

中国房地产 新房周报

9 城政策松绑，供应、成交低位回升

【本周观点】9城政策松绑，供应、成交低位回升

政策：二十大报告强调租购并举，9城调控政策分类放松

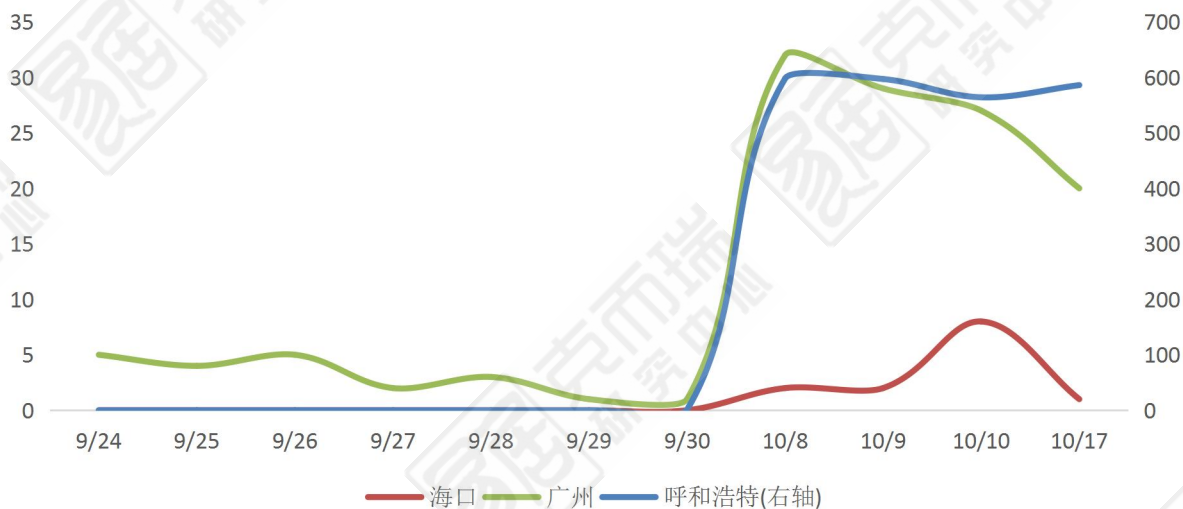
楼市成交：总量低位回升，但开盘去化率和来访转化率再降

新增供应：总量环比翻两番，杭州4盘入围全国供应面积TOP10

【疫情动态】

截止至2022年10月16日，内地城市中，本周新增确诊病例较多的有广州、呼和浩特等。据统计，近期全国有超过20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，宜宾等还处在区域静态管控中。全国现有2307个高风险地区、1532个中风险地区、434个低风险地区。

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10月16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10月16日)

序号	省份	城市	区域	静态管理	中高风险	新增确诊	现存确诊&无症状
1	四川	宜宾	兴文县	10月5日	10	5	269
2	山西	晋中	平遥县、祁县	10月5日	7	30	77
3	海南	海口	全域	10月6日	7	17	20
4	辽宁	鞍山	海城县	10月7日	10	1	40
5	云南	红河州	个旧市	10月8日	18	1	7
6	新疆	乌鲁木齐	天山区	无	422	71	976
7	内蒙古	呼和浩特	主城区	无	410	845	2411
8	宁夏	中卫	沙坡头区	无	169	34	206
9	山西	运城	主城区	无	86	24	30
10	内蒙古	包头	全域	无	78	52	95
11	新疆	塔城地区	主城区	无	66	4	75
12	新疆	伊犁州	主城区	无	62	33	287
13	河北	张家口	主城区	无	49	0	25
14	云南	西双版纳傣族	主城区	无	45	85	121

		自治州					
15	广东	深圳	主城区	无	40	90	192
16	天津	天津	南开区	无	40	33	430
17	内蒙古	呼伦贝尔	满洲里市	无	39	14	48
18	四川	绵阳	全域	无	38	81	92
19	内蒙古	赤峰	林西县	无	38	8	23
20	内蒙古	乌兰察布	全域	无	38	0	10

数据来源：百度疫情实时大数据报告

【政策动态】二十大报告强调租购并举，9城调控政策分类放松

第 42 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，10 月 13 日，央行行长易纲表示，人民银行将推动“保交楼”专项借款加快落地使用，促进房地产市场平稳健康发展。10 月 16 日，二十大报告定调房地产，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

地方层面，9 城房地产政策分类放松，需求端主要涉及松绑限贷、放宽公积金贷款、发布购房补贴等、放松预售、放松预售资金监管等。**第一，徐州丰县放松限贷**，鼓励金融机构对首次购房及二套住房降低首付比例至 20%；**第二，湛江、柳州 8 市县放松公积金贷款**，例如湛江，第一次住房公积金贷款结清后即可申请住房公积金贷款，并提高公积金贷款额度，首次使用单人、双人可贷额度分别提高至 40 万、70 万，二次使用额度分别为 30 万、60 万；**第三，徐州丰县、益阳安化发布购房补贴**，例如丰县，购买现售商品住房的按缴纳契税的 50%享受购房补贴，购买预售商品住房的按缴纳契税的 100%享受购房补贴；**第四，安庆宿松、益阳安化放松预售取证**，例如安化，新建多层建筑形象进度达到三分之一及以上，高层建筑形象进度达到四分之一以上的房屋，可申请办理商品房预售许可；**第五，安庆宿松县适度放松预售资金监管**，在 12 月 31 日前，对未停工停产、竣工验收备案前的项目，可提高一个拨付节点拨付。

- 易纲：央行将加大稳健货币政策实施力度，推动保交楼专款落地使用；
- 宿松：预售资金监管账户即使被冻结，也可用来支付工程款等；
- 北京：公积金 5 年以上贷款利率已下调至 3.1%；
- 湖北神农架林区：公积金阶段性政策，认贷不认房，延长贷款期限至退休后 5 年；
- 贵州：鼓励机关、企事业单位职工开展商品房团购；
- 湛江：拟调整公积金贷款额度，第一次申请提至每户最高 70 万元；
- 重庆：首套个人公积金贷款利率下调 0.15%，五年以上调整为 3.1%；
- 天津：首套个人住房公积金贷款利率下调，5 年期以下利率调至 2.6%；
- 徐州丰县：购买城区新房享购房补贴，鼓励降低二套房首付比例；
- 央行：期限 1 年以上已放公积金贷款，明年起执行下调后利率；
- 柳州：住房公积金贷款利率最低降至 2.6%，另拟调整贷款额度上限最高至 70 万；
- 靖江：公积金可贷额度翻倍，延长二手房和翻建住房贷款期限；
- 武汉：首套住房公积金贷款利率下调 0.15 个百分点，二套利率保持不变；
- 安化：提高公积金贷款额度至 45 万元，贷款额不高于房价八成；
- 兴化：双职工首次申请住房公积金贷款最高额调至 100 万；
- 来宾：提高公积金月度提取额度，最高未婚 900 元，已婚 1600 元；

- 贵阳：首套个人住房公积金贷款利率降至 3.1%；
- 泰州高港区：设公积金贷款家庭保底额度 金额 20 万元。

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

【新房成交】总量低位回升，但开盘去化率和来访转化率再降

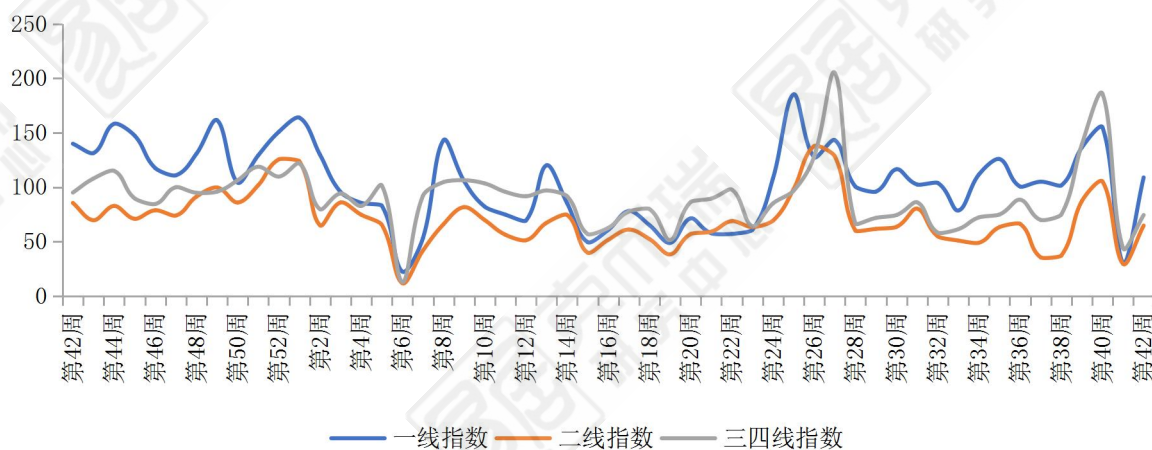
2022年第42周，一线城市成交指数为108.92，环比增长78.30点；二线城市成交指数为64.71，环比增长35.15点；三四线城市成交指数为74.40，环比增长30.42点。

一线城市：4城新房成交面积环比上周皆倍增，但上海、广州主要是因为上周基数低，北京、深圳成交明显放量，较周平均也接近翻番。

二线城市：环比来看，11个重点监测城市除重庆外，其他成交均明显回升，其中成都解封后成交持续放量，增至42万平方米，环比增261%居首，但杭州、苏州、南京等成交虽然环比增幅较高，但实际成交量不及周平均水平，楼市难言实质性好转。

三四线城市：受低基数因素影响，三四线城市成交同样涨多跌少，江门、汕头等环比翻番，肇庆、温州等成交持续高位运行。

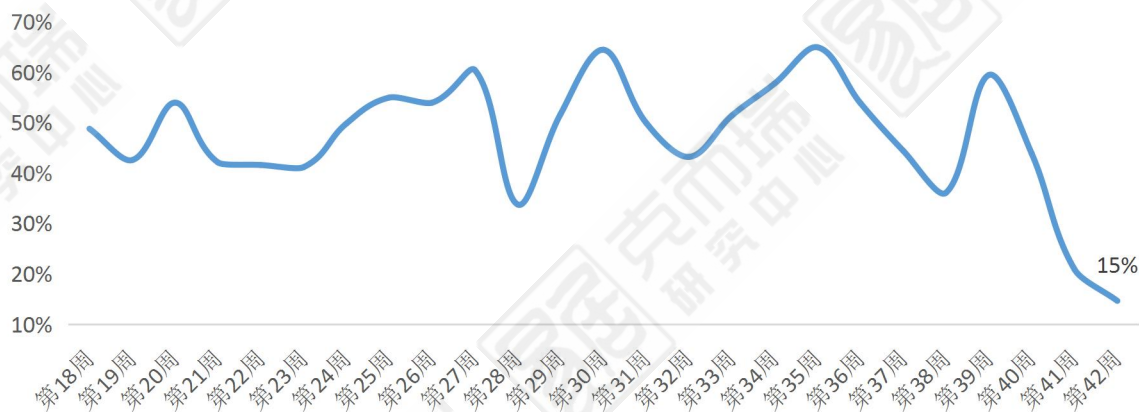
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第42周，6个重点监测城市共计开盘/加推9次，平均开盘去化率为15%，较上周下降6个百分点。国庆后第一周，各地房企推盘节奏有所放缓，推盘套数明显下降，另外，所推项目也大多位于郊区，例如杭州入市的3个项目均位于富阳临安，又如北京所推项目位于房山，重庆唯一一个推盘项目位于巴南，导致平均去化率进一步走低。

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，成都天投中海天府合印取得较好去化销售表现，去化率达到81%，而其他项目大多位于非核心区域，去化普遍承压，尤其是杭州富春玉园、重庆中交锦悦、宁波奥克斯·山悦云庭去化率不足10%。

表：重点监测城市本周开盘项目去化情况（元/平方米、套）

城市	项目	开盘时间	推售套数	去化率
成都	天投中海天府合印	10月10日	108	81%
北京	天恒·水岸壹号	10月8日	72	21%
宁波	龙光大唐久誉慈郡&久云府	10月8日	103	10%
南京	仁恒海和院	10月13日	36	8%
杭州	如沐清晖城	10月14日	208	8%
杭州	富春玉园	10月13日	137	7%
重庆	中交锦悦	10月14日	66	5%
宁波	奥克斯·山悦云庭	10月10日	244	3%
杭州	澳海云樾赋	10月13日	64	0%

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，本周南京去化率继续低位运行，杭州、北京去化率较上周均明显回落，主要原因是推售项目的区位差异。

由于本周开盘项目较少，续销项目较多，我们增加了对重点城市续销项目来访和认购情况的监测。19个重点城市单项目平均来访量229组，较上周增加64组，来访情况有所好转，尤其是北京、深圳、徐州单项目来访量显著提升。但19城平均认购率不升反降，由10%降至6%，盐城、福州等认购率均有不同程度下滑。

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
成都	1	108	81%	-
北京	1	72	21%	-18PCT
南京	1	36	8%	4PCT
杭州	3	409	6%	-64PCT
宁波	2	347	5%	-
重庆	1	66	5%	-

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表：重点监测城市本周新开盘/加推项目去化情况（组）

城市	单项目平均来访量		平均认购率	
	第42周	第41周	第42周	第41周
北京	377	290	2%	11%
常州	300	—	9%	—
福州	217	209	11%	14%
淮安	26	79	12%	13%
昆明	486	354	11%	9%
昆山	100	—	7%	—
连云港	50	220	14%	10%
南通	90	80	11%	10%
青岛	300	—	3%	—

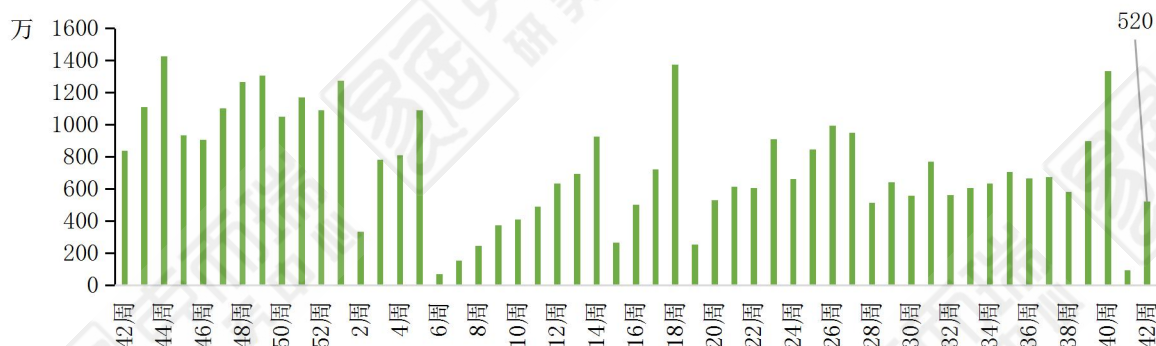
厦门	89	80	7%	5%
上海	32	45	3%	11%
深圳	398	167	12%	7%
苏州	134	—	5%	—
宿迁	83	35	7%	9%
徐州	200	70	5%	6%
盐城	100	48	12%	17%
张家港	78	32	13%	13%
漳州	85	80	6%	6%
长春	375	—	14%	—
总计	229	165	6%	10%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新增供应】总量环比翻两番，杭州4盘入围全国供应面积TOP10

2022年第42周，全国重点城市共取得预售证面积520万平方米，环比增长457%。

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42周，重点城市供应面积TOP10项目中，杭州有4个项目入围，宁波有3个项目入围，丁山华庭以9.8万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
宁波	丁山华庭	10月10日	97656	1588
杭州	杭腾未来社区	10月15日	90728	792
宁波	海风四季	10月10日	90000	1128
杭州	翡玥府	10月9日	85238	376
杭州	湖境观岚湾	10月14日	83292	267
嘉兴	苏嘉云境园	10月8日	81006	467
宁波	筑香澜庭	10月10日	70370	1521
温州	东厦滨江·上品	10月10日	65796	488
杭州	萧澜隐翠轩	10月11日	61748	585
上海	龙光天曜	10月12日	61057	585

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42周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第 42 周 成交面积	2022 年周平均 成交面积	10 月累计 成交面积	42 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	22.6	13.9	27.2	508.5%
	上海	11.2	15.5	16.3	238.1%
	广州	18.2	15.7	28.0	134.4%
	深圳	11.0	6.8	17.6	271.1%
二线城市	成都	41.9	33.5	54.3	261.4%
	武汉	27.8	23.4	39.6	223.0%
	青岛	21.7	26.1	33.6	133.7%
	长沙	19.4	12.8	40.2	61.7%
	杭州	15.8	20.1	21.1	200.1%
	宁波	14.7	12.3	23.1	96.2%
	苏州	14.1	17.8	21.0	135.6%
	重庆	11.5	14.5	46.2	-29.9%
	南京	9.5	14.5	15.2	83.1%
	福州	5.9	4.2	8.1	217.8%
	大连	2.4	2.1	3.6	170.2%
三四线城市	江门	14.1	9.0	21.4	149.8%
	肇庆	11.4	6.9	22.2	15.8%
	汕头	9.6	4.7	15.3	116.2%
	东莞	7.8	7.2	10.9	198.1%
	温州	6.7	11.0	13.1	23.8%
	惠州	3.3	2.6	4.4	242.3%
	莆田	3.0	2.2	5.9	15.7%
	舟山	2.5	2.1	3.3	202.9%
	南通	2.2	1.6	3.1	133.2%
	韶关	2.2	3.2	3.1	191.4%
	扬州	1.6	2.4	2.7	97.4%
	东营	1.6	2.3	5.7	-60.2%
	九江	0.8	0.1	1.1	196.0%
	南平	0.4	0.6	1.4	-44.9%
	建阳	0.2	0.1	0.4	24.7%

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42周出台相关政策汇总

➤ 地方政策

日期	省市	主要内容
10月9日	安庆	<p>夫妻双方缴存住房公积金的，最高贷款额度由 45 万元增加到 50 万元，单方缴存的由 35 万元增加到 40 万元。具体贷款额度与职工公积金月缴存额和还款能力挂钩。</p> <p>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> <p>受疫情影响的企业，可按规定申请缓缴 2022 年 6 月至 12 月住房公积金，到期后补缴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，在 2022 年 6 月 1 日至 12 月 31 日期间，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。提高租赁商品住房公积金最高提取额度，按每户家庭每月 1200 元为限，在最高限额内按实际房租支出提取。</p> <p>优化商品房预售资金监管方面，适当调整监管资金拨付使用的灵活性和适应性，2022 年 12 月 31 日前，结合工程实际进度，对未停工停产、竣工验收备案前的项目，可提高一个拨付节点拨付。商品房预售资金监管账户被人民法院冻结后，房地产开发企业、商品房建设工程款债权人、材料款债权人、租赁设备款债权人等请求以预售资金监管账户资金支付工程建设进度款、材料款、设备款等项目建设所需资金，或者购房人因购房合同解除申请退还购房款，经住建部门审核同意的，商业银行应当及时支付。</p> <p>《通知》提出，降低个人住房消费负担。指导金融机构积极落实好中国人民银行、中国银保监会《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》（银发〔2022〕115 号）最新要求，根据自身经营情况、房地产市场形势等因素和市场化差异化定价原则，逐步降低新发放的商业性个人住房贷款利率。引导宿松县金融机构加大个人住房按揭贷款投放力度，更好支持刚性和改善性住房需求。对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，金融机构区分还款能力和还款意愿，对其存续的个人住房贷款，采取合理延后还款期限、灵活调整还款计划等方式予以支持。鼓励金融机构简化审批材料，优化审批流程，在资料齐全的情况下力争 2 个工作日内完成审批，备案后当天放款。</p> <p>《通知》还提出顺延交房期限。继续执行《宿松县房地产市场调控联席会议 2021 年第一次会议纪要》（松房联纪〔2021〕1 号），2021 年 11 月 24 日前尚处于合同工期内的房地产开发项目，可适当延期交房，延期交房时间原则上控制在 3 个月以内。2021 年 11 月 24 日后新取得预售许可的房地产开发项目，因疫情影响，交付期限可顺延 30 日。房地产开发企业出现阶段性困难的，属地政府和有关部门要在坚持市场规则的同时，按照“一企一策”原则，积极帮扶企业解决实际困难。</p> <p>文件提出，优化新出让地块商住比。允许新出让商业地块建筑容量总体平衡。同一时间新出让的同一宗地内的相邻地块，土地性质均为商业用地的，允许地块之间可按不超过最高总计容面积进行建筑容量的整体平衡，并同步报审规划建筑方案。</p> <p>探索项目分期验收方式方面，优化验收标准，在满足规划许可前提下，试行对</p>

		<p>已满足使用功能的单位工程单独竣工验收。用于销售的住宅、商业、办公等开发项目在一张建设工程规划许可证对应的用地范围内探索单体建筑规划验收与项目规划核实分开进行。</p> <p>在阶段性调整预售许可形象进度方面，2022年12月31日前，项目首次申请商品房预售许可的，形象进度要求仍执行原标准（正负零以上1/3）。再次申请商品房预售许可工程形象进度可调整为达到正负零，但是必须满足以下条件：1. 项目前期销售过程中，严格执行商品房预售资金缴存、使用规定，无违规现象；2. 工程建设进度正常，未停工停产。</p> <p>适当调整监管资金拨付使用的灵活性和适应性，2022年12月31日前，结合工程实际进度，对未停工停产、竣工验收备案前的项目，可提高一个拨付节点拨付。商品房预售资金监管账户被人民法院冻结后，房地产开发企业、商品房建设工程款债权人、材料款债权人、租赁设备款债权人等请求以预售资金监管账户资金支付工程建设进度款、材料款、设备款等项目建设所需资金，或者购房人因购房合同解除申请退还购房款，经住建部门审核同意的，商业银行应当及时支付。</p> <p>宿松县要求对企业项目贷款予以支持，各金融机构不得无故抽贷、断贷、压贷，保障房地产开发企业、建筑企业、个人住房贷款有序投放。鼓励金融机构按照市场化、法治化的原则，对受疫情影响严重、到期还款困难的企业，通过展期等方式予以支持，并依据调整后的还款安排报送信用记录。法人银行要加强对乡镇房地产项目按揭业务的支持力度，确保项目正常交付。</p> <p>老城区更新改造项目征迁采取商品房安置为主，商品房安置设定房票，适时在全县范围内推行房票安置政策。</p> <p>持续开展房地产市场秩序整治工作，落实“双随机一公开”检查，加大联合执法力度，严肃查处未批先售、虚假宣传、挪用预售资金、变相规避调控政策等违法违规行为。</p> <p>各网络平台、自媒体要按照相关政策法规准确解读房地产市场形势和政策，正确引导市场预期。相关部门要加强网络平台、自媒体等媒介发布管理，对散布捏造虚假信息、虚假宣传、恶意炒作等扰乱市场秩序的行为，依法严肃查处。</p>
10月9日	北京	<p>，从本月起，北京市管首套房住房公积金贷款利率已下调0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别降至2.6%和3.1%。</p>
10月9日	神农架	<p>对于住房公积金缴存政策，通知显示，区内中低收入职工缴存住房公积金的，即开户之日起连续缴存满6个月的，可通过自主缴存方式提高公积金月缴存额，自主缴存金额参与贷款额度计算。</p> <p>在住房公积金贷款政策方面，神农架提出“认贷不认房”。通知称，为稳经济，支持房地产健康发展，可实行“认贷不认房”的贷款政策。即：对缴存职工家庭成员中（本人、配偶及未成年子女）无住房公积金贷款记录，又未申请开具异地贷款缴存证明的缴存职工，办理住房公积金贷款时可按照首套房贷款政策执行。每一个缴存职工家庭仅限一次。</p> <p>文件显示，神农架林区还将延长贷款期限。缴存职工所申请的贷款期限可延长至法定退休时间后5年。即：贷款期限=法定退休年龄+5-主借款人实际年龄。</p>
10月10日	贵州	<p>在促进房地产市场健康发展方面，严格落实“一楼一策”处置方案，全力争取国家房地产专项借款支持，推进已售、逾期、难交付的住宅项目加快建设交付。实施更大力度的住房公积金阶段性支持政策，加强已出台政策的优化落实，有力引导购房消费。鼓励机关、企事业单位职工开展商品房团购，团购优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。</p>

10月11日	湛江	<p>第二次申请使用住房公积金贷款的家庭，在第一次住房公积金贷款结清后即可申请住房公积金贷款。</p> <p>文件提出对贷款额度调整。第一次申请住房公积金个人住房贷款：单方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过40万元；双方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过70万元。</p> <p>第二次申请住房公积金个人住房贷款：单方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过30万元；双方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过60万元。</p>
10月11日	重庆	<p>根据中国人民银行关于《中国人民银行关于下调首套个人住房公积金贷款利率的通知》，自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点。</p>
10月11日	天津	<p>2022年10月1日（含当日）以后发放的首套个人住房公积金贷款，5年期以下（含5年）利率调整为2.6%，5年期以上利率调整为3.1%。</p> <p>此外，第二套个人住房公积金贷款利率保持不变，即5年期以下（含5年）和5年以上利率分别为3.025%和3.575%。</p>
10月12日	徐州	<p>按照新政，2022年10月1日至2023年2月28日期间购买丰城区新建商品住房的，由县财政给予买受人购房补贴，补贴标准为：购买现售商品住房的按缴纳契税的50%享受购房补贴，购买预售商品住房的按缴纳契税的100%享受购房补贴。</p> <p>同时，金融机构加大个人住房按揭贷款投放，根据国家金融政策适时调整，积极开展“公积金+商业银行”组合贷款业务，有效降低个人住房消费负担；鼓励金融机构对首次购房及二套住房降低首付比例至20%。</p> <p>在人才引进优惠政策方面，新政提到，人才引进优惠政策按照《丰县“凤城英才计划”实施办法》（丰委发〔2021〕16号）执行。对符合条件的全日制普通高校本科生、硕士研究生、博士生分别给予最高10万元、20万元、30万元的购房补贴。</p> <p>进城入镇补助标准上，新政提出，积极推进实施农户进城入镇，按照《丰县农村住房条件改善专项行动工作方案》具体实施。搬迁农户退出农村宅基地并进城购买商品住房的，按照500元/平方米标准补助，每户最高补助面积为120平方米。</p> <p>按照新规，购房人持商品住房购买合同及交款证明可以办理适龄子女入学，按划定的学区入学。此外，对受疫情影响的存续个人住房贷款，可以采取延后还款时间、延长贷款期限、延迟还本等方式调整还款计划。</p>
10月12日	柳州	<p>《关于提高住房公积金租房提取额度的通知（征求意见稿）》中提到，对于租住商品住房的单身缴存人，租房提取额度从每月800元提高至900元，每年提取住房公积金支付房租额度上限从9600元提高至10800元。对租住商品住房的已婚缴存人，夫妻双方的租房总提取额度从每月1200元调整至1300元，每年提取住房公积金支付房租总额度上限从14400元提高至15600元。另外，符合国家生育政策生育二孩（含）以上的家庭租住商品住房的，夫妻双方的租房总提取额度从每月1200元调整至1500元，每年提取住房公积金支付房租总额度上限从14400元提高至18000元。</p> <p>在公积金方面，住房公积金贷款额度上限，由原来的固定值40万元改为结合资金流动性确认，确认机制为：住房公积金贷款额度上限=固定基础额度上限+流动性调节额度上限。根据该征求意见稿，住房公积金贷款额度上限最高可达70万元。公积金贷款首付比例的认定为，借款人家庭结清第一次公积金贷款后，第二次使用首付比例不低于30%。</p>

		对于符合国家生育政策生育二孩(含)以上的借款人家庭,首次申请住房公积金个人住房贷款时,住房公积金贷款额度上限提高10万元。
10月12日	泰州	<p>此次优化调整主要包括四个方面,一是可贷额度翻倍;二是二手房和翻建、大修住房贷款期限延长;三是设置贷款保底额度;四是放宽提取住房公积金还贷办理条件。</p> <p>按照新政,住房公积金可贷额度计算公式由“住房公积金月缴存额$\times 12 \times$贷款期限”调整为“住房公积金月缴存额$\times 12 \times$贷款期限$\times 2$”。目前,靖江市双职工住房公积金最高贷款额度为100万元。</p> <p>二手房和翻建、大修住房贷款期限延长方面,新政显示,二手房和翻建、大修住房的住房公积金贷款期限由“最长不超过15年”调整为“最长不超过20年”。另外,按照新政,对可贷额度较低的职工家庭设置住房公积金贷款保底额度,金额为20万元。</p> <p>放宽提取住房公积金还贷办理条件方面,新政显示,委托按月提取住房公积金偿还住房公积金贷款及商业性个人住房贷款的办理条件,由缴存账户都有“不少于月缴存额12倍余额”调整为“不少于月缴存额6倍余额”,委托按月提取还贷期间缴存账户须保留金额,由“不少于月缴存额6倍余额”调整为“不少于月缴存额3倍余额”;按年提取住房公积金偿还住房公积金贷款及商业性个人贷款后缴存账户须保留金额,由“不少于月缴存额12倍余额”调整为“不少于月缴存额6倍余额”。</p>
10月12日	武汉	自2022年10月1日起,下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点,五年以下(含5年)首套个人住房公积金贷款利率由2.75%调整为2.6%,五年以上首套个人住房公积金贷款利率由3.25%调整为3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变,即5年以下(含5年)贷款利率3.025%,5年以上贷款利率3.575%。
10月13日	益阳	<p>一、实行契税补贴。在安化县境内购买新建商品住房的购房人,同时满足下列两项条件的可享受购房财政补贴:1. 仅限于购买通过公开招拍挂取得国有土地开发新建的商品住房(不含商业门面、车位、车库、杂物间、安置房和二手房);2. 在本政策有效期内办理网签备案,并缴纳契税。对于符合上述两项条件的购房人,由财政部门按其所缴纳契税的50%对购房人予以补贴。(责任单位:县财政局、县税务局、县住建局)</p> <p>二、加大住房公积金使用支持力度。住房公积金最高贷款额度由35万元调整为45万元。提高纯公积金贷款比例,贷款额由不高于房价的70%,提高到不高于房价的80%。放宽住房公积金贷款房屋面积限制,单元建筑面积由180平方米(含)以内提高到200平方米(含)以内。调整家庭贷款次数认定,借款申请人家庭的贷款次数,以在安化行政区域内的住房公积金贷款和异地住房公积金贷款合并计算,个人住房商业贷款记录不计入借款申请人家庭贷款次数。支持灵活就业人员贷款购房,对个体工商户、自由职业者、进城务工人员等灵活就业人员自愿缴存住房公积金,并符合贷款条件的人员发放住房公积金贷款。拓宽增值收益使用渠道,利用住房公积金增值收益购买中心城区商品住房,用作公共租赁住房。(责任单位:市住房公积金中心安化管理部)</p> <p>三、切实解决业主子女入学问题。业主购房入住后,其直系子女可凭《商品房买卖合同》和契税缴纳凭证,享受房屋所在地义务教育阶段学校学位。(责任单位:县教育局、县税务局、县住建局)</p> <p>四、降低土地资金使用成本。在本政策有效期内出让的房地产开发项目用地(以土地成交确认日期为准),可分期缴纳土地出让金,在签订《土地成交确认书》</p>

后一个月内缴纳土地出让总价款的 50%，余款可在成交之日起一年内缴清，不收取延期产生的利息。（责任单位：县自然资源局）

五、容缺办理相关审批手续。分期缴纳土地出让金的房地产开发项目，在签订《国有建设用地使用权出让合同》并缴纳不低于 50%的土地出让金后，各相关职能部门可容缺办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等行政审批，引导支持分阶段办理施工许可。相关城市基础设施配套费、教育设施配套费等报建费用（人防费用除外）可在取得预售许可证后 3 个月内缴清，并将报建费计入预售资金监管额度，届时协调落实预售资金拨付和报建费缴纳。（责任单位：县自然资源局、县住建局、县财政局、县教育局）

六、适度放宽预售许可办理条件。新建多层建筑形象进度达到三分之一及以上，高层建筑形象进度达到四分之一以上的房屋，可申请办理商品房预售许可。信用等级为 A 级及以上的房地产开发企业或符合装配式建筑、第四代商品住宅建筑标准的项目，所建商品房项目预售许可要求的工程形象进度可按达到正负零且完成栋间地下室的标准执行。（责任单位：县住建局）

七、加快推进非住宅去库存。对已出让但尚未完全开发建设的商业用地，在满足公共服务和基础设施承载力的前提下，可向自然资源和规划部门申请，经县人民政府批准后，调整为居住、养老、文化、旅游、体育等适应市场需求的用地进行开发建设。放宽商住比限制，在项目规划时可由开发企业自行决定。出台我县地下空间确权登记办法，推进地下空间合理利用。（责任单位：县自然资源局、县发改局、县财政局、县住建局、县税务局）

八、调整拆迁安置方式。城区严格限制新建拆迁安置房，逐步转变为以货币化为主的安置方式，提高货币化安置比例，鼓励团购商品房作为安置房源。（责任单位：县征拆办、县住保中心、县自然资源局）

九、加快相关市政基础设施配套建设。根据土地出让和项目开发的实际需要，加大统筹协调力度，及时完善项目周边道路、学校、幼儿园等公共配套设施建设。（责任单位：县自然资源局、县住建局、县教育局）

十、加大金融支持力度。鼓励和引导各金融机构加大对房地产开发项目的信贷支持，合理确定个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求，支持房地产开发企业合理融资需求，加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，保持房地产开发贷款平稳有序投放。（责任单位：县政府金融办、人民银行安化县支行）

十一、全面推行新建商品房“交房即交证”。自今年 7 月 1 日起，安化县城区范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房全面实施“交房即交证”，实现“交房即交证”常态化。（责任单位：县自然资源局、县住建局、县税务局）

十二、稳定商品房住房价格。进一步完善商品房价格备案制度，严格执行和落实一房一价、明码标价的相关规定，引导房地产开发企业合理定价和审慎调价，坚决遏制房价暴涨暴跌，严厉打击扰乱市场秩序的行为。（责任单位：县发改局、县住建局、县市监局）

十三、整治房地产市场秩序。严格规范预售资金监管，坚决遏制违规抽逃预售资金的行为。进一步整顿和规范房地产中介市场秩序，规范新房渠道分销，不定期开展房地产中介机构和从业人员经营行为检查。严格规范房地产信息发布，加强房地产舆论正面引导。各媒体、网站及自媒体平台要严格规范信息发布行为，审慎评估发布和传播内容的合法性、真实性，对恶意捏造、传播谣言及煽动和制造市场恐慌情绪、扰乱市场秩序、破坏房地产市场健康发展的个人和机构，采取约谈、通报、列入黑名单等措施进行处理，违反国家法律法规的，移交司法机关处理。

10月14日	泰州	<p>一、住房公积金贷款支持政策的主要内容</p> <p>1、调整住房公积金贷款首付比例，首次、第二次申请住房公积金贷款首付比例分别调整为20%、30%。</p> <p>2、调整住房公积金最高贷款额度，双职工首次、第二次申请住房公积金贷款最高额度分别调整为100万元、80万元；单职工首次、第二次申请住房公积金贷款最高额度分别调整为50万元、40万元。</p> <p>3、对生育二孩或三孩的泰州市户籍家庭（购房时子女均未满18周岁），双职工、单职工住房公积金贷款最高额度分别调整为100万元、50万元。</p>
10月14日	来宾	<p>《通知》显示，来宾市将提高公积金缴存人租房提取额度。租住商品房申请提取住房公积金的，自2022年5月起，未婚缴存人租房提取住房公积金的额度标准提高到900元/月；自2022年10月起，已婚缴存人租房提取住房公积金的额度标准提高到1600元/月。</p> <p>来宾市还将提高住房公积金贷款额度及降低首付比例。文件显示，单职工家庭贷款额度提高至38万元，双职工家庭贷款额度提高至48万元。降低第二次公积金贷款首付比例，首次使用住房公积金贷款购买普通住房的，最低首付比例为20%；已结清首次住房公积金贷款的，可以申请第二次，最低首付比例为30%。</p>
10月14日	央行	支持金融机构发放制造业等重点领域设备更新改造贷款，同时推动“保交楼”专项借款加快落地使用，促进房地产市场平稳健康发展
10月14日	贵阳	<p>根据2022年9月30日中国人民银行关于《中国人民银行关于下调首套个人住房公积金贷款利率的通知》（银发〔2022〕226号），贵阳市住房公积金管理中心自2022年10月1日起，调整个人住房公积金贷款利率。</p> <p>具体通知内容为：贷款期限在5年以下（含5年）的和贷款期限在5年以上的首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.6%和3.1%。</p> <p>第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变，即贷款期限在5年以下（含5年）的和贷款期限在5年以上的个人住房公积金贷款利率分别不低于3.025%和3.575%。</p>
10月17日	泰州	<p>一、调整住房公积金可贷额度计算公式。住房公积金可贷额度计算公式由“住房公积金月缴存额×12×贷款期限”调整为“住房公积金月缴存额×12×贷款期限×2”。</p> <p>二、调整住房公积金二手房和翻建、大修住房贷款期限。二手房和翻建、大修住房的住房公积金贷款期限由“最长不超过15年”调整为“最长不超过20年”。</p> <p>三、设置住房公积金贷款保底额度。对可贷额度较低的职工家庭设置住房公积金贷款保底额度，金额为20万元。</p> <p>四、放宽提取住房公积金还贷办理条件。委托按月提取住房公积金偿还住房公积金贷款及商业性个人住房贷款的办理条件，由缴存账户都有“不少于月缴存额12倍余额”调整为“不少于月缴存额6倍余额”，委托按月提取还贷期间缴存账户须保留金额，由“不少于月缴存额6倍余额”调整为“不少于月缴存额3倍余额”；按年提取住房公积金偿还住房公积金贷款及商业性个人贷款后缴存账户须保留金额，由“不少于月缴存额12倍余额”调整为“不少于月缴存额6倍余额”。</p>
10月9日	安庆	<p>夫妻双方缴存住房公积金的，最高贷款额度由45万元增加到50万元，单方缴存的由35万元增加到40万元。具体贷款额度与职工公积金月缴存额和还款能力挂钩。</p> <p>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</p>

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。

受疫情影响的企业，可按规定申请缓缴 2022 年 6 月至 12 月住房公积金，到期后补缴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，在 2022 年 6 月 1 日至 12 月 31 日期间，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。提高租赁商品住房公积金最高提取额度，按每户家庭每月 1200 元为限，在最高限额内按实际房租支出提取。

优化商品房预售资金监管方面，适当调整监管资金拨付使用的灵活性和适应性，2022 年 12 月 31 日前，结合工程实际进度，对未停工停产、竣工验收备案前的项目，可提高一个拨付节点拨付。商品房预售资金监管账户被人民法院冻结后，房地产开发企业、商品房建设工程款债权人、材料款债权人、租赁设备款债权人等请求以预售资金监管账户资金支付工程建设进度款、材料款、设备款等项目建设所需资金，或者购房人因购房合同解除申请退还购房款，经住建部门审核同意的，商业银行应当及时支付。

《通知》提出，降低个人住房消费负担。指导金融机构积极落实好中国人民银行、中国银保监会《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》（银发〔2022〕115 号）最新要求，根据自身经营情况、房地产市场形势等因素和市场化差异化定价原则，逐步降低新发放的商业性个人住房贷款利率。引导宿松县金融机构加大个人住房按揭贷款投放力度，更好支持刚性和改善性住房需求。对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，金融机构区分还款能力和还款意愿，对其存续的个人住房贷款，采取合理延后还款期限、灵活调整还款计划等方式予以支持。鼓励金融机构简化审批材料，优化审批流程，在资料齐全的情况下力争 2 个工作日内完成审批，备案后当天放款。

《通知》还提出顺延交房期限。继续执行《宿松县房地产市场调控联席会议 2021 年第一次会议纪要》（松房联纪〔2021〕1 号），2021 年 11 月 24 日前尚处于合同工期内的房地产开发项目，可适当延期交房，延期交房时间原则上控制在 3 个月以内。2021 年 11 月 24 日后新取得预售许可的房地产开发项目，因疫情影响，交付期限可顺延 30 日。房地产开发企业出现阶段性困难的，属地政府和有关部门要在坚持市场规则的同时，按照“一企一策”原则，积极帮扶企业解决实际困难。

文件提出，优化新出让地块商住比。允许新出让商业地块建筑容量总体平衡。同一时间新出让的同一宗地内的相邻地块，土地性质均为商业用地的，允许地块之间可按不超过最高总计容面积进行建筑容量的整体平衡，并同步报审规划建设方案。

探索项目分期验收方式方面，优化验收标准，在满足规划许可前提下，试行对已满足使用功能的单位工程单独竣工验收。用于销售的住宅、商业、办公等开发项目在一张建设工程规划许可证对应的用地范围内探索单体建筑规划验收与项目规划核实分开进行。

在阶段性调整预售许可形象进度方面，2022 年 12 月 31 日前，项目首次申请商品房预售许可的，形象进度要求仍执行原标准（正负零以上 1/3）。再次申请商品房预售许可工程形象进度可调整为达到正负零，但是必须满足以下条件：1. 项目前期销售过程中，严格执行商品房预售资金缴存、使用规定，无违规现象；2. 工程建设进度正常，未停工停产。

适当调整监管资金拨付使用的灵活性和适应性，2022 年 12 月 31 日前，结合工

		<p>程实际进度，对未停工停产、竣工验收备案前的项目，可提高一个拨付节点拨付。商品房预售资金监管账户被人民法院冻结后，房地产开发企业、商品房建设工程款债权人、材料款债权人、租赁设备款债权人等请求以预售资金监管账户资金支付工程建设进度款、材料款、设备款等项目建设所需资金，或者购房人因购房合同解除申请退还购房款，经住建部门审核同意的，商业银行应当及时支付。</p> <p>宿松县要求对企业项目贷款予以支持，各金融机构不得无故抽贷、断贷、压贷，保障房地产开发企业、建筑企业、个人住房贷款有序投放。鼓励金融机构按照市场化、法治化的原则，对受疫情影响严重、到期还款困难的企业，通过展期等方式予以支持，并依据调整后的还款安排报送信用记录。法人银行要加强对乡镇房地产项目按揭业务的支持力度，确保项目正常交付。</p> <p>老城区更新改造项目征迁采取商品房安置为主，商品房安置设定房票，适时在全县范围内推行房票安置政策。</p> <p>持续开展房地产市场秩序整治工作，落实“双随机一公开”检查，加大联合执法力度，严肃查处未批先售、虚假宣传、挪用预售资金、变相规避调控政策等违法违规行为。</p> <p>各网络平台、自媒体要按照相关政策法规准确解读房地产市场形势和政策，正确引导市场预期。相关部门要加强网络平台、自媒体等媒介发布管理，对散布捏造虚假信息、虚假宣传、恶意炒作等扰乱市场秩序的行为，依法严肃查处。</p>
10月9日	北京	<p>从本月起，北京市管首套房住房公积金贷款利率已下调0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别降至2.6%和3.1%。</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。