

【总第 50 期】【政策报第 29 期】（2022 年 1 月号）

全国房地产政策变动监测报告

一、本月楼市政策聚焦：中央重申“房住不炒”调控基调，地方因城施策引导市场平稳发展

1 月，房地产政策环境持续改善。中央层面，全国住房和城乡建设工作会议在重申“房住不炒”的调控基调下，要求保持调控政策的连续性稳定性，增强调控政策的协调性精准性。2022 年银保监会工作会议和央行货币信贷工作会议明确提出，要持续完善房地产长效机制，更好地满足购房者合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。1 月 20 日，与房贷利率紧密相关的 5 年期以上 LPR 时隔 21 个月再次迎来下调。此外，国家发改委等部门多次发文提出，要加快发展长租房市场，推进保障性租赁住房建设，推动“租购同权”等。

地方层面，本月地方出台房地产调控政策条数较上月小幅减少，但宽松性政策数量连续第二个月超过紧缩性政策，地方房地产政策环境持续改善。从地区来看，出台调控新政的多为二三线城市，重点一二线城市政策环境相对稳定。从调控内容来看，宽松性政策主要聚焦在强化住房公积金贷款支持、放宽城市落户限制、实施人才安居工程等方面，紧缩性政策则主要聚焦在房企资金监管和房地产市场秩序整治等方面。本期报告主要对 1 月房地产行业政策进行梳理，并作解析。

表 1 2022 年 1 月部分城市出台购房补贴政策一览

地区	政策内容
保定市	自 2022 年 1 月 1 日起至 3 年内，在中心城区购买家庭首套住房（含新建商品住房及二手住房），享受博士 15 万元、硕士 6 万元、本科 2 万元购房补贴。
玉林市	自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，发放新市民购房补贴。购买 90 平方米（含）以下首套新建商品住房，每套补贴 6000 元；购买 90 平方米以上首套新建商品住房，每套补贴 1 万元。新市民购房补贴按照先购后补的原则发放。按购房所缴纳的契税为基数给予 50% 的补贴，契税补贴按照先缴后补的原则发放。
亳州市 谯城区	1. 符合《〈谯城区招才引智实施办法（试行）〉的通知》文件规定的八类人才在我区购买商品住房的，高层次人才给予 5 万元、急需紧缺人才给予 3 万元的住房购置补贴。

	2. 在淮城区注册营业执照连续正常经营1年,且为3名以上本企业职工依法缴纳社保一年以上的返乡创业人员,给予法定代表人3万元的新购住房补贴。
赣州市 赣县	通过“免租、减租、成本价购买、购房补贴”等形式保障人才住房供给,对自行解决住房的高层次人才给予20-50万元购房补贴。
泸州市	购买的单套新建商品住房只能享受一次人才安居补助。一类人才,享受人才安居补助金额采取“一人一议”方式确定,最高200万元/人;二类人才,按照购房款总额(凭增值税发票注明的价税合计金额)20%享受一次性人才安居补助,最高25万/人;三类人才,享受10万/人一次性人才安居补助。
内江市 资中县	1. 普通家庭购买商品住房的购房者,购买房屋面积90平方米(不含)以下补贴6000元/套;购买房屋面积90-140平方米补贴8000元/套;购买房屋面积140平方米以上补贴10000元/套。 2. 在2021年5月31日之后,同一对夫妇按照国家生育政策生育三孩购买商品住房的购房者,购买房屋面积90平方米(不含)以下奖励10000元/套;购买房屋面积90-140平方米奖励12000元/套;购买房屋面积140平方米(不含)以上奖励14000元/套。 3. 在2016年1月1日之后,同一对夫妇按照国家生育政策生育二孩购买商品住房的购房者,购买房屋面积90平方米(不含)以下奖励8000元/套;购买房屋面积90-140平方米奖励10000元/套;购买房屋面积140平方米(不含)以上奖励12000元/套。
珠海市 高新区	为来高新区求职的毕业大学生和未就业青年提供7天内免费就餐、免费住宿,打造“暖心第一站”;推出最高600万元住房补贴、80万元生活补贴、3.8万元租房补贴等“住房奖补”,6折租住人才安居住房,人才公寓申请入住“零等待”等。

数据来源:中房研协整理

二、中央政策:坚持“房住不炒”定位,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展

1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点	政策调性
1月6日	国务院	《关于印发要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》	1. 支持探索土地管理制度改革。合理划分土地管理事权,在严格保护耕地、节约集约用地的前提下,探索赋予试点地区更大土地配置自主权。允许符合条件的地区探索城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂使用机制。 2. 建立健全城乡统一的建设用地市场。在坚决守住土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损三条底线的前提下,支持试点地区结合新一轮农村宅基地制度改革试点,探索宅基地所有权、资格权、使用权分置实现形式。在依法自愿有偿的前提下,允许将存量集体建设用地依据规划改变用途入市交易。在企业上市合规性审核标准中,对集体经营性建设用地与国有建设用地给予同权对待。 3. 进一步深化户籍制度改革。支持具备条件的试点地区在城市群或都市圈内开展户籍准入年限同城化累计互认、居住证互通互认,试行以经常居住地登记户口制度,实现基本公共服务常住地提供。	宽松性
1月10日	发改委等21	《“十四五”公共服	1. 积极推动改善住房条件。人口净流入的大城市要	中性

	部门	务规划》	<p>大力发展保障性租赁住房，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。人口净流入的大城市因地制宜发展共有产权住房，以中小户型为主，供应范围以面向户籍人口为主，逐步扩大到常住人口。全面推进城镇老旧小区改造，扩大住房公积金制度覆盖范围，多措并举促进单位依法缴存，鼓励灵活就业人员参加住房公积金制度。</p> <p>2. 根据多层次多样化公共服务需求，优化土地供应调控机制，有效保障公共服务用地供给。将公共服务机构和设施用地纳入相关规划和年度用地计划并优先予以保障，农用地转用指标、新增建设用地指标分配要适当向公共服务机构和设施建设用地倾斜。在符合相关法律法规的前提下，鼓励利用低效土地、房屋建设公共服务机构和设施。符合条件的公共服务设施和机构建设用地，可采取划拨方式予以保障。探索实行长期租赁、先租后让、租让结合的弹性土地供应方式。</p> <p>3. 促进人口长期均衡发展。提高优生优育服务水平，发展普惠托育服务体系，推进教育公平与优质教育资源供给，降低家庭教育开支。完善生育休假与生育保险制度，加强税收、住房等支持政策，保障女性就业合法权益。对全面两孩政策调整前的独生子女家庭和农村计划生育双女家庭，继续实行现行各项奖励扶助制度和优惠政策。</p>	
1 月 10 日	住建部	《关于印发完整居住社区建设指南的通知》	<p>1. 完整居住社区是指在居民适宜步行范围内有完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、完备的市政配套基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业管理和健全的社区管理机制，且居民归属感、认同感较强的居住社区。</p> <p>2. 在完整居住社区的规模方面，要求建立 15 分钟生活圈，即 15 分钟内步行可达各类生活服务设施，服务半径为 800~1000 米，与街区、街道的管理和服务范围相衔接。该范围内常住人口规模为 5 万—10 万人、轨道交通 1 站可便捷到达。</p>	中性
1 月 14 日	最高人民法院	《关于充分发挥司法职能作用助力中小微企业发展的指导意见》	<p>依法保障建设工程领域中小微企业和农民工合法权益。对商品房预售资金监管账户、农民工工资专用账户和工资保证金账户内资金依法审慎采取保全、执行措施，支持保障相关部门防范应对房地产项目逾期交付风险，维护购房者合法权益，确保农民工工资支付到位。冻结商品房预售资金监管账户的，应当及时通知当地住房和城乡建设主管部门；除当事人申请执行因建设该商品房项目而产生的工程建</p>	紧缩性

			设进度款、材料款、设备款等债权案件外，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，对于监管账户中监管额度内的款项，不得采取扣划措施，不得影响账户内资金依法依规使用。	
1月17日	央行	央行开展7000亿元1年期MLF操作和1000亿元7天期逆回购操作	为维护银行体系流动性合理充裕，2022年1月17日人民银行开展7000亿元中期借贷便利（MLF）操作和1000亿元公开市场逆回购操作。中期借贷便利（MLF）操作和公开市场逆回购操作的中标利率均下降10个基点。	宽松性
1月20日	央行	2022年1月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年1月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.6%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。	宽松性
1月20日	住建部	全国住房和城乡建设工作会议	<p>1. 加强房地产市场调控。毫不动摇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，保持调控政策连续性稳定性，增强调控政策协调性精准性，继续稳妥实施房地产长效机制，坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险，持续整治规范房地产市场秩序。</p> <p>2. 推进住房供给侧结构性改革。坚持租购并举，多主体供给、多渠道保障，优化住房供应结构。大力增加保障性租赁住房供给，以人口净流入的大城市为重点，全年建设筹集保障性租赁住房240万套（间）。完善城镇住房保障体系，指导各地合理确定本地区住房保障制度安排。加快发展长租房市场。健全住房公积金缴存、使用、管理和运行机制。</p> <p>3. 推动建筑业转型升级。坚持守底线、提品质、强秩序、促转型，提高建筑业发展质量和效益。完善智能建造政策和产业体系，大力发展装配式建筑，2022年新建建筑中装配式建筑面积占比达到25%以上。持续开展绿色建筑创建行动。</p>	紧缩性
1月25日	住建部	《关于印发“十四五”建筑业发展规划的通知》	<p>1. 积极推进装配化装修方式在商品住房项目中的应用，推广管线分离、一体化装修技术，推广集成化模块化建筑部品，促进装配化装修与装配式建筑深度融合。大力推广应用装配式建筑，积极推进高品质钢结构住宅建设，鼓励学校、医院等公共建筑优先采用钢结构。培育一批装配式建筑生产基地。</p> <p>2. 到2035年，智能建造与新型建筑工业化协同发展的政策体系和产业体系基本建立，装配式建筑占新建建筑的比例达到30%以上，打造一批建筑产业互联网平台，形成一批建筑机器人标志性产品，培育一批智能建造和装配式建筑产业基地。</p>	中性
1月27日	发改委	《关于做好近期促进	促进住房消费健康发展。加强预期引导，探索新的	宽松性

		消费工作的通知》	发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。推进保障性住房建设，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给。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。	
1月28日	党中央、国务院	党中央、国务院：《关于深圳建设中国特色社会主义先行示范区放宽市场准入若干特别措施的意见》	<p>1. 率先建立城市体检评估制度，查找城市建设和发展中的短板和不足，明确城市更新重点，编制城市更新规划，建立项目库，稳妥有序实施城市更新行动。优化生态修复和功能完善、存量用地盘活、历史遗留问题用地处置、历史文化保护和城市风貌塑造、城中村和老旧小区改造等城市建设领域的准入环境。鼓励城中村实施规模化租赁改造，支持利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设保障性租赁住房。</p> <p>2. 试点在城市更新项目中引入“商业和办公用房改建保障性租赁住房”等机制，并鼓励城中村实施规模化租赁改造，支持利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设保障性租赁住房。</p>	中性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

2. 政策小结

本月货币政策呈现稳中趋松。一方面，为保障节日资金需求和资金面平稳，央行加大资金投放力度。自1月17日起，央行开展7000亿元1年期MLF操作，并开启连续千亿规模逆回购操作，春节前一周逆回购操作规模超万亿，实现净投放6000亿元。另一方面，1月17日，央行同步调降MLF和公开市场逆回购操作两大政策利率各10个bp。1月20日，LPR报价非对称下调，1年期LPR下调10个基点至3.7%，5年期以上LPR下调5个基点至4.6%。

在房地产调控方面，全国住房和城乡建设工作会议明确提出，要毫不动摇地坚持“房住不炒”定位，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，保持调控政策连续性稳定性，增强调控政策协调性精准性，稳妥实施房地产长效机制。2022年银保监会工作会议提出，坚持“房住不炒”定位，持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”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。人民银行北京地区和上海地区2022年货币信贷工作会议均表示，将继续实施房地产金融审慎管理，加强预期引导，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。总体而言，2022年“房住不炒”调控基调不变，房地产金融政策或将围绕“满足合理住房需求”边际宽松，但整体仍将偏向严格。此外，本月中央层面就加快发展保障性租赁住房出台多项政策文件。发改委等21部门在《“十四五”公共服务规划》中提出，要积极推动改善住房条件，人口净流入的大城市要大力发展保障性租赁住房，因地制宜发展共有产权住房。发改委在《关于做好近期促进消费工作的通知》中指出，要坚持租购并举，加快发展长租房市场，推动“租购同权”，推进保障性住房建设等。党中央、国务院在《关于深圳建设中国特色社会主义先行示范区放宽市场准入若干特别措施的意见》中也明确提出，试点在城市更新项目中引入“商业

和办公用房改建保障性租赁住房”等机制，支持利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设保障性租赁住房。

三、 地方政策：地方重回“因城施策、双向调控”模式，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
福建	1月6日	南平市：《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》	<p>1. 各地要根据商品住房库存去化周期，适时调整住宅用地供应节奏，商品住房库存去化周期低于12个月的县（市、区），要增加普通商品住房用地供应。楼面地价上涨过快的县（市、区），要结合出让土地的具体情况，灵活确定竞价方式，采取“限地价、竞配建（或自持）”或“限房价、竞地价”等方式出让土地。</p> <p>2. 房价上涨过快的县（市、区），要采取限涨幅、控房价的调控措施，坚决遏制房价上涨态势。延平区、建阳区（含武夷新区）新开盘项目申请预售报备均价不得超过可比楼盘（区位相近、时间相近）上月成交均价的1.5%，分期开发的项目不得超过本盘上月成交均价的1%，申请预售许可间隔期原则上不少于2个月（报备价格未上涨的除外）。</p> <p>3. 各金融管理部门监督和引导商业银行要严格按照“剔除预收款后的资产负债率大于70%”“净负债率大于100%”“现金短债比小于1倍”三条红线的量化监管要求，加强房地产项目融资行为的监管，降低企业对金融杠杆的依赖程度，防范金融风险。</p>	紧缩性
安徽	1月26日	安徽省：《关于印发进一步做好近期促进消费工作若干措施的通知》	<p>鼓励有条件的地区给予适当购置补贴。引导房产、汽车、家电销售企业在春节消费旺季，通过分期免手续费、赠送抵扣券、降低首付比例、补贴置换等方式，扩大大宗商品消费。加快推进保障性住房建设，发展长租房市场，稳步推进“租购同权”。</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
山东	1月1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
	1月4日	青岛市：《关于优化	自2022年1月4日起，胶东四市（烟台、威海、潍坊、	宽松性

		调整胶东经济圈住房公积金转增和异地贷款政策的通知》	日照)的存款人员陆续来到青岛,在青岛设立住房公积金个人账户即可发起转续申请,办理时限缩短为1个工作日,让在胶东五市缴纳定金的员工享受同城待遇。	
北京	1月12日	北京市:《关于住房公积金支持北京老旧小区综合整治的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 纳入北京市老旧小区综合整治范围,通过翻建、改建或适当扩建方式进行改造的危旧楼房的产权人或购买改建后房屋的公房承租人及其配偶,可以申请住房公积金个人住房贷款。 2. 危旧楼房改建住房公积金个人贷款(以下简称改建住房贷款)额度不超过申请人还款能力和缴存年限确定的额度以及用于抵押房产评估价值的80%,最高不超过70万元。 3. 对于经我市老旧小区综合整治联席会办公室审定,纳入我市老旧小区综合整治项目范围的房屋,产权人可以申请使用本人及配偶名下住房公积金,用于房屋住宅专项维修资金的续筹补建。原则上提取限额以本套房屋住宅专项维修资金账户余额达到按届时住宅专项维修资金标准确定的应交款总额为限。 	宽松性
广西	1月14日	北海市:《关于调整住房公积金贷款政策的通知》	缴存职工家庭购买第二套住房或申请第二次住房公积金贷款的,最低首付款比例由60%下调至40%。	宽松性
四川	1月20日	自贡市:《关于调整住房公积金政策相关问题的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 实行只认贷不认房的认定标准。既无住房公积金贷款记录又无尚未完清的住房商业贷款,按首套房贷款政策执行;有一笔已结清的住房公积金贷款记录或一笔尚未完清的住房商业贷款,按二套房贷款政策执行。 2. 取消两次住房公积金贷款须间隔12个月及以上限制。 3. 对持有天府英才A、B、C卡的高层次人才给予政策支持,具体办法另行制定。 	宽松性
浙江	1月20日	浙江省:提高三孩家庭住房公积金贷款额度并予优先放款	优化保障性住房配给机制,对多孩家庭予以倾斜,提高三孩家庭住房公积金贷款额度并予优先放款。	宽松性
福建	1月28日	福州市:《关于调整部分住房公积金政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在福州市行政区域范围内购房的职工家庭,第二次申请纯住房公积金贷款的,首付款比例调整为40%。申请组合贷款购房的,参照商业银行首付款比例的相关规定执行。 2. 住房公积金贷款申请人及其配偶的任一方使用过住房公积金贷款的,在结清后即可再次申请住房公积金贷款购买福州市行政区域范围内自住住房。 3. 在福州以外的地区缴存住房公积金的福州户籍职工在福州市行政区域范围内购买自住住房的,可以申请住房公积金贷款。 4. 职工在偿还首期购房贷款本息后的当月即可办理委 	宽松性

			托还贷。	
--	--	--	------	--

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
福建	1月6日	福州市：《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 保障对象。保障性租赁住房面向在我市就业的城镇人口，重点面向新落户在新市民和青年人，优先保障新市民中从事基本公共服务的困难群众。 2. 租金标准。保障性租赁住房租金接受政府指导和管控，低于同地段同品质社会化租赁住房，且年度涨幅不超过5%。 3. 建设标准。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。园区配套宿舍以间为单位建设，户型面积以40平方米以下为主。 4. 参与主体。坚持市场化运作机制，积极引导多方主体投资，按照“谁投资、谁所有”，多渠道增加保障性租赁住房供给。 	中性
上海	1月7日	上海市临港新区：《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区宿舍型保障性租赁住房建设管理实施意见（试行）》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 宿舍型保租房人均使用面积不得低于5平方米，每间宿舍居住人数以4人为主，不得超过8人。原则上不设单人宿舍。 2. 宿舍型保租房租赁价格由运营主体制定，报新片区房屋管理部门备案。租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。 3. 宿舍型保租房单次租赁合同期限最短不短于1年（承租单位有特殊要求除外），最长不超过3年，鼓励租赁双方签订2年或3年期的租赁合同。合同到期后仍符合准入条件的承租单位，经重新审核后可续租，不再符合的应当退出。 	中性
	1月18日	上海市：《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 保障性租赁住房的供应对象是在本市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。住房困难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。家庭人均住房建筑面积根据本人和配偶、子女拥有产权住房和承租公有住房情况核定。 2. 保障性租赁住房租赁价格（一房一价）由出租单位制定，初次定价和调价应报项目所在地的区房屋管理部门备案，并向社会公布；实际执行的租赁价格不得高于备案价格。面向社会供应的保障性租赁住房，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。 3. 保障性租赁住房既可以直接面向符合准入条件的对象配租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合准入条件的对象入住。保障性租赁住房配 	中性

			租以公开、公平、公正为原则，一般按照以下两个阶段实施：集中配租阶段。项目达到供应条件后，出租单位发布公告，启动集中配租；集中配租期间应优先保障在本市无房且符合其他准入条件的对象。常态化配租阶段。集中配租后的剩余房源，实行常态化配租，对符合准入条件的对象实行“先到先租，随到随租”。	
	1月18日	上海市：《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》	<p>1. 既有项目指本办法实施前已经建成或在建（含正在办理建设工程手续）的租赁住房项目。以下类型的既有项目，建设单位可以申请认定为保障性租赁住房：租赁住房用地（含非居住存量建设用地转型为租赁住房用地）上建设的租赁住房；集体经营性建设用地上建设的租赁住房；非居住建设用地上配套建设的租赁住房；按照本市非居住存量房屋改建租赁住房的相关规定合规纳管的改建租赁住房；居住用地上配建的租赁住房和建设的其他租赁住房。</p> <p>2. 新实施保障性租赁住房项目（改建类项目除外），建设单位应当在办理建设用地或建设工程手续之前向项目所在地的区房屋管理部门（区保障性租赁住房工作领导小组办公室）申请项目认定，提交《保障性租赁住房项目认定申请表》、建设单位营业执照，以及项目地块的土地权属证明材料（建设单位为土地使用权人）或区级以上人民政府关于项目地块建设单位初步意向的意见材料（建设单位尚未取得土地使用权）。</p>	中性
湖南	1月10日	湖南省：《关于加快发展保障性租赁住房的通知》	<p>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。</p> <p>2. 长沙市、株洲市、湘潭市和岳阳市是发展保障性租赁住房的重点城市，要根据常住人口规模、人口流入分布、公共服务设施配套和交通等条件，结合城市轨道交通站点和城市建设重点片区等情况，坚持供需匹配，从实际出发，因城施策，采取新建、改建、改造、租赁补贴等多种方式，大力发展保障性租赁住房。</p> <p>3. 重点支持产业园区配套建设，促进产业园区发展，实现职住平衡。其他城市可根据实际需要对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进行改建，以及在产业园区配套建设，因地制宜、科学合理发展保障性租赁住房。</p>	中性
江苏	1月17日	南京市：《南京市发展保障性租赁住房实施办法》	<p>1. 保障性租赁住房的房源主要通过新建、改建和存量盘活三种方式筹集。新建主要是利用产业园区配套用地、集体经营性建设用地、企事业单位依法取得的自有土地和新供应国有建设用地建设。改建主要是利用闲置和低效利用的非居住存量房屋改造建设。存量盘活主要是将符合条件的存量住房作为保障性租赁住房</p>	中性

			<p>使用和管理。</p> <p>2. 新建的保障租赁住房套型建筑面积原则上应当控制在 70 平方米以内，以 30—60 平方米为主。本办法实施以前已建成或者已立项的项目，纳入保障租赁住房进行管理的，建筑面积可以适当放宽，原则上不超过 90 平方米。</p> <p>3. 集体经营性建设用地上在尊重农民集体意愿的基础上，可以建设保障租赁住房；农村集体经济组织可以通过自建或者联营、入股等方式建设运营保障租赁住房。</p>	
山东	1 月 25 日	青岛市：《关于分解下达 2022 年保障性住房建设筹集任务的通知》	<p>1. 确保财政资金支持。市南区、市北区和李沧区的公租房筹建资金由市区两级财政分担，其中市财政按 3000 元/平方米承担建设资金，超出部分由区财政统筹解决。跨区异地购买公租房筹建指标的区，应对房源所在区给予经济补偿，补偿标准按建筑面积每平方米 600 元执行。</p> <p>2. 合理确定租售类型。严格执行保障性住房配建政策，重点加大保障性租赁住房建设筹集力度，其中市南区、市北区、李沧区原则上全部配建保障性租赁住房；崂山区、西海岸新区、城阳区、即墨区和胶州市以配建保障性租赁住房为主；平度市、莱西市可根据需求合理确定租售类型。</p> <p>3. 加强房源计划管理。各区（市）应按要求梳理各类租赁住房项目，将符合保障性租赁住房条件的房源纳入保障性租赁住房管理。其中，通过配建方式建设的租赁型人才住房全部纳入保障性租赁住房管理；通过城市更新改造、集中建设、改建等方式多渠道筹集的租赁住房，符合保障性租赁住房条件的，可纳入 2022 年建设筹集计划。</p>	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
广西	1 月 1 日	玉林市：《关于加快人口进城若干政策措施的通知》	<p>1. 新市民包括玉州区、玉东新区的农村户籍人口以及玉州区、玉东新区户籍以外的所有人口，自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间（以签订合同备案时间为准），在玉林城市规划区范围内（玉州区、玉东新区）购买家庭首套商品住房可享受以下政策。</p> <p>2. 财政发放新市民购房补贴。购买 90 平方米（含）以下首套新建商品住房，每套补贴 6000 元；购买 90 平方米以上首套新建商品住房，每套补贴 1 万元。新市民购房补贴按照先购后补的原则发放。</p>	宽松性

			<p>3. 财政补贴 50%契税。按购房所缴纳的契税为基数给予 50%的补贴，契税补贴按照先缴后补的原则发放。</p> <p>4. 提供万套优惠房源。在“房地产开发企业新建商品住房优惠让利项目名录”（附件 1）内购房的，房地产开发企业在该楼盘市场价的基础上每套优惠不低于 2 万元。鼓励房地产开发企业积极提供优质、优惠房源，鼓励企业组织本单位职工开展团购活动。</p>	
河北	1 月 1 日	保定市：出台鼓励高校毕业生来保保留发展的若干扶持政策	<p>1. 在保定市落户的非保定籍高校毕业生，可享受每人 1000 元落户补贴。</p> <p>2. 在中心城区购买家庭首套住房（含新建商品住房及二手住房），享受博士 15 万元、硕士 6 万元、本科 2 万元购房补贴。</p> <p>3. 自留保来保就业创业之日起，享受博士 2000 元/月、硕士 1000 元/月、本科 500 元/月、大专 300 元/月的租房补贴，最长不超过 36 个月。租房补贴与购房补贴不能同时享受。</p>	宽松性
广东	1 月 1 日	中山市：《中山市户口迁入暂行规定》	在中山市最近连续参保满 1 年且有自有住房，或没有自有住房但有合法稳定住所（含租赁）并在中山市最近连续参保满 3 年的人员，本人及其共同居住生活的配偶、未成年子女（含已成年但在校就读未婚的学生）、父母，可申请落户中山。有自有住房的，户口登记在自有住房；没有自有住房的，户口登记在参保地属地居委会集体户。	宽松性
	1 月 9 日	珠海市高新区：《珠海高新区建设未来科技城·人才友好青年友好行动计划（2022-2024 年）》	<p>1. 除了对于符合条件的顶尖人才免费入住 200 平方米人才住房外，还推出最高 600 万元住房补贴、80 万元生活补贴、3.8 万元租房补贴等“住房奖补”，6 折租住人才安居住房，人才公寓申请入住“零等待”。</p> <p>2. 对专业符合产业发展方向的青年人才按博士、硕士、学士三类每年给予 5 万、3 万、1 万元学费补助，提供免费技能培训等。</p>	宽松性
安徽	1 月 4 日	亳州市谯城区：《谯城区支持实体经济发展安居购房补贴实施办法（试行）》	<p>1. 在我区注册营业执照连续正常经营 1 年，且为 3 名以上本企业职工依法缴纳社保一年以上的返乡创业人员，给予法定代表人 3 万元的新购住房补贴。</p> <p>2. 符合《中共亳州市谯城区委办公室 亳州市谯城区人民政府办公室关于印发〈谯城区招才引智实施办法（试行）〉的通知》（谯办发〔2021〕7 号）文件规定的八类人才在我区购买商品住房的，高层次人才给予 5 万元、急需紧缺人才给予 3 万元的住房购置补贴。</p>	宽松性
山东	1 月 6 日	淄博市：《关于进一步深化户籍管理制度改革促进城乡融合区域协调发展的实施意见》	<p>1. 实行经常居住地登记户口制度。居民凡在城镇居住或就业的，本人及其近亲属均可自主选择落户，取消其他前置条件和附加限制。全面放开居住落户、投靠落户、就业落户、人才落户。</p> <p>2. 创新完善流动人口居住证制度。突出保基本、保重点，建立城镇教育、就业创业、医疗卫生、社会保险、</p>	宽松性

			住房保障、社会救助等基本公共服务与常住人口挂钩机制，积极探索按照常住人口规模、结构、分布等配置公共资源的实现路径。创新流动人口服务管理，深化完善居住证制度，扩大应用范围，拓展服务功能，确保有意愿、符合条件的非户籍常住人口持有居住证并享受城镇基本公共服务和便利。	
浙江	1月7日	嘉兴市：《关于进一步放开我市落户条件的意见》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 对在城区（城镇）范围内有合法稳定住所的人员，落户对象从本人及其共同居住生活的配偶、未成年子女、父母调整为本人及其共同居住生活的配偶、子女、父母。 2. 对租赁嘉兴城区（城镇）商品住房申请落户的人员，落户条件中居住时间、范围从在本市本级或同一县（市）范围内已连续居住3年及以上调整为在本市范围内已连续居住1年及以上，且在现租赁的商品住房连续居住满6个月及以上。 3. 对落户中涉及《浙江省居住证》或居住登记凭证条件的，我市各县（市、区）公安机关登记的居住时间在全市范围累计互认，签发的有效《浙江省居住证》在全市范围互认。 	宽松性
江西	1月7日	赣州市赣县：《赣县区人才政策15条意见（试行）》	构建多层次人才住房保障体系，为各类人才提供人才住房和人才公寓，可通过“免租、减租、成本价购买、购房补贴”等形式保障供给。自行解决住房的高层次人才，给予20-50万元购房补贴。	宽松性
四川	1月11日	泸州市：《泸州市“酒城创新人才聚集行动”人才住房保障实施细则（试行）》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 2021年8月24日至2023年8月23日期间，全职新引进到我市中心城区范围内（含江阳区、龙马潭区、纳溪区以及各园区管委会，以下简称“泸州市中心城区范围内”）就业或新创办企业，并在泸州持续工作满三年以上的一类人才、二类人才、三类人才。一类人才是指全职新引进的中国科学院院士、中国工程院院士等国家级专家人才以及在泸新办企业首次投资额在2亿元以上并带动就业100人以上的高级企业经营管理人才。二类人才是指全职新引进的急需紧缺全日制博士研究生、正高级职称人员以及在泸新办企业首次投资额在3000万元以上并带动就业30人以上的高级企业经营管理人才。三类人才是指全职新引进的全日制硕士研究生、在泸新办企业首次投资额在500万元以上并带动就业10人以上的高级企业经营管理人才以及省级及以上运动员、教练员。 2. 购买的单套新建商品住房只能享受一次人才安居补助。一类人才，享受人才安居补助金额采取“一人一议”方式确定，最高200万元/人；二类人才，按照购房款总额（凭增值税发票注明的价税合计金额）20%享受一次性人才安居补助，最高25万/人；三类人才，享受10万/人一次性人才安居补助。 	宽松性

	1月24日	内江市资中县：《资中县对符合国家二孩、三孩生育政策和合理住房需求者购买商品房的“两奖一补”实施方案》	<p>1. 对“三孩”购房者奖励政策：在2021年5月31日（国家出台三孩政策执行日）之后，同一对夫妇按照国家生育政策生育三孩购买商品住房的购房者，购买房屋面积90平方米（不含）以下奖励10000元/套；购买房屋面积90-140平方米奖励12000元/套；购买房屋面积140平方米（不含）以上奖励14000元/套。</p> <p>2. 对“二孩”购房者奖励政策：在2016年1月1日（国家出台二孩政策执行日）之后，同一对夫妇按照国家生育政策生育二孩购买商品住房的购房者，购买房屋面积90平方米（不含）以下奖励8000元/套；购买房屋面积90-140平方米奖励10000元/套；购买房屋面积140平方米（不含）以上奖励12000元/套。</p> <p>3. 对合理住房需求购房者补贴政策：普通家庭购买商品住房的购房者，购买房屋面积90平方米（不含）以下补贴6000元/套；购买房屋面积90-140平方米补贴8000元/套；购买房屋面积140平方米以上补贴10000元/套。</p>	宽松性
天津	1月24日	天津市：积分落户新政正式启动	<p>1. 将原来需“连续缴纳社会保险费满1年”方可申请积分，修改为“连续正常缴纳社会保险费满1年或者自2014年1月1日本市实施居住证管理制度以来累计正常缴纳社会保险费满3年”，推进在天津市长期居住、稳定就业的非天津市户籍人员有序实现市民化。</p> <p>2. 删除了每年公布年度积分落户人口指标总量的条款，取消年度落户数量限制；删除违反计划生育政策“一票否决”条款，进一步扩大政策覆盖面。</p>	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
湖南	1月4日	湖南省：《商品房交易风险提示》	<p>1. 房地产开发企业未取得《商品房预售许可证》收取购房款、认筹金、定金、预订款等款项的就是风险。</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就是风险。</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就是风险。</p> <p>4. 开发企业以提供购房优惠为名只签订线下合同的就是风险。</p> <p>5. 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就风险。</p> <p>6. 房地产开发企业采取返本销售或变相返本销售、众</p>	中性

			筹买房、以租代售、物业返租、售后包租或变相售后包租等方式销售商品房的就是风险。	
福建	1月10日	厦门市：《厦门市商品房预售管理规定》	<p>1. 预售商品房应当符合下列条件：已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；持有建设工程规划许可证和施工许可证；房屋建设工程承包合同已生效，房屋交付使用日期已经确定；投入开发建设的资金已达到该项目工程建设总投资的25%以上；已取得预售主管部门核发的商品房预售许可证明。</p> <p>2. 预售商品房项目可以分期、分幢申请预售许可，但不得分层、分单元申请。</p> <p>3. 商品房预售资金应当全部存入预售资金监管专用账户，纳入监管。</p>	紧缩性
	1月19日	福州市：强化商品房项目预售资金监管	<p>1. 强化预售资金入账监管为着力点，推动全流程各要素监管，规定同一本预售许可证内的商品房只能设立一个监管账户，购房定金、一次性付款等全部纳入监管账户，实行“专户管理、封闭运行”。</p> <p>2. 明确预售资金监管额度为切入点，严控资金拨付节点及比例，新建商品房项目的监管额度原则上不少于项目工程总造价的1.2倍，并按工程建设进度节点拨付使用监管额度内的商品房预售资金。</p> <p>3. 实施差别化监管为发力点，不断加强监管力度，对于信用不良或存在违规行为的房地产企业进行重点监管或全额监管。</p>	紧缩性
北京	1月10日	北京市：《关于加强本市共有产权住房政府产权份额代持机构管理的通知》	<p>1. 各区人民政府确定一家代表政府集中持有本区共有产权住房政府产权份额的保障性住房专业运营管理机构，共有产权住房政府产权份额单独核算管理，该企业未经批准不得参与商业性房地产开发经营业务。市级共有产权住房代持机构为北京保障房中心有限公司。</p> <p>2. 代持机构在市、区住房城乡建设委（房管局）指导下，按照有关规定和购房合同约定负责以下管理服务工作：委托房地产估价机构评估共有产权住房项目销售均价、共有份额比例、回购房屋价格及行使优先购买权的房屋价格；参与规划设计方案评审、全装修方案评审、预验房等环节，对房屋使用功能、品质方面提出合理化建议；与共有产权住房开发建设单位、购房人签订购房合同；按照相关规定及购房合同约定，与开发建设单位、购房人向房屋所在区不动产登记部门申请办理不动产登记；按照相关规定及购房合同约定，对购房人出租共有产权住房进行管理；共有产权住房购房人按照相关规定转让其所持产权份额或所持产权份额被司法拍卖时，依规进行回购或行使优先购买权；依据购房合同约定，对购房人使用共有产权住房的行为进行日常监管，若购房人存在擅自转让、赠</p>	紧缩性

			与、出租、出借或超过其份额抵押共有产权住房等行为的，按照购房合同约定要求其改正，追究其违约责任，并及时报告区住房城乡建设委（房管局）；共有产权住房管理规定或购房合同约定的其他管理服务职责。	
上海	1月18日	上海市：《关于加强本市农村宅基地房屋租赁管理的指导意见》	<p>1. 宅基地房屋出租，应当取得相关凭证。相关凭证可以是宅基地使用权证、房地产权证、不动产权证、建房批准文件或者其他证明文件之一。不能出具上述凭证的，经所在镇乡（街道）组织相关部门认定后，方可出租。</p> <p>2. 宅基地房屋出租，应当以村民建房时形成的自然间，或装修改造后经所在镇乡（街道）同意可单独出租的房间，为最小出租单位。依据国家和本市有关管理规定，按间出租的，应当具备直接采光和自然通风条件。每个房间的居住人数不得超过2人，且人均居住面积不得低于5平方米，但有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外。</p> <p>3. 宅基地房屋出租，租赁当事人应当依法订立书面租赁合同，并使用《上海市居住房屋租赁合同示范文本》，按照本市有关规定办理住房租赁合同登记备案。具备条件的，进行租赁合同网签备案。</p>	紧缩性
辽宁	1月18日	大连市：《大连市持续整治规范房地产市场秩序实施方案》	<p>1. 2022年，大连将重点围绕房地产开发领域、房屋买卖领域、住房租赁领域、物业服务领域整治任务目标开展检查，企业检查数量占企业总数量的三分之一以上，集中查处存在严重违法违规行为的企业和个人，实现房地产市场秩序明显好转。</p> <p>2. 2023年，大连将完成企业检查数量占企业总数量的三分之二以上，建立完善行业信用体系，制定房地产开发企业、中介机构及从业人员、物业服务企业的不良记录管理办法和信用评价办法；加大信用评价结果在行业评优、项目招投标、资金监管等工作中的应用。</p> <p>3. 2024年，大连将做到检查企业全覆盖，进一步完善监管措施，消除监管盲区和漏洞，逐步形成部门齐抓共管格局，建立房地产市场监管长效机制。</p>	紧缩性
山东	1月18日	烟台市：《关于对烟台市2020年度守信房地产开发企业实施激励措施的通知》	<p>1. 对信用等级为AAA级开发企业，商品房预售监管资金留存比例降低5个百分点（工程单体施工结束的不予减免）；对信用等级为AA级开发企业，商品房预售监管资金留存比例降低3个百分点（工程单体施工结束的不予减免）。</p> <p>2. 上述3%-5%等预售资金监管解除后，须优先用于农民工工资支付。</p>	宽松性
	1月21日	青岛市：《关于印发青岛市存量房屋交易合同网签备案办	1. 房地产经纪机构及其分支机构开展房地产经纪活动的，应当自领取营业执照之日起30日内，到市、区（市）主管部门备案。申请备案的房地产经纪机构，	中性

		法的通知》	<p>需提供一名房地产经纪人或两名房地产经纪人协理信息及与其签订的劳动合同。</p> <p>2. 青岛市住房和城乡建设局应及时将已备案的房地产经纪机构和从业人员的信息通过交易服务平台向社会公布。</p> <p>3. 房地产经纪机构与委托人签订书面房地产经纪服务合同后，应当核对房屋产权信息和委托人身份证明等材料，进行房源信息核验，核验无误后发布房源信息并在主管部门指定网站公示。</p> <p>4. 通过房地产经纪机构成交的，交易双方当事人协商一致后，由房地产经纪机构办理存量房屋交易合同网签备案手续。交易双方自行成交的，双方当事人可在政务服务窗口办理存量房屋交易合同网签备案手续。</p>	
--	--	-------	---	--

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
安徽	1月4日	合肥市：《合肥市“十四五”住房发展规划》	<p>1. 保持房地产市场调控政策的连续性、稳定性，支持首套自住性购房需求，合理满足改善性购房需求，抑制投资投机性购房需求，充分发挥住房增量和存量市场的联动作用，合理引导住房消费。</p> <p>2. 深化户籍制度改革，强化基本公共服务保障，逐步使租购住房在义务教育、医疗、保险等基本公共服务方面享受同等权利。</p> <p>3. 推进成套住房入学年限、热点楼盘摇号销售政策、职住平衡等调控措施，积极探索共有产权住房试点，促进住房消费健康发展。</p> <p>4. 合肥市区合理调整商品住宅开发规模，更加重视居住功能完善和居住环境改善；四县一市适当增加商品住宅用地供应，更加强调交通、教育、医疗等公共资源配置。在产业园区、轨道交通沿线、人口导入区域，加大租赁住房建设力度，强化住房供需适配，倡导合理的通勤时间，促进职住平衡。</p>	中性
河南	1月6日	河南省：《2022河南省政府工作报告》	<p>1. 坚持“房住不炒”，加快发展长租房市场，筹集保障性租赁住房7万套，建成交付棚改安置房20万套，有效满足新市民、青年人住房需求，努力让城市更美好、让人民更安居。</p> <p>2. 大力引育创新人才。加大柔性用才、项目引才力度，整合省级重大人才项目，建立高端人才举荐制度。新建20家中原学者工作站，培育中原学者、中原领军人才150人，加强院士后备人选培养，新设博士后流动站不少于20个。建立联系服务专家制度，完善职称评聘、绩效分配等激励机制，强化子女入学、住房、医</p>	中性

			疗等服务保障。	
北京	1月6日	北京市：《2022年北京市政府工作报告》	<p>1. 全面建设高水平人才高地。围绕创新链、产业链，加快集聚一批战略科学家和敢闯“无人区”的领军人才、创新团队，加强青年人才培养。围绕高精尖产业急需领域，实施校企联合培养卓越工程师计划。落实“朱雀计划”，加快引进项目经理、技术经纪人等多层次人才。坚持“房住不炒”。</p> <p>2. 保持房地产调控政策连续性稳定性，做好住房用地保障，筹集建设保障性租赁住房15万套，竣工各类保障房8万套。研究适应多子女家庭的公租房政策，调整建设标准和配租办法。加强住房租赁市场管理，促进房地产业良性循环和健康发展。</p>	中性
广东	1月11日	深圳市：《深圳市住房发展“十四五”规划》	<p>1. 计划供应居住用地不少于1500万m^2，力争每年供应的居住用地占建设用地比例不低于30%，前三年供应量不少于五年总量70%。</p> <p>2. 计划筹建住房89万套/间，其中商品住房35万套，公共住房54万套；供应分配住房65万套/间，其中商品住房31万套，公共住房34万套，保障性租赁住房占供应分配住房比例不低于30%。</p> <p>3. 探索建立公共住房跨区调剂机制，鼓励各区加大公共住房供应分配力度，分区分类逐步缩短公共住房轮候周期，促进供需平衡。</p>	中性
	1月19日	东莞市：《东莞市老旧小区改造工作实施方案》	<p>1. 老旧小区是指建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。划征收拆迁和纳入棚改范围的小区（含单栋住宅楼）不得作为改造对象。符合要求的国有企事业单位自建或混建、军队所属城镇老旧小区纳入改造范围。我市当前重点改造2000年底前建成的住宅小区。对于70%以上楼栋建成于2000年以前、其余楼栋建成于2005年底前的住宅小区，可纳入老旧小区范围一并实施改造。</p> <p>2. 改造内容：基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、女儿墙、楼梯等公共部位维修、翻新等。完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站、老年</p>	中性

			活动中心、党员活动中心等社区专项服务设施。	
海南	1月13日	海南省：《海南省住房和城乡建设事业“十四五”规划》	<p>1. 对标中央建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的总体要求，加快构建与自贸港建设相适应的住房保障和供应体系，始终坚持以人民为中心的思想和“房住不炒”的定位，突出住房保障民生、服务发展的基本属性，以满足本地居民、新市民、青年人和引进人才住房需求为出发点，加快构建以安居房、保障性租赁住房、公共租赁住房为主体的住房保障体系，并根据本地居民和引进人才改善性住房需求，合理安排商品住房供应，保持有序稳定的市场供需关系。</p> <p>2. 在海口、三亚等人口净流入的省内大城市和其他经省政府确定的市县，积极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适当利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房，鼓励通过改建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、盘活存量空置住房等方式筹集保障性租赁住房。</p>	中性
陕西	1月24日	西安市：《西安市支持住房租赁市场发展财政资金补助和奖励办法（修订）》	<p>1. 奖补资金主要投向租赁房源筹集，专业化规模化租赁企业培育，体制机制完善、租金监测、房源数据库建立和住房租赁交易服务平台建设、规范市场秩序、政策宣传、开展住房租赁基础研究和采购第三方服务等推动住房租赁市场健康发展的重要领域。</p> <p>2. 纳入新建（含配建）、改建、品质化提升盘活租赁住房奖补项目，房源应相对集中，规模不少于50套（间）或建筑面积不少于3000平方米。新建（含配建）、改建类项目户型建筑面积原则不得超过90平方米，其中2020年1月1日前已开工但未取得竣工验收备案表的新建类项目，经拆分改造按间出租的，以改造后出租单位建筑面积为准；品质化提升盘活类项目户型建筑面积不得超过144平方米。</p> <p>3. 利用国有建设用地新建、配建租赁住房，按建筑层数，多层建筑（6层以下）400元/平方米、小高层建筑（7-12层）800元/平方米、高层建筑（13层以上）1200元/平方米进行奖补；新建、配建租赁住房接受政府租金指导价的，按1500元/平方米奖补计算面积，竣工验收前以房屋建筑面积预测报告为准，最终奖补面积以房屋建筑面积实测报告为准。</p> <p>4. 利用商业、办公、工业厂房等非住宅建筑，按规定集中改建为租赁住房，按建筑面积500元/平方米进行奖补。改建后接受政府租金指导价的按建筑面积700元/平方米进行奖补；奖补计算面积按实际改建的租赁住房建筑面积计算，以不动产登记证书（权属证明材料）记载面积、房屋实测报告为准。</p> <p>5. 存量住房经品质化提升盘活后作为租赁住房，且建</p>	宽松性

			筑面积合计不少于 3000 平方米的相对集中项目，按 200 元/平方米给予奖补。奖补计算面积按各类住房租赁企业实际收储房源的建筑面积计算，以不动产登记证书（权属证明材料）记载面积、房屋实测报告为准。品质提升包括：室内装修及老旧管线改造、配套家居用品、智能化管理、安防系统等综合提升房屋品质的相关内容。	
四川	1 月 24 日	四川省：《2022 年四川省人民政府工作报告》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 坚持“房住不炒”定位，加强房地产市场预期引导，坚持租购并举，新筹集保障性租赁住房 7.8 万套（间），支持商品房市场更好满足购房者合理化需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。 2. “一楼一策”分类化解房地产风险隐患，坚决防止房地产风险向金融、社会等领域传导。强化金融风险监测、排查和预警，压实属地责任，强化追责问责，依法稳妥化解高风险地方法人金融机构风险。 	中性
上海	1 月 25 日	上海市：《2022 年上海市政府工作报告》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 进一步提高市民居住质量。坚持留改拆并举、以保留保护为主，深化城市有机更新，完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造，实施 1000 万平方米旧住房更新改造。 2. 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持租购并举，建设筹措 17.3 万套（间）保障性租赁住房，完善稳地价、稳房价、稳预期的房地产精准调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。 	中性
青海	1 月 28 日	青海省：《关于做好当前促进消费工作的十条措施》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 促进住房消费健康发展。适应住房需求变化，提高住房市场化水平，合理安排住房租售结构，提供多元化住房选择，因城施策、一城一策，促使房价、房租水平保持在合理区间。 2. 开展西宁等城市住房租赁试点，落实税收、金融、租购同权等优惠支持政策，依法保障承租人享有基本公共服务。鼓励住房租赁企业开展规模化运营，多渠道增加租赁房源供应。以西宁市为重点，其他地区结合实际需求，因地制宜发展保障性租赁住房，扩大保障性租赁住房供给，有效保障新市民、青年人住房，完善相适应的基本公共服务等设施，打造宜居生活环境。 	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，2022 年 1 月地方出台房地产调控政策 45 条，略低于上月。其中，宽松性政策 22 条，中性政策 17 条，紧缩性政策 6 条。宽松性政策数量连续第二个月超过紧缩性政策，且占调控政策总数比重由上月的 44% 上升至 49%。地方房地产政策环境持续改善。

单位：次

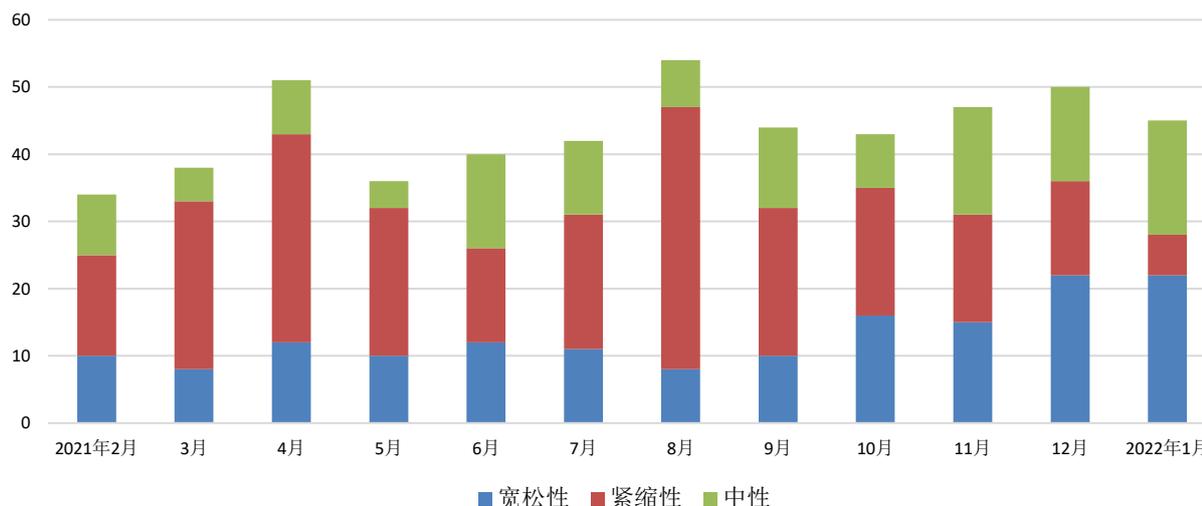


图1 近一年地方楼市调控政策调性变化

数据来源：中房研协整理

具体来看，宽松性调控主要表现在住房公积金政策和人口人才政策上。其中，在公积金政策方面，典型代表有：济南取消住房公积金异地贷款户籍限制；青岛缩短胶东四市（烟台、威海、潍坊、日照）存款人员到青岛公积金转续申请办理时限，让胶东五市缴纳定金的员工享受同城待遇；北海将职工家庭购买二套房或申请第二次住房公积金贷款最低首付比例由 60% 下调至 40%；自贡实行只认贷不认房的认定标准并取消两次住房公积金贷款须间隔 12 月以上限制；福州将职工家庭第二次申请纯住房公积金贷款首付比例下调至 40% 等。在人口人才政策方面，典型代表有：珠海市对符合条件的顶尖人才免费提供 200 m² 的人才住房，并推出最高 600 万元住房补贴、80 万元生活补贴、3.8 万元租房补贴等“住房奖补”；赣州市赣县通过“免租、减租、成本价购买、购房补贴”等形式保障人才住房，对自行解决住房的高层次人才给予 20-50 万元购房补贴等；保定对在中心城区购买家庭首套住房的博士、硕士、本科毕业生，分别给予 15 万元、6 万元和 2 万元的购房补贴；亳州对符合规定的高层次人才给予 5 万元购房补贴，急需紧缺人才给予 3 万元购房补贴；玉林发放新市民购房补贴，购买 90 m² 以下首套新建商品住房每套补贴 6000 元，购买 90 m² 以上首套新建商品住房每套补贴 10000 元，并按购房所缴纳的契税为基数给予 50% 的补贴等。此外，中山、嘉兴、淄博等地进一步放宽城市落户限制。

紧缩性调控主要表现在市场监管政策上。典型代表有：厦门发布商品房预售管理规定，要求商品房预售资金全部存入预售资金监管专用账户；福州进一步强化商品房预售资金监管，明确新建商品房项目的监管额度原则上不少于项目工程总造价的 1.2 倍；北京加强共有产权住房政府产权份额代持机构的管理，要求该企业未经批准不得参与商业性质房地产开发经营业务；大连发布持续整治规范房地产市场秩序实施方案，并提出 2022-2024 年阶段性目标；湖南省发布商品房交易风险提示，明确了房地产开发企业违规销售等多项风险；上海加强农村宅基地房屋租赁管理，要求宅基地房屋出租应取得相关凭证，并依据国家和本市有关管理规定出租。此外，福建南平发布了进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知，从加强商品住房价格监管、强化开发企业销售监管、规范房地产项目开发建设、加强房地产融资监管等

多方面进一步强化了房地产市场调控。

四、1月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
1月4日	人民银行上海总部召开2022年货币信贷工作会议	<ol style="list-style-type: none"> 1. 坚持稳健的货币政策要灵活适度。执行好稳健的货币政策，具体要做到三个“稳”：总量稳定增长、结构稳步优化、成本稳中有降。要确保年初开好局、起好步，牢牢把握稳字当头的原则，保持全年信贷均衡投放。继续开展好中小微企业金融服务能力提升工程，想方设法增加对实体经济，尤其是小微企业、科技创新、绿色发展、乡村振兴等重点领域和薄弱环节的信贷投放。 2. 健全市场化利率形成和传导机制。继续深化LPR改革，进一步完善内部转移定价机制，把LPR内嵌入其中，持续释放LPR改革红利，推动实际贷款利率稳中有降。切实维护好存贷款市场金融秩序，加强存款利率自律管理，杜绝出现新的不规范存款创新产品。 3. 继续稳妥实施房地产金融审慎管理。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加强预期引导，各商业银行要进一步优化信贷结构，提升服务实体经济的能力，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。
1月10日	李克强主持召开国务院常务会议	<ol style="list-style-type: none"> 1. 当前经济运行处于爬坡过坎的关口。要按照中央经济工作会议要求，把稳增长放在更加突出的位置，坚定实施扩大内需战略，坚持不搞“大水漫灌”，有针对性扩大最终消费和有效投资，这对顶住经济新的下行压力、确保一季度和上半年经济平稳运行具有重要意义。 2. 加快推进“十四五”规划《纲要》确定的102项重大工程项目和专项规划重点项目实施。围绕粮食能源安全、先进制造业和高技术产业、交通物流和网络通信等基础设施、城市保障性住房等重点领域建设，建立协调机制，做好融资、用地、用能等要素保障。
1月18日	国新办举行2021年金融统计数据新闻发布会	<ol style="list-style-type: none"> 1. 坚持稳字当头、稳中求进，稳健的货币政策灵活适度，加大跨周期调节力度，发挥好货币政策工具的总量和结构双重功能，更加主动有为，更加积极进取，注重靠前发力，引导金融机构加大对实体经济特别是小微企业、科技创新、绿色发展的支持力度，稳定宏观经济大盘，为推动经济高质量发展营造适宜的货币金融环境。一是保持货币信贷总量稳定增长。 2. 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照探索新发展模式的要求，全面落实房地产长效机制，保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
1月19日	人民银行营业管理部召开2022年北京地区货币信贷工作会议	<ol style="list-style-type: none"> 1. 把保持信贷总量增长的稳定性作为当前信贷工作的首要任务。想方设法加大对实体经济的融资支持力度。充分考虑“稳”的要求，既要适当靠前发力，全力以赴实现一季度“开门红”，也要保持全年信贷均衡投放。 2. 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，加强预期引导，支持房地产企业合理融资需求，更好满足购房人合理住房需求，加大住房租赁金融支持，促进房地产业良性循环和健康发展。
1月24日	2022年银保监会工作	<ol style="list-style-type: none"> 1. 继续按照“稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹”的基本方针，稳妥

	会议	<p>处置金融领域风险，坚决守住不发生系统性金融风险的底线。压实各方责任，有序推进高风险金融机构处置。妥善应对不良资产反弹。</p> <p>2. 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”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。</p> <p>3. 持续拆解高风险影子银行，全面落实资管新规。严厉打击违法违规金融活动，严肃整治“代理退保”乱象。加快非法集资存案处置，严防风险反弹。</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

1月10日，国务院总理李克强主持国务院常务会议时指出，当前我国经济运行处于爬坡过坎的关口，要把稳增长放在更加突出的位置，坚定实施扩大内需战略，不搞“大水漫灌”，有针对性扩大最终消费和有效投资。国新办在金融统计数据新闻发布会上表示，稳健的货币政策要灵活适度，加大跨周期调节力度，更加主动有为，更加积极进取，注重靠前发力。从市场流动性来看，2月货币政策工具到期共计约1.3万亿元，包括1.1万亿逆回购和2000亿元MLF。根据东北证券研究报告数据，2月财政存款、公开市场操作、缴准预计将分别回笼1336亿元、13000亿元、437亿元流动性，而M0、库存现金及外汇占款预计将向银行间市场释放11000亿元、150亿元流动性。除去公开市场操作将要到期的1.3万亿元，2月银行间流动性或将增加9377亿元，市场流动性压力不大，货币政策仍处于宽松周期。但考虑到海外加息潮临近、当前国内经济稳增长诉求强烈等因素，不排除央行为支持中小企业和实体经济发展、降低社会融资成本而再次降准降息的可能。

在房地产调控上，一方面，全国住房和城乡建设工作会议重申，毫不动摇坚持“房住不炒”定位，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，要求保持调控政策的连续性稳定性，增强调控政策的协调性精准性，继续稳妥实施房地产长效机制。这也就意味着房地产政策环境整体严厉的情况短期内不会改变。另一方面，央行、银保监会、发改委等部门继续频繁发声，强调要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，房地产政策适度纠偏、边际宽松的趋势有望延续。

2. 地方层面

地方出台宽松性调控政策数量连续两个月超过紧缩性政策，地方政策环境明显改善。根据近期中央层面表态情况，短期内或仍将有更多城市跟进出台支持“刚需”“首改”购房需求相关政策，改善行情有望延续。从近两个月出台房地产调控新政主体来看，主要为房地产市场下行压力较大的二三线城市，热点一二线城市房地产政策环境保持相对稳定。这也将是后续地方房地产调控的特征之一，即在政策纠偏引导下，地方调控将重新回归“因城施策、双向调控”模式。“房住不炒”是调控基调，楼市过热，房地产调控将保持高压；楼市下行压力较大，地方将适当出台纾困类政策。而根据此前住建部等8部委联合发布的通知要求，持续开展房地产市场秩序整治、力争用3年时间实现房地产市场秩序明显好转，

则是地方房地产调控的共同任务。此外，在中央层面密集发文要求推进保障性租赁住房建设指导下，各地相继把建设保障性租赁住房写入 2022 年地方政府工作报告，地方保障性租赁住房建设有望驶入“快车道”。

执笔：王铮嵘

中房研协 测评研究中心 研究员

附件：2022 年 1 月全国房地产政策原文链接



1月政策原文链接
.xls