经依法登记的集体建设用地, 不包括居住用途的集体建设用地; 2. 使用集体经营性建设用地的项目原则上为整体经营的工业、商服、旅游、民宿等项目。可整体转让, 但不可分割转让。禁止房地产开发或变相开发, 实施用途管制和处置; 3. 集体经营性建设用地使用权出让(出租)应采用招标、拍卖或者挂牌方式公开交易。集体经营性建设用地使用权出让年限不得超过国家规定国有建设用地同类土地用途的最高年限。集体经营性建设用地使用权出租年限最长不得超过 20 年。	紧缩性

海南	6月10日	海口市：《关于规范自然资源和规划管理的意见》	1. 坚守生态保护红线，保证生态功能的系统性和完整性，确保生态功能不降低、面积不减少、性质不改变；保护永久基本农田，落实省政府下达的永久基本农田保护任务，确保数量不减少、质量不降低；合理确定城镇开发边界，避让生态保护红线，不占用永久基本农田； 2. 落实耕地保护目标责任制。各区政府、桂林洋开发区主要负责人是辖区耕地保护第一责任人，对辖区内耕地保有量、永久基本农田保护面积、高标准农田建设任务负总责，压实责任主体，逐级分解到人，确保目标落实到位； 3. 规范土地出让行为。除“点状供地”方式以外，国有建设用地按单宗地组织供应，按单宗地签订土地出让合同。依据控规可以划分为不同地块的，应先行分割再按宗地出让。严禁将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应，严禁以项目招拍挂、协议出让代替土地招拍挂实施土地供应。对混合用地，应明确各类用途比例，按主导用途对应的用地性质确定供地方式，实行整体供应； 4. 严厉打击囤地、炒地行为，未经依法处置的闲置土地不得办理转让、出租、抵押和变更登记。	紧缩性
湖北	6月19日	湖北省：《关于印发大力盘活存量建设用地服务高质量发展若干措施的通知》	1. 按照“要素跟着项目走”的要求，大力盘活使用批而未供土地和闲置土地资源，2020年，全省提供批而未供和闲置土地分别不少于23.05万亩和4.24万亩，更大力度支持项目落地； 2. 加快推动城镇低效用地再开发利用，将城镇老旧小区改造纳入范围，重点改造完善小区配套和市政基础设施； 3. 稳妥推进农村集体经营性建设用地入市。持续推进“乡村振兴”战略，开展集体经营性建设用地现状和入市需求调查，为入市提供基础。创新建设用地增减挂钩政策和模式，探索开展农村集体建设用地调整，积极推广宜城市集体经营性建设用地入市试点经验，鼓励支持具备条件的市、县积极开展入市交易工作； 4. 利用存量土地资源、房产发展新业态、新模式，土地用途和权利人、权利类型在5年过渡期内可暂不变更； 5. 开展集中整治行动，加快推动实际已用但未办理供地手续等历史遗留问题解决。分类对抵押融资、非正常储备、批而未征、征而未供、供而未用等问题制定整改方案。完善建设用地使用权转让、出让、抵押二级市场，加快制定适合当地实际的二级市场交易操作办法，积极盘活低效闲置建设用地。	宽松性
	6月23日	武汉市：《关于加	1. 加大土地储备力度。各储备机构要严格落实土地储	宽松性

		强土地资源要素保障支持加快恢复我市经济建设发展若干措施的通知》	备计划和供应计划，积极配合做好房屋土地征收工作，局系统各单位、机关各处室要切实做好土地储备服务工作，推进旧城改造和城市更新，改善人居环境，提升居民生活品质； 2. 支持储备土地出租。提高土地利用效率，土地储备机构可采取出租方式利用储备土地及地上房屋，出租期限按《中华人民共和国合同法》有关规定办理。房屋征收后按规划要求保留的房屋，不动产登记至政府确定的机构； 3. 旧城改建项目土地出让起始价经批准后可按不低于土地储备成本和国家、省市规定的计提标准之和确定。	
--	--	---------------------------------	--	--

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(3) 公积金政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
湖南	6月10日	长沙市：关于印发《长沙住房公积金个人住房贷款管理办法》的通知	1. 明确贷款范围只能用于在本市行政区域内（铁路分中心除外）购买、建造、翻建、大修自住房； 2. 贷款对象和条件部分增加了配偶作为共同借款人，承担偿还贷款的连带责任，对已婚缴存职工，支持其首套房及二套改善型住房贷款，对单身职工，支持其首套房住房贷款。增加了因存在呆账、核销、信用卡严重失信产生的止付等个人征信负面信息不予贷款的条款； 3. 贷款程序部分增加了职工购买二手房在办理住房产权过户前申请公积金贷款的流程；贷款担保部分担保方式由全程全额连带责任保证修订为阶段性连带责任保证； 4. 进一步优化二手房贷款流程。增设一种先申请贷款再完成过户的全新的二手房公积金贷款模式，由长沙公积金中心合作的担保公司免费为交易双方办理产权过户和抵押手续提供担保，长沙公积金中心依据担保公司的《担保意见书》受理、审批借款申请人贷款。	宽松性
广东	6月15日	广州市：《关于我市住房公积金贷款有关问题的通知》	1. 个人住房公积金贷款可贷额度不高于：公积金缴存账户余额×8+月缴存额×到退休年龄月数； 2. 住房公积金贷款期限应同时符合下列要求：一手房贷款期限不超过30年。二手房贷款期限不超过20年，贷款期限与楼龄之和不超过40年；借款人年龄与贷款期限之和不超过退休年龄后5年；两人或两人以上购买同一住房申请住房公积金贷款的，以贷款期限最长的计算； 3. 家庭住房套数通过房管部门出具的《个人名下房地产登记情况查询证明》、人民银行征信系统《个人	中性

			信用报告》及通过面测、面谈 等形 式的尽责调查来认定。	
	6月23日	广州市：《关于2020-2021年度住房公积金缴存调整有关问题的通知》	1. 单位及个人的住房公积金缴存比例下限各为5%，上限各为12%，具体缴存比例由单位和个人自行选择。同一单位原则上只能选定一个单位缴存比例，个人缴存比例应当等于或高于单位缴存比例。缴存比例取1%的整数倍； 2. 职工个人住房公积金缴存基数调整为2019年职工个人月平均工资。缴存基数不低于本市现行最低工资标准2100元，不高于本市2019年城镇非私营单位在岗职工月平均工资的3倍，即30876元； 3. 缴存住房公积金确有困难的单位，可向我中心提出降低缴存比例（低于5%）或者暂缓缴存2020年7月至2021年6月期间的住房公积金，待企业经济效益好转后，再提高缴存比例或者恢复缴存、补缴缓缴期间的住房公积金； 4. 因疫情防控需要未能办理缴存登记、按时缴存住房公积金等业务的单位，应在疫情防控措施解除后3个月内办理补缴，补缴完成后，补缴月份视同连续缴存。自愿缴存人员可参照执行。	中性
北京	6月30日	北京市：《关于住房公积金个人住房贷款借款申请人不再承担二手房评估费的通知》	对于2019年9月16日(含)后放款的，借款申请人无需承担公积金贷款二手房评估费。组合贷款二手房评估费由贷款受托银行承担，非组合贷款由北京住房公积金管理中心承担。借款申请人已缴纳的二手房评估费予以返还。	宽松性
	6月30日	北京市：《关于开通住房公积金冲还贷提取业务的通知》	1. 2020年7月1日(含)起受理的贷款借款人可以申请冲还贷业务，借款人须在管理中心建立住房公积金账户且符合提取条件； 2. 冲抵日为每年1月和7月合同约定还款日，对于符合冲抵条件的，从借款人住房公积金账户中提取资金进行冲抵，若借款人夫妻双方均符合冲抵条件，先从主借款人住房公积金账户中冲抵，再从共同借款人住房公积金账户中冲抵。	宽松性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(4) 住房保障政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
广东	6月5日	广东省：《关于做好公共租赁住房调换互换管理工作的意见》	1. 推出公共租赁住房管理新举措，指导各地住房保障主管部门强化稳岗和民生保障措施，优化就业生活公共服务，支持住房困难群体根据工作生活需要进行公共租赁住房调换互换，最大限度满足保障对象的需求，极大方便保障对象的工作生活，让保障对象安居乐业；	中性



			2. 利用全国公共租赁住房信息系统“双贯标”契机, 构建广东省公共租赁住房房源调换和互换平台, 统一采集和发布公共租赁住房申请家庭的调换和互换需要, 建立线上业务办理流程, 让群众足不出户即可办理公共租赁住房调换互换业务。	
--	--	--	---	--

数据来源: 国家政府网站, 中房研协整理

(5) 人口人才政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
广西	6月1日	南宁市: 关于调整《南宁市高层次人才购房补贴申请业务指南》的通知	将我市的D类、E类高层次人才领取购房补贴条件已调整为“经我市认定的D类、E类高层次人才, 2018年7月31日以后在我市首次购买住房的, 均可享受最高40万元、20万元购房补贴。”不再受人才引入时间限制。	宽松性
山东	6月1日	济宁市: 《关于实施“智汇济宁·才绘圣城”工程加快集聚新时代创新创业人才的若干措施》	1. 绘制“十强”产业人才开发路线图, 按年度、分产业发布重点人才引进目录, 完善领军人才目标库; 2. 建立“共有产权房+人才公寓+购(租)房补贴”住房保障体系; 3. 对新引进的高层次人才和青年人才, 给予购房补贴, 夫妻双方同时具备申报购房补贴条件的, 可叠加享受; 4. 探索在新建商品住房项目中按照不低于总建面5%的比例配建人才专用房, 由地方政府以优惠价格向人才定向供应等。	宽松性
山西	6月3日	山西省: 《山西省建设人才强省 优化创新生态的若干举措》	1. 精准引育急需紧缺人才。一是以项目引进急需紧缺人才, 围绕科技和产业需求, 采取“项目+人才”模式, 有计划地精准引进急需紧缺科研创新领军人才及团队、科技创业投资人、高级企业经营管理人才、高技能领军人才; 二是精准支持高层次人才及团队; 2. 激发企业引才育才动力。提高国有企业人才薪酬, 大力支持企业引才聚才; 3. 完善人才评价激励机制。进一步强化结果导向, 既要看人才头衔, 更要看科研成果为标准; 对获得国家自然科学、技术发明、科技进步一、二等奖项目的第一完成单位, 配套奖励标准由目前的1:1提高到1:10。对承担国家重大专项和重点研发计划等项目的单位, 每个项目最高奖励额由60万元提高到100万元。对新当选“两院”院士、新入选国家级人才计划和国家级人才计划青年项目者, 参照引进同类人才安家费标准, 一次性分别给予200万元、100万元、50万元特殊津贴; 4. 全力提升人才服务水平。一是组建人才服务机构,	宽松性



			二是解决人才现实问题。包括配偶安置、子女入学、住房保障等。明确引进的高层次人才随迁配偶实行计划安置,原属机关事业单位编制内的实行对口安置;原在企业工作或无工作的,积极协调省内企业提供就业岗位;暂时无法安置的,由同级财政发放生活补贴。	
浙江	6月3日	湖州市安吉县: 《高水平打造人才生态最优县高质量助推新时代“两山”试验区建设的实施意见》	1.在人才工程奖励方面,国家级引才工程、省级引才工程、“南太湖精英计划”等奖励全面升级,奖励金额普遍翻倍。其中,“南太湖精英计划”的奖励由原最高600万元增加至最高1000万元; 2.在人才平台建设方面,大力引进“名校名院所”,对引进的国内知名大学分校、校区、研究生院或独立法人中外合作大学,给予为期五年不少于1亿元的资金支持; 3.在人才体制机制方面,建立人才认定举荐制度,符合条件的项目或企业可免去申报人才计划,直接推荐技术骨干享受市级、县级领军人才等政策; 4.在人才服务保障方面,全职来安吉企业工作的各类人才,享受安家补贴、购房补贴、租房(生活)补贴等,额度从原先的最高200万元提升至600万元;“人才金卡”服务也得到进一步完善升级。	宽松性
	6月19日	舟山市定海区: 《关于进一步优化定海区人才新政20条的意见》	1.调整我区自主申报入选的省“引才计划”专家奖励标准,从原来最高不超过50万元提高到最高不超过100万元; 2.调整第三方机构(个人)为我区推荐入选国家、省“引才计划”的奖励标准,从原来最高不超过20万元、10万元提高到50万元、20万元,并新增用人单位全职引进在省市申报入选省部级及以上人才的奖励,增加科技创新领军人才(团队)专项政策; 3.调整了可享受安家补贴的引进副高人才年龄,从原来40周岁以下调整为45周岁以下; 4.优化高校毕业生招引激励,新增企业新引进大学生入住人才公共租赁房的免租政策;扩大了购房补贴发放范围,对未纳入人才分类目录但在定海企业工作的全日制本科生,首次在必海购房的也给予购房补贴等。	宽松性
	6月20日	义乌市:关于调整《义乌市人才购房补助实施办法》部分条款的通知	1.取消取消适用条件中“具有本市户籍”的要求规定; 2.调整在义工作(社保缴纳)满2年以上要求。取消适用条件中“在义工作满2年以上”、“在义缴纳职工基本养老(医疗)保险2年以上”的规定。其中申报时连续社保缴纳时间已满2年的,承诺享受政策后继续在义工作5年及以上;社保缴纳时间未满2年的,承诺服务年限=7年-已服务本市用人单位年限; 3.调整按揭贷款首付款比例要求。取消人才购房补助	宽松性



			政策兑现时“所购住房办理按揭抵押的，首付款(含优惠款)不少于购房总价的 50%”的规定，但优惠款须全额用于首付。	
	6 月 29 日	舟山市普陀区： 《关于进一步加强 招才引智工作的意 见》	1. 将全日制普通高校本科毕业生纳入目录范围，放宽部分人才认定申请年龄限制：国家级杰出人才（B 类）放宽至 70 周岁以下，副高职称、高技能人才放宽至 50 周岁以下，基础人才（F 类）放宽至 45 周岁以下； 2. 通过项目合作、挂职兼职等形式，柔性引进省部级领军及以上层次的，给予政府津贴、周转住房、交通补助等政策支持，用人单位可享受 每人每年 5 至 15 万元的政府补贴； 3. 对我区生命健康企业引进的重点人才，在户口迁入、子女入学、家属就业、周转住房、购房补贴等方面给予优先支持。例如符合条件的生命健康类企业的技术及管理岗位人才，经行业主管部门审核后可享受 15 万元的购房补贴。	宽松性
四川	6 月 3 日	成都市：《关于支持中国西部（成都）科学城建设的人才行动计划》	1. 推动成渝地区双城经济圈人才流动。在全国率先面向成渝地区双城经济圈的青年人才实施社会保险、工作年限同城认定； 2. 鼓励人才向成都东部新区集聚。围绕城市“东进”和成都东部新区未来科技城建设，推出落户安居、生活补贴、职称评定等定制化举措； 3. 鼓励青年大学生创新创业。着眼打造最受大学生和青年求职者喜爱的城市，给予青年大学生实习见习、就业创业等支持，在全国率先推行“先安居后就业”，即人才来蓉前可在线申请人才公寓； 4. 培育新职业人才。在全国率先推出新职业人才专项支持政策，发布岗位需求、搭建应用场景，给予“共享人才”平台最高 100 万元奖励； 5. 建立更加便捷的落户制度。在产业功能区、科创空间、人才公寓等人才聚集区域增设集体户，从学历、职称、技能资格等维度拓宽落户渠道等。	宽松性
	6 月 22 日	眉山市天府新区眉山片区：《眉山天府新区人才支持办法》	1. 设立 1 亿元人才发展专项资金，用于人才补助和人才项目资助扶持； 2. 设 6 类 34 项人才标准，涵盖科技、管理、教育、卫生、技能、创新创业等经济社会发展各方面，将为顶尖人才、杰出人才、领军人才、菁英人才、创新人才和基础人才六类人才提供三类补助； 3. 创新人才至顶尖人才可分别享受 10 万元-500 万元的安家补助或每年 15000 元-20000 元的租房补助，以及每月 600 元-3000 元的生活补助；基础人才可享受每月 300 元的生活补助； 4. 在补助年限上，顶尖人才和杰出人才生活补助不设	宽松性

			年限，领军人才补助年限为 5 年，菁英人才和创新人才补助年限为 3 年，基础人才补助年限为 2 年。	
广东	6 月 5 日	江门市：《江门市进一步推进户籍制度改革实施方案（修订）》	1. 进一步调整户口迁移政策。主要包括：亲属投靠入户、人才引进入户、居住就业创业入户、大中专（含技工学校）毕业生入（复）户、大中专院校（含技工学校）招生入户、随军家属入户； 2. 我市户籍人员合法收养的子女，可申请随该人员登记入户； 3. 在我市无自有合法产权的申请人，可落户在就业单位、社区公共集体户，也可落户在亲属、朋友城镇社区家庭户。各地公安户政管理部门应当在社区地址设置公共集体户，对申请落户社区公共集体户的，无正当理由，不得拒绝；对申请落户就业单位集体户或亲属、朋友家庭户的，需征得就业单位或亲属、朋友同意； 4. 建立完善覆盖全市实际居住人口、以公民身份号码为唯一标识、以人口基础信息为基准的全市人口基础信息库，建立健全实有人口登记制度，完善人口动态采集更新机制。	宽松性
福建	6 月 9 日	厦门市：《关于印发中国（福建）自由贸易试验区厦门片区激励人才创新创业的若干措施的通知》	1. 鼓励支持企业引才育才。企业引进或培育的人才入选国家级人才计划，给予企业 20 万元引才育才奖励；入选省“百人计划”、市“双百计划”，给予 12 万元引才育才奖励；入选市“海纳百川”或其他市级认定的人才计划，给予 10 万元引才育才奖励。鼓励人才参加上述国家、省、市重点人才计划的评选，入选国家级人才计划、省“百人计划”和市“双百计划”、市“海纳百川”或其他市级认定的人才计划的人才，分别给予人才 10 万元、8 万元、5 万元奖励； 2. 鼓励支持高层次及留学归国人才创新创业。厦门自贸片区内企业（机构）引进或培育入选国家级人才计划、福建省“百人计划”、厦门市“双百计划”的市以上引才计划创新人才，经认定符合条件的，在市级奖励扶持基础上，分期给予每人 100 万元创新人才资金补助，其中 50 万元一次性发放用于人才生活补助，50 万元分期拨付用于企业改善人才工作条件；新引进或培育的高层次人才，在厦未购房，且未享受市级及其他区住房优惠政策前，参照每年度《厦门市高层次人才评价认定标准》A+、A、B、C 类人才认定标准，5 年内可按 A+、A 类人才每月 5000 元、B 类人才每月 4000 元、C 类人才每月 3000 元的标准给予临时租房补贴； 3. 持续优化创新创业环境。对获评国家级、省级、市级创业孵化示范基地的，给予 100 万元、50 万元、	宽松性

			30 万元区级配套奖励。对入驻市级以上创业孵化基地的创业企业，给予一次性 1 万元的入驻奖励。对于运营效果显著、具有重要影响力的平台或基地，根据平台运营成效，经管委会认定，运营企业可享受每年最高 50 万元的服务运营奖励。	
	6 月 28 日	福建省：《深化户籍制度改革促进基本公共服务均等化的若干措施》	1. 福州市辖区、厦门市缩短参加城镇社保年限，取消连续居住年限要求，在原有政策规定基础上，适度放宽合法稳定住所（含租赁）规定条件。其中，福州市辖区对参加城镇社保年限要求不超过 2 年；厦门市区分岛内、岛外制定梯次化落户政策，对参加城镇社保年限要求不超过 3 年，放宽放开共同居住生活的配偶、未成年子女随迁落户。平潭综合实验区以合法稳定职业、合法稳定住所（含租赁）为依据，全面放开落户限制； 2. 健全以市场为主满足多层次需求、以政府为主提供基本保障的住房供应体系，将公租房保障范围扩大到非户籍人口，进一步加大在外来务工人员集中的开发区和产业园区筹建公租房力度，对符合本地区重点发展产业需求的低收入劳动者和住房困难家庭，实施保障住房实物与租赁补贴相结合的供给机制，满足合理消费购买，增强承租住房能力。	宽松性
天津	6 月 11 日	天津市滨海新区：《关于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）实施细则》	3. 对北京转移来津项目，其职工符合“海河英才”行动计划落户条件的，直接办理落户；在企业就职满 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，可在滨海新区落户；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 周岁及以下的中高职毕业职工，可在滨海新区落户； 4. 对北京转移来津项目，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，可在本市购买 1 套自用住房，项目转移后，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； 5. 对北京转移来津项目，滨海新区为其职工中非本市学籍随迁子女提供义务教育保障，对学前教育阶段适龄儿童根据滨海新区公办、民办学前教育资源情况进行安排。	宽松性
河北	6 月 12 日	张家口市：《关于进一步深化户籍制度改革的意见》	1. 全面取消我市城镇户口落户限制，凡有意愿落户我市城镇的公民，持本人居民身份证、户口簿均可办理落户； 2. 合理实施农村户口迁移，对我市农村籍大中专院校毕业生、农村籍退伍士兵、大学生村官、申请在安置地落户的易地扶贫搬迁人口等做出相关落户规定。	宽松性

海南	6月22日	海南省：《关于印发吸引留住高校毕业生建设海南自由贸易港的若干政策措施的通知》	1. 实行落户自由。全面放开对高校毕业生的落户限制，允许离校三年内的全日制本科学历及以上的高校毕业生在我省先落户后就业（三沙市除外），相应享受引进人才落户待遇。支持人才孵化器、创业园区、众创空间、人才公寓、总部企业等设立单位集体户，放宽社区集体户、公共服务机构集体户的条件限制。省外户籍的高校毕业生在落户时可选择投靠亲属或集体户落户，本省户籍高校毕业生和本省高校省外户籍毕业生同等享受引进人才落户待遇； 2. 提供安居保障。2018年5月13日后新引进的全日制50岁以下博士毕业生、40岁以下硕士毕业生、35岁以下本科毕业生可凭在我省就业创业的相关证明材料申请住房租赁补贴或购房补贴，住房租赁补贴累计发放不超过36个月，每季度集中受理和发放一次，具体标准为：博士3000元/月；硕士2000元/月；本科1500元/月。购房补贴累计发放不超过3年，每年集中受理和发放一次，具体标准为：博士3.6万元/年；硕士2.4万元/年；本科1.8万元/年； 3. 支持自主创业。初次创办企业或从事个体经营的高校毕业生（含技师学院高级技工班、预备技师班和特殊教育院校职业教育类毕业生），可以申请额度不超过30万元，期限不超过3年的创业担保贷款，创业贷款按规定给予贴息补贴等。	宽松性
江西	6月23日	南昌市：《关于支持大学毕业生和技能人才来昌留昌创业就业的实施意见》	1. 大学毕业生（含驻昌院校在校生）和技能人才首次将户口迁移至南昌（含集体户口，下同），每人发放1000元落户奖励； 2. 大学毕业生和技能人才落户南昌，录用在行政机关、事业单位或与驻昌企业签订3年以上劳动合同，并首次在昌缴纳社保的，按全日制博士，全日制硕士及高级技师（一级），全日制本科及技师（二级），全日制大专及高级工（三级），分别给予每人一次性就业、安家租房等生活补贴5万元、3万元、2万元、1万元； 3. 对在昌创业就业并缴纳社保满2年的人才，可以在本市辖区内购买首套商品住房，对在昌创业且稳定经营2年以上或在昌就业且与企业（不含行政机关、事业单位和国有企业）签订3年以上劳动合同，并在昌缴纳社保满2年的全日制博士、硕士研究生（含高级技师），在场首次购买商品住房的，分别给予10万元、6万元购房补贴。	宽松性
江苏	6月28日	苏州市相城区：《相城区人才政策新十条》	1. 大力引进产业高端人才，按个人薪酬的5%-20%给予每年最高不超过40万元的奖励，三年新增300名以上创新创业领军人才，重点产业领域新引进国家级重大人才工程专家直接认定为区级领军人才；	宽松性

			2. 对产业发展急需人才，发放薪酬补贴，硕士 2000 元/月，博士 3000 元/月； 3. 科技孵化服务业人才，最高 30 万元安家补贴，并纳入安居乐业政策 F 类人才支持范围； 4. 高层次人才最高可享受同业利率 LPR 加点数下调 70 基点的住房贷款利率和最高 100 万元个人消费信用贷款； 5. 加强对重点产业急需人才的生活保障。统筹推进全区人才公寓建设，未来 3 年提供不少于 2 万套人才公寓，总建筑面积不少于 160 万平方米。新建 7 所以上国际化学校（幼儿园），鼓励高层次人才子女就读区内国际学校以及非公立学校，给予全日制硕士及以上人才子女最高 4 万元/年的学费补贴等。	
福建	6 月 29 日	福建省：《福建省高层次人才认定和支持办法（试行）》	1. 注重凭能力、业绩和贡献评价人才，注重行业认可、社会公认，注重发挥政府、市场、专业组织、用人单位等多元评价主体作用，坚持以“用”为导向的人才评价机制，克服唯学历、唯职称、唯论文等倾向。值得一提的是，《办法》按特级和 A、B、C 类四个层次分别设置了 15 项、34 项、57 项、77 项具体资格条件，只需符合其中一项即可申请认定为相应层次的人才； 2. 对引进的特级人才，给予 700 万元安家补助；设置晋级奖励和荣誉奖励，对人才在认期内晋级的给予 10 万元～300 万元晋级奖励，对新取得有关荣誉称号或奖项的给予 3 万元～80 万元奖励。	宽松性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(6) 市场监管政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
广东	6 月 5 日	深圳市：《关于定期报送二手商品房成交信息的通知》	1. 为了准确把握深圳二手房市场真实交易情况，为房地产市场发展提供预期研判，要求各房地产经纪机构每月 7 日前上报上一月二手商品房成交价格等相关信息； 2. 各机构应按时完成报送工作并对填报信息的真实性和准确性负责，对于不报、漏报、瞒报、错报的机构，市房地产主管部门可依法视情况采取约谈、警告、暂停网签权限等处理措施，并纳入房地产行业诚信系统予以联合惩戒。	紧缩性
	6 月 15 日	三亚市：开展保障性住房大整治，打击违规炒卖、转租、转借等行为	1. 梳理保障性住房历年审计发现问题整改情况，对于未完成整改问题可立行立改的，及时整改，需要长期努力的，积极创造条件； 2. 核查保障对象收入、名下房产、车辆等信息，对于	紧缩性

			不符合条件的,及时清退,资料缺失的,及时补交; 增设举报通道,严肃查处出借、出租、出让和改变使用性质等违规情况; 3. 排查项目建设缓慢、基本建设手续不全等问题,规范项目资金使用,完善项目建设手续,加快推进工程进度; 4. 对工作人员进行教育培训,灌输廉洁精神,提升服务意识和业务能力; 5. 对整治排查发现的问题,将坚持实事求是,依法依规,精准剖析原因,采取取消住房保障资格、腾退违规享受的保障性生活、重新签订租赁合同、调整租金标准、催缴补缴租金、调整保障条件或准入标准、记入不良行为记录并向社会公布、约谈、追究法律责任等,分类处理问题。	
	6月23日	深圳市:《深圳市业主自行管理方案(示范文本)》	1. 业主委员会是业主自行管理的实施主体,业主委员会主任为业主自行管理负责人; 2. 小区业主自行管理的服务内容包括:制定物业服务的各项制度;维护物业管理区域公共秩序;房屋共用部位的日常维修、养护和管理;共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理;附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理;公共绿地养护和管理;清洁服务;车辆管理;其他服务内容。	中性
天津	6月9日	天津市:《关于印发天津市住宅小区配套幼儿园规划建设管理办法的通知》	1. 老城区(棚户区)改造、新城开发和居住区建设必须将配套建设幼儿园纳入公共管理和公共服务设施建设规划,并按照相关标准和规范予以建设; 2. 小区配套幼儿园应与首期建设的居民住宅区同步验收。对存在配套幼儿园缓建、缩建、停建、不建等问题的,在整改到位之前不得办理竣工验收; 3. 小区配套幼儿园由所在地区人民政府统筹安排建成公办园或委托办成普惠性民办园,不得办成营利性幼儿园; 4. 小区配套幼儿园用房属于公共教育资源,未经批准,任何单位和个人不得擅自拆改或改变用途,严禁出租、出售、转让和抵押。	紧缩性
黑龙江	6月10日	黑龙江省:《黑龙江省中小学校“四零承诺”实施细则(修订)》	公安部门负责招生入学相关户籍信息确认核查等工作,杜绝通过违规办理户口证明择校入学。不动产登记部门负责与招生入学相关房产信息确认核查等工作,杜绝通过违规办理房产证明择校入学。	紧缩性
北京	6月15日	北京市:《关于进一步加强本市房屋租赁中介行业疫情防控有关工作的通知》	1. 严格执行属地社区(村)疫情防控各项要求,服从社区(村)防控各项工作安排; 2. 位于疫情中、高风险区域的门店应暂停各类聚集活动,并通过错时上班、轮流值班等弹性工作方式降低人员密度。	紧缩性

数据来源:国家政府网站,中房研协整理

2. 政策小结

中房研协测评研究中心监测统计，2020 年 6 月地方出台房地产调控政策 38 条，较上月略有减少。其中，宽松性政策 26 条，紧缩性政策 8 条，中性政策 4 条。地方人才政策井喷成为本月楼市调控最大亮点。2020 年 1-6 月地方出台房地产调控政策合计 323 条，创历史同期调控次数新高。

单位：次

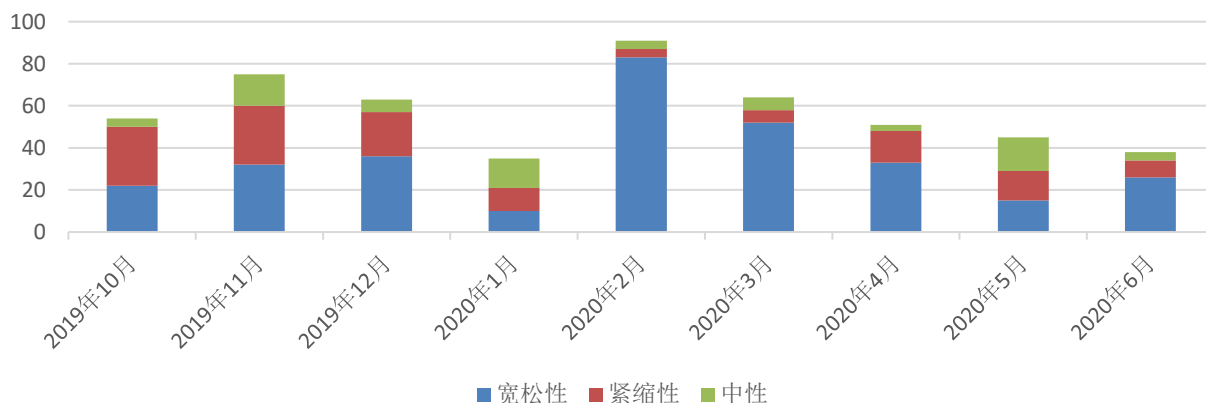


图 1：近九个月地方楼市调控政策变化

数据来源：中房研协整理

从 6 月地方调控内容来看，主要聚焦在行政限制、土地、住房保障、人口人才和市场监管等方面。其中调控收紧主要表现在市场监管方面，典型代表有深圳市加强二手房成交监控、三亚市打击保障性住房违规炒卖等行为、黑龙江省严禁炒作学区房等；调控宽松则主要表现在人口人才政策方面，仅 6 月全国就有超过 20 个城市和地区出台了人口人才类政策，其中降低落户门槛、发放购房补贴更是成为人才政策“标配”内容，典型代表有海南省、福建省、山西省、南宁市、义乌市等。

四、6 月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
6 月 12 日	5 城市获政策性租赁住房贷款支持	沈阳、南京、合肥、青岛、长沙 5 个城市政府在京与中国建设银行签署发展政策性租赁住房战略合作协议。这是继 5 月 9 日广州、杭州、济南、郑州、福州、苏州等 6 个城市首批签约后第二批获得建行政策性租赁住房贷款支持的城市。按照合作协议，未来 3 年，建设银行将向 5 个城市提供不少于 1100 亿元贷款，支持筹集政策性租赁住房超 40 万套（间）。
6 月 12 日	住建部联合财政部、中国人民银行印发《全国住房公积金 2019 年年度报告》	1. 在缴存方面，2019 年住房公积金缴存额 23709.67 亿元，比上年增长 12.61%。从缴存单位看，住房公积金实缴单位 322.40 万个，实缴职工 14881.38 万人，分别比上年增长 10.57% 和 3.08%。从缴存单位性质看，城镇私营及其他城镇企业的占比最高，为 55.25%，涉及职工 4904.90 万人； 2. 在提取方面，2019 年住房公积金提取额 16281.78 亿元，比上年增长 10.46%；

		3. 从提取原因看，占比较高的为偿还购房贷款本息以及购买、建造、翻建、大修自住住房。
6月15日	央行开展 MLF 操作	央行开展 1 年期 2000 亿元 MLF 操作，中标利率为 2.95%，与此前利率一致。
6月16日	国家发改委举行例行新闻发布会	1. 推动各类城市放开、放宽落户限制； 2. 推动常住人口基本公共服务均等化，完善以居住证为载体，与居住年限等条件相挂钩的基本公共服务提供机制； 3. 加强县城公共基础设施建设； 4. 推动老旧小区改造和城市更新。
6月17日	李克强主持召开国务院常务会议	1. 必须在发挥好积极财政政策特别是纾困和激发市场活力规模性政策作用同时，加大货币金融政策支持实体经济力度，帮助企业特别是中小微企业渡过难关，推动金融机构与企业共生共荣； 2. 进一步通过引导贷款利率和债券利率下行、发放优惠利率贷款、实施中小微企业贷款延期还本付息、支持发放小微企业无担保信用贷款、减少银行收费等一系列政策，推动金融系统全年向各类企业合理让利 1.5 万亿元； 3. 综合运用降准、再贷款等工具，保持市场流动性合理充裕，加大力度解决融资难，缓解企业资金压力，全年人民币贷款新增和社会融资新增规模均超过上年。

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

纵观 2020 年上半年，为应对新冠肺炎疫情冲击、经济下行压力持续加大，中央在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位的同时，通过一系列积极的财政政策和稳健的货币政策助力楼市稳定和复苏。其中，积极的财政政策主要表现在为企业减税降费和财政补贴方面，稳健的货币政策主要表现在三次降准，释放长期资金约 1.75 万亿，两次下调 LPR，5 年期以上 LPR 累计降幅达 15 个基点等。综合来看，2020 年上半年房地产政策环境相对宽松。

6 月 17 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议。会议强调，要进一步通过引导贷款利率和债券利率下行、发放优惠利率贷款、实施中小微企业贷款延期还本付息、减少银行收费等一系列政策，推动金融系统全年向各类企业合理让利 1.5 万亿元，要综合运用降准、再贷款等工具，保持市场流动性合理充裕，加大力度解决融资难，缓解企业资金压力等，宽松性政策导向明确。结合当前疫情仍在全世界范围内持续发酵，由此带来的政治、社会等不稳定性因素和次生风险持续增加，下一阶段我国经济发展仍将面临较大的下行压力，降准和降息仍有必要。

2. 地方层面

自新冠疫情发生以来，各地为了稳定楼市和经济发展，已经高频出台了一系列阶段性扶持措施，并取得了良好成效。基于此，近几个月地方出台调控政策次数呈现逐渐降低趋势。在坚持“房子是用



来住的，不是用来炒的”定位不变和稳地价稳房价稳预期、促进房地产市场平稳健康发展的目标导向下，预期短期内地方楼市调控也将进入相对平稳的阶段，突破限购、限售、限贷等调控红线的可能性较小。下一阶段，预计政策仍将主要围绕人才引进、人口落户和公积金贷款等方面作出局部调整，同时监管层面仍将贯彻“房子是用来住的，不是用来炒的”定位要求，保持较大力度。

值得关注的是，2020年上半年人才政策持续井喷，客观上使得在城市人才争夺战中，出现“强者恒强”的现象，资源禀赋较弱的部分二三线城市人才政策红利进一步弱化，但这些城市往往面临更大的商品房去库存压力，这就需要地方政府进行更多的主动探索和制度创新，同时也要充分认识到，要以城市发展吸引人才流入，发展才是硬道理，而绝非简单依赖人才引进为楼市“接盘”和带动城市发展，要牢牢把握新型城镇化建设机遇，积极寻求城市或区域合作等。另外，考虑到受疫情影响，上半年绝大部分城市地方政府财政收入均出现大幅度下滑，而相应的包括财政补贴在内的财政支出出现明显增长，地方政府普遍面临较大的财政压力。在此情形下，预计下半年地方政府将进一步加大土地出让力度，尤其在土地利用管理受到严格限制的前提下，优质地块的出让预计将明显增多，地方政府也有望在土地出让方面给予房企更多支持。

执笔：王铮嵘

中房研协 测评研究中心 研究员