

全国房地产政策变动监测报告

一、本月楼市政策聚焦：中央保持房地产调控定力 多地升级“限购限贷限售”

9 月份，房地产政策环境趋严。中央层面，继 8 月底住建部先后召开重点房企座谈会和部分城市房地产工作商会后，本月央行、银保监会等部门相关负责人多次发声表态，严格遵循“房住不炒”定位，规范房地产贷款业务，防范房地产市场金融化泡沫化风险。9 月 14 日国务院举行政策例行吹风会，央行副行长潘功胜就近期出台的重点房企资金监测和融资管理规则作了介绍，并明确表示未来将不断完善规则，稳步扩大适用范围。

地方层面，9 月份地方调控仍维持“紧多松少”。调控收紧以东莞、杭州、沈阳、常州、长春、唐山、银川等热点城市或近期房价涨幅明显城市为典型，纷纷围绕升级“限购限售限贷”等内容出台政策，调控力度较大。调控放松则主要表现在上海、郑州、太原、合肥等地出台了新的人才落户政策。本期报告主要对 9 月份房地产行业政策进行梳理，并作解析。

表 1：9 月典型城市新增或升级“限购限售限贷”措施一览

调控措施	城市	政策内容
限购	东莞	1. 非本市户籍居民家庭成员具有全日制本科以上学历或初级以上职称，参保时间未达到逐月连续缴纳社保半年以上、通过一次性补缴来取得购房资格的，不予认可； 2. 非本市户籍居民具有副高及以上职称或博士学位，在本市拥有两套及以上住房的，暂停向其销售新建商品住房； 3. 境外个人年满 18 周岁，在我市工作、学习和居留且在我市无住房、能提供相关证明材料的，限购一套商品住房（新建商品住房或二手商品住房）。
	杭州	1. 以父母投靠成年子女方式落户本市的，须满 3 年方可作为独立购房家庭在本市限购范围内购买新建商品住房和二手住房； 2. 30 周岁以上未婚单身且在本市限购范围内无自有住房记录的购房人和离异单身满 3 年且在本市限购范围内无自有住房记录满 3 年的购房人，可认定为无房家庭。
	银川	非宁夏户籍居民家庭在银川市限购 1 套商品住房。

限贷	沈阳	1. 严格执行个人购买首套商品住房首付比例不低于 30%规定, 第二套商品住房首付比例提高到 50%; 2. 首付款须一次性支付, 禁止分期支付和“首付贷”。
	常州	对已拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭, 再次申请商业性个人住房贷款购买商品住房的, 最低首付款比例调整为不低于 60%。
	长春	购买首套商品住房贷款最低首付比例不得低于 30%, 购买二套商品住房最低首付比例不得低于 40%。不予发放第三套及以上商品住房贷款。
	唐山	对在市中心区已拥有 1 套住房的居民家庭, 为改善居住条件购买第二套住房申请商业性个人住房贷款, 首付款比例不低于 50%;对购买第三套及以上住房的居民家庭, 暂停发放商业性个人住房贷款。
	银川	首套房首付款比例不低于 20%; 二套房首付比例不得低于 40%; 对购买二套以上住房的居民家庭, 暂停发放商业性个人住房贷款。
限售	杭州	房源倾斜比例达到 80%的商品住房项目, 无房家庭以优先购买方式取得的住房, 自买卖合同网签备案之日起 5 年内不得上市交易。
	常州	新购买常州市区 (不含金坛区) 商品住房 (包括新建商品住房和二手住房) 的, 自取得不动产权证后满 4 年方可上市交易。
	银川	银川市辖三区新取得预售许可的商品住房项目购房人, 自签订商品房买卖合同之日起满 2 年后, 方可转让。

数据来源: 国家政府网站, 中房研协整理

二、中央政策: 保持房地产调控定力, 引导规范房地产市场平稳健康发展

1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点	政策调性
9月11日	住建部	《关于落实建设单位工程质量首要责任的通知》	1. 建设单位是工程质量第一责任人, 依法对工程质量承担全面责任。对因工程质量给工程所有权人、使用人或第三方造成的损失, 建设单位依法承担赔偿责任, 有其他责任人的, 可以向其他责任人追偿; 2. 建设单位要严格落实项目法人责任制, 依法开工建设, 全面履行管理职责, 确保工程质量符合国家法律法规、工程建设强制性标准和合同约定; 3. 各地要完善住宅工程质量与市场监管联动机制, 督促建设单位加强工程质量管理, 严格履行质量保修责任, 推进质量信息公开, 切实保障商品住房和保障性安居工程等住宅工程质量; 4. 各地要建立健全建设单位落实首要责任监管机制, 加大政府监管力度, 强化信用管理和责任追究, 切实激发建设单位主动关心质量、追求质量、创造质量的内生动力, 确保建设单位首要责任落到实处。	紧缩性
9月15日	国务院办公厅	《关于坚决制止耕地“非农化”行为的通知》	严禁违规占用耕地绿化造林; 严禁超标准建设绿色通道; 严禁违规占用耕地挖湖造景; 严禁占用永久基本农田扩大自然保护地; 严禁违规占用耕地从事非农建设; 严禁违法违规批地用地; 严格落实耕地保护责任。	紧缩性

9月16日	发改委	《关于促进特色小镇规范健康发展意见的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 错位发展先进制造类特色小镇，信息、科创、金融、教育、商贸、文化旅游、森林、体育、康养等现代服务类特色小镇，以及农业田园类特色小镇，打造行业“单项冠军”； 2. 聚焦高端产业和产业高端环节，吸引先进要素集聚发展，助推产业基础高级化和产业链现代化； 3. 鼓励有条件有经验的大中型企业独立或牵头发展特色小镇，实行全生命周期的投资建设运营管理，探索可持续的投融资模式和盈利模式； 4. 严控特色小镇房地产化倾向，在充分论证人口规模基础上合理控制住宅用地在建设用地上所占比重。 	中性
9月16日	银保监会	《关于加强小额贷款公司监督管理的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 规范业务经营，提高服务能力。在小额贷款公司业务范围、对外融资比例、贷款金额、贷款用途、经营区域、贷款利率等方面提出要求； 2. 改善经营管理，促进健康发展。从小额贷款公司资金管理、催收管理、信息披露、保管客户信息、积极配合监管等方面作出规范； 3. 强监督管理，整顿行业秩序。指导各地明确监管责任、完善监管措施、建设监管队伍、实施分类监管、加大处罚力度等； 4. 加大支持力度，营造良好环境。鼓励加强政策扶持、银行合作支持、加强行业自律，促进行业可持续发展。 	紧缩性
9月20日	中国人民银行	2020年9月21日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率(LPR)公告	2020年9月21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
9月23日	中共中央办公厅、国务院办公厅	《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提高土地出让收入用于农业农村比例。以省(自治区、直辖市)为单位确定计提方式。各省(自治区、直辖市)可结合本地实际，从以下两种方式中选择一种组织实施：一是按照当年土地出让收益用于农业农村的资金占比逐步达到50%以上计提，若计提数小于土地出让收入8%的，则按不低于土地出让收入8%计提；二是按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到10%以上计提； 2. 建立市县留用为主、中央和省级适当统筹的资金调剂机制。土地出让收入用于农业农村的资金主要由市、县政府安排使用，重点向县级倾斜，赋予县级政府合理使用资金自主权； 3. 加强土地出让收入用于农业农村资金的统筹使用；加强对土地出让收入用于农业农村资金的核算。 	中性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

2. 政策小结

本月 LPR 继续保持较低的利率水平不变，市场流动性保持合理充裕，但根据银保监会、中国人民银行等多部门负责人的公开表态和监管部门就 8 月底发布的重点房企资金监测和融资管理规则作出具体要求等来看，中央层面对房地产调控始终保持定力。当前仍要坚持防范房地产金融化泡沫化风险，引导房地产市场平稳健康发展，房地产金融监管趋严。

在具体工作指导方面，住建部发布通知，要求进一步落实建设单位工程质量首要责任，完善住宅工程质量与市场监管联动机制；国务院办公厅再次发文坚决制止耕地“非农化”行为，严格落实耕地保护责任；发改委提出错位发展各类特色小镇，但要严控特色小镇房地产化倾向；银保监会加强小额贷款公司监督管理，对小额贷款公司业务范围、贷款金额、贷款用途、经营区域等方面提出要求；中共中央办公厅、国务院办公厅联合发文，鼓励地方利用土地出让收入支持农业农村建设，促进乡村振兴。

三、 地方政策：坚持问题导向，多地相继升级限购限售限贷

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
广东	9月3日	东莞市：《关于进一步贯彻落实商品住房限购、限转让政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 关于二手商品住房在途交易的认定：2020年7月25日前（不含7月25日，下同）在我市购买二手商品住房的非本市户籍居民（以下简称“买方”），能提供上述日期前签订的房地产买卖合同或房屋买卖合同以及向卖方交付定金或部分购房款的转款凭证的（现金支付不予认可），可按原政策规定继续办理网签及过户手续； 非本市户籍居民家庭成员具有全日制本科以上学历或初级以上职称，能提供本市工作单位劳动合同以及2020年7月25日前两年内已逐月连续缴纳半年以上社会保险证明的，仍可按照原政策规定购买首套新建商品住房；对于参保时间未达到逐月连续缴纳社保半年以上、通过一次性补缴来取得购房资格的，不予认可； 非本市户籍居民家庭2020年7月25日前已逐月连续缴纳个人所得税满1年或2年的，仍可按照原政策规定购买首套或第二套新建商品住房； 非本市户籍居民具有副高及以上职称或博士学位，在本市购买第一套、第二套商品住房的，参照非本市户籍居民家庭购房资格条件执行；在本市拥有两套及以上住房的，暂停向其销售新建商品住房； 境外个人年满18周岁，在我市工作、学习和居留且 	紧缩性

			在我市无住房、能提供相关证明材料的，限购一套商品住房（新建商品住房或二手商品住房）。	
	9月11日	深圳市：《关于贯彻落实<关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知>的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 对离异人士购房认定与执行，离异前家庭夫妻名下有1套房，登记在双方名下离异时未分割的，离异后需转移在一方名下，无房一方可购买一套商品房；离异之后转让给第三人，双方协商后可购买1套住房，登记在符合购房条件一方或双方名下； 2. 复婚或再婚家庭，按照现有家庭住房套数计算，不再考虑其双方离异前家庭拥有住房情况； 3. 购房之日前3年内有两次以上（含两次）离异记录的，追溯3年内所有离异记录，其拥有的住房套数按购房之日前3年历次离异时家庭总套数之和计算。 	宽松性
浙江	9月4日	杭州市：《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加强土地市场调控。加大住宅用地供应力度，优化供应结构，继续推行住宅用地“限房价、竞地价”出让方式； 2. 加强住房贷款审慎管理。严格实施差别化住房信贷政策，强化借款人资格审查。严格执行收入认定标准和月供收入比要求，准确核定借款人真实收入。严格审查购房首付资金来源，严防消费贷款、个人经营性贷款等违规挪用于购房； 3. 进一步统一税收政策。本市范围内购买新建商品住房，在办理房屋不动产证时方可缴纳契税； 4. 完善住房限购政策。以父母投靠成年子女方式落户本市的，须满3年方可作为独立购房家庭在本市限购范围内购买新建商品住房和二手住房； 5. 调整无房家庭认定标准。30周岁以上未婚单身且在本市限购范围内无自有住房记录的购房人和离异单身满3年且在本市限购范围内无自有住房记录满3年的购房人，可认定为无房家庭； 6. 加强热点商品住房项目销售管理。对热点商品住房项目，房地产开发企业应按照优先满足无房家庭购房需求的原则制定销售方案，加大无房家庭房源倾斜比例；房源倾斜比例达到80%的商品住房项目，无房家庭以优先购买方式取得的住房，自买卖合同网签备案之日起5年内不得上市交易。 	紧缩性
	9月25日	绍兴市：新建商品住房从严实行价格备案机制	绍兴市（含越城区、柯桥区、上虞区和镜湖新区）新建商品住房备案价格，需综合考虑同区域内其他类似房源价格或“地价+成本”等因素，经区联席会议审议通过后提交市联席会议审议确定。	紧缩性
辽宁	9月6日	沈阳市：《关于进一步促进我市房地产市场稳定健康发展的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 严格住房用地出让溢价率管控。采取“限房价、竞地价”、“限地价、竞配建、竞自持”等方式出让住房用地。房地产开发企业竞配建、竞自持部分不计入商品住房开发建设成本； 2. 制定严格的房地产开发项目竞配建管理办法，加强 	紧缩性

			<p>全过程监管，保障竞配建设设施与商品房建设同步设计、同步审批、同步施工、同步验收、同步交付使用；</p> <p>3. 房地产开发企业在取得土地使用权后，因企业自身原因未按规定实施开发建设的，根据相关规定予以处理，同时禁止该房地产开发企业及其实际控制人参股的其他企业在沈参与竞买土地从事房地产开发；</p> <p>4. 房地产开发企业自取得商品房预售许可之日起 10 日内，须一次性公开全部准售房源和销售价格，未按规定销售房屋的，除按相关规定处理外，房产部门可暂停项目网签系统，整改后予以恢复。严格审核商品住房项目开发建设成本和住房装修标准；</p> <p>5. 严格执行个人购买首套商品住房首付比例不低于 30% 规定，第二套商品住房首付比例提高到 50%。首付款须一次性支付，禁止分期支付和“首付贷”。将个人住房转让增值税免征年限由 2 年调整到 5 年。</p>	
内蒙古	9 月 9 日	包头市：《关于调整应对新冠肺炎疫情促进房地产市场平稳发展有关政策措施的通知》	<p>1. 调整履约监管方式：对受疫情影响未能近期开、竣工的，用地单位可申请延期并签订补充协议，疫情防控期间不计入违约期。企业未按出让合同约定缴交价款形成违约，在疫情防控期间自 2020 年 1 月 26 日开始 6 个月内不计违约金；</p> <p>2. 2020 年 12 月 31 日前新出让的商住用地可按出让起始价的 50% 确定竞买保证金，出让合同签订后 1 个月内缴清成交价款的 50%，余款 3 个月内缴清。</p>	宽松性
江苏	9 月 11 日	常州市：《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	<p>1. 进一步增加普通住宅用地的供应量，建立地价与房价联动机制，强化住宅用地供应“五类”调控目标管理；加强对房地产开发企业购地资金监管，停止执行应对疫情期间有关房地产开发、土地出让等方面的政策；</p> <p>2. 商品住房项目在价格备案后 10 个工作日内需申领商品房预售许可证；已取得预售许可的，必须在 10 日内一次性对外公开销售。建筑面积在 3 万平方米以上商品住房项目分期开发的，每次申请预售面积不得低于 3 万平方米（尾盘除外），3 万平方米以下商品住房项目应一次性办理预售许可；</p> <p>3. 新购买常州市区（不含金坛区）商品住房（包括新建商品住房和二手住房）的，自取得不动产权证后满 4 年方可上市交易；</p> <p>4. 对已拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买商品住房的，最低首付款比例调整为不低于 60%。</p>	紧缩性
四川	9 月 14 日	成都市：《关于保持我市房地产市场平稳健康发展的通知》	<p>1. 增加住宅用地供应，优化供应结构，住宅用地占经营性用地的比重不低于 60%，供需紧张区域不低于 70%；严格落实闲置土地处置规定，坚决打击捂地、捂盘行为；</p>	紧缩性

			<p>2. 继续执行好差别化信贷政策，严格审查购房首付资金来源，严防消费贷款、个人经营性贷款等违规挪用于购房；</p> <p>3. 提高公证摇号中棚改、无房居民家庭优先的比例，棚改优先最低比例由 10% 提高到 20%，无房居民家庭优先最低比例由棚改优先后剩余房源的 50% 提高到 60%；加强热点楼盘销售方案审核，合理确定房源和认购人数比例，优先保障无房居民家庭购房需求；</p> <p>4. 发挥税收调节作用，个人住房转让增值税征免年限由 2 年调整到 5 年；</p> <p>5. 持续开展房地产市场秩序整顿工作，对涉嫌存在捂盘惜售、价外加价、虚假广告、捏造和散布不实言论、哄抬房价、违规挪用各类信贷资金进入房地产市场等违法违规行为的房地产开发企业、中介机构及从业人员、各类贷款主体，依法依规严肃处理。</p>	
吉林	9 月 23 日	长春市：《关于落实城市主体责任进一步加强房地产市场调控的通知》	<p>1. 加强住房用地供应管理。提高新增国有建设用地中住宅用地供应比例，合理控制住宅用地规模和时序，优先满足住宅用地需要，本年度住宅用地供应同比增长 10% 以上。严格执行住宅用地出让履约合同，定期开展已出让土地建设进展情况督查检查；</p> <p>2. 完善商品住房用地供应方式。部分区域采取“限房价、竞地价”“限自持、竞地价”方式出让住宅用地。限自持项目是指房地产开发企业在取得土地上建设的租赁住房，在自持期限内用于住房租赁经营，不允许上市交易，产权归房地产开发企业所有；</p> <p>3. 加快发展住房租赁市场。采取多种方式筹集租赁住房房源，满足多层次住房需求。市政府成立国有住房租赁公司，采取集中建设方式，增加租赁住房有效供给；</p> <p>4. 继续实施商品住房价格指导。首次申报商品房预售许可项目不得高于同类地段商品住房价格，非首次申报商品房预售许可项目不得高于首次申报的商品住房价格；</p> <p>5. 调整商品住房信贷政策。购买首套商品住房贷款最低首付比例不得低于 30%，购买二套商品住房最低首付比例不得低于 40%。不予发放第三套及以上商品住房贷款。</p>	紧缩性
湖南	9 月 26 日	长沙市：《长沙市新建商品房交房交证实施方案》	2021 年 1 月 1 日起，长沙市芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区内，尚未申请预售许可的新建商品住宅项目必须实施交房交证。	紧缩性
河北	9 月 27 日	唐山市：《关于加强房地产市场调控工作的通知》	1. 继续加大市中心区(路南区、路北区、高新技术产业开发区)商品住宅用地供应，加大唐钢搬迁区域、城南开发区、老交大片区、站西等多区位的土地供应。加快住宅用地供应节奏，合理有序安排土地供应；	紧缩性

			<p>2. 在市中心区建立房价地价联动机制, 实行“限房价、竞地价”的土地出让政策, 实施比例不低于供地面积的 50%, 对于“限房价、竞地价”出让方式供应的地块, 将已确定的房屋销售价格写入土地出让合同。房屋销售时, 不得超出确定的销售价格办理商品住房销售价格备案;</p> <p>3. 商品住房项目达到预售条件的, 必须在 30 日内办理预售许可; 已办理商品住房销售价格备案的, 必须在 10 日内办理预售许可; 已办理预售许可的, 必须在 10 日内一次性对外公开销售。严厉打击房地产开发企业捂盘惜售、哄抬房价行为, 一经发现, 列入“黑名单”管理;</p> <p>4. 对在市中心区已拥有 1 套住房的居民家庭, 为改善居住条件购买第二套住房申请商业性个人住房贷款, 首付款比例不低于 50%; 对购买第三套及以上住房的居民家庭, 暂停发放商业性个人住房贷款。</p>	
宁夏	9 月 29 日	银川市:《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	<p>1. 加大土地供应量。坚持源头调控, 在科学确定全市住房用地供应总量和年度用地规模的基础上, 增加住宅用地供应量。坚决打击“囤地不建”行为, 全面开展供而未建土地专项治理行动, 对未按照土地出让合同约定开发建设的, 严格依法处置;</p> <p>2. 严格按照《银川市商品房预售管理办法》规定进度办理预售许可证, 取得预售许可的, 应当在 10 日内一次性对外公开销售房源, 严格按照申报价格明码标价对外销售, 不得上调价格。取消允许房地产企业“正负零”预售和有关住宅项目可提前预售的相关政策; 严格执行银川市商品房预售资金监管制度, 切实规范我市商品房住宅预售行为;</p> <p>3. 继续执行差别化信贷政策。首套房首付款比例不低于 20%; 二套房首付比例不得低于 40%; 对购买二套以上住房的居民家庭, 暂停发放商业性个人住房贷款;</p> <p>4. 非宁夏户籍居民家庭在银川市限购 1 套商品房。银川市辖三区新取得预售许可的商品住房项目购房人, 自签订商品房买卖合同之日起满 2 年后, 方可转让。</p>	紧缩性

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
江苏	9 月 1 日	南京市:《关于网上交易有关事宜的补充说明》	1. 同一竞买人及同一集团成员企业在同一批出让公告中不得竞得(含联合竞得)两块及以上的住宅(商住)用地, 也不得同时报名竞买(含联合竞买)同一幅住宅(商住)用地, 其他用途的地块除外;	紧缩性

			2. 同一集团成员企业系指与本次报名竞买企业存在关联关系的企业，包括但不限于：集团下属各级子公司（含全资子公司、控股公司、参股公司）、使用企业集团内注册商标或进行统一品牌管理的各级公司、由上级公司统一管理的各级公司	
--	--	--	---	--

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
广东	9月1日	东莞市：《关于执行新个贷率区间流动性调节系数的通知》	1. 住房公积金贷款可贷额度计算公式为：可贷额度=公积金账户余额×（收入调节系数+缴存时间系数）×流动性调节系数； 2. 从10月起执行新区间的流动性调节系数0.8，调整前为1。	紧缩性
	9月23日	东莞市：《关于调整部分住房公积金贷款和提取规定的通知》	1. 调整最高贷款额度。首套房最高贷款额度由120万元调整为90万元；二套房最高贷款额度由80万元调整为50万元； 2. 增加购买外市二手房申请提取的条件。购买外市二手房应办出不动产权证满6个月方可申请提取； 3. 停止受理物业管理费提取。	紧缩性
河北	9月8日	唐山市：《关于建立健全工作机制促进住房公积金发展的意见》	1. 推动信息互联互通，建立健全法人、身份户籍、婚姻登记、社保、房屋交易登记、不动产登记、信用、商业住房贷款等信息的共享、互换和查询机制； 2. 建立健全多元工作机制，包括建立工作交流沟通机制、建立政策事项会商机制、建立信息数据共享机制、健全执法检查协作机制、建立通报评价反馈机制五个方面。	中性
江苏	9月14日	苏州市：“苏州经验”加速长三角住房公积金一体化	缴纳苏州公积金的市民，在长三角三省一市购买住房后，可以凭借身份证、借款合同、银行盖章的还贷证明，与公积金账户关联的银行卡（如申请职工不是本人，需提供结婚证或户口簿）就能以还贷提取的方式，提取苏州的公积金用于还长三角其他地区的住房商业贷款，一年可以提取两次。	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
浙江	9月4日	杭州市：《关于调整杭州市市本级公共租赁住房收入准入标准的通告》	将杭州市市本级公共租赁住房保障家庭（城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业大学毕业生和创业人员）收入准入标准进行调整，具体事项通告如下：申请家庭上年度人均可支配收入标准从低于61172元调整至低于66068元。	中性

辽宁	9月6日	辽宁省：《辽宁省对老旧小区改造工作真抓实干成效明显地区开展激励支持暂行办法》	建立老旧小区改造工作正向激励机制，对获得省政府激励支持的城市，最高可获得省级老旧小区配套补助资金 500 万元等三项奖励。	中性
广东	9月28日	东莞市：《东莞市安居房配建管理实施细则》	1. 政府主导的城市更新单元（项目）改造方向为住宅用地的，扣除拆迁安置住宅用房面积后，原则上应按其住宅总建筑面积配建不低于 10% 的安居房；招拍挂方式出让住宅用地的，原则上应按其住宅总建筑面积配建不低于 10% 的安居房； 2. 政府主导的城市更新单元（项目）改造方向为住宅的，应扣除配建安居房所对应的地价后，确定土地出让总价；利用招拍挂出让住宅用地项目“定配建”安居房的，应扣除配建安居房所对应的地价后，确定土地出让总价限价；“竞配建”安居房的，应根据比例上限测算对可售部分楼面地价的影响，确保可售部分楼面地价在合理范围； 3. 配建人才住房的单套建筑面积以 90 平方米以下的中小套型为主，最大单套建筑面积一般不得超过 144 平方米；配建公共租赁住房的单套建筑面积要严格控制在 60 平方米以下；配建共有产权住房的单套建筑面积不超过 120 平方米；配建政策性租赁住房的单套建筑面积以 60 平方米以下的小户型为主。	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
浙江	9月1日	嘉兴市：《嘉兴市住房公积金助推长三角人才一体化发展的意见》	1. 在示范区（含青浦区、吴江区）范围内正常缴存住房公积金并取得全日制本科及以上学历学位证书的人才，在嘉善县行政区域内购买家庭名下首套自住住房且无住房公积金贷款记录，符合嘉兴市住房公积金贷款其他条件的，可向嘉善县公积金管理部门申请住房公积金贷款； 2. 在长三角（三省一市）区域范围内正常缴存住房公积金且服务于嘉善县行政区域内单位的基础人才 A（含）以上人才，在嘉善县行政区域内购买自住住房，符合嘉兴市住房公积金贷款其他条件的，可向嘉善县公积金管理部门申请住房公积金贷款； 3. 通过“一楼三园”等各类人才平台引进使用的高端（含）以上人才，在嘉兴市行政区域内购买自住住房，符合嘉兴市住房公积金贷款其他条件的，不受住房公积金缴存地限制，可向购房地所在公积金管理部门申	宽松性

			<p>请住房公积金贷款；</p> <p>4. 在嘉兴市行政区域内正常缴存住房公积金的高端（含）以上人才在本省行政区域外购买自住住房且符合提取条件的，可提取一次本人及直系亲属住房公积金账户内的存储余额；</p> <p>5. 在嘉兴市行政区域内正常缴存住房公积金并取得技师职业资格证书的技能型人才，符合嘉兴市住房公积金贷款条件的，购买家庭名下首套自住住房首次申请住房公积金贷款，个人贷款额度参照取得全日制本科及以上学历学位证书的人才类别享受相应的住房公积金支持人才安居政策。</p>	
江苏	9月4日	南京市：《南京市人才安居办法适用对象（目录）》（2020年修订版）	<p>1. 对原有人才认定条件、对象和范围进行调整完善，包括取消部分人才认定奖项年限要求，扩大地标产业、乡土、体育等人才扶持范围等，为南京创新名城建设引才提供安居保障；</p> <p>2. C类人才中，专门加入了8条地标产业人才，包括获得国家大基金投入（或签订相关投资协议）或引入社会资本1000万元以上的产业地标类企业管理与研发团队前3名；连续3年主营业务收入平均增幅超过20%的规模以上产业地标类企业管理与研发团队前3名等；</p> <p>3. 新增了人才认定，还取消了C、D、E类人才奖项、荣誉及职务须近5年内取得的限制。在A类人才中，新增了中国社会科学院学部委员、荣誉学部委员；B类人才中，新增了茅盾文学奖、鲁迅文学奖、中国戏剧梅花奖、长江韬奋奖获得者，中国工艺美术大师；</p> <p>4. B类人才中，新增了直接培养出获得奥运会或近两届列入奥运会项目的世界杯、世锦赛冠军的主教练员；获得奥运会或近两届列入奥运会项目的世界杯、世界锦标赛冠军的运动员。D类人才中，新增了“南京市乡土人才传统技艺技能暨创业大赛”各项目决赛一等奖获奖人员、南京市宣传文化系统“五个一批”人才。E类人才中，新增了“南京市乡土人才传统技艺技能暨创业大赛”各项目决赛二、三等奖获奖人员。</p>	宽松性
河南	9月10日	《2020年河南省新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》	<p>1. 全面取消郑州市中心城区之外的其他市县和省辖市落户限制。推动郑州中心城区落实在城镇稳定就业生活的新生代农民工和建档立卡农村贫困人口、在城镇就业生活5年以上和举家迁徙的农业转移人口、农村学生升学和参军进城的人口等重点群体“零门槛”落户政策；</p> <p>2. 强力推进郑州国家中心城市建设、推进郑州都市圈一体化发展、加快洛阳副中心城市和洛阳都市圈建设、高品质建设区域性中心城市、提升县域经济发展水平，构建高质量发展动力系统。</p>	宽松性

	9月15日	郑州市:《关于实施“黄河人才计划”加快建设人才强市的意见》	1. 推出海内外高端人才支持、专项科技领军人才支持专项、产业骨干人才支持专项、青年人才支持专项、名师名医名家支持专项等五类人才支持专项, 实施分层分类、精准有效的人才激励政策; 2. 在“海内外高端人才支持专项”中, 对郑州市企事业单位新引进的海内外院士、国际知名科技奖项获得者等顶尖人才, 给予500万元奖励; 对掌握关键核心技术、引领产业发展的国家级领军人才和在国外著名高校担任副教授以上职务的优秀青年人才, 给予200万元奖励。而对产业发展具有关键支撑作用的战略科技人才领衔的“团队+项目”, 将采取“一事一议、特事特办”方式, 给予最高1亿元综合资助; 3. 对A、B类高层次人才给予最高300万元、150万元的首次购房补贴, 或提供不超过200平米、150平米的免租住房。对C、D类高层次人才, 给予最高100万元、50万元首次购房补贴。对符合条件的博士、硕士和“双一流”建设高校本科毕业生, 分别给予10万元、5万元、2万元首次购房补贴。	宽松性
上海	9月13日	上海市:《2020年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍评分办法》	将之前“以北京大学、清华大学为试点, 探索建立对本科阶段为国内高水平大学的应届毕业生, 符合基本申报条件即可落户”的政策, 范围扩大至在沪“世界一流大学建设高校”。	宽松性
安徽	9月28日	合肥市:《关于进一步吸引优秀人才支持重点产业发展的若干政策(试行)》	1. 重点产业企业引进的高层次人才, 如在肥无自有住房, 可分别按照220㎡、180~160㎡、140㎡、120㎡、90㎡标准, 免费租住人才公寓3年; 自行租住的, 3年内可分别按每年6万元、4.8万元、4.2万元和3.6万元标准发放住房租赁补贴, 不受落户条件限制; 2. 对于新来我市重点产业企业工作的博士、硕士和全日制本科毕业生, 在肥无自有住房的, 可分别按照不高于90㎡、70㎡和50㎡标准, 免费租住国有租赁公司房源3年; 自行租住的, 3年内可分别按照每年3.6万元、2万元和1.5万元标准发放住房租赁补贴, 不受落户条件限制; 3. 在肥首次购买自住住房的重点产业企业的高层次人才, 可对应享受60万元、40万元、20万元、10万元标准的购房补贴, 住房公积金贷款申请额度可适当放宽。	宽松性
山西	9月29日	太原市:《关于推进人才购房“放管服效”改革有关事项的通知》	1. 对符合放宽人才户口迁入政策通知的, 可享受我市城镇居民户籍家庭同等购房待遇, 该项政策暂试行至2020年12月31日; 2. 此次放宽的具体适用对象包括: 普通高等学校、中等专业学校(含技校)毕业生, 或具备国民教育同等学历的人员, 人才购房不设置年龄限制; 留学归国人员;	宽松性

			具有中级(含相应职业资格)及以上专业技术职务的专业技术人员和技师(含相应职业资格)及以上等级的技能人才。	
--	--	--	--	--

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	9月1日	深圳市：《深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 专项资金的使用和管理遵循“公开、公正、高效、安全、合理”的原则，并实行预算管理，年度结转结余的资金按照《中华人民共和国预算法》（以下简称《预算法》）和上级转移支付资金结转结余管理规定处理； 2. 专项资金的使用范围：企业补助项目（房源筹集建设类、日常运营类、贷款贴息类、基础数据采集类、评比奖励类）、政府向社会购买服务项目（开发与完善市住房租赁监管服务平台，采集或核查修正住房基础数据库信息，完善住房租赁市场管理体制机制，开展相关住房租赁市场监督管理工作，以及住房租金评估及指导价格编制、专项课题研究等技术服务）； 3. 对筹集建设租赁住房的企业，根据项目类型按以下标准发放专项资金：新建项目，按住房建筑面积计算，八百元/平方米；改建项目，按住房建筑面积计算，三百元/平方米；盘活存量项目，按住房建筑面积计算，一百五十元/平方米等。 	中性
	9月8日	深圳市：《深圳市建设工程“筑安2020”百日整治行动工作方案》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 健全安全生产责任体系，推动健全企业全员安全生产责任制，完善施工作业关键环节安全控制要点，落实现场安全监督延伸； 2. 突出关键岗位责任，强化施工企业主要负责人（董事长、总经理或实际控制人）第一责任，落实安全生产“六个一”措施；完善风险预警机制，实施关键岗位“三谈三问”； 3. 强化现场安全风险防控，明确安全风险评估体系，开展安全风险辨识评估，实施安全风险三级公告警示，强化安全风险分类分级差异化监管。 	紧缩性
	9月10日	深圳市：《关于建立婚姻信息查询机制完善住房贷款管理的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 进一步完善房地产信息平台功能，通过省数据共享机制为商业银行提供购房人婚姻登记（含结婚、离异）信息的查询便利； 2. 商业银行办理个人住房贷款业务，应通过房地产信息平台，查询借款人婚姻状况和购房家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）成员名下在深圳市拥有的住房套数，作为贷款审核依据，有效落实差别化住房信贷政策要求。同时，商业银行要据此做好相关业务流 	紧缩性

			程和管理制度的配套调整。	
浙江	9月1日	杭州市：《关于进一步加强和完善商品住房销售价格行为监管的意见》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 进一步加强商品住房销售价格备案管理工作； 2. 严格实行商品住房销售价格行为承诺制； 3. 严格落实商品住房明码标价制度； 4. 严格禁止下列不正当行为：销售商品住房不明码标价，或不按规定的内容和方式明码标价的；在标价之外加价出售商品房，收取未标明费用的；销售商品房有价格承诺，不履行或不完全履行价格承诺的；以员工购房等名义，故意拉大房源之间的差价等。 	紧缩性
	9月10日	杭州市：《杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金使用管理办法》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住房筹集建设方面，居间式租赁住房的补助标准为4元/平方米；企业自持商品房、托管式租赁住房、集中式商改租、“城中村”改造筹集租赁住房、集体建设用地和蓝领公寓等项目的补助标准为100-1000元/平方米不等；租赁住房运营管理方面，示范性企业运营管理项目为25元/平方米不等，智能门禁系统应用推广项目为300元/件。其中，住房筹集建设补助为一次性奖补，且补助金额不超过实际装配成本； 2. 管理完善类的支持范围包括租赁信息平台建设和住房租赁相关研究两类，补助金额通过政府采购方式，按实际中标、成交价及相关合同支付； 3. 被列入异常经营名录、失信被执行人名单或失信联合惩戒黑名单的法人，违法违规建设或不符合安全标准，单套(间)建筑面积140平方米以上或签约租金高于同时期同小区租金参考价2倍，年平均租金涨幅超过我市当年城镇居民可支配收入等情况的，将不予奖补。 	中性
北京	9月4日	北京市：《北京市发展住房租赁市场专项资金管理暂行办法》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申请专项资金的集体土地建设租赁住房项目，应当符合下列条件：符合《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，纳入我市新增集体土地租赁住房供地范围；邻近产业园区、交通枢纽或产业新城，具备基础设施和公共服务条件；取得建设工程施工许可手续，并正式开工；建设单位、运营单位承诺投入使用后严格按照规划用途使用房屋，全部房源及租赁合同纳入住房租赁监管服务平台管理，租金及涨幅符合有关规定； 2. 申请专项资金的集体土地租赁住房项目全部投入使用后3年内租金等费用的涨幅应当符合下列规定：成套住房不超过全市平均租金涨幅；非成套住房不超过全市平均租金涨幅的50%；集体宿舍不得上涨； 3. 专项资金按照套、间补助。补助标准为成套住房4.5万元/套，非成套住房3万元/间，集体宿舍(使用面积20平方米以上，居住人数4至8人)5万元/间；建筑面积超过120平方米的套(间)不予补助。 	中性
四川	9月11日	成都市：《关于开展	1. 在成都市行政区域内通过受托经营、转租方式从事	紧缩性

		住房租赁资金监管的通知》	<p>住房租赁经营的住房租赁企业，其住房租赁资金应按照本通知的规定纳入监管；</p> <p>2. 住房租赁企业应在驻蓉商业银行中开立全市唯一的住房租赁资金监管账户(以下简称“监管账户”)，并与承办银行签订住房租赁资金监管协议，明确监管内容、方式及流程，该账户不得支取现金，不得归集其他性质的资金；</p> <p>3. 本通知施行之日起新产生的租赁关系，承租人向住房租赁企业支付租金周期超过三个月的，住房租赁企业应将收取的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金存入监管账户，其中“租金贷”获得的资金需住房租赁企业和承租人与贷款发放的金融机构协商一致，将贷款方式取得的租金划拨到监管账户；</p> <p>4. 存入监管账户的租金在住房租赁企业、承租人和承办银行签订三方住房租赁资金监管协议生效后的次月初按月划转给住房租赁企业。</p>	
福建	9月15日	福建省：《关于加强商品房预售资金监管工作的指导意见》	<p>1. 规范预售资金缴存和拨付行为，专款用于工程建设，确保房地产开发企业按时交付竣工验收合格的商品房，保护购房人合法权益，防范化解房地产金融风险，减少和避免“烂尾楼”的发生，保持房地产市场平稳和社会安定稳定；</p> <p>2. 各设区市房地产管理部门要制定完善商品房预售资金监管具体办法以及监管协议文本，明确各方权利、义务和责任，明确预售资金监管额度、监管方式、拨付流程以及违约责任。监管协议应由房地产管理部门或授权委托的事业单位（如交易登记机构）、房地产开发企业和监管银行三方共同签订；</p> <p>3. 房地产开发企业应当在项目所在地符合预售资金监管条件的商业银行设立预售资金监管专用账户。监管账户名称、账号应在商品房预售许可证中载明。监管账户专用于商品房预售资金的缴存和拨付，不得开通任何形式的非柜台渠道业务；</p> <p>4. 商品房预售资金（购房人按照商品房买卖合同约定支付的全部购房款，包括定金、预售首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等）应当全部直接存入监管账户；</p> <p>5. 预售项目所在地市县房地产管理部门应参照项目建设工程造价、施工合同金额、以及该项目的交付使用条件等因素，综合确定商品房预售资金监管总额，确保项目顺利建设竣工，并将具体金额和各工程建设进度节点上监管资金控制要求在监管协议中明确（具体监管额度由各地自行确定）。预售资金监管额度可以与房地产开发企业信用综合评价成果挂钩，对信用评级优良的AAA级房地产开发企业，可适度降低监管额</p>	紧缩性

			度；对于信用不良的 C 级房地产开发企业，应当提高监管额度	
陕西	9月24日	西安市：《关于进一步规范商品住房项目配建公共租赁住房有关事项的通知》	<p>1. 本市行政区域内新出让住宅用地（含用地性质变更、规划指标调整）的商品住房项目，建设单位应按规定配建公共租赁住房，可以实物配建，也可缴纳建设资金进行异地配建；</p> <p>2. 西安市商品住房项目集中建设公共租赁住房工作实施范围为本市新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区、长安区、临潼区、高陵区、阎良区、鄠邑区、蓝田县、周至县及高新区、经开区、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区、航空基地区域内，出让住宅用地（不含棚户区改造配套开发住宅用地）的商品住房项目。</p>	紧缩性
山东	9月28日	山东省：《关于印发山东省建筑市场信用管理暂行办法的通知》	<p>1. 信用信息由基本信息、优良信用信息、不良信用信息和“黑名单”构成；</p> <p>2. 建筑市场主体的信用信息公开期限为：基本信息长期公开；优良信用信息公开期限为 3 年；不良信用信息公开期限为 1 年，并不得低于相关行政处罚期限；“黑名单”管理期限为自被列入之日起 1 年。在管理期限内未再次发生“黑名单”情形行为的，期满后由原列入部门将其从“黑名单”移出，转为不良信用信息再公开 2 年，并不得低于相关行政处罚期限；</p> <p>3. 各级住房城乡建设主管部门可以将建筑市场主体“黑名单”通报有关部门，实施联合惩戒。</p>	紧缩性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(7) 其他政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
北京	9月11日	北京市：《北京住房和城乡建设发展白皮书（2020）》	<p>1. 继续完善住房保障政策体系，坚持公租房、共有产权住房、市场租房补贴并举，精准保障城镇中低收入住房困难家庭、新市民、各类人才的住房需求。健全保障房建设标准体系，打造宜居精品保障房。多渠道、多方式建设筹集政策性租赁住房，建立健全集体土地租赁住房建设推进长效机制，大力推动改建租赁型职工集体宿舍，盘活社会存量房源发展公租房，满足多层次租住需求。提升保障房运营管理水平，全面推动租务管理的精细化、信息化和标准化，加快建立依托属地、部门联动、多方参与的公租房小区社会化服务管理体制机制；</p> <p>2. 持续推进房地产市场平稳健康发展。全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。持续规范和发展租赁</p>	中性

			市场，健全房屋租赁管理体制，推动成立区级房屋租赁管理专门机构，完善住房租赁管理制度体系，推进《北京市住房租赁条例》立法工作，加大财税金融政策支持力度，培育发展专业化、规模化住房租赁企业； 3. 继续做好老旧小区综合整治、老城整体保护、棚户区改造、物业管理水平提升、房屋安全使用监管等重点工作，持续改善群众的居住环境。制定老旧小区综合整治指导意见或出台若干措施，加快推进老旧小区综合整治，积极引导社会资本参与改造。	
广东	9月21日	深圳市：《深圳市2020年度城市更新和土地整备计划》	1. 根据省厅要求（预下达），年度全市新增实施改造任务9000亩，完成改造任务5000亩；全市新增拆除重建类城市更新单元计划用地规模679公顷；年度全市完成旧工业区综合整治建筑面积120万平方米； 2. 新增规划配建人才住房、安居型商品房和公共租赁住房29456套，创新型产业用房23.6万平方米；新增规划配建独立占地公共配套设施134个，非独立占地公共配套设施规模25.3万平方米。	中性

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9月地方出台房地产调控政策39条，较上月略有增加。其中，宽松性政策10条，紧缩性政策20条，中性政策9条。受中央层面对房地产监管保持持续高压影响，9月份地方调控整体仍趋向收紧，尤其是热点城市及近期房价上涨明显城市，调控力度较大。

单位：次

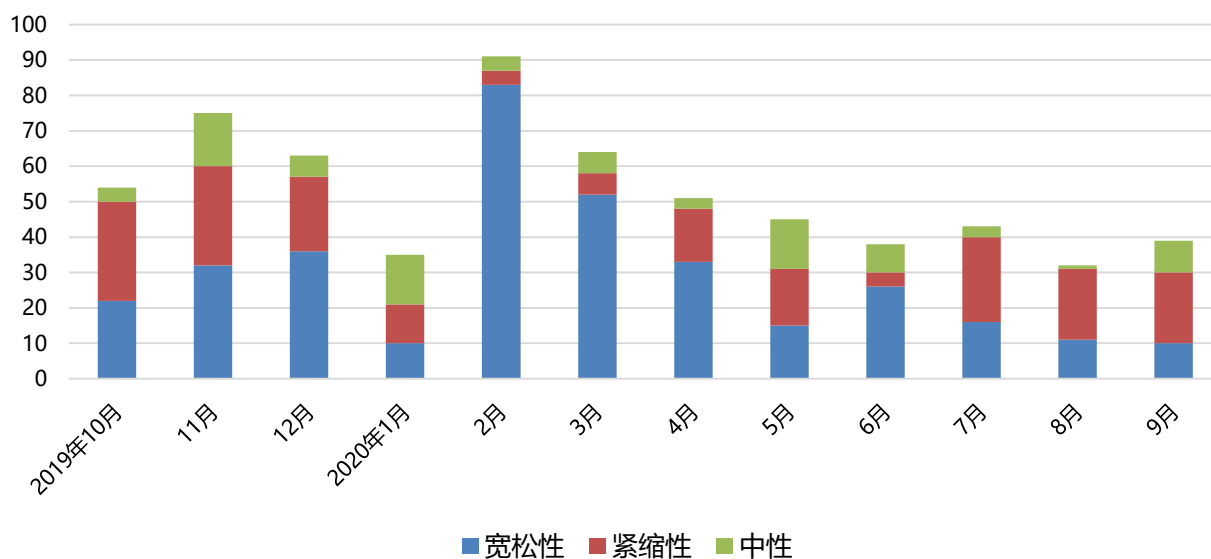


图1：近一年地方楼市调控政策变化

数据来源：中房研协整理

从9月地方调控内容来看,地方收紧调控主要表现在加强行政限制和加强市场监管两个方面,其中,地方加强行政限制主要围绕限购、限售、限贷等内容展开,代表城市有东莞、杭州、常州、沈阳、长春、唐山、银川等地,调控力度较大。同时,杭州、成都、沈阳等地将税收调节也纳入房地产调控手段,具体为杭州规定本市范围内购买新建商品住房办理不动产证时方可缴纳契税,成都、沈阳将个人住房转让增值税免征年限由2年调整至5年。地方加强市场监管仍主要围绕规范市场秩序、打击违法违规行为展开,尤其是在住房租赁市场资金监管方面,北京、深圳、杭州、成都、福建等地均出台了相关政策。地方放宽调控则集中表现在人口人才政策上,典型代表有上海将落户范围扩大至在沪世界一流大学建设高校,南京对人才认定条件、范围进行调整完善,合肥支持高层次人才免费租住人才公寓并可享受最高60万元购房补贴,郑州对高层次人才给予最高300万元首次购房补贴,太原将人才购房待遇适用对象范围进一步拓宽,人才购房不设年龄限制等。

四、9月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
9月2日	国务院总理李克强主持召开国务院常务会议	<ol style="list-style-type: none"> 1. 下一步要坚持稳健的货币政策灵活适度,保持政策力度和可持续性,不搞大水漫灌,引导资金更多流向实体经济,以促进经济金融平稳运行; 2. 对金融控股公司监管要依法依规、稳妥有序推进实施,防范化解风险,增强金融服务实体经济能力。
9月6日	2020年中国国际金融年度论坛	<ol style="list-style-type: none"> 1. 人行副行长陈雨露表示,金融业要服务好新发展格局,就要继续贯彻落实好新发展理念,加强宏观政策协调,完善与建设现代中央银行制度相适应的货币政策框架和基础货币投放机制,探索构建矩阵式管理的宏观审慎政策框架,逐步扩大宏观审慎政策的覆盖范围,坚定不移地推动金融供给侧结构性改革,健全具有高度适应性、竞争力、普惠性的现代金融体系,建设更高水平的开放型金融新体制,推动金融业迈向以准入前国民待遇加负面清单为基础的制度化系统性开放,为双循环新发展格局的重点领域和重点环节提供高水平的金融支持; 2. 银保监会副主席周亮表示,要完善风险监测预警和防控的长效机制,对各类风险做到早识别、早预警、早处置,完善银行、保险机构、公司治理。严格规范股东股权管理,建立有效的激励约束机制。稳妥地处置高风险、中小金融,严格遵循“房住不炒”的定位,防止房地产市场过度金融化。同时要落实资管新规要求,防止影子银行的反弹,通过打击违法违规活动牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。
9月14日	银保监会召开新闻通气会	<ol style="list-style-type: none"> 1. 持续开展30多个重点城市房地产贷款专项检查,压缩对杠杆率过高、财务负担过重房企的过度授信,加大对“首付贷”、消费贷资金流入楼市的查处力度; 2. 持续开展对银行保险机构公司治理的全面评估和专项整治工作,严格问责处罚,加强公开披露,推动问题整改; 3. 加快推进网贷信用信息纳入征信系统进程,完善失信借款的联合惩戒机制。
9月14日	国务院政策例行吹风会	<p>人民银行和住建部会同相关部门形成了对重点房地产企业的资金监测和融资管理规则,目的在于增强房地产企业融资管理的市场化、规则化和透明化。从微观的层面来说,有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期,合理安排自身的</p>

		经营活动和融资行为，矫正一些企业盲目扩张的经营行为，行稳致远，增强自身的抗风险能力。下一步，我们将会同住建部以及其他的相关管理部门，跟踪评估执行情况，不断完善规则，稳步扩大适用范围。
9月25日	20城签署《长江中游城市群住房公积金管理中心合作公约》	<ol style="list-style-type: none"> 20个城市包括：长江中游城市群省会城市武汉、长沙、合肥、南昌与观察员城市黄石、岳阳、九江、黄冈、株洲、抚州、咸宁、湘潭、宜春，以及新加入的宜昌、荆州、鄂州、孝感、天门、仙桃、潜江； 20个公约城市间目前已开通住房公积金业务系统查询接口，可以查询合作城市住房公积金的缴存、贷款、信用等信息，还可以在不动产信息核实、婚姻核验、楼盘项目备案等方面互相提供支持； 公积金流动性充裕时，大力开展异地个人住房贷款业务合作，保持异地个人住房贷款政策的连续性和稳定性；流动性趋紧时，优先受理本合作公约城市公积金中心缴存职工的异地住房贷款申请。

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

9月2日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议提出，下一步要坚持稳健的货币政策灵活适度，保持政策力度和可持续性，不搞大水漫灌，引导资金更多流向实体经济，以促进经济金融平稳运行。9月30日，国务院总理李克强在庆祝中华人民共和国成立71周年的国庆招待会上表示，当前，我国发展内外部环境发生深刻复杂变化，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，立足基本国情，坚持稳中求进，坚定信心，直面挑战，集中精力办好自己的事。继续做好常态化疫情防控，多措并举助力市场主体渡过难关、恢复生机，培育壮大新动能，构建新发展格局，推动高质量发展。要坚定不移深化改革，更大激发市场活力和社会创造力，打造市场化、法治化、国际化营商环境，积极有为推进高水平对外开放，努力实现全年主要目标任务，全面建成小康社会。由此来看，**下一阶段我国社会经济金融环境仍将保持相对宽松，流动性继续保持合理充裕。**

在房地产方面，继7、8月中央有关部门多次主持召开房地产相关主题工作会议、强化房地产市场管控之后，本月中央层面更多是观察地方政府及行业层面对前期政策的落实情况。通过中央有关部门相关负责人公开讲话来看，中央始终保持房地产调控定力，且当前在部分重点房企试行的资金监测和融资管理规则将通过不断完善，逐步覆盖更多房企，房企金融监管将继续趋紧，迫使房企更加理性地调整制定发展规划，从而带动房地产行业平稳健康发展。

2. 地方层面

在中央有关部门多次主持召开房地产主题相关工作会议刺激下，近三个月地方房地产调控明显收紧，尤其是热点城市和上半年房价上涨幅度较快城市，更是动作频频。从近期中央层面表态来看，房地产业作为金融风险易发高发重点领域之一，将长期保持高压监管。受此影响，地方也倾向于收紧调控以响应中央工作指导。根据近期宁波、深圳、杭州、东莞、沈阳、银川等地调控表现，热点城市及房价过

快上涨城市或将迎来新一轮“限购限售限贷”升级。从另一个角度来看，房地产调控目的在于稳地价稳房价稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。热点城市随着调控加码，调控成效将逐渐显现，房地产市场降温，逐渐进入相对平稳的发展阶段。但对于绝大部分三四线城市而言，楼市持续走弱导致库存风险不断加大，甚至有可能引发系统性风险，地方政府仍应通过加快新型城镇化建设、鼓励农民进城购房落户，或通过购房补贴、税收优惠等政策刺激需求，同时在土地出让、新房供应等方面予以限制，从而降低库存风险，保持城市住房供需结构合理。

执笔：王铮嵘

中房研协 测评研究中心 研究员