

【总第 16 期】 【政策报第 10 期】 (2020 年 7 月号)

全国房地产政策变动监测报告

一、本月楼市政策聚焦：热点城市调控相继加码 中央对房地产调控提出新要求

7 月 24 日，国务院副总理韩正主持召开房地产工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等 10 个城市相关负责人参加了座谈会。会议再次明确提出了坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段。在部署下一阶段房地产重点工作中，韩正强调，**要坚持问题导向，高度重视当前房地产市场出现的新情况新问题；要全面落实城市政府主体责任，发现问题要快速反应和处置；要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场；要加强市场监测，对市场异动及时提示、指导和预警；要持续整治房地产市场乱象，依法有效查处违法违规行为等。**

地方层面，进入 7 月份以来，东莞、杭州、宁波、深圳、南京等热点城市纷纷加码房地产调控，响应中央坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位要求，促进房地产市场平稳健康发展，房地产政策环境呈现收紧迹象。本期报告主要对 7 月份房地产行业政策进行梳理，并作解析。

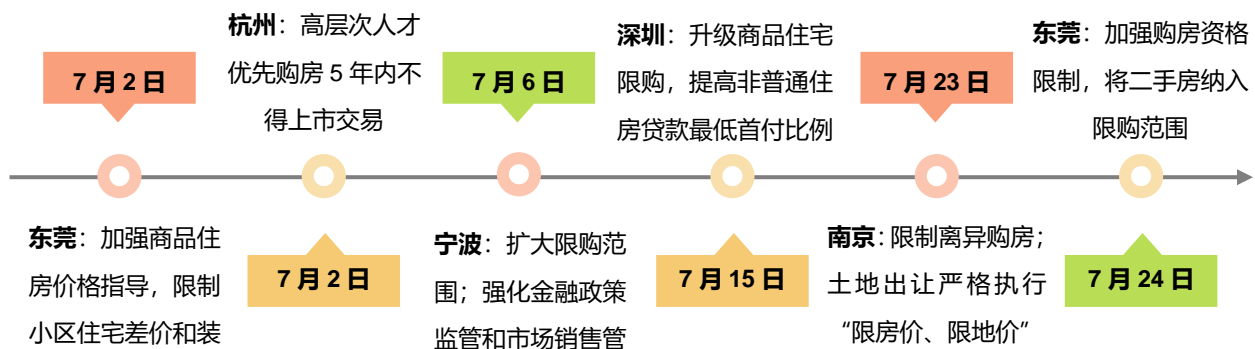


图 1：7 月热点城市房地产调控加码措施一览（部分）

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，强调政策落地见效

1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点	政策调性
7月1日	中国人民银行	下调再贷款、再贴现利率	1. 自7月1日起，下调再贷款、再贴现利率0.25个百分点； 2. 此次调整后，3个月、6个月和1年期支农再贷款、支小再贷款利率分别为1.95%、2.15%和2.25%，再贴现利率为2%。	宽松性
7月2日	住建部、最高人民法院等六部门	《关于加强房屋网签备案信息共享 提升公共服务水平的通知》	1. 统一规范房屋网签备案业务流程，夯实房屋信息基础数据库，优化升级房屋网签备案信息系统； 2. 金融机构要依托房屋网签信息共享机制，完善客户尽职调查工作，加强贷款审核管理，防范交易欺诈、骗取贷款等行为； 3. 要加快推进市、县房屋网签备案系统联网，加强城市房地产市场运行情况监测，为房地产市场调控提供数据支撑。	紧缩性
7月14日	银保监会	《关于近年影子银行和交叉金融业务监督检查发现主要问题的通报》	1. 各银行保险机构要落实主体责任，全面排查存在问题，建立整改台账，切实整改到位； 2. 严防屡查屡犯，紧盯本机构易犯多发的的问题，集中力量，一抓到底，对有令不行、屡禁不止的部门、分支机构和人员，要严肃处理 and 问责； 3. 要举一反三，建立健全管理机制，积极稳妥推进有关业务规范转型； 4. 进一步疏通融资渠道，引导资金更高质量服务实体经济。	紧缩性
7月17日	银保监会	《商业银行互联网贷款管理暂行办法》	1. 合理界定互联网贷款内涵及范围，明确互联网贷款应遵循小额、短期、高效和风险可控原则； 2. 对互联网贷款业务建立全面风险管理体系，在贷前、贷中、贷后全流程进行风险控制，加强风险数据和风险模型管理，同时防范和管控信息科技风险。	紧缩性
7月20日	中国人民银行	公布贷款市场报价利率（LPR）公告	2020年7月20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在下次发布LPR之前有效。	中性
7月20日	国务院	《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》	1. 明确工作目标。2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务； 2. 明确改造对象范围。城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政	中性

			<p>配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区；</p> <p>3. 合理确定改造内容。城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。各地可因地制宜确定改造内容清单、标准和支持政策；</p> <p>4. 建立健全组织实施机制，建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制等。</p>	
7月22日	最高人民法院	《关于为新时代加快完善社会主义市场经济体制提供司法服务和保障的意见》	<p>1. 坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，依法妥善审理涉房地产相关纠纷案件，引导房产交易回归居住属性；</p> <p>2. 落实中央加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度要求，坚持租购同权，依法保护房屋承租人的优先承租权；</p> <p>3. 积极运用司法手段支持政府严控房价，防范炒地炒房投机行为，保障房地产市场平稳健康发展。</p>	紧缩性
7月24日	中共中央、国务院	房地产工作座谈会	<p>1. “坚持房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展；</p> <p>2. 要坚持问题导向，高度重视当前房地产市场出现的新情况新问题，时刻绷紧房地产调控这根弦，坚定不移推进落实好长效机制。要全面落实城市政府主体责任，发现问题要快速反应和处置，及时采取有针对性的政策措施。要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场。要加强市场监测，对市场异动及时提示、指导和预警，精准分析市场形势。要抓紧建立住宅用地市场监测指标体系，定期公开各地土地储备和已出让土地建设进展情况，接受社会监督。要发挥财税政策作用，有效调节住房需求。要持续整治房地产市场乱象，依法有效查处违法违规行为。要做好住房保障工作，因地制宜推进城镇老旧小区和棚户区改造，着力解决城市新市民和年轻人住房问题。</p>	紧缩性
7月28日	住建部、国家发改委等十三部门	《关于推动智能建造与建筑工业化协同发展的指导意见》	<p>1. 发展目标：到2025年，我国智能建造与建筑工业化协同发展的政策体系和产业体系基本建立，建筑工业化、数字化、智能化水平显著提高，建筑产业互联网平台初步建立，产业基础、技术装备、科技创新能力以及建筑安全质量水平全面提升，劳动生产率明显提高，能源资源消耗及污染排放大幅下降，环境保护效应显著；</p>	中性

			2. 重点任务：加快建筑工业化升级；加强技术创新；提升信息化水平；培育产业体系；积极推行绿色建筑建造等。	
7月28日	国家发改委	《关于加快落实新型城镇化建设补短板强弱项工作 有序推进县城智慧化改造的通知》	1. 针对县城基础设施、公共服务、社会治理、产业发展、数字生态等方面存在短板和薄弱环节，利用大数据、人工智能、5G等数字技术，在具备一定基础的地区推进县城智慧化改造建设； 2. 建设原则：因地制宜，有的放矢；政企协同，持续发展；统筹集约，规范建设； 3. 重点方向：夯实新型基础设施支撑；提升公共服务治理水平；优化产业发展数字环境；强化网络安全能力保障。	中性
7月28日	国家发改委	《关于做好2020年降成本重点工作的通知》	1. 落实税收减免政策。将减免小规模纳税人增值税，免征公共交通运输、餐饮住宿、旅游娱乐、文化体育等服务增值税政策实施期限延长至今年年底； 2. 继续疏通货币政策传导机制，灵活运用降准、公开市场操作、再贷款再贴现等货币政策工具，保持流动性合理充裕； 3. 深化利率市场化改革，推动贷款利率下行。鼓励银行大幅增加小微企业信用贷、首贷、无还本续贷，大力推广“信易贷”模式和“银税互动”，推出适合小微企业特点的信贷产品。支持企业扩大债券融资，发展股权融资； 4. 减免国有房产租金，鼓励各类业主减免或缓收房租。对实际减免租金的出租人，鼓励金融机构视需要给予适当信贷支持。稳定房屋租赁市场，建立健全房屋租赁纠纷调处机制。	宽松性
7月30日	中共中央政治局	中共中央政治局会议：分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作	1. 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段； 2. 实施好积极的财政政策和稳健的货币政策。财政政策要加力提效，继续落实落细减税降费政策。货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕； 3. 稳定制造业投资，实施城镇老旧小区改造、城市停车场、城乡冷链物流设施建设等补短板工程，加快推进信息网络等新型基础设施建设； 4. 深化体制机制改革，增添经济发展活力和动力，加快重大战略实施步伐，提升城市群功能。	紧缩性
7月31日	自然资源部、农业农村部	《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》	1. 每年要以县域为单位，提出需要保障的农村村民住宅建设用地计划指标需求，原则上不低于新增建设用地计划指标的5%； 2. 对农村村民住宅建设占用农用地的，在下达指标范围内，各省级政府可将《土地管理法》规定权限	紧缩性

			内的农用地转用审批事项，委托县级政府批准； 3. 在县、乡级国土空间规划和村庄规划中，要为农村村民住宅建设用地预留空间。已有村庄规划的，要严格落实。没有村庄规划的，要统筹考虑宅基地规模和布局，与未来规划做好衔接。要优先利用村内空闲地，尽量少占耕地； 4. 农村村民住宅建设要依法落实“一户一宅”要求，严格执行规定的宅基地标准，不得随意改变。	
--	--	--	--	--

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

7 月份，中央加大对宏观经济发展的调控力度，一方面继续推动落实积极的财政政策和稳健的货币政策，通过下调再贷款、再贴现利率，引导市场贷款利率下降，减轻社会融资成本，另一方面将落实税收减免、疏通货币政策传导和深化利率市场改革作为 2020 年降成本的重点工作，持续强化对实体经济的支持力度。

在房地产方面，中共中央政治局会议和房地产工作座谈会都再次明确提出，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，最高人民法院也发文指出，要以司法手段支持政府严控房价，防范炒地炒房投机行为，保障房地产市场平稳健康发展，房地产调控保持定力。同时，国务院发布关于全面推进老旧小区改造的指导意见，**老旧小区改造万亿级市场为存量时代的房地产发展提供新的方向**。另一方面，住建部、国家发改委等十三部门联合发布关于推动智能建造与建筑工业化协同发展的指导意见，国家发改委发布关于县城智慧化改造的通知，**装配式建筑和智能化建筑将是行业发展必然趋势**。

(2) 重点政策解读：中央政治局会议首提“两个循环”发展格局，重申“房住不炒”定位

7 月 30 日，中共中央政治局会议召开。会议分析研究了当前经济形势，并对下半年经济工作作出部署。会议指出，当前经济形势仍然复杂严峻，不稳定性不确定性较大，我们遇到的很多问题是中长期的，必须从持久战的角度加以认识，**加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，建立疫情防控和经济社会发展工作中长期协调机制**，坚持结构调整的战略方向，更多依靠科技创新，完善宏观调控跨周期设计和调节，实现稳增长和防风险长期均衡。

表 1：2020 年中央政治局会议对比

	4 月 17 日中央政治局会议	7 月 30 日中央政治局会议
财政政策	要以更大的宏观政策力度对冲疫情影响；积极的财政政策要更加积极有为，提高赤字率，发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率，真正发挥稳定经济的关键作用。	要确保宏观政策落地见效。财政政策要更加积极有为，注重实效；要保障重大项目建设资金，注重质量和效益。

货币政策	稳健的货币政策要更加灵活适度，运用降准、降息、再贷款等手段，保持流动性合理充裕，引导贷款市场利率下行，把资金用到支持实体经济特别是中小微企业上。	货币政策要更加灵活适度、精准导向。要保持货币供应量和社会融资规模合理增长，推动综合融资成本明显下降。要确保新增融资重点流向制造业、中小微企业。宏观经济政策要加强协调配合，促进财政、货币政策同就业、产业、区域等政策形成集成效应。
房地产	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。	要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。
资本市场	未提及	要推进资本市场基础制度建设，依法从严打击证券违法活动，促进资本市场平稳健康发展。
扩大内需	积极扩大国内需求。要释放消费潜力，做好复工复产、复商复市，扩大居民消费，适当增加公共消费；要积极扩大有效投资，实施老旧小区改造，加强传统基础设施和新型基础设施投资，促进传统产业改造升级，扩大战略性新兴产业投资。要调动民间投资积极性。	要持续扩大国内需求，克服疫情影响，扩大最终消费，为居民消费升级创造条件，要着眼长远，积极扩大有效投资，鼓励社会资本参与。要加快新型基础设施建设，深入推进重大区域发展战略，加快国家重大战略项目实施步伐。要以新型城镇化带动投资和消费需求，推动城市群、都市圈一体化发展体制机制创新。

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

在房地产调控方面，会议再次重申了要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，延续了4月17日中央政治局会议关于房地产的表述，尤其是在“当前经济形势仍然复杂严峻，不稳定性不确定性较大”的背景下，房地产政策仍然保持连续性和稳定性，可见中央对房地产调控的决心和毅力，“**房子是用来住的，不是用来炒的**”将长期作为我国房地产调控的主基调。

在宏观政策方面，会议在延续财政政策要更加积极有为、货币政策要更加灵活适度表述的基础上，强调了政策要落地见效。财政政策要优先保障重大项目建设资金，注重质量和效益；货币政策要精准导向，确保新增融资重点流向制造业、中小微企业。总的来说，**宏观政策将继续维持宽松预期，但政策扶持更着重定向输送至实体经济，金融机构的资金流向将受到严格监管。**

在扩大内需方面，会议将新型城镇化列入扩大内需重要组成部分，提出要以新型城镇化带动投资和消费需求，推动城市群、都市圈一体化发展体制机制创新。此前国务院常务会议也明确表示，推进以人为核心的新型城镇化，是内需最大潜力所在和“两新一重”建设的重要内容，对做好“六稳”工作、落实“六保”任务、稳住经济基本盘具有重要意义。在党中央高度重视和肯定的情况下，**新型城镇化建设必将进一步提速，房地产业也将受惠，迎来更多的发展机遇。**

此外，会议提出要积极扩大有效投资，鼓励社会资本参与；要加快新型基础设施建设，深入推进重大区域发展战略等，结合此前中国证监会、国家发改委联合发布了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》，为我国基建 Reits 进入公募发展打开通道，**基建 Reits**

有望在重点区域加速落地。

三、 地方政策：落实“因城施策”，调控风向趋紧

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
浙江	7月1日	宁波市：《关于完善新建住宅全装修工作的通知》	1. 住宅全装修应当符合“基本设施配置完备、基本使用功能具备”的基本装修标准。给排水、燃气、供电照明、空调、通风、通信等系统安装到位，厨卫基本设备配置到位并可正常使用，户内所有功能空间和公共部位的地面铺装、墙面及顶棚粉刷完成，达到入住标准； 2. 所有全装修住宅房源均应提供基本装修方案。房地产开发企业可以根据市场需求及产品定位，提供若干升级装修方案供购房者选择； 3. 全装修住宅房源基本装修标准按房屋建筑面积计不低于 1500 元/m ² 、不高于 2000 元/m ² ； 4. 全装修住宅项目应至少设置 1 套基本装修交付标准样板房，如有升级装修方案的也应设置相应的交付标准样板房； 5. 房地产开发企业应严格落实住宅全装修主体责任，完善分户检验制度，加强质量管控，积极试行工程质量缺陷保险；规范全装修住宅销售、宣传及售后服务行为，杜绝交付标准样板房与对应的装修具体方案不一致等情形。	紧缩性
	7月2日	杭州市：《关于进一步明确商品住房公证摇号公开销售有关要求的通知》	1. 本市以高层次人才家庭优先购房方式购买的新建商品住房，自房屋网签之日起 5 年内不得上市交易； 2. 户籍所在地属于本市非限购范围内（临安区、桐庐县、建德市、淳安县）的购房家庭，除需符合原有要求外，还需满足“自意向登记日前一年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社会保险或个人所得税满 12 个月”的要求； 3. 明确均价 35000 元/平方米以下新建商品住房项目对“无房家庭”的房源保障比例一般不低于 50%。“限价房、竞地价”的房地价联动项目，以土地出让合同中约定的新建商品住房最高销售均价（含装修）为标准来判定；其他项目以当期预售证准予销售的所有商品住房房源均价为标准来判定； 4. 明确一户购房家庭同时只能参与一个新建商品房项目的购房意向登记。如已参与意向登记的项目需要摇号的，自该项目登记之日起至摇号结果公示当日，不得	紧缩性

			参与其他项目意向登记；如已参与意向登记的项目无需摇号的，自该项目登记之日起至登记结果公示当日，不得参与其他项目意向登记。	
7月6日	宁波市：《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	宁波市：《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 保持土地市场平稳。加大土地供应力度，强化精准供地，保证住宅用地市场平稳有序；从严核定新出让地块商品住宅销售价格，调整住宅用地出让竞价规则，严格控制楼面地价； 2. 调整限购区域范围。限购区域范围调整为北环西路—广元路、广元路延伸段（规划）—西洪大桥（在建）—秋实路—鄞县大道—机场路—鄞州大道—鄞县大道—宁波绕城高速 G1504—东环南路—东环北路—北环东路—北环西路所围区域； 3. 强化金融政策监管。严格执行差异化个人住房信贷政策，加强对购房人在市五区行政区域内家庭住房套数、住房贷款等情况的审核认定； 4. 强化市场销售管理。严格执行商品房预售许可政策，每批次预售建筑面积不少于 5 万平方米，每批次间隔时间不少于 3 个月； 5. 持续整顿房地产市场秩序，对公开摇号销售商品住房的，应当委托公证机构全程监督；对房价地价差低于正常水平的，强化项目全过程监管；对捂盘惜售、虚假宣传、信贷资金违规入市等扰乱市场秩序的，加大查处力度。 	紧缩性
7月20日	宁波市：《进一步完善商品住房销售行为切实保障居民自住需求的通知》	宁波市：《进一步完善商品住房销售行为切实保障居民自住需求的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区、奉化区（以下简称“市六区”）行政区域内无住房且符合下列条件之一的家庭，可以按照本通知要求优先认购 1 套商品住房：1.家庭成员（配偶双方及未成年子女）具有市六区户籍的；2.近三年内在市六区已连续缴纳 24 个月及以上社会保险的；3.本人或配偶属于本市引进的顶尖人才、特优人才、领军人才、拔尖人才、高级人才的； 2. 市六区范围内符合销售条件的商品住宅项目或批次，房地产开发企业应在公证机构监督下随机抽取不少于 50%的可销售住宅房源（按套数计）供无房家庭优先认购； 3. 全面实行商品住房购房意向线上登记制； 4. 参加优先认购的无房家庭，自购房意向登记之日起至该项目优先认购活动结束后当日止，不得参加其他项目的购房意向登记。 	紧缩性
7月20日	杭州市临安区：收紧购房贷款政策	杭州市临安区：收紧购房贷款政策	名下有一套住房或者有过按揭记录者，公积金贷款首付必须 60%以上，7月20号正式执行。7月20号之前按照以前的政策，首付 30%。	紧缩性

广东	7月2日	惠州市：《关于调整我市市区普通住房标准的通知》	1. 住房建筑面积交易单价：惠城区（含仲恺高新区）低于 14593 元/平方米（含 14593 元/平方米）；惠阳区低于 16731 元/平方米（含 16731 元/平方米）；大亚湾开发区低于 16667 元/平方米（含 16667 元/平方米）； 2. 单套建筑面积在 144 平方米以下（含 144 平方米）； 3. 住宅小区建筑容积率在 1.0 以上（含 1.0）。	宽松性
	7月2日	东莞市：《关于进一步加强商品住房预（销）售管理的通知》	1. 加快在建商品住房入市销售。2020 年 8 月 1 日起，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），总建筑面积 30000 平方米及以下的，须一次性申请预售； 2. 加强商品住房销售价格指导。同一幢（栋）每套住宅均价相差幅度不宜超过 20%。首期首次申报销售价格的，每幢（栋）申报均价应不高于前三个月属地镇街（园区）同类型新建商品住房申报均价的 10%（含）； 3. 新建商品住房项目实行精装修交付的，住宅户内精装修工程每平方米造价原则上不超过 2000 元/平方米； 4. 加强商品住房项目销售监管。开发企业取得商品住房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销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售；商品住房严格实行购房实名制，认购后不得擅自更改购房者姓名。	紧缩性
	7月15日	深圳市：《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	1. 深户居民家庭、成年单身人士（含离异）须在本市落户满 3 年，且能提供购房之日前在本市连续缴纳 36 个月及以上个人所得税或社会保险证明，方可购买商品住房。非深户居民家庭、成年单身人士（含离异）继续按照提供购房之日前在本市连续缴纳 5 年及以上个人所得税或社会保险证明方可购买商品住房的规定执行； 2. 夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起 3 年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算； 3. 购房人家庭名下在本市无房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通住房的贷款首付款比例不低于 50%，购买非普通住房的贷款首付款比例不低于 60%；购房人家庭名下在本市拥有 1 套住房的，购买普通住房的贷款首付款比例不低于 70%，购买非普通住房的贷款首付款比例不低于 80%； 4. 个人住房转让增值税征免年限由 2 年调整到 5 年； 5. 享受优惠政策的普通住房应当同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在 1.0（含）以上；单套住房套内建筑面积 120（含本数）平方米以下或者单套住房建筑面积 144（含本数）平方米以下；实际成交总价低于	紧缩性

			750 (含本数) 万元; 6. 对社会关注度较高、预计购房人数较多的热点楼盘, 房地产开发企业应当按照优先满足无房居民家庭购房需求的原则, 严控认购人数, 合理确定房源和认购人数比例。	
	7月15日	东莞市: 《关于加强商品住宅网签销售信息公开的通知》	1. 自2020年8月起, 新建商品住宅和二手住宅网签销售情况于每月10日发布, 新建商品住宅库存情况于每季度结束后次月10日发布; 2. 加强分类指导, 对新建商品住宅网签销售情况按地面建筑层数超过4层和地面建筑层数4层以下两种类型进行统计和发布; 3. 进一步加强房地产市场监测研判, 继续优化住宅销售、库存等数据信息的统计和发布工作。	中性
	7月24日	东莞市: 《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	1. 加大住宅用地供应力度, 适当提高新增国有建设用地中住宅用地供应比例, 优先满足住宅用地需要, 缓解住房供需矛盾; 2. 加大安居房配建力度。原则上要求新供应住宅用地项目、政府主导城市更新住宅项目配建不少于住宅计容建筑面积10%的安居房, 用于人才住房等用途; 3. 试点建设“三限房”, 在房价较高的热点区域选取符合两规、条件成熟、配套完善的地块, 建设“限地价、限房价、限购买人群”的住房项目; 4. 调整商品住房限购政策。非本市户籍居民家庭在本市购买第一套商品住房的, 须提供购房之日前2年内在本市逐月连续缴纳1年以上社会保险证明; 购买第二套商品住房的, 须提供购房之日起前3年内在本市逐月连续缴纳2年以上社会保险证明。非本市户籍居民家庭在本市行政区域内拥有2套及以上商品住房的, 暂停向其销售商品住房; 5. 调整商品住房限转让年限。在本市行政区域内购买的商品住房(以网签时间为准, 含新建商品住房和二手住房), 须取得不动产权证满3年后方可交易转让; 6. 调整住房公积金贷款政策。对于异地缴存住房公积金的职工, 在我市购房申请住房公积金贷款的, 职工本人或其配偶须为本市户籍等。	紧缩性
	7月31日	深圳市: 《关于停止商务公寓审批的通知》	1. 在全市范围内(含深汕特别合作区)停止商务公寓审批; 2. 鼓励已批商务公寓项目转为可售型人才房; 3. 减少商业用地比例, 增加居住及配套用地比例。	紧缩性
江苏	7月23日	南京市: 《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	1. 加强土地市场调控。严格执行“限房价、竞地价”出让模式, 提高土地市场准入条件, 建立热点区域住宅用地报名单位资格筛查机制; 2. 优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求, 商品住宅项目向本市户籍无房家庭提供每批次不低于30%	紧缩性

			<p>比例的房源;</p> <p>3. 夫妻离异的, 任何一方自离异之日起 2 年内购买商品住房的, 其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算;</p> <p>4. 对社会关注度高、预计购房人数多的热点楼盘, 开发企业制定针对性销售方案, 严格按照审核公示方案开盘销售等。</p>	
	7月28日	南京市:《关于做好人才优先选房及支持刚性购房需求工作的通知》	保障人才和无住房家庭(本市户籍)普通购房人优先选房, 并对具体流程和选房顺序予以明确。	中性
湖北	7月24日	十堰市:《关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》	<p>1. 调整城区商品房预售形象进度标准。2020年10月31日前, 阶段性降低城区(不含郧阳区)商品房预售形象进度标准: 地上规划层数7层(含)以下的, 施工进度达到地上2层; 地上规划层数8至12层(含)的, 施工进度达到地上5层; 地上规划层数12层以上的, 施工进度达到地上8层;</p> <p>2. 调整预售监管资金比例和拨付节点。在风险可控的前提下, 对信用记录良好的房地产开发企业, 可适度降低商品房预售重点监管资金比例;</p> <p>3. 调整土地竞买保证金比例。2020年10月1日前新出让的土地, 土地出让竞买保证金比例调整为不低于土地出让底价的10%;</p> <p>4. 完善差异化个人住房贷款服务。支持金融机构加快个人住房贷款审批发放, 满足居民购房合理融资需求。对受疫情影响暂时失去收入来源的人员, 金融机构要灵活调整住房按揭等个人信贷还款安排, 合理延后还款期限等。</p>	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	7月10日	绍兴市:《关于对拟出让涉宅地块实施“限地价 竞配建”政策的通知》	<p>1. 越城区、柯桥区、上虞区住宅用地价格年涨幅不得超过4.5%, 镜湖新区住宅用地价格年涨幅不得超过10%, 诸暨市、嵊州市、新昌县用地价格年涨幅不得超过5%;</p> <p>2. 涉宅地块均需采取“竞价+竞配建”的方式。地块设定最高价, 在最高限价内按照价高者得原则确定竞得入选人, 当有两个或两个以上竞买人报价达到最高价时, 转入竞报配建人才(公租、养老)等住房面积阶段, 并以竞报配建人才(公租、养老)等住房面积最多者为竞得入选人, 原则上最高价不得超过起始价的135%, 地块溢价率不超过35%。</p>	紧缩性

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
吉林	7月1日	哈尔滨市：《关于住房公积金应对新冠肺炎阶段性支持政策到期终止执行的通知》	1. 2020年1月至6月受疫情影响办理缓缴的单位应于7月1日起恢复正常缴存； 2. 个人公积金贷款逾期记录从7月1日起重新记录； 3. 《关于妥善应对新冠肺炎实施阶段性住房公积金支持政策的通知》到期终止执行。	紧缩性
	7月6日	长春市：《关于将疫情期期间阶段性支持政策到期时间延期3个月的通知》	将我市公积金疫情期间阶段性支持政策到期日延期3个月至9月30日。	宽松性
	7月17日	长春市：《关于调整住房公积金个人住房贷款第二次贷款利率的通知》	自2020年8月1日起，新增第二次申请住房公积金个人住房贷款的，贷款利率执行同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。	紧缩性
江苏	7月7日	苏州市：《公积金2020年度缴存基数调整公告》	1. 各地缴存基数最高不得超过苏州市2019年度职工月平均工资的3倍，即26400元，职工本人缴存的月工资基数超过最高限额的按最高限额计算，不到最高限额的按实计算； 2. 各类企业、民办非企业单位、社会团体等缴存比例为单位和职工各5%~12%。缴存单位经本单位工会或者职代会讨论通过，在年度调整期内可以申请重新自主确定缴存比例。	宽松性
	7月14日	淮安市：《关于调整住房公积金有关政策的通知》	1. 关于调整单方缴存职工贷款的最高额度。借款人和共同借款人只有一方符合住房公积金贷款条件的，贷款最高额度由30万元提高至40万元，双方符合住房公积金贷款条件的，贷款最高额度不变； 2. 开展住房公积金异地贷款业务。申请异地贷款的缴存职工需满足以下条件：夫妻双方至少有一方具有淮安户籍；属于单位缴存职工，缴存状态正常，所在单位和职工本人均连续足额缴存住房公积金6个月以上，月缴存额不低于本市最低缴存额标准；在缴存地和本市均无未结清的住房公积金贷款；所购住房为本市首套自住住房；申请贷款类型不属于商转公贷款；同时符合本市住房公积金贷款的其他条件； 3. 住房公积金贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型自住住房的缴存职工。住房公积金管理中心不得向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款； 4. 首次申请住房公积金贷款，借款人、共同借款人单方符合住房公积金贷款条件的，在贷款最高额度40万元基础上上浮20%，即48万元。借款人、共同借	宽松性

			<p>款人双方符合住房公积金贷款条件的，贷款最高额度仍为 60 万元；</p> <p>5. 对商品房买卖合同或不动产权证书注明产权年限为 70 年的公寓，且提供的税收缴款书按照住宅税率缴纳契税的，可以提取住房公积金和申请住房公积金贷款。</p>	
内蒙古	7 月 14 日	内蒙古：《关于调整住房公积金贷款相关政策的通知》	<p>1. 职工个人住房公积金贷款只能用于缴存职工购买、建造、翻建、大修普通自住住房”的规定。取消借款人“同户籍”家庭成员购房也可使用公积金贷款的政策；</p> <p>2. 对住房公积金贷款申请人家庭房屋交易备案、产权登记等信息进行核查，停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。</p>	紧缩性
辽宁	7 月 16 日	沈阳市：《关于调整 2020 年度住房公积金缴存基数上限的通知》	根据沈阳市 2019 年度我市职工月平均工资的统计数据，按照有关规定，我市 2020 年度住房公积金缴存基数上限调整为 21924 元。	宽松性
湖北	7 月 20 日	荆门市：《关于放宽住房公积金个人贷款有关政策的通知》	<p>1. 单缴存职工家庭最高贷款额度由 30 万元提高至 40 万元，双缴存职工家庭最高贷款额度由 50 万元提高至 60 万元；</p> <p>2. 缴存职工家庭使用住房公积金个人贷款购买首套自住住房的，在结清贷款后购买改善性住房可申请住房公积金贷款；</p> <p>3. 未申请过或仅申请过一次住房公积金贷款的缴存职工家庭通过商业银行按揭贷款购买首套或改善性自住住房的，可申请将商业银行按揭贷款转为住房公积金个人贷款；</p> <p>4. 放宽住房公积金个人贷款房屋套数认定标准。房屋套数以住房公积金个人购房贷款次数认定；购买首套房的个人贷款利率执行央行公布的住房公积金贷款基准利率；购买改善性（二套）住房的按基准利率上浮 10%，严禁向第三套及以上住房发放贷款；</p> <p>5. 降低住房公积金个人贷款首付比例。缴存职工家庭购买首套住房及改善性住房的，住房公积金个人贷款最低首付比例统一调整为 30%，贷款额度均按不超过购房总价款的 70% 计算，且不超过贷款最高额度。</p>	宽松性
河南	7 月 20 日	洛阳市：《洛阳市住房公积金个人贷款管理办法》	<p>1. 单职工缴存家庭 45 万元，双职工缴存家庭 55 万元，经我市认定的高层次人才 100 万元；</p> <p>2. 购买商品住房、保障性住房的，最长贷款期限 30 年；购买二手房或者建造、翻建、大修自建住房的，贷款年限为 30 年减去房屋建成年份数，但不得超过 20 年。借款人的年龄与申请贷款期限之和原则上不得超过其法定退休年龄后 5 年；</p> <p>3. 第二次使用公积金贷款，贷款利率不得低于同期</p>	紧缩性

			首套公积金贷款利率的 1.1 倍； 4. 在我市行政区域以外城市缴存住房 公积金的职工，在我市行政区域内购买自住住房时，符合本办法规定的贷款条件，均可申请公积金贷款。	
--	--	--	--	--

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	7月28日	广东省：《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基本原则：坚持政府主导、市场运作；坚持因地制宜、以需定建；坚持产权清晰、规范运营； 2. 规范共有产权住房建设管理：明确房源性质，共有产权住房纳入城镇保障性安居工程管理；明确面积标准，共有产权住房建筑面积不超过 120 平方米；制定供应计划；建立筹集渠道；确保住房品质； 3. 规范共有产权住房分配管理：明确供应对象。共有产权住房面向符合当地规定条件的城镇无房家庭（含单身居民）供应，各地应将符合条件的人才、城镇稳定就业的外来务工人员、在粤工作和生活的港澳居民纳入共有产权住房的供应范围；明确产权比例，承购人的产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，原则上不低于 50%；规范价格管理；规范申请审核；规范分配方式等。 	中性

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
福建	7月10日	莆田市：《关于支持“双招双引”的十条意见》、《关于加快培育集聚实用型技术技能人才的实施意见（试行）》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 对来莆田创新创业和进行成果转化的国内外高层次创新创业团队，经认定在“壶兰计划”补助的基础上，再给予 100 万元用于科学研究；对诺贝尔奖获得者、两院院士、国家最高科学技术奖获得者等顶尖人才或携带具有国际先进水平技术成果产业化项目来莆落户的创业团队，通过“一事一议”方式报请莆田市委、市政府研究同意，最高给予 5000 万元资助； 2. 给予企业自主评价人才权，激发企业增资、投资热情。经过自主评价的人才经莆田市委人才办备案后，就可相应享受工作津贴、租房补贴、购房补助、子女就学等政策待遇； 3. 对龙头企业到海外设立、兼并、收购研发机构，在北京、上海等地或“双一流”高校、行业前 3 强科研院所设立专门研发机构的，给予企业每年最高不超过 200 万元补贴。建立编制周转池，对引进具有事业身 	宽松性

			份的高层次人才来莆田创新创业, 如需保留其事业身份的, 使用编制周转池办理入编调动手续。	
广东	7月16日	江门市蓬江区: 发布人才岛引才措施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在市四类高层次人才的基础上扩展到了七类, 其中A-D类分别对应江门市的顶尖人才、一级人才、二级人才、三级人才, E类人才是指全日制硕士研究生或中级职称人才, F类人才是指全日制本科毕业生、初级职称或技师人才, G类人才则指高级工; 2. 突破了户口、社保等限制, 仅对人才设置了2个条件: 一是年龄条件, 一般要求18周岁以上、50周岁以下, 对A-C类人才适当放宽, 甚至无年龄限制; 二是要建立劳动关系, 缴纳社保或个税, 对企业法定代表人则没有设置任何个人条件; 3. 住房安居方面, 该措施出台了三项补贴。一是购房补贴, 对承诺在人才岛连续工作5年以上并在蓬江区内购房的A-G类人才, 给予200万元-3万元不等的购房补贴, 市政策仅对博士人才设置了购房补贴, 一般博士是10万元, 本政策硕士就可申领10万元。二是安居租房补贴, 与市政策保持一致, 顶尖人才1000元/天, 一级、二级、三级人才分别6000元/月、4500元/月、3500元/月, 最长享受3年。三是住房和生活补贴, E-G类人才标准分别是每月2500元、1500元、500元, 最长3年。 	宽松性
	7月30日	东莞市: 《东莞市人才安居办法(试行)》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在现有特色人才、新就业人才安居政策的基础上, 《安居办法》增加顶尖人才、创新人才、高技能人才、研发人才和新入户人才的安居措施, 覆盖高层次、基础型等各层次人才; 2. 鼓励人才选择货币补贴的安居方式, 让其通过租住市场房源解决住房问题; 另一方面, 鼓励新就业职工、新入户人才入住市属住房租赁企业房源; 3. 允许各类人才可同时享受广东省与本市有关人才安居优惠政策; 允许顶尖人才、特色人才、研发人才以及具有副高及以上职称或博士学位的人才在购买商品住房方面享受本市户籍居民同等待遇。 	宽松性
北京	7月16日	北京市: 《北京市积分落户管理办法》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 教育背景指标增加对只取得学历或学位人员也可积分的内容, 并明确就学期间社保及居住分值扣减规则; 2. 明确在本市城六区之外其它行政区自有住所居住(或工作并居住), 且取得落户资格后在该自有住所落户的予以积分; 3. 精简了关于申请人任职年限、工资收入等加分内容, 同时考虑城市发展需求, 对获得一定股权类现金融资的国家高新技术企业或科技型中小企业持股人员予以加分, 优化创新创业指标中部分奖项内容, 扩大了职业技能竞赛获奖人员加分范围; 4. 精简了申请人在京投资企业按照出资比例纳税可获 	宽松性

			加分的内容,同时进一步倡导持续稳定纳税的政策导向,并考虑申请人年度纳税额度存在一定波动的实际情况,调整为申请人近3年连续纳税,个人所得税纳税额每1年在10万元及以上的,加2分,最高加6分等。	
浙江	7月17日	嘉兴市海盐县: 《关于高质量建设人才生态最优县的若干政策意见》	1. 对新引育的顶尖人才采取“一事一议”的方式,给予不低于200万元的工作经费和800万元的奖励补助; 2. 对由我县申报入选“创新嘉兴·精英引领计划”的A+类、A类、B类、C类创业领军人才项目,分别给予总额600-1000万元、600万元、400万元、200万元的资助;对新入选的A类、B类、C类创新领军人才项目,分别按领军人才年薪的70%、60%、50%给予企业引才薪酬补助,属于长期项目的每年最高补助100万元、60万元、40万元,补助时间不超过5年;属于短期项目的每年最高补助50万元、30万元、15万元,补助时间不超过3年; 3. 对企业县外新引进或自主培养的博士(正高级职称)、硕士(副高级职称、高级技师)人才分别给予个人9万元、4万元奖励;对企业县外新引进的“双一流”建设高校全日制应届本科毕业生、普通高校全日制应届本科毕业生,满一年分别一次性给予2万元、1万元奖励; 4. 对企业县外新引进的在海盐范围内无住房的人才,因故无法入住我县人才类公寓的,给予全日制本科及以上学历毕业生每人每月最高500元的租房补助,补助时间不超过3年。	宽松性
	7月24日	绍兴市新昌县: 《关于深化“天姥英才”计划高水平建设人才强县若干意见》	1. 高层次人才住房和生活保障:顶尖人才购房补助200万元或10万元/年租房补贴;国家级领军人才购房补助100万元或5万元/年租房补贴;省级领军人才购房补助80万元或4万元/年租房补贴;市级领军人才购房补助60万元或3万元/年租房补贴; 2. 大学生引进政策:全日制博士购房补助40万元,安家补贴2万元/年;副高、高级技师购房补助20万元,安家补贴1.8万元/年;全日制硕士购房补助20万元,安家补贴1.8万元/年;双一流全日制本科购房补助10万元,安家补贴1.5万元/年;其他全日制本科购房补助3万元,安家补贴1万元/年等。	宽松性
江苏	7月17日	江苏省:《关于开展青年人才培养集聚专项行动的意见》	1. 省级龙头工程示范带动,加大对35岁以下青年人才支持,其他各级各类人才计划结合实际,明确青年人才支持比例。其中,江苏两大品牌人才工程,省“333工程”计划针对青年人才每期第三层次占比不低于30%,第二层次占比10%左右;省双创人才中青年人才每年占比30%左右,双创团队原则上至少含有1名青年人才;	宽松性

			<p>2. 评价机制进一步优化，突出青年人才发展性评价，探索推行举荐制、认定制、长周期考核制、聘期管理制度；</p> <p>3. 加大事业单位青年人才招聘力度，全面推行青年人才“周转池”和“双落户”制度。按国家规定核准后，试行全职在苏外籍高层次人才进事业编或参加事业单位养老保险。对全职来苏工作的世界前 200 强高校毕业博士生，免于评审直接认定为省双创博士；</p> <p>4. 青年人才工作成效显著的用人单位，省级层面将最高奖励 500 万元，且可持续跟进、连优连奖；青年领军人才集聚度高、青年人才集群突出的用人单位，可增加人才计划申报指标。</p>	
湖北	7 月 24 日	岳阳市湘阴县： 《湘阴县对引进人才给予购房补助办法（试行）》	<p>1. 对引进的高层次人才、青年人才、创业人才三类对象给予购房补助，最高 100 万元；</p> <p>2. 人才包括领军人才、拔尖人才、创新创业人才、博士研究生。青年人才包括非湘阴籍硕士研究生、本科、大专毕业生，具有中级以上专业技术职称、技师以上职业资格的人才；近三年内按人才政策引进招录且在当地连续缴纳 12 个月社保的机关企事业单位工作人员；湘阴籍应届或 3 年内往届大学本科以上毕业生，且在湘阴企事业单位就业并连续缴纳 12 个月社保的青年人才。创业人才包括非湘阴籍在湘阴县进行工商登记注册的创业人才。</p>	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
北京	7 月 6 日	北京市：《居住建筑节能设计标准》	以世界同类气候地区居住建筑节能设计先进水平为目标，全国率先将居住建筑节能率由 75% 提升至 80% 以上，进一步提高我市居住建筑节能设计水平。	紧缩性
山东	7 月 10 日	大连市：《关于规范商品房销售和网签备案行为的通知》	<p>1. 适用于大连市行政区域内所有国有土地范围内商品房预售许可项目；</p> <p>2. 各房地产开发企业销售在建工程抵押的房地产项目时，应将抵押情况告知购房人，并约定解除抵押的时间；</p> <p>3. 各房地产开发企业须在商品房认购协议或付款认定书中增加抵押情况；</p> <p>4. 市住建局、区房屋主管部门不定期开展抽查工作，纳入房地产市场秩序专项整治的重点事项，如发现未按规定签订商品房认购协议或付款认定书的、未按规定办理解除抵押和网签备案手续的，责令其限期整改，并发布购房风险提示。</p>	紧缩性

	7月23日	青岛市：《关于进一步加强新建商品住宅全装修建设管理的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 全装修交付的新建商品住宅项目,房地产开发企业应当作为第一责任主体对装饰装修质量安全负首要责任,设计、施工、监理、检测等企业对各自负责的工作承担相应责任; 2. 全装修交付的新建商品住宅项目,房地产开发企业应采用建筑装修一体化设计; 3. 全装修交付的新建商品住宅项目销售时,房地产开发企业应当在销售场所公示所售住宅中使用的重要建筑材料(包含装饰装修材料)的品牌、型号、产品标准、生产厂家等信息; 4. 房地产开发企业应当按交付标准在实体房源或销售区域设置实体交付样板房。同一项目中,户型、装修档次和装修风格相同的房源,其套数排序在前3位或占比达20%及以上的,在该房源预售前,应制作不少于1套交付样板房。 	紧缩性
河南	7月13日	郑州市：《关于在全市开展房地产市场秩序专项检查工作的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 检查对象：对市内五区房地产企业采取随机抽查的方式进行,其中抽查房地产开发项目不少于在售项目的80%,房地产经纪机构不少于备案的10%,估价机构不少于备案的20%; 2. 检查内容包括：经纪机构未按要求进行备案,违规开展房地产经纪业务的,为不符合交易条件的房屋提供经纪服务等;开发企业捂盘惜售或者变相囤积房源,一房多卖,损害购房人合法权益的,销售现场公示不符合要求,内容不全、格式不标准或不能反映动态情况等行为。 	紧缩性
	7月16日	广州市：《关于实施预售许可证业务全程网办的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 进一步压缩精简办理项目概况及预售许可证的申报材料,其中：“房屋管理系统项目概况填报信息审核”申报材料压减至11项,“商品房预售许可(含预售变更)”申报材料压减至13项; 2. 进一步优化申报材料的办理流程。推行企业法人声明承诺制;进一步精简优化缮证流程,推进全流程网上办理;升级优化房屋管理系统功能等。 	宽松性
广东	7月31日	东莞市：《关于加强我市房屋租赁管理工作的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 强化市场主体登记备案管理。在我市从事住房租赁活动的房地产经纪机构(包括分支机构)、住房租赁企业和网络信息平台,以及转租住房10套(间)以上的单位或个人,须依法向市场监督管理部门申请办理市场主体登记; 2. 明确租赁合同网签备案主体责任。租赁双方自行签订租赁合同的,出租人是租赁合同登记备案的责任主体;住房租赁企业出租住房的,住房租赁企业是租赁合同登记备案的责任主体; 3. 查处违法违规租赁。对于出租人未按规定进行住房租赁合同网签,房地产经纪机构、物业服务企业促成交易后未督促出租人及时办理租赁登记备案,以及 	紧缩性

			2020 年年底前仍未按要求办理市场主体登记、机构备案的房屋租赁机构，将列入住房租赁市场秩序整顿重点检查对象。	
江苏	7月21日	常州市：《关于进一步加强市区房地产经纪机构经纪服务与收费行为管理的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 进一步规范房地产经纪服务收费行为。房地产经纪机构应当遵循公开公平、诚实守信、自愿委托的原则，提供质价相符的服务；严禁不按规定明码标价，严禁收取任何未予标明的费用，严禁价外加价、捆绑收费、价格欺诈、价格串通等价格违法行为； 进一步规范涉及银行贷款收费行为。房地产经纪机构（包括借第三方名义）不得以提供银行贷款服务为由，向交易方收取贷款评估费、贷款服务费等费用； 进一步加强经纪机构房源信息管理。房地产经纪机构发布的房源信息内容应当真实、全面、准确，在门店、网站等不同渠道发布的同一房源信息应当一致； 进一步加强存量房网签备案管理。房地产经纪机构应当依托常州市存量房交易管理系统进行存量房买卖合同网签并及时备案，不得诱导、唆使、协助交易当事人签订“阴阳合同”，低报成交价格，实施违法违规行为。 	紧缩性
福建	7月23日	福州市：《福州市商品房预售资金监管办法（试行）》	<ol style="list-style-type: none"> 新建商品房项目的预售资金监管额度原则上不高于项目工程总造价的 1.2 倍，项目建设工程总造价以备案施工合同为准； 监管额度内的商品房预售资金专项用于购买该项目建设必需的建筑材料和设备，支付该项目建设的施工进度款，支付该项目的设计、勘察、监理、检测、配套设施等与项目施工相关的费用等，不得挪作他用； 监管银行、房地产开发企业应按工程建设进度节点拨付使用监管额度内的商品房预售资金。1、主体结构封顶前，累计申请使用不得超过监管额度的 60%；2、项目竣工验收前，累计申请使用不得超过监管额度的 85%；3、项目交付使用前，累计申请使用不得超过监管额度的 95%；4、新建商品房项目在办理完毕《工程竣工验收备案表》后，监管银行终止商品房预售资金监管。 	紧缩性
浙江	7月28日	浙江省：《浙江省城镇住宅小区配套幼儿园建设管理办法（修订稿）》	<ol style="list-style-type: none"> 配套幼儿园与新建住宅小区同步规划、同步设计、同步建设、同步验收和同步交付使用； 对存在配套幼儿园缓建、缩建、停建、不建和建而不交等问题的，在整改到位之前，住宅小区不得办理竣工验收备案手续； 配套幼儿园属于公共教育资源，任何单位和个人不得擅自拆改或闲置，不得出租、出售、转让、抵押或改变用途。 	紧缩性
广西	7月28日	柳州市：《关于开展 2020 年房地产	<ol style="list-style-type: none"> 检查对象：市区范围内房地产开发企业、房地产中介机构（估价、经纪）等； 	紧缩性

	<p>市场秩序专项整治的通知》</p>	<p>2. 重点整治虚假信息、虚假房地产广告和房地产“黑中介”，重点检查下列违法违规行为：发布虚假房源、虚标价格、虚构交易数据等虚假信息，欺骗、误导购房人；通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；捂盘惜售或者变相囤积房源，未在取得预售许可后 10 日内一次性公开全部准售房源；以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格等。</p>	
--	---------------------	---	--

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 7 月地方出台房地产调控政策 43 条，较上月小幅增加。其中，宽松性政策 16 条，紧缩性政策 24 条，中性政策 3 条。这也是近 6 个月以来紧缩性政策出台次数首次超过宽松性政策，一定程度上反映出当下房地产政策环境较上半年疫情期间略有收紧。

单位：次

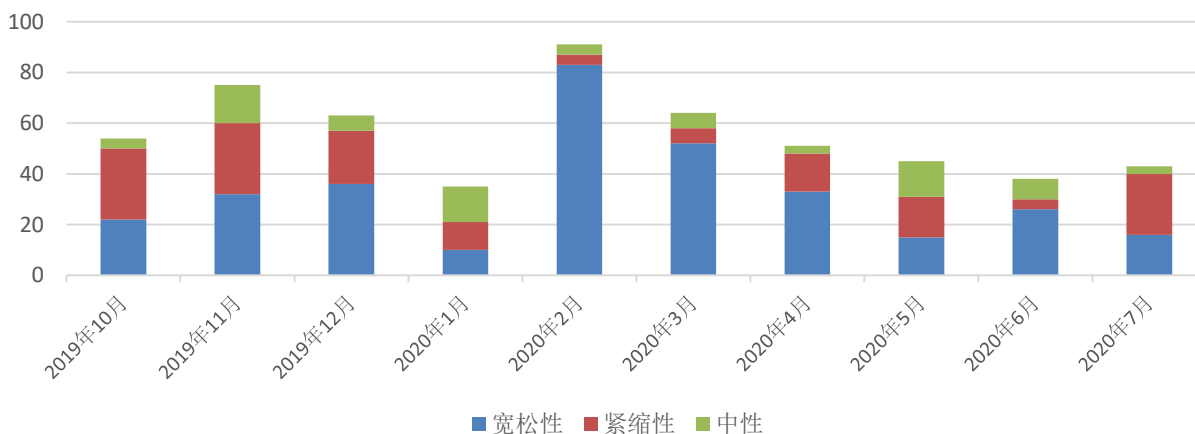


图 2：近 10 个月地方楼市调控政策变化

数据来源：中房研协整理

从 7 月地方调控内容来看，地方在行政干预方面动作频频，宁波、杭州、深圳、东莞、南京等热点城市纷纷收紧调控，从限购、限售、限贷、限价等方面出台措施。上半年楼市一直处于舆论风口浪尖位置的深圳，还暂停了全市范围内商务公寓的审批，为“715”新政打补丁。在市场监管方面，常州、大连、郑州、柳州等地相继开展关于房地产市场销售和服务行为的专项整治行动，东莞市进一步加强房屋租赁市场的管理，青岛市加强对全装修房屋的建设管理等。宽松性政策仍主要集中在人口人才和公积金两方面。人口人才部分，典型代表有北京优化积分落户，江苏开展青年人才培养集聚行动，东莞扩大人才政策覆盖范围，嘉兴市海盐县、绍兴市新昌县、岳阳市湘阴县等地提供人才购房补助和安居补贴等；公积金部分，典型代表有淮安市上调单方缴存公积金贷款最高额度并允许使用公积金贷款购买产权为 70 年的公寓，荆门市上调住房公积金贷款最高额度并降低个人公积金贷款购房最低首付比例，长春市将疫情期间公积金阶段性支持政策延期三个月等。

四、7月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
7月7日	央行联合银保监会召开金融支持稳企业保就业工作座谈会	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加强金融科技运用，提高风险评估能力。要落实尽职免责要求，让基层行和业务人员真正敢贷、愿贷、能贷、会贷； 2. 落实有扶有控的差异化信贷政策，重点支持制造业、战略性新兴产业等，提高制造业中长期贷款占比； 3. 提高服务质效，合理让利，减少收费，确保直达实体经济的政策工具落地见效； 4. 坚持稳中求进工作总基调，注重在稳增长的基础上防风险，守住风险底线。
7月10日	央行举行2020年上半年金融统计数据新闻发布会	<ol style="list-style-type: none"> 1. 初步统计，2020年上半年社会融资规模的增量累计为20.83万亿元，比去年同期多6.22万亿元；6月末广义货币M2的余额是213.49万亿元，同比增长11.1%； 2. 下半年稳健的货币政策要更加灵活适度，保持总量的适度，综合利用各种货币政策工具，保持流动性合理充裕。
7月15日	央行开展4000亿元中期借贷便利操作	开展中期借贷便利(MLF)操作4000亿元，期限为1年，中标利率与前次持平，均为2.95%。

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

7月，国内新疆、辽宁、北京等地再次出现多例疫情本土病例，国外疫情仍呈现爆发式增长，疫情防控成为长期性的常态化工作。国际关系方面，在美不断加码对华施压政策下，中美关系持续恶化。7月30日，中共中央总书记习近平主持召开中共中央政治局会议，会议明确指出，当前经济形势仍然复杂严峻，不稳定性不确定性较大，我们遇到的很多问题是中长期的。在此背景下，会议提出，**要加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，建立疫情防控和经济社会发展工作中长期协调机制；要坚持稳中求进工作总基调，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务；要确保宏观政策落地见效，财政政策要更加积极有为、注重实效，货币政策要更加灵活适度、精准导向。**

在房地产方面，房地产工作座谈会和中央政治局会议都明确强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。在经济发展仍然面临较大下行压力的背景下，中央始终保持房地产调控定力，“房住不炒”“因城施策”的调控主基调将长期保持不变。同时，为了确保宏观政策落地见效，**房地产金融监管力度或进一步加强。**

2. 地方层面

进入7月份以来，热点城市纷纷加码房地产调控，房地产政策环境出现明显收紧。从7月24日的房地产工作座谈会和7月30日的中央政治局会议来看，中央对地方房地产调控关注度明显提升，虽然重点更多聚焦在房价、地价上涨较快的城市或地区，但相对严厉的措辞同样将使其他城市或地区在出台新的调控政策时进行更多考量，尤其是房地产市场羸弱、亟需政策支持的一些城市或地区，将面临更大压力。

总的来说，地方仍将贯彻“房住不炒”“因城施策”主基调，因地制宜，通过对政策进行微调预调，促进地方房地产市场平稳健康发展。但客观上受中央指导意见及热点城市调控相继收紧影响，地方在出台宽松性政策时将更加审慎，相反，房地产市场监管力度将进一步加大，房地产政策环境或将逐渐剥离疫情因素影响，进入相对较紧阶段。

执笔：王铮嵘

中房研协 测评研究中心 研究员