

## 2022 年 4 月刊

### 【研究视点】

#### 4 月供求同比跌幅扩大至 6 成，首轮土拍热度显著分化

4 月，受 32 个城市不同程度受疫情而“静态管控”，社会流动降速甚至停滞。房地产市场同样概莫能外。重点城市新开盘和成交量较 3 月均不同程度继续回落，同比降幅继续扩大至六成，前四月累计降幅也不断扩大。仅一线城市新增供应环比增加，成交亦仅限于北京继续转暖，广州核心区缓慢复苏，杭州、宁波、合肥、长沙等市场转弱。土地市场整体规模仍处低位，城市间土拍热度分化加剧，除杭州深圳外其余多数城市继续底价成交甚至流拍居多。

展望未来，房地产市场能否真正回稳，关键在于更大力度的刺激性政策落地，尤其要下调核心城市二套房首付比例，才能有效激活相对充裕的改善性购房消费。预计核心城市市场有望在三季度触底回稳，三四线城市调整周期更长，唯有等待一二线城市市场回稳，三四线城市才有轮动回稳可能性。

### 【纵深解读】

**经济：**疫情反弹加剧经济下行压力，房地产仍是投资拖累项

**政策：**加码并购融资促进行业风险出清，39 省市政策松绑托市

**楼市：**疫情加剧楼市下行，供求同环比齐跌且累计降幅扩大

**土地：**成交规模延续低位运行，七城首轮土拍热度显著分化

### 【数说楼市】

**新增供应：**环比微降 5%、同比跌幅近 6 成，京宁常等环比增 2 倍

**成交：**同比降幅继续扩大至 58%，沪杭宁合等长三角城市全面转冷

**库存：**狭义库存环比持稳，但成交低迷而去化周期普遍拉长

**成交结构：**北京、深圳中高档集中网签，占比上升均超 10pcts

**二手住房：**同比降幅同步扩大至 56%，青苏杭深圳等同比跌幅均在 60%以上

### 【附录】

#### 2022 年 4 月地方出台政策列

出品单位：易居企业集团·克而瑞研究中心

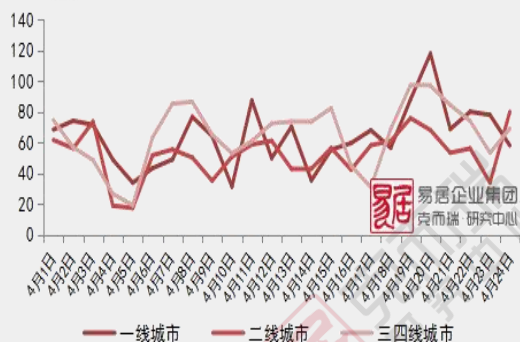
总 编：丁祖昱 张 燕

主 编：孟 音 林 波

责任编辑：杨科伟 马千里 柏品慧 俞倩倩 周奇 邱娟

姚郑康 李诗昀

### 成交指数



### 土地市场

指标	2022年4月	2022年3月
总价TOP10门槛(亿)	31.77	23.10
总价TOP10榜首(亿)	70.51	135.04
单价TOP10门槛(元/平方米)	27924	19500
单价TOP10榜首(元/平方米)	45321	49126

### 城市供求

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	2.18	1426	27.9
上海	0.41	521	10.8
广州	1.33	1316	20.5
深圳	0.59	432	16.1
青岛	0.92	2546	30.6
武汉	1.27	2097	30.6
成都	0.80	1747	16.2
长春	\	1563	173.6
佛山	0.68	1535	25.8
天津	0.46	1466	23.6
昆明	0.86	1301	35.8
大连	0.88	1214	57.0
郑州	0.37	1160	29.4
徐州	0.89	998	23.3
长沙	1.35	959	17.6
苏州	0.54	892	21.4
南京	2.10	853	12.7
南宁	0.96	794	30.3
西安	0.78	785	12.0
重庆	0.74	783	14.1
杭州	0.89	642	10.1
济南	0.50	631	13.3
东莞	1.45	589	38.3
常州	2.95	545	24.4
无锡	1.40	541	24.7
福州	1.23	463	26.2
宁波	0.79	422	10.9
厦门	0.72	352	27.5
海口	0.33	317	13.9
合肥	1.57	285	7.0



# 研究观点

## 4 月供求同比跌幅扩大至 6 成，首轮土拍热度显著分化

4 月，受 32 个城市不同程度受疫情而“静态管控”，社会流动降速甚至停滞。房地产市场同样概莫能外。重点城市新开盘和成交量较 3 月均不同程度继续回落，同比降幅继续扩大至六成，前四月累计降幅也不断扩大。仅一线城市新增供应环比增加，成交亦仅限于北京继续转暖，广州核心区缓慢复苏，杭州、宁波、合肥、长沙等市场转弱。土地市场整体规模仍处低位，城市间土拍热度分化加剧，除杭州深圳外其余多数城市继续底价成交甚至流拍居多。

**经济层面**，疫情多点爆发加剧稳就业、稳增长压力，消费回落尤为明显，生产边际走弱，基建托底下投资整体持稳，失业率升至 5.8% 历史同期次高。财政靠前发力，专项债提前下达并加速发行支撑社融增长，信贷总量强、结构弱，企业中长期借贷意愿不足，消费、地产疲软直观体现在居民贷款同比大幅少增上。

**政策层面**，4 月央行全面降准 0.25 个百分点，释放长期资金约 5300 亿元低于预期。降息预期落空，LPR 连续三个月保持不变。超百城的银行自主下调房贷利率，平均幅度在 20-60 个基点。央行、外汇局发文要求区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，做好重点房企风险处置项目并购金融服务。39 省市政策解绑，南京、苏州等强二线跟进放松限购，南宁、长沙等弱二线及三四线财税刺激托市。

**新房市场**，4 月整体楼市再度回落，供求疲软，同环比齐跌，累计同比降幅均有不断扩大的趋势。供应层面，环比微降 5%，但同比“腰斩”，市场低迷行情叠加疫情不确定影响，使得房企推盘积极性稳步回落，上海等疫情重灾区近乎断供；成交层面，由增转降，下行趋势依旧，各城市跌多涨少，仅北京市场热度稳步回升，长三角近乎全面熄火，杭州、合肥、南京等市场转弱，苏北全面承压，而从供求绝对量来看，供求比为 1.03，整体持稳，去化周期有进一步拉长的趋势。

**二手房市场**，4 月二手房市场整体环比再降，9 个重点城市预计成交 319 万平方米，环比下降 9%，同比下降 56%，较 3 月扩大 4pcts。前 4 月累计成交 1214 万平方米，同比降 51%，较前 3 月扩大 2pcts。

**土地市场**，受疫情多点散发的影响，4 月份全国土地市场成交规模仍然维持在历史低位。不过因杭州、宁波、成都、南京等房企重点关注城市完成首轮集中土拍的影响，当月成交规模环比微增，整体市场热度也较上月微有回温。城市间土拍热度分化趋势更加凸显，楼市表现较佳的杭州、宁波等城市首拍整体稳中有热，而南京、天津等近期楼市去化不佳的城市土拍热度较去年第三轮明显走低，多宗地块遭遇流拍。

**展望未来**，房地产市场能否真正回稳，关键在于更大力度的刺激性政策落地，尤其要下调核心城市二套房首付比例，才能有效激活相对充裕的改善性购房消费。预计核心城市市场有望在三季度触底回稳，三四线城市调整周期更长，唯有等待一二线城市市场回稳，三四线城市才有轮动回稳的可能性。

## 01 / 经济

## 疫情反弹加剧经济下行压力，房地产仍是投资拖累项

3月，疫情多点爆发加剧稳就业、稳增长压力，消费回落尤为明显，生产边际走弱，基建托底下投资整体持稳，失业率升至5.8%历史同期次高。财政靠前发力，专项债提前下达并加速发行支撑社融增长，信贷总量强、结构弱，企业中长期借贷意愿不足，消费、地产销售疲软直观体现在居民贷款同比大幅少增上。3月，全国商品房销售跌幅继续走阔，单月投资同比由正转负。

### 1、疫情多点爆发加剧稳就业、稳增长压力，一季度GDP增速4.8%，3月失业率升至5.8%

近期，国家统计局公布一季度经济数据，GDP同比增长4.8%，环比增长1.3%。疫情扰动下，3月主要经济指标有所回落，消费回落尤为明显，生产边际走弱，基建托底下投资整体持稳。

3月，规模以上工业增加值同比增长5.0%（前值7.5%），固定资产投资同比增长7.1%（前值12.2%），主要是基建（同比11.8%）和制造业（同比11.9%）支撑，房地产投资增速转负则构成拖累项，社零同比下降3.5%（前值6.7%），其中餐饮收入同比下滑16.4%，多城静态管控对线下消费造成明显冲击。

值得关注的是，本该是就业旺季的3月，城镇调查失业率环比不降反增，升至5.8%，为历史同期次高，高于全年目标水平，16-24岁人口失业率升至16%，创历史新高。考虑到今年还有规模新高的1076万高校毕业生和其他500余万新成长劳动力进入就业市场，稳就业压力不容小觑。

### 2、财政前置支撑社融增长，信贷总量强、结构弱，居民贷款持续疲软

3月，社融存量同比增长10.6%（前值10.2%）。新增人民币贷款3.13万亿元，同比多增3951亿元。M2同比增长9.7%（前值9.2%）。

财政靠前发力，专项债提前下达并加速发行是社融增长的主要支撑，体现在政府债券融资同比多增3921亿元。信贷总量强、结构弱，企业中长期贷款同比仅多增148亿元，反观短贷同比多增4341亿元，反映疫情当前，企业需要短期借贷维持经营开支，但中长期资本开支意愿不足。居民短期、中长期贷款均同比大幅少增，这与消费、地产销售的疲软一一对应。

### 3、销售继续承压同比跌幅走阔，单月投资同比由正转负

3月，商品房销售面积15343万平方米，同比下降17.7%；商品房销售额14196亿元，下降26.2%，降幅分别较前2月扩大8.1和6.9个百分点。

全国房地产开发投资13266亿元，同比下降2.4%，对比1-2月同比由正转负，受此影响，前3月房地产开发投资累计同比增速收窄至0.7%。投资增速转负，一方面是因为去年基数较高，另一方面也反映开发企业的投资热情和投资动力仍处于历史低点，建安、拿地已无力支撑整体投资增速。



## 02/政策

## 加码并购融资促进行业风险出清，39 省市政策松绑托市

4 月，央行降准幅度弱于预期，全面降准 0.25 个百分点，释放长期资金约 5300 亿元。降息预期落空，LPR 连续三个月保持不变。超百城的银行自主下调房贷利率，平均幅度在 20-60 个基点。央行、外汇局发文要求区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，做好重点房企风险处置项目并购金融服务。39 省市政策解绑，南京、苏州等强二线跟进放松限购，南宁、长沙等弱二线及三四线财税刺激托市。

**1、降准弱于预期、降息预期落空，超百城下调房贷利率 20-60BP**

央行决定于 4 月 25 日下调金融机构存款准备金率 0.25 个百分点（不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构），并对没有跨省经营的城商行和存款准备金率高于 5% 的农商行，再额外多降 0.25 个百分点，释放长期资金约 5300 亿元。4 月 LPR 报价出炉：1 年期 LPR 3.7%，5 年期 LPR 4.6%，均为连续三个月维持不变。3 月份以来，全国已经有一百多个城市的银行自主下调了房贷利率，平均幅度在 20 个到 60 个基点不等。

**2、支持企业融资不抽贷断贷压贷，加码并购融资促进行业债务风险出清**

4 月 18 日，央行、外汇局出台 23 条政策举措支持实体经济，提出完善住房领域金融服务。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。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，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。商业银行、金融资产管理公司等要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，积极提供兼并收购财务顾问服务。19 日，央行、银保监会联合召开座谈会指出，按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目的金融服务。及时优化信贷政策，灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。

**3、39 省市政策解绑，南京等强二线放松限购、南宁等弱二三线财税刺激**

4 月，39 省市出台 45 次放松政策。其一，苏州、南京、无锡等 12 城放松限购，例如南京非户籍家庭购买首套房，社保缴存年限由原先的 3 年内连续缴满 2 年调整为 1 年内累计缴纳 6 个月，六合、溧水两区则无需提供社保或个税证明，秦皇岛、廊坊更是全面取消限购。其二，兰州、淮北、宜昌等 6 城放松限贷，例如兰州首套房首付下调至 20%，二套房首付下调至 30%，首套房贷款已结清再购买二套房，执行首套房贷款政策。其三，衢州、苏州、宜昌等 4 城放松限售，例如苏州二手房限售年限由 5 年改为 3 年。其四，天津、苏州、昆明等 19 城放松公积金贷款，例如天津除职工及配偶外，双方父母也可提取住房公积金，用于支持子女支付购房首付款。其五，南宁、长沙、沈阳等 4 城下调房地产交易税费，例如南宁教职工购买首套或者二套房、留邕人才购买首套房，契税全额补贴；广大市民购买首套房，契税补贴 50%。其六，无锡、南通、宜昌等 6 城实行购房补贴，例如南通通州区企业职工购买首套新建普通商品住宅，90 平以下补贴房款总额 1%、90-144 平补贴房款总额 1.5%；双职工家庭购买 144 平以下首套新建普通商品住宅，补贴房款总额 2%。其七，南京、常德放松预售资金监管，例如南京房企可凭银行出具的保函，等额替换新建商品房预售监管资金，但不超过预售资金监管额度的 60%。其八，兰州、常德土拍规则放松，例如兰州土地竞买保证金调整为挂牌起始价的 20%，剩余款项自出让合同签订后一年内缴清。

# 03/楼市 疫情加剧楼市下行，供求同环比齐跌且累计降幅扩大

4月整体楼市再度回落，供求疲软，同环比齐跌，累计同比降幅均有不断扩大的趋势。供应层面，环比微降5%，但同比“腰斩”，市场低迷行情叠加疫情不确定影响，使得房企推盘积极性稳步回落，上海等疫情重灾区近乎断供；成交层面，由增转降，下行趋势依旧，各城市跌多涨少，仅北京市场热度稳步回升，长三角近乎全面熄火，杭州、合肥、南京等市场转弱，苏北全面承压，而从供求绝对量来看，供求比为1.03，整体持稳，去化周期有进一步拉长的趋势。

## 1、新增供应：环比微降5%、同比跌幅近6成，京宁常等环比增2倍

据CRIC监测，30个重点城市新增供应面积1331万平方米，环比下降5%，同比回落59%，前4月累计同比下降49%，整体供应仍处低位且跌幅扩大。

**一线城市供应显著放量。**4月整体供应面积256万平方米，环比增20%，同比降26%，前4月累计同比下降11%。北京在市场明显复苏之后，多盘集中加推，4月供应量同、环比分别上升了103%和202%。上海全域静态管理，同环比降幅均在9成以上。广州环比增加138%、深圳供应环比回升22%。

低迷行情叠加疫情影响，**热点二三线城市房企推盘积极性不高，供应量稳步回落。**26个监测城市4月合计供应1076万平方米，环比回落10%，同比降幅达63%，前4月累计供应量较2021年同期下降53%。18城呈现出同环比齐降，仅南京、合肥、常州、福州等环比显著回升。

表：2022年4月全国30个重点城市商品住宅新增供应面积（单位：万平方米）

能级	城市	4月	环比	同比	前4月	累计同比	能级	城市	4月	环比	同比	前4月	累计同比
一线	北京	144	202%	103%	237	-4%	二三线	佛山	30	-28%	-84%	110	-74%
	上海	3	-97%	-96%	308	66%		昆明	28	-45%	-77%	144	-43%
	广州	92	138%	-44%	195	-43%		东莞	27	-7%	-17%	83	-48%
	深圳	17	22%	-29%	46	-57%		南宁	27	45%	-63%	65	-73%
	合计	256	20%	-26%	787	-11%		无锡	25	-14%	-56%	88	-56%
二三线	南京	113	244%	-18%	192	-46%		福州	23	95%	-53%	52	-63%
	武汉	93	-21%	-68%	286	-60%		苏州	23	-52%	-81%	124	-55%
	成都	86	-22%	-50%	287	-26%		大连	22	-42%	-58%	71	-4%
	青岛	75	8%	-54%	238	-46%		济南	22	-56%	-76%	134	-37%
	杭州	73	-23%	-51%	270	-50%		郑州	16	-18%	-88%	97	-62%
	长沙	73	-19%	-46%	229	-34%		徐州	16	-55%	-89%	184	-57%
	合肥	66	54%	30%	157	-22%		厦门	10	-28%	-66%	38	-60%
	常州	65	268%	-47%	118	-68%		海口	10	-55%	-72%	57	-41%
	重庆	46	-43%	-76%	195	-64%		长春	0	-100%	-100%	22	-82%
	宁波	38	-31%	-54%	129	-52%		合计	1076	-10%	-63%	3645	-53%
	西安	36	1%	-28%	164	-29%	总计						
	天津	32	2%	-80%	112	-70%			1331	-5%	-59%	4432	-49%

备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据28日左右数据预估得到

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

## 2、成交：同比降幅继续扩大至 58%，沪杭宁合等长三角城市全面转冷

30 个监测城市预计成交面积为 1291 万平方米，环比下降 18%，同比下降 58%。1-4 月 30 个监测城市成交面积累计同比下降 48%，较前 3 月（累计同比下降 42%）降幅扩大 6pcts。

一线城市 4 月环比下降 19%，同比回落 47%。其中北京随着新增供应入市成交放量，市场热度持续回升，新盘平均去化率稳步提升至 41%，核心地段高性价比楼盘销售火爆，但远郊区域不少项目去化率仍低于 10%。广州核心区热度回升，供应增加情况下环比微增 3%，新盘平均去化率低位回升至 21%，中高端需求相对坚挺，但刚需观望情绪浓重，增城、南沙、花都等外围区域成交未见起色。上海因疫情封控影响同环比均呈现断崖式下跌。

26 个二三线城市环比下降 18%，同比下降 60%。城市间分化持续加剧，（1）长三角近乎全面熄火，杭州、合肥、南京等市场转弱，苏北全面承压，例如南京，案场客户到访量环比下滑，新盘平均去化率低至 33%，热点板块出现开盘流摇现象，边缘板块折扣力度加大，最低 9 折。苏北地区市场全面承压，徐州、盐城、淮安等特价房、工抵房等屡见不鲜，渠道佣金点位持续提升，但实际转化效果较差；（2）天津、河北、山东、东北等北方市场观望情绪依旧浓重。天津来访、认购量均同比下降约 4 成，新盘平均去化率仍处 23% 低位，渠道点位最高达 5%。青岛、济南市场热度下降，烟台、济宁等继续调整，热点楼盘日均到访超 30 组，近远郊楼盘日均到访皆不足 10 组，多数项目折扣顺销，新盘去化率降至 23%，严重依赖分销导客，部分开盘项目去化率低至 9%。（3）大湾区：佛山、惠州、东莞、珠海等继续蛰伏，项目去化普遍维持在 30% 左右；（4）中西部：武汉、成都、重庆等市场羸弱，西安、郑州等区域分化加剧，例如武汉受累于库存高位积压，房企供货信心严重缺失，不少项目不拿预售证、暂缓开盘，新盘平均去化率低至 20%，远郊板块营销力度不断加大，部分项目渠道佣金点位上涨至 10 万元/套。西安热点板块价格倒挂盘再现万人摇，摇号人数历史首次突破 4 万人，但西咸新区市场惨淡，部分项目打 8 折促销，去化率最高 29%、最低 2%。

表：2022 年 4 月全国 30 个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）

能级	城市	4 月	环比	同比	前 4 月	累计同比	能级	城市	4 月	环比	同比	前 4 月	累计同比
一线	北京	66	14%	-22%	208	-33%	二三线	济南	44	-28%	-64%	207	-46%
	上海	8	-86%	-90%	274	-31%		合肥	42	-4%	-61%	178	-51%
	广州	69	3%	-43%	260	-46%		苏州	42	-21%	-57%	181	-46%
	深圳	29	-7%	-34%	128	-44%		昆明	32	-32%	-57%	162	-41%
	合计	172	-19%	-47%	869	-38%		海口	30	63%	19%	105	-23%
二三线	成都	108	-5%	-45%	480	-26%		南宁	28	-20%	-46%	108	-53%
	杭州	83	11%	-56%	251	-64%		大连	25	19%	-60%	79	-52%
	青岛	81	-28%	-49%	333	-36%		常州	22	-14%	-70%	95	-63%
	武汉	73	-9%	-69%	297	-59%		东莞	19	7%	-38%	66	-63%
	天津	69	-4%	-47%	227	-41%		福州	19	-10%	-60%	79	-49%
	重庆	62	7%	-75%	228	-69%		徐州	18	-64%	-86%	174	-67%
	南京	54	-12%	-62%	294	-36%		无锡	18	-40%	-71%	91	-56%
	长沙	54	-25%	-44%	225	-41%		厦门	14	8%	-57%	56	-56%



宁波	48	25%	-45%	142	-55%	长春	0	-100%	-100%	57	-75%
西安	46	-53%	-39%	228	-16%	合计	1119	-18%	-60%	4769	-49%
佛山	44	-50%	-64%	263	-43%	总计	1291	-18%	-58%	5637	-48%
郑州	44	-12%	-58%	165	-31%						

备注：上表中城市成交量为本月根据 28 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 3、库存：狭义库存环比持稳，但成交低迷而去化周期普遍拉长

4 月整体市场供求双跌，供略高于求。监测的 30 个重点城市供求关系分化，北京、南京、合肥、无锡、长沙、武汉等供过于求，其中常州、长沙、福州等供求关系恶化；深圳、成都、宁波、西安、重庆、厦门等供不应求。

一方面受供应不足制约，另一方面市场信心仍较悲观，叠加部分疫情因素下多城市楼市尚未回暖。因此新房成交规模仍处于历史低位，故 4 月虽 30 城商品住宅库存面积环比波动有限，但库存消化周期普遍同环比齐升，仅宁波、天津、大连、杭州等下降。大连、东莞、昆明、青岛、武汉、南宁等库存消化周期已超过 2 年。

表：2022 年 4 月 30 个重点城市商品住宅供求比、存量及消化周期（单位：万平方米，月）

城市	供求比	上月供求比	库存量			消化周期		
			库存	环比	同比	消化周期	环比	同比
北京	2.2	0.8	1426	6%	2%	27.9	-2%	50%
上海	0.4	2.0	521	-1%	6%	10.8	82%	85%
广州	1.3	0.6	1316	2%	11%	20.5	1%	89%
深圳	0.6	0.4	432	-3%	23%	16.1	19%	113%
青岛	0.9	0.6	2546	0%	3%	30.6	1%	68%
武汉	1.3	1.5	2097	1%	12%	30.6	10%	192%
成都	0.8	1.0	1747	-1%	-1%	16.2	13%	47%
长春	\	0.8	1563	0%	13%	173.6	110%	577%
佛山	0.7	0.5	1535	-1%	-4%	25.8	21%	83%
天津	0.5	0.4	1466	-2%	-1%	23.6	-17%	61%
昆明	0.9	1.1	1301	0%	20%	35.8	18%	129%
大连	0.9	1.8	1214	0%	-7%	57.0	-16%	102%
郑州	0.4	0.4	1160	-2%	16%	29.4	0%	92%
徐州	0.9	0.7	998	0%	19%	23.3	21%	276%
长沙	1.3	1.2	959	2%	-2%	17.6	7%	74%
苏州	0.5	0.9	892	-2%	-21%	21.4	9%	55%
南京	2.1	0.5	853	7%	44%	12.7	27%	159%
南宁	1.0	0.5	794	0%	13%	30.3	1%	134%
西安	0.8	0.4	785	-1%	16%	12.0	-8%	12%
重庆	0.7	1.4	783	-2%	-15%	14.1	-3%	201%
杭州	0.9	1.3	642	-1%	-32%	10.1	-13%	91%
济南	0.5	0.8	631	-3%	-7%	13.3	11%	92%
东莞	1.5	1.7	589	1%	42%	38.3	4%	155%
常州	3.0	0.7	545	9%	4%	24.4	18%	191%
无锡	1.4	1.0	541	1%	3%	24.7	13%	145%

福州	1.2	0.6	463	1%	-6%	26.2	15%	121%
宁波	0.8	1.4	422	-2%	26%	10.9	-20%	148%
厦门	0.7	1.1	352	-1%	-7%	27.5	8%	136%
海口	0.3	1.2	317	-6%	-45%	13.9	3%	-22%
合肥	1.6	1.0	285	9%	-28%	7.0	21%	50%

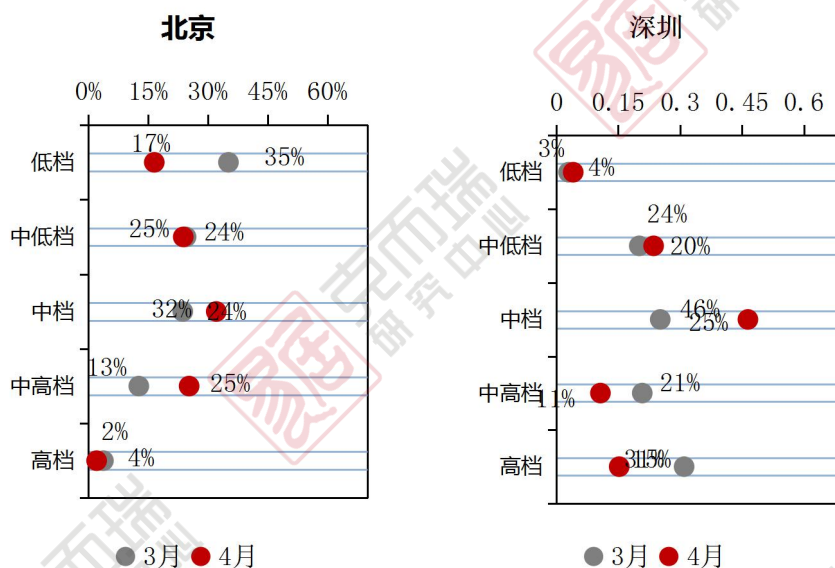
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 4、成交结构：北京、深圳中高档集中网签，占比上升均超 10pcts

4 月上海受新冠疫情影响，备案数据多为 3 月成交住宅延迟网签。

从价格段分布来看，低档产品占比北京下降 19pct，深圳上升 1pct；中低档产品占比北京下降 1pct，深圳上升 3pcts；中档产品占比北京和深圳分别上升 8pcts 和 21pcts；中高档产品和高档产品北京和深圳分别上升 11pct 和下降 26pcts。

图：京、深 2022 年 3 月、4 月商品住宅成交价格比重



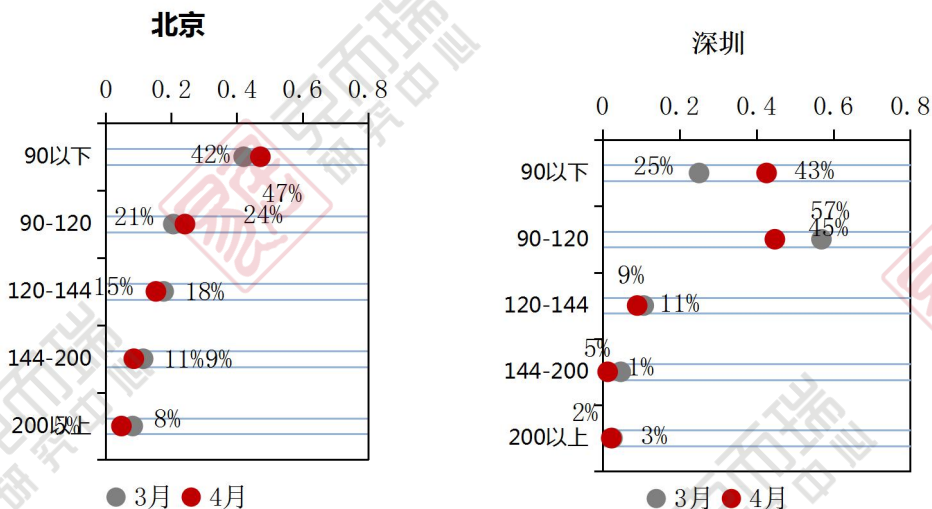
注：4 月数据为初步统计数据

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从面积段分布来看，90 平方米以下产品占比北京和深圳分别上升 5pcts 和 18pcts；90-120 平方米产品占比北京上升 4pct，深圳下降 12pcts；120-144 平方米产品占比北京和深圳均下降 2pcts；144-200 平方米产品以及 200 平方米以上大户型产品成交占比北京和深圳分别下降 6pcts 和 4pcts。



图：京、深 2022 年 3 月、4 月商品住宅成交面积段比重



注：4 月数据为初步统计数据

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 5、二手住房：同比降幅同步扩大至 56%，青苏杭深圳等同比跌幅均在 60%以上

4 月二手房市场整体环比再降，9 个重点城市预计成交 319 万平方米，环比下降 9%，同比下降 56%，较 3 月扩大 4pcts。前 4 月累计成交 1214 万平方米，同比降 51%，较前 3 月扩大 2pcts。

从日成交数据来看，部分城市成交规模率先回升。深圳、青岛和东莞 4 月成交分别环比上升 81%、29% 和 59%。但从同比来看成交规模仍处于历史底部。

表：2022 年 4 月全国 9 个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

城市	2022 年 4 月	环比	同比	前 4 月	累计同比
北京	111	-20%	-31%	428	-30%
南京	48	-8%	-64%	194	-52%
佛山	39	-6%	-49%	140	-44%
苏州	29	-21%	-63%	133	-49%
杭州	28	-17%	-69%	115	-62%
厦门	20	-0.3%	-59%	70	-58%
深圳	16	81%	-62%	48	-75%
青岛	15	29%	-80%	49	-77%
东莞	13	59%	-8%	38	-36%
总计	319	-9%	-56%	1214	-51%

注：上表中城市成交量为本月根据 28 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 6、综观：疫情加剧楼市下行，市场回稳关键在更大力度纾困刺激政策

当前各地都有不同程度政策“松动”提振楼市，纾困政策对市场复苏还是起到一定积极作用，但政策

方向和实施力度还在与市场博弈过程中。疫情不确定性加剧了整体楼市下行走势，多数城市开盘项目平均去化率仅在 30%左右，且热销城市和热销项目个数逐月减少，上海疫情影响供求更是出断崖式下跌。面对需求疲弱大环境，更多房企积极自救，轮番“以价换量”等价格战，但对销售提振边际效应递减，拉动效果越来越有限。

展望未来，房地产市场能否真正回稳，关键在于更大力度的刺激性政策落地，尤其要下调核心城市二套房首付比例，才能有效激活相对充裕的改善性购房消费。预计核心城市市场有望在三季度触底回稳，三四线城市调整周期更长，唯有等待一二线城市市场回稳，三四线城市才有轮动回稳的可能性。

## 04/土地

## 成交规模延续低位运行，七城首轮土拍热度显著分化

受疫情多点散发影响，4月份全国土地市场成交规模仍然维持在历史低位。不过，受深圳、杭州、宁波、成都、南京等房企重点关注城市完成首轮集中土拍的影响，当月成交规模环比微增，整体市场热度也较上月微有回温。但城市之间的土拍热度分化趋势更加凸显，楼市表现较佳的深圳、杭州、宁波等城市首拍整体稳中有热，而天津等近期楼市去化不佳的城市土拍热度较去年第三轮明显走低，多宗地块遭遇流拍。

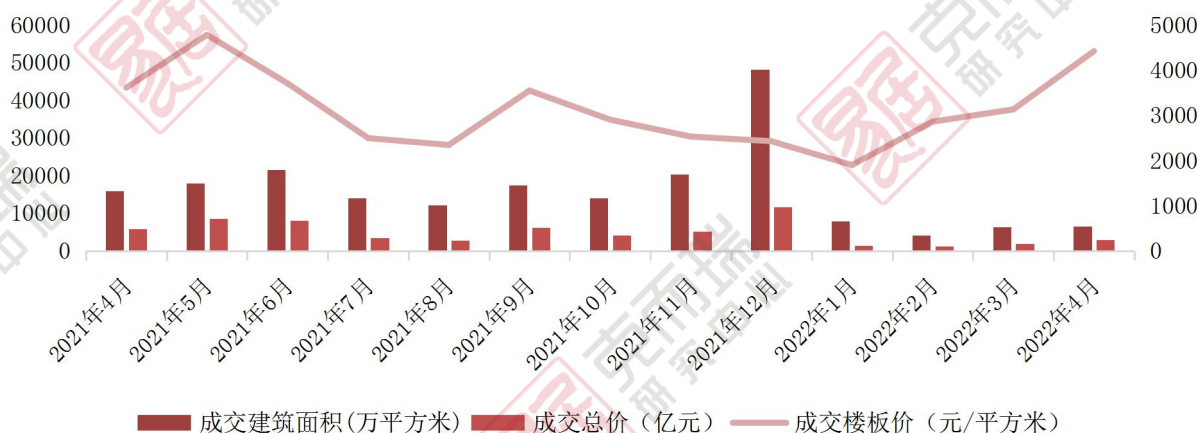
## 1、成交：成交规模同比降幅近六成，优质用地占比大增拉动溢价率环比微涨

当月，全国300城经营性土地4月总成交建筑面积仅6537万平方米<sup>1</sup>，环比3月微涨1%，但同比降幅近六成，依旧在历史低位；成交幅数共计1397幅，环比增幅约13%，同比降幅高达48%；成交总价方面，本月土地成交总金额增至2752亿元，环比上月上漲36%，同比依然下降，降幅高达53%。值得注意的是，受杭州、宁波、南京、天津等城市首轮集中土拍的影响，成交单价同环比均上涨，平均楼板价增至4210元/平方米，环比涨幅突出，高达34%。

市场热度方面。由于本月成交主力城市为集中土拍的重点城市，包括杭州、宁波、南京、成都、长沙在内的多个城市均有优质土地高溢价成交，因此带动成交溢价率环比微增，较上月上漲了0.3个百分点至4.8%。土地流拍方面，由于优质用地入市比例提升，重点监测城市的流拍率较上月出现微降，降至17.5%。

城市之间的土拍热度分化仍在持续。以本月完成首轮集中供地的7个城市来看，深圳、杭州、宁波热度明显更高一筹，首轮成交平均溢价率均在5%以上，尤其是深圳，8宗地全部触及价格上限，平均成交溢价率达15%，杭州热度同样不低，成交的59宗地中多达23宗地触及中止价进入一次报价阶段；而南京、天津等城市热度却较去年第三批次明显走低，尤其是天津，29宗地中有24宗地遭遇提前撤牌或流拍，成为本月流拍主力。

图：300城经营性用地月度成交情况



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

<sup>1</sup> 本月土地成交数据统计至2022年4月27日，仅一线城市包含2022年4月29日成交的深圳数据，下同。



## 2、分布：6个二线城市完成22年首轮集中土拍，拉动二线城市成交量价环比齐涨

2022年4月，多个城市22年首轮集中供地开拍，大量优质地块入市，全国土地市场成交规模也因此环比上月继续上涨，但受疫情散发影响，部分城市延缓了土地出让，整体成交量仍显著不及去年同期，全国经营性建设用地成交建面同比降幅仍超过五成。分能级城市来看，仅二线城市因6城集中土拍而拉动成交规模环比上涨，一线城市和三四线城市成交规模均不及上月。

CRIC监测数据显示，当月，一线城市成交总量达130万平方米，环比上涨17%，但与去年同期相比有较大差距；成交金额达216亿元，亦呈现环比涨、同比降的趋势；由于成交主力深圳成交地块多在地价水平较低的郊区，因此本月一线城市平均地价并不如上月，环比下降12%至16638元/平方米。具体来看，本月一线城市成交主力为深圳，共成交9宗地块，其中1宗为商办用地，底价成交，其余8幅则为深圳首轮集中土拍成交地块，总建面达107万平方米，共收金193亿元。值得关注的是，深圳此次成交地块均为触及上限价成交，整体竞拍热度较去年第三批次显著回暖，吸引了万科、华润、招商等多家实力房企参拍。而原本定于本月初开拍的上海首轮集中土拍，因疫情影响延期出让。此外，广州也成交了4幅商办用地，均为底价成交。

二线城市于本月迎来了重点城市集中土拍高峰期，共有6个城市完成了首轮集中供地，因此成交量环比上月明显增加。具体而言，二线城市本月成交量达1925万平方米，环比上涨25%，但较去年同期仍有五成以上的差距；由于成交城市多为杭州、南京、宁波等高地价城市，成交金额环比涨幅更甚，较上月增长82%至1827亿元，同比亦增长了5%；平均地价也因此环比大涨至9491元/平方米，逼近本月一线城市成交均价。在集中土拍的城市中，杭州的成交建面最大，共成交59宗地，总建筑面积达567万平方米；其次是长沙，推出的22幅地全部顺利成交，总成交建面达323万平方米，宁波和成都的成交建面也超过了200万平方米，南京和天津成交量最低，尤其是天津，由于出让地块中仅顺利成交了6宗，合计建面还不足100万平方米。横向对比这些城市首轮竞拍热度来看，杭州整体竞拍热度最高，尽管首轮集中供地门槛较去年第三批次有所提升，但仍然有近四成的地块触及上限价成交，流拍现象也未明显恶化，平均溢价率达6.4%，在已完成土拍的城市中仅次于合肥和厦门；竞拍热度最低的是天津，尽管起拍门槛有所下调，但因楼市库存重回高位影响，房企拿地意愿不足，本次土拍仅金茂一家品牌房企现身拿地，并且出让地块中多达八成以上的地块被提前撤牌或直接流拍，竞拍热度降至冰点。

三四线城市本月的土地成交量较上月有所降低，总成交规模达4589万平方米，环比微降5%，同比亦下降了59%。不过，由于南通、金华、东莞等多个地价水平较高的城市集中土拍影响，土地成交金额和平均楼板价均呈环比上升趋势，环比涨幅分别为10%和16%。在CRIC重点监测的三四线城市中，金华、漳州、台州等城市的成交面积相对较多，其中完成首轮集中供地的金华成交规模最高，达219万平方米；涉及首批次集中出让的地块共计14宗，全部顺利成交，其中4幅地触及上限价进入摇号阶段，包括3宗安置地块和1宗商品住宅地块，平均溢价率达2.7%，整体热度仍维持在较低水平，但相较去年最后一批次集中出让，热度有所回升。值得一提的是，在本月进行集中土拍的城市还有南通和东莞，但首批次热度亦不高，

尤其是东莞，8宗地块仅顺利成交2幅，流拍率高达七成。

截止4月底，包括22城之外集中供地的城市，已有接近20个城市完成了22年首批次集中土拍。联系土拍表现来看，央、国企基本仍是各城市集中土拍的拿地主力，尤其是近期楼市明显遇冷的天津、南通、金华、徐州等城市，本地城投托底现象仍旧突出，整体地市热度并未较去年第三批次出现明显回温。由此来看，为了提振市场热度，这些首拍低热的城市或将在下一批集中供地时再次调低土地出让门槛，加大优质土地供应，以保障土地顺利供应、稳定市场预期。

表：2022年4月各能级及十大重点城市经营性用地成交情况（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

城市能级 (重点城市)	成交建筑面积			成交金额			成交均价		
	4月	同比	环比	4月	同比	环比	4月	同比	环比
一线	129.90	-85%	17%	216.12	-77%	4%	16638	49%	-12%
北京	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—
上海	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—
广州	21.87	-97%	—	21.93	-98%	—	10024	-12%	—
深圳	108.02	—	130%	194.19	—	1055%	17977	—	403%
二线	1925.09	-52%	25%	1827.03	5%	82%	9491	116%	45%
成都	272.38	245%	121%	256.51	1247%	70%	9417	291%	-23%
杭州	566.96	—	2739%	826.76	—	15190%	14582	—	439%
南京	105.21	178%	—	191.75	1586%	—	18225	506%	—
天津	80.30	1674%	—	46.47	5292%	—	5787	204%	—
武汉	0.00	—	—	0.00	—	—	—	—	—
重庆	27.35	-96%	-81%	5.49	-99%	-94%	2007	-78%	-70%
三四线	4588.88	-59%	-5%	901.99	-71%	10%	1966	-29%	16%

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

### 3、重点地块：优质用地入市比例大增，本月入榜门槛环比大幅提升

2022年4月，迎来重点城市集中土拍高峰期，成都、长沙、宁波、南京、杭州、天津、深圳等共7个重点城市先后于本月完成了22年首轮集中土拍。因此，本月入市地块中优质土地的占比大幅提升，如深圳、杭州、南京、宁波等城市均有多宗核心城区的优质土地入市。在此影响下，本月成交总价榜和单价榜入榜门槛均较上月明显提升，环比涨幅均在三成以上。

表：2022年4月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	深圳	深土交告（2022）8号/A012-0112	70.51
2	东莞	长安镇2022WR003	50.13
3	杭州	四堡七堡单元JG1404-47地块	42.75
4	成都	GX2022-05(071)高新区中和街道地块	41.19
5	杭州	四堡七堡单元JG1402-22地块	38.42
6	深圳	深土交告（2022）8号/A818-0478	37.80
7	宁波	鄞州区JD08-B1、B2地块（江南公路地段）	37.69

8	杭州	良渚新城玉鸟路北杜文路东地块	36.98
9	杭州	牛田单元 R21-11 地块	33.45
10	长沙	[2022]长沙市 014 号天心区湘江大道以东、殷家冲路以南	31.77

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

联系入榜地块竞拍热度来看，这些优质地块的竞争仍然十分激烈。以单价榜入榜十宗地为例，由于地理位置优越，基本均吸引了多家房企竞拍，10 幅地中仅有 2 幅地底价成交，其余地块基本均为触顶成交。以杭州的奥体博览中心单元 BJ1707-06、07 地块为例，该地块在一次性报价阶段就有多达 30 余家房企竞拍，最终由大悦城幸运摇中，成交楼板价达 30240 元/平方米。

表：2022 年 4 月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价（元/平方米）
1	杭州	四堡七堡单元 JG1402-22 地块	45321
2	杭州	常青夕照区块项目地块	38001
3	杭州	四堡七堡单元 JG1404-47 地块	36034
4	深圳	深土交告（2022）8 号/A012-0112	32709
5	南京	秦淮区南部新城 NO. 2022G01 地块	32367
6	杭州	庆隆小河单元 GS0304-R21-02 地块	31617
7	杭州	奥体博览中心单元 BJ1707-06、07 地块	30240
8	南京	秦淮区南部新城 NO. 2022G02 地块	29337
9	杭州	翠苑单元 XH0909-14 地块	28357
10	南京	雨花台区赛虹桥街道 NO. 2022G04 地块	27924

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### （1）杭州：建发幸运摇中钱江新城优质宅地

宗地概况			
区域	上城区	成交日期	2022-04-25
总用地面积 (万㎡)	4.04	成交总价 (亿元)	38.42
总建筑面积 (万㎡)	8.48	楼板价 (元/平方米)	45321
所属板块	江湾新城	详细交易方式	挂牌
环线位置	绕城内	地块属性	纯住宅
受让方	建发		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

4月25日，杭州2022年首批次集中供地正式出让。本次集中供地，杭州共推出了60宗涉宅用地，包括2宗租赁住房用地和58宗商品住宅用地，最终顺利成交59幅地，临平一宗宅地遭遇流拍。尽管出让门槛提升下整体热度不及去年第三批次，但横向对比其它城市来看，杭州的土拍热度仍然处于较高水平，59宗成交地块中23幅触及上限价成交，占比接近四成。在23幅成交地块中，区位最为优越的当属位于钱江新城2.0片区的四堡七堡单元地块，其新房限价达6.6万元/平方米，处于杭州新房限价的第一梯队。地块自带规划



利好，周边配套也随着钱江新城发展而逐步完善，板块备受杭州购房客户认可，项目周边楼市需求旺盛，新房项目基本一开就售罄。因此，该地块在经过14轮竞价后就触及中止价进入一次报价区间，有9家实力房企进入报价，最终由建发幸运摇中，成交楼面价达45321元/平方米，溢价率12%。

## （2）东莞：武汉地产拿下长安镇“回炉”宅地

宗地概况			
区域	滨海片区	成交日期	2022-04-19
总用地面积 (万㎡)	5.84	成交总价 (亿元)	50.13
总建筑面积 (万㎡)	22.17	楼板价 (元/平方米)	22606
所属板块	长安镇	详细交易方式	挂牌
环线位置	—	地块属性	商住
受让方	武汉地产		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

在 22 城之外，也有部分城市加入了集中供地的行列，比如东莞。尽管东莞在首批集中供地中取消了限房价以及初始配建安居房等要求，但其首批集中供地仍旧明显遇冷，推出的 8 幅地中仅 2 幅成交，余下均遭遇流拍。2 幅成交地块中，总价最高的地块为武汉地产以 50.13 亿元的总价竞得的，亦是本月成交总价最高的地块。据地理位置来看，宗地位于长安站 TOD 开发核心区，地处科技创新产业集聚区中央，周边人才集聚，区位十分优越。配套也比较齐全，周边靠近新天地购物广场、长安沙头第四社区卫生服务站等生活配套，基本能满足生活所需。周边楼市方面，由于项目所在的长安镇近年来供地较少，因此新房常年处于供不应求的状态。就此来看，项目未来入市竞争压力较小。值得注意的是，该地块曾于去年 10 月份推出，但由于出让门槛较高而遭遇流拍，此次推出取消了需无偿配建安居房要求，并下调了保证金比例，拿地门槛大幅降低。

## 4、综观：疫情反复下房企资金压力不减，楼市表现不佳板块地市热度将进一步走低

2022 年 4 月，受疫情反复、多数城市供地节奏放缓等因素影响，全国土地市场成交规模仍延续环比微增但同比大跌的走势，当月成交面积仍处于较低位。重点城市集中供地方面，截止 4 月 29 日，共有 14 个城市于完成了 22 年首轮集中土拍，其余城市中多数也将于 5 月上旬完成首轮集中土拍。与此同时，北京也率先于本月发布了第二批集中供地公告，二轮集中供地也将于 5 月开启。

接下来，尽管上层利好消息不断，但在疫情影响下，上半年销售回款进度明显不及预期，房企现金流仍然吃紧，拿地态度仍保持谨慎。这也导致城市与城市之间、甚至城市内部的竞拍热度将进一步分化，企业拿地将更加聚焦置业需求旺盛的优质板块，至于楼市去化表现不佳的板块或区域，房企拿地会更加审慎，短期内地市热度将进一步走低。



## 2022 年 4 月地方出台政策列表

日期	出台部委	政策名称	主要内容
4 月 1 日	兰州市人民政府	《兰州市落实强省会战略进一步优化营商环境若干措施（第 1 号）》	<p>合理确定出让国有建设用地使用权竞买保证金缴纳比例。自 2022 年 4 月 1 日起，以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有建设用地使用权，竞买保证金按规定最低比例（挂牌起始价的 20%）执行，剩余款项自国有建设用地使用权出让合同签订后一年内缴清。</p> <p>加大项目贷款支持。鼓励金融机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企项目。对支持开发贷款、降低个人按揭贷款利率的金融机构，在政府新增财政存款、基金账户等方面予以优先支持。</p> <p>推进货币化征拆安置。对新的征拆安置项目，以货币化安置为主，鼓励被征拆群众选择货币化安置。</p> <p>降低个人购买住房门槛。个人通过商业银行和公积金贷款购买首套住房最低首付款比例不低于 20%，二套住房最低首付款比例不低于 30%。</p> <p>减轻个人住房消费负担。加大个人住房按揭贷款发放力度，引导金融机构按照监管规定实施贷款利率优惠政策。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住房的，金融机构执行首套房贷款政策。</p> <p>加大住房公积金支持。个人通过公积金贷款购买住房，公积金贷款最高额度单身职工为 60 万元，双职工为 70 万元。全面推行“公积金+商业银行”组合贷款，拓展“冲还贷”线上渠道，减轻职工购房还款压力。对各类“陇原人才卡（服务卡）”持卡人，制定差别化的住房公积金提取、贷款优惠政策。</p> <p>支持孝老抚育住房需求。对在兰州工作、生活的成年人需将异地居住的父母等近亲属接来兰州居住的，给予支持，允许其家庭在限购区域内新购一套住房。对符合国家生育政策，生育两孩或三孩的家庭，允许其在限购区域内新购一套住房。</p>
4 月 1 日	衢州市人民政府	《关于促进市区房地产业良性循环和健康发展的通知》	<p>一、支持合理住房需求</p> <p>非本市户籍家庭、个体工商户及由自然人投资或控股的企业，视同本市户籍家庭执行相关购房政策。</p> <p>二、优化区域限售政策</p> <p>本通知发布后市区新出让地块新建商品住房、已出让地块中尚未网签的 144 平方米及以上新建商品住房不限售，土地出让公告里有特别约定的除外。</p> <p>三、完善住房预售管理</p> <p>严格执行商品住房预售许可政策，除土地出让公告对预售规模作出特殊约定外，申请商品住房（含排屋）预售的，每期建筑面积不少于 2 万平方米；其中申请纯排屋预售的，每期建筑面积不少于 1 万平方米；尾期建筑面积达不到前述要求的，须一次性申请预售。</p> <p>四、试行地下空间现售</p> <p>在部分地块试行地下空间现售政策，具体以土地出让公告为准。</p>
4 月 1 日	福建省直住房公积金管理中心	关于购买新建商品住房职工提取住房公积金支付首付款的通知	<p>凡符合以下条件的，购房职工（含共有人）及配偶可向我中心申请提取公积金账户内的住房公积金（含住房补贴），用于支付购房首付款：</p> <p>（一）在福州市行政区域内购买新建商品住房（含共有产权房、限价房以及其他配售型保障性住房）。</p> <p>（二）所购商品房的房地产开发企业（以下简称开发企业）已在我中心办理楼盘报备手续，并已签署《承诺书》。</p> <p>（三）符合我中心购房提取其他条件。</p>
4 月 1 日	大连市公安局	关于公开征求《关于全面放开落户条件的通知（征求意见稿）》意见的通知	<p>一、符合下列条件之一的人员，本人、配偶和子女可在本市落户。</p> <p>（一）具有中等职业学校（技工学校）及以上学历的人员、经认定的职称专业技术人员、取得国家职业资格证书的人员。</p> <p>（二）在本市普通高校（高职院校）、中等职业学校（技工学校）就读的在校学生。</p> <p>（三）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。</p> <p>（四）在本市灵活就业并缴纳养老保险和医疗保险的人员。</p>



			<p>(五) 经本市各区(市、县)人民政府(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。</p> <p>(六) 在本市投资创业取得《营业执照》的经营者(含个体工商户)。</p> <p>(七) 在本市城镇拥有合法产权房屋的人员。</p> <p>二、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>
4月2日	秦皇岛人民政府	关于废止《秦皇岛市人民政府关于加强房地产市场调控的意见》《秦皇岛市人民政府关于进一步加强房地产市场调控的通知》的通知	取消对海港区城市建成区(不含金梦海湾商务旅游度假区)、北戴河区、秦皇岛经济技术开发区西区的限购政策
4月6日	丽水市住房公积金管理委员会	关于调整丽水市住房公积金政策的通知	<p>对首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房职工调整公积金贷款最高限额,双缴存职工最高限额由50万元调整为70万元,单缴存职工最高限额由25万元调整为35万元。</p> <p>另外,职工首次申请住房公积金购买自住住房的最低首付款比例降为20%;住房公积金贷款期限由“最长不超过20年”调整为“最长不超过30年”</p>
4月8日	临沂市住房公积金管理委员会	《关于调整住房公积金贷款有关政策的通知》	职工夫妻双方均正常足额缴存住房公积金的,购买自住住房贷款上限由现行的50万元提高到60万元,第二套改善性住房公积金贷款首付款比例由40%下调为30%。
4月8日	资阳市住房公积金管理委员会	关于调整资阳市部分住房公积金使用政策的通知	<p>提高贷款额度,缴存职工家庭夫妻双方均缴存住房公积金的,最高贷款额60万元;职工家庭单方缴存住房公积金的,最高贷款额40万元;组织、人社部门统一引进和认定的高层次人才,最高贷款额70万元。</p> <p>降低首付比例。职工购买商品住房新房(含期房、现房),属首套普通自住住房,最低首付款比例为20%;属二套改善性住房的,最低首付款比例为30%。购买再交易住房,属首套普通自住住房,最低首付款比例为30%;属二套改善性住房最低首付款比例为40%。</p> <p>提高缴存时间挂钩系数。连续正常缴存时间在6个月至12个月的,缴存时间系数为08;连续正常缴存时间在13个月至24个月之间的,缴存时间系数为09;连续正常缴存时间在25个月以上的,缴存时间系数为1。</p> <p>缴存职工在成都市、德阳市、眉山市、资阳市行政区域内购买普通自住住房的,可向我市住房公积金管理机构申请提取本人及其配偶账户内的住房公积金。</p> <p>城镇老旧小区改造项目范围内的房屋所有权人及其配偶。可申请提取其名下的住房公积金。用于支付老旧小区住房改造中个人实际出资部分。</p>
4月11日	苏州市房地产市场和交易管理中心	/	<p>自4月11日起,苏州市限售放松,二手房限售由5年改3年,新房转让年限不变,自取得不动产证起3年内不得转让。</p> <p>自4月11日起,苏州市限购政策有所调整,非户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第1套住房时,社保年限要求从原来的三年内连续缴纳2年社保调整至累计2年社保。</p>
4月11日	南宁市住建局	《南宁市“强师惠师”住房保障活动方案》	<p>三类人群可享受购房契税补贴。</p> <p>第一类为教职工。南宁市公办、民办幼儿园、小学、初中、高中、中等职业技术学校,南宁学院、南宁职业技术学院教职工(含离退休教职工,教职工身份以学校出具的证明为准)。</p> <p>第二类为留邕人才,即取得全日制本科及以上学历、中级及以上职称或者高级工及以上职业资格证书(职业技能等级证书)的中直、区直或南宁市机关、企业、事业单位人才。以上人才需在购房当月前,在自治区或南宁市连续缴纳企业职工基本养老保险或机关事业单位基本养老保险满6个月。</p> <p>第三类:广大市民。本市居民或非本市居民均可以。</p> <p>购房范围为南宁市区(不含武鸣区)的商品住房。</p> <p>教职工购买家庭首套房或者二套房,契税全额补贴。</p> <p>留邕人才购买家庭首套房,契税全额补贴。</p> <p>广大市民购买家庭首套房,契税补贴50%。</p> <p>补贴以先缴后补原则发放。家庭首套房指家庭成员名下无市区(不含武鸣区)不动产登记信息以及商品住房合同网签备案信息。(集</p>

			体土地上的房屋登记不计入套数)。
4月12日	南京	/	外地户籍在六合区和溧水区购买首套房无需提交社保或个税证明,不包含归属江北新区管辖的南钢、扬子石化。
4月12日	天津市住房公积金管理中心	《关于购买首套住房和保障性住房提取住房公积金有关问题的通知》	一是职工购房未使用住房贷款的,购房人中的一人及其配偶、双方父母可以就已全额支付的房款一次性提取住房公积金。提取金额不超过购房合同或协议签订当月之前(含当月)的住房公积金金额,且合计不超过购房的价款。其中,购买定向安置经济适用住房的,不超过所购住房价款扣除房屋补偿款后的金额。 二是职工使用商业银行个人住房贷款购房的,借款人中的一人及其配偶、双方父母可以就支付的首付款一次性提取住房公积金。提取金额不超过购房合同或协议签订当月之前(含当月)的住房公积金金额,且合计不超过购房的首付款。其中,购买定向安置经济适用住房的,不超过首付款扣除房屋补偿款后的金额。偿还贷款本息期间,借款人及配偶可以按照我市相关规定提取住房公积金。 三是职工使用个人住房公积金(组合)贷款购房的,借款人及配偶双方的父母可以就支付的首付款一次性提取住房公积金。提取金额不超过购房合同或协议签订当月之前(含当月)的住房公积金金额,且合计不超过购房的首付款。其中,购买定向安置经济适用住房的,不超过首付款扣除房屋补偿款后的金额。偿还贷款本息期间,借款人及配偶可以按照我市相关规定提取住房公积金。
4月13日	上海市临港新片区管委会	《关于优化调整临港新片区人才住房政策操作口径的通知》	原《购房资格确认函》调整为《临港片区人才住房政策认定函》,有效期由原6个月调整为12个月。 此外,委员会根据临港新片区的产业发展导向及城市功能发展需求,形成并公示了2022年重点支持单位清单,2022年重点支持单位中工作人才,“须在片区工作满一年以上”可缩短为3个月或6个月。
4月13日	淮北	2022年淮北市房地产展示交易会新闻发布会	政策期间(4月30日-5月4日春季房展会期间),淮北市、外地居民或者企业在市城区购房的,享受财政奖励、金融机构信贷支持和开发企业补贴。 个人或家庭购买家庭首套新建商品住房的,给予600元/平方米奖励(最高不超过6万元)。购买家庭非首套新建商品住房的,给予400元/平方米奖励(最高不超过4万元)。个人、家庭或者企业购买新建非住宅商品房的,给予150元/平方米奖励(最高不超过3万元)。 金融机构信贷支持方面,优先满足房展会期间购房人的按揭贷款需求,资料齐全,符合贷款条件,一般5个工作日即可放款。降低借款人资金成本,房展会期间首付比例最低降至20%;执行利率优惠政策,首套房贷款年利率最低可降至5.1%,提前还款0违约金。 此外,在房地产开发企业自愿的基础上,为购买新建商品住房的个人或家庭,提供总房款减免3%-5%的优惠。参展的房地产开发企业、项目、优惠信息在市住房和城乡建设局网站发布。
4月13日	珠海市市场监督管理局	《珠海市房地产广告合规指引的通知》	房地产广告不得含有虚假或者引人误解的内容,不得欺骗、误导消费者。 不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺,不得宣传“学位房”“学区房”,将住房与学位挂钩。 不得混淆房屋土地使用性质或房屋用途,不得使用“商住两用”等宣传用语误导消费者将非居住用地误以为为居住用地;不得将实际用途为“办公”“商铺”等商业办公性质的房地产宣传为“住宅”“公寓”“酒店式公寓”等;不得使用“定居”“安家”等词语,或者起居室、卧室、厨房等装修效果图,使消费者误认为是住宅。
4月14日	南平市住房公积金管理中心	《南平市住房公积金管理中心关于购买新建商品住房职工提取住房公积金支付首付款有关问题的通知》、《关于调整住房公积金部分使用政策的通知》	按照规定,凡符合以下条件的,购房职工(含共有人)可先向公积金管理中心申请提取本人及其配偶账户内的住房公积金(含住房补贴),用于补充购房首付款:一是在南平市辖区内购买新建商品住房、限价房及其他配售型保障性住房;二是其所购房产的房地产开发企业已在公积金管理中心办妥楼盘报备手续,并已签署《承诺书》;三是符合南平市住房公积金中心规定的其它购房提取条件。 按照规定,购房职工夫妻双方提取总额不得超过《商品房买卖合同》约定的首付款。 取消购房办理住房公积金贷款的,夫妻双方个人账户应保留最近12个月归集额的规定。同时,购买新建南平市普通商品住房第二次使用住房公积金个人住房贷款首付比例由40%下调为30%。
4月14日	南京市房产	《关于商品房预售资金	房地产开发企业可凭银行出具的保函,等额替换新建商品房预售资



	局	监管试点使用银行保函的通知》	金监管账户中的监管资金。当出现索赔情形并发起索赔时，监管银行按照监管机构出具的书面索赔文书启动索赔，由保函出具银行将索赔资金存入监管账户或指定账户。 开发企业申请等额资金保函替换后，预售资金账户监管额度内的余额，须满足项目后续1年内建设资金需求；且保函替换资金不得超过项目预售资金监管额度的60%。
4月14日	宜昌	《关于进一步促进房地产市场良性循环和健康发展的通知》	住房公积金贷款在执行“认房认贷”标准时，只认定住房公积金贷款记录；职工可通过自主缴存方式，提高住房公积金贷款额度。申请住房公积金贷款的购房人在提交合格的贷款要件后，住房公积金管理部门和相关承办银行加快贷款资格、贷款额度审查和放款进度。引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放力度，首套房贷款首付款比例不低于20%、利率原则上在央行基础利率（LPR）的基础上上浮不超过60个基点；二套房贷款首付款比例不低于30%、利率原则上在央行基础利率（LPR）的基础上上浮不超过80个基点。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的，银行业金融机构执行首套房贷政策。 《通知》明确新建商品住房网签备案2年内上市交易不再受限制，促进商品住房一、二级市场良性循环。 在宜首次就业（含返乡创业）两年内的博士、硕士、本（专）科毕业生，在宜昌城区购买人才房，对符合条件的分别一次性发放10万元、6万元、5万元购房首付款补贴券。 而在入学所在地的县市区拥有基本满足居住需求、实际用于居住的非住宅房屋，且在本区域内无其他所有权住宅和承租保障性住房的，由教育行政主管部门统筹安排非住宅房屋所有权人子女就近入学。 另悉，《通知》要求探索第四代住房项目试点，以提供品质化、多元化、差异化、人本化住宅产品为导向，适时优化城市规划管理技术规定，在阳台、露台、飘窗、架空层、风雨连廊等方面加大政策支持，提高商品住宅品质。
4月14日	郑州市金融局	4月份金融机构座谈会	李黔森强调，各级金融机构要用好货币政策工具，在保持信贷总量稳定增长的同时，推动综合融资成本稳中有降。要加大对制造业、房地产业、基础设施、普惠金融、有机更新等重点领域的信贷支持。要加强工作统筹，市直有关部门要不断完善企业融资需求发布机制，建立企业（项目）融资需求库，及时更新并向金融机构发布。
4月14日	株洲市	《关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施（草案）》	陈恢清指出，要加强与上级住建部门对接，聚合上级政策加大支持力度，聚焦解决逾期交房问题、满足刚性需求、有序供应土地、激活二手房市场、增加保障性住房供给、发展住房租赁市场、停车位去库存、规范市场秩序、吸纳周边人群来株购房、正确引导舆论等重点，抓紧修改完善《措施》，提升措施的规范性、针对性、有效性。 陈恢清强调，要坚定信心，准确把握国家宏观政策走向，充分发挥株洲比较优势，推动房地产市场平稳健康发展。要坚持原则，毫不动摇坚持“房住不炒”，加快完善住房保障体系，更好满足购房者合理住房需求，同时逐步减轻土地依赖，努力实现可持续发展。要遵循供需平衡规律、顺价销售规律，依靠市场主体，服务市场主体，稳住房地产基本盘。要精准施策，注重当前和长远相结合，充分发挥宏观调控作用，有力支持市场主体、购房主体，有效维护房地产市场秩序，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。要狠抓落实，各级各相关部门要各司其职、协同配合，着力保交房、保刚需、保链条、保政策兑现，切实维护购房者合法权益，促进房地产业良性循环和健康发展。
4月15日	湖州市住房公积金管理中心	/	针对首次使用公积金贷款购买首套自住住房，贷款额度计算倍数由现行的10倍调整为15倍；购买新建绿色建筑贷款额度可上浮；引进人才和新就业大学生贷款额度可上浮30%，上浮后双职工缴存家庭最高可贷70万元，单职工缴存家庭最高可贷55万元。 此外，政策还规定，要优先保障首套房贷款发放以及支持异地缴存职工购房贷款。
4月15日	盐城市住房公积金管理中心	《关于调整我市住房公积金贷款政策的通知》	1. 调整公积金贷款最高限额 家庭成员均符合贷款条件的，贷款最高限额由40万元调整至60万元；仅一人符合贷款条件的，贷款最高限额由20万元调整至30万元。



			<p>2. 恢复第二次购房住房公积金贷款支持政策 首次公积金贷款（含异地贷款）结清的缴存职工，新政策实施后，新购买、建造、翻建、大修自住普通住房的，可以再次申请公积金贷款，贷款利率按照同期住房公积金个人住房贷款基准利率的 1.1 倍执行。第三次及以上申请公积金贷款的，不予受理。</p> <p>3. 调整公积金贷款保底贷款额度 家庭成员均符合贷款条件的，保底贷款额度由 15 万元调整至 20 万元；仅一人符合贷款条件的，保底贷款额度由 8 万元调整至 10 万元。</p>
4 月 15 日	泰州	/	<p>双职工住房公积金贷款最高额度由 40 万元上调至 50 万元，单职工住房公积金贷款最高额度由 25 万元上调至 30 万元。</p>
4 月 15 日	郑州市	郑州市青年创新创业行动新闻发布会	<p>在青年人才生活补贴方面，郑州对毕业 3 年内（海外留学优秀人才毕业 6 年内）来郑州工作的全日制博士研究生、35 周岁以下的硕士研究生、本科毕业生和技工院校预备技师（技师），分别按每人 5.4 万元、3.6 万元、1.8 万元的标准发放生活补贴。此外，对在郑州市博士后设站单位从事博士后研究的和郑州市企业引进或出站留企工作的博士后，发放生活补贴、安家补助（在站期间每人每年给予 10 万~15 万元生活补贴，资助期 2 年）。对郑州市企业引进或出站留企工作的博士后，给予 20 万~30 万元安家补助。</p>
4 月 15 日	荆门住房公积金中心	/	<p>在取消购（建）房提取限制方面，荆门住房公积金此前的规定是对于已办理过两次购（建）房提取的职工，不再受理其新购（建）房提取；首次购（建）房提取金额不超过个人账户余额的 90%；二次购（建）房提取金额不超过个人账户余额的 50%。在此次的《通知》中对上述提取限制的政策废止，新的政策为：职工新购（建）房的均可申请提取住房公积金；提取后个人账户余额最低只须留存 100 元。</p> <p>《通知》还废止了职工新购（建）自住住房“提取住房公积金”“住房公积金贷款”二选一的政策，允许职工在提取住房公积金后仍可申请办理住房公积金个人贷款。</p> <p>在取消异地职工贷款办理限制方面，荆门住房公积金中心表示，现在荆门市正式施行异地缴存互认贷款政策，异地缴存职工在荆门市购房的，可向荆门住房公积金中心申请住房公积金个人贷款，享受与荆门市缴存职工同等贷款额度和年限政策。</p> <p>此次还提高了住房提取公积金的额度，将荆门市租房提取住房公积金上限从 12000 元/年提高到 18000 元/年。</p> <p>荆门住房公积金中心称，目前在全市全面推行“商转公”直转业务条件已经具备，凡在荆门市工、建、农、中、交、邮等银行办理了商业银行按揭贷款的职工，如符合住房公积金个人贷款条件，均可申请将商业银行按揭贷款直接转为住房公积金贷款。</p>
4 月 15 日	东莞市住建局	《东莞市三限房运营管理实施细则（征求意见稿）》	<p>意见稿规定了三限房的审核配售（包括申购对象、分配方式、申购流程）、产权登记、供后管理（产权转让、完全获得产权）、物业管理、监督管理相关标准。</p> <p>购买人按总价的 50% 出资购买 50% 产权，另 50% 产权由代持机构持有，代持机构为（东莞实业投资控股集团有限公司或其下属全资公司作为代持机构）。</p> <p>适用于长安、虎门、塘厦、凤岗、大朗等三限房试点项目以及经市政府批准按照《东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案》建设的其他三限房项目。</p>
4 月 15 日	达州	/	<p>达州市日前召开专题会议研究房地产政策措施，并安排部署下一阶段重点工作。</p> <p>在前期调研和征求意见的基础上，达州市拟出台促进房地产业稳市场、防风险、治乱象的政策措施。</p> <p>市委副书记、市长严卫东指出，各地各相关部门要坚定信心，充分发挥达州比较优势，推动房地产市场平稳健康发展。要毫不动摇坚持“房住不炒”方针，更好满足购房者合理住房需求。</p> <p>在未来，他强调要加快出台稳市场、防风险、治乱象的政策措施，努力实现可持续发展。要创新研究新的房地产金融产品，更好保障刚性住房需求。要与土地市场联动，有效维护房地产市场秩序。</p>
4 月 16 日	安庆市	房地产企业家座谈会	<p>4 月 14 日，安庆市召开房地产企业家座谈会。会上，安庆市市委书记张祥安指出，房地产业是国民经济的支柱性产业，直接关乎经济发展、关乎城市形象、关乎民生福祉。</p>

			<p>当前,受疫情等因素影响,安庆房地产业存在一些困难和问题,但都是可控可解的。各地各有关部门要把推动房地产业稳健发展摆上重要位置,认真对待、积极面对存在的问题,及时研究有效措施,切实加以解决。</p> <p>对于政府来说,要坚持“三稳”政策不动摇,综合施策,提振市场信心;要坚持“双招双引”不动摇,以源源不断的人流、物流、资金流的聚集和增长,为房地产业发展提供支撑动力;要坚持优化营商环境不动摇,顶格倾听、顶格协调、顶格推进,强化服务意识、提高服务效率,构建亲清新型政商关系;要坚持防范风险不动摇,以保交楼、保民生、保稳定为目标,压实企业主体责任,落实属地政府管理责任,维护好社会稳定和购房群众合法权益。</p> <p>对于房地产企业来说,要观大势、看长远,坚定发展信心,坚持产品为王,苦练内功,努力提供“质优价好”的房地产产品,满足群众多样化购房需求;同时要坚守社会责任,做好安全生产、环境保护、文明施工和农民工工资支付等工作,维护行业良好形象。</p>
4月16日	昆明	《关于促进房地产市场稳地价稳房价稳预期工作的意见》	<p>一是加快商业商务用房去化,合理使用商业商务用地。通过商业商务用房去化情况确定商业商务用地供应节奏;优化商住配比,将“按项目配比商业商务”调整为“按片区配比商业商务”。引导二环路以外的城市区域将未供应且相对集中的商业商务用地变更用于发展互联网开发、电子装配等新型产业;在满足片区教育配套等公共服务设施的前提下,鼓励将商务办公用房改造为保障性租赁住房。允许将已供应尚未开工建设或在建的商业商务用地用于公共服务设施。鼓励将闲置的商业办公用房用于打造“双创中心”、发展楼宇经济及非学科类培训等多种业态。</p> <p>二是纾解疫情期间房地产开发企业困难。允许2021年6月1日至2022年12月31日期间缴纳土地出让价款的房地产项目延期(60日)缴纳土地款;允许房地产开发企业缓缴城市基础设施配套费;对规划方案经市规委会审议通过、属地政府(管委会)已完成拆迁总建筑面积50%以上且承诺2022年12月31日前完成拆迁的城市更新改造项目,可按市规委会审议通过的规划方案相关指标执行。</p> <p>三是鼓励多种方式回迁安置。通过加大货币化安置力度,在居民、社区自愿的基础上利用已建成的商业商务用房进行等价值安置并适当给予面积奖补等灵活的安置方式,切实满足多元化安置需求,在加大回迁安置效率的同时,促进商业商务用房去化。</p> <p>四是优化营商环境服务。进一步简化规划审批程序,房地产开发企业可免申请取得《建设用地规划许可证》;缓解房地产开发企业资金压力,允许用见索即付银行保函替代代建学校、道路等公共设施的保证金或零星用地整合履约保证金,在土地出让条件中未明确教育配套情况的,不得另行收取教育配套费。</p> <p>五是优化住房金融服务。通过适度调高住房公积金贷款额度、降低购买二套住房首付款比例,加大对首套房、改善性住房等合理购房需求的支持力度。</p> <p>六是有效防范化解房地产市场风险。建立健全商品房预售资金保全、执行的“府院联动”机制,进一步健全完善预售资金监管制度,严肃查处未按商品房预售资金监管政策规定的房地产开发企业和银行机构。</p> <p>七是持续整治规范房地产市场秩序。加强对房地产开发企业、商品房销售代理机构、房地产经纪机构、住房租赁企业的监管。</p> <p>八是做好房地产市场舆情引导。做好房地产市场政策宣传解读,正确引导舆论和市场预期,依法查处散布谣言、恶意宣传炒作等严重扰乱房地产市场秩序的行为。</p>
4月18日	宁夏	宁夏新时代人才强区战略暨“才聚宁夏1134行动”新闻发布会	<p>宁夏将加大优秀人才奖励力度,将自治区政府特贴标准由1.8万元提高至5万元,“塞上英才”奖金一次性发放,并免征个人所得税;“自治区技术能手”奖金由3000元提高到1万元;对产生“两院”院士的单位一次性给予300万元奖励,其中20%用于奖励院士本人。</p>
4月18日	张家口	/	<p>自4月18日起,张家口市市区部分商业银行开始降低购房首付款比例,其中首套房最低首付款比例降为20%,二套房最低首付款比例降为30%。</p>
4月18日	无锡市人才办	《关于加大力度助企惠才的若干举措》	<p>政策指出,经市委人才办分类认定的人才,在认定的有效期内,即可在无锡市区范围购买首套商品住房,生育二孩及以上家庭可放宽</p>

			<p>至二套房，并可按照相关规定和标准申请购房补贴。</p> <p>此外，此次无锡推出的助企惠才举措，将大力支持防疫工作，人才企业开展的防疫项目，同等条件下优先入选“太湖人才计划”，优先推荐参评省“双创计划”等重大人才计划，并实施防疫人员专项招聘工程。</p> <p>另悉，为解决疫情期间人才企业可能出现的资金问题，无锡通过“提前兑现支持资金”“优化‘人才贷’产品”“降低企业用才成本”“加大人才贡献奖励”等4项措施，降低人才企业运营成本。2022年对于为地方经济作出重大贡献的高层次人才，无锡市区两级将提供最高200万元的奖励。</p> <p>值得注意的是，政策还鼓励各地区开展云端招聘、直播带货等吸引大学生来锡就业，为人才企业提供“智力”保障。对受邀来锡就业应聘、参加科研实践活动的外地高校大学生，无锡给予一次性交通补贴、用餐补贴、住宿补贴或提供青年驿站免费住宿。</p>
4月18日	湖南省住建厅	/	湖南省住建厅向湖南省卫健委提出会办意见称，全国范围内并无省级层面出台针对二、三孩的住房补贴措施，下一步，将配合财政部门进行政策研究，既保障合理住房需求，又防止炒房。
4月19日	常熟市新市民事务中心	《常熟市人才购房补贴实施细则》	<p>此次资助对象为在常熟依法缴纳社会保险或个人所得税，遵纪守法，无相关不良记录，在常熟境内购买首套用于自住商品住宅房，且满足以下条件之一的人才：全日制本科及以上学历；中级及以上职称的专业技术人才；技师及以上的高技能人才。</p> <p>资助标准是以定率标准进行补贴，新建商品房按购房发票价（不含增值税）的1%给予补贴；存量房按购房网签备案价的1%给予补贴。</p>
4月20日	银川	/	<p>即日起对银川市住房公积金政策进行调整，通过调整鼓励职工对公积金的使用降低职工购房负担。</p> <p>政策调整后，缴存职工购买自住住房时，借款申请人（含共同申请人）在全国范围内无住房公积金个人住房贷款记录的，申请住房公积金个人住房贷款按首套房贷款政策执行。</p> <p>对于借款申请人（含共同申请人）在全国范围内住房公积金管理中心有一次住房公积金个人住房贷款记录且已结清的，申请住房公积金个人住房贷款按二套房贷款政策执行。</p> <p>新政明确，借款申请人（含共同申请人）已使用过两次住房公积金个人住房贷款的不予受理。</p> <p>同时，新政明确，已使用过住房公积金个人住房贷款并已结清的，为改善居住条件再次申请住房公积金在银川地区购买新建自住住房贷款的，最低首付款比例调整为30%。</p> <p>购买存量商品住房（二手房）的，最低首付款比例调整为40%，贷款利率按同期住房公积金个人住房贷款基准利率的1.1倍执行。</p> <p>主借款申请人在银川中心正常缴存住房公积金、配偶方在宁夏区外正常缴存住房公积金的，贷款最高额度调整为70万元。</p> <p>异地缴存职工借款申请人及配偶方均正常缴存住房公积金的，最高贷款额度调整为70万元。其他异地贷款申请条件按照原有政策执行。</p>
4月20日	龙岩市住房公积金管委会	《关于进一步调整住房公积金使用政策的通知》	<p>《通知》显示，在龙岩中心城区购房，单职工住房公积金贷款最高额度由40万元调整为45万元，双职工住房公积金贷款最高额度由50万元调整为55万元；在永定区、漳平市、上杭县、连城、长汀县、武平县购房，单职工住房公积金贷款最高额度由35万元调整为40万元，双职工住房公积金贷款最高额度由45万元调整为50万元。</p> <p>同时，降低首付比例。职工家庭首次申请住房公积金贷款购房，首付款比例降低至不低于20%；第二次申请住房公积金贷款购房，首付款比例降低至不低于40%。</p> <p>《通知》强调，不得向第三次（及以上）使用住房公积金购房的职工家庭发放住房公积金贷款；不得向购买第三套（及以上）住房的职工家庭发放住房公积金贷款。</p> <p>此次，龙岩的公积金新政也允许购买新建商品住房职工提取住房公积金支付首付款。即购买新建商品住房职工（含共有产权人）及配偶可申请提取公积金账户内的住房公积金（含住房补贴），用于支付购房首付款。</p> <p>《通知》还提到，取消第二次住房公积金贷款申请间隔期。职工家</p>



			庭首次住房公积金贷款（含公转商贷款）结清后，即可申请第二次住房公积金贷款。 在贷款期限方面，此次也做了延长。贷款最长期限由不超过 25 年延长至不超过 30 年，贷款期限控制在借款申请人法定退休年龄顺延 5 年内。
4 月 20 日	杭州	/	杭州富阳区或将在 5 月 1 日起实施「差异化购房」政策，具体在于增设四个不同层次的 F 类人才，人才与富阳企业签订劳动合同并缴纳社保一个月以上就可在富阳区范围内买房，而此前购房政策则要满足 2 年连续社保（杭州户口）/4 年连续社保（非杭州户口）。 其中，F 类人才包括：F1、博士研究生；F2、硕士研究生、副高级职称人才、高级技师，富春特支人才；F3、国内外重点高校本科生、中级职称人才、技师；F4、符合富阳产业发展导向的全日制大专毕业生。
4 月 20 日	常德市政府	《常德市促进建筑业高质量发展的若干政策措施》（以下简称《建筑业措施》）和《常德市进一步促进市中心城区房地产市场平稳健康发展的若干政策措施（试行）》	关于房地产业稳增长方面，《房地产措施》提出，常德市要实施购房契税财政补贴政策，加大大专以上学历及各类技术人员购房补贴力度。对在市中心城区购买新建商品房（不包括车位、车库和杂物间等）的购房人，按其实际缴纳的契税予以 50% 的财政补贴。在市中心城区购买首套新建商品住房时，全日制博士研究生、正高级职称人员以及高级技师补贴标准为 200 元/平方米，全日制硕士研究生、副高级职称人员及技师补贴标准为 150 元/平方米，全日制本科生、中级职称人员及高级工补贴标准为 120 元/平方米，全日制专科生及中级工补贴标准为 100 元/平方米。 另外，常德还调整了土地出让费用和行政事业性收费标准、项目资本金和预售资金监管模式。土地竞买预付款比例由出让起始价的 30% 下浮至 10%，并延缓城市基础设施配套费缴纳时间节点，由核发《建设工程规划许可证》前缴清延缓至核发《商品房预售许可证》前缴清。房地产开发项目资本金可先以银行保函形式替代，商品房销售后再从商品房预售监管资金中划拨。适当放宽预售资金解控比例，在开发企业信用等级良好、开发项目销售资金全额归集、申请资金保证用于项目建设的前提下，开发企业申请使用商品房预售资金额度可在原规定基础上提高 5 个百分点。 同时，还将加快办理相关审批手续。住建部门评定信用等级为 A 级或能提供银行保函的房地产开发企业，在签订土地出让合同并缴纳不低于 50% 的土地出让价款后，可申请办理规划设计方案审查、建设工程规划许可证等行政审批手续，但应在签订土地出让合同后一年内缴清土地出让价款和相关费用，补齐相关手续。 在公积金方面，《房地产措施》提出要提高住房公积金贷款额度，降低公寓居民用户使用成本，积极开展“商改居”，支持商务办公、住宅建筑产品创新创优，鼓励开发第四代商品住宅，加快办理相关审批手续，稳妥处理既有开发行为遗留问题，推进处理停车位数量不足遗留问题等。 此外，鼓励开发第四代商品住宅，鼓励房地产开发企业不断提升商品房品质，有效改善居住环境，对符合第四代住宅建筑标准的房地产项目，可按一级企业资质标准办理预售许可。继续实施商品房价格备案制度，严格执行明码标价规定，引导开发企业合理定价，防止房价出现较大波动，维护房地产市场稳定。
4 月 21 日	长沙市住建局	《关于落实〈关于推进非住宅商品房去库存的若干意见〉的通知》	《通知》明确，适当降低非住宅商品房交易成本，对购买非住宅商品房的业主给予补贴。其中购买一手房的按契税计税依据的 1% 给予补贴；新购买非住宅商品房且持有 1 年（含）以上对外转让的，对购买方按契税计税依据的 4% 给予补贴。
4 月 21 日	绍兴市住建局	/	绍兴市上虞区住建局相关人士确实了政策的真实性。其表示，“文件是没有，绍兴是以会议形式部署的。绍兴三区以及其他相关的县、县级市参照市里统一要求执行。限购和限售政策略有调整。” 所谓的“热点区域”是指各区划定中心区范围，中心区范围限购政策保持不变，中心区以外调整限购政策。 包括调整绍兴市区（越城区、柯桥区、上虞区）限购范围，除三区“热点区域”外，购房套数不再限制；新建商品限售调整为网签备案后 3 年，此前限购年限是以取得不动产权证开始计算；此外，绍兴辖区内的首付比例也将调整，首套住房最低首付比例从 30% 降到不低于 20%；二套住房最低首付从 40% 降到不低于 30%。

4月21日	天津房地产业协会	加快房地产开发项目销售工作座谈会	会上,研究了加快房地产开发项目销售行业津十条政策,修改后将对外公布;协调建立了相邻项目良性竞争机制;部署了制定规范商品房渠道销售等规章;协商建立了商品房渠道销售联盟等工作
4月22日	苏州市住房公积金管理中心	/	自4月21日起,个人贷款额度上限由45万元提高到60万元,家庭由70万元提高到90万元。
4月24日	郑州市住建局	《关于做好商品房预售有关工作的通知》	对商品房预售标准进行了提高。 通知明确,取消因新冠肺炎疫情期间允许房地产企业“正负零”办理预售的相关政策。调整工程形象进度为出地面以上2、3、5层,即六层以下(含六层)的商品房项目,完成基础并施工至出地面二层以上结构封顶工程;七至十二层(含十二层)小高层建筑完成施工至出地面三层以上结构封顶工程;十三层以上高层建筑完成施工至出地面五层以上结构封顶工程。 鼓励有条件有实力的开发企业现房销售。依据上级要求,结合郑州市实际,将适时稳步提高商品房预售条件。土地(或在建工程项目)在抵押状态下办理预售许可的,开发企业提供由抵押权人出具的知晓土地(或在建工程项目)有抵押的告知函或证明,及其他必要材料。
4月24日	烟台市住房公积金管理中心	《关于对我市硕士研究生高层次人才实施住房公积金贷款优惠政策的通知》	按照《通知》,符合申请条件的硕士研究生高层次人才家庭,住房公积金贷款最高额度为80万元,贷款额度不与个人住房公积金缴存账户余额挂钩。 具体来说,适用对象为具有硕士研究生学位的烟台市高层次人才。贷款申请条件需满足:在烟台市购买家庭首套自住住房;在烟台市连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上;符合烟台市住房公积金贷款的首付款、还贷能力、信用情况等条件。 对于首套住房的认定标准,《通知》要求,硕士研究生高层次人才家庭(包括本人、配偶及未成年子女)名下无住房贷款(包括商业性住房贷款和住房公积金贷款)记录以及在烟台市行政区域内无自住住房。
4月24日	央行上海总部	/	明确要求金融机构对于困难行业提供差异化金融服务,加大力度支持复工复产,更多发放信用贷款。要积极帮扶遇困小微企业和个体工商户,给予延期还本付息、无缝续贷等支持,灵活调整审批流程、提高线上金融服务效率。同时,落实好受疫情影响相关逾期贷款可以不作逾期记录报送的有关规定,做好征信保护。针对受疫情影响个人房贷还款能力等问题,指导商业银行积极回应市场关切,多数银行在上海地区推出延期还款、调整还款计划等措施,为客户提供1-3个月的还款宽限期,以缓解客户还款压力。对受疫情影响的金融机构,第一时间落实总行适当提高存款准备金考核容忍度的要求,解除金融机构后顾之忧。 在房地产金融领域,央行上海总部与上海市住建部门等加强协调,建立保障性住房项目库,定期推送金融机构,加大对保障性住房支持力度。持续督促金融机构准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度,确保房地产信贷平稳有序投放。因城施策实施好差别化住房信贷政策,促进房地产业健康发展和良性循环。
4月24日	南通	《通州区稳定就业企业职工购房补贴实施细则的通知》	《通知》明确此次补贴对象为在区内注册企业稳定就业且连续缴纳社保满12个月、在区内购买新建首套普通商品房的企业职工(符合享受人才引进购房补贴政策的除外)。 补贴的标准主要分为三档。按照企业职工所购首套新建普通商品住宅的房款总额(以开发企业出具的税务发票为准计算,不含储藏室、车位、车库、阁楼的价款)和房屋面积计算,90m <sup>2</sup> (含)以下给予房款总额1%的购房补贴;90m <sup>2</sup> —144m <sup>2</sup> (含)给予房款总额1.5%的购房补贴。对符合条件的双职工家庭(直系亲属购房人)购买144m <sup>2</sup> (含)以下首套新建普通商品住宅,给予房款总额2%的购房补贴。按照《通知》,此番补贴范围是2022年3月21日至2023年3月20日期间内,在区内购买首套新建普通商品住宅。 其中,购房时间范围认定以商品房买卖合同网签备案时间为准。家庭首套购房认定为购房人、配偶及未成年子女购房时无商品住宅不动产登记记录、无商品住宅网签合同备案记录。 对新建普通商品住宅认定为普通商品住宅产权登记面积不超过144m <sup>2</sup> (含),不包括二手房。
4月24日	廊坊市政府	《关于公布市政府规范	对3件市政府规范性文件予以废止,自通知发布之日起停止执行。在废

		性文件清理结果的通知》	止的文件中，包括《廊坊市人民政府办公室关于进一步促进全市房地产市场平稳健康发展的实施意见》，意味着廊坊正式取消限购。
4月25日	兰州市住房公积金管理中心	/	此次调整取消《兰州住房公积金管理中心住房公积金个人住房贷款操作规程（2019年7月修订）》（兰住金〔2019〕34号）第五条“申请贷款的基本条件”中“上次住房公积金个人住房贷款已结清未满一年，不得申请住房公积金贷款”的规定。 同时，对兰州住房公积金管理中心《兰州住房公积金管理中心关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》（兰住金〔2020〕11号）中“合计有一次公积金贷款记录和有有一套非该笔贷款所购房产登记的，再次申请贷款的，不予受理”调整为“合计有一次公积金贷款记录且本市住建部门的房产查询证明未记录该笔贷款所购房产的和有一套非该笔贷款所购房产登记的，再次申请贷款的，按二套房受理。”
4月25日	无锡市卫生健康委员会、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市住房公积金管理中心	《关于积极推动改善生育二孩及以上家庭居住条件的通知》	对首次使用公积金贷款购买首套自住住房的二孩及以上本市户籍职工家庭，贷款额度可不与借款申请人公积金缴存年限及缴存余额挂钩；最高贷款额度在规定的可贷额度基础上，借款申请人一人申请的增加10万，借款申请人及配偶共同申请的增加20万元。生育二孩及以上本市户籍居民家庭，可以在限购区域新增购买一套商品住房。
4月26日	沈阳市房产局、国家税务总局沈阳市税务局	《关于调整个人住房转让增值税免征年限的通知》	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。
4月26日	佛山市住房和城乡建设局	《佛山市住房和城乡建设局关于优化存量商品住房政策的通知》	针对契税缴纳时间或不动产登记时间满5年的商品住房： 1、居民家庭在线上办理购房资格校验时，该商品住房不计入居民家庭拥有住房套数； 2、该类满5的商品住房在进行买卖合同网签、赠与、司法拍卖等转让手续时，无需进行购房资格核验； 3、该政策即发文之日起实施，也就是4月26日起立即生效！
4月27日	江门	/	自4月28日起，将向在江门市购买新建商品住房并办理合同网签手续的前若干名购房人，发放总价值3700万元的消费券。本次活动为期两个月。
4月27日	南京	/	非本市户籍开购房证明，只需1年内在南京累计缴纳6个月社保证明，不可以补缴，且购房证明全市通用，只需去附近的不动产登记中心办理即可。
4月28日	中山人社局	《关于进一步优化我市人才安居保障措施的通知》	凡持有大专以上学历（含大专）学历证书、专业技术资格、职业资格或职业技能等级证书的非中山户籍人才，允许在本市范围内购买1套新建商品住房，房屋自网签之日起2年内不得上市交易。

资料来源：政府网站