

【总第 42 期】 【政策报第 25 期】 (2021 年 9 月号)

### 全国房地产政策变动监测报告

#### 一、本月楼市政策聚焦：中央连续释放楼市维稳信号，地方调控节奏放缓

9 月，房地产政策环境紧中趋稳。中央层面，一方面，银保监会明确表示，将始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，持续完善房地产金融监管机制，促进金融与房地产良性循环。央行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会提出，金融部门要准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，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，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。另一方面，央行第三季度货币政策委员会会议和央行、银保监会联合召开的房地产金融工作座谈会两次重要会议连续发声，强调要维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益，“维稳”导向明确。

地方层面，本月地方出台房地产调控政策较上月明显减少，但仍达到 44 条，为今年以来的第三高。其中，紧缩性政策 22 条，占比 50%，较上月 72% 的占比大幅下降。这主要与近期受调控政策影响，房地产市场持续降温有关，但紧缩性调控仍是当前地方房地产政策主流。从调控内容来看，仍主要聚焦在限价、限购、限售、房企资金监管、房地产市场秩序整治等方面。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 部分重点城市两次集中供地成交结果对比

城市	第一批集中供地		第二批集中供地	
	计划供应/实际成交 (宗)	溢价率 (%)	计划供应/实际成交 (宗)	溢价率 (%)
厦门	5/5	29.3	11/11	25.4
深圳	6/6	30.9	22/21	12.1
南京	51/51	18.2	42/41	6.0
无锡	16/16	12.4	23/22	3.5
天津	58/45	10.6	61/40	0.6
青岛	60/60	2.9	100/76	0.5
长春	51/38	3.0	60/42	0.4

福州	26/26	11.6	26/14	0.1
成都	40/40	7.6	75/52	0.1
济南	108/108	2.1	93/76	0.0
苏州	32/32	7.3	22/19	-
广州	48/42	-	48/23	-
沈阳	25/22	-	46/19	-
合肥	14/14	-	26/12	-

数据来源：中房研协整理

## 二、中央政策：坚持“房住不炒”，维护房地产市场健康发展与住房消费者合法权益

### 1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点	政策调性
9月1日	自然资源部	《关于进一步规范存量住宅用地信息公开工作的函》	<p>1. 完善公开内容。要严格按照部制定的存量住宅用地信息公开样式表格公开信息，准确完整地列出每个住宅用地项目的具体位置、土地面积、开发企业等信息，不得缺项漏项，不得使用名称简称。鼓励在此基础上进一步丰富公开内容。要将拟公开的存量住宅用地逐宗在城区现状底图上清晰标出分布位置，方便查找；现状底图要有明显的区位要素，易于辨识。</p> <p>2. 明晰公开路径。各地要在城市自然资源主管部门门户网站首页开设“住宅用地信息公开”专栏，避免多层嵌套，方便公众查询。</p> <p>3. 按时更新信息。每季度初10日内要完成存量住宅用地信息更新，并作醒目提示。有条件的地区要实现公开信息的月度更新。</p>	中性
9月5日	中共中央、国务院	《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》	<p>1. 合作区实施范围：横琴岛“一线”和“二线”之间的海关监管区域，总面积约106平方公里。其中，横琴与澳门特别行政区之间设为“一线”；横琴与中华人民共和国关境内其他地区（以下简称内地）之间设为“二线”。</p> <p>2. 战略定位：促进澳门经济适度多元发展的新平台；便利澳门居民生活就业的新空间；丰富“一国两制”实践的新示范；推动粤港澳大湾区建设的新高地。</p> <p>3. 发展目标：到2024年澳门回归祖国25周年时，粤澳共商共建共管共享体制机制运作顺畅，创新要素明显集聚，特色产业加快发展，公共服务和社会保障体系与澳门有序衔接，在合作区居住、就业的澳门居民大幅增加，琴澳一体化发展格局初步建立，促进澳门经济适度多元发展的支撑作用初步显现。</p>	中性
9月6日	中共中央、国务院	《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》	<p>1. 实施范围：以现有前海合作区为基础，进一步扩</p>	中性

	国务院	现代服务业合作区改革开放方案》	<p>展至以下区域。合作区总面积由 14.92 平方公里扩展至 120.56 平方公里。</p> <p>2. 发展定位：在“一国两制”框架下先行先试，推进与港澳规则衔接、机制对接，丰富协同协调发展模式，打造粤港澳大湾区全面深化改革创新试验平台，建设高水平对外开放门户枢纽，不断构建国际合作和竞争新优势。</p> <p>3. 发展目标：到 2025 年，建立健全更高层次的开放型经济新体制，初步形成具有全球竞争力的营商环境，高端要素集聚、辐射作用突出的现代服务业蓬勃发展，多轮驱动的创新体系成效显著，对粤港澳大湾区发展的引擎作用日益彰显。到 2035 年，高水平对外开放体制机制更加完善，营商环境达到世界一流水平，建立健全与港澳产业协同联动、市场互联互通、创新驱动支撑的发展模式，建成全球资源配置能力强、创新策源能力强、协同发展带动能力强的高质量发展引擎，改革创新经验得到广泛推广。</p>	
9 月 7 日	国家发改委、住建部	《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》	<p>1. 进一步摸排城镇老旧小区改造配套设施短板和安全隐患。结合住房和城乡建设领域安全隐患排查整治工作，认真摸排 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区存在的配套设施短板，组织相关专业经营单位，联合排查燃气、电力、排水、供热等配套基础设施以及公共空间等可能存在的安全隐患；重点针对养老、托育、停车、便民、充电桩等设施，摸排民生设施缺口情况。</p> <p>2. 政府投资重点保障。中央预算内投资全部用于城镇老旧小区改造配套设施建设项目。各地应统筹地方财力，重点安排消除城镇老旧小区各类安全隐患、提高排水防涝能力、完善养老托育设施、建设停车场和便民设施等城镇老旧小区配套设施改造内容。城镇老旧小区改造资金，积极支持消除安全隐患。</p> <p>3. 加强项目实施工程质量安全监管。切实加强城镇老旧小区改造项目监管，项目行业主管部门严格落实日常监管责任，监管责任人应做到开工到现场、建设到现场、竣工到现场，发现问题督促及时解决。建设单位严格落实首要责任，严格按批复的建设内容和工期组织建设。</p>	中性
9 月 22 日	央行	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	<p>中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021 年 9 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 在下次发布 LPR 之前有效。</p>	中性
9 月 29 日	央行、银保监会	房地产金融工作座谈会	<p>1. 金融部门全面落实房地产长效机制，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，保持房地产金融政策连续稳定，在服务实体经济、推动经济转型升级和促进</p>	中性

			<p>房地产市场平稳健康发展中发挥了积极作用。</p> <p>2. 金融部门要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，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，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。</p> <p>3. 金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。</p>	
--	--	--	---	--

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

## 2. 政策小结

本月货币政策继续保持稳健。一方面，为对冲到期资金和保障节日资金需求，9月15日，央行等量续做6000亿元MLF，9月17日—9月28日，央行连续9个工作日开展14天期逆回购操作，累计投放资金7400亿元。此外，通过7天期逆回购操作投放资金也超千亿元。另一方面，MLF中标利率、逆回购操作利率及LPR利率保持不变，维持货币政策的连续性、稳定性。

在房地产调控方面，“房住不炒”调控基调保持不变。央行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会提出，金融部门要围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，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，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。此前，银保监会新闻发言人也明确表示，银保监会始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，持续完善房地产金融监管机制，防范房地产贷款过度集中，促进金融与房地产良性循环。但与此同时，房地产金融工作座谈会和央行货币政策委员会第三季度例会均明确提出，要维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益，楼市“维稳”导向明确。此外，自然资源部发布存量住宅用地信息公开具体要求，进一步提升项目信息的透明性、规范性；国家发改委、住建部联合发文，要求进一步摸排老旧小区配套设施短板和安全隐患，改善居民居住条件，提升居民住房安全；中共中央、国务院接连印发“前海方案”“横琴方案”，明确地区战略定位和产业发展目标，为粤港澳大湾区建设注入新的动力。

## 三、 地方政策：调控节奏放缓，紧缩性调控仍是主流

### 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
海南	9月2日	三亚市：《关于进一步加强商品房销售价格备案管理的通	1. 2021年9月1日前已经备案的项目，须将未网签房源重新进行价格备案，整体备案均价不得超过该项目近期网签价格。	紧缩性

		知》	<p>2. 初次申报商品住房销售价格备案的新建商品住房项目，整体备案均价不得超过同地段、同品质、同类型项目近期网签价。</p> <p>3. 商品房价格备案时，开发企业须出具《商品房销售价格承诺书》，承诺不超出备案价格销售或将委托装修、购买车位、加入会员等作为购房前置条件捆绑销售变相涨价。</p> <p>4. 经核准价格备案的商品住房项目，原则上1年内不得上调备案价格。</p>	
	9月19日	海口市：《关于调整我市购房政策和人才落户政策的通知》	<p>1. 落户海南省的人才，须提供本人在海南省累计12个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明，方可购买第一套住房（含二手住房，不含产权式酒店，下同）；在第一套住房购房合同备案之日起满36个月，方可购买第二套住房。</p> <p>2. 未落户海南省的人才，本人家庭在海南省无自有住房，须提供本人在海南省累计24个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明，可购买1套住房。</p> <p>3. 非本省户籍人员，不再区分限购区域与非限购区域，实行全区域限购。非本省户籍家庭购买住房，须在海南省无自有住房，且提供至少一名家庭成员在海南省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明，可购买1套住房。</p> <p>4. 对夫妻离异的，自离异之日起任何一方3年内购买商品住房，其拥有住房套数按离异前家庭在海南省拥有住房的总套数计算。</p>	紧缩性
安徽	9月3日	芜湖市：《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. 完善房价地价联动机制，热点地块土地竞拍时灵活采取“限房价、竞地价”、“限地价、最高限价时转竞配建租赁住房+摇号”、“限地价、竞限价回购商品房+摇号”、“限地价、竞品质”、在土地出让环节确定商品住房备案均价等多种方式。</p> <p>2. 严格新建商品住房价格备案管理，指导各开发企业合理定价，对不接受政府价格指导的项目，不予办理价格备案。根据市场需求情况，科学指导分期预售许可办理节奏，申请预售许可的项目进行价格备案后1年内不再调整，确保分期预售项目均价保持稳定。</p> <p>3. 严厉查处各房地产开发企业、房地产经纪机构、房源信息发布平台、网络媒体等市场主体利用学区炒作房价、利用学区诱导小区业主参与哄抬房价、在广告中使用“学区房”进行宣传等行为。</p> <p>4. 居民摇号所购新建商品住房（本文发布后新购买的商品住房，以网签时点为准）自取得不动产权证3年后方可转让。</p> <p>5. 强化房地产信贷管理，严格落实金融机构房地产贷款集中度管理要求。加强个人住房贷款管理，严格审</p>	紧缩性

			查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比，切实防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。	
河北	9月14日	张家口市：《关于进一步加快完善房地产长效机制的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建立土地拍卖熔断机制，当溢价率达50%或超过设置的最高限价时，采用摇号方式确定竞买人。</li> <li>2. 所有项目，不得超过备案价格对外销售。已取得预售许可的项目不得低于成本进行销售，新取得预售许可的项目不得低于备案价格的85%进行销售。</li> <li>3. 对已取得预售许可的项目，按楼栋进行资金监管，以套为单位，备案价格的30%可随时提取，备案价格的70%为重点监管资金（不设资金池）。</li> </ol>	紧缩性
福建	9月18日	厦门市：《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. 商住用地综合采用限房价、限地价、定配建、定品质、摇号等房地联动出让方式。</li> <li>2. 实行新建商品住房项目价格备案复核，严格控制上市销售项目备案价格过快上涨。</li> <li>3. 在继续执行现有限购政策的基础上，参与竞买“法拍房”的人员，应当事先确定在本市具有购房资格。在岛内新购买的一手住房，需取得产权证后满5年方可上市交易。</li> <li>4. 严格执行“认房又认贷”的差别化住房贷款政策，根据市场形势变化，适时适度调整住房贷款最低首付比例、最低贷款利率。银行业金融机构应严格评估借款人的还款能力，防范通过虚假收入证明、虚假流水、虚假交易骗取贷款；严格审查购房资金来源，监控消费贷款、个人经营性贷款资金去向，防止挪用非住房类贷款用于购房。</li> <li>5. 进一步规范房地产市场秩序及新建商品住房销售行为，巩固二手房市场专项整治，打击“学区房”炒作的成果，强化一、二级市场联动，同步推进新建商品住房市场和二手房市场专项整治。</li> </ol>	紧缩性
湖北	9月22日	武汉市：《关于加强购房资格管理工作的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在我市限购区域购买新建商品住房或存量住房的意向购房人，可通过“武汉住保房管”微信公众号或市房管局网站申请购房资格认定（含无房家庭优先选房资格认定），也可委托房地产开发企业或房地产经纪机构通过“武汉市房地产市场管理信息系统”或“武汉市房地产经纪服务平台”代为申请。申请购房资格认定应上传有效的身份证件、户口簿、婚姻状况材料、个人所得税或社会保险缴纳凭证等影像资料。</li> <li>2. 房地产开发企业或房地产经纪机构应主动向意向购房人宣传我市住房限购政策，协助或接受意向购房人委托，提交购房资格认定申请材料。意向购房人、受托房地产开发企业或房地产经纪机构应当如实填写申请信息。</li> <li>3. 购房登记完成后，购房资格认定结果即时锁定，锁定期间不得再次进行购房登记。开盘销售前，经意向</li> </ol>	紧缩性

			<p>购房人与房地产开发企业协商一致，可取消购房登记并解除锁定。开盘销售后，购房资格认定结果自动解除锁定。</p> <p>4. 房地产开发企业应将房屋销售给已登记的意向购房人。未完成购房资格认定或购房资格认定结果失效的意向购房人，房地产开发企业不得向其销售房屋。</p>	
广东	9月30日	东莞市：《关于个人住房转让增值税征免年限有关问题的补充通知》	<p>2021年8月2日前未完成房地产买卖合同网签，但已签订房地产买卖居间合同或购房协议，并且能提供2021年8月1日24:00前支付的购房定金、部分或全部房款（不含现金支付）的银行、支付宝、微信等转账有效凭证，以及买卖双方共同签订承诺书的，增值税征免年限按原政策执行，但应当在2021年12月31日前（含12月31日）办理合同网签及完税手续。</p>	中性

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
广东	9月9日	东莞市：《关于进一步严格住宅用地竞买有关事项的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 要求竞买人具备房地产暂定或以上开发资质。</li> <li>2. 同一竞买申请人及同一集团成员企业不得同时报名竞买（含联合竞买）同一宗住宅用地（含商住用地）。</li> <li>3. 购地资金须为合规自有资金。</li> <li>4. 在网上申请阶段，竞买人要通过网上交易系统提前上传相应的资质证书及承诺函。</li> </ol>	紧缩性
海南	9月10日	海南省：《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见（试行）》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 探索实行预告登记转让制度。以出让方式取得建设用地使用权的，对房屋建设工程已投资额未达到开发投资总额25%的土地，经市县批准，按照先投入后转让原则，允许土地使用权人转让土地、签订土地转让合同，到属地不动产登记部门办理预告登记，取得预告登记证明文件，并在预告登记证明文件附记栏备注转让情况，待达到转让条件后，在90日内受让方可单方凭预告登记证明文件依法办理不动产转移登记。</li> <li>2. 完善土地分割、合并转让政策。非住宅用地与住宅用地合并的，不得增加住宅建设规模。不同用途土地合并的，应依照规定明确各自比例，并在不动产登记时予以注明。</li> <li>3. 实施差别化的税收政策。充分发挥税收政策对土地二级市场的调节作用。各市县可根据本地实际和需要，在省确定的税额幅度内，按照节约集约用地的原则，以促进存量土地开发利用为目标，提出辖区内城镇土地使用税差别化政策方案，报省政府批准后实施。</li> </ol>	中性
江西	9月23日	南昌市：《南昌市“限	1. 适用范围：南昌市东湖区、西湖区、青云谱区、青	紧缩性

		<p>房价、限地价”出让住宅用地使用权交易规则（试行）》</p>	<p>山湖区、红谷滩区、经开区、高新区、湾里管理局范围内的“限房价、限地价”住宅用地出让适用本规则。</p> <p>2. 交易方式：“限房价、限地价”住宅用地在出让方案中一并明确房屋销售价格上限和土地竞价上限。采取“网上拍卖+随机摇号”复合交易模式组织出让，当“网上拍卖”最高报价超过竞价上限时，通过随机摇号方式确定竞得入选人。</p> <p>3. 竞买要求：“限房价、限地价”住宅用地的竞买人应具备房地产开发企业资质（具备开发资质企业的各级全资子公司均视为符合开发资质要求。对开发资质超出有效期或换领新证办理期间的，如能提供资质审批机关出具的其开发资质有效的证明文件，也视为具有开发资质）。联合竞买的，联合体各方均应符合开发资质要求。“限房价、限地价”住宅用地的竞买人（含联合体各方）在报名时须书面承诺其关联企业不参加同一宗地竞买。</p>	
--	--	----------------------------------	---	--

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
四川	9月13日	成都市：《成都住房公积金个人住房贷款实施细则》	<p>1. 实施精细化“双挂钩”贷款额度计算。也就是根据“以缴定贷”、“权利义务对等”的配贷原则，对贷款额度计算公式进行精细化调整，调整后缴存职工的贷款额度将与每笔缴存资金的“时间贡献”和“资金贡献”精准挂钩，实现缴存贡献与贷款权益的精准匹配。</p> <p>2. 取消公积金贷款和公积金缴存余额支付首付款“二选一”的限制，借款人未纳入贷款额度计算的公积金可提取用于支付首付款。新政将允许借款人提取未纳入贷款额度计算的公积金用于支付贷款所购住房的首付款。</p> <p>3. 将新建商品房（一手房）公积金贷款的受理条件从购房合同完成备案调整为签订购房合同。</p>	宽松性
	9月13日	成都市：《成都住房公积金提取管理实施细则》	<p>1. 购买自住住房提取调整为“购房五年内申请，可每月提取一次”；偿还自住住房贷款本息提取调整为“可每月提取一次”，其中，提前结清贷款提取调整为“提前结清贷款后五年内申请，可每月提取一次”；租赁自住住房提取调整为“可每月提取一次”。</p> <p>2. 职工可根据自己需要，确定申请提取的间隔时间，无需每月都提出申请。每次申请提取时，中心将根据未申请提取的月数计算职工应提取的金额。无备案租赁自住住房提取不能跨年累计提取。</p>	宽松性



天津	9月14日	天津市：《关于调整个人住房公积金贷款有关政策的通知》	职工家庭在本市购买第二套住房，申请个人住房公积金贷款的，贷款利率为同期首套个人住房公积金贷款利率的1.1倍。	紧缩性
北京	9月16日	北京市：《关于持续优化规范住房公积金归集业务的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 职工通过住房公积金个人网上业务平台申请域内购房提取（北京商品房、经济适用房及限价商品房）、北京住房公积金贷款购房提取或租房提取（无房租房1500元/月及提供租房发票）时，可同时办理约定提取业务。</li> <li>2. 职工如已办理购房、租房或大修翻建自建住房提取业务，该提取事项为有效状态且有剩余提取额度时，职工可登录个人网上业务平台，点击“我要提取—提取住房公积金—已申请提取事项管理—约定提取管理”办理即可。</li> <li>3. 职工在北京地区公积金中心连续足额缴存满3个月，本人及配偶在北京无自有住房且租赁住房的，可通过个人网上业务平台或柜台申请办理租房提取业务。</li> </ol>	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
福建	9月3日	厦门市：《关于印发存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房操作规程的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本规程所指的存量非住宅类房屋是指本市行政辖区内经合法批建并已取得土地房屋权证的商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非住宅类存量房屋。其中，商办类房屋应以地块、楼栋（梯）或独立楼层为申请单元，厂房、仓储类应以地块、楼栋为申请单元，旅馆、科研教育类应以地块为申请单元。</li> <li>2. 非住宅类房屋临时改造为保障性租赁住房的项目一般需位于工业控制线以外；存在抵押等其它权利限制的，应取得相关权利人书面同意；改造后增加保障性租赁住房不得少于50套（间）且建筑面积不少于2000平方米。</li> <li>3. 改建不改变原建筑结构、不改变原建筑高度、不增设夹层、不增加项目用地面积及建筑面积、不实施拆除重建。</li> <li>4. 改建住宅户型建筑面积不得超过70平方米且30-45平方米的小户型建筑面积不少于总建筑面积的一半。改建项目应按照相关停车位配建标准尽量多设置停车位。</li> </ol>	中性
广东	9月10日	广州市：《关于进一步	1. 到2025年，全面完成66万套保障性住房建设筹集	中性

		步加强住房保障工作的意见》	<p>任务（含公租房 3 万套、保障性租赁住房 60 万套、共有产权住房 3 万套）；逐步提高户籍中等偏下收入住房困难家庭的住房保障标准。</p> <p>2. 公租房继续采取全市统筹、市区共担的筹建机制；保障性租赁住房采取全市统筹、各区负责的筹建机制；共有产权住房采取越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、番禺区由市本级负责，其余五区属地负责的筹建机制。</p> <p>3. 推动集体建设用地建设保障性租赁住房。在尊重农民集体意愿的基础上，探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；支持利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房；建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。</p> <p>4. 支持产业园区配建保障性租赁住房。产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7% 提高到 15%；鼓励非居住存量房屋改建为保障性租赁住房；加大保障性租赁住房用地供应力度。</p>	
云南	9 月 17 日	云南省：《关于开展加快发展保障性租赁住房省级试点工作的通知》	<p>试点申报范围：</p> <p>1. 省级试点企业及单位。包括各级政府成立的保障性租赁住房平台企业、拟利用自有闲置土地和存量闲置房屋建设运营保障性租赁住房的企事业单位、房地产开发企业、专业化住房租赁企业、拟利用集体经营性建设用地建设运营保障性租赁住房的农村集体经济组织、拟利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房的产业园区管委会、拟发展保障性租赁住房项目的投融资机构等均可申报为试点企业及单位。</p> <p>2. 省级试点项目。符合《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》中的土地支持政策条件、项目选址和户型面积要求等的项目均可申报为试点项目。试点项目由经确定的试点企业及单位为主体进行申报。</p>	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
辽宁	9 月 3 日	沈阳市：《沈阳市高层次人才 住房公积金支持政策实施细则》	1. 高层次 A 类人才单方缴存住房公积金的，公积金贷款最高限额调整为单方职工公积金贷款当期最高限额的 4 倍；高层次 A 类人才夫妻双方缴存住房公积金的（至少有一方为高层次 A 类人才），公积金贷款最高	宽松性

			<p>限额调整为夫妻双方职工公积金贷款当期最高限额的4倍。</p> <p>2. 高层次B类人才单方缴存住房公积金的，公积金贷款最高限额调整为单方职工公积金贷款当期最高限额的3倍；高层次B类人才夫妻双方缴存住房公积金的（至少有一方为高层次B类人才），公积金贷款最高限额调整为夫妻双方职工公积金贷款当期最高限额的3倍。</p> <p>3. 高层次C类人才单方缴存住房公积金的，公积金贷款最高限额调整为单方职工公积金贷款当期最高限额的2倍；高层次C类人才夫妻双方缴存住房公积金的（至少有一方为高层次C类人才），公积金贷款最高限额调整为夫妻双方职工公积金贷款当期最高限额的2倍。</p> <p>4. 经认定的其他符合条件人才单方缴存住房公积金的，公积金贷款最高限额调整为单方职工公积金贷款当期最高限额的1.5倍；经认定的其他符合条件人才夫妻双方缴存住房公积金的（至少有一方为经认定的其他符合条件人才），公积金贷款最高限额调整为夫妻双方职工公积金贷款当期最高限额的1.5倍。</p>	
	9月18日	沈阳市：《沈阳市高校毕业生和高新技术企业人才首次购房补贴实施细则（新修订）》	<p>1. 补贴范围包括：在沈阳就业创业的全日制普通高校本科、硕士、博士毕业生和2017年（含）后入学的非全日制普通高校硕士、博士毕业生（以上不含机关事业单位全额拨款在编人员）首次购房（2017年1月1日后购房），并承诺在沈阳就业创业5年以上的，申请时毕业年限、首次购房时间均不超过5年的，可享受一次性购房补贴。</p> <p>2. 与此前的政策相比，博士毕业生补贴由6万元提高到7万元，硕士毕业生由3万元提高到4万元，本科毕业生和技师由1万元提高到2万元。</p> <p>3. 对于房屋用途的认定，实施细则明确，房屋用途以沈阳市自然资源局核查结果为准，房屋用途为住宅、自住的给予补贴，房屋用途记载为公寓、公建或其他用途的不予补贴。</p>	宽松性
湖北	9月10日	武汉市：《关于调整完善落户政策相关条件的实施意见》	<p>1. 明确引进企业员工落户条件。对市、区人民政府研究同意引进且注册资本和纳税落地的大型企业、总部企业、产业研发机构、科技创新型企业等有关重点企业事业单位，单位缴纳本市企业职工基本养老保险或者本市机关事业单位养老保险及个人所得税、有合法稳定住所（含合法租赁住房）的，单位职工可申请落户。成建制迁入我市的企事业单位，符合上述条件的可成建制申请落户。</p> <p>2. 调整就业创业落户条件。男不满45周岁、女不满35周岁的非本市户籍人员在新城区（包括蔡甸、江夏、</p>	宽松性

			<p>东西湖、黄陂、新洲区，下同）、功能区（包括东湖高新区、武汉经开区〔汉南区〕、武汉化工区，下同）就业创业的，由就业创业满2年调整为就业单位缴纳或者个人（含灵活就业人员，下同）缴纳本市企业职工基本养老保险连续6个月以上（不含补缴），创业的正常经营6个月以上，均可申请落户。</p> <p>3. 推行积分入户常态化。增加“合法稳定住所、社保缴纳年限、持有效居住证年限”分值，调整稳定就业、稳定居住等基础指标权重，由占总分值50%调增到占比60%，保障长期在汉工作生活的普通劳动者落户。探索积分入户常态化申办机制，由每年集中受理一次调整为常态受理，申请人达到规定积分值即可办理落户。</p>	
吉林	9月13日	长春市：《留（来）长人才、农民购房补贴和购房消费券办理流程》	<p>1. 申请人身份条件：具备大专及以上学历高校毕业生、中级及以上专业技术职称人员、高级工及以上职业技能等级人员等留（来）长人才；进城农民。</p> <p>2. 购房条件：在本市行政区域内（不含双阳区、九台区、公主岭市及其它外县市）国有土地上购买建筑面积90平方米以下新建商品住宅（不包括保障性住房、经济适用房），且应符合唯一住房条件。</p> <p>3. 补贴标准：符合条件的人才按50元/平方米，农民按80元/平方米给予购房补贴。</p> <p>4. 购房消费券金额设置：购房消费券分为汽车消费券和家电消费券，满足消费券发放资格的购房者可以选择领取汽车消费券或家电消费券，仅可选择其中一种且仅限领取一份。购房消费券总额度5000万元，发放5000份，每份价值10000元，其中汽车消费券500份，家电消费券共4500份，消费券数量有限，先领先得，发完即止。</p>	宽松性
浙江	9月14日	杭州市：《关于将人才专项租赁住房项目纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金支持范围的通知》	<p>1. 将2019年1月1日至2021年12月31日间开工或竣工（开工时间以《施工许可证》的出具时间为准，竣工时间以《竣工验收报告》的出具时间为准）的人才专项租赁住房项目纳入《管理办法》支持范围。</p> <p>2. 纳入筹集建设房源类的人才专项租赁住房项目，按建筑面积400元/平方米且不超过项目实际建安安装配成本的30%给予一次性奖补。人才专项租赁住房项目经评审认定为示范性企业运营管理项目，按租赁住房25元/平方米·年给予奖补。</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
内蒙古	9月1日	呼和浩特市：《呼和	1. 打击在取得《商品房预售许可证》之前排号、收取	紧缩性

		<p>浩特市房地产市场提升整治行动方案》</p>	<p>认筹金、指定银行存款、购买理财产品、发放VIP卡等违法销售行为，并进行事前、事中和事后监管。</p> <p>2. 规范市场营销推广行为。对开发企业、中介机构的营销方式、违规广告、虚假宣传等行为进行全面治理和规范。</p> <p>3. 治理营销环节乱象行为。打击市场上存在的违规收费、欺诈销售、捆绑销售、虚假打折、价外加价、强制交易、违反“一房一价”和“明码标价”制度等乱象行为。</p> <p>4. 整治捂盘惜售、滞后网签、逃避资金监管行为。打击开发企业故意拖延、逃避缴存监管资金、未在售楼部显著位置公示资金监管账户等行为。</p>	
广东	9月8日	<p>广州市：《关于进一步规范商品房销售信息公示的通知》</p>	<p>进一步规范商品房销售信息公示，维护商品房买卖双方的合法权益，保障购房人的知情权、选择权和监督权，减少商品房买卖双方因信息不对称引起的矛盾纠纷。主要包括：</p> <p>1. 商品房销售价格备案证明文件、商品房销售价目表和商品房销售价格相关信息公示表。</p> <p>2. 不得拒绝使用住房公积金贷款的承诺书。</p> <p>3. 项目周边不利因素公示。</p> <p>4. 公示的销售价格应与商品房网签备案价信息一致。</p> <p>5. 对尚未建成招生的学校、幼儿园及尚未建成运营的机场、火车站、地铁站等明确告知购房者存在不确定性，不得欺骗或误导购房人。</p> <p>6. 房地产开发企业采取“可无理由退房”方式销售的，应明确退款时限等。</p>	紧缩性
	9月10日	<p>东莞市：《关于整治招标投标领域竞价乱象的通知》</p>	<p>1. 强化行业自律。投标企业必须严格按照国家、省、市有关法律法规规定参加投标活动，结合企业自身实际情况，合理报价参与竞标，加强自律，诚实信用，积极营造公平竞争的市场氛围，共同推动招投标领域健康有序发展。</p> <p>2. 加强监督管理。在招投标活动中，有关单位密切关注招标过程中投标报价过低的企业，将相关企业作为重点监管对象，在业务审批、日常管理、质量安全监督、评先评优和工程发包等方面加强管理，严厉打击恶意竞价行为，共同整治行业乱象，切实维护招投标领域公平公正。</p>	紧缩性
	9月14日	<p>东莞市：《关于加强商品房预售款收存管理的通知》</p>	<p>1. 各房地产开发企业要在项目销售现场明显位置张贴购房支付提示牌，标注“为保证专款专用，维护买卖双方权益，请预购人将商品房预售款存入预售许可登记的预售款专用账户”的提示信息。</p> <p>2. 各房地产开发企业要按照有关规定，将商品房预售资金，包括购房人按照认购协议、合同等约定支付的全部房价款（含定金、首付款、分期款、全款及按揭</p>	紧缩性

			<p>贷款等所有预售款)全部存入预售款专用账户。</p> <p>3. 各房地产开发企业不按规定交存、使用商品房预售资金的, 我局将暂停监管资金拨付和商品房网签, 并依法依规作出行政处罚处理。</p>	
江苏	9月13日	苏州市:《关于持续整治规范房地产市场秩序的实施方案》	<p>1. 整治房地产开发企业无资质或超等级开发; 强制交付未达到竣工交付条件的房屋; 违法违规开工建设; 未按施工图设计文件开发建设; 未按房屋买卖合同约定如期交付; 房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出; 未按完整居住社区建设标准建设配套设施。</p> <p>2. 严禁发布虚假违法房地产广告, 发布虚假房源信息; 捂盘惜售, 囤积房源; 挪用交易监管资金; 套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房; 协助购房人非法规避房屋交易税费; 违规收取预付款; 网络平台和自媒体等发布虚假房源和价格信息, 渲染成交案例、炒作局部区域市场行情。</p>	紧缩性
云南	9月15日	云南省:《关于印发云南省持续整治规范房地产市场秩序工作方案的通知》	<p>明确了包括房地产开发、房屋买卖、住房租赁和物业服务等四个方面的重点整治内容, 主要包括 32 项违法违规行。主要包括:</p> <p>1. 房地产开发企业未取得房地产开发资质等级证书从事房地产开发经营; 未完成施工图设计文件审查备案、未按施工图设计文件开发建设等违法违规开工建设; 非不可抗力因素未按房屋买卖合同约定如期交付; 将未进行工程质量竣工验收备案的房屋交付使用; 未按规定向买受人提供《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》; 房屋工程质量或装修质量问题突出等。</p> <p>2. 发布虚假房地产广告、房源和价格等不实信息, 恶意炒作, 扰乱市场秩序; 未按规定执行预售资金监管, 侵占、挪用、逃避交易监管资金; 捂盘惜售或者变相囤积房源; 通过中介、装修公司等违规收取“茶水费”“团购费、活动费”等或收取“价外价”的行为; 通过提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式, 违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款等。</p> <p>3. 采取“高进低出”(支付房屋权利人的租金高于收取承租人的租金)、“长收短付”(收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期)经营模式; 违规开展住房租赁消费贷款业务; 违背承租人意愿, 强迫、诱骗承租人签订“租金贷”; 未按规定办理租金监管, 未在商业银行设立租赁资金监管账户等。</p>	紧缩性
江西	9月15日	江西省:《江西省持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》	<p>1. 整治范围和对象: 全省所有在建在售的房地产开发项目; 所有房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业、物业服务企业; 房地产交易活动各环节; 重点整治 2020 年以来信访投诉多、举报反映问题突出的项目和企业。</p> <p>2. 整治内容: 房地产开发企业违法违规开工建设; 未</p>	紧缩性

			按施工图设计文件开发建设；未按房屋买卖合同约定如期交付；房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出；未按完整居住社区建设标准建设配套设施；未取得预售许可擅自预售商品房；未按规定落实商品房预（销）售信息公示及售前告知有关要求；未落实商品住房明码标价、“一房一价”制度；发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；捂盘惜售，囤积房源；采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；挪用交易监管资金（包括预售监管资金、二手房交易托管资金）；限制或拒绝购房人使用住房公积金贷款等。	
重庆	9月19日	重庆市：《关于加强房地产开发项目预售资金监管的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 取消核减预售资金首付款监管比例的有关规定，全市房地产开发项目预售资金首付款监管全部按照预售总额的35%核定。</li> <li>2. 同一建档项目提前使用预售监管资金的次数在一个自然年度内不得超过3次，每次使用金额不得超过监管账户余额的1/3（监管账户余额大于应监管金额的，则每次使用金额不得超过应监管金额的1/3）。</li> </ol>	紧缩性
上海	9月22日	上海市：《关于对本市房地产估价机构开展检查的通知》	<p>按照相关法律法规的要求，结合本市房地产估价行业实际，对估价机构和估价师开展监督检查，重点检查以下内容：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 估价机构备案情况。估价机构取得备案证书后，是否持续符合备案条件和相应等级条件、是否存在违反规定开展房地产估价活动。</li> <li>2. 估价师是否存在频繁变更注册和注册证书挂靠的情形。执业条件情况。估价机构的固定经营服务场所、办公设备配备等条件，与其备案等级、员工数量、承担的估价业务类别和业务量等，是否相适应、相匹配。</li> <li>3. 内部制度建设和落实情况。估价质量控制、估价档案管理、财务管理、人事管理制度等各项内部管理制度的建设情况，以及各项管理制度的落实情况。</li> <li>4. 执行评估准则情况。贯彻执行国家和本市房地产估价规范、标准的情况，重点检查估价报告的合法性和规范性。</li> <li>5. 业务承揽和收费情况。是否有超越等级、以个人名义等违规承揽房地产估价业务的行为，是否有迎合高估或者低估、恶意低收费等不正当竞争的行为。</li> </ol>	紧缩性
辽宁	9月22日	沈阳市：《关于规范房地产销售宣传的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房地产开发企业及商品房营销代理机构在销售商品房过程中，房地产销售广告不得含有为入住者办理户口、升学等事项的承诺。</li> <li>2. 不得明示或者暗示购买者可以签约入读、划片入读某特定中小学，不得使用引发购房者对特定中小学入学资格产生误解的特定用语。</li> <li>3. 不得对规划和建设中的文化教育设施作误导宣传，涉及在规划或者建设中的文化教育设施应当明确注明</li> </ol>	紧缩性

			<p>“在规划中”或者“在建设中”</p> <p>4. 房地产中介机构在居间代理二手房买卖过程中，不得以学区房名义挂牌二手房；不得以明显高于市场价格或政府公布的交易参考价格挂牌二手房；不得组织出售方联合抬高报价；不得协助交易双方签订阴阳合同。</p>	
陕西	9月23日	西安市：《关于推进经纪机构租赁房源核验及租赁合同网签备案工作的通知》	<p>1. 房地产经纪机构受托发布住房租赁房源信息的，须通过“西安市房地产经纪机构开户和二手房交易管理系统”（以下简称“交易系统”）进行房屋权属核验及备案获取房源核验码。未经交易系统房屋权属核验及备案获取房源核验码的房源，各网络信息平台不得发布。</p> <p>2. 房地产经纪机构撮合达成的租赁交易，应自达成租赁交易之日起30日内，由房地产经纪机构通过交易系统进行租赁合同网签备案。</p> <p>3. 各区县、开发区住建管理部门要加强本辖区租赁房源核验和租赁合同网签备案的监督管理，对未按要求开展租赁房源核验和租赁合同网签备案的，要及时约谈、书面警示、责令限期整改。对逾期不改的，暂停二手房网签服务端口，并报送市社会信用体系建设领导小组办公室及相关行政管理部门，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
海南	9月1日	海南省：《关于贯彻落实金融支持海南全面深化改革开放意见的实施方案》	<p>1. 允许符合条件的非居民按按需原则在海南自由贸易港内购买房地产。</p> <p>2. 对符合条件的非居民购房给予汇兑便利。非居民从境外汇入购房款的，凭身份证明、购房合同及房地产主管部门备案证明直接在银行办理资金汇入及结汇等手续，无需办理外汇登记及开立外汇账户。</p> <p>3. 支持银行业金融机构在风险可控、商业可持续的前提下，按照“租购并举”方向，积极创新金融产品和服务，支持规范化租赁住房企业发展。支持在住房租赁领域发展房地产投资信托基金（REITs）。</p>	宽松性
上海	9月2日	上海市：《上海市住宅物业管理区域 机动车停放管理规定》	<p>1. 住宅物业管理区域内的机动车停车位（包括地下停车库、立体停车库等）应当提供给本物业管理区域内的业主、使用人使用。建设单位尚未出售的停车位，应当出租给业主、使用人停放车辆，不得以只售不租为由拒绝出租。</p> <p>2. 住宅物业管理区域内，建设单位所有的机动车停车位数量少于或者等于物业管理区域内房屋套数的，一</p>	中性



			户业主只能购买或者附赠一个停车位；超出物业管理区域内房屋套数的停车位，一户业主可以多购买或者附赠一个。	
	9月13日	上海市：《上海市自然资源利用和保护“十四五”规划》	<p>1. 发挥市场在资源配置中的决定性作用，以同地、同权、同价、同责为导向，落实集体经营性建设用地权能，建立城乡统一的建设用地市场，健全流转顺畅、收益共享、监管有力的集体经营性建设用地入市配套制度。扩大国有土地有偿使用范围，进一步完善土地要素价格体系。按照城市更新转型要求，继续探索产业用地实施先租后让、弹性年期等土地配置方式，推进综合用途、复合利用等使用方式创新，提升土地要素的配置效率。</p> <p>2. 商品住房用地供应。在确保土地市场稳定的前提下，稳妥推进住房用地供应，有序增加商品住房用地供应。继续采取商品住房用地招标挂牌复合式出让，加强商品住房交易资金来源监管，通过自有资金专户监管制度等，促进土地市场平稳健康发展。</p> <p>3. 租赁住房用地供应。构建“租购并举”住房体系，鼓励开发企业持有有一定比例商品住房用于社会租赁，促进社会租赁住房市场发展。在就业集聚、交通便利区域，加大租赁住房用地供应力度。探索将部分商业办公用地调整为租赁住房用地。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，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。</p>	中性
甘肃	9月6日	临泽县：《临泽县优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施意见（试行）》	<p>1. 对在临泽县公立医疗机构生育一孩、二孩、三孩的临泽户籍常住产妇一次性分别给予2000元、3000元、5000元的生育津贴；对在临泽县公立医疗机构生育二孩、三孩的临泽户籍常住家庭，二孩每年发放5000元育儿补贴，三孩每年发放10000元育儿补贴，直至孩子三岁；在辖区内公办幼儿园就读的临泽户籍常住家庭，二孩每生每学年给予1000元的资助，三孩每生每学年给予2000元的资助。</p> <p>2. 对生育二孩、三孩的临泽户籍常住家庭，在临泽县城区购买商品住房时给予4万元的政府补助，在各中心集镇、屯泉小镇、丹霞康养村等集中居住区购买商品住房时给予3万元的政府补助。</p>	宽松性
广东	9月6日	东莞市：《东莞市绿色社区创建行动实施方案》	<p>1. 到2021年底，全市30%以上社区参与并达到创建要求，即全市创建不少于69个绿色社区。到2022年底，全市70%以上社区参与并达到创建要求，即全市累计创建不少于161个绿色社区。力争到2025年底，符合创建条件的社区全部参与创建行动。</p> <p>2. 提高既有建筑绿色化水平，推进社区海绵化建设。加大既有建筑节能改造力度，提高既有建筑绿色化水平。</p>	中性

9月14日	东莞市：《关于补充明确我市装配式建筑实施范围及调整装配率计算要求的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2020年12月31日前，新出让地块项目（含招拍挂、集体流转等出让形式）、城市更新、旧地块重启建设等新建非财政投资房屋建筑工程项目计容建筑面积超过10万平方米的（以地块容积率上限值计算，下同），应实施装配式建筑。</li> <li>2. 2021年1月1日起，新出让地块项目（含招拍挂、集体流转等出让形式）、城市更新、旧地块重启建设等新建非财政投资房屋建筑工程项目计容建筑面积超过5万平方米的，应实施装配式建筑。</li> <li>3. 2021年1月1日起，新建（含扩建、改建）财政投资房屋建筑工程项目计容建筑面积超过5000平方米的，应实施装配式建筑，以项目立项时间为准。</li> </ol>	中性
9月15日	东莞市：《关于明确我市绿色建筑建设有关事项的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 计容总建筑面积超过5万平方米（含本数）的新建居住小区项目，项目内所有建筑应当按照一星级及以上绿色建筑标准进行建设。</li> <li>2. 计容建筑面积大于2万平方米（含本数）的新建大型公共建筑应当按照一星级及以上绿色建筑标准进行建设。</li> <li>3. 其他新建民用建筑应当按照基本级或以上绿色建筑标准进行建设。</li> </ol>	中性
9月24日	深圳市：《关于加强商品住房用地土地购置资金来源核查要求的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 竞买企业的股东不得违规向其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等作为购地资金。</li> <li>2. 竞买企业不得直接或间接使用金融机构各类融资资金作为购地资金。</li> <li>3. 竞买企业的购地资金不得使用产业链上下游关联企业借款或预付款，不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。</li> <li>4. 银行、证券、保险、期货、信托、基金和资产管理公司等持牌金融机构不得违规为竞买企业提供各类融资资金（包括不限于开发贷款、定向增发、信托贷款等资金渠道）作为购地资金。</li> <li>5. 商业保理公司、小额贷款公司、融资性担保公司、融资租赁公司、典当公司、地方资产管理公司等“7+3”类地方金融机构，不得违规为竞买企业提供资金用于购地。</li> </ol>	紧缩性
9月27日	东莞市：《关于进一步加强房地产经纪行业管理的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 严格落实经纪机构备案制度。本市房地产经纪机构及其分支机构（含网上涉房地产经纪业务的平台机构）从事房地产经纪业务，应当严格按照《房地产经纪管理办法》相关规定规范经营，自领取营业执照之日起30日内，到市住房城乡建设局办理备案手续。</li> <li>2. 严格落实从业人员实名登记制度。支持行业组织发挥协同治理作用。市房地产中介协会要全面落实章程加强行业自律，制定房地产经纪从业规程，建立中介</li> </ol>	紧缩性

			<p>从业人员信息库，加强对从业人员的培训教育，牵头落实房地产经纪机构从业人员实名信息登记办理工作。</p> <p>3. 加大房价信息公开力度。进一步完善一、二手房价监测和统计机制，利用地理空间信息以及一、二手住宅楼盘网签交易数据，建立线上“东莞房价地图”，公布全市一手楼盘的网签交易价格和二手楼盘的成交参考价格，引导市场理性交易。探索建立存量住房租售平台，房地产中介“诚信联盟”成员单位优先成为签约服务单位。</p> <p>4. 加大对房地产经纪机构及从业人员违法违规行为查处力度，以群众反映、媒体报道、舆情关注为主要线索，以切实解决群众关切的问题为出发点，重点对房地产经纪机构及从业人员违法违规行为依法从严惩处。</p>	
福建	9月10日	福建省：《福建省新型城镇化规划（2021—2035年）》	<p>1. 提高农业转移人口市民化质量。有序推进农业转移人口落户城镇，持续放宽放开落户限制，提高户籍迁移便利度。推动城镇基本公共服务均等化，健全覆盖城乡的公共就业服务体系，加强随迁子女教育保障，完善城镇住房保障体系；增强农业转移人口融入城市能力，提高农业转移人口职业技能素质，营造包容关怀的社会环境；健全农业转移人口市民化配套政策，强化城镇建设用地有效供给。</p> <p>2. 优化城镇化空间布局。优化提升“两极两带三轴六湾区”城镇化空间格局，加快发展现代化都市圈，加快福州都市圈、厦漳泉都市圈城际铁路建设，打造1小时通勤圈，推动产业协同联动，建设便利共享的生活圈；提升中心城市发展能级，加快福州国家中心城市创建，进一步推动厦门提升开放水平；加快发展中小城市，推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，立足小城镇资源禀赋和区位特点，分类引导小城镇特色化集约化现代化发展。</p> <p>3. 加快促进城乡融合发展。推动城乡要素双向自由流动，深化农村土地制度改革，建立健全农村集体经营性建设用地入市制度，完善人才入乡发展激励机制；统筹城乡公共资源均衡配置，推动城乡基本公共服务普惠共享和城乡基础设施一体化发展。</p>	中性
陕西	9月17日	陕西省：《陕西省“十四五”住房和城乡建设事业发展规划》	<p>1. 进一步完善住房市场体系和住房保障体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，到2025年，全省房地产市场和住房保障体系健全完善，房地产市场健康平稳，住房租赁市场更加成熟，保障性租赁住房有效增加，新市民、青年人等群体住房困难问题有效缓解。</p> <p>2. 促进房地产市场平稳健康发展，加快建立房地产市</p>	中性

			场发展长效机制，深化细化房地产市场调控管理措施，规范发展住房租赁市场，加大房地产市场秩序整治力度。推进西安市“国家第二批住房租赁市场发展试点”建设，2020年至2022年，新增高品质租赁住房不低于12万套（间），其中新建、改建租赁住房不低于6万套（间），盘活存量住房不低于6万套（间），培育规模化、规范化住房租赁企业总量不低于20家，基本建成信息共享、便民高效、监管有力的住房租赁服务平台。
--	--	--	---

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9月地方出台房地产调控政策44条，较上月明显减少，但在年内仍处于较高水平。其中，宽松性政策10条，紧缩性政策22条，中性政策12条。紧缩性调控依旧是房地产政策主流。

单位：次

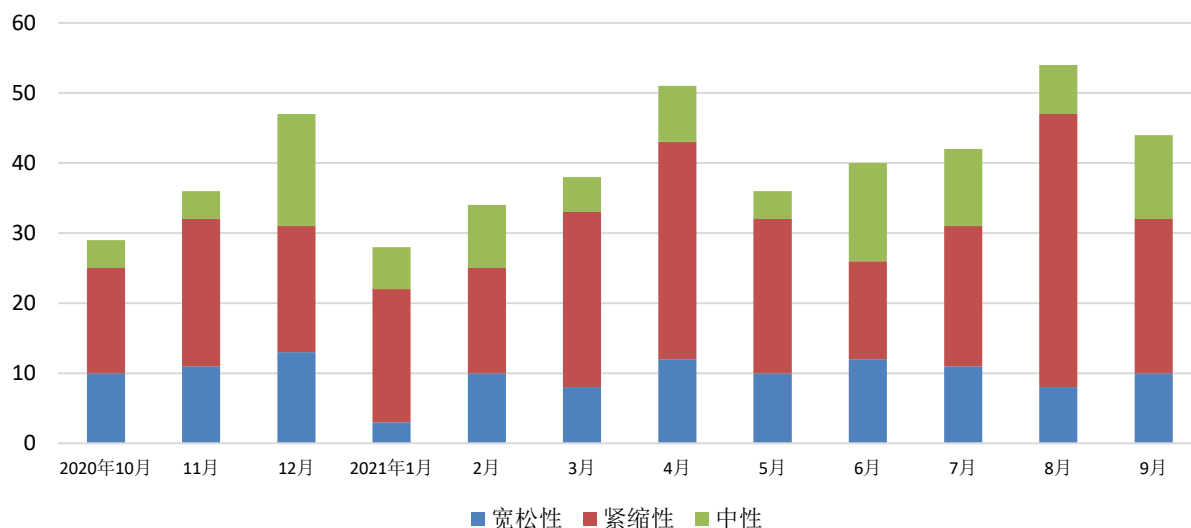


图1 近一年地方楼市调控政策调性变化

数据来源：中房研协整理

具体来看，调控收紧主要集中在强化行政限制和加强市场监管上。其中，在强化行政限制方面，典型代表有：三亚明确经价格备案的商品住房，原则上一年内不得上调备案价格；海口规定落户海南省的人才须提供在海南省累计12个月以上的个人所得税或社保缴纳证明方可购房；芜湖对新建商品住房实行指导定价，购买后三年限售；厦门将法拍房纳入限购范畴，并提出岛内一手住房5年限售；张家口建立土地拍卖熔断机制，采用“限价+摇号”确定土地竞得人，同时要求所有项目不得超过备案价格对外销售，新取得预售许可的项目不得低于备案价85%进行销售等。在加强市场监管方面，典型代表有：广州进一步规范商品房销售信息公示，保护购房人知情权、选择权和监督权；东莞对投标招标领域乱象进行整治，严厉打击恶意竞价行为；东莞、重庆等地强化对房地产项目资金监管；云南、江西、沈阳、呼

和浩特等地进一步规范房地产市场秩序。此外，多地第二批集中供地已完成，在控制土地溢价率、强化房企购地资金来源等土地市场监管方面力度进一步加大。

调控宽松主要表现在人口人才政策上。典型代表有：沈阳将高校毕业生和高新技术企业人才首次购房补贴提升至 2-7 万元；武汉推行积分落户常态化，同时将就业创业落户条件由满 2 年调整为连续缴纳养老保险满 6 个月或创业正常经营 6 个月以上即可；长春对符合条件的人才、农民发放购房补贴和购房消费券，其中，符合条件的人才按 50 元/平方米，农民按 80 元/平方米给予购房补贴等。

#### 四、9 月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
9 月 7 日	银保监会新闻发言人答记者问	<p>银保监会始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，持续完善房地产金融监管机制，防范房地产贷款过度集中，促进金融与房地产良性循环。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管好房地产信贷闸门。坚持房地产开发贷款、个人按揭贷款审慎监管标准，严格落实房地产贷款集中度管理制度。</li> <li>2. 遏制“经营贷”违规流入房地产领域。经营贷违规流入房地产专项排查已基本完成，对发现的违规问题督促建立台账，逐项整改至“清零销号”。</li> <li>3. 严惩违法违规。连续三年开展全国性房地产专项检查，基本覆盖所有热点城市，对发现的违规行为“零容忍”，对违规问题依法严肃问责。</li> <li>4. 落实差别化房地产信贷政策。配合地方政府“因城施策”做好房地产调控，运用调控工具，稳地价、稳房价、稳预期。</li> <li>5. 金融支持住房租赁市场。指导银行保险机构加大对保障性租赁住房支持，推动保险资金支持长租市场发展，会同人民银行推进房地产投资信托基金(REITs)试点。</li> </ol>
9 月 9 日	国务院新闻办公室发布《国家人权行动计划（2021—2025 年）》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 完善住房保障体系。加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。公租房实行实物保障和货币补贴并举，对低保低收入住房困难家庭应保尽保；推进保障性租赁住房建设，帮助新市民、青年人等群体缓解住房困难问题。发展共有产权住房，帮助有一定支付能力又买不起商品住房的群体拥有产权住房。</li> <li>2. 加强住房安全保障。继续实施农村危房改造，用三年左右时间完成农村房屋安全隐患排查整治工作，支持地震高烈度设防地区实施农房抗震改造。</li> </ol>
9 月 23 日	中国人民银行召开电视会议	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 人民银行各分支机构要高度重视，把推动常备借贷便利操作方式改革，管好用好新增 3000 亿元支小再贷款额度作为当前的重要工作来做，精心组织、狠抓落实。</li> <li>2. 要积极稳妥推动常备借贷便利操作方式改革，优化操作流程，提高操作效率，按规定及时满足地方法人金融机构合理流动性需求，有效防范流动性风险。</li> <li>3. 要发挥好新增 3000 亿元支小再贷款额度的积极作用，尽快部署、从严审核、精准投放，引导地方法人金融机构积极主动对接小微企业融资需求，加快贷款投放进度，更好地服务实体经济。</li> </ol>
9 月 24 日	中国人民银行货币政策委员会 2021 年第三季度例会	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，保持流动性合理充裕，增强信贷总量增长的稳定性，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定。</li> </ol>

		<p>2. 灵活精准实施货币政策，加强与财政、产业、监管政策之间的协调，统筹金融支持实体经济与防风险，保持经济运行在合理区间，推动经济高质量发展。</p> <p>3. 维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。</p>
9月28日	<p>中国人民银行行长易纲发文：《中国的利率体系与利率市场化改革》</p>	<p>1. 央行将继续深入推进利率市场化改革，着力健全市场化利率形成和传导机制。一方面，继续完善中央银行政策利率体系。继续巩固以公开市场操作利率为短期政策利率和以MLF利率为中期政策利率的中央银行政策利率体系，理想状态为市场利率围绕政策利率为中枢波动。着力完善利率走廊机制，有序实现SLF操作全流程电子化。另一方面，持续强化市场基准利率培育。优化LPR报价形成机制，督促报价行提高报价质量，对报价行进行考核并实行优胜劣汰，适时公布LPR历史报价。按市场化原则培育国债收益率曲线。</p> <p>2. 继续加强监管、优化营商环境、硬化预算约束、化解金融风险，为进一步深化利率市场化改革提供更有利条件。</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

9月24日，央行货币政策委员会2021年第三季度会议召开。会议认为，当前全球疫情仍在持续演变，外部环境更趋严峻复杂，国内经济恢复仍然不稳固、不均衡。强调要搞好跨周期政策设计，统筹做好今明两年宏观政策衔接，稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，保持流动性合理充裕。从具体操作来看，9月央行通过等量续作MLF、持续开展逆回购操作，尤其是自9月17日再度重启14天期逆回购操作等，有效对冲了资金到期带来的流动性压力，确保了节日需求和资金面平稳跨季。10月公开市场仍有超6000亿资金到期，且从以往公共财政季节性规律来看，10月往往“收大于支”，这也就意味着即在央行“维稳”的政策导向下，后续市场流动性仍有一定压力，或将呈现紧平衡。

在房地产方面，本月中央连续释放楼市维稳信号，这主要同近期部分地区楼市出现非理性断崖式下滑、部分房企生存压力加剧等有关，也预示着短期内楼市调控进一步加码的可能性较小，房地产政策环境或将逐渐缓和。总体来看，“房住不炒”调控基调不会改变，金融部门将继续执行房地产金融审慎管理制度，持续落实房地产长效机制，但在中央明确“两个维护”（维护房地产市场的健康发展、维护住房消费者的合法权益）背景下，房地产政策或将迎来边际宽松。

### 2. 地方层面

9月地方调控节奏较上月已有明显放缓，随着中央连续释放楼市维稳信号，地方调控将出现更大操作空间，尤其对于房地产市场持续羸弱的三四线城市而言，后续或将陆续出台鼓励性政策。对于热点一二线城市而言，房地产政策将继续从严，但或将倾向刚需出现边际宽松。

此外，本月湖南株洲、河北张家口等地也相继发布“限跌令”，近两个月以来已有9个城市出台类似政策或措施。这背后反映的是在房地产金融监管持续高压的背景下，房企希冀通过降价促销快速回笼资金。在房企融资信贷环境无明显改善的情况下，通过加大营销力度仍是房企加快回笼资金、改善现金流的主要渠道，也是房企迫于生存和发展压力，不得不为的动作。基于维稳楼市的政策导向，预计后续

仍将有更多城市加入“限价”阵营。

执笔：王铮嵘

中房研协 测评研究中心 研究员

附件：2021 年 9 月全国房地产政策原文链接



9月政策原文链接  
.xls