

【总第 44 期】【政策报第 26 期】（2021 年 10 月号）

全国房地产政策变动监测报告

一、本月楼市政策聚焦：中央为楼市“维稳”频繁发声，地方调控力度趋缓

10 月，房地产政策环境延续紧中趋稳。中央层面，继 9 月央行第三季度货币政策委员会会议和房地产金融工作座谈会之后，本月高层继续密集发声，楼市“维稳”导向明确。国务院副总理刘鹤在 2021 金融街论坛年会上表示，目前房地产市场出现了个别问题，但风险总体可控，合理的资金需求正在得到满足，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。央行副行长、外管局局长潘功胜再次表态，下一步，金融部门将积极配合住建部和地方政府，坚定地维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。与此同时，第十三届全国人大常委会正式授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，进一步完善房地产长效机制建设，促进房地产市场平稳健康发展。

地方层面，本月地方出台房地产调控政策条数较上月基本持平，但紧缩性政策占比由上月的 50% 进一步下降至 44%，地方房地产政策收紧趋势继续放缓。从调控手段来看，紧缩性政策主要聚焦在规范房地产市场交易、整治房地产市场秩序和强化房企资金监管等方面，出台“限购、限售、限贷、限价”等行政措施的城市较此前明显减少。而在宽松性政策方面，除依托人才引进和放宽落户外，哈尔滨、湖南等地相继推出购房补贴政策，东莞、惠州、江门、肇庆等多地则纷纷减征免征个人转让二手住宅的个人所得税和土地增值税，缓解楼市颓势。本期报告主要对 10 月份房地产行业政策进行梳理，并作解析。



图1 近期中央层面为楼市“维稳”频繁发声

数据来源：中房研协整理

二、中央政策：坚定维护房地产市场健康发展，满足房地产行业合理资金需求

1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点	政策调性
10月10日	中共中央、国务院	《国家标准化发展纲要》	1. 推动新型城镇化标准化建设。研究制定公共资源配置标准，建立县城建设标准、小城镇公共设施建设标准。研究制定城市体检评估标准，健全城镇人居环境建设与质量评价标准。 2. 完善城市生态修复与功能完善、城市信息模型平台、建设工程防灾、更新改造及海绵城市建设等标准。推进城市设计、城市历史文化保护传承与风貌塑造、老旧小区改造等标准化建设，健全街区和公共设施配建标准。建立智能化城市基础设施建设、运行、管理、服务等系列标准，制定城市休闲慢行系统和综合管理服务标准，研究制定新一代信息技术在城市基础设施规划建设、城市管理、应急处置等方面的应用标准。 3. 健全住房标准，完善房地产信息数据、物业服务等标准。推动智能建造标准化，完善建筑信息模型技术、施工现场监控等标准。开展城市标准化行动，健全智慧城市标准，推进城市可持续发展。	中性
10月20日	央行	2021年10月20日全国银行间同业拆借中	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021年10月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1	中性

		心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告	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。	
10 月 21 日	中共中央、国务院	《关于推动城乡建设绿色发展的意见》	<p>1. 统筹区域、城市群和都市圈内大中小城市住房建设，与人口构成、产业结构相适应。协同建设区域生态网络和绿道体系，衔接生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单，改善区域生态环境。推进区域重大基础设施和公共服务设施共建共享，建立功能完善、衔接紧密、保障有力的城市群综合立体交通等现代化设施网络体系。</p> <p>2. 建立分层次、分区域协调管控机制，以自然资源承载能力和生态环境容量为基础，合理确定城市人口、用水、用地规模，合理确定开发建设密度和强度。提高中心城市综合承载能力，建设一批产城融合、职住平衡、生态宜居、交通便利的郊区新城，推动多中心、组团式发展。</p> <p>3. 推动绿色城市、森林城市、“无废城市”建设，深入开展绿色社区创建行动。推进以县城为重要载体的城镇化建设，加强县城绿色低碳建设，大力提升县城公共设施和服务水平。</p>	中性
10 月 21 日	中共中央、国务院	《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》	<p>1. 推动超大特大城市中心城区瘦身健体。统筹兼顾经济、生态、安全、健康等多元需求，推动重庆和成都中心城区功能升级，合理控制规模，优化开发格局，推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变，防止城市“摊大饼”，积极破解“大城市病”，合理控制开发强度和人口密度。集聚创新要素，增强高端服务功能，率先形成以现代服务业为主体、先进制造业为支撑的产业结构。建设产城融合、职住平衡、生态宜居、交通便利的郊区新城，实现多中心、串联式、组团化发展。</p> <p>2. 推进县城城镇化补短板强弱项。加快县城城镇化建设，推动农业转移人口就地就近城镇化。推动重庆市郊区和四川省县城及县级市城区公共服务设施、环境卫生基础设施、市政公用设施、县域经济培育设施提级扩能，推动公共资源适当向县城（郊区、县级市城区）倾斜，补齐短板、补强弱项，提升县域经济发展能力。</p>	中性
10 月 22 日	住建部、应急管理部	《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》	<p>1. 从严控制建筑高度。各地要严格控制新建超高层建筑。一般不得新建超高层住宅。城区常住人口 300 万人口以下城市严格限制新建 150 米以上超高层建筑，不得新建 250 米以上超高层建筑。城区常住人口 300 万以上城市严格限制新建 250 米以上超高层建筑，不得新建 500 米以上超高层建筑。</p> <p>2. 合理确定建筑布局。各地要结合城市空间格局、功能布局，统筹谋划高层和超高层建筑建设，相对</p>	紧缩性

			<p>集中布局。严格控制生态敏感、自然景观等重点地段的高层建筑建设，不在对历史文化街区、历史地段、世界文化遗产及重要文物保护单位有影响的地方新建高层建筑，不在山边水边以及老城旧城开发强度较高、人口密集、交通拥堵地段新建超高层建筑，不在城市通风廊道上新建超高层建筑。</p> <p>3. 强化公共投资管理。各地应严格落实政府投资有关规定，一般不得批准使用公共资金投资建设超高层建筑，严格控制城区常住人口 300 万以下城市国有企事业单位投资建设 150 米以上超高层建筑，严格控制城区常住人口 300 万以上城市国有企事业单位投资建设 250 米以上超高层建筑。</p>	
10 月 22 日	国家发改委	《关于总结推广加强城镇老旧小区改造资金保障典型经验的通知》	<p>请各地方对照相关政策要求，全面总结本地区加强城镇老旧小区改造资金保障的经验做法和典型案例，重点围绕以下内容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. “项目化”推进城镇老旧小区改造，加大项目储备、前期推进和开工建设力度； 2. 充分发挥中央预算内投资引导作用，统筹地方财力优先用于保障城镇老旧小区改造，制定税费、土地等支持政策； 3. 发挥开发性、政策性银行等作用，商业银行以可持续方式加大金融支持；参与设立城市更新基金等； 4. 引入社会资本包括以小区、社区乃至街区为单位整体参与，专业承包单项或多项需改造设施，以及其他方式等。 	中性
10 月 23 日	第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议	授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作	<ol style="list-style-type: none"> 1. 试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行。 2. 国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则。国务院及其有关部门、试点地区人民政府应当构建科学可行的征收管理模式和程序。 3. 国务院按照积极稳妥的原则，统筹考虑深化试点与统一立法、促进房地产市场平稳健康发展等情况确定试点地区，报全国人民代表大会常务委员会备案。 	紧缩性

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

本月货币政策继续延续稳健。一方面，10月末央行连续多日开展大规模逆回购操作，全月全口径净投放1600亿元，较9月有所放量。在社会融资规模方面，据中信证券研究部预测数据，10月我国社融增速有望止跌企稳，预计新增人民币贷款0.7万亿元，新增社融1.33万亿元，社融增速维持在10.0%左右，M2增速维持在8.3%左右。整体信用市场维持在“稳中偏紧”状态。另一方面，MLF中标利率、逆回购操作利率和LPR利率继续保持不变，维持货币政策的连续性、稳定性。

在房地产调控方面，本月央行进一步明确楼市“维稳”导向。具体来看，10月18日，央行在2021年第三季度金融统计数据发布会上表示，近期金融机构对房地产行业的风险偏好明显下降，出现了一致性的收缩行为，是市场短期过激反应。部分金融机构对于“三线四档”融资管理规则也存在一些误解。主要银行要准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产信贷平稳有序投放，维护房地产市场健康发展。在随后的2021年前三季度国民经济运行情况发布会和2021金融街论坛年会上，政府有关部门负责人也纷纷表态，当前房地产市场风险总体可控，房企融资行为和金融市场价格正逐步恢复正常，未来房地产市场平稳、健康发展的态势不会改变。与此同时，第十三届全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，进一步完善房地产长效机制建设，有助于抑制房地产投机需求，保持房价和房地产市场稳定。此外，本月中央还就推动绿色建筑发展、老旧小区改造经验推广、超高层建筑建设管理等工作出台了具体指导意见。

(2) 重点政策解读：第十三届全国人大常委会授权国务院开展房地产税改革试点工作

2021年10月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议作出决定，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。根据会议内容：

一、试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行。

二、国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则。国务院及其有关部门、试点地区人民政府应当构建科学可行的征收管理模式和程序。

三、国务院按照积极稳妥的原则，统筹考虑深化试点与统一立法、促进房地产市场平稳健康发展等情况确定试点地区，报全国人民代表大会常务委员会备案。

四、本决定授权的试点期限为五年，自国务院试点办法印发之日起算。

事实上，我国自20世纪初就开始了房地产税的讨论，由于种种原因，一直没有正式启动，仅在上海和重庆两城开展了房产税试点工作。但房产税与房地产税本质上有明显区别。房产税是对房屋持有征收的一种具体课税，是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。而房地产税则是一个综合性概念，是对房产征收的税目的总称，包括流转环节和保有环节，囊括房产税、城镇土地使用税、土地增值税、耕地占用税、个人所得税、契税、印花税等多个税目。

从此次会议内容来看，试点地区征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，纳税人为土地所有权人和房屋所有权人，这也就意味着，此次征收的房地产税至少是包含房产税和城镇土地使用税在内的，

至于是否将契税、印花税等也纳入其中，税基、税率多少等问题，则仍需国务院及试点地区政府拟定实施细则确定。从此次试点决定的目标来看，意在积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展。但从实际来看，推行房地产税的影响是综合性的、长远性的。具体来说：

第一，有助于调节房价，促进房地产市场平稳健康发展。我国在坚持“房住不炒”定位下，逐步确立了建设以人、房、地、钱四位一体的联动新机制为核心的房地产长效机制，房地产税是其中的重要一环。房地产税通过将保有环节纳入征税，提高房屋持有成本，一方面可以抑制对房地产的投机性需求，维护房价稳定，另一方面也可以盘活存量房源，让闲置房源进入买卖和租赁市场，增加市场住房供给。但需要注意的是，从上海、重庆两地房产税的实践经验来看，房地产市场受税收的影响短暂且有限，具体要取决于征税力度。长期来看，税收对房地产市场主要起调节作用，人口、经济形势、金融政策等仍是决定房地产市场走向的主导因素。

第二，有助于为地方政府开拓新财源，增加地方政府财政收入。在“三道红线”、房地产贷款集中度管理等房地产金融监管政策下，房企拿地能力被弱化，拿地积极性下降，土地溢价率下滑，地方土地财政面临较大收缩压力。房地产税征税范围包括流转环节和保有环节，覆盖范围广，而且我国房地产存量庞大，房地产税一旦开征，无疑将成为地方重要、稳定的收入来源。

第三，有助于调节收入的二次分配，缩减贫富差距。根据经济日报中国经济趋势研究院编制的《中国家庭财富报告（2019）》，我国城镇居民家庭房产净值占家庭人均财富的71.35%，房产是居民财富的主要构成。随着房价的上涨，不同能级城市间、城乡间财富差距不断拉大。而税收是调节收入分配、实现社会公平的有效渠道。国家主席习近平在《求是》杂志发表的《扎实推进共同富裕》一文中即指出，要加强对高收入的规范和调节，积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作。

第四，有助于深化财税体制改革，是建立现代财政制度的重要举措。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，要明确中央和地方政府事权与支出责任，健全省以下财政体制，增强基层公共服务保障能力。完善现代税收制度，健全地方税、直接税体系，优化税制结构，适当提高直接税比重，深化税收征管制度改革。而房地产税正是整体税制改革中的重要组成部分，且凭借征税范围广、税源稳定等优点，或将成为未来地方政府主要的收入来源之一，从而更好地保障地方政府职能的实现。

三、 地方政策：调控力度进一步趋缓，出台财税托市政策的城市增多

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	10月8日	东莞市：《关于建立二手住房交易参考	1. 市住房城乡建设局在二手住房网签交易价格基础上，综合考虑税务部门、金融部门的评估价格、周边	紧缩性

		价格发布机制的通知》	<p>新建商品住房网签价格等因素，经调查分析，形成二手住房交易参考价格，在局官方网站、微信公众号等发布，并视市场运行情况适时调整更新。</p> <p>2. 房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台等应对挂牌房源开展对照自查，不得受理及通过线上和线下渠道对外发布明显高于本市二手住房交易参考价格的挂牌价格。二手住房交易涉及的相关机构，应将二手住房交易参考价格作为开展业务的参考依据之一。</p>	
10月29日		江门市：《关于明确江门市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告》	<p>1. 个人转让二手住宅的个人所得税核定征收率为1%，个人转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为1.5%。对拍卖等特殊情形转让的，按相关税收政策规定执行。</p> <p>2. 个人转让二手住宅暂免征土地增值税，个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率为5%。</p>	宽松性
10月29日		肇庆市：《关于调整肇庆市个人二手房转让个人所得税土地增值税核定征收率的公告》	<p>1. 个人转让二手住宅的个人所得税核定征收率为1%，个人转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为1.5%。对拍卖等特殊情形转让的，按相关税收政策规定执行。</p> <p>2. 个人转让二手住宅暂免征土地增值税，个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率为5%。</p>	宽松性
10月29日		揭阳市：《关于调整揭阳市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告》	<p>1. 个人转让二手住宅的个人所得税核定征收率为1%，个人转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为1.5%。对拍卖等特殊情形转让的，按相关税收政策规定执行。</p> <p>2. 个人转让二手住宅暂免征土地增值税，个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率为5%。</p>	宽松性
10月29日		珠海市：《关于调整珠海市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告》	<p>1. 个人转让二手住宅的个人所得税核定征收率为1%，个人转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为1.5%。对拍卖等特殊情形转让的，按相关税收政策规定执行。</p> <p>2. 个人转让二手住宅暂免征土地增值税，个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率为5%。</p>	宽松性
10月29日		惠州市：《关于调整惠州市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告》	<p>1. 个人转让二手住宅的个人所得税核定征收率为1%，个人转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为1.5%。对拍卖等特殊情形转让的，按相关税收政策规定执行。</p> <p>2. 个人转让二手住宅暂免征土地增值税，个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率为5%。</p>	宽松性
10月30日		东莞市：《关于调整东莞市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告》	<p>1. 个人转让二手住宅的个人所得税核定征收率为1%，个人转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为1.5%。对拍卖等特殊情形转让的，按相关税收政策规定执行。</p> <p>2. 个人转让二手住宅暂免征土地增值税，个人转让二手非住宅的土地增值税核定征收率为5%。</p>	宽松性

云南	10月8日	云南省：《关于实施住房租赁税收优惠政策有关事项的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。 2. 对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。 3. 对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用第一条、第二条规定的税收政策。 	宽松性
湖北	10月9日	孝感市：《关于进一步规范新建商品房预（销）售价格备案工作的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 严格执行明码标价，“一房一价”。所有项目，不得超出备案价格对外销售，在取得商品房预售许可后，拟销售价格（实际成交价格）调整幅度超过已备案价±10%（包括各种销售打折促销），均需到孝感市住房和城乡建设局重新备案。 2. 对未按照上述规定进行申报备案的开发企业，责令限期整改，整改期间暂停办理该项目的合同网签和预售监管非重点资金审批拨付等业务。情节严重的，将该项目的下一个预售许可审批的工程形象进度调整为主体结构封顶。 	紧缩性
黑龙江	10月10日	哈尔滨市：《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 对年度信用等级为绿牌和蓝牌的开发企业，2022年6月1日前，取得土地使用权的房地产开发项目，在2022年12月31日之前，高层达到一层工程主体施工形象、多层达到二层工程主体施工形象的，企业可按栋申请商品房预售许可证。 2. 2022年12月31日前，对于已实施商品房预售资金监管的房地产开发项目，满足返还条件的，应尽快予以返还。同时，根据企业信用和项目建设进展实际，监管资金入账金额在扣除5%留存监管资金后仍有余额的，在返还各阶段监管资金的基础上，每阶段提高原来应返额度的20%，以减轻企业流动资金压力。 3. 对与本地用人单位签订聘用合同或服务协议、缴纳6个月社保的，以及已自主创业的，年龄在35岁以下的各类人才，在哈购置首套商品房时即可享受购房补贴。购房补贴以货币形式一次性发放，发放标准按照全日制博士生10万元、全日制硕士生5万元、全日制本科生3万元、大中专生（含技工院校）2万元。对原籍不在当地，因工作或上学等各种原因来哈的新市民，在哈购置首套商品房时即可享受购房补贴，购房补贴以货币形式一次性发放，发放标准为1万元。 4. 自2021年10月1日起，新出让的土地项目（以发 	宽松性

			<p>布土地出让公告时间为准），缴纳土地出让起始价的20%作为竞买保证金，土地出让合同签订后，一个月内缴纳土地成交价款的50%，六个月内缴齐剩余土地成交价款，并按照规定缴纳相应利息。</p> <p>5. 在确保房屋抵押物价值的前提下，结合实际，放宽二手房公积金贷款房龄年限，由20年提高到30年，贷款年限与房龄之和不超过50年。</p>	
山东	10月11日	烟台市：《关于加强商品房现售管理的通知》	<p>1. 加强商品房现售备案管理。房地产开发企业应当在商品房现售前将符合商品房现售条件的有关材料报送当地住建部门备案，并取得《商品房现售备案证明》。</p> <p>2. 完善商品房销售方案。商品房销售方案包括：企业基本情况、项目基本情况、楼盘基本情况、销售机构及人员信息、项目配套及其他相关信息、和购房后的相关收费项目及标准。</p> <p>3. 严格管理商品房现售行为。各区市住建部门要对房地产开发企业及房地产开发项目开展监督检查，要依据《商品房销售管理办法》等规定，及时将违法违规情况移送相关部门予以处置。</p>	紧缩性
浙江	10月20日	义乌市：《关于调整部分房地产市场调控政策的通知》	<p>1. 降低预售条件。取消原有每批次间隔时间不少于3个月的规定。总建筑面积在4万平方米以下的，须一次性申请预售；总建筑面积在4万平方米（含本数）以上申请分批次办理预售许可的，每批次的建筑面积不低于2万平方米（末次除外）。</p> <p>2. 调整“公证摇号”政策。容积率≤ 1.2的商品住宅小区以及建筑层数≤ 3层的商品住宅，可以不采用公证摇号排序选房的开盘销售方式。原定“所有新取得预售许可（含现售）商品房项目的住宅销售，实行公证摇号”，现改为经公证处公证，登记人数与当期预售房源数相比大于等于1的，实行公证摇号。</p>	宽松性
福建	10月22日	泉州市：《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》	<p>1. 本市户籍家庭于所在县（市、区）（含泉州开发区、泉州台商投资区）新购买的商品住房（包括二手商品住房），取得不动产权证满2年后方可转让；非泉州市户籍家庭在泉州市和本市户籍跨中心市区（鲤城区、丰泽区、泉州开发区）、县（市、区）新购买的商品住房（包括二手商品住房），须取得不动产权证满5年后方可转让。</p> <p>2. 中心市区新楼盘在优先安排10%住房套数供高层次人才和产业实用人才购买后，剩余的90%房源，从原规定按刚需60%、非刚需40%分配，调整为按刚需70%、非刚需30%分配。</p> <p>3. 加强二手住宅挂牌价格的动态监测，要求及时下架挂牌价格明显异常的房源。对存在发布虚假广告、发布虚假房源信息、恶意哄抬房价、捏造和散布房价上涨不实言论等违法违规行为的中介机构及从业人员，</p>	紧缩性

			将依法依规采取约谈、公开通报、暂停网签、列入行业失信“黑名单”等处理措施。	
湖南	10月28日	湖南省：《关于推进非住宅商品房去库存的若干意见》	<p>1. 对连续两个季度非住宅商品房库存去化周期超过36个月的市县，除省、市重点招商项目和物流、加油加气站用地外，暂停新的非住宅商品房用地挂牌出让。对去化周期在24-36个月的市县，当年非住宅商品房用地供应转化建筑面积不得超过上两个年度平均销售总量的二分之一。对去化周期在12-24个月的市县，对拟出让的非住宅商品房用地，应适当降低商住配比，保持合理有序的供应。</p> <p>2. 鼓励探索设置灵活的商住配比方式，对规模较小的商住小区，在保障生活配套设施的同时，可以适当降低商住配比；对分期实施的商住项目，房地产开发企业可根据上期非住宅商品房销售情况，报经自然资源行政主管部门批准后调整项目下期商住配比。</p> <p>3. 鼓励购买或租赁存量公寓作为保障性租赁住房。鼓励企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业。</p> <p>4. 对于新购或租赁（自持）存量非住宅商品房的单位和个人，可由市县按政策规定采取购房补贴、租金补贴、降低相关交易费用等方式予以支持。对于转让非住宅商品房的单位和个人，可适当降低相关交易费用。</p> <p>5. 在国家统一信贷政策基础上，非住宅商品房金融政策坚持分类施策，鼓励银行机构结合中小微企业创新企业特点，创新信贷产品，积极支持创新创业主体对非住宅商品房自持、租赁及运营的信贷需求。</p>	宽松性
陕西	10月31日	西安市：《关于暂停共有产权住房购房资格审核的通知》	<p>1. 从本通知下发之日起暂停共有产权住房购房资格审核，2021年10月31日之前（含2021年10月31日）已经受理的，按原标准、原程序进行审核。</p> <p>2. 已纳入共有产权住房轮候库家庭的购房资格依然有效，待共有产权住房项目达到预售（销售）条件后，轮候库家庭优先购买。</p> <p>3. 轮候库家庭因购买其他住房或因继承等其他方式取得自有住房的，由个人向西安市保障性住房管理中心申报，按程序取消共有产权住房购买资格。</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
黑龙江	10月3日	黑龙江省：《关于调整土地增值税预征率的公告》	自2021年10月1日起，全省普通标准住宅、非普通标准住宅、其他类型房地产土地增值税预征率分别按1.5%、2%、2.5%执行。	宽松性
广东	10月8日	惠州市：《惠州市集体土地征收与补偿	1. 集体土地征收与补偿项目需要测绘、航拍、评估、公证、法律等第三方服务的，应当遵循依法依规、公	中性

		办法》	<p>公平公正的原则，采取摇号、抽签、政府采购等方式确定有相应资质的第三方服务机构。机构确定后，由县（区）自然资源主管部门统一委托，并支付服务费用，第三方服务费用列入征地成本。</p> <p>2. 根据一户一宅的规定，每户村民只能给予一处宅基地补偿，对已经得到宅基地补偿（包括重新安排宅基地建房、货币补偿或房屋置换）的村民住宅权属人，除上次征地时重新安排的宅基地被再次征收外，不再给予宅基地补偿。</p>	
山东	10月13日	济南市：《关于印发济南市集体建设用地管理办法（试行）的通知》	<p>1. 集体经营性建设用地出让，是指入市主体将集体经营性建设用地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者支付土地使用权出让金的行为。土地出让方式分为招标、拍卖、挂牌等竞争性出让和协议出让。</p> <p>2. 集体经营性建设用地出租，是指入市主体将集体经营性建设用地出租给使用者使用，由使用者与集体经济组织签订一定年限的土地出租合同，并按照出租合同支付租金的行为。土地出租期限一般不低于5年，最高不得超过20年。</p>	中性

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
广东	10月9日	广州：在佛山、东莞等省内7城购房可提取广州住房公积金	<p>购房提取住房公积金的范围包括：</p> <p>1. 在广州市行政区域内购买拥有所有权的自住住房，或在缴存人及配偶户籍所在地（户籍地所在地级市）购买拥有所有权的自住住房。</p> <p>2. 缴存人及配偶在广州市行政区域内无自有产权房。</p> <p>3. 在广州毗邻城市（佛山、清远、中山、东莞、惠州、韶关）或肇庆购买拥有所有权的自住住房。</p>	宽松性
山东	10月14日	济宁市：《关于调整住房公积金个人住房贷款部分政策的通知》	<p>1. 调整首套房公积金贷款政策。职工家庭名下无住房贷款记录且在本市范围内无住房的，执行首套房公积金贷款政策。</p> <p>2. 调整二套房公积金贷款政策。职工家庭名下合计仅有1笔住房贷款记录且在本市范围内无住房的，职工家庭名下无住房贷款记录且在本市范围内合计仅有1套住房的，职工家庭名下合计仅有1笔住房贷款记录、在本市范围内合计仅有1套住房的，且该笔贷款所购住房与其名下现有住房为同一套的，均执行二套房公积金贷款政策。</p> <p>3. 调整房屋套数核查范围。房屋套数核查范围调整为借款申请人、共同申请人及其同户籍未成年子女。</p>	紧缩性

			4. 房屋套数以房产主管部门核定的房屋套数为准，核查范围为济宁市行政区域范围内。	
浙江	10月20日	绍兴市：《关于调整规范住房公积金有关业务政策的通知》	1. 严格申请公积金贷款职工家庭缴存地和购房地的房屋套数核查，不得向购买第三套及以上住房的职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。 2. 加强对申请公积金贷款职工家庭公积金贷款次数及贷款状态的核查，不得向已申请两次公积金贷款职工家庭或有未结清公积金贷款职工家庭审批并发放公积金贷款。	紧缩性

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	10月13日	广州市：《广州市公共租赁住房和共有产权住房使用监管办法》	符合条件的公共租赁住房的承租人、共有产权住房承购人及共同居住人可以将户籍迁入公共租赁住房、共有产权住房。公共租赁住房租赁合同解除，或共有产权住房发生产权转移的，应当同时履行将公共租赁住房、共有产权住房内的户籍迁出的义务，无处落户的，迁至区政府公共集体户口；拒不迁出的，运营单位或公共租赁住房 and 共有产权住房产权人有权申请将其户籍迁至区政府公共集体户口。	中性
福建	10月14日	福州市：《关于进一步明确市级各类安置房源对接使用的实施意见的通知》	1. 对于2005年之前（含2005年）建成的统建住宅安置房，按对接价的70%进行安置；对于2005年—2010年（不含2010年）建成的统建住宅安置房，按对接价的80%进行安置；2010年—2015年（含2015年）之前建成的统建住宅安置房，按对接价的85%进行安置；2016年之后建成的统建住宅安置房，按对接价进行安置。 2. 统建非住宅房源用于对接安置的，对接价格按上述不同建成年限和折扣标准打折计价。 3. 鼓励被征收户住宅房屋上调安置各类户型，上调安置90平方米（含90平方米）以下户型的，上调面积部分按市场评估价格的85%计价，上调安置105平方米（含105平方米）以上户型的，每上调一档（15平方米）再给予市场评估价格5%的优惠折扣。上调部分优惠价格低于对接价格的，按对接价格计价。	中性
北京	10月15日	北京市：启动对“未成年子女数量较多”的轮候家庭精准配租工作	启动对“未成年子女数量较多”的轮候家庭精准配租工作，提供燕保·北焦家园、燕保·双桥家园公租房项目内的400余套房源，供符合条件的“未成年子女数量较多”的轮候家庭进行选择。	中性
湖北	10月26日	武汉市：《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	1. 保障对象。在我市正常缴纳社会保险且无自有住房的新市民、青年人以及符合我市人才租赁住房承租条件的对象。	中性

			<p>2. 户型面积。保障性租赁住房以小户型为主，单套房屋建筑面积原则上不超过 70 平方米，并配套基本生活设施。</p> <p>3. 租金标准。保障性租赁住房租金按照不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 85% 评估确定。</p> <p>4. 中心城区集中新建商品住房，按照不低于住宅面积 6% 的比例配建保障性租赁住房，不再配建其他各类租赁型住房。对重点功能区内新建商品住房，经市保障性租赁住房工作领导小组同意，允许按价值相等原则，采取集中建设或者异地配建方式，落实保障性租赁住房应配建指标。</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
浙江	10月9日	杭州市：《关于调整杭州市大学毕业生落户政策的公告》	自 2021 年 10 月 15 日（含）起，落户政策调整为具有全日制普通高校本科以上学历者（本科 45 周岁以下，不含 45 周岁；硕士 50 周岁以下，不含 50 周岁），在杭州市区落实工作单位并由用人单位正常缴纳社保的可以落户杭州市区；全日制普通高校博士研究生（55 周岁以下，不含 55 周岁）学历者，可享受“先落户、后就业”政策。	紧缩性
	10月18日	宁波市奉化区：《2021 年度高层次人才安家补助和企业引才补助申报公告》	<p>1. 自 2018 年 10 月 11 日起，市及区所属机关、企事业单位、社会团体和民办非企业单位（以下统称机关和企事业单位），从宁波市外全职新引进的列入宁波市人才分类目录（2018）的各类高层次人才，可享受相应的安家补助和购房补贴政策。</p> <p>2. 符合条件的特优人才、领军人才、拔尖人才、高级人才，申报时本人及其家庭在甬无房产的，安家补助分三年发放，年度发放金额依次为：特优人才为 40 万、30 万、30 万，领军人才为 32 万、24 万、24 万，拔尖人才为 20 万、15 万、15 万，高级人才为 6 万、4.5 万、4.5 万。</p>	宽松性
河南	10月19日	河南省：《关于印发河南省省直青年人才公寓管理暂行办法的通知》	<p>1. 申请承租省直青年人才公寓必须具备以下条件：请人本人、配偶、未成年子女在郑州市内五区和航空港区、郑东新区、经济技术开发区、高新技术产业开发区无自有住房，未承租保障性住房且未享受相关保障性住房货币补贴；年龄在 45 周岁（含）以下；学历为全日制本科（含）以上；申请人及共同申请人均未被依法依规列为失信联合惩戒对象。</p> <p>2. 省直青年人才公寓的租金标准原则上不高于同区域住房市场租金的 70%，与同区域郑州市青年人才公寓</p>	宽松性

			租金标准基本保持一致。	
湖南	10月20日	湖南省：《关于湖南省内高层次人才申请住房公积金贷款的通知》	<p>1. 贷款条件：高层次人才在湖南省范围内（省直中心及省内其他住房公积金管理中心，不含长沙住房公积金管理中心）正常缴存住房公积金，不受正常缴存12个月以上的限制；购买的房产在长沙行政区域内，且属于借款人家庭的首套自住住房；高层次人才作为主借款人申请住房公积金贷款；符合现行省直中心公积金贷款政策规定的其他条件。</p> <p>2. 贷款额度：高层次人才申请个人住房公积金贷款额度，最高可放宽至省直中心最高贷款额度的4倍。</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
湖北	10月8日	武汉市：《市房管局等八部门关于进一步做好住房租赁市场管理工作的通知》	<p>1. 从事住房租赁活动的住房租赁企业、房地产经纪机构和网络信息平台，以及转租10套（间）以上住房的单位和个人，应当依法办理市场主体登记，取得营业执照。出（转）租10套（间）以下住房的单位和个人，应当向房屋所在区房管部门办理房屋租赁登记备案。</p> <p>2. 租赁住房承租人人均使用面积不得低于5平方米，每间房屋居住人员不得超过2人，但承租人与居住人之间具有赡养、抚养、扶养义务关系及医疗护理等特殊情况的除外。</p> <p>3. 住房租赁企业、房地产经纪机构发布房屋出租信息前，应当及时向武汉市住房租赁交易服务平台和房地产经纪服务平台分别申请房源权属核验，通过核验获得房源核验码。未取得房屋权属或办理商品房合同备案的，应当向公安部门申请办理房屋出租登记，可通过平台上传登记凭证信息获取房源核验码。</p> <p>4. 住房租赁企业、房地产经纪机构不得与未经国家金融监管部门批准设立、无金融许可证的机构合作开展个人住房租赁消费贷款业务。不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租赁消费贷款，不得以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款，不得在住房租赁合同中包含租赁消费贷款相关内容。</p>	紧缩性
辽宁	10月11日	大连市：《关于加强住房租赁企业监管的通知》	<p>1. 从事住房租赁活动的企业和转租住房10套（间）以上的单位或个人，应当依法办理市场主体登记并具有专门经营场所。企业办理注册登记时，其名称和经营范围均应当包含“住房租赁”相关字样。跨城市经营的住房租赁企业，应当在我市设立独立核算法人实体。</p> <p>2. 住房租赁企业（租赁房源全部为自有的住房租赁企</p>	紧缩性

			<p>业除外) 单次向承租人收取租金超过三个月的, 或单次收取押金金额超过一个月租金金额的, 应当纳入租赁资金监管专用账户(以下简称“专户”), 并通过专户向承租人退还预付的租金、押金。住建部门通过租赁平台对租赁资金监管工作进行日常管理, 并对相关材料进行形式审查。</p> <p>3. 住房租赁企业不得变相开展金融业务, 不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同, 不得利用承租人信用套取住房租赁消费贷款, 不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款。金融机构、地方金融组织等应当严格管理住房租赁消费贷款, 加强授信审查和用途管理。</p>	
浙江	10月12日	绍兴市镜湖区:《关于进一步加强全装修交付标准住宅样板房管理工作的通知》	<p>1. 镜湖新区范围内出让土地的新建住宅, 全部实行全装修和成品交付。全装修标准不低于1500元/平方米, 不高于2000元/平方米。高于2000元/平方米以上部分, 可用升级包形式, 开发商不得强迫购买者选择升级包装修方案。</p> <p>2. 升级包可不纳入房价备案范围, 全装修商品住宅买卖合同应分列房屋总价、毛坯价格、基本装修的标准和价格等内容, 按房屋总价进行网签备案, 提供升级包服务。</p> <p>3. 全装修商品住宅项目应至少设置一套交付样板房。不同装修标准的, 应分别设置交付样板房。分期预售的项目, 上期设置的交付样板房可以沿用。</p>	紧缩性
	10月21日	嘉兴市海盐县:《商品房交易风险提示二十条》	<p>1. 房地产开发企业未取得《商品房预售许可证》, 擅自销售商品房, 并向购房者收取购房款、认筹金、定金、预订款等款项的即是风险。</p> <p>2. 房地产开发企业在签订认购协议前未与你签署《预售资金告知书》或要求将购房款转入非预售资金监管账户的即是风险。</p> <p>3. 房地产开发企业提供的监管账户与房地产主管部门在政务网站公示的预售方案、购房者签订的网签合同中的账户信息不一致的即是风险。</p> <p>4. 房地产开发企业以一次性付款、团购费、定金抵购房款等名义明显低于市场价格销售商品房的即是风险。</p> <p>5. 房地产开发企业、房地产经纪机构或相关人员通过收取“茶水费”等价外费用承诺为消费者提供意向房源的即是风险等。</p>	紧缩性
广东	10月13日	广东省:《关于进一步做好商品房交易风险提示的通知》	<p>1. 房地产开发企业未取得《商品房预售许可证》, 擅自销售商品房, 并向购房者收取购房款、认筹金、定金、预订款等款项的即是风险。</p> <p>2. 房地产开发企业提供的商品房预售资金监管银行和监管账户与商品房预售许可证公示信息不一致的即</p>	紧缩性

			<p>是风险。</p> <p>3. 房地产开发企业要求购房者将购房款转入非商品房预售款专用账户的即是风险。</p> <p>4. 房地产开发企业以高于备案价格销售商品房的即是风险等。</p>	
海南	10月15日	海南省：《关于加强商业、办公类建设项目全过程管理的意见》	<p>1. 市场主体应当严格按照批准的规划用途进行开发、建设、销售和使用，严禁擅自改变规划用途。进一步加强规划实施监督管理，严格规范规划调整和审查审批程序，坚决维护规划的严肃性和权威性。</p> <p>2. 建设项目在申请建设工程规划许可时，行政审批主管部门应严格按照土地用途及用地规划条件对设计方案进行审查。商办类项目建筑设计方案应当符合以下要求：平面功能标注不得出现“公寓”“卧室”“客厅”等住宅类功能描述；建筑平面形体应规整，应采用公共走廊、公共卫生间方式布局，不得采用住宅套型设计形式。外立面应具有明显的公共建筑形态和特点等。</p> <p>3. 规范商办类项目发布广告行为，加大对开发企业发布的销售广告、开展宣传等行为的检查力度。广告中不得出现将商办类项目宣传具有住宅功能等内容，对开发企业和中介机构发布的违法广告或虚假宣传行为依法予以查处。</p>	紧缩性
天津	10月19日	天津市：《关于明确新建商品房预售资金监管工作有关要求的通知》	<p>1. 自2021年8月1日起，各商业银行应当按照本市相关规定，配合市房地产市场服务中心、滨海新区住房和建设事务服务中心对新建商品房项目实施预售资金监管。</p> <p>2. 房地产开发企业应当按幢或者多幢建立新建商品房预售资金监管专用账户；各商业银行应当根据市房地产市场服务中心或新区住建中心出具的《新建商品房预售资金监管账户建立通知书》开立监管账户。</p> <p>3. 各商业银行在发放新建商品房购房贷款时，应当将购房贷款发放到该套房屋对应的监管账户中，并在附言中按顶格半角的格式规范填写商品房合同号。各监管账户开户行应当核对相关信息无误后，根据商品房合同号将购房贷款存入监管账户，组合贷款作为一笔进账。</p>	紧缩性
山西	10月19日	山西省：《山西省整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案》	<p>整治内容主要包括：未按规定设立商品房预售资金监管专用账户，收取的购房款未全部进入监管专用账户等房地产开发建设中的问题；房地产开发企业未按规定取得商品房预售许可证或不符合商品房销售条件，向购房人收取或者变相收取定金、预售款、“茶水费”等费用，捂盘惜售，囤积房源，变相涨价，捆绑销售车位、储藏室，商品房经营者未同时公示物业服务内容、服务标准及收费依据、收费标准等商品房销售中</p>	紧缩性

			的多种问题等。	
江西	10月22日	赣州市：《赣州市持续整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案》	<p>整治内容主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 房地产开发。违法违规开工建设（未批先建），肢解发包，违规指定分包单位和生产厂家、供应商；在商品房销售过程中未公示设计文件，未按施工图设计文件开发建设；全装修住宅预售许可前未设置销售、交楼样板的等。 2. 房地产买卖。未取得商品房预售许可、商品房现售备案对外销售、收取或变相收取房款定金、诚意金等费用，委托未取得有效房地产经纪机构备案代理销售项目或委托代理销售商品不签订委托协议；未取得房地产经纪机构备案从事房地产居间、代理业务，为未取得产权、产权受限等不符交易条件、禁止交易或存在权属争议的房屋提供经纪服务等。 3. 住房租赁。从事住房租赁业务未提交开业报告、未如实报送相关租赁信息；网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任；出租不符合出租条件的房屋，克扣租金押金、恶意不予办理退租；违规开展租金消费贷款业务，包括违规提供租金消费贷款等金融产品和服务等。 	紧缩性
上海	10月26日	上海市：开通存量房买卖双方未通过中介交易网上签订合同服务	持续优化营商环境，进一步推进政务服务“一网通办”，让信息多跑路、群众少跑腿，方便人民群众存量房买卖合同网上签约，定于2021年10月26日在“一网通办”开通存量房买卖双方未通过中介交易网上签订合同服务。	宽松性
安徽	10月28日	合肥市：《合肥市持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》	<p>整治内容主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 房地产开发。房地产开发企业违法违规开工建设；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；新建商品房项目违规交付。 2. 房屋买卖。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、诱导购房人非法规避房屋交易税费；违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价；利用不公平格式条款侵害消费者权益；捆绑销售车位、储藏室等；捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序。 3. 住房租赁。未提交开业报告即开展经营；未按规定如实完整报送相关租赁信息；网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任；克扣租金押金；采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户；违规开展住房租赁消费贷款业务；存在“高进低出”“长收短付”等高风险经 	紧缩性

			营行为。	
--	--	--	------	--

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
广东	10月9日	广东省：《2022—2024年广东省政策性农村住房保险实施方案》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 拓宽农户自有住房保险保障范围，让90多万户有多处农村房屋的农户可共享同一保额保障。 2. 对农房按照建筑结构类型采取差异化赔付，并决定从2022年1月1日起，在不增加保费的基础上，将全省农户每户每年保险金额从8万元提高到11万元。 3. 新增农房保险责任，增设屋顶混凝土结构、各类门窗的赔偿标准，并提出了加强农房险信息化建设、探索农村居住环境多元化保障等相关内容。 	中性
	10月19日	深圳市：《关于推动金融业服务新发展格局的指导意见》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 落实“房住不炒”的定位，严格执行房地产金融监管要求，防止资金违规流入房地产市场，抑制居民杠杆率过快增长，推动辖内房地产市场健康稳定发展。 2. 严格执行房地产调控政策，切实落实差别化住房信贷政策，深入落实房地产贷款集中度管理制度。房地产贷款集中度高的机构，要积极优化信贷结构，逐步减少对房地产业务的依赖。 3. 切实加强借款主体资质、首付款和还款资金来源审查，严防信贷资金通过经营贷、消费贷等形式违规流入房地产市场。持续加大房地产信贷业务检查力度，严肃查处各类违规房地产融资业务。小额贷款公司等机构要严格执行房地产市场调控政策，对借款主体资质、贷款用途等开展实质性审查，防止信贷资金违规挪用于房地产领域。 	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，2021年10月地方出台房地产调控政策43条，较上月基本持平。其中，宽松性政策16条，紧缩性政策19条，中性政策8条。紧缩性政策占比较上月进一步下降，地方房地产政策收紧趋势明显放缓。

单位：次

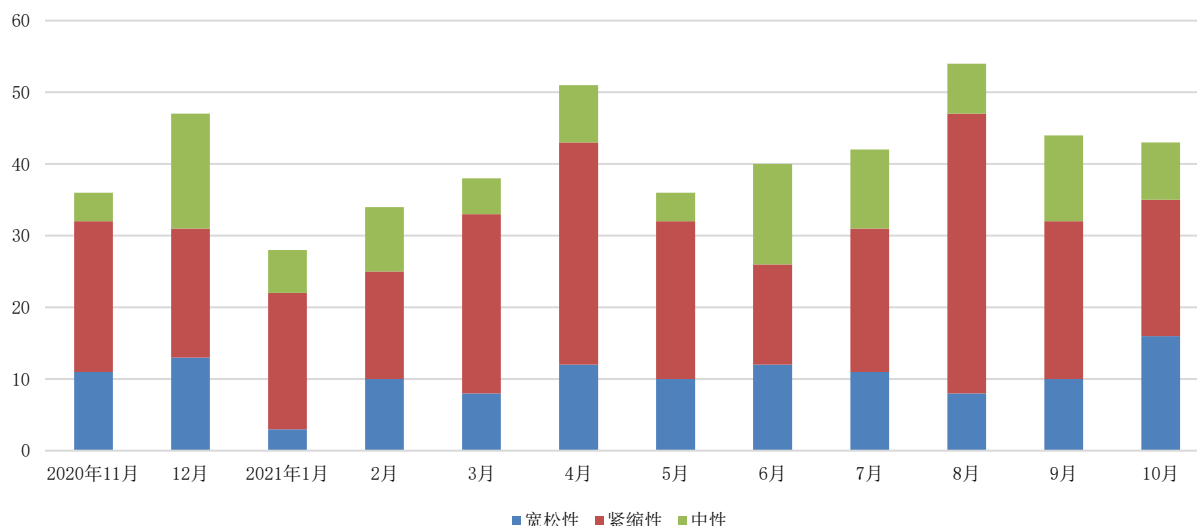


图2 近一年地方楼市调控政策调性变化

数据来源：中房研协整理

具体来看，紧缩性调控主要集中在加强市场监管上。典型代表有：天津明确新建商品房预售资金监管办法，并实行全流程监管；武汉、大连等地发布住房租赁企业监管的有关通知，内容覆盖企业备案、资金监管和业务规范等多方面；广东、浙江等多地发布购房风险提示，提醒购房者谨防开发商销售手续不齐全、商品房价格不合理等多种交易风险；山西、安徽、赣州等地相继发布整治房地产市场秩序三年行动实施方案，从房地产开发、房地产买卖和住房租赁等多个方面对房地产市场进行规范等。此外，东莞正式建立二手房价格参考价格发布机制，孝感明确新建商品房取得预售证后调价幅度超过10%需重新备案，泉州市户籍居民购房2年限售、非本市户籍居民购房5年限售等政策，也在不同程度上促使地方楼市降温。

宽松性调控主要集中在放宽行政类限制和人口人才政策上。其中，在放宽行政限制方面，典型代表有：哈尔滨出台“十六条”新政，从降低预售证许可申请门槛、适当放宽商品房预售资金监管、放宽二手房公积金贷款年限、为人才和新市民发放购房补贴等多方面，为地方楼市助力；义乌降低预售条件，并调整“公证摇号”政策，容积率 ≤ 1.2 的商品住宅小区及建筑层数 ≤ 3 的商品住宅可以不采用公证摇号排序选房的开盘销售方式；湖南发布推进非住宅商品房去库存的若干意见，对于新购或租赁（自持）存量非住宅商品房的单位和个人，采取购房补贴、租金补贴、降低相关交易费用等方式予以支持。此外，东莞、惠州、江门、肇庆、珠海、揭阳等多地纷纷减征免征个人转让二手住宅的个人所得税和土地增值税，有利于缓解地方二手房成交急剧下滑的颓势，释放利好信号。在人口人才政策方面，典型代表有：宁波市奉化区发布高层次人才安居补助办法，最高发放购房补贴120万；河南制定青年人才公寓管理办法，明确省直青年人才公寓的租金标准原则上不高于同区域住房市场租金的70%，与同区域郑州市青年人才公寓租金标准基本保持一致；湖南加大对高层次人才住房公积金贷款支持力度，高层次人才申请个人住房公积金贷款额度，最高可放宽至省直中心最高贷款额度的4倍等。

四、10月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
10月15日	央行召开三季度金融数据统计发布会	<ol style="list-style-type: none"> 下一阶段，稳健的货币政策将灵活精准、合理适度，以我为主、稳字当头，做好跨周期调节，统筹考虑今明两年政策衔接。人民银行将综合运用多种货币政策工具保持流动性合理充裕，增强信贷总量增长的稳定性。 主要银行要准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产信贷平稳有序投放，维护房地产市场平稳健康发展。
10月15日	中房协在京召开房企座谈会	<ol style="list-style-type: none"> 参会企业包括保利、中海、万科、融创、金地、龙湖、中梁、新城、绿城及旭辉等10家房企。 各家公司代表大体结合各自经营情况及市场现状发表观点，主要诉求集中在希冀调控政策在坚持“房住不炒”的前提下适当松绑，包括稳定市场预期、支持刚需购房及调整土地价格等。
10月20-22日	2021金融街论坛年会嘉宾共话金融支持实体经济高质量发展	<ol style="list-style-type: none"> 国务院副总理刘鹤表示，要坚持市场化、法治化原则，坚持底线思维，实现防风险和稳发展的动态平衡。要推动中小金融机构改革化险，处置好少数大型企业违约风险。目前房地产市场出现了个别问题，但风险总体可控，合理的资金需求正在得到满足，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。 中国人民银行行长易纲表示，在社会主义市场经济体制下，金融的作为和功能主要是更好配置金融资源，同时为市场主体提供管理风险等金融服务。在总量上，货币供应量和社会融资规模增速与名义GDP增长率基本匹配。在结构上，发挥货币信贷政策工具的引导作用，支持好中小微企业和绿色低碳发展。 央行副行长、外管局局长潘功胜表示，十九大以来，按照中央确定的方针政策，实施对房地产市场的宏观调控，建立长效管理机制，房地产市场金融化、泡沫化的势头得到遏制，房地产市场地价、房价、预期保持平稳，房地产行业总体健康发展。下一步，金融部门将积极配合住房城乡建设部和地方政府坚定的维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。
10月21日	住房和城乡建设部在福建省福州市召开发展保障性租赁住房工作现场会	<p>会议指出，推动发展保障性租赁住房已取得初步成效，形成了一批可复制、可推广的经验：</p> <ol style="list-style-type: none"> 按照国家层面住房保障体系顶层设计，北京、上海、深圳等城市对本地区住房保障体系进行了完善，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。 人口净流入的大城市等在广泛深入摸底调查的基础上，从实际出发，因材施教，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标，上海、广州、深圳计划“十四五”时期新增保障性租赁住房分别为47万套（间）、60万套（间）、40万套（间），均占新增住房供应总量的45%左右；北京市正在编制“十四五”住房发展规划，其中保障性租赁住房占比将不低于30%。 充分利用《意见》明确的各项土地支持政策，引导村集体经济组织、企事业单位、园区企业、住房租赁企业、房地产开发企业等积极发展保障性租赁住房，注重实现职住平衡。 注重把握好保障性租赁住房工作的政策导向，坚持小户型、低租金、面向新市民和青年人，各地均明确保障性租赁住房主要面向无房新市民、青年人，不设收入线门槛，以70平方米以下的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

10月26日	国家发展改革委外资司会同外汇局资本司召开部分重点行业企业外债座谈会	会议指出，将继续在外债备案登记、资金出境等方面满足企业合理合规的外债置换和偿付需求，同时要求企业不断优化外债结构，严格按照批准用途使用外债募集资金，自觉遵守财务纪律和市场规则，积极主动做好境外债券本息兑付准备，共同维护企业自身信誉和市场整体秩序。
10月27日	经济日报发文：共同富裕需要房地产市场稳健发展	<p>1. 增加住房类财产性收入，不是鼓励炒房。而应建立在房地产市场平稳健康发展的基础上，且必须坚持“房住不炒”定位。扎实推动共同富裕，将促进基本公共服务均等化。要完善住房供应和保障体系，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举，因城施策，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给，重点解决好新市民住房问题。</p> <p>2. 推动共同富裕背景下的房地产行业，将更加平稳健康发展。房地产政策将重点在防风险、保刚需、重保障、调分配等方面持续发力。房地产拥有较大行业规模，尽管告别过快增速，仍将在推动经济发展方面发挥重要作用，且在住房租赁、城市更新、老旧小区改造等方面仍有广阔结构性发展空间。</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

10月15日，央行举行2021年第三季度金融统计数据发布会。货币政策司司长孙国峰在会上表示，央行做了前瞻性的政策安排，降低了美联储等发达经济体央行政策调整可能带来的外溢冲击，当前我国金融市场运行平稳。下一阶段，稳健的货币政策将灵活精准、合理适度，以我为主、稳字当头，做好跨周期调节，统筹考虑今明两年政策衔接。人民银行将综合运用多种货币政策工具保持流动性合理充裕，增强信贷总量增长的稳定性。持续释放LPR改革效能，稳定银行负债成本，推动小微企业综合融资成本稳中有降等。从市场流动性来看，11月公开市场将有超两万亿元资金到期，其中包括1万亿MLF和1万亿逆回购到期，对资金面形成干扰。尤其央行在10月末连续多日开展大规模逆回购操作，意味着11月初流动性就将遭遇挑战。从中央坚持稳健的货币政策导向来看，预计仍将通过等量或者小幅缩量续作到期MLF和逆回购，以保持流动性合理充裕。此外，临近年末，财政支出逐渐放量，也将一定程度上缓解流动性压力。整体来看，11月市场流动性仍倾向紧平衡。

在房地产方面，本月中央层面就楼市“维稳”继续频繁发声。从金融管理部门和多家银行反馈结果来看，10月金融机构对房地产融资已基本恢复正常，为了修复前期过激的市场反应，后续房地产市场融资环境仍有望得到进一步改善。但房地产金融审慎管理的大方向不会改变，融资重点将更多聚焦在“合理的资金需求”。

2. 地方层面

10月楼市维稳导向更加明确，中央层面继续频繁发声，地方紧缩性调控也进一步放缓。从政策层面来看，短期房地产政策面已基本见底，后续将呈现边际改善。包括近期如长春、哈尔滨、东莞、惠州、湖南等多地就已出台财税支持类政策，从供需两端发力改善地方房地产市场，后续预计将有更多城市跟进，尤其是库存压力较大的三四线城市为主，热点一二线城市仍将保持审慎。需要注意的是，第一，政

策往往具有滞后性，政策面见底并不意味着市场见底；第二，在“房住不炒”调控主基调下，政策宽松幅度有限，对市场的提振作用也将受限。因此，短期房地产市场或仍将延续下行态势，但在边际改善政策作用下，下行态势将逐渐放缓。

执笔：王铮嵘

中房研协 测评研究中心 研究员

附件：2021 年 10 月全国房地产政策原文链接



10月政策原文链接.xls