

【总第 59 期】 【政策报第 33 期】（2022 年 5 月号）

### 全国房地产政策变动监测报告

#### 一、本月楼市政策聚焦：中央持续释放维稳楼市政策利好，地方调控次数创单月历史新高

5 月，房地产政策环境持续改善。中央层面，国务院常务会议明确将因城施策支持刚性和改善性住房需求作为促消费和有效投资的重要举措，央行、银保监会联合发文下调首套房商业性个人住房贷款利率下限 20 个基点，央行 5 月 20 日公告 5 年期以上 LPR 下调 15 个基点，银保监会发文支持探索房地产发展新模式，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求等。维稳楼市政策利好持续释放。

地方层面，本月地方出台房地产调控政策 142 条，较上月增长近一倍，刷新单月地方房地产调控次数新高。其中，宽松性政策 121 条，中性政策 12 条，紧缩性政策仅 9 条。地方调控松绑迎来集中爆发。从调控内容来看，松绑政策仍主要集中在放宽行政限制、加大住房公积金贷款支持和人口人才引进政策支持等方面，具体包括松绑“四限”、降低首付比例、上调住房公积金最高贷款额度、发放购房补贴等举措。紧缩性政策主要集中在市场监管方面，具体包括房地产市场秩序整治、房企预售资金监管等举措。本期报告主要对 5 月房地产行业政策进行梳理，并作解析。

表 1 2022 年 5 月部分热点二线城市“四限”政策松动一览

城市	调控松绑主要举措
苏州	<ol style="list-style-type: none"> <li>自 5 月 9 日起，新房限制转让时间由 3 年调整为 2 年，二手房对限制转让时间由原来的 3 年调整为不再限制转让年限。同时，非限购区域（常熟、张家港）房产不再计入家庭限购套数。</li> <li>在购房以后，家庭若有新出生人口（二孩及以上），出售新房时不受转让年限制约。</li> </ol>
成都	<ol style="list-style-type: none"> <li>优化家庭住房总套数认定标准。近郊区（市）县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算。</li> <li>优化无房居民家庭认定标准。购房人及其家庭成员在我市无自有产权住房且登记购房之日前 2 年内无住房转让记录的，认定为无房居民家庭。</li> <li>二孩及以上家庭，可在现有限购套数基础上新购买 1 套住房。</li> <li>在全市范围内个人转让家庭唯一住房的，增值税由满 5 年免征调整为满 2 年免征。</li> </ol>

长沙	为适应交房交证政策，长沙市对家庭购买第二套房间隔时间进行优化调整，长沙家庭首套房网签或取证满四年，即可购买二套房。
厦门	1. 厦门户籍的二孩及以上家庭可在全市范围内购买第三套住房（面积 180 平方米以下），但二孩中有一人需要为未成年人。 2. 非厦门市户籍大专及以上学历购房者或家庭持有半年以上劳动合同、工作证明、医社保证明，即可在岛外购房。
合肥	1. 合肥市瑶海区、新站区将取消限购。 2. 合肥其他区域的外地户籍购房者在合肥两年内累计正常缴纳 6 个月社保（不可补缴，可以不连续）即可以购买。 3. 合肥户籍的购房者可以在限购区域购买第三套二手房。
杭州	1. 在本市限购范围内购买二手住房，落户本市未满 5 年的户籍家庭无社保缴纳要求；非本市户籍家庭需在购房之日前 1 年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社保或个人所得税满 12 个月。 2. 本市限购范围内，个人转让家庭唯一住房，增值税征免年限由 5 年调整到 2 年。 3. 符合条件的三孩家庭，在本市限购范围内限购的住房套数增加 1 套；报名参加新建商品住房公开摇号销售时，参照“无房家庭”优先摇号。
武汉	1. 对生育二孩或三孩的本市户籍居民家庭，且在武汉市已有 2 套住房的，在限购区域可新购买 1 套住房。 2. 非武汉市户籍居民购房，在本市缴纳社保或个税年限由 2 年调整为 1 年。 3. 父母或子女来汉投靠的本市户籍居民家庭，已有两套住房的，可在限购区购买第三套住房。
太原	1. 放宽新市民、青年人购买首套新建商品住房的限制，无需再提供相关证明。 2. 允许多孩家庭、投亲养老家庭通过“以旧换新”“以小换大”等方式购买改善性住房；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新建商品住房，执行首套房贷款政策。
济南	1. 不再将长清区、章丘区列入限购范围。 2. 将上市交易的限售条件，由取得不动产权证满 2 年调整为限购区域内住房网签满 2 年可持证交易。 3. 本市户籍家庭，限购区域内家庭住房总套数在两套及以下，有父母投亲养老情况并取得居住证 6 个月以上的，可在限购区域内增购商品住房 1 套；家庭有 2 个（含）以上子女的（子女已经取得本市户籍，其中至少 1 个未成年），可在限购区域内增购商品住房 1 套。 4. 非本市户籍家庭在我市限购区域内限购 1 套住房，在济南市缴纳个人所得税或社会保险由“近 3 年内连续 2 年”调整为“近 2 年内连续 1 年”；大学本科及以上学历的购房者，连续缴纳社会保险由“6 个月以上”调整为“3 个月以上”。

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，支持刚性和改善性住房需求

### 1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点	政策调性
5月6日	中共中央、国务院	《关于推进以县城为重要载体的城镇化建	1. 加快发展大城市周边县城。支持位于城市群和都市圈范围内的县城融入邻近大城市建设发展，主动	中性

		设的意见》	<p>承接人口、产业、功能特别是一般性制造业、区域性物流基地、专业市场、过度集中的公共服务资源疏解转移，强化快速交通连接，发展成为与邻近大城市通勤便捷、功能互补、产业配套的卫星县城。</p> <p>2. 引导人口流失县城转型发展。结合城镇发展变化态势，推动人口流失县城严控城镇建设用地增量、盘活存量，促进人口和公共服务资源适度集中，加强民生保障和救助扶助，有序引导人口向邻近的经济发展优势区域转移，支持有条件的资源枯竭县城培育接续替代产业。</p> <p>3. 推动老旧小区改造。加快改造建成年代较早、失养失修失管、配套设施不完善、居民改造意愿强烈的住宅小区，改善居民基本居住条件。完善老旧小区及周边水电路气热信等配套设施，加强无障碍设施建设改造。科学布局社区综合服务设施，推进养老托育等基本公共服务便捷供给。结合老旧小区改造，统筹推动老旧厂区、老旧街区、城中村改造。</p> <p>4. 健全农业转移人口市民化机制。全面落实取消县城落户限制政策，确保稳定就业生活的外来人口与本地农业转移人口落户一视同仁。确保新落户人口与县城居民享有同等公共服务，保障农民工等非户籍常住人口均等享有教育、医疗、住房保障等基本公共服务。依法保障进城落户农民的农村土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，支持其依法自愿有偿转让上述权益。建立健全省以下财政转移支付与农业转移人口市民化挂钩机制，重点支持吸纳农业转移人口落户多的县城。建立健全省以下城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制，专项安排与进城落户人口数量相适应的新增建设用地计划指标。</p>	
5月13日	银保监会	《关于银行业保险业支持城市建设和治理的指导意见》	<p>1. 探索房地产发展新模式，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。</p> <p>2. 坚决遏制新增地方政府隐性债务，严禁银行保险机构配合地方政府通过新增隐性债务上新项目、铺新摊子。坚持“房住不炒”定位，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。</p>	中性
5月15日	央行、银保监会	《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》	<p>1. 对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。</p> <p>2. 在全国统一的贷款利率下限基础上，人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则，指</p>	宽松性

			导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求，自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。	
5月20日	住建部、财政部、央行	《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 受新冠肺炎疫情影响的企业，可按规定申请缓缴住房公积金，到期后进行补缴。在此期间，缴存职工正常提取和申请住房公积金贷款，不受缓缴影响。</li> <li>2. 受新冠肺炎疫情影响的缴存人，不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理，不作为逾期记录报送征信部门。</li> <li>3. 各地根据当地房租水平和合理租住面积，可提高住房公积金租房提取额度，支持缴存人按需提取，更好地满足缴存人支付房租的实际需要。</li> </ol>	宽松性
5月20日	民政部等九部门	《关于深入推进智慧社区建设的意见》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 从集约建设智慧社区平台、拓展智慧社区治理场景、构筑社区数字生活新图景、推进大数据在社区应用、精简归并社区数据录入、加强智慧社区基础设施建设改造等6个重点任务入手，推动各类社区信息系统联网对接，实现跨部门业务协同、信息实时共享；建立健全民情反馈、风险研判、应急响应、舆情应对机制，提升社区全周期管理水平；创新政务服务、公共服务提供方式，推动就业、健康、救助、养老、助残、托育、未成年人保护等服务“指尖办”、“网上办”、“就近办”；完善社区重点场所、重点人群基础数据，深化大数据挖掘应用；加快建立标准统一、动态管理的社区数据资源体系，大幅减少工作台账报表；实施城乡社区综合服务设施智慧化改造工程，加强社区信息交流无障碍建设，提供适老化和无障碍服务。</li> <li>2. 到2025年，基本构建起网格化管理、精细化服务、信息化支撑、开放共享的智慧社区服务平台，初步打造成智慧共享、和睦共治的新型数字社区，社区治理和服务智能化水平显著提高，更好感知社会态势、畅通沟通渠道、辅助决策施政、方便群众办事。</li> </ol>	中性
5月20日	央行	2022年5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5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4.45%。以上LPR在下一发布LPR之前有效。	宽松性
5月23日	中共中央、国务院	《乡村建设行动实施方案》	1. 实施农房质量安全提升工程。推进农村低收入群体等重点对象危房改造和地震高烈度设防地区农房抗震改造，逐步建立健全农村低收入群体住房安全保障长效机制。加强农房周边地质灾害综合治理。农房建设要满足质量安全和抗震设防要求，推动配置水暖厨卫等设施。因地制宜推广装配式钢结构、木竹结构等安全可靠的新型建造方式。以农村房屋	中性

			<p>及其配套设施建设为主体，完善农村工程建设项目管理制度。</p> <p>2. 发挥县域内城乡融合发展支撑作用，强化县城综合服务功能，推动服务重心下移、资源下沉，采取固定设施、流动服务等方式，提高农村居民享受公共服务的可及性、便利性。优先规划、持续改善农村义务教育学校基本办学条件，支持建设城乡学校共同体。多渠道增加农村普惠性学前教育资源供给。巩固提升高中阶段教育普及水平，发展涉农职业教育，建设一批产教融合基地，新建改扩建一批中等职业学校。加强农村职业院校基础能力建设，进一步推进乡村地区继续教育发展。</p>	
5月25日	国务院	《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》	<p>1. 推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展。进一步提高推荐、审核效率，鼓励更多符合条件的基础设施 REITs 项目发行上市。建立健全扩募机制，探索建立多层次基础设施 REITs 市场。研究推进 REITs 相关立法工作。</p> <p>2. 探索促进盘活存量和改扩建有机结合。吸引社会资本参与盘活城市老旧资产资源特别是老旧小区改造等，通过精准定位、提升品质、完善用途等进一步丰富存量资产功能、提升资产效益。因地制宜积极探索污水处理厂下沉、地铁上盖物业、交通枢纽地上地下空间综合开发、保障性租赁住房小区经营性公共服务空间开发等模式，有效盘活既有铁路场站及周边可开发土地等资产。</p> <p>3. 积极开展试点探索。根据实际工作需要，在全国范围内选择不少于 30 个有吸引力、代表性强的重点项目，并确定一批可以为盘活存量资产、扩大有效投资提供有力支撑的相关机构，开展试点示范，形成可复制、可推广的经验做法。</p>	中性
5月27日	国务院	《关于印发全国自建房安全专项整治工作方案的通知》	<p>1. 排查范围。各地要对本行政区域内城乡所有自建房进行排查摸底，在继续推进农村房屋安全隐患排查整治工作的基础上，重点排查城乡结合部、城中村、安置区、学校医院周边、工业园区等区域，突出人员密集、涉及公共安全的经营性自建房。</p> <p>2. 排查内容。各地要全面摸清自建房基本情况，重点排查结构安全性（设计、施工、使用等情况）、经营安全性（相关经营许可、场所安全要求等落实情况）、房屋建设合法合规性（土地、规划、建设等手续办理情况）等内容。</p> <p>3. 严控增量风险。3 层及以上城乡新建房屋，以及经营性自建房必须依法依规经过专业设计和专业施工，严格执行房屋质量安全强制性标准。地方政府及相关部门要严格自建房用于经营的审批监管，房</p>	紧缩性



			屋产权人或使用人在办理相关经营许可、开展经营活动前应依法依规取得房屋安全鉴定合格证明。	
5月31日	国务院	《关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》	<p>1. 实施住房公积金阶段性支持政策。受疫情影响的企业，可按规定申请缓缴住房公积金，到期后进行补缴。在此期间，缴存职工正常提取和申请住房公积金贷款，不受缓缴影响。受疫情影响的缴存人，不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理，不纳入征信记录。各地区可根据本地实际情况，提高住房公积金租房提取额度，更好满足实际需要。</p> <p>2. 继续推动实际贷款利率稳中有降。在用好前期降准资金、扩大信贷投放的基础上，充分发挥市场利率定价自律机制作用，持续释放贷款市场报价利率（LPR）形成机制改革效能，发挥存款利率市场化调整机制作用，引导金融机构将存款利率下降效果传导至贷款端，继续推动实际贷款利率稳中有降。</p> <p>3. 推动阶段性减免市场主体房屋租金。2022年对服务业小微企业和个体工商户承租国有房屋减免3—6个月租金；出租人减免租金的可按规定减免当年房产税、城镇土地使用税，并引导国有银行对减免租金的出租人视需要给予优惠利率质押贷款等支持。非国有房屋减免租金的可同等享受上述政策优惠。</p>	宽松性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理。

## 2. 政策小结

本月货币政策维持稳健。5月央行基本未通过公开市场操作投放市场流动性，人民银行继续等量平价续做1000亿元MLF。由于央行继续上缴利润、财政部加快增值税留抵退税及4月25日央行降准0.25个百分点释放长期资金约5300亿元等，市场资金面仍维持宽松。

在房地产方面，在坚持“房住不炒”调控立场前提下，中央层面继续释放楼市“维稳”利好。5月15日，央行、银保监会联合发文提出，将首套房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。5月20日，央行发布公告称5年期以上LPR下调15个基点至4.45%。5月23日，国常会明确将因城施策支持刚性和改善性住房需求作为促消费和有效投资的重要举措。此外，中共中央、国务院联合印发《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》《乡村建设行动实施方案》，为房地产发展提供了新的思路。银保监会印发《关于银行业保险业支持城市建设和治理的指导意见》，鼓励和支持探索房地产发展新模式。住建部、财政部等部门印发《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》，缓解疫情冲击，减轻企业和个人资金压力。国务院发布《关于印发全国自建房安全专项整治工作方案的通知》，民政部等部门印发《关于深入推进智慧社区建设的意见》，致力于提升居民获得感、幸福感、安全感等。

## 三、 地方政策：调控松绑集中爆发，热点二线城市迎“放松潮”

### 1. 宽松性政策

#### (1) 行政限制政策

地区	时间	主题	主要内容
广东	5月1日	东莞市：《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	<p>1. 保障刚性住房需求。发挥好保障性住房“兜底”作用，切实加强对新市民、青年人、各层次人才、中低收入户籍家庭等重点群体的住房保障。通过扩大保障性租赁住房供给，缓解新市民、青年人等群体住房困难；通过配售“三限房”、安居房等，降低符合条件的刚需群体和人才的购房门槛；鼓励城市更新项目配建共有产权住房或保障性租赁住房；加大公积金对保障性住房租购的支持力度。通过夯实住房保障基础，更好满足刚性住房需求。</p> <p>2. 支持改善性住房需求。居民家庭符合国家生育政策生育二孩或三孩的，可以新增购买一套商品住房，其中非本市户籍居民家庭需提供购房之日前3年内在本市累计缴纳24个月以上社保或个税证明。居民家庭持有或购买“双（多）证房”但实质作为一套住房使用的，在核验购房资格时视作一套商品住房。</p> <p>3. 满足合理购房信贷需求。积极支持居民合理住房信贷需求。商业银行要准确执行好差异化住房信贷政策，合理确定商业性个人住房贷款的首付款比例和贷款利率。</p> <p>4. 优化预售资金监管。完善商品房预售资金监管制度，强化预售资金信息化监管。合理确定商品房预售资金监管额度，确保项目竣工交付所需资金并专款专用，超出监管额度的资金可由开发企业提取使用。</p>
	5月1日	梅州市：《关于印发促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》	<p>1. 居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款首付比例不低于25%；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件购买普通住房再次申请的商业性个人住房贷款首付比例不低于30%；合理确定个人住房贷款利率水平，积极推动房贷利率加点下调。</p> <p>2. 降低二套房公积金贷款首付比例，从三成降至二成。参照《梅州市申请人才公寓人才层次与类别标准》，购买首套自住住房申请住房公积金贷款的，不同层次人才贷款额度上浮20%到1倍不等，同时，贷款金额不受个人住房公积金账户余额限制。</p> <p>3. 在加强房地产销售市场监管方面，《措施》提出，可适当增加1到2次预售款提取次数，最长允许延期六个月缴纳住宅专项维修基金，并引导房地产企业主动担当社会责任，如出台面向高层次人才、参与抗疫人员、三胎家庭等特定社会群体的购房优惠政策等。</p>
	5月31日	江门市：《江门市夏季促消费活动购房消费	从2022年4月28日0:00:00起，在江门购置新建商品住房并办理合同网签手续的前若干名购房人，按房屋建筑面积分

江苏		券发放实施细则》	档发放 9000 套、总价值 3700 万元的购房消费大礼包。
	5 月 31 日	江门市：《关于优化江门市房地产政策的通知》	1. 从 2022 年 6 月 1 日起，在我市蓬江区全区、江海區全区、新会区会城街道购买新建商品住房的，实行限售政策，购房人须在办理合同网签满 3 年后方可转让，对上述区域暂停实行限购政策。 2. 因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求。
	5 月 1 日	无锡市：《关于调整个人住房转让增值税免征年限的通知》	为保持房地产市场平稳健康发展，经研究，市区个人住房转让增值税免征年限按国家规定执行，由 5 年调整为 2 年。
	5 月 3 日	徐州市：召开房地产行业复工复产及纾困解难工作会议	1. 科学实施土地供应。根据市场变化精准投放住宅用地，对去化周期较长的区域控制供地规模；挂牌出让地块竞买保证金按土地挂牌起始价由原来的 100% 调整为 50% 缴纳，剩余出让金在办理建设工程规划许可证前缴清，最长不超过 6 个月。 2. 加大信贷融资支持。对房地产开发企业加大项目贷款和并购贷款支持力度，对受困企业贷款积极进行展期、续贷，有效缓解开发企业资金压力；引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放，下调住房贷款利率，积极开展“公积金+商业银行”组合贷款业务；鼓励金融机构对无房无贷的首次购房及有房无贷的二套住房降低首付比例；加大二手房交易贷款支持力度。 3. 优化营商环境。优化商品房预售监管资金支取节点，由原来的按预售批次调整为按栋支取重点监管资金；试点商品房预售监管资金使用银行保函的方式；调整市区商品房预售许可和现售备案批次规模，由原来的每批次规模 2 万平方米调整为小高层、高层及非住宅项目可按栋申请，联排、洋房等高档住宅项目每批次不低于 1 万平方米，尾盘可一次性申请。 4. 支持合理住房需求。鼓励房地产开发企业积极主动提升商品房功能品质，建造差异化特色产品，满足各类消费者的需求；新购商品住宅 144 平方米以上的不限制转让，土地出让合同另外约定的除外；人才购房补助政策延续《徐州市“555”引才工程实施方案》（徐委发〔2021〕15 号）规定。
	5 月 9 日	苏州市：新房限制转让时间由 3 年调整为 2 年 二手房不再计入家庭限购	1. 自 5 月 9 日起，新房限制转让时间由 3 年调整为 2 年，二手房对限制转让时间由原来的 3 年调整为不再限制转让年限。同时，非限购区域（常熟、张家港）房产不再计入家庭限购套数。 2. 在购房以后，家庭若有新出生人口（二孩及以上），出售新房时不受转让年限制约。
5 月 13 日	常州市：《关于调整商品住房交易限制政策的通知》	为坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，促进我市房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就调整我市商品住房交易限制政策通知如下：我市商品住房自取得不动产权证后满 2 年可上市交易。	
5 月 13 日	无锡市滨湖区：在校大	1. 凡是在滨湖区就读的在校大学生，在无锡无住房的，凭学	



	学生具备购房资格	<p>校出具的在读证明或其他有效证明可以在滨湖区购买一套新建商品住房。</p> <p>2. 在无锡市、滨湖区人才分类认定有效期内，人才可以不受无锡市住房限购条件的限制，在滨湖区购买一套新建商品住房（有二胎及以上的可放宽至二套房）。</p> <p>3. 符合条件的人才落户后，至2022年12月31日前，有外地老年人来无锡投亲养老的，允许其投靠家庭在原有享受购房政策的基础上，在滨湖区再新增一套购买新建商品住房的指标。</p> <p>4. 非本市户籍家庭卖掉住房后2年内再次购买滨湖区新建商品住房的，可以不提供社保和纳税证明。</p>
5月14日	如皋市：中心城区购房最高补贴1.5%	<p>1. 建筑面积90平方米（含）以下的住宅给予房款总额1%的购房补贴；建筑面积90平方米以上的住宅，给予房款总额1.5%的购房补贴（最高补贴至144平方米）。</p> <p>2. 在如皋就业的全日制博士、硕士毕业生或副高级以上职称的，800元/平方米；在如皋就业、创业的，500元/平方米。家庭购置首套或者二套住房的，二孩家庭补贴400元/平方米；三孩家庭补贴600元/平方米。</p>
5月17日	泰州市：《关于有效应对疫情影响促进市区房地产业健康发展的通知》	<p>1. 对在泰州来泰大专以上学历人才及外来务工人员、进城农民等购房者在市区于5月1日至年底购买首套房（含二手房）的，给予实际缴纳契税的50%购房补贴。</p> <p>2. 双职工最高可贷额度由40万元调整为50万元，单职工最高可贷额度由25万元调整为30万元。</p> <p>3. 将商品住房（含二手房）限制转让年限由2年调整为1年，日期自合同备案之日起算。</p> <p>4. 将首付款缴纳比例由不低于30%调整为不低于20%，达到此比例的即可办买卖合同网签备案。</p> <p>5. 优化土地出让金缴纳方式。土地竞得方可在出让合同签订1个月内缴纳成交价的50%；3个月内缴至75%；余款自出让合同签订后6个月内全部缴清。</p>
5月20日	南通市：《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	<p>1. 在职工购买首套普通商品住房申请公积金贷款贷款的，贷款额度放宽至原可贷额度的两倍，最高贷款额度不超过40万元/人，80万元/户。在职工购买第二套普通商品住房申请公积金贷款贷款的，最高贷款额度调整为40万元/人，80万元/户；首付款比例由最低40%调整为30%。取得硕士研究生或高级职称及以上的在职工申请公积金贷款贷款的，最高贷款额度调整为80万元/人，160万元/户。</p> <p>2. 居民家庭通过商业银行贷款购买普通商品住房的，首次购房首付比例最低执行20%，二套房首付比例最低执行30%。</p> <p>3. 在主城区（指崇川区、市经济技术开发区、苏锡通科技产业园区）购买首套或第二套普通商品住房（含二手住房）的购房者（以房屋买卖合同网签备案时间为准），按照购房总额（住宅部分）的0.75%给予奖补。</p>
5月30日	无锡市：《关于支持改	1. 支持改善性住房需求，对购买144平方米（含）以上商品

		善性住房需求和加快去库存的通知》	<p>住房适当放宽限购。</p> <p>2. 鼓励购买预（销）售商办用房，自本通知下发一年内签订商品房销售合同并网签备案的，由开发项目所在地予以已缴纳契税 50% 的购房补贴。</p> <p>3. 进一步探索商办用房改租赁住宅的实施路径，鼓励各市（县）、区采用成本价回购存量商办项目用于改建租赁住房。</p>
四川	5 月 5 日	资阳市：多管齐下推动房地产业稳增长促发展	<p>1. 调整住房公积金政策。将双职工、单职工缴存最高贷款限额分别由 50 万元提高到 60 万元、35 万元提高到 40 万元，首套、二套商品住房最低首付款比例分别由 30% 降低到 20%、40% 降低到 30%。</p> <p>2. 引导住房贷款利率下行。从 4 月 14 日起，首套房商业贷款利率由 3 月末的 5.75% 调整为 4.9%，二套房由 6.07% 调整为 5.4%，分别下调了 0.85 和 0.67 个百分点。</p> <p>3. 举办“网络+”房交会。5 月 1 日至 31 日，开展“网络房交会+”商品房促销活动，推出购房楼盘送 2 万元现金补贴，家电、家居建材、装修商家消费券、万元现金消费券免费领等 8 大福利。</p>
	5 月 16 日	成都市：《关于支持刚性和改善性住房需求的通知》	<p>1. 优化预售办理条件。允许企业在符合土地出让合同约定的开竣工时限前提下，按栋办理预售许可证进行销售。</p> <p>2. 优化家庭住房总套数认定标准。近郊区（市）县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算。</p> <p>3. 优化无房居民家庭认定标准。购房人及其家庭成员在我市无自有产权住房且登记购房之日前 2 年内无住房转让记录的，认定为无房居民家庭。</p> <p>4. 优化预售资金监管。支持各区（市）县落实属地监管责任，在《成都市商品房预售款监管办法实施细则》明确的监管额度核算方式、标准下，根据实际情况合理确定项目预售资金监管额度。</p>
	5 月 16 日	绵阳市：《关于印发促进绵阳市房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》	<p>1. 提高最高贷款额度。夫妻双方正常缴存住房公积金的职工家庭申请住房公积金贷款最高额度由现行 60 万元调整至 70 万元。</p> <p>2. 调整房屋套数认定方式。2022 年 12 月 31 日前，以中国人民银行个人征信报告住房贷款记录作为住房公积金贷款房屋套数认定方式，无尚未结清住房商业贷款的，执行首套房住房公积金贷款政策；有一笔尚未结清住房商业贷款的，执行第二套房住房公积金贷款政策。</p> <p>3. 对符合《绵阳市引进人才安居补助实施办法（暂行）》规定的适用对象在绵阳购买商品房的，给予一次性购房补贴，并可申请一次性发放生活补贴。</p> <p>4. 对符合政策生育二孩、三孩的家庭，自本措施执行之日起，在绵阳城区（含安州区）购买新建商品住房的，按建筑面积给予每平方米 200 元的财政补贴，单户财政补贴最高不超过 2 万元。</p> <p>5. 鼓励开发企业对生育二孩、三孩的家庭，在给予最高优惠</p>

			的基础上再给予特别优惠。特别优惠的额度不计入不能低于备案价 85% 以下销售的价格范围。
5 月 20 日	泸州市：《促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 优化土地出让条件。新出让的开发建设用地，按起始价的 20% 确定竞买保证金，出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的 50%；余款可按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过一年。</li> <li>2. 满足合理信贷需求。实施差异化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求，加快已审核通过组合按揭贷款发放速度。加大优质房地产开发项目支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产开发贷款平稳有序投放。</li> <li>3. 调整公积金贷款政策。优化公积金贷款住房套数认定标准，实行“认贷不认房”；提高首套房最高公积金贷款额度为双职工 60 万元、单职工 50 万元。开发项目取得商品房预售许可证且相应楼栋现场施工形象进度达到 1/3 的，预抵押到位后轮候发放住房公积金贷款。</li> <li>4. 支持合理住房需求。对现役军人、退役军人、泸州市农村户籍人员、非泸州市户籍人员、毕业未满五年的大学（包括专科和本科）毕业生，以及按国家生育政策已生育二孩、三孩的家庭，在中心城区建设用地范围内购买首套或二套新建商品住房的，按购房款总额的 2% 给予一次性购房补助。</li> </ol>
5 月 20 日	遂宁市：《遂宁市主城区促进房地产业平稳健康发展九条措施》		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新供应土地“竞拍”保证金最低比例为拍卖土地起始价的 20%，首次支付比例不得低于全部出让价款的 50% 且期限不得超过 1 个月，剩余土地使用权出让价款可在成交 1 年内实行分期缴纳。</li> <li>2. 加大棚改、房屋征收补偿货币化安置和保障性租赁住房力度。在棚户区改造和集体土地、国有土地上房屋征收补偿中，适当提高实施货币化补偿比例，鼓励被征收人选择购买新建商品房。</li> <li>3. 对多孩家庭给予购房补贴。对符合政策生育二孩、三孩的家庭，在市主城区购买新建商品住房并办理了不动产登记证书的，按建筑面积给予每平方米 50 元的财政补贴，单户补贴最高不超过 6000 元。</li> <li>4. 对合理住房需求给予购房补贴。凡在市主城区购买首套或者二套新建商品住房并办理了不动产登记证书的，购买房屋建筑面积 90 平方米（不含）以下补贴 6000 元/套；购买房屋建筑面积 90—140（含）平方米补贴 8000 元/套；购买房屋建筑面积 140（不含）平方米以上补贴 10000 元/套。</li> <li>5. 提高住房公积金贷款额度。单缴存职工家庭最高贷款限额由 35 万元提高至 50 万元，双缴存职工家庭最高贷款限额由 40 万元提高至 60 万元。</li> </ol>

	5月30日	眉山市：《关于促进房地产业良性循环和健康发展政策措施的补充通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 购买新建商品住宅（别墅除外）。在6月1日—9月30日购买的，由财政部门给予300元/m<sup>2</sup>补贴，协调房地产开发企业再给予300元/m<sup>2</sup>补贴；在10月1日—11月30日购买的，由财政部门给予200元/m<sup>2</sup>补贴，协调房地产开发企业再给予300元/m<sup>2</sup>补贴；在12月1日—12月31日购买的，由财政部门给予100元/m<sup>2</sup>补贴，协调房地产开发企业再给予300元/m<sup>2</sup>补贴。</li> <li>2. 购买新建车库（位）、新建商业用房和二手住宅（别墅除外）。在6月1日—9月30日购买的，财政部门参照购房者对地方经济贡献额度给予100%补贴；在10月1日—11月30日购买的，财政部门参照购房者对地方经济贡献额度给予80%补贴；在12月1日—12月31日购买的，财政部门参照购房者对地方经济贡献额度给予50%补贴。</li> <li>3. 调整眉山市商业性个人住房贷款首套房、二套房最低首付比例，更好满足购房者合理住房需求。加大对优质房地产项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产开发贷款平稳有序投放。做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务，稳妥有序开展并购贷款业务，加大并购债券融资支持力度。</li> </ol>
	5月31日	成都市：《关于进一步优化完善房地产政策促进市场平稳健康发展的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在我市中心城区（青白江区、新津区除外）新购买商品住房或二手住房的，应当同时符合以下条件：购房人具有拟购房所在限购区域户籍，或户籍不在拟购房所在限购区域但在当地连续缴纳社保12个月以上；本市户籍居民两人及以上家庭在中心城区范围内拥有1套以下（含1套）自有产权住房，或本市户籍居民成年单身家庭、非本市户籍居民家庭在中心城区范围内无自有产权住房。</li> <li>2. 在我市近郊区（市）县（含东部新区、青白江区、新津区）新购买商品住房或二手住房的，购房人应具有本市户籍，或非本市户籍但在本市就业。</li> <li>3. 二孩及以上家庭，可在现有限购套数基础上新购买1套住房。</li> <li>4. 在全市范围内新购买的商品住房或二手住房，自取得不动产权证满2年或合同备案之日起满3年后方可转让。</li> <li>5. 在全市范围内个人转让家庭唯一住房的，增值税由满5年免征调整为满2年免征。</li> <li>6. 公积金贷款首付比例下调10%，双职工家庭购买首套住房的最高贷款额度提高至80万。</li> </ol>
湖南	5月5日	岳阳市：《关于进一步促进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 实行住宅用地出让优惠。住宅土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的20%，土地出让金可在出让成交之日起1年内实行分期缴纳；土地出让金缴纳比例不低于50%且未取得《不动产权证》时，各相关职能部门可容缺办理建设用地规划许可证、不高于已审定规划总面积中计容面积50%的建设工程规划许可证、施工许可证等审批手续。</li> <li>2. 放宽预售许可形象进度条件。多层建筑形象进度达到三分</li> </ol>

		<p>之一及以上、高层建筑形象进度达到四分之一及以上的楼栋，可申请办理商品房预售许可（纳入失信企业名单的除外），装配式建筑的形象进度要求不变。</p> <p>3. 支持人才购房需求。对符合《中共岳阳市委关于印发〈岳阳市加快省域副中心城市人才高地建设的若干措施〉的通知》要求，且在市城区购买首套住房（含新建商品房、二手房）的人才，发放一次性购房补贴：博士研究生及市级以上（含市级）领军人才 20 万元，全日制硕士研究生 5 万元，“双一流”高校（含原 985、211 高校）本科毕业生 3 万元，其他高校本科毕业生 2 万元、正高级职称人才 20 万元、副高级职称人才 6 万元、高级技师 15 万元、技师 6 万元。</p> <p>4. 支持住房刚性需求。凡在市城区购买首套新建商品住房和二手房，签订网签合同并完成契税缴纳的，给予每套 1 万元的购房补贴。</p> <p>5. 放宽购房落户及就近入学条件。凡在市城区购买新建商品房和二手房（含住宅、非住宅）的购房人，凭房屋不动产权证或《商品房买卖合同》及契税缴纳凭证，可申请办理户籍手续，其子女可享受房产所在地义务教育阶段公办学校学位。</p> <p>6. 加大个人住房按揭贷款支持。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购买普通商品住房申请贷款的，金融机构执行首套房贷款政策。全市统一执行 80 万元的住房公积金贷款额度上限，提高二套房住房公积金贷款比例，首付比例调整为不得低于 30%，贷款额度可达到所购住房价款的 70%，二套房组合贷款最高额度不得超过所购住房价款的 60%。对市新引进的高层次人才（A、B、C、D、E 类）、博士研究生、全日制硕士研究生和本科毕业生，在岳阳购买首套住房，均可按首套房政策办理住房公积金贷款，且贷款额度上限调整为 120 万元。外来务工人员人员在岳阳缴纳住房公积金且在岳阳市城区购买住房的，可办理住房公积金提取和申请公积金贷款。</p>
5 月 6 日	长沙市：优化限购政策，首套房网签满 4 年即可买二套房	为适应交房交证政策，长沙市对家庭购买第二套房间隔时间进行优化调整，长沙家庭首套房网签或取证满四年，即可购买二套房。其他限购限售政策暂未调整。
5 月 20 日	湘潭市：《湘潭市进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》	<p>1. 金融信贷方面，降低首付比和贷款利率，拥有 1 套住房且已偿清贷款的家庭，改善性购房可享受首套房贷款政策。</p> <p>2. 公积金方面，从额度、范围方面给予突破性支持：一是提高贷款限额，由原来的家庭个人 40 万、夫妻双方 50 万标准提高到 60 万元，生育三孩的家庭和高层次人才还可以提高到 80 万元等。二是扩大人员覆盖面，只要符合相关条件，灵活就业人员也可以申请公积金贷款。三是放开贷款产品限制，从支持刚需购房需求拓展到改善型购房需求，对于购买建筑面积超过 200 平方米（含）或者购买价格超过 150 万元（含）的新建商品住房也可以申请办理住房公积金贷款。</p> <p>3. 将《莲城人才行动计划》中人才购房补贴范围拓宽到大专</p>



			以上学历，延伸到所有用人单位。从大专生、本科生，到硕士、博士，只要到湘潭创业就业半年以上，就可以享受人才购房补贴，从 200 元/平方米到 100 元/平方米不等。
	5 月 31 日	邵阳市：《关于促进全市房地产业平稳健康发展的意见》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 降低交易成本。2022 年 6 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日期间，购买新建住宅商品房，签订商品房买卖合同，并在 1 个月内全部缴清交易契税的，由财政部门按其所缴纳契税税额的 50% 对购房人予以补贴；购买新建非住宅商品房（含车位），签订商品房买卖合同，并在 1 个月内全部缴清交易契税的，由财政部门按其所缴契税计税依据 1% 对购房人予以补贴。</li> <li>2. 引导银行业金融机构实施差异化住房信贷政策，以家庭为单位，首套房最低首付比例为 20%，第二套住房最低首付比例为 30%，首套房贷款利率下限不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。</li> <li>3. 住房公积金贷款最低首付比例为 20%。缴存人家庭最高可贷款额度调整至 60 万元；高层次人才和符合国家政策已生育三孩的缴存人家庭申请住房公积金贷款购房的，最高可贷款额度为 80 万元。</li> <li>4. 调整拆迁安置方式。市中心城区拆迁安置一律不再施行安置地安置，原则上不再新建安置房，全面推行货币补偿安置方式，鼓励团购商品房作为安置房源。</li> </ol>
吉林	5 月 6 日	长春市：《关于有效应对疫情影响促进房地产市场平稳发展和良性循环若干措施的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 阶段性降低公积金贷款首付比例。2022 年 12 月 31 日前，职工首次申请公积金个人住房贷款的，最低首付款比例不低于 20%；第二次申请公积金个人住房贷款的，首付款比例不低于 30%。</li> <li>2. 对拥有 1 套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买住房的，银行业金融机构执行首套房贷款政策，市住房公积金管理中心在 2022 年 12 月 31 日前对于第二次申请住房公积金个人住房贷款的，贷款利率执行同期首次住房公积金个人住房贷款利率。</li> <li>3. 继续落实购房补贴政策。继续执行《关于印发留（来）长人才、进城农民购房补贴和发放消费券工作方案的通知》（长府办明电〔2021〕25 号）、《关于调整落实人才和进城农民购房补贴政策的通知》（长府办明电〔2021〕42 号），对符合条件的应届毕业生、留（来）长人才和进城农民予以购房补贴。</li> <li>4. 调整商品房预售资金监管政策。允许符合条件的商业银行为房地产开发企业出具保函，以保函替代预售监管资金。对于 2022 年度涉及施工建设的房地产开发项目，依开发企业申请可以提前提取商品房预售监管资金账户余额，专项用于本项目复工复产，后续商品房销售款需足额补齐提取金额。</li> </ol>
	5 月 9 日	吉林市：《疫情期间促进房地产业恢复发展若干政策措施》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 降低项目资本金监管比例。新开工的房地产开发项目，可按 50% 比例监管项目资本金，项目企业可以采取商业银行保函形式替代项目资本金现金。</li> <li>2. 放宽商品房预售许可条件。企业申请办理的商品房预售许</li> </ol>

			<p>可项目，在投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上即可申请预售。</p> <p>3. 降低商品房预售资金监管比例。商品房预售资金最高监管留存比例不超过应监管额度的 5%。企业可采取商业银行保函的形式替代商品房预售监管留存资金。</p> <p>4. 降低住房公积金贷款首付款比例。职工购买新建商品住房，首次申请住房公积金贷款的，首付款比例不低于 20%。</p> <p>5. 提高住房公积金贷款账户余额最低认定额度。住房公积金贷款额度不得高于借款人及其配偶住房公积金账户余额之和的 10 倍。账户余额不足 3 万的按 3 万元计算，可贷款额度提高至 30 万元。</p> <p>6. 放宽购房补贴范围。将《吉林市人民政府办公室关于印发吉林市鼓励农民和大学生购房相关优惠政策的通知》（吉市政办发〔2022〕2 号）中农民和大学生购买新建商品住房享受购房补贴范围放宽到存量住房（二手住房，不包括别墅类住房）。</p>
河南	5 月 7 日	鹤壁市：《关于进一步 加强市场调控促进房地 产业健康发展的若干 意见》	<p>1. 2023 年 12 月 31 日前，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 年内分期缴纳，但必须在土地出让合同签订后 1 个月内缴纳出让价款的 50%，且须在办理商品房预售许可证前缴清。房地产开发企业可凭土地成交确认书和土地出让合同容缺办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证。</p> <p>2. 金融机构和住房公积金管理中心应开展“公加商”组合贷业务，支持群众合理住房需求。住房公积金个贷率降至 85% 以下时，适时调整房屋套数认定标准，取消贷款次数限制。具有鹤壁户籍且获得中级及以上专业技术职称或本科及以上学历（学位）且年龄在 45 周岁（含 45 周岁）以下人员在我市购买商品住房申请住房公积金贷款的，均不受账户余额倍数和缴存时间系数限制。对信用良好的购房群众，鼓励银行业金融机构予以按揭贷款优惠利率。</p> <p>3. 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，在鹤壁区域内购买新建商品住宅的，可获得 50% 契税补助；获得中级及以上专业技术职称或本科及以上学历（学位）人员在我市购买新建商品住房的，可获得全额契税补助；符合条件的高层次人才在我市购买新建商品住房的，按照《鹤壁市高层次人才住房保障实施办法（暂行）》另行补贴。</p>
	5 月 13 日	周口市：《关于保持房地 产市场平稳健康发展的 若干意见》	<p>1. 在 3 月 1 日至 12 月 31 日期间购买新建商品房且缴纳契税的，对居民购房实际缴纳的契税实行财政补贴政策，住宅面积在 144 平方米以下的，按实际纳税额的 50% 补贴；住宅面积在 144 平方米以上的，按实际纳税额的 30% 补贴。</p> <p>2. 新出让土地可按挂牌价的 20% 确定竞买保证金，出让合同签订后 1 个月内缴纳出让总价款的 50%，余款可申请延期缴纳，最长不超过 1 年。</p>
	5 月 23 日	南阳市：《关于印发南	1. 支持合理住房需求。对具有大中专以上学历的人才在本地

		<p>阳市促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）的通知》</p>	<p>与用人单位签订聘用合同或自主创业并缴纳3个月及以上社保的，以及对原籍不在中心城区，因工作或上学等各种原因来宛的新市民，在我市中心城区购买首套新建普通商品住房并完成契税缴纳的，给予购房补贴。购房补贴以货币形式一次性发放，发放标准按照全日制博士生5万元、全日制硕士生3万元、全日制本科生2万元、大中专生（含技工院校）1万元；因工作或上学等各种原因来宛的新市民补助1万元。</p> <p>2. 促进新建商品房、二手房消费联动。支持居民改善型住房消费需求，对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，可按住房转让收入的1%核定征收个人所得税。</p> <p>3. 公积金存贷实行同城待遇。允许异地缴存公积金职工在宛购房申请公积金贷款，实现异地职工享有在宛同等住房公积金贷款政策。提高根据缴存人数确定的贷款限额，单人缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过50万元提高到不得超过60万元；借款人及配偶均缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过60万元提高到不得超过80万元。</p> <p>4. 推行货币化安置。在中心城区基础设施、城市更新以及未开工建设的安置房等项目推进中，具备条件的鼓励被拆迁群众选择货币化安置。</p>
	5月23日	<p>驻马店市：《驻马店市促进房地产业良性循环和平稳健康发展的若干措施（试行）》</p>	<p>1. 活跃二手房市场交易。提出对个人转让住房，未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，且不使用二手房“掌上办”的，可按住房转让收入的1%核定征收个人所得税。</p> <p>2. 提高保障性住房货币化安置比例。提出新审批的棚改和旧城改造项目，鼓励采取货币化安置方式进行安置。</p> <p>3. 降低个人住房消费负担。提出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> <p>4. 施行购房补贴政策。提出自发文之日起在市中心城区购置新建商品住房，且在签订商品房买卖合同（以网签备案时间为准）之后缴纳房产契税的，可享受购房补贴。全日制博士生5万元、全日制硕士生3万元、全日制本科生2万元、大中专生（含技工院校）1万元；教育工作者、医务工作者、公安干警、现役军人补助2万元；因工作或上学等各种原因来驻的新市民补助1万元。</p>
福建	5月9日	<p>三明市：关于调整《三明市人民政府办公室关于加强房地产市场调控的通知》有关规定的通知</p>	<p>自通知印发之日起，市区二手住房上市交易均无不动产权证取证时长限制，房屋所有权人可根据自身需求交易房屋。</p>
	5月24日	<p>厦门市：二孩以上家庭可买第三套房 非户籍人口可在岛外区域购</p>	<p>厦门户籍的二孩及以上家庭可在全市范围内购买第三套住房（面积180平方米以下），但二孩中有一人需要为未成年人；非厦门市户籍大专及以上学历购房者或家庭持有半年以上劳</p>

		房	动合同、工作证明、医社保证明，即可在岛外购房。
安徽	5月10日	合肥市：新站区、瑶海区取消限购	合肥市瑶海区、新站区将取消限购；合肥其他区域的外地户籍购房者在合肥两年内累计正常缴纳6个月社保（不可补缴，可以不连续）即可以购买；合肥户籍的购房者可以在限购区域购买第三套二手房；其他相关政策不变。
	5月23日	宿州市：《关于印发促进房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新出让经营性用地原则上可按不低于起始价的20%确定竞买保证金。新出让土地的房地产开发项目，允许土地出让金分期缴纳，一个月内缴纳比例不低于全部价款的50%，余款一年内缴清。</li> <li>2. 加大对优质项目房地产开发贷款和建筑企业流动性贷款支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，切实满足房地产开发企业融资需求。采取降低个人首套住房贷款利率、落实首套住房最低20%首付比例等措施，引导房贷利率下行，切实满足居民的刚性及改善性购房需求。</li> <li>3. 支持申请公积金贷款职工先提后贷。准许职工连续缴存6个月即可申请公积金贷款。持续执行首次申请公积金贷款20%首付款比例政策。二次申请自住住房公积金贷款首付款比例由40%下调至30%。公积金贷款放款时限由原15个工作日缩短至10个工作日。</li> <li>4. 从2022年秋季学期开始，凡在市主城区购房（包括期房）的埇桥区籍业主子女可在所居住的小区公办幼儿园入园。从2023年秋季学期开始，凡在市主城区购房（包括期房）的埇桥区籍业主子女，可在所在学区公办小学、初中入学。</li> </ol>
	5月25日	淮南市：《关于促进全市房地产市场平稳健康发展的意见》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 优先满足居民购买普通商品住房贷款需求，增加个人住房贷款额度，缩短审批周期，切实落实首套房贷款首付比例最低20%、非首套房贷款首付比例最低30%的政策。</li> <li>2. 提高公积金贷款额度，双职工缴存家庭最高为五十万元，单职工缴存家庭最高为四十万元。</li> <li>3. 购买新建商品住房可提取住房公积金支付购房首付款。</li> <li>4. 购买新建商品房（住宅、非住宅），同级财政给予购房者实际缴纳契税的50%补助。</li> </ol>
	5月30日	亳州市：《关于加大对房地产业资金支持的若干措施》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 降低首付比例和贷款利率。对贷款购买首套普通商品住房的家庭，贷款最低首付比例为20%；对拥有一套普通商品住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房的，执行首套房贷款政策；对拥有一套普通商品住房但未结清相应购房贷款的家庭，再次申请商品住房贷款购买普通商品住房的，最低首付比例为30%。</li> <li>2. 提高公积金贷款额度，单身或夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，在购买商品住房时，最高贷款额度由33万元提高至40万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，在购买商品住房时，最高贷款额度由43万元提高至50万元。购买首套商品住房的，公积金贷款最低首付款比例为20%；购买第二套商品住房的，公积金贷款最低首付款比例由50%降至30%。</li> <li>3. 取消重点监管资金和一般监管资金的设定，根据商品房项</li> </ol>

			目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用等条件确定项目的具体监管额度。市中心城区范围内新监管的楼栋监管额度标准为 30000 元/平方米。
辽宁	5 月 10 日	沈阳市：《关于调整房贷最低首付比例的通知》	为支持刚需和改善性住房需求，结合沈阳房地产市场实际，现将居民家庭购买第二套住房贷款最低首付比例由 50%调整为 40%，具体由银行机构按照市场化、法制化原则与客户平等协商确定。
	5 月 21 日	大连市：《关于促进我市房地产业健康发展和良性循环的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本市户籍居民家庭在限制区域拥有住房的总建筑面积小于 144 平方米的，可在限制区域再购买 1 套商品住房，满足住房改善的合理需求。</li> <li>2. 本市户籍的成年子女家庭可与父母家庭（不限户籍）作为整体共同申请购房资格，购房套数认定按照申请家庭整体可购买的总套数确定。</li> <li>3. 居民家庭在限制区域购买二手住房的，不再受已有住房总套数限制，支持对住房区域进行选择的合理需求。</li> <li>4. 我市高层次人才、城市发展紧缺人才，可按家庭需求在限制区域内购买住房，保障人才在连安心发展。</li> </ol>
浙江	5 月 13 日	嘉兴市：满足本市户籍居民及非本市户籍人才的合理住房需求	在提供购买商品住宅说明后，支持本市户籍居民刚性、改善性等合理购房需求；对非本市户籍的各类人才，在本市连续缴存社保满 6 个月及以上的，参照本市户籍居民家庭相关购房政策。
	5 月 17 日	杭州市：《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在本市限购范围内购买二手住房，落户本市未满 5 年的户籍家庭无社保缴纳要求；非本市户籍家庭需在购房之日前 1 年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社保或个人所得税满 12 个月。</li> <li>2. 本市限购范围内，个人转让家庭唯一住房，增值税征免年限由 5 年调整到 2 年。</li> <li>3. 符合条件的三孩家庭，在本市限购范围内限购的住房套数增加 1 套；报名参加新建商品住房公开摇号销售时，参照“无房家庭”优先摇号。</li> </ol>
	5 月 24 日	义乌市：取消二手房限售	经义乌市不动产登记中心确认，义乌市取消二手房限售政策。
	5 月 31 日	宁波市：《关于支持刚性和改善型住房需求的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 职工按规定连续缴存住房公积金满 2 年，首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的，最高贷款额度由 60 万元/户提高至 100 万元/户。购买改善性第二套自住住房等其他情形申请住房公积金贷款的，最高贷款额度由 40 万元/户提高至 80 万元/户。按国家生育政策生育二孩或三孩家庭住房公积金最高贷款额度在上述基础上再上浮 20%。</li> <li>2. 有未成年子女的本市户籍二孩三孩家庭，在海曙区、江北区、镇海区、鄞州区（以下简称“市四区”）已有 2 套住房的，可以在限购区域再购买 1 套商品住房；有未成年子女的非本市户籍二孩三孩家庭，在市四区已有 1 套住房的，可以在限购区域再购买 1 套商品住房。</li> <li>3. 房地产开发企业可以使用银行保函替换商品房预售项目</li> </ol>



			<p>的预售资金相应监管额度，商品房预售资金监管银行不得拒绝接受合规的银行保函。</p>
海南	5月15日	海口市：《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 支持人才刚性住房需求。落户我省的引进人才购买住房，自落户之日享受本地居民同等待遇；未落户我省的人才，本人及家庭成员在我省无自有住房的，提供本人或家庭成员在我省累计12个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明，可在我市购买1套住房。</li> <li>2. 满足合理购房信贷需求。支持购买改善性住房，对申请商业贷款购买第二套住房但未结清原有住房贷款的，首付比例不低于50%。申请公积金贷款购买二手住房，属首次购房或已结清原有公积金贷款的，首付比例不低于30%。</li> <li>3. 优化商品房预售资金监管。设立商品房预售资金监管账户时合理确定监管额度，预售款应全部直接存入监管账户，首先满足监管资金额度。监管额度内的资金按照工程节点申请，经批准后专项用于支付项目工程建设费用。开发企业可凭商业银行出具的保函，抵扣同等额度的监管资金。</li> </ol>
湖北	5月18日	大冶市：《关于促进大冶市房地产业平稳健康发展的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2022年5月16日至2023年1月31日，购买大冶市行政区域范围内（不含黄石托管地区）新建商品住房并缴纳契税的，给予100%契税补贴；对外来人员（非大冶户籍）在大冶市购买首套普通商品住房（建筑面积144㎡以下）的，按200元/㎡补贴；对具有该市非城镇户籍在大冶城区、建制镇购买首套普通商品住房（建筑面积144㎡以下）的，按200元/㎡、100元/㎡补贴，并享受城镇市民同等教育卫生等待遇；对具有大冶市城镇户籍在大冶城区购买首套普通商品住房（建筑面积144㎡以下）的，按100元/㎡补贴。</li> <li>2. 鼓励银行业金融机构根据市场变化，相应调整商业性个人住房贷款利率，首套房贷款最低首付比例为20%，二套房贷款最低首付比例为30%。</li> </ol>
	5月23日	武汉市：放宽限购，二孩三孩家庭可购第三套房	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对生育二孩或三孩的本市户籍居民家庭，且在武汉市已有2套住房的，在限购区域可新购买1套住房。</li> <li>2. 非武汉市户籍居民购房，在本市缴纳社保或个税年限由2年调整为1年。</li> <li>3. 父母或子女来汉投靠的本市户籍居民家庭，已有两套住房的，可在限购区购买第三套住房。</li> </ol>
云南	5月18日	楚雄州：《关于促进房地产市场健康发展和良性循环的指导意见》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，水、电、气价格可按照居民标准执行；符合条件的可改建为保障性租赁住房。</li> <li>2. 为满足群众多元化安置需求，各县市人民政府或楚雄高新区管委会可根据实际制定出台货币化安置政策，加大货币化安置力度。</li> <li>3. 优化住房公积金提取、使用和管理机制。提高住房公积金贷款额度，单职工和双职工分别调整为35万元和60万元，高层次人才、二孩和三孩家庭分别再上浮50%、10%和20%。降低首套住房公积金贷款首付比例为20%。全面实施异地贷</li> </ol>

			<p>款政策。</p> <p>4. 进一步深化户籍制度改革，以具备合法稳定住所（购买商品住宅或租赁商品住房、公共租赁住房）为条件全面放开城镇地区落户限制，推进农民进城、转移人口市民化，充分释放买房和长期租房的刚性需求。在城镇购买新建商品房并落户的，教育体育部门凭不动产权证或经住房城乡建设主管部门备案的商品房买卖合同，可按照所在招生片区安排其子女就读。</p>
山西	5月19日	临汾市：《关于促进房地产业良性循环和健康发展的实施意见》	<p>1. 强化首套购房信贷支持，最低首付比例为购房合同金额的20%。支持购买改善性住房，申请商业贷款购买二套商业性普通住房，最低首付比例为购房合同金额的30%。加大住房公积金支持力度，畅通二手房交易流通渠道，明确注销商品房买卖合同备案标准，全面推广“房证同交”，更好满足购房者的合理住房需求。</p> <p>2. 规范土地出让使用、加速土地二级市场流通、合理调整规划建设条件、适当调整预售条件、灵活把握预售资金使用政策、加快房地产项目审批、做好新旧规范政策衔接、加大税收政策支持力度等措施，减轻企业负担。</p>
	5月23日	太原市：《关于印发促进房地产业良性循环和健康发展的若干意见的通知》	<p>3. 支持刚性购房需求，鼓励首套房首付比例按照20%执行，根据不同面积分别给予全额、80%、50%契税补贴；放宽新市民、青年人购买首套新建商品住房的限制，无需再提供相关证明。</p> <p>4. 满足改善型购房需求。允许多孩家庭、投亲养老家庭通过“以旧换新”“以小换大”等方式购买改善性住房；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新建商品住房，执行首套房贷款政策；二套房契税补贴参照购买首套房标准下浮20%。</p> <p>5. 保障人才购房需求，对符合条件的人才按照不同层级发放5-20万元的一次性购房补贴。对其他类人才发放2万元临时购房补助。</p> <p>6. 加强公积金贷款支持力度，首付比例按20%执行；人才购买自住住房首次申请住房公积金的不受缴存年限限制，额度提高至100万元。</p> <p>7. 延长土地出让价款缴纳期限，新出让土地可按起始价的20%确定竞拍保证金，首付50%，余款一年内付清。</p>
	5月26日	晋中市：《关于印发晋中促进房地产业良性循环和健康发展的二十五条的通知》	<p>1. 放宽土地出让条件。新出让国有土地的竞买保证金可按起始价20%缴纳，土地出让合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过1年（失信企业不享受此政策）。</p> <p>2. 支持新人才购房需求。在市城区购买首套新建商品住房的新人才，以“智创谷”人才公寓控价上浮3%为基准线核定补贴金额，由市委人才办、市人社局核定准入资格后，按照博士最高15万元、硕士最高12万元、本科最高10万元的标准，一次性发放购房补贴。</p>

			<p>3. 全面支持改善性购房需求。在市城区购买首套新建商品住房的新市民、现（退）役军人，以“智创谷”人才公寓控价上浮 3%为基准线核定补贴金额，一次性最高发放 8 万元购房补贴；在市城区购买第二套新建商品住房及以上的本地居民、现（退）役军人，以“智创谷”人才公寓控价上浮 3%为基准线核定补贴金额，一次性最高发放 6 万元购房补贴。</p> <p>4. 给予个人购房契税补贴。在市城区购买首套新建商品住房缴纳的契税，144 平方米以下的，由市级财政全额补贴；144 平方米（含）以上的，由市级财政补贴 50%。</p> <p>5. 充分发挥住房公积金支持作用。缴存职工使用公积金贷款购买自住房（1 套、2 套）的执行 20%最低首付比例，贷款最高额度提高至 80 万元。</p> <p>6. 加大住房商业贷款支持。鼓励商业银行对购买首套新建商品住房的，按揭贷款首付比例按照 20%执行；首套和二套房商业性个人住房贷款利率在现行政策下限基础上，执行最优惠利率，贷款业务 15 日内办结。</p>
宁夏回族自治区	5 月 19 日	银川市：《关于促进银川市房地产业良性循环和健康发展的实施意见》	<p>1. 在银川购房个人，购房数量和购房主体不受户籍限制；银川市内签订的商品房买卖合同转让期限不做限制。</p> <p>2. 调低首付比例降低购房者前期筹款压力，个人通过商业银行和公积金贷款购买首套房最低首付款比例下调至 20%，二套房最低首付款比例下调至 30%；对拥有 1 套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款的，执行首套房贷款政策。</p>
山东	5 月 22 日	德州市：《关于促进德州市房地产业平稳健康发展的若干措施》	<p>1. 在文件下发之日至 2022 年 12 月 31 日期间，在德城区、经济技术开发区、运河经济开发区办理新建商品住房网签、备案的，由市、区财政按比例给予房屋成交价 1%的补贴。</p> <p>2. 从我市房地产实际情况出发，2022 年 12 月 31 日前，新办理商品房预售许可证的项目（楼栋）在签订资金监管协议时，资金监管标准暂调整为：6 层（含）及以下建筑 800 元/平方米、6 层以上至 11 层（含）建筑 1200 元/平方米、11 层以上建筑 1600 元/平方米。</p> <p>3. 在防范风险的前提下，对诚信等级高、经营状态良好的开发企业，在主体结构封顶节点前，开发企业可凭非监管银行出具的保函抵顶监管资金上限为 50%的额度。</p> <p>4. 对取得 AAA 信用等级的开发企业可降低商品房预售监管资金 7 个百分点，取得 AA 信用等级的开发企业可降低监管资金 5 个百分点。</p>
	5 月 22 日	济南市：适度调整楼市调控政策	<p>1. 不再将长清区、章丘区列入限购范围。</p> <p>2. 将上市交易的限售条件，由取得不动产权证满 2 年调整为限购区域内住房网签满 2 年可持证交易。</p> <p>3. 在济南市行政区域内购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷款额度由 30 万元提高至 35 万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷款额度由 60 万元提高至 70 万元。</p>

	5月24日	济南市：再发布适度调整楼市调控政策三项新举措	<p>1. 支持养老及多子女家庭合理住房需求。本市户籍家庭，限购区域内家庭住房总套数在两套及以下，有父母投亲养老情况并取得居住证6个月以上的，可在限购区域内增购商品住房1套；家庭有2个（含）以上子女的（子女已经取得本市户籍，其中至少1个未成年），可在限购区域内增购商品住房1套。</p> <p>2. 优化非本市户籍家庭购房条件。非本市户籍家庭在我市限购区域内限购1套住房，在济南市缴纳个人所得税或社会保险由“近3年内连续2年”调整为“近2年内连续1年”；大学本科及以上学历的购房者，连续缴纳社会保险由“6个月以上”调整为“3个月以上”。</p> <p>3. 优化个人购房信贷政策。本市户籍家庭在我市限购区域内限购2套住房，二套房商业贷款首付比例由60%调整至40%。本市户籍家庭在本市无住房的，无论此前有无贷款记录，购买住房申请贷款视为首套住房贷款。非本市户籍家庭贷款首付比例由60%调整至30%。</p>
黑龙江	5月23日	哈尔滨市：关于废止《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》的通知	废止《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》，即原文件有针对性地加强土地供应、实行区域性限售政策、提高公积金贷款条件、严格执行差别化的住房信贷政策、强化房地产市场监管等政策停止执行。
贵州	5月24日	遵义市：《遵义市支持房地产市场平稳健康发展十条措施(试行)》	<p>1. 切实保障个人住房合理信贷需求，引导在遵金融机构加大个人住房按揭贷款投放，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例和最低贷款利率要求，鼓励引导金融机构最大幅度下调住房按揭贷款利率；鼓励引导金融机构实行首套房贷款首付20%政策，对拥有一套住房并结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购房的，执行首套房贷款政策。</p> <p>2. 加大住房公积金政策支持力度。放宽住房公积金个人住房贷款楼盘准入条件，楼盘住宅主体结构形象进度达70%（含）以上，可申请准入。将住房公积金异地个人住房贷款支持区域范围扩大至全国，即在遵义市外正常连续足额缴存住房公积金的职工，本人或其配偶具有我市户籍的，在我市购房可申请住房公积金异地个人住房贷款。对单缴存职工购买非成品房、成品房申请住房公积金个人住房贷款的最高贷款额度，分别提高至45万元、50万元；对双缴存职工购买非成品房、成品房申请住房公积金个人住房贷款的最高贷款额度，分别提高至55万元、60万元；对遵义市A类引进高层次人才住房公积金个人住房贷款最高贷款额度提高至70万元。</p>
河北	5月25日	唐山市：对房地产调控政策进行梳理清理和优化调整	<p>1. 结合本地实际，对部分房地产调控政策进行梳理清理和优化调整，取消了路南区、路北区、高新区范围内的商品住房限购、限售政策。</p> <p>2. 将路南区、路北区、高新区降至与其他县（市、区）相同，首套房首付比例为20%，二套房首付比例为30%。</p>

			<p>3. 全市公积金贷款最高额度提高至 80 万元，购买二星级及以上绿色建筑标准的新建被动式超低能耗住宅，贷款额度上浮至 96 万元，凤凰英才人员最高贷款额度为 100 万元，自贸区曹妃甸片区引进的高端创新人才贷款额度为 120 万元。全市公积金贷款二套房首付比例降至 30%。</p> <p>4. 对“凤凰英才”人员实行购房补贴政策，全职引进的全日制博士，在唐山落户的，享受一次性购房补贴 30 万元；全职引进的全日制硕士研究生，在唐山落户的，享受一次性购房补贴 10 万元。</p>
陕西	5 月 28 日	西安市：《关于调整商品住房交易政策有关问题的通知》	<p>1. 从市外迁入本市户籍的居民家庭在住房限购区域购买首套住房的，须在购房前落户满 1 年。</p> <p>2. 非本市户籍居民家庭在住房限购区域购买住房的，须持有本市《居住证》，且在购房之日前 2 年在本市连续缴纳社会保险或个人所得税。</p> <p>3. 住房限购区域内，已购买或新购买的商品住房，房屋产权人取得《不动产权证书》满 2 年，或商品房买卖合同网签备案满 3 年且取得《不动产权证书》的，可上市交易；已购买或新购买的二手住房，房屋产权人取得《不动产权证书》满 2 年的，可上市交易。</p> <p>4. 调整住房公积金贷款首付比例。首次申请住房公积金贷款购买普通住房（144 m<sup>2</sup>及以下）的，首付比例不低于 20%；购买非普通住房（144 m<sup>2</sup>以上）的，首付比例不低于 25%。第二次申请住房公积金贷款，购买普通住房（144 m<sup>2</sup>及以下）的，首付比例不低于 25%；购买非普通住房（144 m<sup>2</sup>以上）的，首付比例不低于 30%。</p> <p>5. 调整住房公积金贷款最高额度。通过公积金贷款购买住房的，单缴存职工贷款最高额度不超过 65 万元，双缴存职工贷款最高额度不超过 85 万元。</p> <p>6. 二孩及以上家庭购买商品住房、28 周岁及以上的未婚人士购买首套商品住房的，按照“刚需家庭”对待。</p>
	5 月 29 日	咸阳市：《咸阳市促进房地产业平稳健康发展若干措施》	<p>1. 对居民家庭首次购买商品住房的商业性个人住房贷款，首付款比例不低于 20%；对拥有 1 套住房并结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房，金融机构执行首套房贷款政策；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买商品住房，首付款比例不低于 30%。</p> <p>2. 对居民家庭首次购买商品住房申请公积金贷款，首付款比例不低于 20%；为改善居住条件再次申请公积金贷款购买商品住房，首付款比例不低于 30%。个人通过公积金贷款购买住房，贷款审批时限缩短为 7 个工作日，实行“公积金+商业银行”组合贷款，推行“冲还贷”。</p> <p>3. 2022 年 6 月 1 日后，购买首套新建商品住房和存量住房，签订网签合同并于 2023 年 5 月 31 日前缴清交易契税的，由契税征收的房屋所在地县市区财政部门按其所缴契税税额的</p>



			50%对购房人予以补贴。
--	--	--	--------------

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
广东	5月17日	中山市：《关于优化土地供应促进房地产市场健康稳定发展的若干措施》	<ol style="list-style-type: none"> <li>原则上法人、自然人和其他组织均可申请参加竞投，并接受联合竞投。竞得人如为非出让用地所属镇街注册的企业，须在签订出让合同之日起60日内在用地所属镇街注册成立全资独立法人企业办理不动产权证及实施开发建设。</li> <li>竞买保证金可按不低于出让起始价20%设置。成交后，竞买保证金自动转作合同定金后若不足成交价20%的，竞得人应于签订出让合同之前按时交纳不足部分。</li> <li>可约定分期缴纳地价款，受让人于签订出让合同之日起30日内必须缴纳出让价款50%的首付款（含定金），余款（出让价款50%）需于签订出让合同之日起365日内一次性或分期（具体以出让方案约定为准）付清，并按合同约定支付利息。</li> </ol>

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
江西	5月1日	上饶市：《关于调整中心城区贷款首付比例和最高贷款额度的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>凡在我中心城区内购买自住商品房首次申请使用住房公积金贷款的，首付不低于购房总价20%；购买改善型自住商品房再次申请使用住房公积金贷款的，首付不低于购房总价40%。</li> <li>凡在我市中心城区购买自住商品房首次申请使用住房公积金贷款的，贷款最高额度调整为70万元；购买改善型自住商品房再次申请使用住房公积金贷款，贷款最高额度调整为60万元。</li> </ol>
	5月16日	景德镇市：住房补贴系列新政	<ol style="list-style-type: none"> <li>2022年出让的房地产商住用地，土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的20%；土地成交后，受让人在成交合同签订后6个月内缴纳不低于土地出让金成交总额的50%，余款可在成交后1年内缴清。</li> <li>房地产项目高层、小高层预售楼栋工程施工未达到4层以上主体施工形象进度的，但已完成地下室工程施工且达到正负零以上，投入开发建设的资金累计达到工程建设总投资的25%以上，房地产开发企业可提供相应资金或金融担保机构项目保函担保办理商品房预售许可。</li> <li>监管期限内，中心城区房地产开发企业商品房预售重点监管资金节点监管额度下调20%；金融担保机构出具的项目保函可冲抵商品房预售重点监管资金，但不得突破重点监管资金节点监管额度的50%。</li> <li>适度上调公积金贷款限额。符合我市住房公积金贷款条件的缴存职工家庭，在中心城区购买普通新建商品房的，单职工贷款最高限额由35万元/户提高至50万元/户；双职工贷款最高限额由50万元/户提高至70万元/户。</li> </ol>

			<p>5. 降低首付比例。购买普通新建商品房，第1次使用住房公积金贷款的职工家庭，最低首付款比例为20%；第2次使用住房公积金贷款的职工家庭，最低首付款比例为30%。购买二手房，第1次使用住房公积金贷款的职工家庭，最低首付款比例为30%；第2次使用住房公积金贷款的职工家庭，最低首付款比例为50%。</p> <p>6. 凡在2022年5月10日至2022年12月31日期间，购买新建商品住房且在2022年12月31日前缴清契税，属首次购买的，给予200元/平方米补贴；属改善型的，给予100元/平方米补贴；景德镇市常住居民二孩、三孩家庭群体，且子女未满18周岁（截止2022年4月30日），购房时凭户口本或出生证明，分别给予200元/平方米300元/平方米的补贴。</p> <p>7. 给予产业人才购房优惠政策。对在我市创新创业或工作的“3+1+X”产业人才，符合条件并购买首套住房的，房屋契税由受益财政按100%给予一次性补贴。其中，对A类人才给予100万元安家费。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）在本市行政区域内注册的企业就业，签订1年以上劳动合同并缴纳社会保险的，个人购买新建普通商品住房，房屋契税由受益财政按100%给予一次性补贴。</p>
浙江	5月3日	嘉兴市：《关于调整住房公积金有关使用政策的通知》	<p>1. 在本市正常缴存住房公积金的职工，首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房，其单人最高贷款额度由30万元上浮至40万元，双人及以上最高贷款额度由60万元上浮至80万元。</p> <p>2. 在本市正常缴存住房公积金符合保底贷款条件的职工，其单人最高贷款额度由15万元上浮至20万元。</p>
	5月13日	舟山市：《关于调整住房公积金最高贷款额度等相关政策的通知》	<p>1. 职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的贷款最高额度为60万元；职工首次申请公积金贷款购买第二套住房的最高额度为40万元；职工已结清公积金贷款第二次申请公积金贷款的贷款最高额度调整为40万元。</p> <p>2. 高层次人才、退役军人首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房或已拥有一套住房并已结清住房贷款购买第二套住房的贷款额度在最高60万元的基础上按原规定比例上浮。</p> <p>3. 同一对夫妻在2013年11月19日（含）后生育二孩、2021年5月31日（含）后生育三孩的职工家庭（以出生证载明时间为准）首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房或已拥有一套住房并已结清住房贷款购买第二套住房的贷款额度在最高60万元的基础上上浮20%。</p>
江苏	5月5日	镇江市：《关于调整住房公积金有关政策的通知》	<p>1. 降低公积金贷款首付比例，对已结清首次公积金贷款的缴存职工家庭，第二次申请公积金贷款的首付比例调整为40%。</p> <p>2. 本通知执行时间以购房合同签订日期为准，购房合同签订日期在2022年4月29日之前的，按原政策执行，购房合同签订日期在2022年4月29日（含）之后的，按本通知执行。</p>

	5月7日	扬州市：《关于住房公积金支持在扬来扬人才和生育二孩及以上家庭改善居住条件的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 降低住房公积金贷款首付比例。在扬来扬人才、生育二孩及以上家庭申请住房公积金贷款且符合申请条件的，贷款最低首付比例由30%调整至20%。</li> <li>2. 经市行业主管部门认定的国家级有关人才、省级人才、市级人才，取得博士研究生、硕士研究生、本科学历或相应学位的六类在扬来扬人才，申请住房公积金贷款且符合申请条件的，单人最高贷款额度分别不超过我市单职工最高贷款限额的4倍、3.5倍、3倍、2倍、1.5倍、1.2倍；借款人及配偶均符合住房公积金贷款条件的，可对照人才层次较高的一方，家庭最高贷款额度不超过我市双职工最高贷款限额的对应倍数。</li> <li>3. 生育二孩、二孩以上（不含二孩）的缴存职工家庭申请住房公积金贷款且符合申请条件的，最高贷款额度可在我市最高贷款限额的基础上分别上浮10万元和20万元。</li> <li>4. 双职工申请贷款的，每人单独计算贷款额度。</li> </ol>
	5月14日	常州市：出台住房公积金贷款新政	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 降低第二套住房公积金贷款的首付比例。最低首付比例由50%降低至30%。</li> <li>2. 提高最高贷款额度。贷款申请人中有一人符合条件的，最高贷款额度从30万元提高至60万元，两人（含）以上符合条件的，最高贷款额度从60万元提高至90万元。</li> <li>3. 加大对高端人才的支持力度。对享受青年人才生活居住资助购房资助条件的博士，在首次申请住房公积金贷款时，如借款申请人均无购房类住房公积金使用记录的，最高贷款额度可提高至120万元；35周岁以下硕士研究生首次申请住房公积金贷款的，符合贷款条件且借款申请人无购房类住房公积金使用记录的，最高贷款额度可提高至70万元，其他借款申请人若有符合贷款条件的，最高贷款额度可提高至100万元。</li> </ol>
	5月18日	宿迁市：公积金新政落地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 提高贷款额度。单缴存住房公积金贷款最高额度由25万元调整为40万元，双缴存住房公积金贷款最高额度由50万元调整为60万元。</li> <li>2. 提高住房公积金账户余额使用效率。购买本市住房办理住房公积金提取时，保留贷款所需账户余额外，可再申请住房公积金住房贷款，同一套住房实行“又提又贷”。</li> <li>3. 降低住房公积金贷款最低首付款比例。申请住房公积金贷款购买二手房的，贷款最低首付比例由50%降低至20%。申请住房公积金贷款购买一手房的，贷款最低首付比例仍为20%。</li> <li>4. 提高中低收入家庭首套住房公积金贷款额度。中低收入家庭申请住房公积金贷款购买首套住房，贷款额度计算在满足缴存金额、缴存年限、还款能力等方面的规定，计算的倍数由10倍调整为15倍。</li> <li>5. 提高生育多孩家庭住房公积金贷款最高额度。对依法生育二孩、三孩的家庭，首次使用住房公积金贷款购买自住住房，贷款最高额度分别再提高5万元、10万元。</li> </ol>

四川	5月6日	达州市：《关于助推房地产市场平稳健康发展阶段性政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在达州没有住房公积金贷款债务，住房公积金缴存人可向达州市住房公积金管理中心申请贷款。首次申请住房公积金贷款的，执行首套房贷政策；再次申请住房公积金贷款的，执行第二套房贷政策。</li> <li>2. 支持父母和成年子女购房贷款互助。父母可申请贷款为成年子女购房，成年子女也可以申请贷款为父母购房。</li> <li>3. 符合国家生育政策生育二孩、三孩的住房公积金缴存人购房，可向达州市住房公积金管理中心申请贷款。执行首套房贷政策，贷款额度按现有政策提高10万元。</li> <li>4. 取消住房消费使用公积金须间隔12个月的时间限制。提取额及贷款额不得超过所购房屋总额。如需要同时申请公积金贷款必须留足申请贷款金额的5%，如无需贷款可全额提取。</li> </ol>
	5月6日	达州市：《关于调整在中心城区购买自住住房时有关住房公积金使用政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 凡在中心城区使用公积金贷款购房，可凭购房合同及首付款票据，申请提取本人或配偶住房公积金个人账户中的95%。</li> <li>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。</li> </ol>
	5月13日	雅安市：《关于调整住房公积金相关政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在雅安市购买自住住房的，正常缴存住房公积金的单职工最高贷款额度为45万元，正常缴存住房公积金的双职工最高贷款额度为55万元。</li> <li>2. 以全额付款、商业贷款形式购买自住住房的，配偶可提取住房公积金用于支付购房款、偿还贷款本息；以住房公积金贷款形式购买自住住房的，配偶可提取本人住房公积金用于偿还贷款本息。</li> <li>3. 未在本市办理过住房公积金提取、贷款业务的职工在本市行政区域内申请住房公积金贷款时，可提取未纳入贷款额度计算的缴存余额用于支付首付款。</li> </ol>
	5月25日	凉山州：《关于住房公积金使用政策调整的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 全面提高最高贷款额度，在凉山州内购房的正常缴存住房公积金的职工家庭申请住房公积金贷款最高额度在原基础上各县（市）实施差异化上调，西昌市、会理市、宁南县、雷波县、昭觉县、喜德县、甘洛县上调10万，其余10个县上调5万，上调后西昌市公积金贷款最高额度达70万。</li> <li>2. 支持异地缴存住房公积金人员在我州购买住房使用公积金贷款，享受凉山州内缴存职工同等贷款额度。</li> <li>3. 提高公积金贷款额度与缴存余额挂钩倍数，由原先20倍提高至25倍。</li> <li>4. 执行宽松的贷款住房套数认定标准，实行“认房不认贷”。</li> </ol>
安徽	5月6日	马鞍山市：《关于调整我市住房公积金贷款额度的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 提高住房公积金贷款最高额度。夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度由50万元提高至60万元；单方缴存住房公积金的，最高贷款额度由35万元提高至45万元。</li> <li>2. 单方缴存的：月缴存额在600元（含）以下，贷款最高额度30万元；月缴存额在600元以上至1200元（含）以下，贷款最高额度35万元；月缴存额在1200元以上，贷款最高</li> </ol>

			<p>额度 45 万元。</p> <p>3. 双方缴存的：合计月缴存额在 1200 元（含）以下，贷款最高额度 45 万元；合计月缴存额在 1200 元以上至 2500 元（含）以下，贷款最高额度 50 万元；合计月缴存额在 2500 元以上，贷款最高额度 60 万元。</p>
	5 月 12 日	安庆市：《关于调整住房公积金贷款有关政策的意见》	<p>1. 夫妻双方缴存住房公积金的，最高贷款额度为 50 万元，单方缴存住房公积金的，最高贷款额度为 40 万元。</p> <p>2. 凡在我市行政区域内，首次申请住房公积金贷款购买新建商品住房的，首付比例最低为 20%（二手房最低为 30%）；首次贷款已还清，第二次申请住房公积金贷款购买新建商品住房的，首付比例最低为 30%（二手房最低为 40%），贷款利率按住房公积金贷款基准利率 1.1 倍执行。</p>
	5 月 16 日	阜阳市：《关于调整我市住房公积金贷款额度的通知》	将我市缴存职工公积金贷款额度调整为：单职工最高贷款额度从 30 万元提高至 40 万元，双职工最高贷款额度从 40 万元提高至 50 万元。
	5 月 23 日	宣城市：《关于调整住房公积金贷款政策的通知》	<p>1. 我市住房公积金缴存职工家庭在本市内购买住房申请公积金贷款，最高贷款额度调整为 50 万元。符合人才引进政策最高贷款额度增加 10 万元，上限 60 万元；符合购买绿色建筑政策的在最高贷款额度基础上上浮 20%。</p> <p>2. 取消二次贷款时间间隔限制。我市住房公积金缴存职工家庭结清首次住房公积金贷款后，即可再次申请住房公积金贷款购买商品住房。</p>
	5 月 27 日	淮南市：《关于调整住房公积金使用政策的通知》	<p>1. 提高公积金贷款额度，双职工缴存家庭最高为 50 万元，单职工缴存家庭最高为 40 万元。</p> <p>2. 在我市购买新建商品住房，可提取公积金支付购房首付款。</p>
吉林	5 月 8 日	吉林市：《关于应对新冠肺炎疫情实施住房公积金阶段性惠民举措的通知》	<p>1. 放宽住房公积金贷款缴存条件。缴存职工连续、正常、足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上的，即可申请住房公积金贷款。</p> <p>2. 降低住房公积金贷款首付款比例。职工购买新建商品住房，首次申请住房公积金贷款的，首付款比例不低于 20%。</p> <p>3. 提高住房公积金贷款账户余额最低认定额度。住房公积金贷款额度不得高于借款人及其配偶住房公积金账户余额之和的 10 倍。账户余额不足 3 万的按 3 万元计算，可贷款额度提高至 30 万元。</p> <p>4. 积极推进住房公积金异地贷款业务。对于在吉林省内缴存住房公积金的职工，以及在全国其他地区缴存且户籍地为吉林市的职工，在吉林市行政区域内购买自住住房的，均可申请住房公积金贷款，且贷款条件、额度、期限、利率等皆享有与本地贷款职工同等权益。</p>
	5 月 10 日	长春市：《关于返还贷款保证金的通知》	<p>1. 降低房地产开发企业存量贷款保证金留存比例，长春城区内房地产开发项目在中心留存贷款保证金的，按未变现（未办理抵押手续）贷款额 1% 留存。对保证项目未有逾期贷款（连续三期、累计六期）的，高于 1% 的部分返还给开发企业。</p> <p>2. 被长春市未登记房屋确权专项整治工作领导小组第 1-26</p>



			次联合审批会列入诚信黑名单的开发建设单位的开发项目，贷款保证金仍按原缴存比例留存，不予返还。
河南	5月10日	安阳市：住房公积金最高贷款额度提高到60万元	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 提高贷款额度，在安阳市内正常缴存职工使用住房公积金贷款购买自住住房的，夫妻双方一方或单身人员最高贷款额度由40万元上浮至50万元，夫妻双方最高贷款额度由50万元上浮至60万元。经我市认定的“洹泉涌流”人才集聚计划引进人才的最高贷款额度，在此基础上提高10万元，最高可贷70万元。</li> <li>2. 放宽贷款条件，缴存人提取住房公积金账户资金后，符合住房公积金贷款条件的，可同时申请住房公积金个人住房贷款。</li> </ol>
	5月31日	郑州市：《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 受疫情影响无法正常缴存住房公积金的企业，经过企业职工代表大会通过或工会决议，可申请缓缴住房公积金，缓缴期过后再进行补缴。经批准缓缴住房公积金的企业，缓缴期间职工的住房公积金缴存状态按照正常认定，不影响职工申请住房公积金贷款。灵活就业缴存职工可根据家庭经济情况自行决定是否缓缴住房公积金，申请贴息贷款时，缓缴期间的缴存状态按照缓缴单位职工同等条件认定。</li> <li>2. 承租本市保障性住房的，按照实际支付的房屋租赁费用提取住房公积金。承租本市其他住房的，个人每月提取住房公积金的限额由1000元调整为1500元，夫妻每月合计提取住房公积金的限额由2000元调整为3000元。</li> </ol>
山东	5月11日	德州市：《关于提高贷款额度和下调首付比例的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 下调购房首付款比例。购买首套住房申请公积金贷款，贷款首付款比例不得低于房屋主体价格的20%，最高可贷比例不超过房屋主体价格的80%；购买第二套住房申请公积金贷款，贷款首付款比例不得低于房屋主体价格的30%，最高可贷比例不得超过房屋主体价格的70%，不包括储藏室、车库的价值。</li> <li>2. 提高公积金最高贷款额度。提高住房公积金贷款额度，夫妻双方缴纳公积金最高可贷额度不超过50万元，一方缴纳公积金最高可贷额度不超过40万元。</li> </ol>
	5月16日	烟台市：《关于调整住房公积金贷款有关受理标准的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 取消住房公积金异地贷款户籍限制。在异地缴存住房公积金的职工，在本市购房时，享有与本市缴存职工同等的住房公积金贷款权益。对已结清的商业性个人住房贷款记录，不纳入申请人家庭住房套数的认定范围。</li> <li>2. 住房公积金贷款共同借款人在异地的住房公积金账户正常缴存余额纳入贷款额度计算范围。</li> <li>3. 异地调入职工，住房公积金缴存未间断的，与本地的缴存时间连续计算，在异地的住房公积金账户正常缴存余额合并计算贷款额度。</li> <li>4. D类及以上或具有全日制博士研究生学位的高层次人才住房公积金贷款，首套住房认定标准不变。</li> </ol>
	5月18日	泰安市：《关于调整个人住房公积金贷款首付比例的通知》	<p>购买首套房的，公积金贷款最低首付款比例由30%降至20%； 购买第二套房的，公积金贷款最低首付款比例由40%降至30%。</p>

	5月20日	枣庄市：《关于阶段性调整住房公积金最高贷款额度的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>首次使用住房公积金贷款的，贷款职工家庭夫妻双方正常缴存住房公积金最高贷款额度由50万元提高到55万元，职工单方正常缴存住房公积金最高贷款额度由30万元提高到35万元。</li> <li>符合枣庄市高层次人才住房公积金贷款条件的，最高贷款额度同步提高至2倍。</li> </ol>
	5月23日	青岛市：《优化我市住房公积金政策 进一步强化租购并举支持力度》	<ol style="list-style-type: none"> <li>调整公积金贷款申贷缴存条件。职工申请个人住房公积金贷款的缴存标准由建立住房公积金账户满365天且在申贷近12个月连续正常缴存，调整为职工建立住房公积金账户满半年，申贷时连续正常足额缴存住房公积金6个月（含）以上的，可申请个人住房公积金贷款。</li> <li>调整二手房公积金贷款房龄有关规定。职工购买二手房申请个人住房公积金贷款的，贷款期限与房龄之和由最长不超过30年，调整为最长不超过50年。取消房龄与首付款比例挂钩的规定，不再按房龄阶梯式提高首付款比例。</li> <li>支持银行利用公积金大数据开展“租赁贷”。与商业银行合作搭建个人消费信用贷款平台，支持商业银行利用住房公积金缴存大数据，向符合条件的职工发放“租赁贷”，重点解决新市民、青年人等群体的租房困难问题。</li> </ol>
	5月27日	淄博市：《关于调整我市住房公积金有关政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买第二套房的住房公积金贷款最低首付比例由40%降为30%。</li> <li>至贷款申请之日，职工本人连续正常足额缴存住房公积金6个月（含）以上，可申请住房公积金贷款。</li> <li>符合“淄博人才金政37条”规定的人才群体，在我市开设住房公积金账户并正常足额缴存住房公积金1个月（含）以上，在我市首次购买自住住房的，可申请住房公积金贷款。</li> <li>职工在办理住房公积金业务时，我市不动产登记查询结果证明中明确显示“农村宅基地”或“用途一住宅、不动产权证号为J0x-xxxxxxx”的房屋，不再纳入已有房屋套数的计算。</li> </ol>
广东	5月17日	惠州市：《关于提取住房公积金支付购房首付款有关事项的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>符合以下条件的，购房职工（含共有产权人）及配偶可先向惠州市住房公积金管理中心（以下简称公积金中心）申请提取公积金账户内的住房公积金用于支付购房首付款：在我市购买新建商品住房（含预售房和现房）；所购商品房的房地产企业、购房职工（含共有产权人）及配偶共同签署《购房职工提取住房公积金支付首付款承诺书》。</li> <li>购房职工（含共有产权人）及配偶累计公积金提取总额不超过《购房认购书》约定的首付款；如购房合同存在其他非直系血亲的共有产权人，有划分产权比例的，按约定比例提取；没划分产权比例的，按人数比例均分。</li> </ol>
	5月20日	韶关市：《关于调整住房公积金贷款额度与公积金账户余额倍数的通知》	自2022年5月20日起，在最高贷款限额内，住房公积金贷款额度与公积金账户余额倍数的规定按借款人和共同借款人住房公积金账户余额之和10倍执行。

天津	5月20日	天津市：《关于调整住房公积金有关政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 职工连续足额缴存住房公积金满3个月，租赁我市保障性租赁住房的，职工本人及配偶可申请提取住房公积金，每月合计提取金额不超过当月支付的房租，且合计不超过2400元。</li> <li>2. 本市缴存职工申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的，贷款最高限额80万元。</li> <li>3. 我市住房公积金资金运用率连续3个月超过90%的，市住房公积金管理中心应向市住房公积金管理委员会办公室报告，并向社会发布公告，于公告的次月1日起将首套住房贷款最高限额下调至60万元；住房公积金资金运用率连续3个月低于85%的，市住房公积金管理中心应向市住房公积金管理委员会办公室报告，并向社会发布公告，于公告的次月1日起将首套住房贷款最高限额上调至80万元。</li> </ol>
内蒙古	5月25日	包头市：《关于调整我市住房公积金缴存及使用政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 城镇个体工商户以个人缴存者身份缴存住房公积金取消提供近三年纳税或免税证明。</li> <li>2. 取消“职工再次办理住房公积金贷款，持同一套购房手续不允许办理购房提取”的限制。</li> <li>3. 取消“职工再次办理公积金贷款不允许办理按月对冲或余额对冲还贷业务”的限制。</li> <li>4. 职工购买首套自住住房申请住房公积金贷款的，购房首付款由房价的30%以上调整为20%以上。</li> <li>5. 职工结清贷款后即可再次办理公积金贷款，不再要求贷款申请时间间隔两年以上。购买第三套及以上住房申请公积金贷款不予受理。</li> <li>6. 扩大异地贷款范围，放开公积金异地贷款呼包鄂乌区域限制，调整扩大至全国范围，允许全国范围内缴存公积金职工在我市购房申请住房公积金贷款。</li> </ol>
上海	5月30日	上海市：《关于本市实施住房公积金阶段性支持政策的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 执行阶段性缓缴政策。2022年12月31日前，住房公积金缴存企业等用人单位因受疫情影响，无法按时足额缴存住房公积金的，经职工代表大会或者工会讨论通过后，可向上海市公积金管理中心申请缓缴。缓缴期限为2022年4月至12月。</li> <li>2. 贷款不作逾期处理。受疫情影响，2022年3月至12月不能正常归还住房公积金贷款的个人，经认定后不作逾期处理，即不计罚息，不作为逾期记录报送征信部门，已报送的予以调整。</li> <li>3. 保障职工租赁提取需求。职工租住市场租赁住房申请提取住房公积金用于支付房租的，每户家庭（含单身家庭）最高月提取限额从2500元调整为3000元。</li> </ol>
福建	5月30日	福州市：《关于支持职工合理住房需求及提高二孩以上家庭住房公积金贷款额度的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 职工家庭首次申请纯住房公积金贷款购买自住住房，产权面积在90平方米（含）以下的，首付款比例不低于20%；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。</li> <li>2. 职工家庭第二次申请纯住房公积金贷款购房的，首付款比例调整为不低于30%；申请组合贷款购房的，参照商业银行首</li> </ol>

			<p>付款比例的相关规定执行。</p> <p>3. 生育、抚养两个及以上未成年子女的职工家庭，首次申请住房公积金贷款，在其他贷款条件符合的情况下，其住房公积金贷款额度按公式测算时另加 10 万元，且最高可贷额度调整为双职工按 100 万元、单职工按 70 万元执行。</p>
陕西	5 月 31 日	西安市：《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》	<p>1. 支持企业缓缴住房公积金。受疫情影响的企业，可按规定申请缓缴或降低比例缴存住房公积金。在此期间缴存职工正常提取和申请住房公积金贷款，不受缓缴影响。</p> <p>2. 加大对缴存人提取支持力度。错过 2021 年度可提取一次公积金的业务（偿还购买自住住房贷款本息提取、无房职工租房提取），可办理 2021 及 2022 年合并提取；本年租房提取未达到 18000 元金额上限的，可办理一次补充提取。</p> <p>3. 延长缴存人提取时限。购买商品住房、单位出售的公房、二手房、拆迁安置房以及建造、翻建、大修自住住房、城镇老旧小区改造加建电梯等受疫情影响超过 5 年规定提取时限的，可延期提取。</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
山东	5 月 4 日	日照市：《关于支持青年人才集聚发展的九条措施》	<p>1. 设立人才住房发展基金，符合条件的全日制博士研究生、硕士研究生、本科毕业生、大专（含中专、技工院校）毕业生，本人或其家庭在我市首次购买新建商品住房的，分别可享受 20 万元、10 万元、5 万元、3 万元人才发展基金购房补贴，具体按照《日照市青年人才购房补贴暂行办法》执行。</p> <p>2. 2022 年 1 月 1 日后到我市就业（创业）并正常缴存住房公积金的全日制博士研究生、硕士研究生，在日照市域内首次申请住房公积金贷款购房的，最高住房公积金贷款额度提高到 100 万元。</p> <p>3. 2021 年 1 月 1 日之后到我市首次就业并办理就业登记的新就业职工，按照全日制博士研究生、全日制硕士研究生、全日制本科生、全日制专科及以下学历层次，三年内分别给予每人每月 500、400、350、300 元阶段性住房租赁补贴。</p> <p>4. 全日制博士研究生到日照市所属各级企事业单位就业且无住房的，三年内可免租金申请入住各级人才公寓；全日制硕士研究生到日照市市属企事业单位就业且无住房的，三年内可申请入住市级人才公寓，租金按市场价 50%收取，其余 50%由市财政承担。</p>
江西	5 月 5 日	江西省：《江西省优化生育政策促进人口长期均衡发展实施方案》	<p>1. 落实优化生育政策，完善配套支持措施，提高优生优育水平，保障计划生育家庭合法权益。清理不适当当前人口发展形势的政策文件和相关社会制约措施。取消社会抚养费，清理和废止相关处罚规定。将入户、入学、入职等与个人生育情况全面脱钩。</p> <p>2. 加强住房、财政等支持政策。鼓励县级以上人民政府建立</p>

			<p>育儿补贴制度。鼓励各地根据养育未成年子女负担情况实施差异化的租赁和购买房屋的优惠政策。各地在探索配租公租房、保障性租赁住房时，对符合当地住房保障条件且有未成年子女的家庭，可根据家庭未成年子女数量在户型选择等方面给予适当倾斜。符合住房保障条件的三孩家庭如提出申请，应在三个月内配租或调换公租房；如实物房源不足，可优先发放租赁补贴，并提高30%的额度。按照有关要求，将3岁以下婴幼儿照护费用等相关支出纳入个人所得税专项附加扣除。</p>
	5月27日	抚州市：《关于全面实施人才强市战略打造新时代“才子之乡”人才高地的意见》	<p>根据人才项目落地及成果转化评估情况，一次性给予不超过200万元的奖励。人才购房、租房成本方面给予一定补贴，公积金最高贷款额度给予10%—50%的上浮比例。子女教育方面，刚性引进的D类以上人才子女在学前、义务教育阶段，可享受自主择校待遇。医疗方面，为高层次人才、市级拔尖人才提供免费体检服务。出行方面，G类以上人才均可享受免费乘坐公交待遇。</p>
河南	5月7日	河南省：《河南省优化生育政策促进人口长期均衡发展实施方案》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依法实施三孩生育政策。严格落实人口与计划生育法及我省条例，提倡适龄婚育、优生优育，实施三孩生育政策。制定配套支持措施，取消社会抚养费，清理和废止相关处罚规定，将入户、入学、入职等与个人生育情况全面脱钩。</li> <li>2. 落实税收、住房等支持政策。按规定将3岁以下婴幼儿照护费用纳入个人所得税专项附加扣除。探索制定根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策，各级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，根据未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。</li> </ol>
重庆	5月8日	重庆市渝中区：《“渝中人才”黄金十二条》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 支持团队引进，以科研经费等多种方式给予最高3000万元的落地政策组合奖。对符合条件的高层次人才发放购房补助、减免购房契税或者给予住房补贴。支持青年人才落户渝中，对出站后继续在区工作的全职博士后，分期资助最高30万元的科研经费。设立“引才伯乐奖”，鼓励用人单位积极引进人才，最高给予100万元奖励。</li> <li>2. 设立岗位津贴，对区属教育、文化、卫生高层次人才分类发放补贴，最高每月1万元。强化荣誉奖励，对获得各级荣誉的高层次人才，给予相应奖励。支持青年人才，对博士后分期给予最高30万元的日常资助。助力人才培养，每年投入100万元举办创新型企业家研修班，对自主开展培训的企业，给予每年最高10万元的补助。</li> </ol>
	5月18日	重庆市璧山区：《重庆市璧山区人才政策十条（试行）》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对于重点企业硕博士根据年薪按档发放2.5—10万元安家补助，急需紧缺产业硕博士最高可享受20万元；对引进具有突破关键技术和成果转化能力、推动璧山区主导产业或带动引领战略性新兴产业发展的国际国内顶尖人才（团队），实行一人一策、一事一议。</li> <li>2. 在住房保障上，重点企业硕博士分别可免租金入住高品质</li> </ol>



			人才社区2年、5年；在璧山购买首套住房的，按购房地方综合贡献部分给予全额返还；来璧山就业创业大学生满足条件的最长可免租金入住人才驿站6个月等。
河北	5月10日	涿州市：《涿州市人民政府办公室关于调整涿州市城镇地区的落户政策的通知》	1. 以具有合法稳定住所为基本落户条件，在城镇地区具有合法稳定住所的人员，本人可以办理当地常住户口，其配偶、子女、夫妻双方父母、孙子女（外孙子女）可以随迁。 2. 在城镇地区，高校毕业生、职业院校毕业生、技工院校毕业生、留学归国人员、持有燕赵英才卡、范阳英才卡人员以及具有初级及以上专业技术职称、高级工（国家职业资格三级）及以上职业资格的人员、技术工人、外国人才加入中国国籍的人员，可在就业地、居住地办理常住户口。
安徽	5月10日	芜湖市：《芜湖市青年英才购房补贴发放实施细则》	1. 给予本科（含）以上学历毕业生购房款12%最高20万元的购房补贴，首期补贴为购房款的7%，剩余购房款5%补贴自首期补贴兑付第二年起分5年等额兑现。 2. 给予专科（含中职、技工院校）学历毕业生购房款10%最高20万元的购房补贴，首期补贴为购房款的5%，剩余购房款5%补贴自首期补贴兑付第二年起分5年等额兑现。
江苏	5月11日	无锡市梁溪区：《梁溪区人才购房实施办法（试行）》	1. 按照无锡市“太湖人才计划”人才分类认定实施办法确定的A、B、C、D等4个类别人才，需要全职在梁溪区工作，且在无锡5年内无住房登记信息和房屋交易记录信息。符合条件的人才自费购买梁溪区内首套自住商品房，可按标准申请购房补贴，申请额度不超过所购住房总价。生育二孩及以上家庭可放宽至二套房，并给予购房总额3%的支持。 2. 补贴标准为：A1类人才1000万元，A2类人才500万元，A3类人才300万元；B1类人才150万元，B2类人才100万元，B3类人才60万元；C1类人才50万元，C2类人才40万元；D类人才中符合“锡引”工程相关政策的按其规定补贴。
广东	5月12日	江门市：《关于阶段性提高高学历人才住房公积金贴息贷款额度的通知》	在2022年5月10日至5月31日期间，提高硕士研究生以上学历人才的住房公积金贴息贷款额度。研究生学历的职工申请住房公积金贴息贷款，额度在原阶段性提高贴息贷款额度的基础上再上浮15%（一个人申请最高额度为42万元）；博士研究生学历的职工申请住房公积金贴息贷款，额度在原阶段性提高贴息贷款额度的基础上再上浮25%（一个人申请最高额度为45万元）。
福建	5月18日	福州市：《关于鼓励高校毕业生来榕就业创业若干措施的通知》	1. 吸引高校毕业生来榕就业。对纳入我市“引进培养千名博士”计划的博士研究生，落地后给予30万元奖励，分三年等额发放。国内“双一流”建设高校、境外著名大学、国家级研究机构全日制硕士研究生、全日制本科毕业生来我市企业工作，给予硕士每人3万元、本科每人1.5万元奖励。教育部直属重点师范大学应届普通全日制本科免费师范生来榕任教，试用期满合格后给予每人发放3万元奖励金，并在六年服务期内（含试用期一年）每人每年发放2万元配套补助。 2. 全面放宽落户限制。高等院校、中等专业学校、职业院校和技工学校毕业生（含教育部认定的留学归国取得同等学

			<p>历)，可在本市落户，不受年龄及就业创业限制。增设滨海新城人才集体户，实行配套优化服务，引导高校毕业生到滨海新城落户。</p> <p>3. 加大安居保障力度。符合我市《关于进一步完善福州市中心城区住房保障体系实施方案（试行）》（榕政综〔2020〕49号）规定的C型保障对象高校毕业生，可申请承租公共租赁住房，或申领租赁补助，或申购安居型商品住房；D型保障对象高校毕业生可申领租赁补助，补贴时间不超过5年。2020—2023年，每年安排C型保障对象的公共租赁住房 and 安居型商品住房不少于2000套。</p>
山西	5月23日	太原市：《关于支持人才安居住房公积金贷款有关工作的通知》	<p>1. 省、市人才主管部门认定的高层次人才和享受市人社部门最高档次生活补贴的人才，在我市购买自住住房，可申请人才住房公积金贷款，不受缴存年限限制，不论单方或双方缴存住房公积金，最高可享受100万元的贷款额度。</p> <p>2. 享受市人社部门其他档次生活补贴和租房补贴的人才，在我市购买自住住房，可申请人才住房公积金贷款，不受缴存年限限制，不论单方或双方缴存住房公积金，可享受我市普通住房公积金个人贷款最高额度。</p>
辽宁	5月24日	大连市：《关于全面放开落户条件的通知》	<p>1. 符合下列条件之一的人员，本人、配偶和子女可在本市落户：具有中等职业学校（含技工学校）及以上学历的人员，经认定取得职称的专业技术人员，通过国家、省、市统一组织的考试取得国家职业资格证书的专业技术人员；本市普通高校（高职院校）、中等职业学校（含技工学校）的在校生；与用人单位依法签订劳动合同并在本市缴纳社会保险的人员；在本市灵活就业并缴纳养老保险和医疗保险的人员；经本市各区（市、县）政府（管委会）批准成建制迁入单位中，在本市缴纳社会保险的职工；在本市投资创业取得《营业执照》的经营者（含个体工商户）；在本市城镇拥有合法产权房屋的人员。</p> <p>2. 具有本市户籍的人员，其父母、配偶、子女均可在本市投靠落户。</p> <p>3. 对本市各区（市、县）政府（管委会）批准成建制迁入单位，由迁入地派出所设立单位集体户口。</p>
	5月26日	大连市：《大连市促进高校毕业生就业创业政策措施》	<p>1. 优化高校毕业生住（购）房补贴。符合我市住房补贴申请条件的新就业或自主创业的博士、硕士、本科毕业生，分别给予每人每月2500元、1500元、1000元住房补贴，保障期3年，按季度发放。上述人员在毕业后5年内，在我市购买普通商品房的，除继续按规定发放剩余住房补贴外，在领取不动产权证书时，再一次性给予购房人10000元补贴（仅限一次）。</p> <p>2. 提供新毕业大学生优惠住房。通过在普通商品房开发项目中配建的形式，以低于市场销售价格，不定期面向具有本市户籍的全日制本科及以上学历应届毕业生无房群体销售普通商品住房。</p>

			3. 取消毕业生来连落户限制。50 周岁以下博士、硕士研究生，45 周岁以下普通高校（含高职院校）毕业生，可享受先落户后就业政策，本人及其配偶、未婚子女由落户地派出所办理落户。
湖北	5 月 27 日	武汉市经开区：《加快推进新时代人才强区战略的实施意见》	1. 对全日制博士给予最高 15 万元生活补贴或购房补贴，最高 1 万元购车补贴；对全日制硕士、“双一流”本科毕业生分别给予最高 6 万元、3 万元购房补贴，最高 6000 元、3000 元购车补贴。 2. 对符合条件引进、培育的国家、湖北省、武汉市、武汉经开区重大人才工程入选者，租住人才公寓的，免三年租金。大学生租住人才公寓，博士研究生按实收租金的 100%、100%、70%给予补贴，硕士研究生按实收租金的 100%、80%、60%给予补贴，本科毕业生按实收租金的 80%、60%、40%给予补贴。高层次人才在区内购房，可获购房补贴。比如，对在我区企业全职工作，入选国家、湖北省重大人才计划的高层次人才，在区内购买首套增量商品住宅，可分别给予最高 100 万元、50 万元购房补贴，补贴金额最高不超过实际购房金额的 50%。
宁夏回族自治区	5 月 30 日	银川市：人才兴市 30 条	1. 对于高层次人才，给予全职引进人才最高 60 万元生活补贴，迭加给予最高 60 万元购房补贴或 260 平米高端人才共有产权房。 2. 面向青年人才，在市属企事业单位工作的全日制博士研究生直接认定为 D 类人才，累计享受 15 万元生活补贴、40 万元购房补贴；“双一流”硕士研究生及以上人才首次在银入企就业创业可实现“5 折”购买青年高层次人才共有产权房；新就业大学本科生享受“拎包入住”的青年人才驿站。

数据来源：国家政府网站，中房研协整理。

### (5) 其他政策

地区	时间	主题	主要内容
江西	5 月 2 日	赣州市：举行第二届红五月百城千企万店房地产消费季活动暨线上房地产展销会	一是全辖所有机构自 5 月 1 日起首套房贷利率下调至 5.2%，二套房利率下调至 5.35%；二是购房者年龄放宽至 70 周岁；三是将首付比例调至国家政策规定最低比例；四是将二手房房龄调至最长 35 年；五是切实提高服务质量和效率，并承诺贷款手续齐全后三个工作日内放款。
河南	5 月 7 日	漯河市：《关于印发漯河市进一步纾困解难促进经济稳增长若干措施的通知》	1. 提高住房公积金贷款额度，夫妻双方连续足额缴存住房公积金的，最高贷款额度由 40 万元提高至 50 万元；一方连续足额缴存住房公积金的，最高贷款额度由 30 万元提高至 35 万元；对符合“百优计划”“双千计划”引进的高层次人才，在人才资格认定后 3 年内购买家庭首套住房使用公积金贷款最高额度分类别提高到 80 万元、60 万元。 2. 对在市中心城区新购买新建商品住房（含住宅类公寓）并办理合同网签手续的购房者，每套发放 5000 元消费券，活动期为 2 个月。 3. 来漯就业的大学本科以上各类人才给予购房补贴支持；来

			<p>漂大专以上学历毕业生、各类持有技能证书人员在我市稳定就业新购买新建商品住房（含住宅类公寓）时，一次性给予购房家庭1万元购房补贴。</p> <p>4. 凡在溧新购买新建商品住房（含住宅类公寓），市财政给予所缴契税等额的购房货币补贴，购房户缴纳的契税先由开发企业负责代缴，市财政凭相关审核手续与开发企业进行结算。享受购房补贴的购房人，同时也享受购房契税补贴。</p>
湖南	5月11日	长沙市：《关于推进长沙市租赁住房多主体供给多渠道保障盘活存量房的试点实施方案》	<p>1. 全面打通新房、二手房、租赁住房市场“通道”，选择长房集团、长沙建发集团作为试点企业，开展盘活存量房供作租赁住房试点。支持试点企业盘活社会存量住房既可以用于租赁住房，也可以用于保障性租赁住房。试点企业应定期核查盘活存量房供作租赁住房的出租运营情况，确保存量房按照要求持续供作租赁住房，并符合租赁住房的运营管理要求，维护住房租赁市场租赁关系稳定。</p> <p>2. 盘活存量房以轻资产运营为主，存量房业主与试点企业签订《协议》后，既可以委托给试点企业出租运营房屋，也可以选择自行出租运营房屋，均须纳入服务平台监管。鼓励试点企业成为从事委托经营的轻资产住房租赁企业，增加市场流动性。在运营年限方面，存量房供作租赁住房运营年限不低于10年，自房屋在服务平台完成租赁合同备案之日开始计算。</p> <p>3. 在《协议》履约期内，房屋权属人可进行房屋交易，但在因买卖、赠与办理租赁住房不动产转移登记时应取得市住建部门的租赁住房上市交易工作联系单，交易后，在不动产登记系统中仍被标注为租赁住房，购买方、受赠方仍需按《协议》履行期满。</p>
湖北	5月13日	武汉市：《关于印发武汉市加大纾困帮扶力度促进市场主体恢复发展若干措施的通知》	<p>1. 提高监管资金使用效率。在重点监管资金增加“项目主体结构达到三分之二进度”拨付节点，累计拨付额度不超过重点监管资金标准的55%，减轻企业资金压力。</p> <p>2. 优化房地产预售管理。优化调整新建商品房预售条件，房地产开发企业可增加申请预售许可次数，预售许可最低规模不小于栋，不分层、分单元申请办理预售许可，加快企业资金回笼。</p>
	5月25日	湖北省：《关于印发加快消费恢复提振若干措施的通知》	支持刚性和改善性住房需求。坚持“房住不炒”定位，支持各地从实际出发完善房地产政策。采取支持人才购房、财政补贴、契税补贴、展销促销、合理调整住房公积金贷款首付比例和额度等政策措施，因城施策实施差别化住房信贷政策，更好满足购房者合理住房需求。完善长租房政策，增加保障性租赁住房、共有产权住房供给。
江苏	5月16日	连云港市：《关于印发连云港市促进消费若干措施的通知》	支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，自2022年5月18日至6月30日（以网签时间为准），对在市区（不含赣榆区）购买新建的家庭唯一住房或第二套改善性住房予以补贴。对购买的家庭唯一住房90平方米以下（含90平方米）和90平方米以上的分别按购房款的1%和1.5%补贴；对购买

			的第二套改善性住房 90 平方米以下（含 90 平方米）和 90 平方米以上的分别按购房款的 1%和 2%补贴。在此基础上，鼓励外来投资企业团购住房，通过企业支持、开发商让利、政府补贴解决职工首套住房问题。
天津	5 月 17 日	天津市：《关于支持“滨城”建设若干政策措施的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 引导人口合理布局、有序流动，进一步放宽外来人口在滨海新区落户限制，制定差异化人口导入政策，优化人口结构，实现人口与经济、社会、资源、环境协调发展。</li> <li>2. 为持有滨海新区有效居住证的居民提供基本就业、社会保障等公共服务，允许其在滨海新区有条件购房。对于技能型人才，按照技能等级给予购房优惠或一定租房补贴。</li> </ol>
广东	5 月 20 日	中山市：《中山市住房和城乡建设局关于促进建筑业发展若干措施》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2022 年 7 月 1 日后工商注册登记地由外市迁入我市的建筑业企业具有施工总承包特级或一级资质，工程设计综合甲级资质、工程设计行业甲级资质或工程监理综合资质的，可以享受企业落户奖励政策。具有施工总承包特级资质，或工程设计综合甲级资质的企业，奖励 500 万元；具有施工总承包一级资质，或工程设计行业甲级资质或工程监理综合资质的企业，奖励 300 万元。迁入企业的中层以上（含中层）管理、技术人员可享受本市户籍居民同等购房待遇。</li> <li>2. 鼓励建筑业企业整合资源，晋升资质等级，拓宽业务范围，延伸产业链。具有上市条件的建筑业企业，列入市重点上市后备企业加以培育。</li> </ol>
	5 月 23 日	深圳市：《深圳市关于促进消费持续恢复的若干措施》	实施保障性住房“拎包入住”工程。修订完善保障性住房（含公租房、保障性租赁住房、共有产权住房）交付标准，对年内建成、具备条件的保障性住房实施全装修成品交房，配置符合条件的抽油烟机、燃气灶、热水器、空调等基本家居产品，开展全屋智能家居试点。鼓励新建商品住宅全装修交房，配套必要的智能家居产品。
吉林	5 月 27 日	吉林省：《关于印发稳定全省经济若干措施的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对于贷款购买首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，银行业金融机构执行首套房贷款政策。职工首次申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付款比例不低于 20%；首次住房公积金贷款结清后，即可再次申请住房公积金贷款，最低首付款比例不低于 30%。鼓励开展“商贷+住房公积金贷款”组合贷款业务。</li> <li>2. 住宅类房屋中，对车库（车位）与房屋为同一不动产单元的，适用与房屋相同的契税税率。各地要全面建立商品房预售资金监管制度，按照工程节点及时拨付监管资金。积极组织开展“线下房交会”，活跃市场氛围。</li> </ol>
上海	5 月 29 日	上海市：《上海市加快经济恢复和重振行动方案》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 促进房地产开发投资健康发展，建立房地产项目前期审批绿色通道，及时启动新一批次市场化新建商品住房项目上市供应，进一步缩短前期开发、拿地、开工、销售全流程时间。新开工建设的住宅项目城市基础设施配套费可顺延 3 个月缴纳。完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求。</li> </ol>



			<p>2. 对公开招标拍卖挂牌方式出让的地块，加快建立线上交易机制。允许受让人申请延期缴付或分期缴付土地出让价款。优化土地出让条件，合理确定住宅用地起始价，降低商业办公用房自持比例。</p> <p>3. 全面落实各类人才计划和政策，优化人才直接落户、居转户、购房等条件，加大海外人才引进、服务和支持力度，加快实施人才安居工程，完善教育、医疗等服务，深入推进海聚英才创新创业系列活动，进一步吸引和留住各类人才。</p>
陕西	5月30日	西安市：《西安市住建领域稳增长二十条措施》	<p>1. 出台《关于调整商品住房交易政策有关问题的通知》，支持刚性和改善性住房需求，深入落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位精神，因城施策调整限购限售政策，促进房地产市场平稳健康发展。</p> <p>2. 强化房地产金融支持力度。开展金融机构支持房地产企业专项行动，建立信用优秀、良好等级的房地产企业名录共享机制，组织商业银行开展融资对接，加大信贷投放力度。</p> <p>3. 多措并举推进保障性住房建设。持续推进31个公租房续建项目、约5万套的建设任务；年度累计发放租赁补贴家庭不低于4400户，新增分配公租房5000套；对选择易地集中配建公租房项目，易地集中配建资金可申请分期缴纳，每期缴纳资金比例不得低于申请销售面积占项目总面积比例，并在签订易地集中配建协议后的12个月内足额缴纳。</p> <p>4. 推进中央财政支持住房租赁试点工作。统筹推进住房租赁试点工作与保障性租赁住房建设，加快发展长租房市场，大力培育规模化专业化市场供应主体，年度新筹集各类租赁住房2.6万套，有效增加小户型高品质租赁住房市场供应，努力形成供给多元化、经营服务规范化、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。</p>

数据来源：国家政府网站，中房研协整理。

## 2. 中性政策

### (1) 住房保障政策

地区	时间	主题	主要内容
广东	5月11日	东莞市：《东莞市发展保障性租赁住房实施意见》	<p>1. 因地制宜发展保障性租赁住房，进一步完善我市住房保障体系。将住房资源紧缺或人口持续流入的松山湖、南城、东城、塘厦、虎门、常平、寮步、长安、大岭山、厚街和大朗等列为保障性租赁住房重点发展镇街（园区）。</p> <p>2. 到“十四五”期末，全市保障性租赁住房总量不少于10万套，力争达到15万套。其中2021年筹集房源不少于3000套；2022年筹集房源不少于30000套；2023年筹集房源不少于30000套；2024年筹集房源不少于20000套；2025年筹集房源不少于17000套。</p> <p>3. 结合我市现有住房资源情况，从实际出发，灵活利用新建、改建、改造、租赁补贴和盘活政府闲置住房等方式，多途径</p>

			筹集保障性租赁住房。
海南	5月12日	海南省：《关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见》	<p>1. 加快构建以安居房、保障性租赁住房、公租房等保障性住房为主体的城镇住房保障体系，持续推进棚户区 and 城镇老旧小区改造等保障性安居工程建设。</p> <p>2. 明确土地供应方式。新供应的安居房用地，按照“限房价、控地价、竞品质”的原则，通过“招拍挂”方式出让。划拨住宅用地可以补办出让手续用于建设安居房。新建的保障性租赁住房主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地建设，适当利用新供应国有建设用地建设，可采取出让、租赁或划拨等方式供应。政府投资建设的公租房，可采取划拨方式供应土地；其他方式投资建设的公租房，可采取出让、租赁或者作价入股等方式供应土地。棚户区改造安置住房采取出让或划拨等方式供应土地。对安置住房项目中涉及政府投资建设和管理的公租房建设项目，可以划拨方式供应土地。</p> <p>3. 鼓励配建保障性住房和盘活存量住房。新建市场化商品住房项目可配建安居房、保障性租赁住房，新建安居房项目可配建保障性租赁住房、公租房，具体配建比例和管理方式由市县确定，并纳入土地“招拍挂”条件。鼓励开发企业利用存量商品住宅用地建设安居房，或建设、配建保障性租赁住房和公租房，在项目融资、商品住宅计划安排等方面给予政策支持。积极探索通过差别化税收优惠政策，鼓励和引导个人将空置住房用作保障性租赁住房房源。支持国有企业或委托专业化住房租赁企业整合政府机关、事业单位、国有企业等单位空置住房，以收购、长期租用、委托经营等方式筹集社会空置住房，统一运营管理，加大保障性租赁住房供给力度。</p>
安徽	5月17日	滁州市：《滁州市关于加快发展保障性租赁住房实施方案》	<p>1. 依据国土空间规划编制指南，在规划编制中科学布局保障性租赁住房用地，新开工的保障性租赁住房，应依照职住平衡原则，合理规划布局，主要安排在产业园区及周边、公交停保基地和城市建设重点片区等区域，完善配套建设，引导产城人融合、人地房联动。</p> <p>2. 在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许利用企事业单位依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房，不变更土地用途，不须补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。</p> <p>3. 经市、县人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许将闲置和低效利用的非居住存量房屋，改建为保障性租赁住房；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。</p>
天津	5月18日	天津市：《关于印发天津市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》	<p>1. 保障性租赁住房主要解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，本市户籍在租住区无自有住房和非本市户籍在津正式就业且在租住区无自有住房的均可申请，重点保障环卫、公交、快递、家政等从事基本公共服务的群体。</p>

			<p>2. 保障性租赁住房分为宿舍型和住宅型，宿舍型人均使用面积不少于 5 平方米；住宅型以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，可适当配置三居室，建筑面积不超过 100 平方米。面向本单位职工或特定对象出租的保障性租赁住房，户型标准可以结合实际需求适当调整。保障性租赁住房项目建设规模原则上不少于 30 套或建筑面积不少于 1500 平方米，按照集中式租赁住房建设适用标准规定，合理配置基本公共服务配套设施，增加服务功能。</p>
河南	5 月 23 日	<p>南阳市：《关于印发南阳市中心城区保障性租赁住房建设和使用管理办法的通知》</p>	<p>1. 坚持供需匹配、职住平衡，根据我市中心城区保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给。其中“十四五”期间市中心城区保障性租赁住房建设筹集不少于 4 万套。</p> <p>2. 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”，主要利用存量土地和房屋建设，包括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存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地，并合理配备商业服务设施；可将部分富余安置房、市场房源转化为保障性租赁住房。</p> <p>3. 新建保障性租赁住房的单套建筑面积应以不超过 70 平方米的小户型为主（原则上 70 平方米以下的户型不低于 70%）。利用工业用地建设宿舍型保障性租赁住房的单套建筑面积不大于 60 平方米。</p>
湖南	5 月 25 日	<p>湘潭市：《湘潭市统筹发展保障性租赁住房办法》</p>	<p>1. 将包括在潭就业人才在内的新市民、青年人等有阶段性住房困难的群体，纳入保障性租赁住房保障范围。保障性租赁住房配租条件不设收入线，原则上应在项目所在县（市）区、园区无自有住房。</p> <p>2. 保障性租赁住房由申请人或申请人所在单位统一向产权人或运营管理单位提出书面申请，并提供相关证明材料。无法提供有效证明材料的，可出具诚信承诺书。申请经产权人或运营管理单位审核通过后，双方签订租赁合同。</p> <p>3. 保障性租赁住房租金以单套（间）建筑面积计算，租金标准按照市场租赁住房租金的一定比例确定，最高不超过市场租赁住房租金的 80%。</p>
云南	5 月 26 日	<p>昆明市：《关于印发昆明市保障性租赁住房建设实施方案（试行）的通知》</p>	<p>1. 按照使用对象和使用功能，保障性租赁住房分为宿舍型和住宅型两类。新建宿舍型保障性租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》及有关标准。改建宿舍型保障性租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及有关标准，采光、通风均应满足《宿舍建筑设计规范》有关要求。</p> <p>2. 保障性租赁住房项目房源应相对集中，单个项目房源不少于 30 套（间）且建筑面积不少于 1500 平方米。户型以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，原则上不少于所申报项目总套数的 70%。在本方案印发实施前已建成或已开工建设的</p>

			<p>项目，可适当放宽户型建筑面积标准。项目应合理配套商业服务设施，商业服务设施建筑面积原则上控制在建筑总面积的 30% 以下。房屋应当进行装饰装修，配备必要的生活设备设施。保障性租赁住房租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的 85%。</p> <p>3. 保障性租赁住房面向符合条件的新市民、青年人等住房困难群体供应，纳入全市统一分配管理。宿舍型保障性租赁住房主要面向企业职工分配。</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
湖南	5 月 23 日	湖南省：《关于落实房地产市场调控目标优化房地产用地审批的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 优先利用存量房地产用地，支持品质改善性、低碳绿色创新性需求，鼓励从详细规划指标调整、土地出让非重要条件修改、不动产预告登记、转移登记等方面给予适度支持；对政府收回需重新招拍挂出让的地块，转为品质改善性、低碳绿色创新性项目，允许在制定土地出让底价时在 10% 的幅度内适度支持，力争改变“高负债”“高杠杆”“高库存”房地产开发经营方式，为房地产经济转向高质量动态平衡发展提供有力保障。</li> <li>2. 推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，选择一批发展意愿强、基础条件好的县城作为示范地区重点发展。按照第七次人口普查数据，城镇人口达到 50 万人以上的邵东市、耒阳市、平江县、醴陵市，或城镇人口新增 10 万人以上且总数接近 50 万人的新化县、汉寿县、湘乡市、湘潭县、隆回县、桂阳县、澧县、桃江县等，可以向省自然资源厅申请提升房地产用地单宗出让规模标准至中等城市规模，纳入县城城镇化建设示范地区备选范围。</li> <li>3. 防止房地产库存去化超标增加系统性风险，防止人口流失县城盲目建设。各市州、县市区商品房库存去化周期在 13-36 个月的，应严格控制新增房地产开发用地审批；对连续两个季度非住宅商品房库存去化周期超过 36 个月的市县，除省、市重点招商项目和物流、加油加气站用地外，暂停新的非住宅商品房用地审批和挂牌出让。</li> <li>4. 对商品住房去化周期超过 24 个月的市县，暂停新的商品住房用地审批，将商品住宅用地挂牌出让规模控制在上年度供应量的 20% 以内；对非住宅商品房去化周期超过 36 个月的县市区，除省、市重点招商项目和物流、加油加气站用地外，暂停新的非住宅商品房用地审批和挂牌出让。</li> </ol>
海南	5 月 24 日	海南省：《关于建立“土地超市”制度的实施意见》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 拓展土地来源渠道。统筹将政府已完成收储的土地，符合规划和“净地”要求的批而未供土地（不含划拨供应的基础设施、公共设施用地），依法有偿收回、无偿收回且具备新供应条件的土地（含闲置土地），符合入市条件的农村集体（城中村、城郊村）和农垦经营性建设用地等，纳入“土地</li> </ol>

			<p>超市”。适时搭建土地二级市场交易平台，将符合法定转让条件的供而未用土地和其他土地也纳入“土地超市”。</p> <p>2. 实施土地批后常态化监管。结合“土地超市”制度改革，实施建设用地“批、供、用、管、查”全生命周期信息监管和业务协同，对土地供应后履约情况实施常态化监管，同步将土地利用动态向省、市县各级业务部门定期推送，相关部门结合土地利用情况及时开展动态巡查，及早督促土地使用权人开工、竣工。各市、县、自治县人民政府以及产业园区管理机构对已出让产业用地的对赌协议实施情况进行监管和评价。严格监管土地利用过程中违法调整规划、不按照规划建设、土地闲置等问题，对文旅康养项目应当在土地出让时明确自持要求，不得分割销售，防止变相开发房地产和圈占土地。</p>
--	--	--	--

数据来源：国家政府网站，中房研协整理。

### (3) 其他政策

地区	时间	主题	主要内容
四川	5月7日	成都市：《成都市推行新建商品房“交房即交证”改革试点工作实施方案》	成都市市域范围内，本方案实施之日起取得《商品房预售许可证》的新建商品房项目，可申请交房即交证服务。
广东	5月7日	深圳市：《关于加快推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目入库工作的通知》	<p>满足基础设施 REITs 试点行业范围的项目均可申报入库。基础设施 REITs 试点项目库包含意向项目、储备项目和存续项目 3 类，本次申报范围为意向项目和储备项目，应分别满足以下条件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 意向项目：属于基础设施项目，基本符合基础设施 REITs 发行条件，原始权益人具有发行 REITs 产品的明确意向。</li> <li>2. 储备项目：项目发起人（原始权益人）已正式启动发行 REITs 产品准备工作。如，已开始目标资产重组工作，或已基本确定公募基金管理人和资产支持专项计划管理人，或已筹备成立项目公司，或相关股东已协商一致同意转让，或有权主管部门同意发行 REITs 产品等。</li> </ol>
北京	5月18日	北京市：《北京市城市更新专项规划（北京市“十四五”时期城市更新规划）》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在全市划定 178 个重点更新街区，梳理全市集中建设区内可更新建筑约 2.45 亿平方米，以块统条、以条促块，做好基础设施类系统保障、居住类保护更新、产业类“腾笼换鸟”、公共空间类品质提升，通过系统强化公共服务、市政和安全设施的支撑能力，推动城市环境品质、空间结构和功能效益的整体优化提升，为构建高质量发展新格局提供有效的空间载体。</li> <li>2. 健全城市更新政策体系，统筹研究规划土地、金融财税、经营管理等方面的配套政策及标准规范，推进城市更新立法工作，形成城市更新“1+N+X”系列文件。重点解决更新领域广泛关注的土地使用权出让年限、建筑使用用途转换、建设用地</li> </ol>



			<p>功能混合、更新项目准入退出机制等瓶颈问题。加强市区两级协同联动，建立“政府统筹、条块协作、部门协同、分层落实”放管衔接联动服务的工作机制，推进项目的统筹协调和组织实施。</p> <p>3. 面向基层、面向需求、面向实施，将回天地区街区控规“四步走”“八清单”工作方法推广到其他更新街区。坚持自下而上找问题、街区统筹理资源、多元协商明需求、整体策划定方案、搭建平台统实施，形成“清单式”“菜单式”的基层治理工作模式。转变一次性工作为长期动态跟踪推进，滚动更新街区问题和资源清单、需求和愿景清单、任务和项目清单，动态纳入城市更新行动计划，实现更新工作有序推进。</p>
--	--	--	---

数据来源：国家政府网站，中房研协整理。

### 3. 紧缩性政策

#### (1) 市场监管政策

地区	时间	主题	主要内容
广西	5月5日	钦州市：《关于规范商品房预售资金监管意见的通知》	<p>1. 房地产开发企业申请商品房预售许可前，按照单个预售许可申请对应一个账户的原则开设商品房预售资金监管账户。住房城乡建设部门、房地产开发企业和商业银行签订的商品房预售资金三方监管协议主要内容要在预售方案中予以明确，并通过附件方式在《商品房买卖合同》予以体现。监管账户应当在《商品房预售许可证》《商品房买卖合同》上载明，并在商品房销售现场显著位置，以及住房城乡建设部门门户网站进行公示。</p> <p>2. 购房人缴交的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等商品房预售资金，应当全部直接存入监管账户。监管额度内的资金达到监管额度后，超出监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用。监管额度内的资金实行专款专用，必须用于本行政区域内的监管项目建设。</p> <p>3. 监管额度内的资金按照工程建设进度予以拨付。首次拨付节点不得早于项目地下结构完成，最后拨付节点为完成房屋所有权首次登记。首次拨付节点使用比例不超过监管资金总额的25%，“主体建构完成一半”节点的使用比例不超过监管资金总额的40%。</p>
四川	5月6日	成都市：《成都住房公积金骗提套取行为处理办法》	<p>1. 下列行为属于骗提套取行为：利用虚假身份信息提取住房公积金；利用虚假婚姻信息、婚姻证明提取住房公积金；利用虚假业务办理委托函提取住房公积金；利用虚假工作关系证明提取住房公积金；利用虚假购房、住房租赁合同提取住房公积金；利用虚假房屋所有权权属证明提取住房公积金等。</p> <p>2. 对缴存职工骗提套取行为处理包括以下内容：口头批评教育；不良行为登记；追回骗提套取资金。</p>
湖北	5月6日	武汉市：《关于进一步加强武汉市居住用地	通过科学规范居住用地容积率、建筑高度等指标，降低人口密度，降低居住用地建设强度促进居住环境和住房品质提升。

		建设强度管理的意见》	通过分区、分级、分类的差别化管控方式，塑造差异化城市风貌，形成主城、副城（新城组群）、新市镇居住用地建设强度和建筑高度梯度递减的空间格局，进一步彰显武汉城市建设特色。
江苏	5月9日	徐州市：《关于进一步加强徐州市房地产经纪行业监管工作的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 加强房地产经纪机构备案制度。全市范围内开展经营活动的房地产经纪机构、房地产网络信息平台应当向属地住房和城乡建设部门办理备案手续。房地产经纪机构办理备案时，应具备足够数量的全国房地产经纪人或全国房地产经纪人助理职业资格人员；房地产网络信息平台应当到机构所在地省级通信主管部门办理网站备案，并到服务覆盖地的市、县房地产主管部门备案；住房租赁经营的企业以及转租住房10套（间）以上的自然人，应当依法办理市场主体登记，取得营业执照。</li> <li>2. 房地产经纪机构及从业人员在开展房地产经营活动时，推行“三卡一码”公示服务，即徐州市房地产经纪机构信息监督卡、徐州市房地产经纪分支机构信息监督卡、徐州市房地产经纪从业人员信息监督卡及房源核验码。</li> <li>3. 搭建房地产经纪机构及其从业人员基础信息库，将服务质量优质、信誉度较高的优秀从业主体，纳入“绿色”星评档；服务质量普通、信誉度一般的普通从业主体，纳入“黄色”星评档；服务质量较差、信誉度较低的从业主体，纳入“红色”星评档。</li> </ol>
青海	5月9日	青海省：《关于印发青海省农牧民住房建设管理办法的通知》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 农牧民住房建设应当遵循规划先行、科学选址、因地制宜、安全宜居、保护耕地的原则，符合生态环保、绿色低碳、经济适用、抗震防灾的要求，体现当地历史文化、地域特色和乡村风貌。</li> <li>2. 农牧民作为农村牧区自建房的安全责任主体，在房屋开工建设、竣工验收、使用及维护中应提高安全意识，及时发现并消除房屋安全隐患，对自建房屋的质量负责。</li> <li>3. 农牧民新建住房应当利用村内空闲地、闲置宅基地，尽量不占用耕地，按照节约集约用地要求，引导农牧民新建住房适度有序集中。确需占用耕地的，县级人民政府应当统筹落实好耕地占补平衡任务，依法办理用地手续，严禁未批先建。</li> </ol>
山西	5月10日	山西省：《山西省商品房预售资金监管办法》	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 预售资金监管计划包括：项目重点监管额度，单体工程重点监管额度明细；项目用款计划；监管银行、账户名称、账号等。房地产开发企业与购房人签订商品房预售合同后，应向购房人开具监管账户缴款单。购房人应凭缴款单，将全部购房价款直接存入监管账户。购房人申请商业银行按揭贷款和住房公积金贷款的，监管账户作为贷款唯一到账账户。</li> <li>2. 监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。其中，重点监管资金实行专款专用，必须用于有关的工程建设，不得用于支付任何借（贷）款本金和利息、缴纳土地款、罚金、营销费用及房地产开发企业员工工资等费用。在监管账户存续期间，商业银行不得擅自扣划。</li> </ol>

			<p>3. 房地产开发企业如未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户的、变相逃避商品房预售资金监管的、未按规定使用商品房预售资金的、提供虚假材料的行为。符合上述一条，监管部门责令其限期整改，并可暂停其监管资金拨付，记入企业信用档案，逾期未改正的可暂停其商品房预售和合同网签备案，造成严重后果的，依法追究其法律责任。</p>
广东	5月17日	<p>中山市：《关于严格落实规范人民法院保全执行措施 确保商品房预售资金用于项目建设的通知》</p>	<p>1. 人民法院冻结预售资金监管账户的，应当及时函告中山市住房和城乡建设局。人民法院需扣划预售资金监管账户内资金的，应征得市住房城乡建设局的同意，未经允许不得对预售资金监管账户内的款项采取强制扣划措施。</p> <p>2. 商品房预售资金监管账户被人民法院冻结后，市住房城乡建设局可按照《中山市商品房预售款监管办法》规定，核准拨付工程款并出具核准批复书，核准批复书应同时抄送人民法院。</p> <p>3. 监管银行接到人民法院冻结预售资金监管账户指令时，应当立即办理冻结手续，并通过系统将冻结情况同步推送至中山市房地产交易和资金监管平台；预售资金监管账户冻结情况数据未完成与资金监管平台对接的，应在办理冻结手续五个工作日内，通过发函形式及时通知市住房城乡建设局，并尽快完成对接工作。</p>
福建	5月24日	<p>漳州市：《关于加强房地产项目预售资金与开发贷资金联动监管的通知》</p>	<p>1. 开发企业向商业银行等金融机构申请办理开发贷的，应按规定及时到住建部门办理在建工程抵押备案。</p> <p>2. 发放开发贷的金融机构属漳州辖区外金融机构的，应委托注册在漳州辖区内有营业网点的商业银行作为开发贷资金监管银行。</p> <p>3. 开发贷资金必须按规定专项用于对应项目工程建设，贷款人应按规定加强开发贷资金监管，严格按照工程建设进度逐批发放开发贷，特别是不得将合同约定的开发贷总额一次性发放，严防被挪作他用。贷款人存在违法违规行为的，由银行业监督管理机构按照《银行业监督管理法》、《固定资产贷款管理暂行办法》等规定处理。</p> <p>4. 开发企业申请设立商品房预售资金监管账户时，应向住建部门如实报告开发贷情况（贷款性质、抵押状况、贷款发放及使用情况等），提交企业征信报告、开发贷合同及开发贷资金使用情况等材料。经核查，开发贷资金未专款用于工程建设的，或未办理抵押备案的，住建部门不予设立预售资金监管账户，同时书面告知原由并责令整改。</p>
海南	5月25日	<p>三亚市：《三亚市持续整治规范房地产市场秩序工作方案》</p>	<p>重点整治内容涉及房地产开发建设、房地产买卖、房屋租赁、物业服务4个方面：</p> <p>1. 房地产开发建设。包括房地产开发企业违法违规开工建设；未按规划设计文件开发建设；未按房屋买卖合同约定期限交付；未办理完成综合验收手续擅自交付使用；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等。</p>

			<p>2. 房地产买卖。包括发布虚假违法房地产广告；利用不公平格式条款侵害消费者权益；发布虚假房源信息；捂盘惜售，囤积房源；未取得商品房预售许可证销售，并收取预付款、定金等行为。</p> <p>3. 房屋租赁。包括未办理租赁登记备案从事业务；存在“高进低出”、“长收短付”等高风险经营行为；无故克扣押金；采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户；网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任。</p> <p>4. 物业服务。包括未按物业服务合同约定内容和标准提供服务；未按规定公示业主共有部分的经营与收益情况；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终止后，无正当理由拒不退出物业服务等。</p>
--	--	--	--

数据来源：国家政府网站，中房研协整理。

#### 4. 政策小结

中房研协测评研究中心监测统计,2022年5月地方出台房地产调控政策142条,较上月增加近一倍。其中,宽松性政策121条,中性政策12条,紧缩性政策9条。在响应中央稳经济大盘稳增长号召和缓解疫情对房地产业冲击、加快扭转行业市场预期等背景下,地方调控政策松绑集中爆发,二线城市迎来“放松潮”。

单位：次

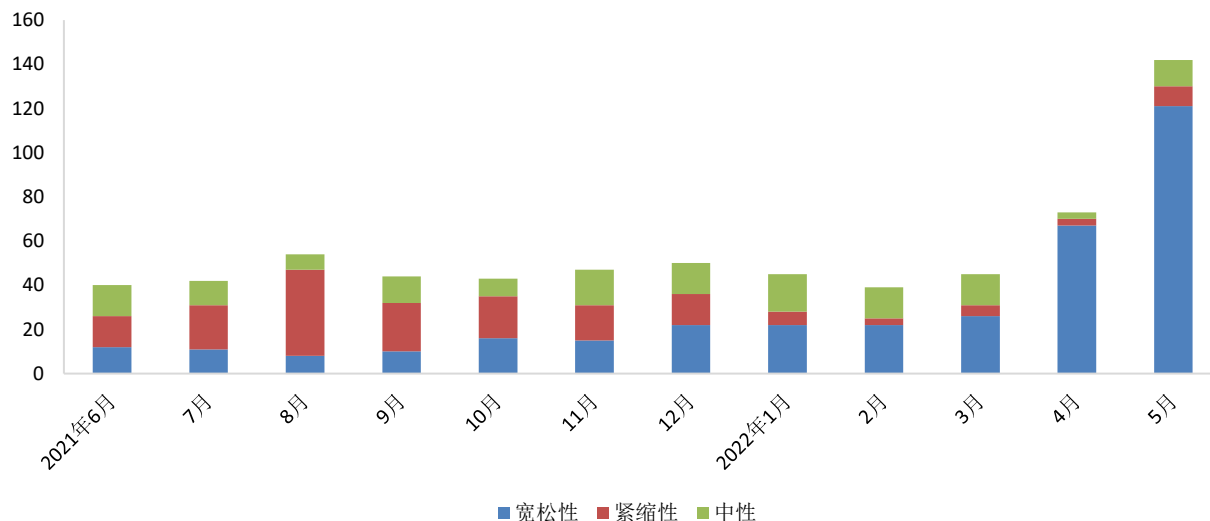


图2 近一年地方楼市调控政策调性变化

数据来源：中房研协整理。

具体来看,宽松性调控主要表现在放宽行政限制、加强住房公积金政策和人口人才政策支持等方面。其中:

在放宽行政限制方面,典型代表有:东莞明确二孩或三孩家庭可以新增购买一套商品住房,非本市户籍家庭购房提供前3年内累计缴纳24个月社保或个税证明即可;江门暂停蓬江区、江海区、新会区

会城街道的限购政策，实行3年限售；苏州将新房限售时间由3年调整为2年，二手房不再限制转让年限，非限购区域房产不再计入家庭限购套数；无锡提出在滨湖区就读的无房在校大学生可在滨湖区购房一套商品住房，符合认定条件的人才可不受限购条件限制，在滨湖区购买一套新建商品住房；成都明确近郊区县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算；长沙明确首套房网签满4年即可购买二套房；厦门提出本市户籍二孩及以上家庭可在全市范围内购买第三套住房，非本市户籍大专及以上学历购房者凭半年以上工作证明、医社保证明，即可在岛外购房；大连提出本市户籍家庭在限制区域拥有住房建筑面积小于144平方米的，可在限制区域再购买一套住房；杭州提出个人转让家庭唯一住房增值税征免年限由5年调整为2年，三孩家庭可在本市限购套数上新增购买一套住房；武汉对二孩或三孩本市户籍家庭且在本市已有2套住房的，允许在限购区域再购买一套住房；银川明确购房数量和购房主体不受户籍限制，商品房买卖合同转让期限不做限制等。此外，梅州、江门、徐州、如皋、泰州、南通、无锡、资阳、绵阳、泸州、遂宁、眉山、岳阳、湘潭、邵阳、吉林等多地提出实行差别化信贷政策、发放购房补贴等举措。

在住房公积金贷款政策支持方面，主要表现在上调住房公积金最高贷款额度、降低首付比例等，典型代表有：嘉兴将单人首次申请住房公积金贷款最高额度由30万元提至40万元，两人及以上最高贷款额度由60万元提至80万元；常州将二套房公积金贷款首付比例由50%降低至30%，个人最高贷款额度由30万元提至60万元，两人及以上最高贷款额度由60万元提至90万元；福州将职工首次购房住房公积金贷款最低首付比例下调至20%，二套房公积金贷款最低首付比例下调至30%，二孩及以上家庭最高贷款额度调整为双职工100万元、单职工70万元；宿迁将个人最高贷款额度由25万元提至40万元，两人及以上最高贷款额度由50万元提至60万元，二套房住房公积金贷款最低首付比例由50%下调至20%等。此外，雅安、淮南、惠州等多地明确支持购房者提取住房公积金支付购房首付款，包头、安阳、烟台、吉林、宣城等多地宣布放宽住房公积金贷款限制。

在加大人口人才引入方面，主要表现为发放生活补贴或租购补贴、提供人才住房保障等，典型代表有：芜湖给予本科及以上学历毕业生购房款12%最高20万元的购房补贴，给予专科学历毕业生购房款10%最高20万元的购房补贴；无锡市梁溪区根据“太湖人才计划”将人才分为A、B、C、D四个类别，分别给予40万—1000万元不等的购房补贴；武汉市经开区对全日制博士给予最高15万元生活补贴或购房补贴，对全日制硕士、“双一流”本科毕业生给予最高6万元、3万元购房补贴，入选国家、湖北省重大人才计划的高层次人才，在区内购买首套增量商品住宅，可分别给予最高100万元、50万元购房补贴；银川对高层次人才，给予全职引进人才最高60万元生活补贴，迭加给予最高60万元购房补贴或260平方米高端人才共有产权房等。

中性政策主要集中在住房保障方面，包括东莞、滁州、天津、南阳、湘潭、昆明、海南等多地出台了保障性租赁住房建设方案或管理办法。紧缩性政策则集中在市场监管方面。典型代表如：成都就住房公积金骗提套取等行为出台处理办法；武汉进一步加强居住用地建设强度管理，涉及居住用地容积率、建筑高度等多项指标；徐州进一步加强房地产经纪行业监管工作；三亚持续整治规范房地产市场秩序；钦州、中山、漳州、山西等地进一步明确房企预售资金监管等。



## 四、5月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
5月1日	住建部召开视频会议 对全国房屋市政工程 安全生产工作再督促 再落实	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 各地要切实提高政治站位，立即行动起来，对本地区房屋市政工程安全生产工作再督促、再落实，确保将住房和城乡建设部今年以来关于房屋市政工程安全生产的一系列部署要求落实落细落实到位。各地住房和城乡建设部门要建立主要负责同志亲自抓安全的工作机制，及时制定出台相关落实措施，确保各项政策措施到位、人员配置到位、工作落实到位。</li> <li>2. 各地要继续按要求做好农村房屋安全隐患排查整治，细化分类整治措施，彻底消除安全隐患。要主动作为，对本地区城市范围自建房进行摸底研判，借鉴农村房屋安全隐患排查整治工作经验做法，结合“两违清查”成果，研究制定排查整治方案，特别是对经营性自建房及此前农村房屋安全隐患排查整治范围之外的自建房，要进行全面彻查，做到不留死角、不留盲区。对存在严重安全隐患的经营性自建房，要立即停业，并及时采取有效管控和整治措施，坚决防止倒塌等事故发生。</li> </ol>
5月9日	央行发布2022年第一 季度中国货币政策执 行报告	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 稳健的货币政策加大对实体经济的支持力度，稳字当头，主动应对，提振信心，搞好跨周期调节，坚持不搞“大水漫灌”，发挥好货币政策工具的总量和结构双重功能，落实好稳企业保就业各项金融政策措施，聚焦支持小微企业和受疫情影响的困难行业、脆弱群体。</li> <li>2. 用好各类货币政策工具，保持流动性合理充裕，增强信贷总量增长的稳定性，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，保持宏观杠杆率基本稳定。</li> <li>3. 结构性货币政策工具积极做好“加法”，引导金融机构合理投放贷款，促进金融资源向重点领域、薄弱环节和受疫情影响严重的企业、行业倾斜。</li> <li>4. 密切关注主要发达经济体货币政策调整，以我为主兼顾内外平衡。坚持底线思维，增强系统观念，遵循市场化法治化原则，统筹做好重大金融风险防范化解工作，坚决守住不发生系统性金融风险的底线。</li> </ol>
5月18日	李克强主持召开稳增长 稳市场主体保就业 座谈会	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 要坚持用改革的办法解决前进中的困难，着力通过稳市场主体来稳增长保就业保基本民生，落实落细留抵退税减税等组合式纾困政策，让政策速享尽享</li> <li>2. 城镇化是必然趋势，要稳地价稳房价，支持居民合理住房需求，保持房地产市场平稳健康发展。</li> </ol>
5月23日	人民银行召开全系统 货币信贷形势分析电 视会议	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 当前经济下行压力持续加大，许多市场主体十分困难，货币信贷工作的复杂性、严峻性、不确定性上升，但我国经济韧性强、潜力足、回旋余地广、长期向好的基本面没有改变。人民银行系统要主动作为，尽快落实国务院常务会议提出的各项金融政策，将今年普惠小微贷款支持工具额度和支持比例增加一倍，引导和支持地方法人金融机构加大贷款投放，优化信贷结构，降低融资成本，进一步加大对中小微企业和个体工商户的支持力度，稳市场主体保就业，与金融机构共同担负起金融支持稳住宏观经济大盘的重任。</li> <li>2. 要进一步提高政治站位，坚持稳字当头、稳中求进，坚定信心、果断应对，为保持经济运行在合理区间营造良好货币金融环境。在落实好已出台政策的同时，抓紧谋划和推出增量政策措施，引导金融机构全力以赴加大贷款投放力度，增强信贷总量增长的稳定性，积极挖掘新的项目储备，聚焦重点区域、重点领域和薄弱环节，加快对接新的有效信贷需求。</li> </ol>

5月23日	国务院总理李克强主持召开国务院常务会议	<p>1. 当前经济下行压力持续加大，许多市场主体十分困难。发展是解决我国一切问题的基础和关键。要贯彻党中央、国务院部署，坚定信心，果断应对，全面贯彻新发展理念，高效统筹疫情防控和经济社会发展，加快落实中央经济工作会议和《政府工作报告》确定的政策并加大实施力度，按照总体思路和政策取向采取一揽子针对性强、有力有效的区间调控举措，稳住经济基本盘。</p> <p>2. 促消费和有效投资。放宽汽车限购，阶段性减征部分乘用车购置税600亿元。因城施策支持刚性和改善性住房需求。优化审批，新开工一批水利特别是大型引水灌溉、交通、老旧小区改造、地下综合管廊等项目，引导银行提供规模性长期贷款。启动新一轮农村公路建设改造。支持发行3000亿元铁路建设债券。加大以工代赈力度等。</p>
5月25日	国务院召开全国稳住经济大盘电视电话会议	<p>1. 当前正处于决定全年经济走势的关键节点，必须抢抓时间窗口，努力推动经济重回正常轨道。要全面贯彻新发展理念，高效统筹疫情防控和经济社会发展，坚定信心，迎难而上，把稳增长放在更加突出位置，着力保市场主体以保就业保民生，保护中国经济韧性，努力确保二季度经济实现合理增长和失业率尽快下降，保持经济运行在合理区间。</p> <p>2. 要发挥中央和地方两个积极性。地方肩负着促一方发展、造福一方的重任，要守土尽责抓落实。不断解决两难多难问题，是对各级政府行政能力的考验。要在做好疫情防控的同时完成经济社会发展任务，全面把握，防止单打一、一刀切。要创造性工作，因地制宜挖掘自身政策潜力，帮扶市场主体纾困、稳岗拓岗等政策能出尽出。对国企、民企、外企等各类市场主体要一视同仁，充分调动各方面积极性创造性，坚持用市场化办法、改革举措解难题。</p>
5月30日	全国财政支持稳住经济大盘工作视频会议在京召开	<p>1. 有效扩大投资和消费，释放内需潜力。一方面，积极扩大有效投资。财政部将加强与相关部门的沟通协作，进一步加快下达预算。另一方面，促进居民消费持续恢复。阶段性减征部分乘用车购置税600亿元，进一步提振汽车消费。</p> <p>2. 实施住房公积金阶段性支持政策。配合住房城乡建设部等部门印发通知，对受疫情影响的企业可按规定申请缓缴住房公积金，尽力降低疫情对缴存人的影响。完善农业转移人口支持政策，加大对新增落户人口奖励力度，加大随迁子女义务教育奖励力度。强化社会民生兜底保障。</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

5月25日，国务院召开全国稳住经济大盘电视电话会议。国务院总理李克强表示，发展是解决我国一切问题的基础和关键，保就业保民生防风险都需要发展作支撑。当前正处于决定全年经济走势的关键节点，必须抢抓时间窗口，努力推动经济重回正常轨道。把稳增长放在更加突出位置，帮扶市场主体纾困、稳岗拓岗等政策能出尽出。央行在此前的全系统货币信贷形势分析电视会议也明确表示，要在落实好已出台政策的同时，抓紧谋划和推出增量政策措施，引导金融机构全力以赴加大贷款投放力度，增强信贷总量增长的稳定性。在稳经济大盘稳增长背景下，货币政策维持宽松预期。从市场流动性来看，6月地方专项债发行提速，预计净融资可能达到1.5万亿元，创地方债发行以来最大单月净融资额，对流动性带来较大压力。据广发证券发展研究中心数据，综合考虑地方债发行、留抵退税、财政收支差、存

款缴准等因素，6月市场资金缺口预计在6000亿元左右。考虑到财政支出释放的资金要到月底才释放，在此之前市场资金缺口应大于估算值。因此，预计央行将通过公开市场操作确保流动性合理充裕，并且不排除MLF加量操作的可能。但迫于海外加息周期压力及国内通胀压力，宽松力度将相对有限。

在房地产调控方面，中央层面明确将因城施策支持刚性和改善性住房需求作为促消费和有效投资的重要举措，并提出下调首套房商业性个人住房贷款利率下限和5年期以上LPR等实质性举措，信号意义强烈，楼市调控宽松预期持续增强。

## 2. 地方层面

根据克而瑞发布报告，5月重点监测的30个城市商品住宅成交面积环比增长4%，同比仍下降59%，与上月基本持平；全国300个城市经营性土地成交建筑面积仅6606万平方米，环比下降15.6%，同比降幅再度扩大至六成以上。市场表现仍相对低迷。结合5月底国务院召开的全国稳住经济大盘电视电话会议内容来看，后续地方调控整体仍趋向宽松，调控方向或将进一步向强化居民住房信贷支持和房企供给侧支持倾斜。在“四限”政策调整方面，城市分化或将加大。热点一二线城市由于市场需求相对旺盛，“四限”政策尤其是“限购”政策放开对稳楼市作用相对有限，且容易进一步推升房价，与“稳地价稳房价稳预期”调控目标不符，因此大幅松绑的可能性较低，或仍将以微调为主，如针对特定时间、特定区域或特定家庭放松限购限售。而弱二线及三四线城市由于市场需求及购买力透支，房地产市场面临压力较大。全面取消或大幅松绑“四限”政策对提振市场信心、释放刚性及改善性住房需求、促进房地产市场企稳回暖有重要作用，宽松性调控或将进一步深化。

值得关注的是，自3月份至今，地方政策“一日游”现象也在逐渐增多，包括驻马店、济南、青岛、荆州、淮安、南京、武汉、德州齐河、泰安宁阳等多地均传出调控政策撤回或调整消息。这也就意味着，并非所有的利好政策都是被允许的，地方调控必须坚持“房住不炒”定位，要综合评估政策出台的实际效用和舆论影响，在底线之上创新。此外，房地产与经济发展紧密相关。保持房地产市场平稳健康发展是稳经济的重要一环，而稳定经济预期、构筑市场信心同样对房地产市场企稳回暖有重要促进作用。

执笔：王铮嵘

中房研协 测评研究中心 研究员