

全国房地产政策变动监测报告

一、本月楼市政策聚焦：中央定调推动扩内需、稳增长，地方多措并举稳楼市

2 月，房地产政策环境持续改善。中央层面，在坚持“房住不炒”定位和“稳地价、稳房价、稳预期”目标不变前提下，国新办在推动住房和城乡建设高质量发展发布会中提出保持调控政策的连续性和稳定性、增强调控政策的协调性和精准性、坚决有力处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险、持续整治和规范房地产市场秩序等 2022 年调控重点工作。同时，明确提出要保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求，加快保障性租赁住房建设等。央行、银保监会、住建部等部门发文强调，要加强金融机构对保障性租赁住房发展的支持力度，并明确保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。

地方层面，本月地方出台房地产调控政策数量较上月小幅减少。其中，宽松性政策占比较上月继续扩大至 56.4%，紧缩性政策占比较上月继续下滑至 7.7%，地方房地产政策环境持续改善。从调控内容来看，降低首付比例、提高公积金贷款额度、发放购房补贴等成为地方为楼市纾困的主要手段。此外，地方两会相继结束。从 2022 年地方政府工作报告来看，坚持“房住不炒”定位、发展长租房市场、推进保障性租赁住房建设、推进城市更新工作、因城施策促进房地产业良性循环和健康发展等成为地方关于房地产表述热词。本期报告主要对 2 月房地产行业政策进行梳理，并作解析。

表 1 2022 年地方两会政府工作报告中关于房地产表述汇总（部分）

省/市/自治区	主要内容
北京	坚持“房住不炒”，保持房地产调控政策连续性稳定性，做好住房供地保障，研究适应多子女家庭的公租房政策，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。
上海	坚持“房住不炒”定位，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。
天津	稳妥有序实施城市更新行动，完善住房保障体系和住房市场体系，分区施策更好满足群众合理购房需求。

重庆	坚持“房住不炒”定位，全面落实稳地价、稳房价、稳预期长效管理调控机制，发展长租房市场，推进保障性住房建设，解决好新市民、青年人等群体住房困难问题，促进房地产业良性循环和健康发展。
江苏	加快发展长租房市场，扎实推进保障性住房建设。加大对房地产领域风险排查化解力度，坚持“房住不炒”定位，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。
广东	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。坚持“房住不炒”定位，按照市场化法制化原则做好恒大集团等房地产企业债务风险处置工作，决不允许发生影响社会大局稳定的事件。大力发展保障性租赁住房，大力推进城镇老旧小区改造。
海南	加快保障性住房建设，坚持租购并举，坚持“房住不炒”定位，加强预期引导，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
河北	持续改善居住条件，坚持“房住不炒”定位，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，开展房地产等重点领域风险隐患排查整治，坚决守住不发生系统性、区域性风险的底线。
河南	坚持“房住不炒”，加快发展长租房市场，积极稳妥处置问题楼盘，实施城市更新工程。
湖南	推进保障性住房建设，促进房地产业健康发展和良性循环，大力实施城市更新行动。
福建	高度警惕房地产、金融等领域风险，坚持“房住不炒”，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，鼓励探索新发展模式，规范发展长租房市场。
湖北	稳妥有效化解地方政府隐性债务、金融、房地产等领域风险。
安徽	加快发展长租房市场，推进城市更新单元（片区）建设。
山东	坚持“房住不炒”定位，加快发展长租房市场，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
黑龙江	更好满足购房者合理住房需求，促进房地产业健康发展，加快改善城镇居民住房条件，面向符合条件的新市民提供保障性租赁住房和人才住房。
广西	加快发展长租房市场，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
云南	积极稳妥推进城市更新，加快发展长租房市场，妥善解决新市民等群体住房问题，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
江西	强化房地产市场预期引导，促进房地产业良性循环和健康发展。
四川	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，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。
宁夏	坚持“房住不炒”定位，有序增加保障性住房供给，更好满足购房者合理住房需求，实施城市更新行动。
陕西	因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，坚持租购并举，发展长租房市场，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求；加强房地产风险防控，扎实推进问题楼盘处置。
浙江	依法稳妥处置房地产领域风险，大力发展保障性住房，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。
贵州	做好稳地价、稳房价、稳预期工作，促进房地产市场平稳健康发展。

数据来源：地方政府官网，中房研协整理

二、中央政策：坚持“房住不炒”定位，在“三稳”基础上推动扩内需、稳增长

1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点	政策调性
----	------	----	------	------

2月8日	央行、银保监会	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。	宽松性
2月9日	发改委等四部门	《关于加快推进城镇环境基础设施建设指导意见的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 积极营造规范开放市场环境。健全城镇环境基础设施市场化运行机制，平等对待各类市场主体，营造高效规范、公平竞争、公正开放的市场环境。 2. 鼓励技术能力强、运营管理水平高、信誉度良好、有社会责任感的市场主体公平进入环境基础设施领域，吸引各类社会资本积极参与建设和运营。 3. 完善市场监管机制，规范市场秩序，避免恶性竞争。 4. 健全市场主体信用体系，加强信用信息归集、共享、公开和应用。 	中性
2月21日	央行	2022年2月21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2月21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。	中性
2月21日	发改委	《关于印发“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 科学规划布局新增用地。根据人口结构现状和老龄化发展趋势，因地制宜提出养老服务设施用地的规模、标准和布局。科学编制供地计划，分阶段供应规划确定的养老服务设施用地，并落实到年度建设用地供应计划，做到应保尽保。涉及新增建设用地的，在土地利用年度计划中优先予以安排。制定支持发展养老服务业的土地政策，以多种方式供应养老服务设施用地。 2. 优化存量设施利用机制。在符合规划的前提下，支持利用存量场所改建养老服务设施，进一步简化和优化存量土地用途的变更程序。利用存量商业服务用地开展养老服务的，允许按照适老化设计要求适当放宽户均面积、租赁期限等土地和规划要求。养老服务机构所使用存量房屋在符合规划且不改变用地主体的条件下适用过渡期政策，五年内继续按原用途和权利类型使用土地。出台支持依法利用集体建设用地发展养老服务的实施细则和工作指引，由养老服务机构与村集体约定土地使用和收益分配方案。 3. 规范中高端机构养老发展。对建设、销售以老年人为主要居住群体的住宅或居住小区，要坚持以服务为本的功能定位，鼓励地方建立监管机制，落实信用承诺，强化日常监管，确保经营健康稳定可持续，严禁以养老之名“跑马圈地”。 	中性
2月22日	党中央、国务院	《关于做好2022年全面推进乡村振兴重点	1. 加强县域商业体系建设。实施县域商业建设行动，促进农村消费扩容提质升级。加快农村物流快递网	中性

		工作的意见》	<p>点布局，实施“快递进村”工程，鼓励发展“多站合一”的乡镇客货邮综合服务站、“一点多能”的村级寄递物流综合服务点，推进县乡村物流共同配送，促进农村客货邮融合发展。支持大型流通企业以县城和中心镇为重点下沉供应链。加快实施“互联网+”农产品出村进城工程，推动建立长期稳定的产销对接关系等。</p> <p>2. 促进农民就地就近就业创业。落实各类农民工稳岗就业政策。发挥大中城市就业带动作用。实施县域农民工市民化质量提升行动。鼓励发展共享用工、多渠道灵活就业，规范发展新就业形态，培育发展家政服务、物流配送、养老托育等生活性服务业。推进返乡入乡创业园建设，落实各项扶持政策。</p> <p>3. 开展第二轮土地承包到期后再延长30年整县试点。巩固提升农村集体产权制度改革成果，探索建立农村集体资产监督管理服务体系，探索新型农村集体经济发展路径。稳慎推进农村宅基地制度改革试点，规范开展房地一体宅基地确权登记。稳妥有序推进农村集体经营性建设用地入市。推动开展集体经营性建设用地使用权抵押融资。依法依规有序开展全域土地综合整治试点。</p>	
2月25日	银保监会、住建部	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	<p>1. 要以人民为中心、以市场化为导向、以风险可控为前提、以多方协同为保障，构建多层次、广覆盖、风险可控、业务可持续的保障性租赁住房金融服务体系。</p> <p>2. 要求各类银行保险机构发挥机构优势，把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务。</p> <p>3. 要求各地尽快明确保障性租赁住房项目标准，加强保障性租赁住房项目监督管理，为银行保险机构开展业务提供支持。同时，强调各方面加强项目风险管理，坚守风险底线。</p>	宽松性
2月25日	中共中央	中共中央政治局会议	<p>今年工作要坚持稳字当头、稳中求进。要加大宏观政策实施力度，稳定经济大盘。坚定不移深化改革，激发市场主体活力。深入实施创新驱动发展战略。坚定实施扩大内需战略，推进区域协调发展和新型城镇化。</p>	中性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

2. 政策小结

本月货币政策表现稳健。一方面，2月15日，央行小幅超额续作MLF。月末，为应对流动性紧张，央行加大逆回购操作力度，2月21日—25日，央行单日逆回购投放量分别为100亿元、1000亿元、2000亿元、2000亿元和3000亿元。实现单周投放资金8100亿元，净投放资金7600亿元。另一方面，本月

MLF 中标利率和 LPR 均与上期保持一致。

在房地产调控方面，国新办举行推动住房和城乡建设高质量发展发布会明确提出，一方面，要将保持调控政策的连续性和稳定性、增强调控政策的协调性和精准性、坚决有力处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险、持续整治和规范房地产市场秩序等作为 2022 年工作重点，“房住不炒”是房地产调控主基调。另一方面，要保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求，加快发展保障性租赁住房等。与此同时，央行、银保监会联合发文提出，保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构加大对保障性租赁住房发展的支持力度，银保监会、住建部就银行保险机构支持保障性租赁住房发展出台指导意见，要求各地尽快明确保障性租赁住房项目标准，加强保障性租赁住房项目监督管理，为银行保险机构开展业务提供支持。满足刚需及改善性住房需求和保障性租赁住房建设将是 2022 年住房工作扩内需、稳增长的重要发力点。

三、 地方政策：多地降首付比例、提贷款额度，地方政策环境持续改善

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
山东	2 月 17 日	菏泽市：下调住房贷款首付比例，最低降至 20%	根据名下有无住房、有无住房贷款记录以及贷款记录是否结清，最低首付比例还分为 25%、30%、40%。对名下无住房且无个人住房贷款记录的居民家庭，申请贷款购买普通住房的，首付比例可以执行 20%。对名下无住房有个人住房贷款记录且已结清或实际拥有 1 套住房但无贷款记录的居民家庭，申请贷款购买普通住房的，首付比例可以执行 25%。	宽松性
吉林	2 月 17 日	延吉市：《关于开展鼓励农民进城购房优惠补贴政策的公告》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 坚持“先购买、再申请、后补贴”的原则，农民进城购房申请补贴的，应当以满足刚性住房需求为主，必须为家庭首套住房，坚决遏制投机炒房行为，保持房地产市场平稳健康发展。 2. 对于符合条件的购房农民给予两种补贴，分别为契税补贴和消费券补贴，两种补贴同时享受。 3. 对农民购买家庭唯一住房，政府参照购房农民所缴纳契税的额度全额给予补贴。符合条件的农民在延吉市城区内购买商品住房，有意愿、诚信度较高的房地产开发企业提供额外 1-2 个百分点的折扣优惠或总房款减免优惠。 4. 对农民购买家庭唯一住房，政府以发放家电消费券的方式给予适当补贴，计划发放约 300 张，购房人可任选一张消费券（仅限一张），消费券面额分别为 500 元（消费 5000 元可使用）、1000 元（消费 10000 元可 	宽松性

			使用)、1500元(消费15000元可使用),可在指定限上家电销售企业抵现金使用。 5.对农民购买商品住房将以发放装修材料消费券的方式进行补贴,计划发放约300张,住房面积在100平方米以下的,每户补贴消费券1200元,住房面积在100平方米以上的,每户补贴消费券1500元。消费券自领取之日起一年内有效,可在市区内指定定点采购家居建材商场使用。	
重庆	2月18日	重庆市:部分楼盘首付比例下调	住房贷款首付比例下调范围扩大,“无房无贷”购房者最低能享受20%的首付,且对购房者资格审核有所放松。	宽松性
广东	2月21日	佛山市:非限购区域部分楼盘首付比例降至2成	佛山非限购区域部分楼盘首付降低为2成,而限购区域对首付审核仍比较严格。目前,佛山不限购区域有南海区(包含丹灶、罗村、西樵、九江以及狮山)、顺德区(容桂、勒流、伦教、龙江、杏坛以及均安)、三水区、高明区。	宽松性
江苏	2月25日	南通市:部分银行下调首付比例	工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、江苏银行下调个人住房贷款首付比例,首次购房、首次申请住房贷款的购房人首付比例从之前最低30%,降至最低20%。	宽松性
河南	2月28日	郑州市:《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1.保障大学生在郑安居。对博士研究生、硕士研究生、本科毕业生(技工院校预备技师、技师)、专科毕业生(技工院校高级工)在郑创业就业的,符合条件的可购买共有产权住房,购买商品住房的按照政策给予购房补贴。对在郑创业就业大学生购房前,符合条件的提供保障性租赁住房,对租住市场化租赁住房的可给予一定面积补贴,优惠期限为3年。 2.为外来务工人员置业提供便利。外来务工人员在郑州缴纳住房公积金的,可按照本市住房公积金缴存职工同等条件办理住房公积金提取业务,在郑州购买住房时,可按照本市缴存职工同等条件申请住房公积金贷款。 3.子女、近亲属在郑工作、生活的,鼓励老年人来郑投亲养老,允许其投靠家庭新购一套住房。对新建小区加强适老化设计,对老旧小区进行适老化改造,对实施适老化改造的,给予一定补贴支持。 4.支持居民改善性住房需求。居民因家庭人口增加、收入条件改善等原因卖小买大、卖旧买新的,在家庭限购套数内可提供个人按揭、网签备案和不动产登记手续办理等方面便利。 5.稳定住宅用地供应节奏。依据各片区商品住宅去化周期情况,合理确定新增住宅用地供应量,确保商品住宅供需平衡。在去化周期小于18个月时,适度增加住宅用地供应量;在去化周期大于18个月时,适度减 	宽松性

			<p>少住宅用地供应量。土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的 20%，土地出让金可在成交后 1 年内实行分期缴纳。</p> <p>6. 推行货币化安置。实施安置房建设工作三年行动，结合房地产市场形势，坚持以货币化安置为主。对未开工建设的安置房，鼓励拆迁群众选择货币化安置。</p> <p>7. 降低个人住房消费负担。引导在郑金融机构加大个人住房按揭贷款投放，下调住房贷款利率。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。</p>	
--	--	--	--	--

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
天津	2 月 22 日	天津市：《天津市关于加快推进农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用的指导意见》	<p>1. 拥有闲置住宅的农户，在有其他合法住所且自愿退出该闲置宅基地情况下，可与村集体经济组织协商，由村集体经济组织回购闲置宅基地和闲置住宅归村集体经济组织所有，用于统一盘活利用。农户可以将闲置宅基地和闲置住宅租赁给村集体经济组织，按合同收取租金，租赁期限不得超过二十年。农户可签订委托协议将闲置宅基地和闲置住宅授权委托给村集体经济组织统一管理经营、出租、入股、招商合作，村集体经济组织可以收取一定的管理费用。农户可以将闲置宅基地和闲置住宅作价，以契约方式入股村集体经济组织的运营项目，协商确定分红比例。</p> <p>2. 鼓励村集体经济组织利用从农户集中整合的闲置宅基地和闲置住宅，通过自营、出租、入股、合作等多种方式发展乡村旅游、文化体验、电子商务等乡村新产业新业态。在充分尊重农民意愿前提下，依据村庄规划支持采用拆旧整理、复垦、复绿等方式，开展农村闲置宅基地整治。整治出的土地和建设用指标通过就地再利用、调整再利用、节余指标挂钩、农村集体经营性建设用地入市、村集体经营企业等方式统筹利用，优先用于满足农民新增宅基地需求、村庄建设和产业发展。</p> <p>3. 探索引导返乡下乡创业人员与农民以签订租赁合同形式开展订单式建房，按照经营需要新建或翻建住宅，合作打造民宿、康养和经营场所等。引导闲置宅基地和闲置住宅退出，对进城落户的农村村民和通过继承获得住宅房屋所有权的非集体经济组织成员，可探索通过多种方式鼓励其自愿有偿退出宅基地。</p>	宽松性

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
河南	2月11日	河南省：《关于进一步加强住房公积金个人住房贷款管理有关问题的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 要完善住房公积金个人住房贷款风险防范机制，贷款实行“谁审批、谁负责，谁发放、谁回收”的风险控制制度，明确风险控制责任，把贷款风险控制在源头。要认真做好贷前调查和贷后跟踪管理，确保资金安全。 2. 各地要严格落实相关政策，加强贷款审核、贷后管理等工作，控制新增逾期贷款，减低住房公积金个人住房贷款逾期率。要不断探索完善对住房公积金个人住房贷款风险的监管手段，充分利用住房公积金电子稽查工具，发挥电子稽查信息精准预警的作用，全面开展政策执行情况检查和风险隐患排查，摸清风险隐患底数，建立风险排查台账，分析风险隐患产生原因，及时采取措施加以整改。 	紧缩性
浙江	2月15日	衢州市：《关于调整优化住房公积金相关政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 实行贷款限额与个贷率挂钩浮动。每月初向社会公布上月末住房公积金个贷率，若全市住房公积金个贷率连续三个月处于95%（含）以上、90%（含）-95%、85%（含）-90%、85%以下四个区间之一时，报管委会同意后，相应的住房公积金贷款即可执行家庭60万元、70万元、80万元和100万元；个人30万元、40万元、50万元和60万元的贷款限额。 2. 经市（县、市）人才办认定的引进人才在衢州市行政区域购买首套普通商品住宅并符合住房公积金贷款条件的，按规定支付完首付后，高层次人才可申请公积金全额贷款；全日制本科学历人才可申请当期公积金最高限额贷款。 3. 缴存人首次使用公积金贷款在衢州市行政区域内购买首套普通商品住宅的，公积金贷款额度在计算可贷额度（不超过当期公积金最高贷款限额）的基础上增加10万元。 	宽松性
广西	2月18日	南宁市：《南宁住房公积金个人住房贷款管理实施细则》	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本市住房公积金管理委员会规定的公积金贷款最高额度为：首套房公积金贷款的最高额度为70万元，第二套房公积金贷款的最高额度为60万元。 2. 新建自住住房的房屋价值以住建部门确认的备案毛坯房总价为准，房屋装修价不纳入总价计算；再交易自住住房的住房价值以房屋买卖合同约定的价格、增值税发票显示的价格两者中的最低值，确定住房价值；建造、翻建、大修自住住房的住房价值应由南宁公积金中心认可的，具有评估资质的房地产评估机构进行评估确认，并应出具符合国家房地产评估规范要求的抵押物价值评估报告；商转公贷款自住住房的住房价值 	宽松性

			<p>以原商业贷款抵押物价值为准。</p> <p>3. 执行首套房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于住房价值的20%，即可贷额度不高于住房价值的80%。执行第二套房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于住房价值的30%，即可贷额度不高于住房价值的70%。商转公贷款的可贷额度除满足本条第（一）（二）项规定的条件外，还须不高于商业贷款的贷款本金余额。</p>	
四川	2月22日	遂宁市：《住房公积金支持二孩三孩生育政策实施细则》	<p>1. 凡符合我市住房公积金贷款政策的二孩、三孩生育缴存职工家庭在我市购房申请住房公积金贷款，最高贷款限额均在同等条件最高贷款限额上提高5万元（即当前单缴存职工家庭最高贷款限额提高为40万元、双缴存职工家庭最高贷款限额提高为45万元）。</p> <p>2. 二孩、三孩生育缴存职工家庭购买首套自住住房（在建），此房在房地产行政主管部门（房管部门）备案之日起两年内可以同时以租赁自住住房和偿还购买自住住房贷款余额本息的名义一次性提取住房公积金，提取总额不超过租房最高提取额度18000元/年和12个月应还款本息之和。</p> <p>3. 三孩生育缴存职工家庭购买自住住房申请住房公积金个人住房贷款的，可提取夫妻双方的住房公积金用于支付购房首付款，提取首付款的金额和贷款金额之和不超过购买该套住房的总房款。在归还贷款满12个月后，如果在最近12个月内没有还款逾期的，可每年度一次申请提取夫妻双方的住房公积金，资金可直接划入职工本人账户，夫妻双方总共提取金额不超过12个月应还款本息之和；也可每年度一次申请将夫妻双方公积金账户余额提取划至银行住房公积金还款过渡户进行大额还款，提取总金额不超过贷款余额本息之和。</p>	宽松性
	2月28日	达州市：留足贷款额度5%后可申请提取余额付首付	<p>1. 凡在达州市中心城区使用公积金贷款购房的，缴存人在本人公积金账户中留足贷款额度5%后，可申请提取账户余额支付首付，实行又提又贷。</p> <p>2. 夫妻双方缴纳住房公积金的，贷款额度上限由50万元调整为60万元；夫妻一方（或单身）缴纳住房公积金的，贷款额度上限由40万元调整为50万元。</p>	宽松性
山西	2月25日	晋中市：《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》	<p>1. 降低二套房首付比例。家庭购买第二套改善性住房需申请住房公积金贷款的，首付比例下调为不低于购房总价的20%。</p> <p>2. 提高贷款额度。夫妻双方均正常缴存住房公积金的家庭，贷款最高额度为80万元；夫妻一方只有一方正常缴存住房公积金的家庭，贷款最高额度为50万元。</p> <p>3. 调整房屋套数认定标准。以家庭住房公积金贷款次数认定房屋套数。在申请贷款前未使用住房公积金贷款购房的认定为首套房；使用一次住房公积金贷款购</p>	宽松性

			房且已结清的认定为二套房，利率上浮 10%。不得向使用过两次及以上家庭发放住房公积金贷款。	
广州	2 月 25 日	东莞市：《关于执行新区间流动性调节系数的通知》	2022 年 1 月我市住房公积金个贷率为 84.50%，下降至 75%<个贷率<85%新区间，且近三个月资金净流量连续为正数，资金流动性风险预警解除，从 2022 年 3 月起住房公积金贷款流动性系数调整为 1。	宽松性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(4) 住房保障政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
重庆	2 月 16 日	重庆市：《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	<p>1. 明确对象标准。主要面向一定区域内无房的新市民、青年人等群体供应，对供应对象不设收入限制。以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，超过 70 平方米的，符合保障性租赁住房对象标准，同等享受相关政策。保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房标准，年涨幅不超过 5%。</p> <p>2. 在权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，结合城市更新和老旧小区改造提升，支持利用存量闲置房屋和存量土地发展保障性租赁住房。支持将政府闲置的各类住房和符合条件的市场住房盘活用作保障性租赁住房；在符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，有市场需求的，允许按照一定程序利用闲置非居住存量房屋改建为保障性租赁住房，在用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、不补缴土地价款；在符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，有市场需求的，企事业单位存量土地允许按照一定程序建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。</p> <p>3. 建立健全与金融机构的对接机制，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低息贷款。支持向改建、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。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债券融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。</p>	中性
四川	2 月 17 日	四川省：《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	<p>1. 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，切实解决好成渝地区双城经济圈建设过程中人口向经济发达区域、城市群集聚后的住房困难问题。到 2025 年，全省力争累计筹集保障性租赁住房 34 万套（间），住房保障体系基本完善，</p>	中性

			<p>新市民、青年人等群体住房困难有效缓解。到 2035 年，基本实现住房的居住属性更加凸显，住房供需实现动态平衡，住房保障体系成熟定型。</p> <p>2. 在保障对象上优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。在住房标准上响应国家“三孩”生育政策，提出保障性租赁住房适当配置三居室、四居室房源，满足多子女家庭租赁需求。在租金水平上提出租金不高于同地段同品质市场租赁住房租金水平的 90%，并保持相对稳定。在多主体参与上提出打通保障性租赁住房与市场租赁住房通道，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，注重发挥国有企业、事业单位发展保障性租赁住房的引领带动作用。</p> <p>3. 实施保障性租赁住房发展“十四五”行动。成都、泸州、绵阳、南充、宜宾、达州等重点城市，要做好保障性租赁住房发展示范工作，建立完善制度机制，全面整合各类土地、非居住存量房屋和闲置住房等资源，鼓励市场力量参与，大力发展保障性租赁住房。攀枝花、德阳、广元、广安、巴中等产业工人较多、住房租赁需求较大的城市，要统筹实物和租赁补贴保障方式，合理用好土地支持政策，盘活存量资源，稳步发展保障性租赁住房。其他城市要精准把握保障性租赁住房需求，主要以租赁补贴盘活市场存量住房和利用非居住存量闲置房屋改建方式，适度发展保障性租赁住房。</p>	
陕西	2 月 21 日	西安市：《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	<p>1. 明确对象标准。保障性租赁住房主要解决在本市工作且无自有住房的新市民、青年人等群体的住房困难，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。</p> <p>2. 在尊重农民集体意愿的基础上，经市政府同意，探索利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；鼓励农村集体经济组织通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房；建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款；鼓励将城中村改造项目安置住房和配套商业用房统筹集中建设、改建为保障性租赁住房。</p> <p>3. 按照职住平衡原则，在编制年度住宅用地供应计划时，单列保障性住房（公租房、保障性租赁住房和共有产权住房）用地计划，原则上不低于年度住宅用地供应总量的 20%；在每年第一批集中供地时优先供应、应保尽保，未供应保障性住房用地的区县、开发区，不得出让商品住房用地。新供应土地应主要安排在产业园区及周边、轨道交通站、大型公交站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联</p>	中性

			动；保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。鼓励在地铁上盖物业、地铁沿线周边综合用地及公交场站上盖物业中建设保障性租赁住房。	
广东	2月26日	惠州市：《关于印发惠州市城镇住房保障租赁补贴管理办法的通知》	<p>1. 县、区住房保障主管部门应根据公租房的房源供应情况，统筹推进实物配租和租赁补贴。公租房房源不足时，县、区住房保障主管部门按照分档补贴的原则，依申请给予符合租赁补贴条件的申请人租赁补贴，申请人领取租赁补贴后可以申请轮候公租房实物配租，获得公租房实物配租后，自动停发租赁补贴。</p> <p>2. 补贴金额标准。补贴金额标准由县、区住房保障主管部门根据经济社会发展、市场租金水平和公租房租金水平等动态情况确定，原则上每2年调整1次，报县、区人民政府批准后实施，并向社会公布。</p> <p>3. 补贴面积标准。人均保障住房建筑面积为15平方米。人均自有住房建筑面积四舍五入取整数。</p> <p>4. 补贴人数标准。1人户按1.5人计，2人及3人户按实计，4人及4人以上户按4人计，每户家庭住房保障面积最高不超过60平方米。</p> <p>5. 补贴系数标准。最低生活保障对象、分散供养特困人员的租赁补贴系数为0.98，低收入家庭的租赁补贴系数为0.9。</p> <p>6. 补贴测算公式。租赁补贴金额=补贴金额标准×(人均保障住房建筑面积-人均自有住房建筑面积)×补贴人数标准×补贴系数标准。</p>	中性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(5) 人口人才政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
北京	2月9日	北京市：《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》	<p>1. 将婴幼儿照护服务纳入经济社会发展规划，研究完善规划、土地、住房、财政、金融、人才等支持政策，引导社会力量参与。</p> <p>2. 支持婴幼儿照护服务从业人员通过保障性租赁住房解决住房困难。鼓励银行机构为托育服务提供金融支持，支持保险机构开发托育相关保险产品。落实好将3岁以下婴幼儿照护费用纳入个人所得税专项附加扣除相关政策。</p> <p>3. 在城乡社区建设改造中，建设与常住人口规模相适应的婴幼儿活动场所及配套服务设施，因地制宜、灵活多样提供一批普惠性托位。各区结合实际按照目标</p>	宽松性

			<p>要求逐年落实托位建设任务。加强社区托育服务设施建设，将托育服务设施纳入本市居住公共服务设施配置指标，打造“一刻钟”托育服务圈。</p> <p>4. 逐步建立完善家庭养育补贴制度。未成年子女数量较多的家庭申请公共租赁住房的，可以纳入优先配租范围，并在户型选择等方面予以适当照顾。</p>	
广东	2月10日	肇庆市：出台“用工十条”	<p>1. 对在肇庆市主导、特色产业企业首次就业或者重新返肇就业，且连续缴纳社保6个月的劳动者，按全日制本科及本科以上学历毕业生2万元、大专毕业生1.5万元、中职技工院校毕业生1万元的标准，给予一次性购房补贴。</p> <p>2. 对每年认定为龙头企业的在肇注册人力资源服务机构给予一次性50万—200万元奖励；按每推荐1人400元的标准，对人力资源服务机构、村（居）委会给予职业介绍补贴、推荐就业补贴；对符合规定的主导、特色产业企业自主招聘的按每人500元标准给予企业吸纳就业补贴。</p>	宽松性
浙江	2月14日	绍兴市：推出人才新政4.0版	<p>1. 在高层次人才方面，绍兴对引进的A—E类人才，给予9万—100万元安家补贴、35万—500万元房票补贴，为期10年每年1.5万—10万元租房补贴，高层次人才在绍购买首套房的，可享受全额公积金贷款政策。</p> <p>2. 在高校毕业生方面，可“零门槛”落户，先落户后就业，对引进的硕博士和本科毕业生，给予3万—9万元安家补贴、3万—35万元房票补贴、为期3年每月300—500元的租房补贴，引进博士后的各类安家补助可达100万元左右。</p>	宽松性
	2月17日	浙江省：除了杭州市区全面放开专科以上学历毕业生的落户限制	<p>1. 除了杭州市区，全面放开专科以上学历毕业生的落户限制，杭州的落户条件为本科以上学历。</p> <p>2. 高校毕业生到浙江工作，可以享受2万到40万不等的的生活补贴或购房租房补贴。大学生想创业，可贷款10万到50万，如果创业失败，贷款10万以下的由政府代偿，贷款10万以上的部分，由政府代偿80%。大学生从事家政、养老和现代农业创业，政府给予10万元的创业补贴，大学生到这些领域工作，政府给予每人每年1万的就业补贴，连续补贴3年。</p>	宽松性

	2月27日	湖州市南浔区：《关于印发“梦泊新江南才聚新家园”南浔区人才购房房票奖励实施办法的通知》	<p>1. 高层次人才，按照A类最高300万元、B类最高150万元、C类最高80万元、D类最高60万元、E类最高50万元基础标准给予房票奖励。对企业引进的A-E类高层次人才，在上述房票奖励基础标准上，每个类别分别追加15万元房票奖励。</p> <p>2. 大学生人才，按照全日制博士研究生50万元、全日制硕士研究生25万元、全日制本科生15万元、其他大专及以上毕业生7万元基础标准给予房票奖励。对企业引进的大学生人才，在上述房票奖励基础标准上，按照全日制博士研究生15万元、全日制硕士研究生10万元、全日制本科生5万元、其他大专及以上毕业生3万元的标准追加房票奖励。</p> <p>3. 副高以上专业技术人才，按照正高级50万元、副高级28万元的标准给予房票奖励，对企业引进的副高以上专业技术人才，在上述房票奖励基础标准上，按照正高级15万元、副高级7万元的标准追加房票奖励。</p> <p>4. 高技能人才，按照高级技师28万元、技师15万元、高级工7万元标准给予房票奖励，对企业引进的高技能人才，在上述房票奖励基础标准上，按照高级技师7万元、技师5万元、高级工3万元的标准追加房票奖励。</p>	宽松性
四川	2月15日	四川省：《四川省人口发展中长期规划》	<p>1. 推动农业转移人口享有与城镇居民相同的基本住房保障服务，支持人口净流入的大城市和省政府确定的城市多渠道筹集保障性租赁住房房源，稳妥发展共有产权住房。</p> <p>2. 引导人口向都市圈、区域中心城市和县城有序转移、适度集聚。合理调控成都中心城区人口规模，完善中心城区积分落户和条件落户政策。</p> <p>3. 加快成德眉资同城化发展，培育发展城区常住人口100万人以上大城市和50万人以上中等城市，提高人口集聚度。</p>	中性
云南	2月19日	云南省：《关于人才服务现代产业发展的十条措施》	<p>1. 实施“人才安居三年行动”，鼓励各地区按保障性租赁住房筹集总套数的30%建设人才公寓，积极探索新建商品房配套建设人才住房，建设国际化人才社区，综合采取安家补贴、购（租）房补贴、成本价购买、奖励赠送等方式，为高层次人才提供住房保障。</p> <p>2. 引进高层次人才随迁的配偶、子女，各地区和用人单位积极创造条件，按照“对口相适”原则妥善安置，符合入职省属事业单位条件的，可按考核直聘规定办理。高层次人才子女学前教育、义务教育予以优先安排。开设就医绿色通道，高层次人才在定点医院享受优先就诊、免费体检、健康咨询等服务。高层次人才在省内机场、车站出行（到达）享受CIP绿色通道服务。州（市）引进高层次人才可落户昆明市主城区，</p>	宽松性

			享受同城待遇。户口不迁、关系不转的柔性引进人才，可同等享受人才服务。	
上海	2月21日	上海市黄浦区：《黄浦区关于加强和改进新时代人才工作的意见》	<p>1. 多措并举赋能人才发展，实施具有比较优势的创新创业政策，打造一批科技创新平台、推出一系列人才创新创业服务办法等金融举措，全方位激励支持人才创新创业；健全人才发展服务体系，打造近悦远来的人才集聚高地，在筹措更多房源的基础上，考虑到现有人才公寓数量已不能满足不断增加的人才安居需求，探索以货币化补贴作为人才公寓的补充，切实缓解人才阶段性住房困难。</p> <p>2. 每年黄浦区人才发展资金规模由往年不超过5000万元提高至不低于1亿元，并将根据使用情况不定期增加。</p>	宽松性
	2月23日	上海市金山区：“上海湾区”人才计划	<p>1. 租房补贴由原来的1个档次增加到7个档次，最高可享全额租金补贴。购房补贴由原来的1个档次增加为3个档次，最高可享200万元补贴。</p> <p>2. 加大房源筹措力度，大幅增加人才公寓数量。通过新建、配建、改建及购买、市场化认定等方式，多途径多渠道筹措人才公寓。今年金山工业区将新增人才公寓达1000余套。其次，将优质社会租赁房认定为人才公寓。</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
重庆	2月8日	重庆市：《重庆市金融改革发展“十四五”规划（2021—2025年）》	强化重点领域金融风险防范，严禁资金违规投向房地产，严厉打击恶意逃废金融债权等。	紧缩性
湖北	2月11日	武汉市：关于修订《市住房保障房管局关于规范新建商品房合同网签备案工作的通知》	对新建商品房合同网签备案流程进行了修改，将合同网签提前至预售资金进账之前，先网签再缴费，从而更好地维护购房群众合法权益。该政策自2022年3月15日起施行，有效期五年。	宽松性
海南	2月23日	海口市：《关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知》	<p>1. 明确资金监管主体职责及监管内容。监管银行为预售资金监管的实施主体。开发企业在商品房预售前，应与监管银行签订《商品房预售资金监管协议》，协议条款应当明确预售商品房概况、监管账户的户名及账号、预售资金的收存管理、重点监管资金的构成（含具体金额）和管理、双方权利义务等内容。</p> <p>2. 开发企业、销售代理单位收取的所有售房款（含定金、订金、认购款、各分期房款、按揭贷款等）应当</p>	紧缩性

			<p>直接存入监管账户。</p> <p>3. 联动合同备案加强监管。开发企业在办理商品房买卖合同备案时，应当提交购房人已支付的所有购房款（含定金、订金、认购款、足额首期款等）存入监管账户的清单及凭证；市住房和城乡建设局在办理合同备案时，对首期购房款存入监管账户情况及购房人缴款情况进行核查。</p> <p>4. 重点监管资金的动态管理。重点监管资金余额不足时，开发企业应当及时补足。监管银行发现因开发企业少报、项目情况变化、市场变化等原因导致重点监管资金余额不足的，应当通知开发企业及时补足或从非重点监管资金中留存。</p>	
--	--	--	--	--

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
吉林	2月7日	吉林省：《2022年吉林省政府工作报告》	<p>1. 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求，因城施策促进房地产业健康发展和良性循环。</p> <p>2. 着力防范金融风险。按照“稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹”基本原则，强化日常监管，压紧监管责任链条，抓好各类金融风险处置工作，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。出台防范化解重大金融风险问责实施办法。开展高风险机构处置攻坚，坚决禁止恶意操纵经营、违规关联交易等问题发生。严格落实专项债“借、用、管、还”全流程管理要求，促进中小银行合规经营、稳健发展。</p>	中性
贵州	2月7日	贵州省：《2022年贵州省政府工作报告》	<p>1. 深入挖掘城镇化内需潜力。坚持以人为核心的新型城镇化，着力增强城镇人口承载力、内需带动力。深入推进“强省会”“3个100万”。推动贵阳贵安融合发展，提高省会首位度。做大做强贵阳—贵安—安顺都市圈和遵义都市圈，提升毕节中心城区集聚能力。做优做特区域中心城市，加快推动县城和特色小镇补齐短板，发展壮大县域经济。</p> <p>2. 加快城市商圈、一刻钟便民生活圈、步行街、文旅和夜间消费聚集区建设。推进城市智慧化改造和社区网格化管理。建设保障性租赁住房3.7万套。做好稳地价、稳房价、稳预期工作，促进房地产市场平稳健康发展。</p> <p>3. 防范化解债务和金融风险。压实地方主体责任，推动高风险地区降低债务风险等级，多措并举有序化解存量债务、缓释债务风险。加强监督问责，坚决遏制</p>	中性

			<p>新增政府隐性债务。稳妥推动地方平台公司市场化实体化转型。大力培植财源税源，增强财政保障能力。加强对资本的有效监管，支持和引导资本规范健康发展。强化地方法人金融机构和债务高风险企业风险管控，严厉打击各类扰乱金融秩序的非违法行为。</p>	
黑龙江	2月8日	黑龙江省：《2022年黑龙江省政府工作报告》	<p>1. 有效防范重点领域风险。防范化解经济安全领域风险，加大地方法人银行机构风险防范，维护金融市场秩序稳定；坚决遏制新增政府隐性债务，稳妥化解隐性债务存量，降低高风险市县债务率。防范化解社会稳定领域风险，完善地产项目风险处置机制，妥善解决房地产领域突出问题。</p> <p>2. 打造宜居环境是群众对美好生活的基本需求。加快改善城镇居民住房条件，推进城镇棚户区改造开工1.3万户，筹集保障性租赁住房1万套以上，城镇老旧小区改造开工35万户以上。面向符合条件的新市民提供保障性租赁住房和人才住房。</p>	中性
北京	2月9日	北京市：《关于支持开展“物业服务+养老服务”试点工作的通知》	<p>1. 支持上门提供居家养老服务。支持物业服务企业利用其与小区居民日常联系紧密、就近就便等优势，依托物业服务企业现有服务场所、现有服务队伍、现有服务网络，充分发挥供需对接平台作用，上门入户为其物业服务区域内的经济困难、失能、失智、失独、重度残疾等基本养老服务对象和高龄、独居等老年人提供巡视探访、助洁、助行、助医、助急、家电维修、代买代购等居家养老服务。</p> <p>2. 推进社区适老化改造。支持物业服务企业根据老年人日常生活和社会交往需要，重点在单元门、坡道、电梯、扶手等公共区域建筑节点进行无障碍设施改造，增设无障碍通道、加装电梯，提供地面防滑、加装扶手、消除地面高差等社区适老化改造。</p>	中性
	2月12日	北京市：《关于推进北京城市副中心高质量发展的实施方案》	<p>1. 房地产方面要坚持“房住不炒”定位，推进区域职住平衡。加大多层次住房供应。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求、以推进职住平衡为基本原则的住房供应体系。有序推进商品房供应，加强市场监测预警和市场监管，持续推进房地产市场平稳健康发展。</p> <p>2. 大力实施保障性住房工程，加快配套建设职工周转房、公租房，实施张家湾六小村等棚户区改造及安置房项目。完善共有产权住房分配、管理、退出制度，实现共有产权住房资源在无房家庭间有序流转。通过供应居住用地、与商品住房地块共同出让、利用国有企业自有用地等方式，加大共有产权住房供地力度。</p> <p>3. 大力发展住房租赁市场、优化存量土地转型利用方式、推进土地有序供应。创新土地综合利用开发模式、</p>	中性

			优化集体土地利用政策等。	
浙江	2月10日	杭州市：《杭州市住房保障和房地产发展“十四五”规划》	<p>1. 坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位。回归住房居住功能，把民生属性摆在更加突出的位置，加快建设稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。</p> <p>2. 坚持战略指引、需求导向。主动服务于新时代杭州城市发展新格局，加快把住宅产业发展实效转化为城市发展战略势能。根据人口规模、产业结构和需求变化，合理确定住房开发规模和空间布局，大力发展租赁住房，补齐租赁住房短板。</p> <p>3. 坚持统筹协调、协同发展。坚持住房保障体系和住房市场体系统筹发展；坚持住房市场与城市经济社会协调发展，坚持一手与二手市场、销售与租赁、新建与更新、中心城区与区县之间的协同发展。坚持土地、金融、税收等政策与住房发展目标同向运行。</p>	中性
广东	2月11日	广东省：《关于进一步促进城镇老旧小区改造规范化提升质量和效果的通知》	<p>1. 要对标对表清单内容，对老旧小区改造全流程制度进行规范和优化。从群众意见调查、规划计划制定到推进项目实施，落实长效管养，坚决杜绝负面清单行为，把牢安全生产底线；要高度重视改造方案的设计，充分征求群众意见，将群众改造意愿强烈的内容纳入改造范围。</p> <p>2. 要进一步拓宽资金筹措渠道，积极引入社会资本，合理落实居民出资责任。在中央补助资金上，各地老旧小区改造主管部门与发展改革部门要加强沟通协调，进一步加大中央预算内投资（城镇老旧小区改造）的申请力度，提高使用效益；要积极谋划，攻坚克难，有效整合、盘活社区存量资源，引导社会力量广泛参与；要结合实际鼓励引导小区居民结合加装电梯、同步改造户内管线等内容，落实居民出资责任；对有条件的居民实施房屋整体装修改造，带动家装建材消费。</p> <p>3. 要健全长效管理机制，培育规模化实施运用主体。各地要积极探索加强小区改造后的长效管养，改造前，居民应就改造后小区物业管理模式、缴纳必要的物业服务费用等，集体协商形成共识。结合实际推进“EPC+O”“F+EPC+O”等改造模式，吸引培育规模化实施运用主体，全链条参与改造项目的谋划、设计、融资、建设、运营和管理，实现老旧小区改造的可持续发展。</p>	中性
宁夏	2月14日	宁夏：《2022年全区住房城乡建设工作要点》	<p>1. 坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实“稳地价、稳房价、稳预期”市场调控目标，保持政策的连续性和稳定性，指导各地因城施策、“一城一策”科学调控，推动房地产市场良性循环和健康发展。进一步完善月度监测、季度评价、年度考核长效机制，探索建立底线管控和房地产健康评价指标体系。</p>	中性

			<p>落实联席会议制度，加强房地产市场预售许可、预售资金监管，构建风险防控长效机制。</p> <p>2. 完善住房保障体系。持续推进城镇老旧小区改造，全年改造完成5万户（套）。出台《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，全区筹集和新建保障性租赁住房9087套，重点解决新市民、青年人等群体住房困难。探索推进长租房市场发展。科学确定棚户区改造范围，严禁新增地方政府债务，全年改造棚户区3810套，发放住房租赁补贴5680户。严格公租房分配入住，完善轮候制度，对城镇户籍低保低收入住房困难群众应保尽保。</p>	
湖南省	2月24日	湖南省：全省住房城乡建设工作会议召开	<p>1. 全面做好住房工作。保持调控政策连续性稳定性，稳控长沙房价，激活其他城市住房消费潜力，稳定住房消费。从源头上建立防范化解房地产项目风险的长效机制。扩大保障性住房供给，加快发展保障性租赁住房，全力促进解决城镇住房困难群众和新市民、青年人等群体住房困难问题。强化农村住房建设管理。</p> <p>2. 统筹推进城市更新行动。完善城市更新政策，打造一批示范项目，逐步形成一整套与大规模存量提质改造相适应的城市开发建设体制机制。统筹实施城镇老旧小区改造，提高片区化、市场化改造占比。统筹建立城乡历史文化保护传承体系。统筹推进“新城建”建设。</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，2022年2月地方出台房地产调控政策39条，较上月略有减少。其中，宽松性政策22条，中性政策14条，紧缩性政策3条。宽松性政策数量占调控政策总数比重达56.4%，较上月进一步扩大，紧缩性政策占比由上月的13.3%进一步缩减至7.7%。地方房地产政策环境持续改善。

单位：次

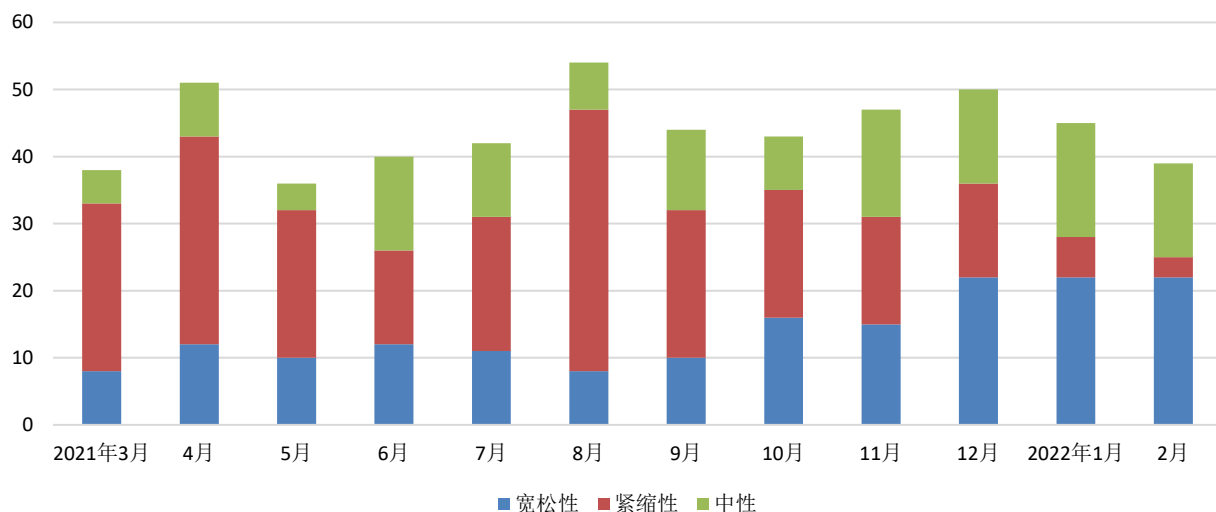


图1 近一年地方楼市调控政策调性变化

数据来源：中房研协整理

具体来看，宽松性调控主要表现在行政限制、住房公积金政策和人口人才政策支持上。其中，在行政限制方面，典型代表有：延吉市对符合条件的购房农民购买家庭唯一住房发放全额契税补贴和加点消费券、装修材料消费券补贴；重庆、菏泽、佛山、南通等城市部分银行或楼盘将首付比例下调至2成；郑州市提出推行货币化安置、支持居民改善性住房需求、降低个人住房消费负担等19条新政等。在住房公积金政策方面，典型代表有：衢州市将家庭住房公积金贷款上限提至100万元，个人住房公积金贷款上限提至60万元；南宁市将首套房公积金贷款首付比例下调至20%，贷款额度最高70万，二套房首付比例最低30%，贷款额度最高60万元；遂宁市将二孩、三孩职工家庭住房公积金贷款最高额度上限提高5万元，即单缴存职工家庭最高可贷40万元，双缴存职工家庭最高可贷45万元；达州市将夫妻双方缴纳公积金贷款上限提升至60万元，夫妻一方或单身缴纳公积金贷款上限提高至50万元；晋中市将家庭购买二套改善性住房公积金贷款首付比例下调至20%，贷款最高额度上提至80万元等。在人口人才政策方面，典型代表有：绍兴市对引进的A-E类人才，给予9万—100万安家补贴、35万—500万房票补贴等，对引进的硕博和本科毕业生，给予3万—9万安家补贴、3万—35万房票补贴等；浙江省除杭州市区外，全面放开专科以上学历毕业生落户限制，并为高校毕业生提供2万—40万的生活补贴或购房租房补贴及创业贷款支持等；湖州市南浔区对A-E类人才，给予50万—300万元房票奖励，对全日制博士、硕士、本科毕业生、大专毕业生给予7万—50万元房票奖励等；上海市金山区将租房补贴由1个档次增加至7个档次，最高可享全额租金补贴，购房补贴由1个档次增加至3个档次，最高可享200万元补贴，上海市黄浦区将每年人才发展资金规模由不超过5000万元提高至不低于1亿元等。

紧缩性调控主要表现在市场监管政策上，如重庆市发布金融改革发展“十四五”规划，强调强化重点领域金融风险防范，严禁资金违规投向房地产；海口市进一步加强商品房预售资金监管，重点监测资金的动态管理等。

四、2月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
2月11日	央行发布2021年第四季度中国货币政策执行报告	<ol style="list-style-type: none"> 下一阶段，稳健的货币政策要灵活适度，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，注重充足发力、精准发力、靠前发力，既不搞“大水漫灌”，又满足实体经济合理有效融资需求。 促进降低企业综合融资成本。健全市场化利率形成和传导机制，发挥贷款市场报价利率改革效能，稳定银行负债成本，引导企业贷款利率下行。 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，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，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。
2月16日	国家发展改革委组织召开城镇化工作暨城乡融合发展工作部际联席会议第四次会议	<ol style="list-style-type: none"> 提高新型城镇化建设质量，加快促进农业转移人口市民化，持续优化城镇化空间布局和形态，加快推进新型城市建设，提升城市治理水平。 促进城乡融合发展，推动城镇基础设施向乡村延伸、公共服务和社会事业向乡村覆盖，支持国家城乡融合发展试验区和农村改革试验区加快改革探索。 推动成渝地区双城经济圈建设“1+N”规划体系全面实施，持续优化双城经济圈发展格局，加快共建现代基础设施网络，推动产业创新融合发展，强化长江上游生态保护和治理。
2月18日	中国证监会召开2022年债券监管工作会议	<ol style="list-style-type: none"> 当前内外部环境更趋复杂严峻，但我国经济稳中向好、长期向好的发展态势没有改变，市场平稳健康发展具备良好基础。既要增强忧患意识，强化底线思维，又要保持战略定力，勇于担当作为，扎实推动交易所债券市场高质量发展。 坚持稳字当头、稳中求进，坚持“建制度、不干预、零容忍”，坚持“四个敬畏、一个合力”，更加突出底线思维、精准施策，全力防范化解债券违约风险；更加突出稳中提质，更好服务实体经济发展和国家战略实施；更加突出公开透明，全面深化债券发行注册制改革和扩大开放；更加突出严监管、零容忍，加快监管转型，进一步健全符合债券市场发展规律和特点的监管制度机制；更加突出系统思维，加强市场建设、基础制度建设、法治供给和科技保障，积极营造良好的市场发展生态，助力宏观经济大盘稳定。
2月21日	六大行同步下调广州地区房贷利率	工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行六家银行同步下调广州地区房贷利率。其中，首套房优惠审批利率从此前的5.6%下调至5.4%，二套房优惠审批利率从此前的5.8%下调至5.6%。
2月24日	国新办举行推动住房和城乡建设高质量发展发布会	<ol style="list-style-type: none"> 保持调控政策的连续性和稳定性。继续稳妥实施房地产长效机制，把城市的主体责任和省级政府的监督责任落实好，保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求，继续稳地价、稳房价、稳预期。 增强调控政策的协调性和精准性。重点是做到3个“加强”：一是加强土地、金融和市场监管等政策的协同，二是加强部、省、市的调控联动，三是加强对城市“一城一策”政策的指导和监督。 坚决有力处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险。这项工作是以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标，以法治化、市场化为原则，压实企业主体责任，落实属地政府管理责任，维护社会稳定，维护购房群众合法权益。 持续整治和规范房地产市场秩序。下一步的重点是完善市场监管新机制，大力整治房地产开发、交易、租赁、物业服务中的违法违规行为，把人民群众的

		合法权益切实维护好。
2月28日	国家统计局发布中华人民共和国2021年国民经济和社会发展统计公报	<p>1. 初步核算，全年国内生产总值1143670亿元，比上年增长8.1%，两年平均增长5.1%。其中，第一产业增加值83086亿元，比上年增长7.1%；第二产业增加值450904亿元，增长8.2%；第三产业增加值609680亿元，增长8.2%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.3%，第二产业增加值比重为39.4%，第三产业增加值比重为53.3%。</p> <p>2. 12月份，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比上涨的城市个数为53个，下降的为17个；二手住宅销售价格同比上涨的城市个数为43个，持平的为1个，下降的为26个。</p> <p>3. 全年房地产开发投资147602亿元，比上年增长4.4%。其中住宅投资111173亿元，增长6.4%；办公楼投资5974亿元，下降8.0%；商业营业用房投资12445亿元，下降4.8%。年末商品房待售面积51023万平方米，比上年末增加1173万平方米，其中商品住宅待售面积22761万平方米，增加381万平方米。全年全国各类棚户区改造开工165万套，基本建成205万套；全国保障性租赁住房开工建设和筹集94万套。</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

从当前经济形势来看，全球疫情仍在持续演变，外部环境更趋复杂严峻和不确定，国内经济发展仍然面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，加之近期国内疫情呈现多点散发和局部爆发态势，经济发展面临的风险挑战明显增多。央行在2021年第四季度中国货币政策执行报告明确指出，下一阶段，稳健的货币政策要灵活适度，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，注重充足发力、精准发力、靠前发力，满足实体经济合理有效融资需求。从市场流动性来看，根据东北证券研究所数据，3月财政存款、M0与库存现金、外汇占款预计将向银行间市场释放近1.1万亿流动性，而公开市场操作和缴准合计约回笼1.23万亿流动性，流动性缺口较小，央行仅需少量续作公开市场操作，即可维持3月流动性总量平衡。但考虑到在稳增长目标下，货币政策后续仍然存在宽松性调整的空间和可能。

在房地产调控方面，国新办在推动住房和城乡建设高质量发展发布会上已为2022年房地产工作定调，将从保持房地产市场平稳运行、推进住房供给侧结构性改革、推进城镇老旧小区改造、大力推进“新城建”、推进适老化城市、社区、住房的建设和改造等方面着力，推动扩内需、稳增长，努力为稳定宏观经济大盘发挥积极作用。房地产政策依旧是以“稳”为主，围绕刚需、改善性住房需求和保障性租赁住房政策支持力度有望加大，针对风险房企、问题楼盘的监管力度或将进一步增强。

2. 地方层面

2月28日，郑州市拟定关于促进房地产业良性循环和健康发展的19条新政，成为春节后首个出台相对全面“稳楼市”政策的二线城市。这也从侧面反映出当前弱二线、三四线城市房地产市场依然面临较

大的下行压力，后续房地产政策松动城市或将由三四线延展至库存积压严重、下行压力较大的二线。同时，政策松绑力度有望加大，包括“限购、限售、限贷、限价”结构性调整、个人购房信贷投放和房企金融贷款支持甚至是重启棚改货币化安置等政策或将被更多城市沿用。同时，从 2022 年地方两会政府工作报告来看，超半数省份均提出要加快发展长租房市场、加强保障性租赁住房建设等，围绕住房租赁行业的支持类政策和监管类政策也有望得到进一步完善。

执笔：王铮嵘

中房研协 测评研究中心 研究员

附件：2022 年 2 月全国房地产政策原文链接



2月政策原文链接
.xls