

【总第 48 期】【政策报第 28 期】（2021 年 12 月号）

全国房地产政策变动监测报告

一、本月楼市政策聚焦：中央定调支持合理住房需求，地方政策环境边际改善

12 月，房地产政策环境边际改善。中央层面，中共中央政治局会议和中央经济工作会议重磅定调，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。央行、银保监会发声，支持优质房企兼并困难房企优质项目，支持首套房、改善型住房贷款需求等，房地产维稳导向进一步明确。

地方层面，本月地方出台房地产调控政策条数较上月小幅增加。其中，紧缩性政策占比继续下降，且宽松性政策数量年内首次超过紧缩性政策，地方房地产政策环境持续改善。从地区来看，出台宽松性政策的城市多为前期房地产市场交易下滑幅度较大或库存去化周期较长的二三线城市，重点一二线城市房地产调控依旧偏紧。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，宽松性政策则主要围绕购房补贴、公积金贷款支持、人才安居等展开。本期报告主要对 12 月房地产行业政策进行梳理，并作解析。

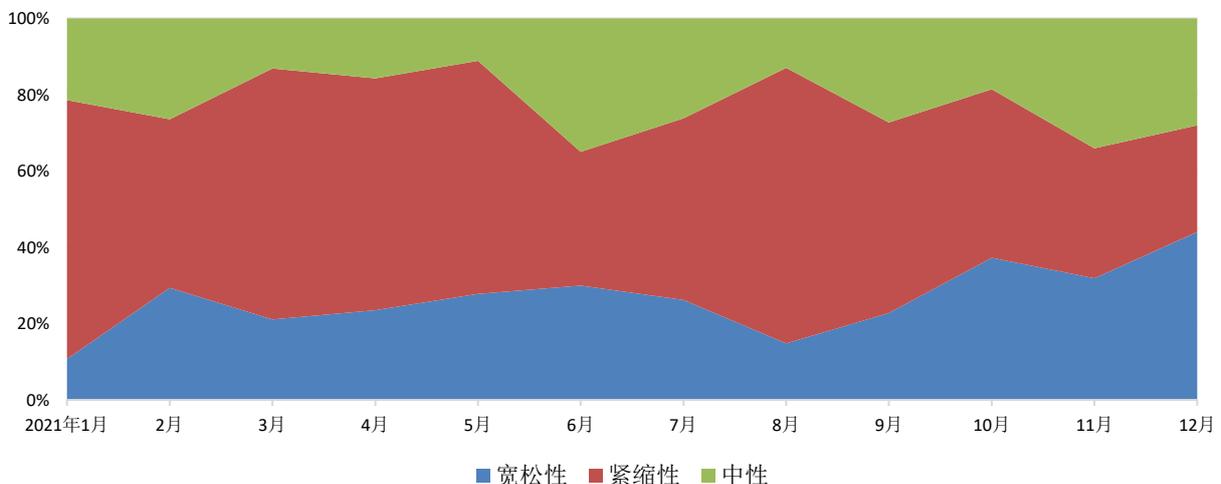


图 1 2021 年地方房地产调控政策走向

数据来源：中房研协整理

二、中央政策：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

1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点	政策调性
12月6日	央行	于2021年12月15日下调金融机构存款准备金率	<p>1. 为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，中国人民银行决定于2021年12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.4%。</p> <p>2. 将继续实施稳健的货币政策，坚持稳字当头，不搞大水漫灌，兼顾内外平衡，保持流动性合理充裕，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，加强跨周期调节，统筹做好今明两年宏观政策衔接。</p>	宽松性
12月6日	中共中央	中共中央政治局会议	<p>1. 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。</p> <p>2. 宏观政策要稳健有效，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。积极的财政政策要提升效能，更加注重精准、可持续。稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕。</p>	宽松性
12月8日—12月10日	中共中央	中央经济工作会议	<p>要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，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，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。</p>	宽松性
12月9日	央行	上调金融机构外汇存款准备金率	<p>自2021年12月15日起，上调金融机构外汇存款准备金率2个百分点，即外汇存款准备金率由现行的7%提高到9%。</p>	中性
12月19日	最高人民法院	《关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》	<p>1. 人民法院组织的司法拍卖房产活动，受房产所在地限购政策约束的竞买人申请参与竞拍的，人民法院不予准许。</p> <p>2. 人民法院在司法拍卖房产成交后、向买受人出具成交裁定书前，应当审核买受人提交的自其申请参与竞拍到成交裁定书出具时具备购房资格的证明材料；经审核买受人不符合持续具备购房资格条件，买受人请求出具拍卖成交裁定书的，人民法院不予准许。</p>	紧缩性
12月20日	央行、银保	《关于做好重点房地	<p>1. 要求银行业金融机构按照依法合规、风险可控、</p>	宽松性

	监会	产企业风险处置项目 并购金融服务的通 知》	商业可持续的原则，稳妥有序开展房地产项目并购 贷款业务，重点支持优质的房地产企业兼并收购出 险和困难的大型房地产企业的优质项目。 2. 加大债券融资的支持力度。支持优质房地产企业 在银行间市场注册发行债务融资工具，募集资金用 于重点房地产企业风险处置项目的兼并收购。鼓励 银行业金融机构积极为并购企业发行债务融资工具 提供服务，提高发行效率。鼓励银行业金融机构投 资并购债券、并购票据等债务融资工具。	
12月20日	央行	2021年12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	2021年12月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期LPR为3.8%，5年期以上LPR为4.65%。以上 LPR在下一发布LPR之前有效。	宽松性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

2. 政策小结

本月货币政策延续稳健。一方面，为更好地支持实体经济，满足市场主体需求，12月15日，央行下调金融机构存款准备金0.5个百分点，释放长期资金约1.2万亿元。12月逆回购投放量共8800亿元，逆回购操作净投放2000亿元，与前期净回笼相比净投放量边际增加。另一方面，MLF利率和5年期以上LPR保持不变，1年期LPR较上期小幅下调5个基点，这主要与7月和12月两次全面降准对银行降低成本效果明显有关。

在房地产调控方面，楼市维稳信号进一步明确。本月中央政治局会议和中央经济工作会议两次重要会议均明确提出，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。央行、银保监会联合发文，要求银行业金融机构稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目。住建部部长王蒙徽表示，明年住建部将重点抓好八个方面的工作，其中就包括稳妥实施房地产长效机制，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，更好满足群众的住房刚性需求和改善性需求等。

三、 地方政策：宽松性政策年内首超紧缩性政策，政策环境持续改善

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
河南	12月2日	洛阳市：《关于进一步加强城市区经济适用住房上市交易管理的意见》	1. 经济适用住房购买不满5年的，不得直接上市交易或取得完全产权。如购房人因特殊原因确需出售，由政府按原出售价格扣除折旧费后回购。回购住房用于向符合经济适用住房购买条件的家庭出售。 2. 城市区经济适用住房上市交易或取得完全产权土地	紧缩性

			出让金补缴标准为交易当年基准地价的 20%。	
陕西	12月7日	西安市:《关于调整限价商品房上市交易有关条款的通知》	现将限价商品房上市交易有关规定调整为:“限价商品房自购买合同网签备案之日起5年内,不得上市交易、不得购买其它住房。网签备案满5年,可购买其它住房。网签备案满5年且取得《不动产权证书》上市交易的,按普通商品房交易相关规定办理。网签备案未满5年,因特殊原因确需转让的,经市住房保障部门批准,按照原购买价格并考虑折旧和物价水平等因素回购,继续作为限价商品房使用。”	宽松性
广西	12月10日	桂林市:《关于印发桂林市加大重点行业扶持力度冲刺四季度经济工作若干奖励措施的通知》	1. 对2021年12月1日至12月31日,对五城区单个楼盘销售面积3000平方米以上的进行排序,排第1位的,发放30万元消费券;排第2位的,发放20万元消费券;排第3位的,发放10万元消费券。 2. 2021年12月1日至2021年12月31日期间,在桂林市象山区、秀峰区、叠彩区、七星区、雁山区购买新建商品房(含住宅、商业、办公)的,按成交合同额的1%发放消费券补贴购房者(全额抵扣券,可于领券之日起至2022年3月31日前,在本地商贸企业购买百货、家电、车辆等)。	宽松性
湖南	12月10日	衡阳市:《衡阳市城区新建商品住房和地下车位财政购房补贴实施方案》	1. 对2021年12月1日—2022年1月31日期间购买新建商品住房的,补贴所交契税的50%。 2. 对2022年2月1日—3月31日期间购买新建商品住房的,补贴所交契税的30%。 3. 对2022年4月1日—5月31日期间购买新建商品住房的,补贴所交契税的15%。 4. 对2021年12月1日—2022年5月31日期间购买地下车位的,补贴所交契税的80%。	宽松性
浙江	12月12日	金华市武义县:《武义县民营工业企业新居民购房券实施意见(试行)》	政策适用于上一年度武义县纳税双百民营制造类工业企业的外来员工在2022年1月1日至12月31日期间购买县域内首套商品住房可享受一定标准购房补贴。购房补贴补助额度为3万元。下一年度补助额度视市场情况浮动,具体标准在每年初公布的实施细则中明确。	宽松性
黑龙江	12月20日	黑龙江省:住建厅召开全省房地产业经济运行调度会议	1. 要多措并举促销。要在满足本地居民购房的刚性需求和改善性需求方面想办法、促销售、见实效,积极组织协会、商会服务房企,为房企搭建平台,开展“线上”、“域内外”商品房促销活动。 2. 要落实优惠政策。要落实各类购房补贴优惠政策,有效激发群众购房需求,释放消费潜能。 3. 要积极引导市场预期。要加强舆论引导,增强房地产消费意愿,提振市场信心。	宽松性
吉林	12月20日	吉林省:鼓励各市县开展购房补贴和贷款贴息,支持农民进城	鼓励和引导各市县开展购房补贴和贷款贴息工作,支持农民进城购房;长春市落实好重点高校毕业生安家费以及国家级领军人才购房补贴政策,提高进城农民	宽松性

		城购房	购房补贴标准，有关支持政策有效期延长至 2022 年 6 月 30 日。	
海南	12 月 23 日	海南省：《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》	<p>1. 本省户籍居民家庭或者引进人才同时符合以下条件的，可以申请购买一套安居房：在本省城镇无住房和无购房记录，或者家庭人均住房建筑面积低于所在市、县、自治县上一年度城镇居民家庭人均住房建筑面积；本省户籍居民家庭成员至少一人或者引进人才已在海南连续两年缴纳城镇职工基本养老保险或者个人所得税，且每年在海南实际居住时间不少于一百八十三天；省和市、县、自治县人民政府规定的其他条件。</p> <p>2. 安居房实行现房销售制度，其每平方米销售均价按照项目所在市、县、自治县上一年度城镇居民家庭房价收入比不超过十倍确定，或者不得高于所在市、县、自治县上一年度市场化商品住房销售均价的百分之六十，具体价格由市、县、自治县人民政府结合当地市场化商品住房均价、居民家庭收入等因素确定。</p> <p>3. 安居房自签订购房合同之日起满十年的，可以上市交易，购房人和政府按照产权份额获得出售住房总价款的相应部分。省人民政府可以根据法律法规和国家政策对政府持有的安居房产权份额的处置适时作出规定。</p>	紧缩性
福建	12 月 31 日	福州市：《关于优化调整人才限价商品住房销售和管理办法的通知》	<p>1. 2022 年起销售的人才限价商品房项目，取消按照家庭人口购买对应户型面积的规定。</p> <p>2. 将人才限价商品住房上市交易限制期从 10 年调整为 5 年。</p> <p>3. 取消人才限价商品住房保障家庭购买普通商品住房的约束机制。</p>	宽松性

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
吉林	12 月 3 日	长春市：《关于加强住房公积金个人住房贷款借款人信用状况审查的通知》	自 2022 年 1 月 1 日起，对申请住房公积金个人住房贷款的主借款人和共同借款人，严格审查个人信用状况，有信用不良记录的，不予贷款或限制贷款。	紧缩性
山西	12 月 6 日	太原市：《关于完善住房公积金贷款保证的通知》	不再向房地产开发企业收取公积金贷款保证金，对与公积金中心合作的开发项目，房地产开发企业可申请在预售资金监管协议中增加“代偿公积金逾期贷款”内容。不再收取购房人公积金贷款保证金。	宽松性
甘肃	12 月 7 日	兰州市：与太原等八城市建立住房公积金异地互认互贷机	兰州住房公积金中心与太原、呼和浩特、济南、郑州、西安、西宁、银川的住房公积金中心共同签署了黄河流域城市住房公积金高质量发展战略合作协议，实现	宽松性

		制	跨区域信用、房产交易、不动产登记、婚姻、户籍等信息协助核对，建立互认互贷机制，实现城市间全国住房公积金数据信息互认，推动申请异地贷款的职工与所在地贷款职工享有同等权益，实现合作区内“一网通办”。	
北京	12月21日	北京市：《关于优化住房公积金个人住房贷款服务的十条具体措施》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 压缩审核时限，资料齐全的申请，由公积金中心负责的初审、复审和面签3个审核环节应在3个工作日内完成。 2. 办理贷款申请时，不再提供存量住房首付款收据和售房人不动产权证书；不再提供还款卡和存量住房售房人收款卡，借款人和售房人提供还款账号和收款账号，通过系统校验确认，无法系统校验的，工作人员录入后由借款人和售房人签字确认。 3. 调用全国婚姻关系电子数据信息，联网核查借款人真实婚姻情况，防范个别借款人提供虚假婚姻关系套取贷款的风险。 	中性
浙江	12月30日	宁波市：《关于调整宁波市住房公积金贷款政策的通知》	按照国家生育政策生育二孩或三孩的家庭，连续缴存住房公积金满2年，首次申请公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金最高贷款额度由60万元/户提高至80万元/户。	宽松性
山东	12月31日	济南市：《关于取消住房公积金异地贷款户籍限制的通知》	对异地住房公积金贷款（在其他城市缴存公积金，在济南购房申请住房公积金贷款）的，在审批贷款资料时，取消户籍限制，自2022年1月1日起执行。	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
浙江	12月1日	杭州市：《关于印发杭州市共有产权保障住房管理办法的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 共有产权保障住房采用以下方式筹集建设：划拨土地集中新建；出让土地集中新建；既有房源转用。 2. 共有产权保障住房销售基准价按同地段、同类型商品住房市场价格合理优惠后确定。单套销售价格按照销售基准价及其浮动幅度确定，在售房阶段向社会公布。 3. 共有产权保障住房购房家庭和政府的产权份额应在《共有产权保障住房购房合同》及《共有产权保障住房使用管理协议》中明确，购房家庭产权份额比例不低于50%且不高于80%。 4. 共有产权保障住房购房家庭取得不动产权证满10年的，可将其共有产权保障住房份额上市交易。代持机构在同条件下具有优先购买权；代持机构放弃优先购买权后，购房家庭方可向他人转让。 	中性
甘肃	12月1日	甘肃省：《关于印发加快发展保障性租赁住房的通知》	1. 支持企事业单位利用依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房；支持产业园区利用自有用地建设宿	中性

		赁住房实施意见的通知》	<p>舍型保障性租赁住房；支持利用非居住存量房屋改建保障性租赁住房；支持适当利用新增建设用地建设保障性租赁住房；可探索利用农村集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。</p> <p>2. 加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。</p> <p>3. 切实降低税费负担。对企事业单位、社会团体及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%税率征收房产税。符合条件的住房租赁企业向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。住房租赁企业向个人出租住房适用规定的简易计税方法并进行预缴的，减按1.5%预征率预缴增值税。</p>	
上海	12月6日	上海市：《上海市共有产权保障住房供应管理实施细则》	<p>1. 增加非沪籍共有产权保障住房管理要求。非沪籍家庭申请购买共有产权保障房后不得购买商品住房；购房人购房后五年内如需转让个人产权份额的，回购主体为组织分配供应区的住房保障机构；五年后在取得本市户籍前不得购买政府产权份额或上市转让，但可以将共有产权保障房个人份额转让给其他非沪籍对象。</p> <p>2. 增加相关行政管理和执法主体。本次修订对相关行政处罚主体等内容作了调整和完善，并在联合发文单位中增加市房屋管理局和市城市管理行政执法局。</p> <p>3. 进一步规范信用惩戒相关工作。将相关信用惩戒内容修改为“购房人、同住人、房地产经纪机构和经纪人员违反有关规定被行政处罚的，相关失信信息纳入市公共信用信息服务平台，依法依规实施失信惩戒。”</p>	中性
	12月15日	上海市临港新区：修订后《临港新片区公共租赁住房供应管理实施细则》	<p>按照规定，单身人士或家庭可以申请临港新片区公共租赁住房准入资格，申请条件主要分为三大类：</p> <p>1. 申请临港新片区公共租赁住房准入资格的单身申请人或申请家庭主申请人，应当符合以下条件之一：具有本市常住户口，且与临港新片区就业单位签订一年以上（含一年）劳动或工作合同；持有有效期内《上海市居住证》，并依法缴纳各项社会保险金，且与临港新片区就业单位签订一年以上（含一年）劳动或工作合同；与临港新片区就业单位签订一年以上（含一年）劳动或工作合同，由就业单位承诺在临港新片区缴纳社会保险金和限定期限内办理出上海市居住证（限期12个月内提供），并由就业单位承租公共租赁住房。就业单位应为注册、生产、经营、办公在临港新片区范</p>	中性

			<p>围内的各类企事业单位，且无不良记录。</p> <p>2. 申请临港新片区公共租赁住房准入资格的单身申请人或申请家庭全体成员应当同时符合以下条件：在临港新片区无产权住房；未享受临港新片区廉租住房、共有产权保障住房、限价商品住房等政策。</p> <p>3. 申请人就业单位符合下列条件之一的，可优先申请：对临港新片区社会事业发展有重大影响的单位；符合临港新片区产业发展导向，政府重点扶持的现代服务产业、信息产业、技术研发等企业；因临港新片区经济和社会发展需要引进各类特殊人才的单位；其他经临港新片区管委会审核同意的情况。</p> <p>4. 公共租赁住房的租赁合同期限一般为 2 年，租赁总年限累计最长不超过 6 年。</p>	
	12 月 29 日	上海市：《关于调整本市廉租住房相关政策标准的通知》	<p>1. 同时符合下列条件的本市城镇居民家庭，可以申请廉租住房保障：家庭成员之间具有法定的赡养、抚养或者扶养关系，且共同生活；家庭成员在本市实际居住，具有本市城镇常住户口连续满 3 年，且申请时在户口所在地连续满 1 年；家庭人均住房居住面积低于 7 平方米（含 7 平方米）；3 人及以上家庭人均年可支配收入低于 50400 元（含 50400 元）、人均财产低于 150000 元（含 150000 元），3 人以下或经认定的因病支出型贫困家庭人均年可支配收入低于 55440 元（含 55440 元）、人均财产低于 165000 元（含 165000 元）；家庭成员在申请前 5 年内，未发生过因出售或赠与与住房而造成住房困难的行为。</p> <p>2. 廉租住房保障的配租面积为保障家庭（含单身人士，下同）已有住房面积与廉租住房保障面积的差额面积。廉租住房保障面积为人均居住面积 10 平方米。</p> <p>3. 1 人、2 人家庭的每月每平方米居住面积租金补贴在 3 人及以上家庭配租补贴基础上，上浮 20%。</p>	中性
广西	12 月 16 日	广西壮族自治区：《关于进一步加强公租房和保障性租赁住房工作完善住房保障体系的实施意见》	<p>1. 对城镇低保、低收入、分散救助供养特困人员家庭，可以实物配租为主、以租赁补贴为辅；对收入中等偏下的住房困难家庭，可以租赁补贴为主、以实物配租为辅。做好公租房保障政策衔接，推动解决从事基本公共服务行业人员住房困难问题。</p> <p>2. 实物配租公租房单套建筑面积控制在 60 平方米以内，鼓励各地发展 30 平方米左右的小户型公租房，符合面积小、功能全、配套齐的要求，满足租户基本居住需要，让更多困难群众获得兜底保障。</p> <p>3. 保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金略低于同地段同品质市场租赁住房租金。充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，支持专业化规模化住房租赁企业参与建设和运营管理。坚持供需匹配、</p>	中性

			职住平衡原则。	
江西	12月20日	江西省：《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	<p>1. 南昌市、赣州市是发展保障性租赁住房的重点城市，城区常住人口100万以上的大城市或人口净流入的城市以及确有发展保障性租赁住房需求的城市（含县城）作为省政府确定的发展城市。</p> <p>2. 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。保障性租赁住房不设收入线门槛，在城区内无住房的新市民、青年人等可以申请承租。保障性租赁住房可以是住宅型租赁住房，也可以是宿舍型租赁住房。建设标准以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，最高不超过90平方米，70平方米（不含）至90平方米的户型面积不超过保障性租赁住房总规模的15%。</p> <p>3. 统筹考虑保障性租赁住房选址布局，鼓励在产业园区、高等院校、科研机构、大中型企业等单位及周边，轨道交通站点附近、地铁上盖物业等交通便利区域，以及城市建设重点片区规划发展保障性租赁住房，促进产城融合、职住平衡。</p> <p>4. 支持专业化、规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业等各类市场主体设立子公司拓展保障性租赁住房业务，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。支持相关国有企业转型为住房租赁企业，发挥国有企业的引领和带动作用。对开展保障性租赁住房业务的国有租赁企业，适当放宽经营业绩考核要求。</p>	中性
北京	12月23日	北京市：《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）》	<p>将3.2.1条“套型设计应符合住宅设计规范的要求。城六区新建项目套型总建筑面积不应大于90平方米；其他区新建项目套型总建筑面积在90平方米以下的占建设总量的70%以上，最大不超过120平方米。充分考虑两孩及适老性要求，套型以多居室为主，严格控制套型总建筑面积在60平方米以下的套型比例”修改为“套型设计应符合住宅设计规范的要求，充分考虑家庭代际及多孩、适老性等新需求，大力倡导多居室精细化套型设计，适度设置紧凑型两居室套型。中心城区新建项目执行差别化面积标准，十八层（含）以下的住宅建筑，套型总建筑面积不大于95平方米；十八层以上的住宅建筑，套型总建筑面积不大于100平方米。其他区新建项目套型总建筑面积原则上不超过120平方米。严格限制套型总建筑面积在60平方米以下的套型比例”。</p>	中性
	12月27日	北京市：《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、	<p>1. 各区在确保租赁住房用地年度计划完成的前提下，可结合地块情况，采取逐地块配建、集中配建两种方式。</p>	中性

		保障性租赁住房工作的通知》	<p>2. 配建住房原则上采取集中布局，以整栋、整单元为最小建设单位。配建面积不足整单元最小建设单位的，应落实到成套住房，办理住房销售手续前在建设项目中选取。</p> <p>3. 配建住房作为实物房源租赁使用，不得上市销售或变相销售。公租房和保障性租赁住房实行规范管理，市或区保障性住房专业公司应建立专门档案，并接受有关部门的监督检查。</p>	
--	--	---------------	--	--

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
山东	12月1日	济南市：《关于新就业高校毕业生申请办理泉城安居卡有关事项的通知》	<p>1. 申请办理泉城安居卡采取分类分期的方式进行。自2021年12月1日起，同时具备以下条件的新就业高校毕业生可申请办理：具有本市相关区户籍，或非本市户籍持有合法有效《济南市居住证》；至申请之日，毕业不超过5年，且在我市相关区依法登记注册的各类企业、民办非企业单位、社会团体稳定就业的全日制专科及以上学历学位的高校毕业生，以及驻济科研院所、医疗机构和市属事业单位引进的全日制博士研究生；在济缴纳养老保险和公积金，且处于在缴状态；申请人及家庭成员（配偶、未成年子女）在我市相关区无自有住房。</p> <p>2. 取得泉城安居卡的持卡人，在毕业5年之内可通过平台租赁保障性租赁住房，享受市场租金40%的租金减免优惠，租金减免优惠最长年限为3年；或可通过市场渠道租房，享受租赁住房补贴。租金减免和租赁住房补贴的最高金额均不超过以下标准：博士研究生1500元/月、硕士研究生1000元/月、本科毕业生700元/月、专科毕业生500元/月。</p>	宽松性
江苏	12月3日	南通市海安市：《关于促进城乡统筹改善居住条件的暂行办法》	<p>与本地用人单位签订1年以上劳动合同，缴纳社保满6个月的人才以及自主创业的各类人才，在海安购置首套预售商品房，可享受相应购房补贴。其中：</p> <p>1. 对全日制博士毕业生或正高级职称人才，按每平方米600元标准给予购房补贴。</p> <p>2. 对全日制硕士毕业生或高级技师或副高级职称人才，按每平方米500元标准给予购房补贴。</p> <p>3. 对全日制高校本科毕业生或技师，按每平方米400元标准给予购房补贴。</p> <p>4. 对全日制大专（含技工院校）毕业生按每平方米300元标准给予购房补贴。</p> <p>5. 子女未满18周岁（截至2022年2月28日）的</p>	宽松性

			二孩、三孩家庭，购房时凭户口本或出生证明，在市场价格基础上二孩家庭给予 200 元/m ² 、三孩家庭给予 400 元/m ² 的优惠。	
广东	12 月 7 日	东莞市：《关于印发东莞市特色人才特殊政策实施办法的通知》	<p>1. 对于未在我市购买过商品住房，未享受人才租赁住房补贴，用于租住商品住房，补贴年限不超过三年：特级人才，最高 6000 元/月；一、二、三、四类人才，最高分别 5000 元/月、4000 元/月、3000 元/月、2000 元/月。</p> <p>2. 在首次获认定、评定为特色人才之日（含当日）起及之前的 183 日内，以本人（或其配偶、未成年子女）名义在我市首次购买首套商品住房，按如下标准在房产增值税普通发票价税合计金额内给予购房补贴：特级人才，最高 1000 万元，一、二、三、四类人才，最高分别为 600 万、400 万、200 万、100 万元。</p>	宽松性
	12 月 7 日	东莞市：《关于印发东莞市新一轮“十百千万百万”人才工程行动方案（2022-2024 年）的通知》	<p>1. 从 2022 年起，实施新一轮“十百千万百万”人才工程，力争用三年左右时间，引进 10 个国内领先、国际一流的战略科学家团队；选拔 300 名博士研究生专业人才进入机关、学校、医院、科研单位以及重点民营企业；引进培养 1000 名重点行业领域的领军人才；引进培养 6 万名硕士以上创新创业人才、50 万名本科学历人才进入社会各领域；推动 100 万人提升学历技能素质，将东莞打造成为创新创业人才高地、技能人才之都、人才生态最优城市。</p> <p>2. 三年内认定评定 300 名以上特色人才，符合条件的人才最高可获得 1000 万元的购房补贴及 35 万元生活补助，并可享受科研、创业、居留和出入境、落户、住房、医疗、社保、子女入学、税收等方面的扶持。</p>	宽松性
	12 月 16 日	广东省：《广东省劳动力要素市场化配置改革行动方案》	<p>1. 落实取消城区常住人口 300 万以下城市落户限制的有关政策，试行以经常居住地登记户口制度，并探索居住证互认制度，在除广州、深圳市外的珠三角城市率先探索户籍准入年限同城化累计互认。</p> <p>2. 推进公共服务均等化，全面实施居住证制度，推动基本公共服务提供与居住年限等条件挂钩，完善以居住证为主要依据的随迁子女入学政策。</p>	宽松性
福建	12 月 10 日	晋江市：《晋江市硕博人才倍增行动方案(2021—2025 年)》	<p>1. 对于新引进到晋江工作的全日制博士、硕士，可分别享受生活补贴 11 万元、5 万元，且不限地域、不限专业、不限年龄、不限毕业时间。</p> <p>2. 凡是医疗卫生单位、中小学校（含中职学校）、高校和国有企业引进的全日制博士，将给予一次性安家补助最高 50 万元。对于新引进的非医疗卫生单位、中小学校（含中职学校）、高校和国有企业全日制博士，将给予购房补贴最高 100 万元。此外，高校、企业、行业协会，若成功引进硕士、博士和博士后，所发生</p>	宽松性

			的人才猎头服务费最高可奖补 10 万元。	
安徽	12 月 13 日	芜湖市：《关于印发芜湖市青年英才购房补贴发放实施细则的通知》	在芜湖市行政区域内的企业（不含驻芜央企、省属国有企业，城市合伙人单位根据相关规定执行）引进并于 2021 年 7 月 30 日后（含 7 月 30 日）迁入户籍的在职在岗、依法持续参加社会保险，在芜暂无自有住房的博士、35 岁以下的硕士、毕业 3 年内全日制本科和专科（含中职、技工院校）毕业生在芜湖市区范围内购买首套普通商品住房，可以给予购房款最高 10% 的补贴。	宽松性
	12 月 27 日	马鞍山市：《关于落实高层次人才住房公积金贷款支持政策的通知》	1. 在我市区域范围内首次购买普通商品住房（含二手房），且首次申请住房公积金贷款的高层次人才，满足我市公积金贷款条件的，可以享受住房公积金贷款支持政策。 2. 高层次人才公积金贷款支持政策每个家庭只能申请一次。无论单方或者双方缴存公积金，住房公积金贷款最高可贷额度放宽至 60 万元。	宽松性
湖北	12 月 21 日	荆门市：高校毕业生购商品房可享补贴，博士生补贴 10 万元	对中心城区居民购置非住宅类商品房、高校毕业生购商品房补贴进行明确。居民购置非住宅类商品房补贴标准为，按照商品房买卖合同载明成交额的 1.5% 给予购房补贴，补贴金额最高不超过 5 万元。高校毕业生购商品房补贴标准为，博士研究生、硕士研究生、大学本科毕业生、专科毕业生一次性分别给予 10 万元、6 万元、4 万元、2 万元的购房补贴。	宽松性
吉林	12 月 23 日	吉林省：《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展实施方案》	1. 全面放开城市落户限制。全面放开全省所有城市落户限制，省外户籍夫妇按政策生育子女在我省落户的，即可获得市民待遇。 2. 各级人民政府在配租公租房时，对符合当地住房保障条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾；根据养育未成年子女负担情况，制定实施差异化租赁和购买房屋优惠政策。	宽松性
海南	12 月 31 日	海南省：《海南省引进“好院长”“好医生”工作方案（2021—2025 年）》	各市县和医疗卫生机构应积极为引进人才提供周转宿舍；符合条件的可优先安排购买当地保障性住房（经济适用房）。凡签约 8 年以上（含 8 年）的，在正式聘任后一次性发放安家费。具体标准为：三级医院“好院长”60 万元；二级医院“好院长”50 万元；三级医院、省级公共卫生机构“好医生”50 万元；二级医院、市县级公共卫生机构“好医生”40 万元。引进人才符合 A 类人才、B 类人才、C 类人才认定标准的，视具体情况另外奖励 20 万元安家费。	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
江苏	12月2日	南京市：《南京市住房租赁企业信用管理办法（试行）》	<p>1. 南京市住房保障和房产局根据信用分值，对住房租赁企业实行信用等级评级制度。办理开业报告手续的住房租赁企业可获得80分的初始分，初始分加上基本信用信息指标得出的分值作为企业的基本分，在基本分的基础上按照评价标准加分或减分产生的最后得分，确定信用等级。住房租赁企业的信用等级分为A级、B级、C级、D级4个等级，分值越高，信用等级越高，如A级得分应大于等于100分，B级得分应大于等于80分，C级得分应大于等于60分，低于60分的为D级，信用等级的有效期为1年。</p> <p>2. 信用评价为A级的住房租赁企业可优先享有在代办房源核验、合同网签备案等房地产业务时，可根据实际情况便利服务；在日常检查或专项检查中优化检查频次；在各类评比表彰中，予以优先推荐。信用评级为D级的住房租赁企业将取消次年信用等级评定资格，恢复评级后2年内信用等级不得评为A级等。</p>	紧缩性
	12月9日	镇江市：《镇江市市区存量房交易资金监管暂行办法》	<p>1. 本办法所称的存量房交易资金，是指交易双方当事人依照合同约定，买受方应当支付给出卖方的交易资金，不包括存量房交易双方当事人依法应当支付的各项税费以及中介费等。</p> <p>2. 各商业银行及相关金融机构应制定和完善业务操作规范和流程，加强内部管理，向委托人提供优质高效服务，及时反馈有关信息，做好存量房交易资金监管工作。</p> <p>3. 不动产登记完成前，交易当事人提出终止交易、解除资金监管的，需交易双方共同提出书面申请；不动产登记完成后，当事人应按资金托管协议履行义务。</p> <p>4. 按资金托管协议约定，交易完成的，交易资金归出卖方所有；交易未完成的，交易资金归各自所有。交易资金在监管账户滞留期间按照银行同期活期存款基准利率向交易方结息，利息归资金留置账户。</p>	紧缩性
浙江	12月3日	嘉兴市：《嘉兴市房地产市场秩序整治规范专项行动方案》	<p>1. 整治区域：各县（市、区）、嘉兴经济技术开发区（国际商务区）、嘉兴港区。</p> <p>2. 各有关部门根据职责分工，共同做好对房地产市场违法违规行为的整治规范和查处工作：建设部、自然资源部等部门重点整治房地产开发领域；网信部门重点整治租赁领域；公安部、市场监管部门、地方金融监管部等部门牵头整治房屋交易和住房租赁。</p>	紧缩性
	12月20日	杭州市：《杭州市住房租赁行业行为规范》	<p>1. 住房租赁企业、房地产中介企业须履行房源备案制度，将房源信息及时向市租赁平台申报，并按要求上传租赁房源权属证明、租赁合同等材料；不出租、代理不符合出租条件的房屋等。</p>	紧缩性

			2. 物业服务企业加强日常巡查, 发现可能涉及不符合出租条件、擅自改变房屋使用性质, 违规装修等行为, 应及时采取合理措施制止并反馈至行政主管部门。	
	12月22日	湖州市:《关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知》	1. 严禁在监管账户外收取购房款。房地产开发企业要将购房人按合同约定支付的预购房款(定金、首付款、全款及分期付款中的后续资金)全部存入商品房预售资金专用存款账户, 不得存入其他账户。严禁在网签系统外售房和收取资金。发生以上行为的, 由住建部门暂停销售、责令整改。 2. 明确预售资金监管额度核定标准。房地产开发企业申报预售资金监管额度时, 工程预算清册(毛坯)造价低于4500元/平方米, 按4500元/平方米计算。预售资金监管额度不得低于监管项目工程预算清册总额的130%。	紧缩性
	12月16日	济南市:《济南市持续整治规范房地产市场秩序三年行动实施方案》	1. 整治重点包括: 房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务领域。 2. 切实加大惩处力度。对违法违规的房地产开发企业、中介机构、住房租赁企业、物业服务企业、金融机构、网络媒体及从业人员, 要依法采取警示约谈、通报批评、暂停销售行为、暂停预售办理、提高预售许可形象进度、扣减信用分数、提高预售监管金留存比例、停业整顿、吊销营业执照和资质证书、移交执法局处理等措施。	紧缩性
山东	12月17日	济南市:《关于做好我市房地产开发项目交付管理工作的通知》	1. 对我市《商品房买卖合同示范文本》网签模板进行了相应修改, 删除了“开发项目取得竣工综合验收备案或分期竣工综合验收备案”作为商品房交付条件, 相关的商品房交付条件调整为: 该商品房所属单体取得《房屋建筑工程竣工验收备案单》; 该商品房已取得房产实测报告; 开发项目红线内供水、供电、供气、供暖等配套设施, 由建设单位分别组织设计、施工、监理等单位进行验收, 并出具相应工程竣工验收合格证明文件; 开发企业与商品房买受人约定的其它条款。 2. 取消“开发项目竣工综合验收备案”作为商品房预售监管资金使用、支出及终止监管协议的条件, 调整为: 尚未出售的商品房, 由开发企业交纳的首期维修资金, 在取得《房屋建筑工程竣工验收备案单》后, 可从商品房预售资金监管账户一次性划转至指定专用账户。	中性
上海	12月21日	上海市:《上海市住房租赁交易资金监管实施细则(试行)》	1. 上海的住房租赁经营机构应在上海注册的商业银行开立全市唯一的住房租赁交易资金监管专用账户。该账户资金不得与住房租赁经营机构其他经营性资金混用、不得支取现金, 该账户原则上不得变更。 2. 住房租赁经营机构向承租人收取的租金、押金, 应由承租人直接存入监管账户; 利用个人“租金贷”获	紧缩性

			得的资金，由贷款机构直接放款至监管账户。	
四川	12月22日	四川省：《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》	<p>1. 城区常住人口300万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，确需新建150米以上的，应经城市人民政府审定，报省住房城乡建设厅审查后报住房城乡建设部备案。</p> <p>2. 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，确需新建250米以上的，应经城市人民政府审定后并通过省住房城乡建设厅抗震、消防等专题论证审查，报住房城乡建设部备案复核。</p>	紧缩性

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
广东	12月13日	惠州市：《关于印发惠州市住宅区配建养老服务设施管理办法的通知》	<p>1. 新建住宅区应按照每百户不低于20平方米且最低套内面积不低于100平方米的标准配建养老服务设施。小型住宅开发项目可在相邻附近区域适当集中配置。</p> <p>2. 已建成城区配建的养老服务设施不足的，所在县、区政府要加强统筹协调，按照每百户不低于15平方米且最低套内面积不低于100平方米的标准，通过新建、改建、购置、置换、租赁等方式进行配置，或结合城市功能优化和有机更新等统筹规划配建。</p>	紧缩性
	12月20日	广东省：《关于印发广东省新型城镇化规划（2021—2035年）的通知》	到2035年，广东将基本实现新型城镇化，全省常住人口城镇化率达到82%，城镇常住人口11000万人。除个别超大城市中心城区外的城市落户限制全面取消，以经常居住地登记户口制度全面落实。新型人口管理服务制度全面建立，实现城镇基本公共服务常住人口全面均等覆盖，农业转移人口融入城市能力显著提升。	中性
浙江	12月13日	湖州市：《湖州市城镇住宅小区配套幼儿园建设管理办法（修订）》	<p>1. 按照“谁开发建设，谁完善配套”原则，配套幼儿园由开发建设单位配套建设，保证配套幼儿园建设与小区开发建设同步进行。建设单位分期建设有配套幼儿园项目的住宅小区时，配套的幼儿园应当与住宅小区第一期同步规划、设计、立项、建设、验收和竣工移交。凡未按照建设工程规划许可证配建幼儿园设施或未随所在居住区当期住宅项目同步建成的，自然资源和规划部门不予竣工规划核实，并依法限期整改。</p> <p>2. 配套幼儿园招生应当优先满足本住宅小区内适龄幼儿入园需求。配套幼儿园收费标准由各地发展改革部门按照国家和省有关规定会同当地相关部门制定。</p>	紧缩性
	12月21日	杭州市：《杭州市不动产登记若干规定》	<p>1. 规定了不动产登记责任保险制度，从而补充完善了登记错误赔偿的方式路径。</p> <p>2. 要求政府主导，构建部门联动的历史遗留问题的化解工作机制。</p>	紧缩性

			<p>3. 要求会同有关部门建立预防和处置不动产登记违法行为协同工作机制，打击不动产登记“三假”行为。</p> <p>4. 引入信用管理机制，依法惩戒不动产登记中的失信行为。</p> <p>5. 强化不动产权籍调查工作，规定不动产登记机构负责不动产权籍调查成果的评价及管理。</p>	
北京	12月15日	北京推出个人“购房资格绿码”实现购房资格实时查询	在东城、朝阳、石景山、门头沟、通州等区新建不动产登记大厅，新增50个以上登记窗口，推进企业百姓全业务类型不动产登记“一网通办”，实现购房资格实时查询。	中性
江苏	12月30日	苏州市：《关于进一步做好春节期间稳岗惠企工作的指导意见》	<p>1. 外地留苏职工春节期间在苏州工作的，凡申请参加2022年苏州市流动人口积分管理（含积分落户、积分入医、市区积分入学）给予15分加分。</p> <p>2. 鼓励实施重点企业稳岗奖励。各县级市（区）可根据本地实际情况，出台相关重点企业稳岗奖励政策，鼓励企业春节期间正常生产经营。鼓励各地在指导企业在做好春节期间疫情防控工作的同时，按照生产经营实际需要，采取发放“留岗红包”、改善就餐条件、就近安排文娱活动等措施，以岗留工、以薪留工，将外地职工特别是原籍在中高风险地区的职工留苏过春节。开展外地留苏困难职工走访慰问，对符合条件的给予适当补助。</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12月地方出台房地产调控政策50条，较上月小幅增加。其中，宽松性政策22条，中性政策14条，紧缩性政策14条。宽松性政策数量近年来首次超过紧缩性政策，地方房地产政策环境改善迹象持续显现。2021年全年地方累计出台房地产调控政策507条，较2020年略微减少，但仍为近几年较高水平。其中，宽松性政策137条，紧缩性政策256条，中性政策114条，宽松性政策占比约27%，紧缩性政策占比超50%。在中央坚持“房住不炒”、房地产去金融化调控指导下，2021年房地产政策环境明显收紧。

单位：次

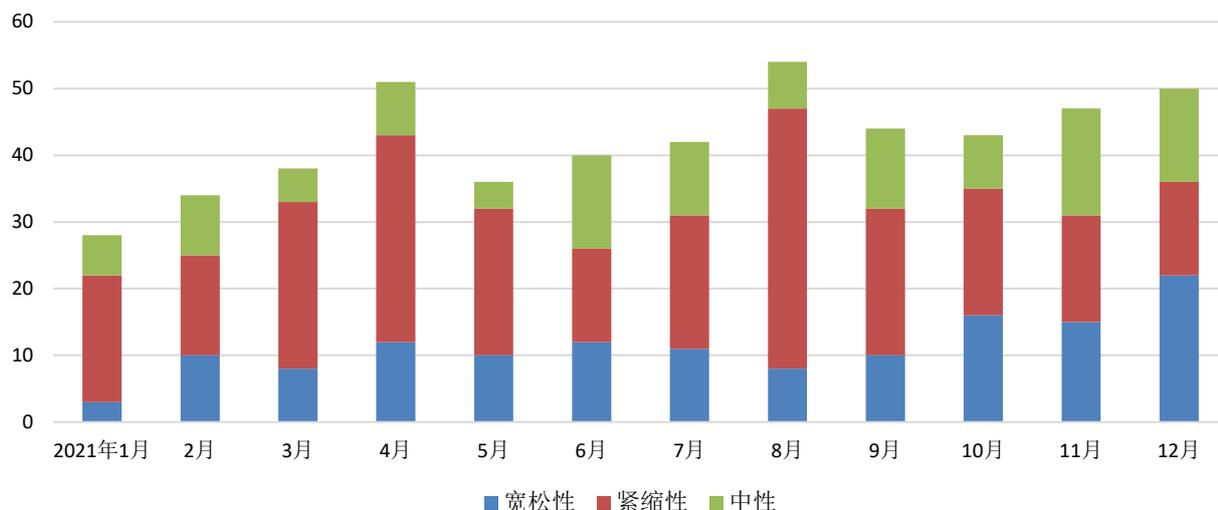


图 2 近一年地方楼市调控政策调性变化

数据来源：中房研协整理

具体到 12 月份来看，紧缩性调控主要表现在强化房企资金监管和行业秩序规范上。典型代表有：湖州、镇江、上海等地纷纷出台市场交易资金监管有关办法；嘉兴、济南等地开展房地产市场秩序专项整治；杭州、南京等地就租赁企业或租赁行业出台相关规范管理办法等。洛阳进一步强化城区经济适用房限售，海南明确安居房实行现房销售制度并严格限价等，对地方房地产市场也起着不同程度的抑制作用。宽松性调控则主要表现在发放购房补贴、给予公积金贷款支持和出台或升级人口人才政策上。典型代表有：桂林、衡阳、金华义乌、黑龙江省、吉林省等多地纷纷出台购房补贴政策；西安、福州等地放宽限价房销售管理；济南、太原等地放宽住房公积金贷款限制；宁波上调二孩或三孩家庭住房公积金贷款最高额度；东莞、晋江、济南、芜湖、马鞍山、荆门、南通海安市、海南等多地给予符合条件的人才购房补贴等。

四、12 月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
12 月 3 日	中国人民银行、银保监会有关负责人就恒大问题答记者问	1. 恒大集团出现风险主要源于自身经营不善、盲目扩张。境外美元债市场是高度市场化的，投资人较为成熟、甄别能力较强，对于相关问题的处理也有清晰的法律规定和程序。短期个别房企出现风险，不会影响中长期市场的正常融资功能。 2. 现阶段，要根据各地不同情况，重点满足首套房、改善性住房按揭需求，合理发放房地产开发贷款、并购贷款，加大保障性租赁住房支持力度，促进房地产行业和市场平稳健康发展。
12 月 10 日	银保监会党委传达学习中央经济工作会议精神	1. 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续完善稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，加大对长租房市场、保障性住房建设金融支持力度，促进房地产业良性循环和健康发展。 2. 配合做好地方政府隐性债务风险防范化解。严防高风险影子银行死灰复燃。

		稳妥处置大型实体企业债务风险。
12月13日	人民银行党委召开会议 传达学习中央经济工作会议精神	<ol style="list-style-type: none"> 1. 稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕。做好跨周期和逆周期政策设计，提高货币政策的前瞻性针对性。持续释放贷款市场报价利率改革潜力，促进企业综合融资成本稳中有降。 2. 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，加快完善住房租赁金融政策体系，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
12月16日	人民银行召开金融机构货币信贷形势分析座谈会	坚持稳字当头、稳中求进，实施好稳健的货币政策。要加大跨周期调节力度，统筹考虑今明两年衔接，保持流动性合理充裕，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，遵循市场化、法治化、国际化原则，增强信贷总量增长的稳定性，稳步优化信贷结构，保持企业综合融资成本稳中有降态势，不断增强服务实体经济能力。
12月25日	中国人民银行货币政策委员会召开2021年第四季度例会	<ol style="list-style-type: none"> 1. 当前全球疫情仍在持续演变，外部环境更趋复杂严峻和不确定，国内经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。要稳字当头、稳中求进，加大跨周期调节力度，与逆周期调节相结合，统筹做好今明两年宏观政策衔接，支持经济高质量发展。 2. 维护住房消费者合法权益，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场健康发展和良性循环。
12月26日	住建部部长王蒙徽：明年住建部将重点抓好八个方面的工作	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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工具和手段，稳妥实施房地产长效机制，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。 2. 坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，更好满足群众的住房刚性需求和改善性需求。 3. 全面实施城市更新行动，统筹城市规划建设管理，推动城市结构优化、功能完善和品质提升。 4. 全面实施乡村建设行动，开展乡村建设评价，推动农房和村庄建设现代化等。
12月27日	2022年中国人民银行工作会议	<ol style="list-style-type: none"> 1. 稳健的货币政策要灵活适度。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，加大对实体经济的支持力度，保持货币供应量和社融规模增速同名义经济增速基本匹配。健全市场化利率形成和传导机制，推动企业综合融资成本稳中有降、金融系统继续向实体经济让利。 2. 稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。

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

12月25日，中国人民银行货币政策委员会召开2021年第四季度例会指出，当前全球疫情仍在持续演变，外部环境更趋复杂严峻和不确定，国内经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。要稳字当头、稳中求进，稳健的货币政策要灵活适度，加大跨周期调节力度，保持流动性合理充裕。从市场流动性来看，尽管12月央行再次降准释放长期资金约1.2万亿，逆回购操作实现净投放约2000亿

元，但根据以往数据来看，1月M0环比通常都会大幅增加，2019-2021年1月M0分别环比增加了约1.4万亿、1.6万亿和0.5万亿。春节叠加季节性因素，市场流动性需求较大。公开数据显示，1月将有7000亿元逆回购到期和5000亿元MLF到期。此外，国债、地方债的融资和1月为传统的税收大月等因素，均会加剧市场流动性紧张。预计1月央行将适当加大公开市场操作规模，释放资金以弥补市场流动性缺口，保障流动性合理充裕。

在房地产方面，中央政治局会议和中央经济工作会议两次重要会议重磅定调，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。房地产政策将继续围绕满足刚需和改善性购房需求进行宽松性调整。在房企方面，12月初中央层面就恒大问题答记者问时表示，短期个别房企出现风险，不会影响中长期市场的正常融资功能。央行、银保监会联合发文，要求银行业金融机构稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目，房企融资也将迎来边际宽松，更加利好财务状况健康的国企和优质民企。

2. 地方层面

在中央持续释放楼市维稳信号引导下，12月地方宽松性调控政策数量年内首次超过紧缩性政策，地方政策环境持续改善。从12月中央政治局会议和中央经济工作会议内容来看，改善行情有望延续。但在“房住不炒”调控基调和房地产市场分化严重的当下，房地产政策不具备全面宽松的基础。热点一二线城市房地产调控走向依旧是紧中趋稳，市场下行压力较大的二三线城市将成为房地产宽松性调整的主体，且调整幅度预计相对有限，以防止市场出现大起大落。“问题”房企仍将面临较大的资金压力。

此外，12月杭州、上海、广西、江西、甘肃等多地再度出台加强保障性租赁住房建设管理类政策，全年超二十五个省市发布了加快发展保障性租赁住房类政策，多地明确保障性租赁住房供应量在“十四五”期间住房供应总量占比超30%。在商品房市场规模基本见顶情况下，保障性租赁住房或将成为2022年房地产市场的重要增长点。

执笔：王铮嵘

中房研协 测评研究中心 研究员

附件：2021年12月全国房地产政策原文链接



12月政策原文链接
接.xls