

【总第 46 期】【政策报第 27 期】（2021 年 11 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“维稳”信号持续释放，地方调控渐趋温和

11 月，房地产政策环境延续紧中趋稳。中央层面，一方面，中央及各部委多次强调，要坚持“房住不炒”定位，央行、银保监会等金融监管部门明确提出，要健全房地产调控长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，毫不松懈地防范化解金融风险，遏制房地产金融化泡沫化倾向。另一方面，稳地价、稳房价、稳预期频繁被提及，国务院副总理刘鹤在人民日报发文中明确指出，要因城施策、分类指导，顺应居民高品质住房需求，更好解决居民住房问题，促进房地产行业平稳健康发展和良性循环。12 月 6 日，中央政治局会议重磅发声，要支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环等。

地方层面，本月地方出台房地产调控政策条数较上月略有增加，但紧缩性政策占比已连续 3 个月下降，紧缩性政策与宽松性政策数量已基本持平。从调控内容来看，紧缩性政策主要聚焦在房企资金监管和房地产市场秩序整治等方面，未涉及“限购、限售、限贷”等行政限制措施，宽松性政策则主要围绕人才安居展开。此外，本月广东、山东、上海、厦门等多地出台加快发展保障性租赁住房类政策，地方保障性租赁住房建设进程提速。本期报告主要对 11 月房地产行业政策进行梳理，并作解析。

表 1 近两年来中央政治局会议关于房地产方面的表述

日期	主要内容
2021 年 12 月 6 日	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。
2021 年 7 月 30 日	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。
2021 年 5 月 31 日	依法组织实施三孩生育政策，促进生育政策和相关经济社会政策配套衔接。加强税收、住房等支持政策。
2021 年 4 月 30 日	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。



2020 年 12 月 11 日	强化反垄断和防止资本无序扩张，促进房地产市场平稳健康发展。
2020 年 7 月 30 日	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。
2020 年 4 月 17 日	要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。

数据来源：公开资料整理

二、中央政策：坚持“房住不炒”定位，促进房地产业健康发展和良性循环

1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点	政策调性
11 月 1 日	住建部	《关于做好 2021 年度发展保障性租赁住房情况监测评价工作的通知》	1. 支持农村集体经济组织、企事业单位、园区企业、住房租赁企业、房地产开发企业等各类主体参与建设运营保障性租赁住房；城市应尽快确定“十四五”保障性租赁住房建设目标，制定年度建设计划，并向社会公布；新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市，在“十四五”期间应大力增加保障性租赁住房供给，力争新增保障性租赁住房占新增住房供应总量比例达到 30%及以上。 2. 重点明确本地区利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房的申请条件、流程及工作要求等；要对现有各类政策支持租赁住房进行梳理，符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理。	中性
11 月 4 日	住建部	《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》	1. 第一批试点自 2021 年 11 月开始，为期 2 年。将重点探索城市更新统筹谋划机制。加强工作统筹，建立健全政府统筹、条块协作、部门联动、分层落实的工作机制。坚持城市体检评估先行，合理确定城市更新重点，加快制定城市更新规划和年度实施计划，划定城市更新单元，建立项目库，明确城市更新目标任务、重点项目和实施时序。鼓励出台地方性法规、规章等，为城市更新提供法治保障。 2. 探索城市更新可持续模式。探索建立政府引导、市场运作、公众参与的可持续实施模式。坚持“留改拆”并举，以保留利用提升为主，开展既有建筑调查评估，建立存量资源统筹协调机制。构建多元化资金保障机制，加大各级财政资金投入，加强各类金融机构信贷支持，完善社会资本参与机制，健全公众参与机制。 3. 在北京等 21 个城市或市辖区开展第一批城市更新试点工作。	中性
11 月 9 日	最高人民法院	《关于深入开展虚假	1. 聚焦涉拆迁的离婚、分家析产、继承、房屋买卖	紧缩性



	院	诉讼整治工作的意见》	合同纠纷，涉房屋限购和机动车配置指标调控等宏观调控政策的买卖合同、以物抵债纠纷等重点领域，加大整治力度。 2. 严查借贷本息，依法整治违法民间借贷。通过“断头息”、伪造证据等手段，虚增借贷本金的，应当依据出借人实际出借金额认定借款本金数额。以“罚息”“违约金”“服务费”“中介费”“保证金”“延期费”等名义从事高利贷的，对于超过法定利率保护上限的利息，不予保护。	
11 月 10 日	银保监会	《关于保险资金投资公开募集基础设施证券投资基金有关事项的通知》	1. 保险集团（控股）公司和保险公司自行投资基础设施基金的，应当具备不动产投资管理能力，最近一年资产负债管理能力评估结果不得低于 80 分，上季度末综合偿付能力充足率不得低于 150%。 2. 保险资产管理公司受托管理保险资金或通过保险资产管理产品投资基础设施基金的，应当具备债权投资计划产品管理能力，且公司最近一年监管评级结果不得低于 C 类。 3. 保险集团（控股）公司和保险公司投资的基础设施基金及投资于基础设施基金比例不低于 80% 的资产管理产品，应当纳入不动产类资产投资比例管理。	紧缩性
11 月 17 日	财政部	《关于提前下达 2022 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》	1. 该项资金待 2022 年预算年度开始后，按规定程序拨付使用，专项用于城市棚户区改造，向符合条件的在市场租赁住房的保障家庭发放租赁补贴，城镇老旧小区改造，以及第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点。 2. 该项资金使用时，按用途分别填列 2022 年政府收支分类科目 2210103 “棚户区改造”、2210107 “保障性住房租金补贴”、2210108 “老旧小区改造”、2210109 “住房租赁市场发展”科目。	中性
11 月 22 日	央行	2021 年 11 月 22 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 11 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 在下一发布 LPR 之前有效。	中性
11 月 24 日	中共中央、国务院	《关于加强新时代老龄工作的意见》	1. 创新居家社区养老服务模式。以居家养老为基础，通过新建、改造、租赁等方式，提升社区养老服务能力，着力发展街道（乡镇）、城乡社区两级养老服务网络，依托社区发展以居家为基础的多样化养老服务。 2. 进一步规范发展机构养老。各地要通过直接建设、委托运营、购买服务、鼓励社会投资等多种方式发展机构养老。建立健全养老服务标准和评价体系，加强对养老机构建设和运营的监管。研究制定养老机构预收服务费用管理政策，严防借养老机构之名圈钱、欺诈等行为。	中性

			3. 各地要制定出台新建城区、新建居住区、老城区和已建成居住区配套养老服务设施设置标准和实施细则，落实养老服务设施设置要求。新建城区、新建居住区按标准要求配套建设养老服务设施实现全覆盖。到 2025 年，老城区和已建成居住区结合城镇老旧小区改造、居住区建设补短板行动等补建一批养老服务设施，“一刻钟”居家养老服务圈逐步完善。	
11 月 26 日	国务院	《关于支持北京城市副中心高质量发展的意见》	1. 到 2025 年，城市副中心绿色城市、森林城市、海绵城市、智慧城市、人文城市、宜居城市功能基本形成。北京市级党政机关和市属行政事业单位搬迁基本完成，承接北京非首都功能疏解和人口转移取得显著成效，城市管理和社会治理水平明显提升，现代产业体系初步形成，“城市副中心质量”体系初步构建。通州区与北三县一体化高质量发展制度体系基本建立，成为现代化首都都市圈建设的重要支撑。 2. 到 2035 年，现代化城市副中心基本建成。承接北京非首都功能疏解和人口转移的作用全面显现，形成现代化城市管理和社会治理体系、现代化经济体系，“城市副中心质量”体系完善成熟，与周边地区一体化高质量发展取得显著成效。	中性
12 月 6 日	中共中央政治局	中共中央政治局会议分析研究 2022 年经济工作	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。	宽松性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

2. 政策小结

本月货币政策总体表现稳健。具体来看，一方面，为应对超两万亿元的公开市场资金到期，保障市场资金利率相对稳定，自 11 月 5 日起，央行开启连续性逆回购操作。11 月央行逆回购投放量累计 15300 亿元，较上月增加 1400 亿元。11 月 15 日，央行再次等量续作 10000 亿元 MLF。另一方面，MLF 中标利率和 LPR 利率继续保持不变。

在房地产调控方面，中央层面多次强调要坚持“房住不炒”定位，央行、银保监会等金融监管机构明确提出，要健全房地产调控长效机制，毫不松懈地防范化解金融风险，遏制房地产金融化泡沫化倾向，促进和维护房地产业稳定健康发展。央行在第三季度货币政策执行报告中提出，目前房地产市场风险总体可控，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。要牢牢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，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。与此同时，房地产市场维稳导向进一步明确。11 月 24 日，国务院副总理刘鹤在人民日报发文中强调要坚持“房住不炒”的同时，再提要因城施策、分类指导，顺应居民高品质住房需求，更好解决居民住房问题，促进房地产行业平稳健康发展和良性循环。



环。12月6日，中央政治局会议在分析研究2022年经济工作时定调，要支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环等。

三、 地方政策：调控进入相持期，调控力度渐趋温和

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
湖北	11月5日	武汉市：《关于印发武汉市加快推进总部经济高质量发展政策措施的通知》	1. 获得经营贡献奖励或者发展壮大奖励的总部企业，对企业高级管理人员和专业人才给予一定人才奖励，单人奖励额度不超过个人税前年收入的5%，单个企业总奖励金额不超过300万元。 2. 总部企业可以按照规定申请设立单位集体户，纳入武汉市常住户口管理，方便职工办理其他社会事务。各区可统筹安排总部企业人才住房，支持有条件的总部企业利用自有土地建设保障性租赁住房，供总部企业人才租住。积极落实大学生保障房配租配售政策和外来务工人员公租房保障政策。非本市户籍的总部企业高级管理人员，在本市无自有住房的，其在限购区域购买首套自住住房可不受限购政策限制。	宽松性
福建	11月26日	厦门市：《关于印发新建商品住房公证摇号公开销售实施方案的通知》	1. 区分优先购房人和普通购房人。符合本市住房限购政策的“无房家庭”为优先购房人。“无房家庭”是指在本市范围内无自有住房且无住房交易记录（含赠与）的家庭（不包括未婚、离异等单身人士）。其他符合限购政策的家庭和成年单身人士为普通购房人。 2. 公证摇号公开销售应委托公证机构监督、邀请意向登记购房人代表见证，并形成自证材料；公证摇号公开销售活动全过程及所有环节应公开、透明。公证摇号公开销售细则、摇号排序和选房结果应在意向登记系统公布，并在销售现场显著位置单独公示。	紧缩性
海南	11月21日	三亚市：《关于进一步加强二手房市场交易监管工作的通知》	1. 完善三亚二手住宅交易价格参考机制。充分考虑当前市场波动，结合往期二手住房网签成交价格，以及其他价格因素，确定二手住房交易参考价格，每月通过三亚市住建局官网及政府部门网站公开发布。房屋交易部门、金融机构、经纪机构等在业务办理过程中，要以发布的参考价格作为依据，超出参考价格范围的，不得办理交易网签手续。 2. 建立二手房房源挂牌审核机制。房地产经纪机构、网络平台拟上市二手挂牌房源必须先由房地产交易中心进行房源核验，全面推行“一房一价、一房一码”管理制度。其中，住宅类房产还要进行价格审核，未获	紧缩性

			取二维码的房源一律不得挂牌上市。	
--	--	--	------------------	--

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(2) 公积金政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
广东	11月26日	广州市：《关于印发广州市灵活就业人员参加住房公积金制度试点管理办法的通知》	1. 灵活就业人员缴存住房公积金的资金由本人承担，属于缴存人个人所有。灵活就业人员缴存住房公积金，享受与强制缴存职工同等的个人所得税减免、保障性住房、积分入户等公共服务政策，及提取住房公积金按月还房租等便利措施。 2. 灵活就业人员应当以个人名义开户缴存住房公积金；应当按月缴存住房公积金，缴存基数不低于广州市最低工资标准，缴存比例不低于10%。 3. 灵活就业人员在本市设立住房公积金账户并连续缴存满半年的，可将原缴存地缴存的住房公积金转入本市设立的住房公积金账户。灵活就业人员在异地设立住房公积金账户并连续缴存满半年的，可在本市缴存的住房公积金转移至异地的住房公积金账户。	宽松性
广西	11月30日	南宁市：《南宁住房公积金个人住房贷款管理办法》	1. 在南宁公积金中心正常缴存住房公积金的职工可向南宁公积金中心申请公积金贷款；户籍地、缴存地都在广西北部湾经济区城市（南宁市、北海市、钦州市、防城港市、玉林市、崇左市）内符合规定条件的缴存住房公积金的职工，也可向南宁公积金中心申请公积金贷款。 2. 公积金贷款支持缴存职工家庭购买首套自住住房或第二套改善居住条件的自住住房，不支持购买第三套及以上住房。 3. 首套住房公积金贷款最高额度为70万元，第二套住房公积金贷款最高额度为60万元。	宽松性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(3) 住房保障政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
广东	11月5日	广东省：《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	1. 保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门和湛江市是发展保障性租赁住房的重点城市。各地级以上市要在年度住宅用地供应计划中单列租赁住房用地，其中，广州和深圳市单列租赁住房用地占比原则上不低于10%。 2. 对开展保障性租赁住房业务的国有租赁企业，适当	中性

			放宽经营业绩考核要求。对国有企业出租自有物业开展保障性租赁住房业务，租期可放宽到 10 年。广东各地级以上市要建立保障性租赁住房租金定价机制，对保障性租赁住房项目租金实施监控指导，定期公开周边市场租金参考价。	
山东	11 月 14 日	山东省：《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	1. 济南、青岛等人口净流入的大城市，要以新市民、青年人为重点，以实物保障为主、租赁补贴并重，利用集体经营性建设用地、产业园区配套用地、企事业单位自有闲置土地、非居住存量闲置房屋和新供应国有建设用地等资源，积极扶持专业化规模化住房租赁企业，多点布局带动全域，大力发展保障性租赁住房，努力实现职住平衡。 2. 淄博、枣庄、烟台、潍坊、济宁、泰安、威海、临沂、聊城等 9 个省政府确定的城市，要以新就业大学生、进城务工人员为重点，统筹实物和租赁补贴保障方式，结合资源禀赋和需求，合理用好相关土地支持政策，盘活存量资源，稳步发展保障性租赁住房。 3. 其他城市，要以新就业无房职工、公共服务人员为重点，以租赁补贴为主，盘活市场存量住房，利用非居住存量闲置房屋改建方式，发展保障性租赁住房。	中性
天津	11 月 17 日	天津市：《关于天津市非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的指导意见》	1. 本市行政区域内合法建设的，闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋（包括集体经营性建设用地上的非居住存量房屋），可申请改建为保障性租赁住房。土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地及其他不符合国家和本市有关规定的非居住房屋，不得改建为保障性租赁住房。 2. 改建项目重点布局在轨道交通沿线、工业产业园区、商业商务集聚区、高校科研院所周边等人口聚集、交通便利、配套完善、需求旺盛的区域，精准对接租赁住房需求，促进职住平衡，引导产城人融合、人地房联动。 3. 改建项目的出租单元建筑面积最大不超过 90 平方米，且 70 平方米以下的占比不低于 80%，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金水平，主要解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。	中性
上海	11 月 23 日	上海市：《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》	1. 加强保障性租赁住房空间规划，重点在新城等人口导入区域、产业园区及周边、轨道交通站点附近布局，强化供需适配，促进产城融合、职住平衡。继续推进利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地、产业园区配套用地、新供应国有建设用地和存量闲置房屋，新建、配建、改建保障性租赁住房。 2. 申请保障性租赁住房，需要同时满足以下两项基本准入条件：一是在本市合法就业、在职工作；二是在	中性

			本市存在住房困难，住房困难的面积标准原则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房建筑面积低于 15 平方米确定。产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，应当优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。	
福建	11 月 29 日	厦门市：《厦门市产业园区利用自有用地建设宿舍型保障性租赁住房实施办法》	1. 对于新批工业用地，双控指标按土地面积占比 15%、（计容）建筑面积占比 30% 的上限设置，其中除宿舍型保障性租赁住房之外的其他行政办公及生活配套服务设施的占比不得超过 7%、15%。对于已批工业用地，经批准将原批准的双控指标按 15%、30% 的上限调整的，增加的部分应当主要用于增加建设宿舍型保障性租赁住房。 2. 利用已批工业用地集中建设宿舍型保障性租赁住房的，可以不改变原批准土地用途和土地使用年限，不补缴土地价款，同时也不再重新约定投资强度、产值、税收等。	中性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

（4）人口人才政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
湖南	11 月 1 日	岳阳市：《岳阳市加快省域副中心城市人才高地建设的若干措施》	1. 对国际顶尖人才、国家级、省级、市级产业领军人才，分别给予 200 万元、150 万元、100 万元和 50 万元安家补贴。 2. 对新引进的产业领军人才及团队给予 500-1000 万元资助；新引进博士研究生可获得最高 33.6 万元的综合补贴；新引进高级技师最高可获 25 万元综合补贴。	宽松性
	11 月 13 日	长沙：湖南自贸试验区长沙片区人才政策 24 条	1. 对于新引进在长沙片区工作的海外人才，按照条件标准，可以给予 6000 元到 5 万元不等的租房和生活补贴。 2. 在长沙片区内创业或工作的 A、B、C、D 类高层次人才，其家庭在长沙行政区域内购买首套自住住房，可贷额度为当前贷款额度计算公式测算额度的 4 倍（即 240 万元）。 3. 对符合相关条件并拥有博士、硕士、本科学位的海外人才，在长首次购房后（在 2021 年 3 月 29 日（含）以后购房，申请人必须是所购房屋权利人，购买该房之前本人、配偶及未成年子女均在长沙市内没有任何商品住房交易记录），可分别申请 6 万元、3 万元、2 万元购房补贴。 4. 对在长沙片区内企业工作的 A、B、C、D 类高层次人才，可安排免费住房，或给予最高每月 5000 元租金补贴，具体来看 A 类 5000 元/月，期限 3 年，B、C、D	宽松性



			类人才分别为 3000 元/月、2000 元/月、1500 元/月，期限为 2 年。	
江苏	11 月 15 日	南京市：《关于集中供应定向人才住房的公告》	1. 筹集了建邺区河西中部碧瑶花园、鼓楼区滨江板块金陵湾小区、栖霞区仙林板块等共计 823 套房源，对人才进行定向供应，未售罄剩余房源，对社会分批公开销售。请符合条件有申购意向的人才，尽快办理人才购房证明。 2. 一个申购人仅可参加其中一个集中供应项目的购房报名，为突显对高层次人才优待，由公证处分批次进行摇号，确定 8 批次选房顺序，A 类人才优先选房，B、C、D、E 等分批次选房。	宽松性
	11 月 29 日	南通市：《关于进一步提升青年和人才友好型城市发展指数的若干政策》	1. 给予创业人才个人 100-500 万元，团队 200-600 万元的创业启动资助，重大顶尖人才项目，可一事一议，不设上限。支持本土人才申报顶尖人才，给予个人最高 500 万元，培养单位最高 200 万元奖励。在强化引才荐才奖励方面，对引进省“双创人才”及以上层次人才的企业、中介机构或者个人给予一次性奖励最高达 50 万元。 2. 提供最高 500 万元的江海英才天使投资，最高 2000 万元的政策性股权投资。设立“江海英才贷”，鼓励商业银行、科技银行为高层次人才创业企业提供最高 1500 万元的贷款；设立“江海英才贷”风险补偿基金，对“三新”项目单笔 600 万元以下的银行贷款给予不超过 70% 的风险补偿。“十四五”期间新建或筹集人才公寓 10 万套，打造 15 个精品人才社区。 3. 建立从大专到博士的综合补贴（生活津贴）体系，三年内给予 500-3000 元/月的综合补贴（生活津贴）。在“江海英才”一卡通定制子女入学、配偶子女落户、人才出入境证件办理、汽车上牌、驾照换领、公积金申领等专属服务基础上，对持卡人才及其配偶的父母给予不超过 5 年的父母养老补贴，每名人才最高可享受 2000 元/月的父母养老补贴。	宽松性
广东	11 月 18 日	深圳市前海开发区：《深圳前海深港现代服务业合作区支持人才发展专项资金管理暂行办法》	围绕国家重点领域、重点产业，加快引进具有国际先进水平的科技领军人才、青年科技人才、卓越工程师，构建以人才价值、社会贡献、创新能力为导向的综合评价体系。对经认定的科技领军人才、青年科技人才，分别给予 324 万元、216 万元人才奖励，分 6 年平均连续发放；对经认定的卓越工程师，给予 36 万元人才奖励，分 3 年平均连续发放。	宽松性
	11 月 24 日	广州市：《关于印发广州市来穗人员积分制服务管理规定实施细则的通知》	1. 积分制的积分指标体系由基础指标、加分指标和减分指标三个部分组成。基础指标由合法稳定住所、合法稳定就业、年龄三个部分组成。加分指标由文化程度、技术能力、创新能力、急需工种或职业资格（职业技能等级）与服务行业、社会服务和公益、纳税情	中性

			况、表彰奖项七个部分组成。减分指标由信用情况、违法违规情况两个部分组成。 2. 来穗人员积分本着自愿申请原则，实行全年动态化受理。申请人登录广州市来穗人员积分制服务管理信息系统填报信息、上传积分材料，提出积分申请。	
上海	11 月 29 日	上海：开放第二批 2021 年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业落户受理工作	开放第二批 2021 年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业落户受理工作，并试点在五个新城和自贸区新片区就业的上海市应届研究生毕业生符合基本条件可直接落户的政策。	宽松性
河南	11 月 30 日	河南省：《关于省直单位高层次人才住房公积金支持政策的通知》	1. 高层次人才在郑州市区购买自住住房提取住房公积金的，可适当延长购房手续的时限；无自住住房且租赁住房的可按实际支付房租金额提取住房公积金。高层次人才住房公积金贷款偿还能力，可按实际工资收入认定，申请住房公积金贷款时适当放宽短期负债限额。 2. 高层次人才住房公积金缴存 6 个月以上(含 6 个月，缴存状态正常)可申请住房公积金贷款，在其他中心缴存的住房公积金可合并计算缴存时间，没有连续缴存的视同正常缴存。高层次人才贷款偿还能力，可按实际工资收入扣除家庭合理消费支出后的剩余金额认定。申请住房公积金贷款时，未结清的信用贷、贷记卡贷款期限 1 至 2 年的短期负债限额由 1 万元放宽到 50 万元。 3. 高层次人才夫妻双方均在省直资金中心缴存 6 个月以上(含 6 个月)，家庭购买郑州市区首套自住住房，最高贷款额度在 80 万元的基础上上浮 50%，最高贷款额度为 120 万元。满足其他贷款条件的高层次人才，最高贷款额度在 60 万元的基础上上浮 50%，最高贷款额度为 90 万元。高层次人才在省直资金中心缴存住房公积金，工作地不在郑州市的，在郑州市区购买自住住房可享受住房公积金支持政策。	宽松性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(5) 市场监管政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
陕西	11 月 1 日	西安市：《西安市住房租赁行业经营服务规范》	1. 从业人员基本要求有：按照住房租赁企业的规定，统一穿着工装；在工作时间应保持站姿端正、表情自然，发式、形象及个人卫生符合住房租赁企业的统一要求和规定；接受住房租赁企业相关的理论培训和西安市住房租赁服务交易平台的实操培训等。从事住房租赁经营管理服务人员需持证上岗。	紧缩性

			2. 从业人员不得发布虚假房源信息；不得以企业名义私自提高租金、额外收取服务费或以个人名义私下成交住房租赁企业的租赁住房；不得在房屋租赁过程中，以威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租户，诱导、哄骗或迫使租客接受服务；不得恶意克扣或者延迟返还租金、押金；不得泄露或者不当使用出租人及租客的信息；不得为不符合租赁条件的房屋提供租赁服务。	
吉林	11月1日	长春市：《关于办理在建建筑物抵押、商品房预售等业务的通知》	1. 允许房地产开发企业在土地使用权或在建建筑物抵押期间办理商品房预售许可证及进行商品房预售。 2. 允许房地产开发企业在取得商品房预售许可证后对未预售商品房进行在建建筑物抵押。 3. 允许房地产开发企业在办理不动产首次登记后对未售的商品房进行抵押权登记。 4. 允许房地产开发企业在限制上市交易的期限届满或抵押权注销后将自留房状态变更为商品房备案状态。	宽松性
四川	11月1日	成都市：《关于进一步明确商品房预售款监管有关事项的通知》	1. 预售商品房项目的监管分户账内资金达到监管额度后，开发企业可申请支取多余部分资金；未达到监管额度但工程形象进度已达到《监管办法》第十六条规定支取节点，且账户内资金已超过该节点留存余额要求的，开发企业也可按节点支取多余部分资金。 2. 预售商品房项目因销售不畅等原因监管分户账内的资金未达到监管额度，且工程形象进度及账户余额不满足《监管办法》第十六条要求，但工程已接近停工状态，急需资金用于工程建设的，预售商品房项目出现重大经营性风险、可能引发重大矛盾纠纷的，预售款按照流程进行例外支取。	紧缩性
	11月8日	绵阳市：《绵阳市存量房交易资金监管办法》	1. 买卖双方办理存量房交易资金监管业务，由监管银行作为第三方，买方将购房款打款到自己在监管银行的账户，卖方过户后，银行将监管资金划转至卖方账户。 2. 存量房交易资金在监管过程中产生的利息，随同交易资金划转至卖方或退回至买方，如果买卖双方有约定的，按监管协议约定划转。 3. 自由成交当事人自愿选择是否进行资金监管，不强制要求监管，资金监管额由交易双方当事人约定，不得高于买卖合同约定的成交总额。通过中介机构成交的交易当事人应选择交易资金全额监管，贷款部分由贷款银行提供监管。	紧缩性
河南	11月2日	郑州市：《关于在全市设立住房租赁示范点的通知》	1. 本批次示范点分五种类型：示范区域、示范社区、示范企业、示范园区、示范项目。 2. 示范区域：高新技术开发区，示范内容为利用国有建设用地建设租赁住房；示范社区：二七区齐礼阎社区，示范内容为成立村集体租赁服务公司，做好房屋	中性



			租赁合同信息采集和网签备案；示范企业：郑州公共住宅建设投资有限公司等租赁公司，内容为选取部分房源对承租人实施“信用租”；示范园区：中原科技城产业园科学谷数字小镇等租赁住房项目，内容为产业园区人才租赁住房保障；示范项目：金水区龙湖冠寓郑州郑汴路店，内容为安置房盘活，管城区龙湖冠寓陇海东路店，内容为商办厂房改建。	
	11月5日	郑州市：《关于遗留经济适用住房项目核价流程的规定》	1. 市住房保障局在纪检部门监督下，依据招标政策规定公开选聘招标代理机构，并由招标代理机构按程序公开选聘一定数量的核价机构，在一定时期内负责对现有需核价的经济适用住房项目进行价格核定。 2. 开发企业应当在经济适用住房项目取得四证（《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，《建筑工程施工许可证》）或项目达到销售（预售或现售）条件30个工作日前，同时分别向市发展改革委、市住房保障局提交书面价格核定申请材料。 3. 开发企业根据销售基准价确定的项目销售价格楼盘表送市住房保障局。经济适用住房销售价格的执行、监督检查，由市场监管局进行监管。	中性
浙江	11月3日	浙江省：《关于在实施城市更新中加强历史文化保护传承防止大拆大建的通知》	1. 严格控制大规模拆除，杜绝运动式、盲目实施城市更新。提倡分类审慎处置既有建筑，推行小规模、渐进式有机更新和微改造，坚持始终把保护放在第一位的原则，不改变社会结构，不破坏人、地和文化的关系，保护城市历史肌理，保护历史文化遗产。 2. 对涉及老街区、老厂区、老建筑的城市更新改造项目，要预先开展历史文化资源调查，组织专家开展评估论证。对具备保护价值的历史文化街区和历史建筑，要依法公布并落实保护措施。未开展调查评估、未完成历史文化街区划定和历史建筑确定工作的区域，不得实施城市更新。	中性
河北	11月8日	石家庄市：《关于调整我市商品房项目预售许可形象进度的公告》	1. 2021年11月8日后出让的房地产开发项目（不包括纳入房地产解遗、烂尾楼、专项整治台账和纳入历史遗留的城中村、旧城改造台账项目），传统建筑预售许可形象进度由设计总层数的三分之一提高至主体封顶。 2. 被动式超低能耗建筑、装配式建筑和中央商务区商品房项目继续按原政策执行。 3. 预售形象进度调整后，涉及预售资金监管等监管措施将相应做出调整。	紧缩性
福建	11月9日	漳州市：《市直管项目商品房预售资金监管实施细则》	1. 预售人在申请商品房预售许可证前，应选择注册在漳州中心城区（芗城区、龙文区、龙海区、长泰区、高新区、台江区）且有固定合法经营网点（取得金融许可证）的商业银行设立监管账户，并与市住建局、	紧缩性



			监管银行三方签订商品房预售资金监管协议书，明确各自的权利和义务并共同遵守。原则上一个预售许可申请只设立一个监管账户。 2. 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。在预售许可证办理后，预售人应第一时间在售楼场所的展示大厅、收费处、主要通道等显眼位置公开监管账户信息及市住建局的监督举报电话，并督促购房人将商品房预售资金缴入监管账户。 3. 商品房买卖合同备案时，监管银行应在网签备案系统中确认“首期购房款由购房人直接缴入监管账户”，网签备案系统对预售人提交的商品房买卖合同备案申请信息自动核验通过后，市房产交易中心给予办理商品房买卖合同备案。	
	11月11日	厦门市：《关于规范和发展厦门市住房租赁市场工作意见》	1. 加强商事主体登记。在厦门市行政区域内从事住房租赁活动的房地产经纪机构、住房租赁企业、网络信息平台 and 转租住房 10 套（间）以上的单位或个人，应依法办理市场主体登记，登记经营范围应注明“住房租赁”、“房地产经纪”。 2. 规范房源信息发布。网络信息平台应履行信息发布管理主体责任，核验发布主体的经营资格、从业人员的身份信息、房源必要信息，不得允许被列入经营异常名录或严重违法失信名单等机构及其从业人员发布租赁房源信息。 3. 防范租赁金融风险。采取“高进低出”“长租短付”经营模式的住房租赁企业应在银行设立办理租赁资金监管账户，将租金、押金等纳入监管账户。 4. 合理制定租金价格。住房租赁企业和个人应合理制定租金价格。住房管理部门应完善租赁住房租金参考价定期发布机制，引导稳定市场租金水平。 5. 加大住房租赁金融支持。鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向从事租赁住房建设及经营的企业提供金融支持；鼓励金融机构按照依法合规原则，向符合条件的租赁住房出租人、承租人提供融资支持和金融服务。支持符合条件的租赁住房建设及经营企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具，多渠道筹集资金；支持住房租赁建设及经营企业发行房地产信托投资基金（REITs），盘活存量资产，拓宽资金来源。	紧缩性
	11月17日	厦门市：《关于印发厦门市持续整治规范房地产市场秩序工作方案的通知》	整治重点主要包括： 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。	紧缩性



			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；协助购房人非法规避房屋交易税费等。 3. 住房租赁。未办理基础信息登记，并推送开业信息；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”等高风险经营行为；未按规定办理租金监管。 4. 物业服务。物业服务企业未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务；物业服务企业超出合同约定或公示收费项目标准收取费用；物业服务企业擅自利用业主共有部分开展经营活动，侵占、挪用业主共有部分经营收益；物业服务合同依法解除或者终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目等。	
辽宁	11月10日	辽宁省：《关于印发辽宁省持续整治规范房地产市场秩序行动方案的通知》	整治重点主要包括： 1. 房地产开发领域。未依法依规取得土地即开工建设；违反国有建设用地使用权出让合同约定的土地开发建设与利用的规划条件、容积率等要求开发建设；未按期动工开发建设或中止开发建设导致住宅项目用地构成闲置土地；未按合同约定足额缴纳国有建设用地使用权出让价款等。 2. 房屋买卖领域。发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；以学区房等名义炒作房价；对规划或建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传等。 3. 住房租赁领域。未办理市场主体登记，或取得营业执照但未向住房城乡建设部门备案即开展经营活动；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；房屋租赁合同不办理网签备案等。 4. 物业服务领域。超出合同约定或公示收费项目标准收取费用；擅自利用业主共有部分开展经营活动，侵占、挪用业主共有部分经营收益；未按规定公示物业服务收费项目标准、业主共有部分的经营与收益情况、维修资金使用情况等相关信息等。	紧缩性
广东	11月12日	深圳市：《关于实施住房租赁税收优惠政策有关事项的公告》	1. 住房租赁企业，即“按规定向住房城乡建设部门进行开业报告或者备案的从事住房租赁经营业务的企业”，是指在深圳市住房租赁监管服务平台办理了机构备案（含住房租赁资金专用账户信息备案）、经营范围包含“住房租赁”业务的企业。 2. 专业化规模化住房租赁企业，是指在我市持有或者经营租赁住房1000套（间）及以上或者建筑面积3万	宽松性



			平方米及以上的住房租赁企业。	
	11 月 19 日	广州市：《广州市房屋交易监督管理办法》	1. 房地产开发企业申请商品房预售许可证，应当提交商品房预售方案，其中包括项目基本情况，项目和配套公共服务设施的开发建设时序、进度和竣工验收交付使用时间，配套公共服务设施是否移交政府，以及项目销售计划、销售方式、销售价目表、预售款专用账户设立情况、建筑工程设计总平面图等主要内容。 2. 房地产开发企业应当按照相关规定合理确定商品房销售价格，并接受住房城乡建设主管部门的指导。此外，房地产开发企业及其委托的代理销售企业销售商品房，销售价格不得超过销售价目表价格，不得以装修款等其他名义变相涨价。此外，未取得商品房预售许可证的商品房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得向买受人收取或者变相收取诚意金、订金、定金等费用。 3. 如有下列情形将会进行处罚，比如，未取得商品房预售许可证的商品房项目，发布商品房预售广告；商品房预售广告未载明商品房预售许可证的编号和发证机关；商品房销售广告、宣传资料中的项目名称、房屋用途等，与商品房预售许可证或者所有权登记信息记载内容不一致。	紧缩性
	11 月 23 日	广州市：《关于印发广州市发展住房租赁市场奖补实施办法的通知》	1. 利用集体、国有建设用地建设租赁住房的，补贴总金额不超过建安成本、工程建设其他费用、装饰装修费用总和的 30%，具体标准为：建设普通租赁住房的，按建筑面积 1150 元/平方米给予补贴；建设集体宿舍型租赁住房的，按建筑面积 1200 元/平方米给予补贴。 2. 商业、办公、工业、酒店用房等非住宅，经批准改造为租赁住房的，按以下标准给予补贴：改造为普通租赁住房的，按建筑面积 500 元/平方米给予补贴；改造为集体宿舍型租赁住房的，按建筑面积 550 元/平方米给予补贴。 3. 城中村租赁住房品质化提升、建筑面积合计不少于 2000 平方米且相对集中的项目，按建筑面积 300 元/平方米给予补贴。建筑面积以证载面积为准；无证载面积的，以专业测绘机构确认的实测建筑面积为准，但给予补贴的建筑面积每个宅基地证依法不超过 280 平方米。	宽松性
广西	11 月 18 日	南宁市：《关于印发规范南宁市房地产开发项目专有产权车位、车库出售管理的通知》	1. 房地产开发项目建筑区划内的车位，应当首先满足该项目业主的需要，车位不得出售给该项目物业买受人以外的单位和个人。 2. 房地产开发企业首次办理商品房预售许可时，应当在销售现场公示该项目商品房预售方案，方案中应当包含车位规划配置情况。 3. 房地产开发项目车位的买卖合同中应当注明物业	紧缩性



			买受人已经购买该项目房屋的具体房号及不动产权证书号或者商品房买卖合同登记备案证明编号。 4. 房地产开发企业取得车位预售许可后，应当在房地产开发项目销售现场公示车位规划配置情况。自公示之日起3个月内，一套房屋可相应购买该项目1个车位；3个月后向该项目物业买受人放开预售限制，并在放开预售限制10日前进行公告，一套房屋最多可购买该项目3个车位。	
青海	11月22日	西宁市：《关于严禁炒作“学区房”有关问题的通知》	各单位对外发布的房产信息必须符合党和国家方针政策，符合法律法规要求，符合西宁市房地产市场调控政策，不得以学区房名义发布房产信息，炒作房价。房地产经纪机构不得在网站媒体、经营场所（门店）以学区房名义挂牌二手房，不得发布涉及“学区”“学位”等炒作学区概念的房源信息。	紧缩性
山东	11月25日	青岛市：《关于印发青岛市公租房运营管理服务规范的通知》	1. 运营管理服务主要包括房屋接管、办理入住、资金管理、合同续签、房屋使用、维修养护、退租管理、安全管理、综合管理、档案管理等内容。 2. 运营单位应建立健全运营管理服务制度，主要包括：房屋巡查、房屋维修、租金收缴、绩效考核、资金管理、房屋安全管理、投诉处理、档案管理等各项工作制度。运营单位制定的各项工作制度须同时报市、区住房保障部门备案。	紧缩性
天津	11月30日	天津市：《关于规范直管公产房屋管理有关工作的通知》	1. 严格控制直管公产住宅分户。自本通知施行之日起，对直管公产住宅不再进行分户。本通知施行之日前，人民法院已出具的生效离婚判决书、离婚调解书或者经民政局备案的协议离婚书（以离婚登记日期为准）明确进行分户的，可仍根据上述文书办理分户。 2. 鼓励直管公产住宅进行并户。自本通知施行之日起，成套伙用直管公产住宅中，有两个或两个以上直管公产住宅房屋租赁合同，且承租人为同一人或者与其配偶分别承租的，在申请转让房屋使用权时，应当先并户再转让使用权。	紧缩性
	11月30日	天津市：制定3年行动计划整治规范房地产市场秩序	1. 在房地产开发方面，重点整治房地产开发企业未依法依规取得土地、规划、建设等手续开工建设的问题；未按照建设工程规划许可证内容实施建设的行为；未按房屋买卖合同约定如期交付；房地产开发企业未组织督促参建单位对房屋渗漏、开裂、空鼓等住宅工程质量常见问题进行有效治理等问题。 2. 在房屋买卖方面，重点整治发布虚假房源信息、诱骗群众购房；未在销售现场公示商品房销售许可证、商品房买卖合同示范文本、商品房销售管理办法、城市商品房预售管理办法、全部准售房源等有关信息；违反我市限购政策向不具备购房资格人员销售商品住房；在取得商品房销售许可前，以认购、认筹、预定、	紧缩性



			排卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预定款、诚意金、房款等预付款等问题。 3. 在住房租赁方面，重点整治住房租赁企业开展业务前未通过监管服务平台推送开业报告，开通住房租赁监管服务平台网签备案功能；未按规定通过监管服务平台如实完整报送相关租赁信息；对外发布的房源信息未通过监管服务平台进行房源核验并取得核验码；存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为等问题。 4. 在物业服务方面，重点整治开发建设单位未在售房时，向购房人明示前期物业服务合同和临时管理规约，并组织购房人予以书面确认；物业公司未按规定公示物业服务收费项目标准、业主共有部分的经营与收益情况、维修资金使用情况相关信息；超出物业服务合同约定或公式收费项目标准收取费用等问题。	
--	--	--	--	--

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(6) 其他政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
山东	11月12日	山东省：《关于印发山东省深入推进新型城镇化三年行动方案（2021—2023年）的通知》	1. 加快发展保障性租赁住房。统筹实物保障和租赁补贴方式，合理扩大小户型、低租金的保障性租赁住房供给，新就业无房职工阶段性住房租赁补贴最低标准不低于300元/月，累计发放时限不超36个月。将符合条件的人才住房建设项目纳入省级重点项目，探索发展面向高层次人才共有产权住房。支持济南、青岛市深化住房租赁市场建设试点。 2. 促进城乡人口自由流动。推进户口、居民身份证办理“无纸化”“免填单”，实现全省“通迁、通办”。以大学生、进城务工人员、退役军人、农业科技人才等为重点，鼓励返乡入乡人员创新创业。全面建立城市医生、教师、科技文化人员等定期服务乡村机制。 3. 提升核心城市和节点城市功能。创新济青联动发展机制，加快济淄、济泰、青潍、烟威等同城化，沿济青通道打造具有全国影响力的科技创新、高端制造、现代服务轴带，形成以济南、青岛市为中心，分别覆盖2000万人口的“1小时交通圈”。	宽松性
广东	11月12日	东莞市：《东莞市城市更新市属企业土地整备开发操作规范（试行）》	1. 以下涉及不同权益整合的连片改造项目可采用市属企业土地整备开发进行更新改造：更新单元需引入改造主体实施连片“工改工”、产城融合改造、旧村改造项目；因反哺连片“工改工”而实施的“工改居商”项目；经市政府批准同意的项目。 2. 市属土地整备开发公司选择以下其中一种方式设立项目公司，负责开展土地整备工作：市属土地整备开	中性

			发公司成立全资项目公司；市属土地整备开发公司与更新基金、镇街、村组集体、土地权益人、其他市属企业中一方或多方共同成立市属国有资本控股的项目公司。	
上海	11月15日	上海市：《关于缴纳2021年度个人住房房产税有关事项的提示》	1. 税款从纳税人取得应税住房产权的次月起计算，按年计征，不足一年的按月计算应纳税额。 2. 凡在2021年之前取得产权的应税住房，2021年应缴纳税款为认定通知书中确定的年应纳税额；凡在2021年1月至11月期间取得产权的应税住房，2021年应缴纳税款按以下公式计算：当年度应纳税款=年应纳税额÷12个月×当年度应纳税月份数。	中性
江苏	11月18日	无锡市：《无锡市市区“十四五”城镇住房发展规划》	1. 进一步完善房地产市场长效机制，“十四五”期间，新房、二手房成交均价年波动幅度控制在合理区间，至2025年实现房价涨幅与居民收入增长相适应。 2. 进一步优化住房供应体系，“十四五”期间，市区计划新增各类住房供应约39.3万套，其中新增城镇商品住宅35万套左右，城镇人均住房面积提升至50.2平方米。 3. 加大保障性租赁住房供应，重点解决新市民、新就业大学生、外来务工人员等群体的住房问题，约增加保障性租赁住房100万平方米左右。 4. 进一步推动住宅建筑产业现代化，新建成品住房比率达到60%以上，其中市区住房建设装配化率达到50%以上。	中性
陕西	11月22日	西安市：《关于推行购房人自行申请办理商品房所有权转移登记的公告》	1. 开发企业申请办理商品房所有权首次登记时，应当同时向登记机构提交办理商品房所有权转移登记的申请书和承诺书。 2. 商品房所有权首次登记时开发企业已提交转移登记申请的项目，购房人可委托开发企业代为申请办理商品房所有权转移登记，也可由购房人自行申请办理。 3. 购房人自行申请办理商品房所有权转移登记时，应向登记机构提交不动产登记申请书、身份证明材料、经网签备案的商品房买卖合同、完税凭证。	中性
	11月23日	西安市：《西安市城市更新办法》	1. 实施城市更新，应当采取“留改拆”并举、保留利用提升为主的方式。对用地效率低、人居环境差、管理服务机制不健全等区域，采取局部修缮加固、功能转换、质量提升、建筑节能改造、环境综合整治、完善基础设施配套和公共服务设施等方式进行整治提升；对存在重大安全隐患，现有土地用途、产业结构、建筑物使用功能明显不符合经济社会发展要求，严重影响城市规划实施的区域，可以依法按照新的规划和用地条件进行建设。 2. 城市更新工作应当科学确定产业定位和发展方向，推进产业聚集化和现代服务业发展，促进产业结构调	中性



			整和转型升级。	
北京	11 月 22 日	北京市：《关于报送 2022 年房地产投资计划的通知》	2022 年房地产投资计划安排重点是城市副中心、平原新城、新首钢地区，以及“三城一区”、大兴国际机场临空经济区等重点区域，人口疏解对接安置房、棚户区改造安置房、公共租赁住房、集体租赁住房等保障性住房项目，共有产权住房项目等重点领域，适度安排“高品质”住宅开发项目，以及市、区政府确定的重点开发项目。	中性
	11 月 26 日	北京市：《北京市“十四五”时期老龄事业发展规划》	1. 健全以居家为基础、社区为依托、机构充分发展、医养有机结合的多层次养老服务体系，满足老年人多层次、多样化的养老服务需求。加强社区养老服务与社区综合服务设施的整合利用，推进区域养老服务联合体建设。统筹辖区内养老服务机构、养老照料中心、敬老院、社区养老服务驿站、养老家庭照护床位，重点推进就近养老服务设施建设。推动应建未建空白区域街道乡镇就近养老服务设施建设，加快解决养老服务设施配置不足问题。 2. 促进养老服务业与教育培训、健康、体育、文化、旅游、家政等幸福产业融合发展。培育以老年健康、养老服务为主要内容的旅游项目和产品，打造一批老年健康旅游基地。加大对提供居家养老服务的家政企业的扶持力度，积极支持家政服务网点建设项目和家政行业规范化发展项目。探索“物业服务+养老服务”模式，引导和规范养老地产良性发展。丰富养老信托和其他资产管理产品等适老性金融产品和服务。	中性
四川	11 月 23 日	成都市：《关于精准应对疫情冲击全力实现年度目标的通知》	1. 总体保持城建投资力度不减、投资规模不减，谋划 192 个引领性、带动性、补短板的重大城建项目，先行开展项目资金平衡、控规调整、征地拆迁等前期工作，确保项目顺利落地实施。 2. 强化并联审批，统一市区两级办事流程，实行价格指导、预售许可、开盘销售等全流程限时办结，将总体审批时限压缩三分之一以上。 3. 建立房地产项目上市调度机制，全面梳理年内可达到预售条件的房地产项目，建立清单逐一进行服务指导，对在土地出让合同约定的销售时限内提前上市的项目予以信用激励。 4. 企业信用等级为 A 级及以上的，可使用外地银行保函替代相应下浮的监管额度。在项目主体结构工程完成四分之三以及主体结构封顶两个节点，监管额度内预售资金支取比例上限分别提高 5%；项目并联竣工验收备案后，监管额度内预售资金支取比例可达到 95%。 5. 协调金融机构增加房地产信贷投放额度，加快发放速度，保障房地产企业和刚需购房人群的合理资金需求，给予重点企业开发贷款展期、降息。	宽松性

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 11 月地方出台房地产调控政策 47 条，较上月略有增加。其中，宽松性政策 15 条，紧缩性政策 16 条，中性政策 16 条。宽松性政策与紧缩性政策数量基本持平，中性政策占比明显提高，主要是多地发布加快发展保障性租赁住房类政策。房地产市场调控进入相持期。

单位：次

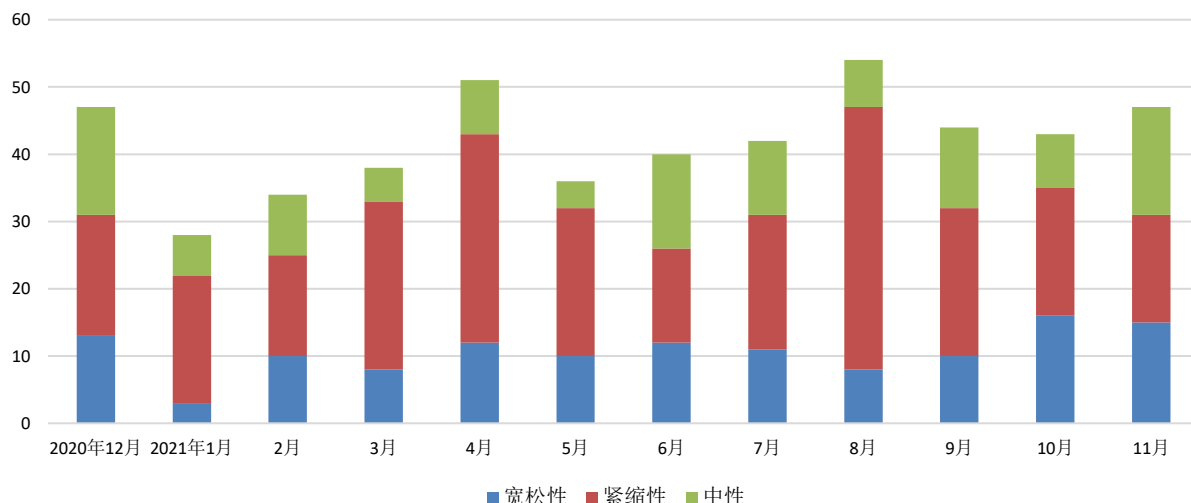


图2 近一年地方楼市调控政策调性变化

数据来源：中房研协整理

具体来看，紧缩性调控主要集中在房企资金监管、房地产市场秩序整治等行业监管上。典型代表有：西宁市严禁利用学区房概念炒作房价；西安市发布租赁行业行为规范，对从业人员、行为规范等提出具体要求；东莞、漳州、绵阳、广州等多地进一步明确商品房预售资金或交易过程监管；辽宁、天津、厦门等多地持续开展整治规范房地产市场秩序的专项行动等。此外，三亚市进一步完善二手房交易价格参考机制，厦门市加强新建商品房销售管理，石家庄上调传统建筑预售许可申请条件等，对地方楼市也起着不同程度的抑制作用。

宽松性调控主要集中人口人才政策上。典型代表有：岳阳市提出省域副中心人才高地，对符合条件的人才最高给予 200 万安家补贴；长沙发布自贸实验区人才新政 24 条，明确符合条件的高层次人才可安排免费住房，购房住房公积金贷款最高可申请 240 万；南通市提出“十四五”期间新建或筹集人才公寓 10 万套，打造 15 个精品人才社区，建立从大专到博士的综合补贴（生活津贴）体系等；上海开放第二批 2021 年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业落户受理工作，并试点在五个新城和自贸区新片区就业的上海市应届研究生毕业生符合基本条件可直接落户；河南提出高层次人才夫妻双方均在省直资金中心缴存 6 个月以上（含 6 个月），家庭购买郑州市区首套自住住房，最高贷款额度在 80 万元的基础上上浮 50%，最高贷款额度为 120 万元，高层次人才在郑州市区购买自住住房提取住房公积金的，可适当延长购房手续的时限等。此外，深圳、广州等地出台发展租赁住房财税支持性政策，利好地方住房

租赁市场的发展。

四、11 月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
11 月 9 日	银行间市场交易商协会召开房企代表座谈会	中国银行间市场交易商协会举行房企代表座谈会，据参会人士透露，具部分房企有计划近期在银行间市场注册发行债务融资工具。
11 月 12 日	人民银行：党委召开会议 认真传达学习党的十九届六中全会精神	1. 坚持稳健的货币政策，做好跨周期设计，统筹考虑今明两年政策衔接，更好支持消费投资恢复，抑制价格过快上涨，促进经济社会高质量发展；继续稳妥有序处置高风险金融机构，压实各方责任，牢牢守住不发生系统性风险的底线。 2. 提升金融服务保障和金融消费者权益保护水平，坚决遏制金融服务业领域的垄断和资本无序扩张，维护房地产市场平稳健康发展。
11 月 12 日	银保监会：召开党委（扩大）会议 传达学习贯彻党的十九届六中全会精神	1. 要毫不松懈地防范化解金融风险，平衡好稳增长和防风险的关系，坚决守住不发生系统性金融风险底线。 2. 稳地价、稳房价、稳预期，遏制房地产金融化泡沫化倾向，健全房地产调控长效机制，促进房地产业稳定健康发展。
11 月 16 日	李克强出席世界经济论坛全球企业家特别对话会	1. 稳定宏观经济运行，坚持不搞“大水漫灌”，继续面向市场主体需求制定实施宏观政策，适时出台实施更大力度的组合式减税降费举措，深化放管服改革，更大激发市场主体活力和发展内生动力，帮助市场主体特别是量大面广的中小微企业渡过难关。 2. 按照立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局、推动高质量发展的要求，加强跨周期调节，确保经济运行在合理区间，行稳致远。
11 月 19 日	中国人民银行发布 2021 年第三季度中国货币政策执行报告	1. 目前房地产市场风险总体可控，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。总的来看，既要坚定信心，又要正视困难，将改革和调控、短期和长期、内部均衡和外部均衡结合起来，集中精力办好自己的事，努力实现高质量发展。 2. 牢牢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，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，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，维护住房消费者的合法权益。
11 月 19 日	李克强主持召开经济形势专家企业家座谈会	1. 当前国内外形势依然复杂严峻，我国经济出现新的下行压力，要在高基数上继续保持平稳运行面临很多挑战。要按照立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局、推动高质量发展的要求，继续做好常态化疫情防控，强化“六稳”“六保”特别是保就业保民生保市场主体，增强宏观政策的前瞻性针对性，推进改革开放，做好跨周期调节，推动经济爬坡过坎，保持经济运行在合理区间和就业大局稳定。 2. 宏观政策要继续围绕市场主体展开。在延续制度性减税、落实已定缓税政策的同时，研究采取新的组合式、阶段性减税降费措施，完善研发费用加计扣除、增值税留抵退税等政策，支持制造业企业、中小微企业和个体工商户纾困解难和创新升级。
11 月 22 日	李克强在上海主持召开部分地方政府主要	1. 按照立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局、推动高质量发展的要求，强化“六稳”“六保”特别是保就业保民生保市场主体，落实好岁末



	负责人座谈会	年初筹划的跨周期调节举措，加强能源、电力保障，推进改革开放，推进工业化城镇化进程，继续做好常态化疫情防控，防范化解风险，推动经济在爬坡过坎中持续健康发展。 2. 地方和有关部门要为主体生存与发展创造良好环境，在出台相关经济政策措施时，一定要从实际出发，实事求是，避免采取运动式、冒进式、一刀切措施。
11月24日	国务院副总理刘鹤在人民日报发文：《必须实现高质量发展》	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，着力稳地价、稳房价、稳预期，落实好房地产市场长效机制，顺应居民高品质住房需求，更好解决居民住房问题，促进房地产行业平稳健康发展和良性循环。

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

11月19日，国务院总理李克强在主持经济形势专家企业家座谈会时指出，当前国内外形势依然复杂严峻，我国经济出现新的下行压力，要在高基数上继续保持平稳运行面临很多挑战。要做好“六稳”“六保”工作，增强宏观政策的前瞻性针对性，在延续制度性减税、落实已定缓税政策的同时，研究采取新的组合式、阶段性减税降费措施。央行2021年第三季度货币政策执行报告提出，下一步，要继续综合施策，积极稳妥应对发达经济体货币政策调整，稳健的货币政策增强自主性，坚持稳字当头。从市场流动性来看，11月市场净回笼资金5000亿元，且受MLF到期、地方债发行提速等影响，11月下旬资金面呈现边际收紧。12月、1月分别有9500亿元、5000亿元MLF到期，流动性存在一定压力。12月6日，央行发布降准公告，决定于12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，释放基础货币约1.2万亿元，将有效缓冲MLF到期和经济下行压力，保障市场流动性合理充裕，稳健的货币政策导向不变。

在房地产方面，“房住不炒”的调控基调不改，楼市维稳的信号更加明确。12月6日中央政治局会议明确提出，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环，这意味着房地产市场调控或将重点围绕刚需和改善型购房需求迎来边际宽松，其中可能牵涉土地政策、金融政策、购房政策等多方面政策调整。

2. 地方层面

在中央持续释放楼市“维稳”信号引导下，11月地方出台紧缩性调控政策和宽松性调控政策数量已基本持平，且紧缩性调控主要围绕房企资金监管、房地产市场秩序整顿等行业监管展开，未出现城市出台“限购、限售、限贷”加码政策，地方房地产调控手段渐趋温和。

随着12月6日中央政治局会议定调支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环，叠加年关将至，返乡置业潮即将来临，地方或将适当加快研究出台支持刚需购房类政策，房地产政策面有望继续改善。但“房住不炒”依旧是调控主基调，政策调整倾向局部微调，短期内对市场的改善作用仍相对有限。尤其在无实质性宽松政策落地、市场信心未得到充分修复的情

况下，房地产市场仍面临一定的下行压力。

执笔：王铮嵘

中房研协 测评研究中心 研究员

附件：2021 年 11 月全国房地产政策原文链接



11月政策原文链
接.xls