

# 中国房地产 新房周报

降准且 13 城刺激，一线成交下降而二三线回升



### 【本周观点】降准且13城刺激，一线成交下降而二三线回升

政策：全面降准落地，13城政策放松

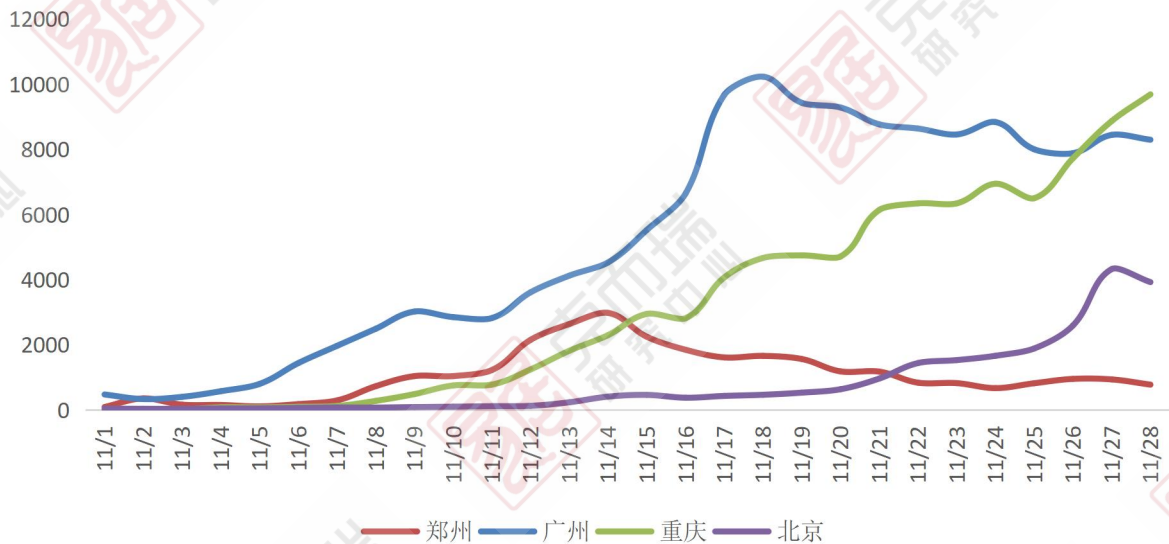
楼市成交：一线回落、二三线微升，开盘去化率升至49%

新增供应：总量下降，上海5盘入围供应TOP10

### 【疫情动态】

截止至2022年11月28日，全国报告累计新型冠状病毒肺炎确诊病例904万例，内地城市中，本周新增确诊病例较多的有，广州新增确诊6912例，北京新增确诊3812例，重庆本周新增确诊超1712例。据不完全统计，近期全国有超过12个城市发布“静态管理”疫情防控通告，部分城市已解除区域静态管理，重庆等还处在区域静态管控中。

图：重点城市新型冠状病毒肺炎累计确诊病例情况(截至2022年11月28日)



数据来源：百度疫情实时大数据报告

表：全国部分城市区域静态管控和中高风险区域数量及确诊情况(截至2022年11月28日)

序号	省份	城市	区域	中高风险	新增确诊	现存病例
1	重庆	重庆	主城区	3934	1712	53320
2	北京	北京	主城区	3265	3812	17970
3	河北	石家庄	主城区	1800	623	9170
4	山东	济南	主城区	1540	248	2127
5	河南	郑州	主城区	1505	963	7763
6	山东	聊城	主城区	837	51	1198
7	吉林	松原	主城区	423	27	1362
8	四川	德阳	主城区	391	61	1592
9	广东	广州	主城区	364	6912	64144
10	山西	朔州	主城区	354	260	1674
11	广东	深圳	主城区	104	221	595
12	上海	上海	主城区	60	113	1044

数据来源：百度疫情实时大数据报告

## 【政策动态】全面降准落地，13城政策放松

**第 48 周，中央及地方出台一系列稳增长、调控松绑、保交付等政策。**

**中央层面**，11 月 21 日，证监会、银保监会、央行领导在金融界论坛积极表态房地产，证监会主席易会满表示支持实施改善优质房企资产负债表计划，继续支持房地产企业合理债券融资需求，支持涉房企业开展并购重组及配套融资，支持有一定比例涉房业务的企业开展股权融资。23 日，央行、银保监会正式印发“金融 16 条”。24 日，银保监会有关负责人透露，目前“保交楼”专项借款资金已基本投放至项目。大型银行进一步加大工作力度，积极促进房地产市场平稳健康发展。25 日，降准如期落地，中国人民银行决定于 2022 年 12 月 5 日降低金融机构存款准备金率 0.25 个百分点，共计释放长期资金约 5000 亿元。

**地方层面**，13 城房地产政策分类放松，需求端主要涉及放松限贷、放宽公积金贷款、减税降费、发放购房补贴等。**第一，钦州、南阳邓州等 4 城放松限贷**，例如钦州最低首付款比例由 25% 调整为 20%，并执行认贷不认；**第二，淮安、荆门等 11 城放宽公积金贷款**，例如淮安放宽商转公，在购房地所在行政区域内拥有不超过二套住房，符合我市住房公积金贷款条件的，可申请商转公贷款；**第三，庆阳宁县、驻马店汝南县减税降费**，宁县对个人购买家庭唯一住房面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税，面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税；**第四，南京、张掖等 6 市发放购房补贴**，张掖在甘州区城市规划区内购买新建商品住宅的购房者发放购房补贴，一次性补助 1.5 万元家电购房消费券。

- 央行副行长潘功胜：金融支持房地产市场平稳健康发展；
- 证监会主席易会满：要密切关注房地产行业面临的困难挑战；
- 央行、银保监会“金融十六条”：稳定房地产开发贷款投放，国有民营一视同仁；
- 银保监会：“保交楼”专项借款资金已基本投放至项目；
- 山东沂水县：公积金贷款额度上限由 60 万提高至 80 万；
- 广西钦州：公积金贷款额度最高至 40 万元，首套房首付比例降至 20%；
- 江苏淮安：启动商业性个人住房贷款转住房公积金贷款业务；
- 河南商丘：购买首套商品住房，公积金贷款额度最高不超过 80%；
- 贵阳：多部门推动商品房团购活动，房源保证两年内最低价；
- 内蒙古赤峰：二胎及以上家庭买二套住房的，按首套政策执行；
- 吉林舒兰：农民进城买房，义务教育阶段随迁子女可免试就近读公办；
- 张掖甘州区：下发 4500 万元补贴购房者，补助政策不重复享受；
- 河南邓州：新市民在中心城区买首套新建商品住房可享 50% 契税补贴；
- 成都、攀枝花公积金一体化：异地购房可回缴存地申请公积金贷款；
- 河南汝南县：不得将房地产企业销售收入强行划转、截留提前还款；

- 甘肃宁县：实行购房激励政策，首套房最低按 1%的税率征收契税；
- 湖北荆门：引导房企合理定价，严禁低价或以工抵房、特价房等形式；
- 重庆：57 家银行住房贷款可延期还本付息 部分银行可手机办理；
- 南京六合区：出台 4 项楼市新政，包含购房补贴、房票安置等。

➤更多研究请详见研究中心官网：<http://www.cricchina.com/research/>

## 【新房成交】一线回落、二三线微升，开盘去化率升至49%

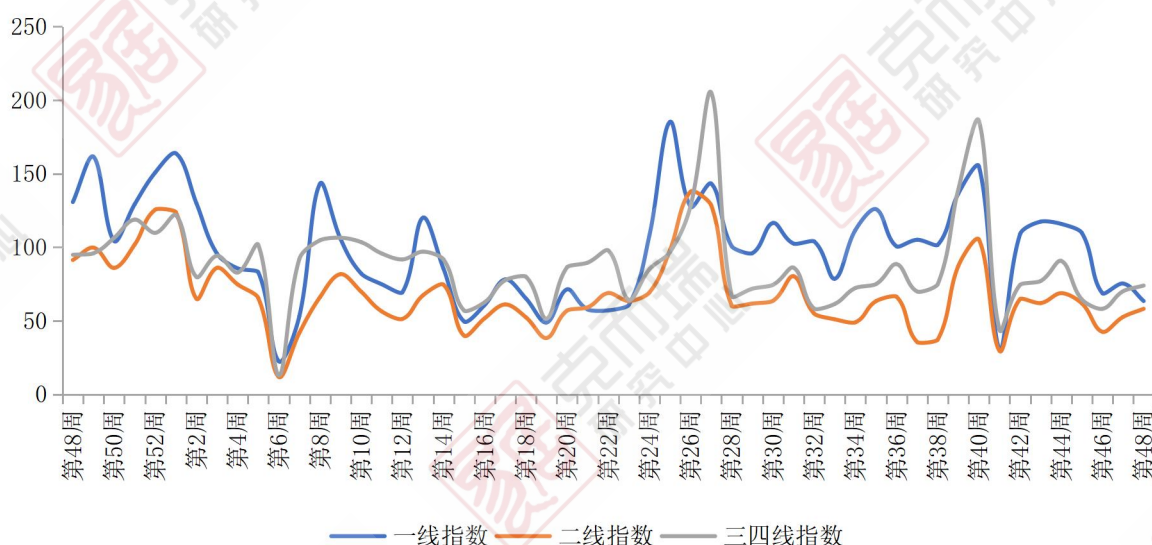
2022年第48周，一线城市成交指数为63.40，环比下降11.90点；二线城市成交指数为58.14，环比增长5.57点；三四线城市成交指数为73.92，环比增长3.87点。

**一线城市：**4城中仅上海成交小幅回升，北京、广州、深圳成交环比均有所回落，其中广州跌幅最大，达到60%。

**二线城市：**成都、青岛、苏州成交相对亮眼，尤其是后两者，环比增幅约50%，杭州、宁波成交小幅回落，大连、武汉成交降幅超过2成，重庆因静态管控备案继续归零。

**三四线城市：**江门、扬州成交放量明显，环比增幅分别达到21%和45%，且超过周平均值，带动三四线城市成交整体回升，但肇庆、东莞、汕头等成交有不同程度的回调，肇庆跌幅较大达40%。

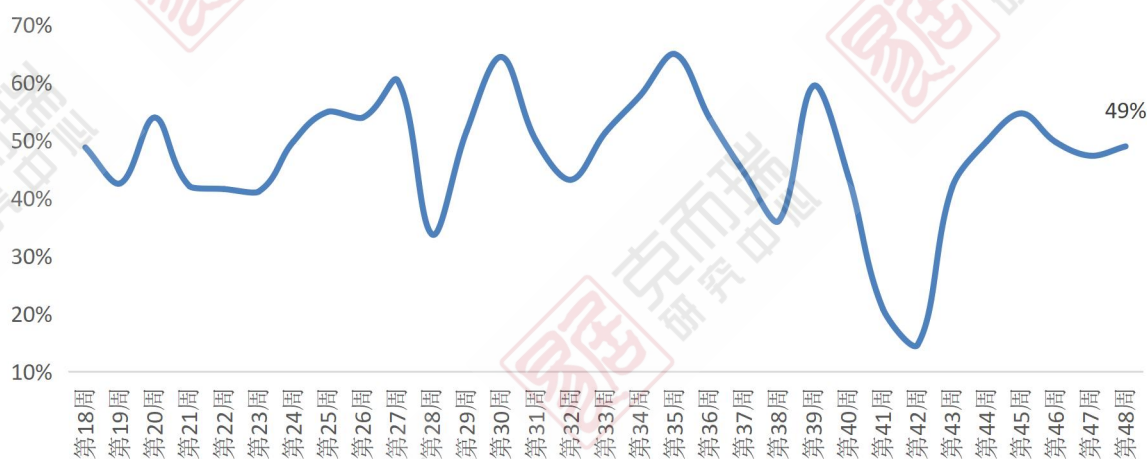
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第48周，17个重点监测城市共计开盘/加推48次，平均开盘去化率为49%，较上周微升2个百分点。从推盘频次来看，杭州加推8个项目，南京、成都新开盘加推了6个项目，上海、长沙个项目入市，天津、深圳均有3个及以上项目面世。

图：重点监测城市近期开盘/加推平均去化率



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统



项目开盘冷热分化，杭州文樾上院、瑞安·武汉天地云廷三期、成都锦江金茂府、上海四季都会绿龙北等开盘即罄，而成都建发观唐映月、东莞万科公园里、南京红豆香江华府等去化率不足5%。

表：重点监测城市本周开盘项目去化情况（元/平方米、套）

类别	城市	项目	开盘时间	推售套数	认购率
去化率前 10 位	杭州	文樾上院	11 月 22 日	114	100%
	武汉	瑞安·武汉天地云廷三期	11 月 25 日	65	100%
	成都	锦江金茂府	11 月 19 日	36	100%
	杭州	春知海棠苑	11 月 19 日	100	100%
	上海	四季都会绿龙北	11 月 22 日	122	100%
	杭州	汀岸芷兰轩	11 月 20 日	113	100%
	上海	越秀仁恒天樾园和	11 月 19 日	60	100%
	杭州	杭腾未来社区	11 月 22 日	440	99%
	长沙	万科松湖天地	11 月 19 日	600	92%
	成都	华发统建锦江大院	11 月 19 日	129	92%
去化率末 10 位	成都	建发观唐映月	11 月 20 日	176	1%
	东莞	万科公园里	11 月 19 日	130	2%
	南京	红豆香江华府	11 月 19 日	132	2%
	南京	中建翰林雅境	11 月 20 日	172	3%
	南京	金地·峯范	11 月 22 日	34	3%
	武汉	保利清能拾光年	11 月 19 日	204	3%
	南京	招商局中心·臻境	11 月 22 日	104	5%
	常州	都会星河	11 月 20 日	92	5%
	深圳	颐翠名庭	11 月 19 日	146	5%
	淮安	建发水利天玺湾雅苑	11 月 20 日	69	6%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

聚焦城市层面去化情况，杭州、济南本周所推盘均取得不俗去化表现，平均开盘去化率80%，长沙、苏州平均去化率超过7成。环比来看，苏州、成都、天津等去化率较上周有所回升，杭州、淮安、长沙等基本持平，南京、武汉、上海等去化率明显下滑。

表：重点监测城市本周新开盘/加推项目去化情况（个、套）

城市	开盘加推项目个数	推售套数	去化率	较上周
杭州	8	1329	82%	5PCT
济南	1	224	80%	—
长沙	5	987	78%	-7PCT
苏州	1	156	71%	15PCT
成都	6	918	56%	19PCT
上海	5	1714	55%	-45PCT
天津	4	180	36%	19PCT
西安	1	298	33%	-46PCT
武汉	2	269	27%	-17PCT
漳州	1	146	21%	—
厦门	1	340	20%	—
珠海	1	96	10%	—
深圳	3	647	6%	-9PCT

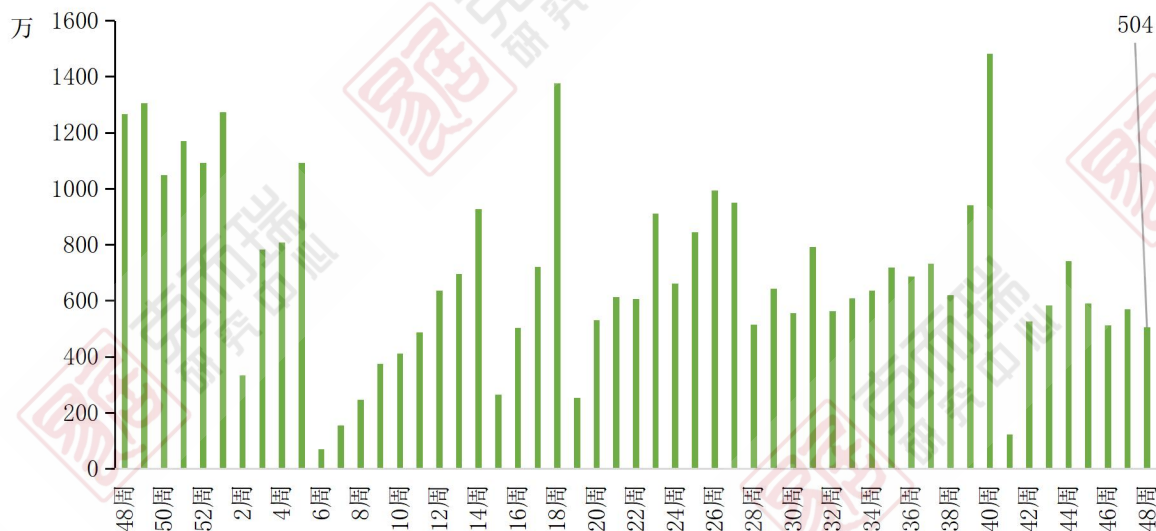
淮安	1	69	6%	-4PCT
常州	1	92	5%	—
南京	6	646	5%	-34PCT
东莞	1	130	2%	—

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 【新增供应】总量下降，上海5盘入围供应TOP10

2022年第48周，全国重点城市共取得预售证面积504万平方米，环比下降11%。

图：重点监测城市商品住宅供应规模（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

备注：每日供应数据为初步统计数据，其累计结果与月度成交存在一定出入。

一线城市为北京、上海、广州、深圳等 4 个城市；二线城市为南京、杭州、苏州、成都等 15 个城市；三四线城市为无锡、常州、惠州、徐州等 45 个城市，共计 64 个城市。

2022年第48周，重点城市供应面积TOP10项目中，上海有5个项目入围，其中国贸象屿龙湖星璟原以16.1万平方米的预证面积摘得本周TOP10榜单冠军。

表：重点监测城市本周供应面积 TOP10 项目（平方米、套）

城市	项目名称	取证日期	预证面积	预证套数
上海	国贸象屿龙湖星璟原	11 月 27 日	161003	1488
上海	海芙金邸	12 月 18 日	148457	1619
上海	华发建发·缦云	11 月 26 日	142549	1332
厦门	建发壹里	11 月 21 日	114850	656
珠海	华发未来城市花园	11 月 19 日	102489	1182
上海	保利静安天悦	11 月 26 日	89372	688
深圳	天健悦湾府	11 月 20 日	84482	700
长沙	青熙中心	11 月 23 日	82359	195
上海	大名城映辰	11 月 22 日	80288	771
深圳	融湖盛景花园	11 月 23 日	77971	825

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统



## 【附表】

全国重点城市第48周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第48周成交面积	2022年周平均成交面积	11月累计成交面积	48周成交面积环比涨跌幅
一线城市	北京	10.5	14.7	55.0	-11.0%
	上海	17.1	15.5	66.1	10.1%
	广州	4.0	15.0	30.2	-59.9%
	深圳	5.2	6.8	24.3	-19.8%
二线城市	成都	35.9	33.7	133.4	7.6%
	青岛	32.9	25.4	77.2	53.8%
	杭州	24.1	20.8	90.7	-3.1%
	苏州	18.3	17.4	50.5	47.4%
	武汉	14.3	22.7	62.9	-22.8%
	南京	14.3	14.1	46.9	9.4%
	长沙	10.1	12.6	42.0	4.1%
	宁波	9.4	12.3	36.9	-2.5%
	大连	2.9	2.3	13.0	-28.1%
	福州	1.9	4.0	4.9	16.6%
	重庆	0.0	13.8	19.2	——
	江门	10.1	9.1	34.3	20.7%
	扬州	7.4	2.7	17.7	44.6%
三四线城市	温州	6.6	10.7	21.5	23.3%
	东莞	6.0	6.5	25.7	-15.5%
	肇庆	4.6	7.1	26.2	-39.8%
	汕头	4.4	4.9	17.5	-17.4%
	泰安	3.9	1.3	8.8	-19.6%
	南充	3.9	4.1	13.6	-9.5%
	东营	3.7	2.4	13.4	-29.4%
	惠州	3.6	2.6	12.0	53.7%
	莆田	3.3	2.3	8.5	80.3%
	泉州	2.8	0.5	3.1	1,749.2%
	南通	2.0	1.6	6.5	26.4%
	舟山	1.8	2.1	7.3	28.1%
	韶关	1.5	3.0	5.1	0.4%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

备注：每日成交数据均为初步统计数据，其累计结果与月度成交存在一定出入。

一线城市为商品住宅数据，且上海商品住宅数据包含动迁安置房、配套商品房和经济适用房等政策性住房数据。

二线城市除重庆、无锡、哈尔滨、宁波、昆明、佛山为商品房数据，其它城市为商品住宅数据

三线城市除吉林、徐州、海口、镇江为商品房数据，其它城市为商品住宅数据

四线城市除北海、连云港、三亚、桂林、安庆、南充、泸州、九江、舟山、文昌、万宁、江阴为商品房数据，其它城市为商品住宅数据。

## 中央及地方政府第48周出台相关政策汇总

## ➤ 中央政策

日期	部委	主要内容
11月21日	央行	<p>潘功胜谈到，金融部门出台了多项金融支持政策，配合房地产市场主管部门和各地政府，支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资平稳有序，加大保交楼金融支持力度，保护住房消费者合法权益，坚决阻断、弱化风险外溢，稳定市场预期与信心。</p> <p>“上述政策较好地发挥了逆周期调节的作用，产生了积极的市场效果。”潘功胜表示，将坚持中央关于房地产市场发展的方针政策，坚持市场化、法治化原则，远近结合，标本兼治，推动中国房地产市场健康、可持续发展。</p>
11月21日	证监会	<p>当前，要密切关注房地产行业面临的困难挑战，支持实施改善优质房企资产负债表计划，继续支持房地产企业合理债券融资需求，支持涉房企业开展并购重组及配套融资，支持有一定比例涉房业务的企业开展股权融资。</p>
11月23日	银保监会	<p>一、保持房地产融资平稳有序</p> <p>（一）稳定房地产开发贷款投放。坚持“两个毫不动摇”，对国有、民营等各类房地产企业一视同仁。鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展。金融机构要合理区分项目子公司风险与集团控股公司风险，在保证债权安全、资金封闭运作的前提下，按照市场化原则满足房地产项目合理融资需求。支持项目主办行和银团贷款模式，强化贷款审批、发放、收回全流程管理，切实保障资金安全。</p> <p>（二）支持个人住房贷款合理需求。支持各地在全国政策基础上，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，支持刚性和改善性住房需求。鼓励金融机构结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等，在城市政策下限基础上，合理确定个人住房贷款具体首付比例和利率水平。支持金融机构优化新市民住房金融服务，合理确定符合购房条件新市民首套住房个人住房贷款的标准，多维度科学审慎评估新市民信用水平，提升借款和还款便利度。</p> <p>（三）稳定建筑企业信贷投放。鼓励金融机构在风险可控、商业可持续基础上，优化建筑企业信贷服务，提供必要的贷款支持，保持建筑企业融资连续稳定。</p> <p>（四）支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期。对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。自本通知印发之日起，未来半年内到期的，可以允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。</p> <p>（五）保持债券融资基本稳定。支持优质房地产企业发行债券融资。推动专业信用增进机构为财务总体健康、面临短期困难的房地产企业债券发行提供增信支持。鼓励债券发行人与持有人提前沟通，做好债券兑付资金安排。按期兑付确有困难的，通过协商做出合理展期、置换等安排，主动化解风险。支持债券发行人在境内外市场回购债券。</p> <p>（六）保持信托等资管产品融资稳定。鼓励信托等资管产品支持房地产合理融资需求。鼓励信托公司等金融机构加快业务转型，在严格落实资管产品监管要求、做好风险防控的基础上，按市场化、法治化原则支持房地产企业和项目的合理融资需求，依法合规为房地产企业项目并购、商业养老地产、租赁住房建</p>



设等提供金融支持。

## 二、积极做好“保交楼”金融服务

（七）支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款。支持国家开发银行、农业发展银行按照有关政策安排和要求，依法合规、高效有序地向经复核备案的借款主体发放“保交楼”专项借款，封闭运行、专款专用，专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。

（八）鼓励金融机构提供配套融资支持。在专项借款支持项目明确债权债务安排、专项借款和新增配套融资司法保障后，鼓励金融机构特别是项目个人住房贷款的主融资商业银行或其牵头组建的银团，按照市场化、法治化原则，为专项借款支持项目提供新增配套融资支持，推动化解未交楼个人住房贷款风险。

对于剩余货值的销售回款可同时覆盖专项借款和新增配套融资的项目，以及剩余货值的销售回款不能同时覆盖专项借款和新增配套融资，但已明确新增配套融资和专项借款配套机制安排并落实还款来源的项目，鼓励金融机构在商业自愿前提下积极提供新增配套融资支持。

新增配套融资的承贷主体应与专项借款支持项目的实施主体保持一致，项目存量资产负债应经地方政府组织有资质机构进行审计评估确认并已制定“一楼一策”实施方案。商业银行可在房地产开发贷款项下新设“专项借款配套融资”子科目用于统计和管理。配套融资原则上不应超过对应专项借款的期限，最长不超过3年。项目销售回款应当划入在主融资商业银行或其他商业银行开立的项目专用账户，项目专用账户由提供新增配套融资的商业银行参与共同管理。明确按照“后进先出”原则，项目剩余货值的销售回款要优先偿还新增配套融资和专项借款。

对于商业银行按照本通知要求，自本通知印发之日起半年内，向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。

## 三、积极配合做好受困房地产企业风险处置

（九）做好房地产项目并购金融支持。鼓励商业银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目。鼓励金融资产管理公司、地方资产管理公司（以下统称资产管理公司）发挥在不良资产处置、风险管理等方面的经验和能力，与地方政府、商业银行、房地产企业等共同协商风险化解模式，推动加快资产处置。鼓励资产管理公司与律师事务所、会计师事务所等第三方机构开展合作，提高资产处置效率。支持符合条件的商业银行、金融资产管理公司发行房地产项目并购主题金融债券。

（十）积极探索市场化支持方式。对于部分已进入司法重整的项目，金融机构可按自主决策、自担风险、自负盈亏原则，一企一策协助推进项目复工交付。鼓励资产管理公司通过担任破产管理人、重整投资人等方式参与项目处置。支持有条件的金融机构稳妥探索通过设立基金等方式，依法依规市场化化解受困房地产企业风险，支持项目完工交付。

## 四、依法保障住房金融消费者合法权益

（十一）鼓励依法自主协商延期还本付息。对于因疫情住院治疗或隔离，或因疫情停业失业而失去收入来源的个人，以及因购房合同发生改变或解除的个人住房贷款，金融机构可按市场化、法治化原则与购房人自主开展协商，进行延期展期等调整，相关方都要依法依规、信守合同、践行承诺。在此过程中，金融机构要做好客户服务工作，加强沟通，依法保障金融消费者合法权益，同时按相关规定做好资产分类。对于恶意逃废金融债务的行为，依法依规予以处理，

		<p>维护良好市场秩序。</p> <p>（十二）切实保护延期贷款的个人征信权益。个人住房贷款已调整还款安排的，金融机构按新的还款安排报送信用记录；经人民法院判决、裁定认定应予调整的，金融机构根据人民法院生效判决、裁定等调整信用记录报送，已报送的予以调整。金融机构应妥善处置相关征信异议，依法保护信息主体征信权益。</p> <p>五、阶段性调整部分金融管理政策</p> <p>（十三）延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排。对于受疫情等客观因素影响不能如期满足房地产贷款集中度管理要求的银行业金融机构，人民银行、银保监会或人民银行分支机构、银保监会派出机构根据房地产贷款集中度管理有关规定，基于实际情况并经客观评估，合理延长其过渡期。</p> <p>（十四）阶段性优化房地产项目并购融资政策。相关金融机构要用好人民银行、银保监会已出台的适用于主要商业银行、全国性金融资产管理公司的阶段性房地产金融管理政策，加快推动房地产风险市场化出清。</p> <p>六、加大住房租赁金融支持力度</p> <p>（十五）优化住房租赁信贷服务。引导金融机构重点加大对独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业的信贷支持，合理设计贷款期限、利率和还款方式，积极满足企业中长期资金需求。鼓励金融机构按照市场化、法治化原则，为各类主体收购、改建房地产项目用于住房租赁提供资金支持。商业银行向持有保障性住房租赁项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款，不纳入房地产贷款集中度管理。商业地产改造为保障性租赁住房，取得保障性租赁住房认定书后，银行发放贷款期限、利率适用保障性租赁贷款相关政策。</p> <p>（十六）拓宽住房租赁市场多元化融资渠道。支持住房租赁企业发行信用债券和担保债券等直接融资产品，专项用于租赁住房建设和经营。鼓励商业银行发行支持住房租赁金融债券，筹集资金用于增加住房租赁开发建设贷款和经营性贷款投放。稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点。</p>
11月24日	银保监会	<p>截至目前，“保交楼”专项借款工作已取得阶段性进展，专项借款资金已基本投放至项目，资金投入带动形成一批实物工作量，有效促进了项目建设交付。</p> <p>下一步将继续做好“保交楼”工作，促进房地产市场平稳健康发展。</p> <p>银保监会相关负责人表示，下一步，银保监会将督促银行保险机构依法依规做好相关金融服务，将金融支持政策落实好、落到位，切实保持房地产融资平稳有序，积极支持“保交楼、稳民生”，促进房地产业良性循环和健康发展。</p>

#### ➤ 地方政策

日期	省市	主要内容
11月16日	临沂	<p>一、加大住房公积金支持力度。借款申请人和配偶均符合申贷条件的，公积金贷款额度上限由60万提高至80万。“商转公”贷款和单缴存职工申请住房公积金贷款的，贷款上限为50万元。对缴存住房公积金确有困难的企业等用人单位，可依法申请缓缴住房公积金，或与职工充分协商的前提下，降低住房公积金缴存比例，期限不超过12个月。鼓励对符合当地住房公积金贷款申请资格的新市民，在本市范围内的住房公积金贷款，在贷款审核和还贷提取等方面，实行同城化待遇。加大租房资金支持力度，根据当地房租市场价格，合理确定租房提取公积金额度。</p> <p>二、落实人才住房政策。根据《临沂市青年人才购房补贴发放实施办法(试行)》、《关于支持人才引进培养的十条激励政策》（沂委人组发[2022]4号）、《沂水</p>



		<p>县新就业无房职工发放阶段性住房租赁补贴实施方案》等文件规定，对符合条件的人才给予住房补贴或者租赁补贴。</p> <p>三、实施人才租赁住房以购代建。政府可直接面向商品房市场购买部分小户型存量房源，用作人才租赁住房，加快商品房库存去化，促进房企资金回笼。</p> <p>四、支持刚需群体购房。鼓励开发企业灵活开展团购住房等让利促销活动。筛选优质房企和房源，面向教师、医护工作者、现(退)役军人、公安干警、应急救援人员等群体，实施精准对接，设立“特价房优惠超市”，优化交易服务，加快商品房库存去化。</p> <p>五、对支持开发贷、降低个人按揭贷款利率的金融机构，在政府新增财政存款、基金账户等存放方面予以优先支持。</p> <p>六、受新冠肺炎疫情影响经营困难的房地产开发企业，可按规定申请缓缴住房公积金，缓缴期限至2022年12月31日。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。缓缴期限届满后，企业应当先按补缴方案对缓缴期间的住房公积金进行补缴，再恢复正常缴存。补缴金额按照缓缴前的缴存基数和缴存比例计算确定。补缴可以一次性补缴，也可以分批补缴，最迟补缴日期不得超过2023年3月31日。</p> <p>七、优化土地供应。推出一部分设施配套全、位置相对优越的商住地块，合理确定起拍价，增强房企拿地积极性，提振市场信心。</p> <p>八、加大对央企招引推介力度。鼓励央企独资或与地方企业合资开发建设商品房项目。</p> <p>九、提高住房品质。用好房地产开发项目建设条件意见制度，从土地出让环节鼓励开发建设标准住宅小区，提升住宅建设品质，更好满足改善性住房需求。</p> <p>十、推行“先验房后收房”制度。竣工验收正式交付前，开发企业提前约定时间组织业主入户查验，让业主从买房到收房全过程了解房屋质量等状况，维护购房群众的合法权益。</p>
11月18日	钦州	<p>一、完善房地产政策</p> <p>国有建设用地使用权出让竞买保证金比例统一按起始价的20%确定。出让的土地，用地单位在出让合同签订后3个月内缴纳土地出让价款不低于总价款的50%，余款可分期缴纳，缴款期限不得超过1年。</p> <p>对已出让尚未建设的非住宅商品房用地，在满足公共服务设施和基础配套设施承载力，以及城市风貌管控要求的前提下，可适当放宽“商改住”或降低商住配比，经申请批准后调整为居住、养老、文化、体育等用地进行开发建设，具体调整比例由规划部门另行确定。</p> <p>办理房屋所有权首次登记2年后仍未能出售的商业、办公等非住宅用房，经申请批准可改造为商品住房或企业自持租赁住房，支持以适当比例改为保障性租赁住房，并及时向水、电、气经营单位和物业主管部门报备，其用水、用电、用气和物业费执行居民收费标准；非住宅用房经批准后变更为住房的，补交相应土地出让金后，其土地使用年限可同步变更为住宅用地土地使用年限。改造按程序申报。</p> <p>自本措施发布之日起至2023年3月31日期间，房地产开发企业申办商品房预售许可手续时，承诺按时足额缴纳首期物业专项维修资金后，可延迟至《商品房买卖合同》网签备案时同步缴纳首期物业专项维修资金，未销售部分在取得预售许可证后6个月内足额缴纳。对逾期不缴纳的企业，将从相应楼栋的预售资金监管账户直接划转相应资金，并按有关规定依法依规处理。</p> <p>自本措施发布之日起至2023年3月31日期间，房地产信用等级为二级以上的</p>

		<p>房地产开发企业,本项目近1年内已办理预售许可的楼栋去化率达到30%以上的,在申请高层楼栋预售许可时投入资金达到工程建设总投资额的25%以上且形象进度达到正负零,可办理预售许可。</p> <p>严格落实《钦州市集体土地房屋征收房票安置管理操作规程》,推进公寓房安置,加快存量商品房的去化速度。</p> <p>开设房地产开发企业不动产登记“绿色通道”,持续推行新建房地产项目“交房即得证”模式。</p> <p>二、支持刚性和改善性住房需求</p> <p>居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款最低首付款比例由25%调整为20%。首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例不低于30%,利率下限调整为不低于LPR减20个基点。对拥有1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>提高住房公积金贷款额度上限。自2022年6月1日起至12月31日期间,缴存人夫妻双方均在本市正常缴存住房公积金的,最高贷款额度为40万元;缴存人单方在本市正常缴存住房公积金的,最高贷款额度为33万元。</p> <p>三、优化商品房预售资金监管</p> <p>住房城乡建设部门会同金融监管部门推动房屋网签备案系统和商业银行业务管理系统对接,加强房屋网签备案、监管账户资金、银行按揭贷款等数据信息共享,提高监管资金拨付效率。</p> <p>自本措施发布之日起至2023年3月31日期间,房地产信用等级为三级的房地产开发企业所开发项目完成主体工程结构封顶节点后或房地产信用等级为二级以上的房地产开发企业所开发项目完成主体工程建设层数达三分之二节点后,提供保函或相应资产担保的,可提前一个节点申请使用监管账户内重点监管资金用于支付监管项目开发建设费用。</p> <p>四、支持房地产市场平稳健康发展</p> <p>金融监管部门督促商业银行严格执行预售资金监管账户相关规定,确保购房款全部直接存入监管账户。严禁房地产开发企业违规挪用、抽调监管额度内资金。住房城乡建设部门加强商品房预售资金监管,督促检查商品房预售资金监管实施情况。</p> <p>引导金融机构对信用良好的受困房地产开发企业合理延后贷款还款期限、续贷或降低融资成本,依法依规加大对房地产开发企业的信贷支持力度。鼓励金融机构对受疫情影响的个人住房贷款灵活采取合理延后还款时间、延长贷款期限、延期还本等方式调整还款计划。</p> <p>尽快解决房地产项目征地拆迁历史遗留问题,将完整土地交付房地产开发企业开发建设,加快完善房地产项目周边市政道路、教育、医疗等公共配套设施建设。</p> <p>加强对房地产开发企业、房地产中介机构的管理,完善市场监管联动机制,加大联合整治执法力度,严肃查处违规建设、违规销售、挪用交易监管资金、违规交付、发布虚假违法房地产广告、通过网络发布虚假房地产信息等房地产领域违法违规行为。</p>
11月21日	淮安	<p>一、启动范围</p> <p>我市住房公积金缴存人在本市行政区域内购买自住住房并已办理商业性个人住房贷款(以下简称商业贷款)且尚未结清,在购房地所在行政区域内拥有不超过二套住房,符合我市住房公积金贷款条件的,可申请商转公积金贷款。</p>



		<p>三、办理方式</p> <p>根据《通知》，商转公贷款办理方式有带押转贷、先清后贷两种，具体办理方式如下：</p> <p>（一）带押转贷。借款人原商业贷款银行在以下范围内的，可采取“带押转贷”方式申请商转公贷款，分别为：建设银行、工商银行、农业银行、中国银行、兴业银行、邮储银行、江苏银行、苏州银行、中信银行、南京银行、浦发银行、江苏淮安农村商业银行、江苏涟水农村商业银行、江苏洪泽农村商业银行、江苏金湖农村商业银行、江苏盱眙农村商业银行。</p> <p>（二）先清后贷。借款人原商业贷款银行在上述银行范围外的，采取“先清后贷”方式申请商转公贷款。</p>
11月21日	商丘	<p>商丘市调整了不同购房情形最高贷款比例。按照新的《贷款管理办法》第三章第十三条（二）规定：“购买首套商品住房或建造、翻建、大修首套自住住房，贷款额度不大于房屋总价款的80%”，与之前“现房抵押担保的，贷款金额不超过抵押物认定价值的70%”作出相应修改，即购买、建造、翻建、大修二手住房以外的首套自住住房（不区分期房或现房），贷款额度不大于房屋总价款的80%。</p> <p>《贷款管理办法》第三章第十三条（三）规定：“购买第二套自住住房或二手住房，贷款额度不大于房屋总价款的70%”。</p>
11月22日	贵阳	<p>贵阳市总工会出台的团购方案显示，本次团购房源销售价格低于相应楼盘平时销售价，且保证本次活动未售出的房源在两年内不会低于本次团购价格销售。本次团购房源根据房屋区位、户型、楼层等具体情况，执行优惠后差异价格，“一房一价”已于11月18日在筑工驿、筑工惠、筑房网对外发布执行。</p> <p>团购方案显示，2022年11月1日-2022年12月31日，贵州省、贵阳市机关、企事业单位各级工会按照自愿原则组织买受参加本次团购活动，根据线上指引房源在所属工会报名申请本次团购会员。对认购登记户数达到30户成团群体，由各基层工会报市总工会汇总，各基层工会自行组织对单个项目达30个的成团群体选派团购代表与房企企业进行协商谈判。</p> <p>另外，团购对象不仅限于本市居住工作人员，包括非本市及非本省会员，加入会员单位仅指加入本次活动成为本次活动的会员成员。</p>
11月22日	赤峰	<p>一、调整公积金首付款比例，首套房首付款比例20%，二套房首付款比例30%；异地缴存住房公积金的职工，在赤峰市购房申请公积金贷款，可以享受与赤峰市本地缴存职工同等贷款政策等待遇；不收取开发企业5%的公积金期房贷款保证金。</p> <p>二、符合国家生育政策二胎及以上家庭购买第二套商品住宅的，按首套商品住宅政策执行。</p> <p>三、在建、新建城镇住宅项目周边的城市市政基础设施应在项目交付前完成。</p> <p>四、住房公积金中心、商业银行积极合作，推动使用“组合贷”方式，在使用住房公积金后仍不能满足购房款需求的，可申请使用商业银行贷款。</p> <p>五、建筑面积5万平方米以上的居住小区，按照一星级以上绿色建筑标准设计建造。取得绿色建筑评价标识的项目，落实绿色建筑减免城市市政基础设施配套费有关政策。</p> <p>六、中心城区新建普通居住区的停车位数量可按1.2个/户或可计容建筑面积的1个/120平方米配建，地上停车位数量可按不超过停车位总数的10%设置。对于2021年1月1日以后取得居住土地使用权、未进行建设，提交规划方案90平方米及以下户型户数占总户数比例在50%以上的项目，停车位数量可按可计</p>

		<p>容建筑面积的1个/140 m<sup>2</sup>配建，有效期截止2023年底前。</p> <p>七、2022年年底应交付的住宅项目，因疫情防控政策影响，有效施工期毛坯交付可顺延2个月，精装修交付可顺延3个月。</p> <p>八、在开发企业提供第三方商业银行等金融机构出具保函的情况下，可按对等额度提取重点监管资金20%以内的预售资金。</p> <p>九、国土空间总体规划未经法定程序审批前，市、旗（区）自然资源主管部门根据总体规划的进度及城市建设需要，对城镇开发边界内可先行组织编制、调整部分片区和待开发单元、地块的控制性详细规划。</p> <p>十、新建居住区配套商业规模控制在计容建筑面积3%以内。</p> <p>十一、住宅楼建筑面宽控制在三个单元以内，地下室设置的窗井、储藏间及其分隔形式应符合相关设计规范要求，窗井宽度不应超过2米。</p> <p>十二、中心城区出让土地推行“带规划方案”模式，实现项目“拿地即开工”。支持开发企业在符合国家强制性标准前提下创新设计，提升房屋建筑品质。</p>
11月22日	吉林	<p>一、基本原则</p> <p>坚持“先购买、再申请、后补贴”的原则，返（来）舒人才、乡（镇）居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。</p> <p>二、申请条件</p> <p>（一）申请人为除南城街道、北城街道、滨河街道（不含永春村、红石村）外的乡（镇）居民；或者具备大专及以上学历高校毕业生、中级及以上专业技术职称人员、高级工及以上职业技能等级人员等返（来）舒人才。</p> <p>（二）申请人所购买的住房仅限于在城市规划区内国有土地上所购买的新建商品住房或存量（二手）住房，不包括商业、办公等非住宅类房屋、别墅、保障性住房。</p> <p>（三）申请人购买的住房应当属于家庭成员（购房人、配偶以及未成年子女）在城市规划区内国有土地上的唯一住房。</p> <p>三、优惠政策</p> <p>（一）符合条件的申请人购买舒兰市城区内90平方米及以下商品住房，政府每套补贴6000元；购买90平方米以上商品住房，政府每套补贴10000元。返（来）舒人才给予购房补贴，其中：全日制专科、本科、硕士、博士毕业生分别补贴10000元、20000元、30000元、50000元。对于申请人为硕士、博士的返（来）舒人才，暂无购买商品住房意愿的，可根据劳动合同期限居住政府人才公寓，拥有居住权；有购买商品住房意愿但暂不具备购房条件的，可在市政府选定房源范围内免费居住，由市政府与开发企业签订相关协议，待申请人劳动合同期满5年且有突出贡献的，可将此房奖励给本人。中、高级技术职称分别参照全日制院校专科、本科毕业生补贴标准。返（来）舒人才购买改善型住房的，原有住房出售时间至2023年底，持出售原有住房相关手续领取补贴。以上补贴所需资金列入财政年度预算。</p> <p>（二）组织建立“房地产开发企业新建商品住房优惠让利项目名录”。返（来）舒人才、乡（镇）居民购买纳入名录的90平方米及以下新建商品住房，房地产开发企业每套优惠10000元；购买90平方米以上新建商品住房，房地产开发企业每套优惠15000元。同时享受政府补贴。</p> <p>（三）组织建立“家电、装饰装修折扣让利商家名录”。发放1000份商家消费券，每份500元，消费券总额度50万元，先领先得，发完即止。消费券以券包（500个）形式发放，每个券包内含2张券，每张面值为500元，为满减券（满</p>



		<p>1000 减 500)，需要在核销商家范围内进行核销，可叠加使用，每天不限制使用次数。同时，商家配套折扣让利。家电家具消费券核销商家主要为列入“家电、装饰装修折扣让利商家名录”的商贸企业。</p> <p>（四）组织建立“商业银行购房贷款利率下调名录”。购买首套房、二套房（含二手房）优惠购房贷款下调利率。</p> <p>（五）舒兰域内的农民，在我市购买商品住房，在义务教育阶段安排其随迁子女免试就近到公办学校就读。</p> <p>（六）提高住房公积金贷款账户余额最低认定额度，积极推进住房公积金异地贷款业务。针对购买商品住房的返（来）舒人才、乡（镇）居民，从开立住房公积金账户时间计算，连续、正常、足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上，即可申请住房公积金贷款。首次申请住房公积金贷款的，首付款比例不低于 20%。</p> <p>（七）各责任部门要就行管领域内涉及的优惠政策制定具体操作流程。各责任部门认定购房居民是否享受相关优惠政策的购房依据，以市住建部门备案的新建《商品房网签买卖合同》为准；存量（二手）住房以市民服务中心四楼房地产管理综合窗口，受理的存量（二手）住房买卖网签备案合同为准。</p>
11 月 22 日	张掖	<p>市区财政统筹安排资金 4500 万元，向 2022 年 6 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日在甘州区城市规划区内购买新建商品住宅的购房者发放购房补贴，一次性补助 1.5 万元家电购房消费券，共补助 3000 套。</p> <p>同时，以上补助政策不重复享受，购房补贴数量按照总量资金控制，至资金全部用完为止。文件显示，政府主导的安置房、棚改房、城中村改造用房和经济适用住房等保障性住房、限价商品房不在补助政策范围之列。</p>
11 月 23 日	南阳	<p>一、改善房地产项目审批流程。按照土地使用权出让合同约定的开发期限，加快推进项目建设，调整工程形象进度为 6 层以下的商品房项目，完成主体 1 层结构封顶工程；7 至 12 层小高层建筑完成主体 2 层结构封顶工程；13 层以上高层建筑完成主体 4 层结构封顶工程，即可申请商品房预售许可。鼓励有条件有实力的开发企业现房销售。</p> <p>二、强化房地产企业信用等级结果运用。建立完善房地产企业信用等级评价体系，强化评价结果共享应用，将重点监管资金额度与房地产开发企业信用综合评价结果挂钩，按照信用评价等级实施差异化管理。信用等级 B 级及以上的房地产开发企业在项目主体工程完成后，可申请拨付 2% 不可预见费；二次结构、内外墙粉刷工程完成后，可申请拨付 2% 不可预见费；水、电、门窗工程完成后，可申请拨付 2% 不可预见费；消防、电梯、外墙装饰工程完成后，可申请拨付 2% 不可预见费。信用等级 C 级的房地产开发企业主体、二次结构、内外墙粉刷工程完成后，可申请拨付 2% 不可预见费；水、电、门窗、消防、电梯、外墙装饰工程完成后，可申请拨付 2% 不可预见费。</p> <p>经房地产开发企业同意，监管部门可直接支付施工企业建设必需的建筑材料费、人工费、设备费等相关支出，同时，根据企业施工进度，实行多节点拨付。</p> <p>三、促进新建商品房、二手房消费联动。支持城镇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>四、优化公积金贷款使用办法。允许异地缴存公积金职工在邓购房申请公积金贷款，实现异地职工享有在邓同等住房公积金贷款政策。提高贷款最高限额，单人缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过 40 万元提高到不得超过 50 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 50 万元提高到不得超过 60 万元。</p>

五、支持合理住房需求。对具有大中专以上学历的人才在本地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邓的新市民，在邓州市中心城区购买首套新建商品住房并完成契税缴纳的，可以享受所缴契税款50%补贴，补贴以家庭为单位，夫妻双方不能同时享受。鼓励房地产开发企业对符合上述条件的购房户每套优惠5000-10000元。

申请购房补贴由市房产管理中心负责受理，市人力资源和社会保障局、市教体局、市房管中心对购房补贴进行审核；市财政局将补贴资金拨付至市房产管理中心，由市房产管理中心将购房补贴支付到符合条件的购房人提供的个人账户。

六、加大信贷融资支持。定期组织银企对接，为银企双方搭建桥梁，鼓励金融机构对受困企业贷款展期、续贷，按照依法依规、风险可控、商业可持续的原则，稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，有效缓解市场主体资金链运行压力。

金融机构要区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度，在风险可控基础上，适度加大流动性贷款等支持力度，满足房地产开发企业合理融资需求，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，不得强行划转重点监管资金，保持我市房地产开发贷款平稳有序投放。

七、降低个人住房消费负担。各金融机构要加大个人住房按揭贷款投放，根据借款人的信用状况、还款能力等合理确定具体首付款比例和利率水平，更好满足购房者合理住房需求；对因疫情原因无法及时偿还住房按揭贷款的特殊困难群体，落实延期偿还相关政策。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，金融机构执行首套房贷款政策。

八、建立良好土地市场秩序。收紧变相集资房用地审批。根据中心城区新增人口变化和市场供需关系，加大对房地产用地的调控力度，对已纳入储备的经营性用地，根据土地市场的需求适时调整土地供应，优先满足住宅用地需求。住宅用地竞买保证金可按不低于出让最低价20%缴纳；允许分期缴纳出让金，首次缴纳比例不低于出让款的50%前提下，剩余价款必须在一年内商品房预售许可证办理前缴清。同时加大批而未供和闲置房地产开发用地的盘活力度。

九、推行货币化安置。在中心城区基础设施建设、城市更新工作推进中，鼓励被征迁群众选择货币化安置，缩短安置周期，减少过度安置费，进一步激活我市房地产市场活力。

十、保障业主子女就近入学。在新建学校周边优先规划建设配套完善的住宅社区，凡是在城区购房并实际入住的，持不动产证或购房合同，义务教育起始年级子女免试就近入学。

十一、提高政务服务水平。在一定范围内试点使用商业银行、商业保险、国有担保机构出具担保函替代预售监管资金的方式释放预售监管资金流动性；精简房地产项目审批程序，加大部门对接，提前介入、优化流程，实行更便民利企的服务方式，推动“互联网+不动产登记”向更高层级发展，推进“交房即发证”常态化开展。实施更加精准的扬尘防控措施，增加有效施工天数。

十二、健全网上舆情监测机制。统一房地产市场数据信息发布口径，规范信息传播秩序，及时回应社会关切，正确引导舆论和市场预期。相关部门要加强网络平台、自媒体等媒介发布管理，依法严厉打击发布不实信息、恶意炒作、渲染恐慌情绪、误导市场预期等扰乱市场秩序的行为。

十三、切实履行房地产市场主体责任。各相关责任单位要妥善处置企业欠款，及时退还各类保证金，落实规费减免政策及优惠政策，积极引导支持房地产开



		发企业开展促销活动。市住房城乡建设、房管中心、自然资源规划、财政、税务、金融、公积金等有关部门和单位要大力协同，适时研判房地产市场走势，做好市场监测分析。房地产开发企业要强化企业主体责任，找准产品定位，提高产品品质，共同促进房地产市场平稳健康发展。
11月23日	攀枝花	成攀住房公积金缴存职工在两市区内异地购房，可向缴存地中心申请住房公积金贷款。其房屋套数认定标准、房屋抵押担保方式等执行缴存地住房公积金中心贷款管理政策，房屋抵押登记在房屋所在地不动产登记机构办理，最高贷款额度不超过房屋所在地限额标准，由两市住房公积金管委会另行公布。
11月24日	驻马店	<p>一、优化用地供应结构</p> <p>下调土地竞买保证金比例。土地竞买保证金最低比例下调至出让总起始价的20%。分期缴纳土地出让金。土地出让金可分期缴纳，在合同签订后1个月内，必须缴纳出让价款的50%的首付款，余款要在合同签订后1年内缴清。调整合同履行保证金制度。对新供应的项目，不再收取合同履行保证金。对原已收取合同履行保证金的项目，已开工建设且不造成闲置的，退还全部履约保证金用于项目建设。加快项目开工、销售节奏。落实“熟地”供应要求，原则上达不到“熟地”条件的不予供地。促使取得土地后的项目尽快开工，避免项目因征收补偿安置周期长，延迟项目建设进度。相关部门要按照职责加强监管。</p> <p>二、简化房地产项目审批流程</p> <p>实行不见面审批及线上办理制度，房地产项目全流程审批时间控制在30个工作日内。实施分阶段办理施工许可证，企业在土地竞买成功后，可凭用地预审意见、规划条件、成交确认书和承诺书等材料，先行办理第一阶段施工许可证。房地产开发项目按民生项目进行扬尘管控，增加有效施工天数。</p> <p>三、允许调整住房套型结构</p> <p>对于在建商品住房项目，在不超过原建筑密度、容积率、绿地率、限高等修建性规划指标和不改变建筑外轮廓线并满足公建配套的前提下，不作修规调整，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。提倡商品住宅实施全部装修成品房。</p> <p>四、加大信贷支持力度</p> <p>实施差别化住房信贷政策，更好满足个人住房消费合理信贷需求。居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为20%。定期组织银企对接，为银企双方搭建桥梁，鼓励银行业金融机构按照依法依规、风险可控、商业可持续的原则，对符合政策的房地产项目，通过发放兼并贷、降低利率，支持优质房地产企业兼并收购重组困难房地产企业或其优质项目，适度加大流动性贷款等支持力度。鼓励金融机构合理加大对经营稳健、风险可控房地产企业和项目的支持力度，对建筑施工企业给予必要流动资金贷款支持，对受困企业贷款展期、续贷，不盲目“一刀切”的抽贷、压贷、断贷，不得将企业销售收入强行划转、截留提前还款，保持企业融资连续稳定。鼓励以银行保函等形式代替按揭贷款保证金，以便企业灵活运用该部分资金。</p> <p>五、提高商品房预售资金监管时效</p> <p>在进一步加强商品房预售资金监管的同时，即时办结资金使用审核，并督促监管银行将审核后的申请资金同步拨付到指定账户。增加资金拨付频次，实行“一增一减”即：增加用款频次，在保证资金正常用款情况下，企业可根据需要实行“无节点”随时申请拨款方式，提高企业资金周转率。允许企业以保函的形式，担保使用监管资金，以提高资金的流动性。</p> <p>六、规范房地产市场秩序</p>



加强对已供房地产开发用地的监管工作，严格督促按合同约定条件建设；加强闲置房地产开发用地的清理，严格按照政策处置闲置用地。持续开展“双随机一公开”检查，加大联合执法力度、频次，严肃查处未批先售、虚假宣传、规避预售资金监管、挪用预售资金、变相规避调控政策等违法违规行为。对资信不良、质量低劣及违规建设、交易的房地产开发企业，依法依规实施信用惩戒措施，营造良性、公平的房地产市场竞争环境。坚持控新治旧，消存量、控增量、防变量，攻坚化解问题楼盘。

#### 七、加大市政基础设施和公共服务设施配套力度

加大重点项目路网、供水、供电、供气等市政基础设施配套建设以及配套建设医院、学校、商业综合体和便民网点，促进商品住房的销售和交付使用。进一步完善城镇基础教育（中小学、幼儿园）、医疗卫生、养老服务、文化体育、社区管理等公共服务设施规划，将配建规模标准落实到每个新建住宅小区建设中，在规划条件意见书予以载明，同时穷尽一切措施，高质量完成配建任务，确保“同步规划、同步开工、同步建设、同步竣工、同步交付使用”。鼓励有实力的房地产开发企业捐建中小学和幼儿园，按照属地管理的原则，由县人民政府负责接收，办成优质公办中小学和幼儿园。

#### 八、降低个人住房消费负担

各银行业金融机构要加大个人住房按揭贷款投放，根据借款人的信用状况、还款能力等合理确定具体首付款比例和利率水平，更好满足购房者合理住房需求。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。支持县级银行业金融机构按照总行规定执行住房个人按揭贷款下限利率政策，鼓励向上级行争取个人按揭贷款信贷额度，满足居民合理住房需求。

#### 九、充分发挥住房公积金作用

扩大住房公积金政策覆盖范围，本着应缴尽缴的原则，鼓励各类企业为职工全员缴存住房公积金，鼓励自由职业者自主缴存住房公积金，使更多职工享受到住房公积金制度红利。鼓励缴存职工使用住房公积金购房，资金不足的使用“公积金+商业银行”组合贷款，各合作银行和房地产开发企业不得以任何理由拒绝使用组合贷款。凡正常缴纳住房公积金的外来务工人员，均可按照本县缴存职工同等条件申请个人住房公积金贷款和办理住房公积金提取业务。积极开展异地贷款业务，支持异地缴存职工在我县购房置业，不得限制符合条件的异地缴存职工申请住房公积金贷款，若资金不足需轮候时，与本地职工同等轮候。

#### 十、提高保障性住房货币化安置比例

积极采取货币补偿安置形式，扩大居民选择余地，提高安置效率。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。加快发展保障性租赁住房，探索闲置富余安置房、存量商品房作为保障性租赁住房。

#### 十一、采取房票安置形式

探索采取房票安置方式，由政府购买开发企业已建成的商品房进行安置，被征收人可使用房票购买政府已购置的商品房（具体安置以安置方案和安置合同为准）。

#### 十二、活跃二手房市场交易

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。

#### 十三、强化产业支撑

加快产业项目引进，打造特色产业集群，推动人才、技术、资本等要素集聚，

		<p>以产业为支撑，增加就业、吸引人才，促进人口集聚。</p> <p>十四、为购房家庭随迁子女提供就学服务</p> <p>推进购房家庭随迁子女入学待遇同城化，在符合入学和学籍管理等有关规定的前提下，根据相对就近入学原则，保障随迁子女平等享受基本公共教育服务。鼓励在外务工人员留在本地就业创业，将购房市场和租房市场并轨发展、商品房市场和保障房市场共同发力。</p> <p>十五、加快房地产调控长效机制建设</p> <p>相关部门要加强对房地产市场运行情况及发展趋势的分析研究，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，及时科学精准调控，因城施策，确保房地产市场平稳健康发展。</p>
11月24日	庆阳	<p><b>强化信贷支持：降首付、提高贷款额度</b></p> <p>降低商品房银行按揭贷款首付比例。意见提出，强化金融信贷支持，对贷款购买首套住房的居民家庭，首付比例在国家规定最低标准 25% 的基础上，向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款、购买商品房的，最低首付比例不低于 30%。宁县同时提出，要按照人民银行相关要求开展“个人征信救助”，正常发放个人住房贷款。要强化银企对接，各商业银行要对信用良好的受困企业，合理延后贷款偿还期限，续贷或降低融资成本，加大信贷支持，缓解资金压力，支持和保障市场主体在宁投资、开发建设。</p> <p>文件提出，提高住房贷款额度。公积金管理部门和各商业银行要在依法合规、风险可控的前提下，积极探索实行公积金和商业贷款组合模式，提高贷款额度，支持居民购房。单职工申请公积金贷款，最高贷款额度从 40 万元提高至 50 万元；双职工家庭申请公积金贷款的，最高贷款额度从 50 万元提高至 60 万元。同时，加大对购房家庭或个体利率优惠，各商业银行依据借款人的信用状况、还款能力等，合理确定优惠利率。</p> <p><b>最低按 1% 税率征收契税</b></p> <p>实行购房激励政策。为鼓励居民购房，吸纳人口进城，扩大住房内需，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶及未成年子女），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。</p> <p>对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。</p> <p>自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，居民出售自有住房并在现住房出售后 1 年内，在市内重新购买住房的，可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。</p> <p>文件提出，鼓励房地产企业对购房居民给予适当优惠，在保持新建商品住宅价格稳定的前提下，支持开发企业对在县城购买首套和二套改善性新建商品住房的本县和外县居民，发放 1 万元一次性购房代金券，购房人持代金券购买相应项目的新建商品住房，由企业从购房总价款中直接减免。本次优惠对象重点适用于为疫情防控作出重大贡献人员、疫情防控一线人员、受疫情影响收入来源人员等。由相关单位和企业出具证明，住建部门审核发放。</p> <p><b>预售：放宽标准，优化资金监管</b></p> <p>文件提出，放宽商品房预售标准。为加快商品住房市场投放，促进商品住房签约销售，将商品房预售标准由现行的“房地产开发项目单体楼栋主体结构达到 50% 以上，方可申请办理商品房预售许可”，放宽至“房地产开发项目单体楼栋</p>

		<p>主体结构达到 25%，即可申请办理商品房预售许可”。办理预售许可的项目不得进行土地及在建工程抵押，抵押的项目不予办理预售许可。</p> <p>优化预售资金监管措施。坚持保证资金安全与保证资金高效使用相结合，进一步优化监管措施。所有房地产开发项目申请办理预售许可前，依据商品房工程造价、施工合同额以及项目交付使用等实际情况，科学合理确定商品房预售资金监管额度，额度以内的资金，必须实行专款专用、三方监管；额度以外的资金，由房地产开发企业自行支配、自行使用；若项目存在烂尾风险的，增加预售资金监管额度，确保项目能够顺利完工并交付使用。</p>
11 月 24 日	荆门	<p>稳定商品住房价格。进一步完善商品房价格备案制度，严格执行一房一价、明码标价等相关规定，引导房地产开发企业合理定价、审慎调价，严禁虚高价格，以高折扣诱导客源。严禁低价或以工抵房、特价房等形式倾销，打价格战，依法打击恶性竞争、降标降质等违法违规行为。</p> <p>《意见》还指出，要优化公积金缴存使用政策；支持在荆高校在校生购房；降低房地产用地成本；优化竣工验收备案手续；优化不动产登记手续；加大对本地房地产企业发展的支持力度等多条措施。</p>
11 月 25 日	重庆	<p>为贯彻落实《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》工作要求，积极支持符合条件的个人住房贷款延期还本付息。该营管部对重庆市有个人住房贷款业务的 57 家银行业金融机构的个人住房贷款延期还本付息政策办理条件、所需资料、办理流程、办理方式进行收集整理，形成了“重庆市个人住房贷款延期还本付息政策明白卡”，并予以发布。</p> <p>目前，办理条件基本包括因感染新冠肺炎住院治疗或隔离的人员、疫情防控需要隔离观察人员及其配偶、参加疫情防控工作人员、受疫情影响暂时失去收入来源的人员。</p> <p>据悉，能办理个人住房贷款延期还本付息的包括中国工商银行重庆市分行、中国农业银行重庆市分行、中国银行重庆市分行等。</p>
11 月 25 日	南京	<p>南京市六合区近日出台 4 项楼市新政，包括给予购房补贴、推行房票安置、提供入学需求、降低贷款成本等。对于在新政实施范围内购买面积小于 144 平方米新建商品住房的购房者，符合相应条件者可获购房金额 1% 补贴。</p> <p>房票安置是将货币补偿金额以房票形式出具给被征收（搬迁）人，由被征收（搬迁）人购买新建商品住房（含车位、车库、储藏室）用于安置。同时给予一定购房奖励，国有土地给予房票面值使用部分 8% 的购房奖励，集体土地给予房票面值使用部分 12% 的购房奖励。</p> <p>新政实施范围在六合区内（不含葛塘、长芦、大厂街道），期限为一年</p>

### 免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。



