

【总第 22 期】【政策报第 16 期】（2021 年 1 月号）

### 全国房地产政策变动监测报告

#### 一、本月楼市政策聚焦：热点城市调控频频升级 严打投机炒房

1 月，房地产政策环境趋紧。中央层面，住建部部长王蒙徽表示，要牢牢坚持“房住不炒”定位，完善房地产金融宏观审慎管理体系；要加强对重点城市的指导，实施精准调控。1 月下旬，住建部有关负责人急赴上海、深圳等楼市热点城市，督导房地产市场情况，要求落实城市主体责任，坚持问题导向，发现问题及时出手，坚决遏制投机炒房。央行和银保监会有关负责人也多次公开表示，要落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，加强风险排查，持续防范化解金融风险。房地产金融监管持续从严。

地方层面，1 月上旬地方出台调控政策较少，但随着热点城市房地产市场持续升温，中下旬地方明显加大了调控力度。尤其以上海、广州、深圳、杭州等热点一二线城市为代表，“四限”政策再度升级，严打投机炒房，具有很强的“风向标”意义。紧缩性调控也成为 1 月份地方房地产政策主旋律。本期报告主要对 1 月份房地产行业政策进行梳理，并作解析。



图 1：1 月热点城市房地产调控加码措施（摘选）

数据来源：中房研协整理

## 二、中央政策：坚持“房住不炒”，房地产金融监管持续从严

### 1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点	政策调性
1月4日	住建部	《关于开展绿色建筑试点工作的函》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 试点地区选取房屋建筑和市政基础设施工程项目，在策划、建设等过程中开展绿色建筑试点，通过积极探索，到2023年底形成可复制推广的绿色建造技术体系、管理体系、实施体系和评价体系，为全国其他地区推行绿色建筑奠定基础。</li> <li>2. 每个试点地区应在房屋建筑和市政基础设施工程中选取不少于10个项目开展绿色建筑试点工作，试点项目在结构类型、性质用途等方面应具有代表性和广泛性，可包含一定比例的城市更新和存量住房改造提升工程。</li> </ol>	中性
1月5日	住建部、发改委等部门	《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 全面落实物业服务企业服务质量主体责任。物业服务企业要健全服务质量保障体系，建立服务投诉快速处理机制。</li> <li>2. 完善物业服务价格形成机制。物业服务价格主要通过市场竞争形成，由业主与物业服务企业在物业服务合同中约定服务价格，可根据服务标准和物价指数等因素动态调整。</li> <li>3. 提升物业服务行业人员素质。推动物业服务人员职业技能等级认定工作。开展职业技能培训和竞赛，提高从业人员整体素质和技能水平。引导物业服务企业健全薪酬制度和员工激励制度，引入高技能人才和专业技术人才。物业服务企业在保障安全、业主共同决策同意的前提下，可利用闲置房屋用于员工住宿。符合条件的员工优先纳入住房保障范围。</li> <li>4. 鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求。引导物业服务企业通过智慧物业管理服务平台，提供定制化产品和个性化服务，实现一键预约、服务上门。物业服务企业开展养老、家政等生活性服务业务，可依规申请相应优惠扶持政策。</li> </ol>	中性
1月20日	中国人民银行	2021年1月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021年1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在下一发布LPR之前有效。	中性
1月31日	中共中央办公厅、国务院办公厅	《建设高标准市场体系行动方案》	1. 深化土地管理制度改革。加强对土地利用计划的管理和跟踪评估，完善年度建设用地总量调控制度，健全重大项目用地保障机制，实施“增存挂钩”，城乡建设用地指标使用应更多由省级政府负责。推	中性

			<p>进委托用地审批权试点。</p> <p>2. 完善建设用地市场体系。在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给。积极探索实施农村集体经营性建设用地入市制度。加快推进城乡统一的建设用地市场建设，统一交易规则和交易平台，完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度，形成与市场价格挂钩的动态调整机制。</p> <p>3. 开展土地指标跨区域交易试点。对城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂政策实施评估，探索建立全国性的建设用地指标跨区域交易机制。改进完善跨省域补充耕地国家统筹机制，稳妥推进补充耕地国家统筹实施。在有条件的地方探索建立省域内跨区域补充耕地指标交易市场，完善交易规则和服务体系。</p> <p>4. 推动户籍准入年限同城化累计互认。除超大、特大城市外，在具备条件的都市圈或城市群探索实行户籍准入年限同城化累计互认，试行以经常居住地登记户口制度，有序引导人口落户。</p>
--	--	--	--

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

## 2. 政策小结

本月宏观政策延续宽松。一方面，LPR 连续 9 个月未作调整，维持在历史低位；另一方面，1 月央行频频开展逆回购操作，累计投放金额超万亿，对冲近期社会需求增长、确保市场流动性充裕意图明显。值得注意的是，1 月央行已多次开展 20 亿元小额逆回购操作，侧面反映了当前央行对资金面的紧平衡倾向，不搞“大水漫灌”，防止资金空转。

在房地产调控方面，中央层面坚持“房住不炒”立场明确。1 月 6 日，住建部部长王蒙徽在接受媒体采访时表示，要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。1 月 26 日，住建部副部长倪虹带队急赴上海、深圳等地，督导落实城市主体责任。要求坚持问题导向，发现问题及时出手，坚决遏制投机炒房。在行业发展方面，中央政策持续助力，推动绿色建筑和物业管理等细分领域发展。此外，中共中央、国务院印发《建设高标准市场体系行动方案》，再次强调深化土地管理制度改革、推动集体经营用地入市、开展土地跨区域交易试点、推动户籍准入年限同城化累计互认等举措，对房地产发展长远利好。

## 三、 地方政策：落实“问题导向、快速处置”，严打违规交易和投机炒房

### 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
福建	1月11日	南平市:《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》	<p>1. 各地要根据商品住房库存去化周期,适时调整住宅用地供应节奏,商品住房库存去化周期低于12个月的县(市、区),要增加普通商品住房用地供应。楼面地价上涨过快的县(市、区),要结合出让土地的具体情况,灵活确定竞价方式,采取“限地价、竞配建(或自持)”或“限房价、竞地价”等方式出让土地。</p> <p>2. 市住建部门要实时监测房地产开发项目销售价格运行情况,对房价变化较大的项目,及时约谈房地产开发企业负责人,对无正当理由的,暂停该项目网签备案办理,责令企业限期整改。税务部门要严格按照税法及有关政策规定,对定价偏高、涨幅过快的房地产开发项目加大税收风险分析和清算力度,对异常风险企业实施重点稽查。</p> <p>3. 各金融管理部门监督和引导商业银行要严格按照“剔除预收款后的资产负债率大于70%”“净负债率大于100%”“现金短债比小于1倍”三条红线的量化监管要求,加强房地产项目融资行为的监管。</p>	紧缩性
广东	1月19日	深圳市:家庭联名购房需具备购房资格	<p>1. 所有家庭联名购房者都需要具备购房资格。</p> <p>2. 高层次人才可凭认定证书在深圳购买首套商品房,不提供社保个税证明,购买二套则需遵守限购政策。</p>	紧缩性
	1月27日	广州市:四大行房贷全线上调	广州的四大行房贷全线涨价,工农中建四大行的首套房贷利率调整为LPR+55bp,二套房贷LPR+75bp,而此前则是首套房为LPR+40bp,二套房则是LPR+60bp,变更后首套房贷的利率为5.2%,而二套房则为5.4%。	紧缩性
江苏	1月19日	无锡市:《关于完善我市市区新建成品住房装修工作的通知》	<p>1. 本通知所称基本装修是指新建商品住房在交付使用前,住宅套内所有功能空间固定面的铺装、涂饰、管线、设备及终端安装、厨房和卫生间的基本设施等全部完成,装修标准不低于江苏省地方标准《成品住房装修技术标准》(DB32/T 3691-2019)中商品住房基本配置内容的要求,并配置有独立采暖、中央空调和新风系统,已基本符合入住要求。</p> <p>2. 新建成品住房价格由毛坯价格和基本装修标准价格两部分组成,由房地产开发企业按规定向市发展改革委申请价格备案。基本装修的价格按建筑面积计算,基本装修价格标准应控制在1500元/平方米-2000元/平方米之间的合理范围内。对基本装修方案价格低于1500元/平方米的,评估机构应及时反馈给房地产开发企业,待装修方案整改后重新进行评估;对基本装修方案价格高于2000元/平方米的,按2000元/平方米计。</p>	紧缩性

			3. 自取得商品住房预销售许可之日起3个月后, 未销售的房源原则上按基本装修方案确定装修。	
上海	1月21日	上海市:《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 严格执行住房限购政策。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。</li> <li>2. 调整增值税征免年限。将个人对外销售住房增值税征免年限从2年提高至5年。</li> <li>3. 严格执行差别化住房信贷政策。实施好房地产贷款集中度管理, 加强个人住房贷款审慎管理, 指导商业银行严格控制个人住房贷款投放节奏和增速, 防止突击放贷。引导商业银行进一步加强审贷管理, 对购房人首付资金来源、债务收入比加大核查力度。严防信用贷、消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场。</li> </ol>	紧缩性
	1月25日	上海市: 法拍房纳入限购范围	法拍房首次被纳入住房限购范围。	紧缩性
	1月29日	上海市:《上海银保监局关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 严格执行房地产贷款业务各项规制要求, 严格落实差别化住房信贷政策, 严格审查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比、限贷等要求。</li> <li>2. 严格实施房地产贷款集中度管理。加强对房地产贷款占比、个人住房贷款占比的管理。房地产贷款集中度超出要求的相关法人银行, 应针对性地强化过渡期业务调整。</li> <li>3. 严格审核首付款资金来源和偿债能力。防止借款人通过消费类贷款、经营性贷款等渠道违规获取个人住房贷款首付款资金, 或者通过伪造首付款支付凭证方式套取银行贷款。</li> <li>4. 严格个人住房贷款发放管理。重点支持借款人购买首套中小户型自住住房的贷款需求, 且只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款。利用贷款购买商业用房应为已竣工验收的房屋。</li> <li>5. 切实加强信贷资金用途管理。高度重视信贷资金用途管控, 强化用途警示。禁止发放无用途、虚假用途、用途存疑的贷款。</li> </ol>	紧缩性
浙江	1月27日	杭州市:《关于进一步加强房地产市场调控的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 进一步加强住房限购。落户本市未满5年的, 在本市限购范围内限购1套住房。将本市限购范围内住房赠与他人的, 赠与人须满3年方可购买限购范围内住房; 受赠人家庭须符合本市住房限购政策(不含遗赠)。</li> <li>2. 进一步加强住房限售。本市限购范围内, 新建商品住房项目公证摇号公开销售中签率小于或等于10%的, 自取得不动产证之日起5年内不得转让。以优先购买方式取得的热点商品住房, 自取得不动产证之日起5年内不得转让。</li> <li>3. 本市限购范围内, 个人住房转让增值税征免年限由2年调整为5年。</li> </ol>	紧缩性

			<p>4. 2018年4月4日后转让本市限购范围内住房的,在本市限购范围内无自有住房记录满3年,可认定为无房家庭。</p> <p>5. 高层次人才转让本市限购范围内住房的,须在本市限购范围内无自有住房记录满3年方可享受高层次人才优先购房。</p>	
--	--	--	---	--

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
河南	1月8日	郑州市:《关于加强土地出让管理工作的意见》	<p>1. 建立土地供应动态调控模型,为地价决策提供参考依据,实现房地产市场销售价格与土地价格相挂钩、去化周期与土地供应结构和节奏相挂钩。</p> <p>2. 分类适配土地竞买规则,对住宅用地采取“限地价、竞自持”方式出让或熔断后摇号确定竞得人,报(竞)价首次达到出让起始价的120%~130%时熔断,在产业项目相对集中、租赁住房需求较为旺盛区域,熔断后转入网上竞报自持比例,竞报最高者为竞得人,竞报自持比例达到100%后转入网上竞配建养老用房或公租房面积,配建面积多者为竞得人;在安置房供应量相对充裕、租赁住房供需相对平衡区域,熔断后由网上交易系统随机摇号确定竞得人。对于产业和商服用地,在合理确定出让起始价的基础上,充分发挥市场作用,采取“价高者得”方式出让,报(竞)价最高者为竞得人。</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
湖南	1月18日	长沙市:《关于统一长沙住房公积金管理中心和省直分中心业务政策的通知》	<p>1. 长江中游城市群中签订合作公约的城市,其缴存职工可至长沙中心申请公积金异地贷款,而省内其他城市缴存职工申请异地贷款由省直分中心统一受理。</p> <p>2. 职工家庭已注销的住房不计入职工家庭住房套数,但离婚两年内申请公积金贷款的,婚内房产无论是否分配给借款人,只要尚未注销,均计入职工家庭住房套数;明确了借款人及配偶公积金贷款的次数均不得超过2次(含);贷款期限可计算至法定退休年龄后5年,即男性延长至65岁,女性延长至60岁(高级职称女技术人员和初级以上女干部贷款期限延长至65岁)。</p> <p>3. 取消湖南省内购房、建造、翻建、大修、还贷提取的户籍及工作地限制,对非限购地区购买二手房,应在产权过户满一年后,且提取时产权未注销,方可申</p>	宽松性

			请购房提取。	
辽宁	1月29日	大连市:发布公积金新政,放宽贷款办理区域、商品房购买行为时间等条件限制	<p>1. 原办法规定借款人应自商品房买卖合同登记备案发生之日起一年以内向市公积金中心申请公积金贷款。为进一步加大惠民便民举措,满足广大职工公积金贷款需要,结合当前商品房预售实际情况,取消商品房购买行为为一年以内限制。</p> <p>2. 原办法规定市内五区商品房组合贷款只能在组合银行所在办事处办理、存量房等类型贷款只能在抵押房屋所在区办事处办理的限制。调整后抵押房屋坐落在中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新园区的,各类型贷款在上述各办事处均可办理,为职工办理贷款提供便利。</p> <p>3. 此次将公积金贷款的住房套数认定规则由“按借款人家庭未还清的个人住房贷款情况确定”调整为“按大连市行政区域内登记在借款人家庭成员名下住房套数(含与他人共有)确定”。</p> <p>4. 放宽了商业贷款转住房公积金贷款条件。将原“新借款人与原商贷借款人的关系应为本人或配偶”调整为“新借款人与原商贷借款人之一的关系应为本人或配偶”。</p>	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	1月28日	宁波市:《关于加快培育和發展住房租赁市场的实施意见》	<p>1. 提供租赁住房用地,支持企业利用自持产业类工业用地建设租赁住房,允许新供村级发展留用地建设租赁住房,允许非房地产企业将依法取得使用权的土地,经批准后用于租赁住房建设;探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房;允许改建房屋用于租赁,在符合产业规划发展、结构安全、消防安全等前提下,允许企业将闲置商业、办公、工业用房等改建为租赁住房。</p> <p>2. 允许园区统筹规划、集中新建改建租赁社区,允许建设职工宿舍等租赁住房。有条件的园区可适当提高工业附属设施配建比例。盘活存量闲置房源,梳理整合政府机构、事业单位、国企等单位闲置房源,由国有企业或委托专业化住房租赁企业运营管理;支持住房租赁企业以收购、长期租用、委托经营等方式筹集社会闲置房源,采用“房屋托管+标准化装修+互联网租房服务”经营模式,统一运营管理。</p> <p>3. 完善住房租赁支持政策。办理房屋租赁合同备案或出租登记的承租人,可按照规定申领居住证,并享受义务教育、就业等公共服务。承租人可按规提取住房</p>	中性

			<p>公积金用于支付房租，每人每月最高可提取 1000 元，提取金额根据我市住房租赁价格水平变化及公积金余额情况适时进行调整。</p> <p>4. 加大金融政策支持力度。鼓励金融机构向租赁住房相关企业提供开发建设贷款、经营性贷款、专项金融债券等金融支持。支持租赁住房相关企业发行住房租赁专项债券等公司信用类债券用于租赁住房建设和经营。支持保险资金参与租赁住房建设，鼓励保险机构开发出出租人综合保险和承租人责任保险等保险产品。</p>	
--	--	--	--	--

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
江苏	1月15日	南京市：《南京市人才购买商品住房办法》	<p>1. 在南京登记注册并经认定的规模以上企业、高新技术企业、新型研发机构工作，取得硕士学位的人才，与单位签订1年及以上劳动合同，在南京缴纳6个月及以上社会保险或个人所得税。在南京登记注册并经认定的规模以上企业、高新技术企业、新型研发机构工作，取得本科学历的人才（45周岁以下），与单位签订1年及以上劳动合同，在我市缴纳12个月及以上社会保险或个人所得税。此前这两类人才对缴纳社保或个税并没有时间要求。</p> <p>2. 人才在申请购房服务过程中应诚信申报，如实提交相关材料。如发现存在弄虚作假、虚报瞒报、炒卖房号行为的，立即取消其人才购房资格，未购房的注销其《人才购房证明》，已选房或认购的收回房源，已签约的不予合同备案。同时，2年内不得申请享受人才购房政策，情节严重的记入诚信档案并追究相应法律责任。</p>	紧缩性
广东	1月26日	佛山市：《关于新冠肺炎疫情期间明确优粤佛山卡T卡申领对象的通知》	<p>现对《优粤佛山卡人才分类认定标准》中T卡申领对象明确如下：</p> <p>1. 项目累计获得风险投资人民币100万元及以上的创新、创意、创客人才或团队的核心成员（每个团队每年限申报2人）。</p> <p>2. 获得佛山市区级“大城工匠”、“大工匠”等同类型奖项。</p> <p>3. 具有农业经理人职业技能证书，且从事相关工作领域者。</p> <p>4. 具有全日制大专以上学历证书。</p> <p>5. 具有国家职业资格四级（中级工）证书，且从事相关工作领域者。</p> <p>6. 具有国家职业资格五级（初级工）证书，且从事相</p>	宽松性

			关工作领域者等。	
--	--	--	----------	--

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	1月5日	广州市：《关于开展住宅工程按套出具质量合格证试点的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 试点区域：选取黄埔区、南沙区为住宅工程按套出具质量合格证试点地区，其他区项目建设单位可结合实际积极参与。</li> <li>2. 住宅工程竣工验收前，建设单位应组织施工、监理等单位按套实施分户验收。分户验收须在住宅工程各检验批、分项、分部工程验收合格的基础上，按照住宅交付标准，对每户住宅及相关公共部位的观感质量、使用功能、使用安全等进行检查验收。</li> <li>3. 建设单位在住宅工程竣工验收合格后，应按套编号出具住宅工程质量合格证并加盖建设单位的公章和法人章。</li> <li>4. 住宅工程质量合格证是试点范围内住宅工程交房的必要条件，建设单位在房屋交付时连同《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》一并提交给业主。</li> </ol>	紧缩性
	1月12日	东莞市：《致住建领域广大企业、行业组织和从业人员的倡议书》	<p>房地产企业及中介机构尽量通过线上方式开展销售宣传推介、认筹认购开盘、居间服务等活动，避免人员聚集。现场活动要严格压缩规模、控制人数，按规定制定防疫方案，落实好验码测温、佩戴口罩、间隔相坐、场所通风消毒等防控措施。</p>	紧缩性
	1月19日	广州市天河区：《关于严厉打击哄抬房价等扰乱市场秩序行为的提醒信》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 中介机构及从业人员参与恶意炒作、哄抬房价，散布虚假房源、虚假广告、虚假销售消息的，将依法查处，追究其法律责任。</li> <li>2. 各房地产中介机构不得配合或协助业主以明显高于市场价方式挂牌，不得配合或协助业主以非正常方式频繁调整已挂牌的房产出售价格。</li> </ol>	紧缩性
	1月23日	深圳市：《关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 启用“购房意向登记系统”，购买新建商品住房的购房人需登录“购房意向登记系统”进行购房意向登记，所登记的信息必须真实有效，与认购环节提供的书面材料一致。</li> <li>2. 房地产开发企业只能冻结进入公证摇号控制范围购房人的认筹金，且认筹金必须冻结在购房人的本人账户内。未成功选房的，认筹金须在三个工作日内解冻。</li> <li>3. 严格审查购房人资格。对偿债收入比例不符合要求的购房人，房地产开发企业应当合理评估风险，采取劝退等方式处理。对存在弄虚作假、提供虚假证明等违规行为的购房人，应当拒绝接受其购房申请，并及</li> </ol>	紧缩性

			时报告辖区住房城乡建设部门。	
福建	1月13日	福州市：《关于进一步完善福州市城市与建筑风貌管控工作的实施意见》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在国土空间总体规划阶段，对中心城区风貌进行分区指引，通过标识区域、线性界面、建筑风貌管控，强化城市总体景观风貌引导。</li> <li>2. 在分区规划或控制性详细规划阶段，同步开展重点片区城市设计方案编制，对规划片区的整体城市空间形象提出系统化的管控要求，对各地块空间建设提出详细明确的管控要求。</li> </ol>	紧缩性
北京	1月25日	北京市：严查资金违规进入房地产市场和中介炒房、投机炒作	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 进一步整顿租赁市场秩序，特别是要加强对长租企业的严厉监管，禁止企业形成资金池和租金贷。通过去杠杆、去金融化，让租赁回归安居本质。各房屋租赁运营企业要规划使用北京市房屋租赁示范文本，减少因合同造成的房屋纠纷，切实维护租房者合法权益。</li> <li>2. 加大立法力度，进一步规范租赁市场行为，特别是要稳定租赁关系。通过规范房地产经纪机构住房租赁企业的行为，切实维护住房租赁市场秩序稳定，进一步保障租房者权益，确保租房者能够住得安心、安稳、安居。</li> <li>3. 严查资金违规进入房地产市场和中介炒房、投机炒作，这项工作将是2021年的重中之重。</li> </ol>	紧缩性
安徽	1月25日	合肥市：《关于严厉打击哄抬房价等违规行为切实规范我市房地产市场秩序的公告》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对涉嫌煽动集体涨价、恶意炒作房价的业主，由网信管理部门会同相关部门及时约谈当事人；房产管理等相关部门暂停其办理相关二手房网签手续，并采取限制其买卖住房等措施。</li> <li>2. 房地产中介机构应当恪守职业操守，为房屋买卖双方提供专业意见及合理建议。严禁房地产中介机构参与恶意炒作房价或代理涉嫌恶意炒作房价的房屋。禁止房地产经纪机构对外发布尚未交付或暂未取得产权证的房源信息。禁止房地产经纪机构发布虚假房源信息。对参与哄抬房价的房地产经纪机构，房产管理部门将取消其网签权限，并列入行业“黑名单”。</li> <li>3. 严禁房地产开发企业哄抬房价。对捂盘惜售、加价销售、强制搭售等违法违规行为，由有关主管部门依法查处。</li> </ol>	紧缩性
四川	1月27日	成都市：严厉打击房地产市场交易违规行为	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对房地产开发企业存在违反调控政策、加价销售、哄抬房价等违规行为的，一经查实，将按照《成都市房地产开发企业信用信息管理办法（试行）》规定，予以信用记减分处理。</li> <li>2. 对房地产经纪机构及从业人员参与恶意炒作房价或代理涉嫌恶意炒作房价的房屋、对外发布尚未交付或暂未取得不动产权属证书房屋的租售信息、发布虚假房源（含房价）信息等违规行为的，一经查实，取消其网签权限，并对机构及相关人员进行信用记减分、列入行业“黑名单”等处理。</li> </ol>	紧缩性

			<p>3. 对个人存在涉嫌组织恶意炒作、哄抬房价、扰乱市场秩序等违法违规行为的，一经查实，住建部门暂缓受理其相关二手房网签手续。</p> <p>4. 对涉嫌扰乱市场秩序的开发企业、中介机构、网络平台自媒体、个人，其违法违规证据线索将及时移交公安、网信、市场监管、税务等部门依法依规处置。</p>	
--	--	--	---	--

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
云南	1月1日	云南省：《关于个人出租房屋个人所得税征收管理有关事项的公告》	<p>1. 个人将云南省范围内自有或者租入房屋出租给承租人，并取得租金收入或者其他经济利益所得，应按照“财产租赁所得”缴纳个人所得税。</p> <p>2. 纳税人出租（转租）房屋应当据实计算应纳税所得额，凭合法有效凭证，从其租金收入中依次扣除房屋租赁过程中缴纳的税费、向出租方支付的租金、由纳税人负担的实际修缮费用以及税法规定的费用扣除标准。</p> <p>3. 个人出租住房，减按10%的税率征收个人所得税；个人出租非住房，按20%的税率征收个人所得税。</p>	紧缩性
山东	1月14日	山东省：《山东省健康住宅开发建设技术导则》	<p>1. 首次明确非接触功能要求，通过技术及智能手段，在小区、单元、地库等入口采用非接触式门禁，电梯梯控采用非接触式设施，避免接触交叉感染。</p> <p>2. 明确住宅单元、地库入口要预留封闭改造的可行性；强化楼电梯的防疫条件，预留紫外线消杀设备接口；保证公共垂直通道的通风安全；落实定期清洗、消毒和水质检测措施。</p> <p>3. 四层及四层以上新建住宅建筑，或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9米的新建住宅建筑，必须设置电梯。</p>	中性
广东	1月18日	东莞市：《关于印发东莞市轨道交通TOD范围内城市更新项目开发实施办法的通知》	<p>1. 根据城市更新项目用地与TOD范围的占地关系，本实施办法适用如下：对TOD范围内用地占更新单元用地的比例大于等于50%的，项目整体按本实施办法执行。对TOD范围内用地占更新单元用地的比例小于50%的，政府分成物业按如下公式确定：项目可出让地块建筑总量×按本实施办法计算的政府分成物业比例×TOD范围内用地面积÷更新单元用地面积。</p> <p>2. TOD范围内城市更新改造方式包括：政府主导；土地权利人自行改造；单一主体挂牌招商；按照《东莞市城市更新“旧项目”处理措施》同意的“旧项目”改造方式。</p>	中性
	1月24日	广东省：2021年广	1. 大力推进以人为核心的新型城镇化。广州、深圳、	中性

		东省政府工作报告	<p>珠江口西岸、汕潮揭、湛茂等五大现代化都市圈要增强集聚功能，引导常住人口向中心城市、城市群和城镇有序转移，以常住人口为基准合理配置教育、医疗、体育等公共服务资源。</p> <p>2. 实施县域品质提升工程，强化县城综合服务能力，支持国家县城新型城镇化示范县（市）建设。以“绣花”功夫提升城市治理精细化水平，加快城市更新、城镇老旧小区和城中村改造。</p> <p>3. 着力解决大城市住房突出问题，加强保障性租赁住房建设，规范发展长租房市场，加大土地供应力度，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，大力发展共有产权住房。</p>	
北京	1月23日	北京市：2021年北京市政府工作报告	<p>1. 大力实施城市更新行动。以街区为实施单元，注重城市设计，创新政策机制，鼓励引导各方力量参与，实现利益共享、多方共赢。抓好核心区平房区院落申请式改善和简易楼腾退改造，多种模式推进老旧小区、危旧楼房、老旧楼宇、老旧厂房改造。</p> <p>2. 加快低效楼宇升级改造和存量土地资源盘活利用。完成不少于300公顷商品房供地，建设筹集各类政策性住房5万套，完善长租房政策，规范租赁市场秩序，努力解决好住房突出问题。</p>	中性
上海	1月24日	上海市：2021年上海市政府工作报告	<p>1. 持续改善市民居住条件。深化城市更新，发挥城市更新中心平台作用，完成70万平方米中心城区成片二级旧里以下房屋改造，实施1000万平方米旧住房更新改造，加快推进城中村改造。</p> <p>2. 优化住房保障体系，加快租赁住房建设，形成供应5.3万套。</p> <p>3. 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，完善房地产市场平稳健康发展长效机制。</p>	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，2021年1月地方出台房地产调控政策28条，调控频次较上月锐减。其中，宽松性政策3条，紧缩性政策19条，中性政策6条。紧缩性调控再次成为地方房地产政策主旋律。

单位：次

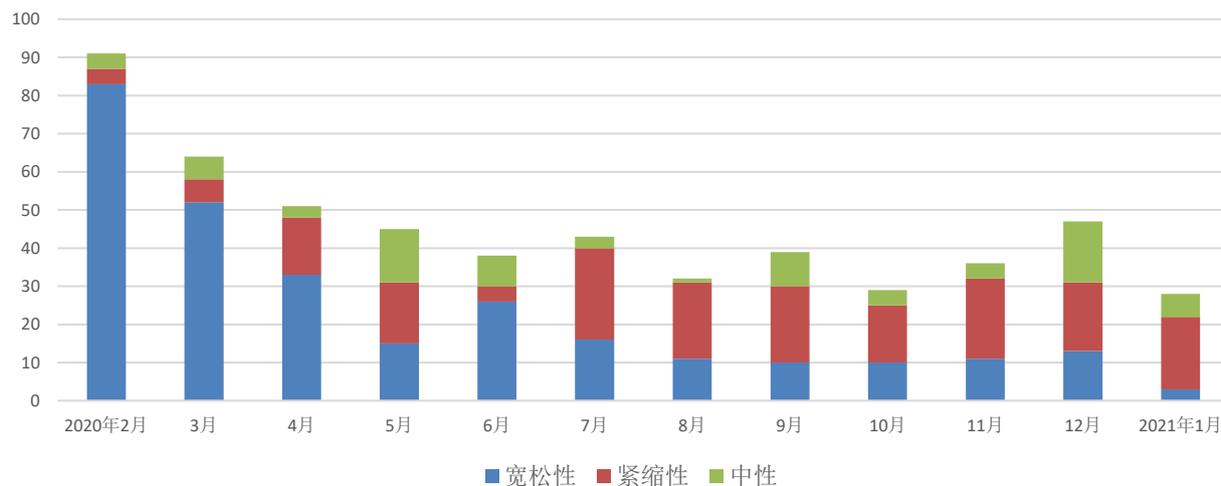


图 2: 近一年地方楼市调控政策调性变化

数据来源: 中房研协整理

从时间线来看, 1 月上旬地方出台调控政策较少, 房地产政策环境维持相对宽松。但随着热点城市楼市持续升温, 中下旬地方调控政策开始密集出台。从地方调控内容来看, 地方收紧调控主要表现在升级限售、限贷等行政限制手段和加强房地产市场监管力度等方面。其中, 典型代表有: 上海连续出台政策打击“假离婚真购房”、将法拍房纳入限购、严控住房信贷; 广州四大行房贷全线上调; 深圳严格审查购房人资格, 明确家庭联名购房需具备购房资格; 杭州限购限售加码, 落户不满 5 年限购 1 套, 新房中签率小于 10% 的项目 5 年内不得转让, 并对高层次人才优先购房提出条件限制等。此外, 北京、广州、成都、合肥等地纷纷开启关于严厉打击哄抬房价等扰乱市场秩序行为的专项行动, 确保房地产市场平稳健康运行。在宽松性调控方面, 主要代表有: 长沙进一步开放公积金异地贷款, 长江中游城市群中签订合作公约的城市公积金缴存职工皆可在长沙申请公积金贷款; 大连发布公积金新政, 放宽贷款办理区域、商品房购买行为时间、商业贷款转公积金贷款条件等多项限制。

#### 四、1 月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
1 月 4 日	2021 央行工作会议	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 稳健的货币政策要灵活精准、合理适度; 继续发挥好结构性货币政策工具和信贷政策精准滴灌作用, 构建金融有效支持小微企业等实体经济的体制机制。</li> <li>2. 持续防范化解金融风险。加强风险排查, 做好风险应对。</li> <li>3. 落实房地产长效机制, 实施好房地产金融审慎管理制度, 完善金融支持住房租赁政策体系。</li> </ol>

1月6日	住建部部长王蒙徽：坚持房住不炒 完善地产金融宏观审慎管理体系	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。</li> <li>2. 完善政策协同机制，建立住房与土地、金融联动机制，加强住宅用地管理，完善房地产金融宏观审慎管理体系。</li> <li>3. 健全部省市联动管控机制，加强对重点城市的指导，实施精准调控。</li> <li>4. 加快构建以保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。保障性租赁住房包括公租房和政策性租赁住房。其中，公租房主要面向城镇户籍住房和收入“双困”家庭，政策性租赁住房主要面向无房新市民。在人口净流入的大城市重点发展政策性租赁住房。</li> <li>5. 支持人口净流入的大城市发展共有产权住房，供应范围以面向户籍人口为主，逐步扩大到常住人口。另外，还要开展灵活就业人员参加住房公积金制度和住房公积金支持租赁住房发展试点。</li> </ol>
1月8日	货币政策要“稳”字当头 持续激发市场主体活力——中国人民银行行长易纲谈 2021 年金融热点问题	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2021 年货币政策要“稳”字当头，保持好正常货币政策空间的可持续性。在总量方面，综合运用各种货币政策工具，保持流动性合理充裕，保持广义货币（M2）和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配。在结构方面，发挥好货币政策工具精准滴灌作用，加大对科技创新、小微企业、绿色发展等重点任务的金融支持。同时，深化利率汇率市场化改革，巩固贷款实际利率下降成果，增强人民币汇率弹性。</li> <li>2. 在支持实体经济发展的同时，注意防范金融风险的积累。要稳妥处置个体机构风险和重点领域风险，健全金融风险预防、预警、处置、问责制度体系，进一步压实各方责任，补齐监管制度短板。风险处置过程坚持依法合规、稳妥有序。完善风险处置长效机制，多渠道补充中小银行资本金。加强行为监管，严肃查处违法违规行。</li> </ol>
1月10日	人民银行上海总部召开 2021 年上海货币信贷工作会议	继续深化利率市场化改革，巩固贷款实际利率下降成果；稳妥实施好房地产贷款集中度管理要求，合理控制房地产贷款规模。
1月15日	央行金融市场司司长邹澜在国新办新闻发布会发言	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2020 年房地产贷款增速 8 年来首次低于各项贷款增速，新增房地产贷款占各项贷款比重从 2016 年的 44.8% 下降到去年的 28%。</li> <li>2. 下一步，人民银行将坚持“房住不炒”定位，租购并举，因城施策，保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁市场发展的金融支持，促进房地产市场平稳健康发展。</li> </ol>
1月15日	人民银行开展 5000 亿元中期借贷便利（MLF）操作	为维护银行体系流动性合理充裕，2021 年 1 月 15 日人民银行开展 5000 亿元中期借贷便利（MLF）操作（含对 1 月 15 日 MLF 到期和 1 月 25 日 TMLF 到期的续做）和 20 亿元逆回购操作。其中，1 年期 MLF 操作中标利率 2.95%，7 天期逆回购操作中标利率 2.20%，均与上期保持一致。
1月19日	国家发改委例行新闻发布会	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持对经济恢复的必要支持力度，兼顾当前和长远，统筹宏观和微观，把握好政策时度效，确保经济稳定恢复态势，而不会出现“政策悬崖”。</li> <li>2. 推进要素市场化配置改革，深化土地管理制度改革，推动经营性土地要素市场化配置。统筹协调推进土地、劳动力、资本、技术、数据等要素市场化改革。</li> <li>3. 实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造，支持保障性租赁住房建设，加强城市防洪排涝设施建设。</li> </ol>
1月26日	住建部赴上海、深圳等	1. 城市政府要充分认识到保持房地产平稳健康发展的重要性，毫不动摇坚持房子

	地调研督导房地产市场情况	<p>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，切实落实城市主体责任。</p> <p>2. 要坚持问题导向，发现问题及时出手，采取针对性措施，引导好预期，坚决遏制投机炒房；要以稳地价、稳房价、稳预期为目标，增强工作积极性、主动性、创造性，确保房地产市场平稳健康发展。</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

全球疫情形势仍然严峻。截至2月3日，全球累计确诊病例已超1.04亿例。为对冲疫情影响，全球央行大放水仍在继续。国内疫情零星散发病例和局部聚集性病例叠加，疫情中高风险地区也在持续增多。疫情对经济社会的影响仍然存在。基于此，宽松性宏观政策尚不具备大转向的基础。2月2日，国务院总理李克强在会见外国专家代表的座谈会上表示，我国将继续统筹疫情防控和经济社会发展，保持宏观政策的连续性、稳定性、可持续性，推动经济运行保持在合理区间，使中国经济的基本盘更加稳固，保持中国经济长期向好的局面。央行也多次强调，2021年货币政策要“稳”字当头，保持好正常货币政策空间的可持续性。1月央行已通过频繁逆回购操作累计向市场释放超万亿元流动性，预计2月央行将继续向市场投放流动性以满足节日市场需求。但从1月央行多次开展20亿元小额逆回购操作来看，当前央行对市场资金面的紧平衡倾向。尤其是今年倡导“就地过年”的特殊性，春节取现压力较以往明显降低，央行集中大规模投放流动性的可能性较低，不搞“大水漫灌”，更加注重定向调控。

在房地产方面，2020年12月31日，央行、银保监会联合发布房地产贷款集中度管理制度，为房地产金融再上一道“枷锁”。2021年1月6日，住建部部长王蒙徽重申，要牢牢坚持“房住不炒”定位，时刻绷紧房地产市场调控这根弦。要建立住房与土地、金融联动机制，加强住宅用地管理，完善房地产金融宏观审慎管理体系。央行也明确表态，在支持实体经济发展的同时，注意防范金融风险的积累。要稳妥处置个体机构风险和重点领域风险，健全金融风险预防、预警、处置、问责制度体系。房地产市场监管持续从严。随着房企融资“三道红线”和房贷“两道红线”政策的推进落地，2021年房企将面临较大的资金压力。

### 2. 地方层面

从1月上旬来看，地方对房地产市场发展新增干预较少。但随着热点城市房地产市场持续升温，投机炒房再现苗头，1月中下旬地方明显加强了对房地产市场的调控。尤其是热点城市如上海、广州、杭州等地，“四限”政策再次升级，调控力度较大。在“房住不炒”政策总基调和“问题导向、快速处置”的调控新要求下，未来地方对房地产市场出现的问题反应将更加灵敏、调控将更加精准。短期来看，上海、广州、深圳、杭州等热点城市纷纷收紧调控，对全国其他城市具有一定的警示作用，楼市调控风向整体偏紧。受疫情影响和“就地过年”号召，可能会促使部分城市外来人口在工作地买房，外来人口流量较大的中心城市住房供需结构将再受考验，应谨防楼市过热风险。

此外，自1月中旬以来，全国已有多个省市召开了地方“两会”。大力发展住房租赁市场、规范住房租赁市场秩序成为地方共识，如：北京市提出，要完善长租房政策，规范租赁市场秩序；上海市提出，要加快租赁房建设，形成供应5.3万套；广东省提出，要着力解决大城市住房突出问题，加强保障性租赁住房建设，规范发展长租房市场，加大土地供应力度，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，大力发展共有产权住房；山西省提出，要完善长租房政策，规范住房租赁市场，筹集租赁住房10万套，开工改造棚户区8526套等。培育市场主体、增加房源供给、加大政策支持力度和加强市场监管将是2021年地方发展住房租赁市场重要工作内容。

执笔：王铮嵘

中房研协 测评研究中心 研究员

附件：2021年1月全国房地产政策原文链接



1月政策原文链接.  
xls