

疫情特别周报

疫中探市 · 住宅市场

2022 年 4 月
克而瑞研究中心

【本周观点】地方调控加速松绑，供应成交双双回落

政策：政治局会议定调“两支持一优化”，南京、东莞等 23 城调控松绑

楼市成交：一二线成交小幅回落，疫情城市认购率整体偏低、倒挂盘依然万人摇

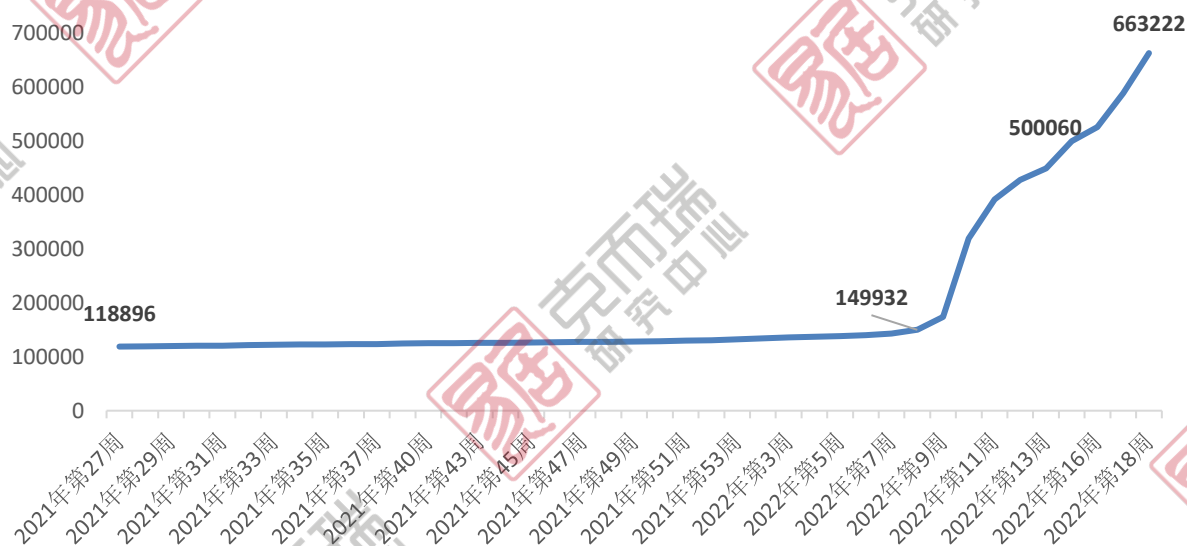
新增供应：总量继续走低，广州五一前集中取证供应放量

【疫情动态】

截止至 2022 年 5 月 1 日，全国报告累计新型冠状病毒肺炎确诊病例 663222 例，较上周增加 74191 例。其中，上海新增 12816 例，北京、长春等新增病例数均破百。

4 月以来，全国至少 38 个城市发布“静态管理”疫情防控通告。其中西宁、唐山、芜湖、西安等已解除区域静态管理，上海、上饶、哈尔滨等仍处在局部或全域静态管控中。本周，包头、辽源等城市开始实行区域静态管控。

图：全国新型冠状病毒肺炎累计确诊病例情况(截至 2022 年 5 月 2 日 12 时)



数据来源：百度疫情实时大数据报告

表：4 月全国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 5 月 2 日 12 时)

| 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 | 上海 | 上海 | 全域 | 4 月 1 日 | 13 | 12816 | 199350 |
| 2 | 江苏 | 徐州 | 主城区 | 4 月 2 日 | 2 | 13 | 304 |
| 3 | 江苏 | 苏州 | 昆山、园区 | 4 月 12 日 | 2 | 2 | 118 |
| 4 | 河南 | 漯河 | 全域 | 4 月 12 日 | 0 | 0 | 8 |
| 5 | 黑龙江 | 牡丹江 | 主城区 | 4 月 13 日 | 1 | 3 | 28 |
| 6 | 山西 | 太原 | 主城区 | 4 月 13 日 | 0 | 3 | 27 |
| 7 | 浙江 | 金华 | 全域 | 4 月 15 日 | 0 | 36 | 85 |
| 8 | 湖南 | 邵阳 | 主城区 | 4 月 19 日 | 5 | 9 | 36 |
| 9 | 河北 | 邯郸 | 广平县 | 4 月 19 日 | 1 | 0 | 17 |
| 10 | 黑龙江 | 哈尔滨 | 主城区 | 4 月 20 日 | 26 | 70 | 287 |

| | | | | | | | |
|----|-----|------|------|-------|----|-----|------|
| 11 | 河南 | 郑州 | 航空港区 | 4月21日 | 0 | 5 | 25 |
| 12 | 江西 | 上饶 | 全域 | 4月22日 | 0 | 160 | 630 |
| 13 | 安徽 | 亳州 | 利辛县 | 4月22日 | 0 | 0 | 50 |
| 14 | 山东 | 烟台 | 招远市 | 4月22日 | 4 | 1 | 125 |
| 15 | 河南 | 信阳 | 固始县 | 4月23日 | 2 | 2 | 18 |
| 16 | 内蒙古 | 呼伦贝尔 | 满洲里市 | 4月24日 | 4 | 30 | 45 |
| 17 | 辽宁 | 丹东 | 全域 | 4月24日 | 5 | 29 | 511 |
| 18 | 内蒙古 | 包头 | 全域 | 4月26日 | 0 | 3 | 3 |
| 19 | 吉林 | 辽源 | 全域 | 4月28日 | 0 | 0 | 0 |
| 20 | 北京 | 北京 | - | 无 | 35 | 300 | 639 |
| 21 | 吉林 | 白城 | 全域 | 已解除 | 1 | 13 | 33 |
| 22 | 河南 | 三门峡 | 主城区 | 已解除 | 0 | 0 | 1 |
| 23 | 河北 | 邢台 | 主城区 | 已解除 | 1 | 0 | 16 |
| 24 | 安徽 | 阜阳 | 颍上县 | 已解除 | 0 | 0 | 3 |
| 25 | 吉林 | 长春 | 主城区 | 已解除 | 0 | 201 | 1613 |
| 26 | 河南 | 安阳 | 主城区 | 已解除 | 0 | 11 | 49 |
| 27 | 浙江 | 杭州 | 拱墅区 | 已解除 | 0 | 59 | 296 |
| 28 | 陕西 | 西安 | 西咸新区 | 已解除 | 0 | 0 | 1 |
| 29 | 江西 | 南昌 | 全域 | 已解除 | 0 | 7 | 94 |
| 30 | 河北 | 唐山 | 全域 | 已解除 | 1 | 3 | 46 |
| 31 | 山东 | 临沂 | 沂水县 | 已解除 | 0 | 0 | 11 |
| 32 | 青海 | 西宁 | 主城区 | 已解除 | 0 | 2 | 32 |
| 33 | 辽宁 | 阜新 | 彰武县 | 已解除 | 0 | 0 | 2 |
| 34 | 江西 | 抚州 | 南城县 | 已解除 | 0 | 0 | 5 |
| 35 | 江苏 | 宿迁 | 主城区 | 已解除 | 0 | 1 | 17 |
| 36 | 安徽 | 六安 | 全域 | 已解除 | 0 | 0 | 0 |
| 37 | 安徽 | 芜湖 | 主城区 | 已解除 | 0 | 0 | 5 |
| 38 | 安徽 | 滁州 | 主城区 | 已解除 | 0 | 0 | 0 |

数据来源：百度疫情实时大数据报告

【政策动态】政治局会议定调“两支持一优化”，南京、东莞等23城调控松绑

第 18 周，中央及地方出台一系列稳增长、调控松绑、支持复工复产政策。

中央层面，4 月 29 日，中共中央政治局召开会议，会议要求，要加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济，努力实现全年经济社会发展预期目标，保持经济运行在合理区间。会议强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。

23 个城市房地产政策分类放松，需求端主要涉及松绑限购、松绑限贷、放宽公积金贷款、降低交易成本、出台购房补贴。第一，惠州、佛山、东莞、南京、无锡等 5 城局部松绑限购，佛山商品住房满 5 年不再计入限购，惠州惠阳、大亚湾经开区取消限购，东莞、南京降低购房社保缴纳时限要求，无锡二孩以上家庭可再购一套房；第二，贵阳、上饶下调商贷首付比例，首套房最低首付比例降至 20%；第三，洛阳、株洲取消认房又认贷，对贷款已结清并购买二套房的，执行首套房贷款政策；第四，兰州、株洲、铜陵等 13 城放松公积金贷款，扬州、芜湖、铜陵等上调公积金最高可贷额度，兰州、达州、乐山、泸州等调整二套房贷款认定规则，株洲、惠州等放开商转公贷款办理，株洲放宽公积金异地贷款；第五，沈阳、南阳降低住房交易成本，沈阳住房转让个人增值税免征年限由 5 年降至 2 年；第六，江门、黄石、上饶等 6 城发布购房补贴，新市民、人才等群体购房可享受不同额度的补贴，长沙博士人才购房补贴额度由 6 万提高到 10 万。

供给端助企纾困，主要涉及放松土拍、放宽预售取证条件、适度松绑预售资金监管。第一，贵阳、达州等放松土拍规则，贵阳土拍竞买保证金缴纳比例降为 20%；第二，达州放宽预售取证条件，完成基础和主体首层结构工程即可申请预售许可证；第三，上饶、达州适度松绑预售资金监管，上饶诚信企业预售资金重点监管比例下调为 6%。

复工复产方面，第一，扩容复工企业“白名单”，发放线上复工证明，比如上海随着上海市第一批、第二批复工复产企业白名单的发布，半导体、医药、汽车制造等产业链上的企业相继投入复工复产的行列。上海“复工证”集成了身份证明、工作证明、白名单企业证明、48 小时核酸检测报告等信息，截至 5 月 2 日，累计发放“复工证”5851 张，发放“通行证”87766 张。第二，简化行政审批流程，容缺办理部分企业急需审批事项，比如六安并联审批“容缺办”，对涉及疫情防控的重大项目和企业急需办理的审批事项，开辟“绿色通道”，特事特办、快办快审，助力项目落地开工、企业复工复产；第三，加大招工引才力度，比如盐城举行常态化、高频次线上“云”招聘，累计为 4334 家次企业达成参保登记用工 1.95 万人，提前将人才资助资金一次性拨付到位。

- 国务院：完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给，强化用地用房保障；
- 央行：将加大稳健货币政策对实体经济的支持力度；
- 政治局会议：支持各地完善房地产政策、优化预售资金监管 促房地产市场平稳健康发展；

- 无锡：生育二孩及以上户籍家庭可在限购区再购一套房，公积金最高可贷 100 万元；
- 兰州：取消住房公积金再次申贷时间限制，调整二套房认定规则；
- 株洲：缴存公积金 6 个月及以上职工，可申请办理商转公贷款；
- 佛山：商品住房满 5 年不再限购；
- 沈阳：个人住房转让增值税免征年限由 5 年调整为 2 年；
- 铜陵：公积金贷款最高可贷额度上调为 50 万元；
- 南京：非户籍居民家庭 1 年内累计缴纳 6 个月社保可申请购房；
- 江门：将向购房者发放总价值 3700 万元消费券；
- 浙江：实施十四项金融举措，加大对首套刚需自住住房支持；
- 扬州：调整住房公积金贷款限额，双缴存职工最高额度 60 万元；
- 芜湖：公积金贷款最高额度调至 55 万元，5 月 1 日起执行；
- 郑州：个别银行针对毕业五年内大学生推 4.5% 房贷利率；
- 淮安：购买首套自住房且首次使用公积金 最高贷款额度 66 万元；
- 泸州：公积金贷款住房套数认定标准为“认贷不认房”；
- 长沙：推人才政策“升级版 45 条”，提高部分人才购房补贴；
- 广东：做好房企风险处置项目并购金融服务 各地督促涉险房企自救；
- 天津：自 2022 年 10 月 1 日起停止限价商品房销售；
- 贵阳：鼓励、引导金融机构实行首套房贷款首付 20% 政策；
- 南阳：新市民购房补 1 万元，公积金最高可贷 80 万元；
- 洛阳：首套房贷款最低首付比例 20%，公积金最高贷 65 万元；
- 东莞：限购新规，落户即可购房，降低本科以上学历人群社保要求；
- 央行上海总部：金融机构要支持房企、建筑施工企业合理融资需求；
- 株洲：首次购房给予 1 万元购房补贴，契税补贴 50%；
- 惠州：惠阳区和大亚湾经济技术开发区取消限购；
- 黄石：买黄石城区新房补贴 50% 契税，首套房贷款利率降至 5.2%；
- 上饶：买新房给购房补贴，首套房最低首付比例 20%；
- 达州：生育二孩或三孩家庭购买第二套新房，可视为首套房；
- 乐山：住房公积金贷款“只认贷不认房”，最高贷 50 万元。

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

【售楼处开放情况】上海、长春等18城线下售楼处关闭，唐山等限流开放

CRIC调研数据显示，38个静态封控城市中，仍有18个城市线下售楼处处在关闭状态。上海、上饶等尚在静态管控中的城市，营销中心都暂未对外开放。

已经解除静态管控城市中，西安、南昌等绝大多数城市线下售楼处已经恢复开放，但部分城市设置限制条件，比如北京需要24小时内核酸证明方能入场，唐山限制入场人数。长春、漯河等虽已解除管控，但售楼处仍暂未对外营业，所有营销活动继续在线上开展。

表：静态管控城市本周线下售楼处开放情况

| 城市 | 开始静态管控 | 解除静态管控 | 售楼处开闭 | 城市 | 开始静态管控 | 解除静态管控 | 售楼处开闭 |
|------|--------|--------|-------|-----|--------|--------|-------|
| 上海 | 4月1日 | \ | 关 | 北京 | \ | \ | 开 |
| 徐州 | 4月2日 | 4月23日 | 开 | 白城 | 4月3日 | 4月28日 | 开 |
| 苏州 | 4月12日 | \ | 开 | 三门峡 | 4月27日 | 4月30日 | 开 |
| 漯河 | 4月12日 | 4月26日 | 关 | 邢台 | 4月20日 | 4月28日 | 开 |
| 牡丹江 | 4月13日 | \ | 关 | 阜阳 | 4月6日 | 4月22日 | 开 |
| 太原 | 4月13日 | \ | 关 | 长春 | 3月11日 | 4月28日 | 关 |
| 金华 | 4月15日 | \ | 关 | 安阳 | 4月24日 | 4月27日 | 开 |
| 邵阳 | 4月19日 | \ | 关 | 杭州 | \ | \ | 开 |
| 邯郸 | 4月19日 | \ | 关 | 西安 | 4月14日 | 4月23日 | 开 |
| 哈尔滨 | 4月20日 | \ | 关 | 南昌 | 4月22日 | 4月25日 | 开 |
| 郑州 | 4月21日 | \ | 关 | 唐山 | 4月19日 | 4月22日 | 开 |
| 上饶 | 4月22日 | \ | 关 | 临沂 | 4月13日 | 4月17日 | 开 |
| 亳州 | 4月22日 | \ | 关 | 西宁 | 4月14日 | 4月23日 | 开 |
| 烟台 | 4月22日 | \ | 关 | 阜新 | 4月11日 | 4月15日 | 开 |
| 信阳 | 4月23日 | \ | 关 | 抚州 | 4月2日 | 4月11日 | 开 |
| 呼伦贝尔 | 4月24日 | \ | 关 | 宿迁 | 4月1日 | 4月14日 | 开 |
| 丹东 | 4月24日 | \ | 关 | 六安 | 4月4日 | 4月26日 | 开 |
| 包头 | 4月26日 | \ | 关 | 芜湖 | 4月17日 | 4月23日 | 开 |
| 辽源 | 4月28日 | \ | 关 | 滁州 | 4月2日 | 4月6日 | 开 |

数据整理：CRIC

【新房成交】一二线成交小幅回落，疫情城市认购率整体偏低，倒挂盘依然万人摇

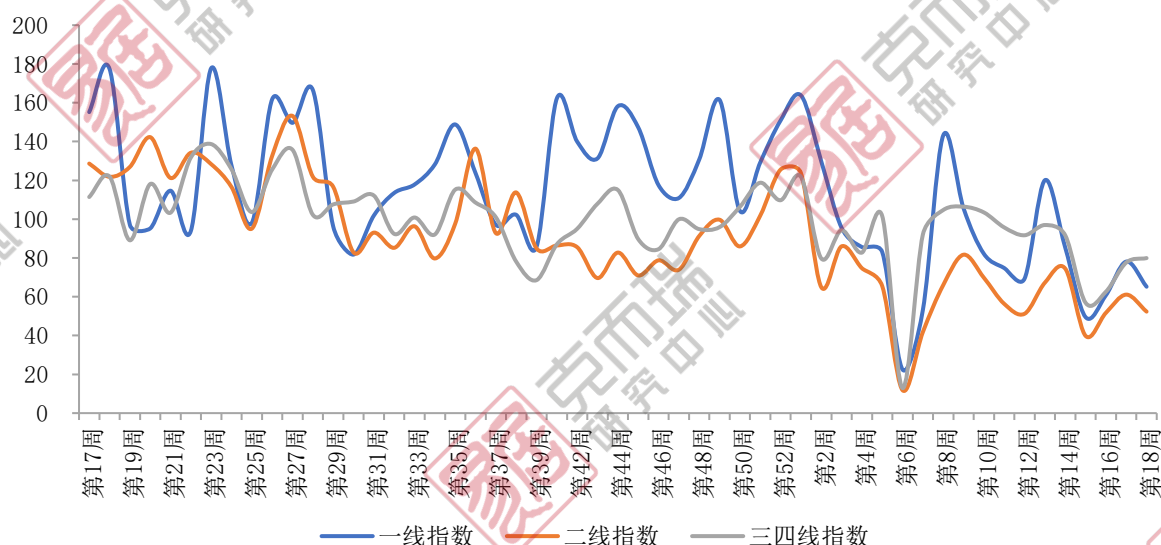
2022年第18周成交整体小幅回落。一线城市成交指数为65.16，环比下降12.22点；二线城市成交指数为52.33，环比下降8.76点；三四线城市成交指数为79.92，环比增长2.30点。

一线城市：北京成交高位回落，环比近乎腰斩，上海成交继续低位运行，广州、深圳成交较上周基本持稳。

二线城市：成都、武汉、南京成交明显回落，尤其是武汉，跌幅达到38%，青岛、杭州、长沙成交小幅回升。

三四线城市：江门、泉州成交表现亮眼，环比增幅超过40%，但温州、汕头、连云港等成交走弱，舟山、扬州等跌幅更是超过50%。

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18周，北京、成都、杭州等18个重点监测城市共计开盘/加推43次，平均开盘去化率49%。推盘项目数量方面，济南推盘次数最多，周内有利鲁能领秀城麓系洋房等11个项目面世，平均去化率41%，而杭州、宁波、郑州等仅有1个项目加推。

推盘去化率高低分化，杭州杭城未来中心、西安华润置地·未来城市等多个项目均实现开盘即罄，济南大华紫郡、青岛融创影都壹號宸悦等去化也超过90%，而无锡大华公园荟、福州联发臻榕府、南京金地大成汇文府等去化率均不足10%，高端别墅盘北京庄园二期开盘当日销售0套。

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 | 均价 | 推售套数 | 认购率 |
|-----------|----|-----------|-------|-------|------|------|
| 去化率前 10 位 | 杭州 | 杭城未来中心 | 4月25日 | 36100 | 280 | 100% |
| | 西安 | 华润置地·未来城市 | 4月23日 | 11307 | 248 | 100% |
| | 西安 | 雅居乐宏府翰林山 | 4月26日 | 14276 | 135 | 100% |
| | 济南 | 大华紫郡 | 4月23日 | 39000 | 36 | 97% |
| | 青岛 | 融创影都壹號宸悦 | 4月25日 | 19100 | 76 | 92% |
| | 长沙 | 红橡春园 | 4月23日 | 15500 | 78 | 85% |

| | | | | | | |
|-----------|----|----------|----------|--------|-----|-----|
| 去化率末 10 位 | 济南 | 天鸿君邑 | 4 月 23 日 | 15000 | 68 | 81% |
| | 合肥 | 城改万科观山隐秀 | 4 月 24 日 | 20531 | 356 | 79% |
| | 北京 | 民生西园 | 4 月 23 日 | 31000 | 682 | 73% |
| | 武汉 | 万科光澜道 | 4 月 28 日 | 19010 | 160 | 69% |
| | 北京 | 北京庄园二期 | 4 月 23 日 | 112000 | 35 | 0% |
| | 无锡 | 大华公园荟 | 4 月 27 日 | 18839 | 72 | 1% |
| | 无锡 | 大华锦绣前城 | 4 月 27 日 | 27336 | 104 | 2% |
| | 福州 | 联发臻榕府 | 4 月 23 日 | 30000 | 92 | 5% |
| | 南京 | 金地大成汇文府 | 4 月 26 日 | 47507 | 140 | 7% |
| | 成都 | 城投观澜东著 | 4 月 23 日 | 20582 | 716 | 8% |
| | 常州 | 燕湖太和 | 4 月 23 日 | 18000 | 60 | 10% |
| | 济南 | 海信九麓府 | 4 月 23 日 | 11500 | 68 | 10% |
| | 济南 | 珑悦府 | 4 月 23 日 | 28000 | 68 | 15% |
| | 福州 | 晋安湖叁号院 | 4 月 23 日 | 36395 | 116 | 16% |
| | | | | | | |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

聚焦受疫情影响城市楼市表现，本周5个重点监测城市共开盘加推7个项目，平均开盘去化率约为75%，杭州、西安3个项目开盘即罄，在倒挂价差等因素作用下，购房者认购热情丝毫未受到疫情影响，值得一提的是，西安华润置地·未来城市吸引4.2万组客户参与摇号，打破摇号记录，中签率低至0.6%。此外，郑州海马公园二期北加推新楼栋，也取得66%的亮眼去化表现，市场低迷叠加疫情拖累，徐州上东区销售表现不佳，仅去化29%。

从续销项目认购表现来看，疫情导致购房者收入预期下降，对楼市前景也更趋悲观，观望情绪更加浓重，疫情城市认购率大多低位运行，北京、宿迁平均认购率跌至10%以下，苏州、徐州认购率也不足20%。

表：疫情城市本周新开盘/加推项目去化情况（个、套）

| 城市 | 开盘加推项目个数 | 推售套数 | 认购套数 | 去化率 |
|----|----------|------|------|------|
| 北京 | 2 | 717 | 500 | 70% |
| 杭州 | 1 | 280 | 280 | 100% |
| 西安 | 2 | 383 | 383 | 100% |
| 徐州 | 1 | 244 | 70 | 29% |
| 郑州 | 1 | 128 | 85 | 66% |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

表：疫情城市本周续销项目认购情况（个、套）

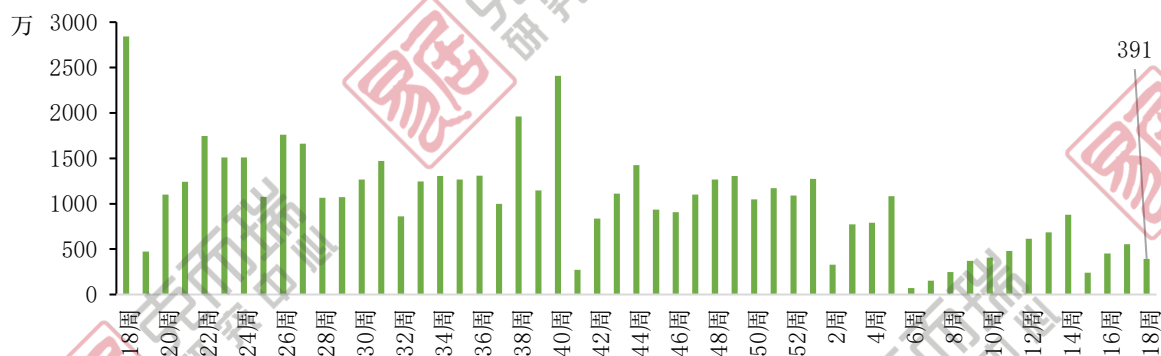
| 城市 | 续销项目个数 | 来访量 | 认购套数 | 认购率 |
|----|--------|-----|------|-----|
| 北京 | 2 | 112 | 1 | 1% |
| 苏州 | 5 | 142 | 20 | 14% |
| 宿迁 | 1 | 15 | 1 | 7% |
| 徐州 | 1 | 80 | 15 | 19% |
| 郑州 | 1 | 25 | 15 | 60% |

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新增供应】总量继续走低，广州五一前集中取证供应放量

2022年第18周，全国重点城市共取得预售证面积391万平方米，环比下降29%。

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18周，重点城市供应面积TOP10项目中，广州入围项目较多，并且星汇城以15.5万平方米的预证面积摘得冠军。

表：重点监测城市本周供应面积 TOP10 项目（万平方米、套）

| 城市 | 项目名称 | 取证日期 | 预证面积 | 预证套数 |
|----|------------|-------|------|------|
| 广州 | 星汇城 | 4月28日 | 15.5 | 1584 |
| 杭州 | 西投银泰城 | 4月28日 | 13.8 | 456 |
| 合肥 | 禹洲九颂嘉誉东方 | 4月24日 | 9.8 | 1056 |
| 深圳 | 星展广场 | 4月25日 | 9.1 | 684 |
| 南宁 | 凯旋1号·上水湾 | 4月29日 | 8.6 | 618 |
| 徐州 | 山河珑胤 | 4月27日 | 8.0 | 738 |
| 成都 | 天府领地城 | 4月24日 | 7.4 | 736 |
| 苏州 | 保利湖畔云上 | 4月26日 | 6.5 | 678 |
| 广州 | 保利中海金地·大国璟 | 4月27日 | 6.5 | 768 |
| 南京 | 河西金茂府 | 4月25日 | 6.4 | 372 |

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18周市场成交情况（万平方米）

| 分类 | 城市 | 第18周成交面积 | 2022年周平均成交面积 | 5月累计成交面积 | 18周成交面积环比涨跌幅 |
|-------|-----|----------|--------------|----------|--------------|
| 一线城市 | 北京 | 13.3 | 12.5 | 2.8 | -42.6% |
| | 上海 | 1.7 | 11.8 | 0.2 | 59.4% |
| | 广州 | 16.2 | 12.5 | 0.0 | 17.0% |
| | 深圳 | 6.6 | 6.6 | 0.7 | -4.3% |
| 二线城市 | 成都 | 37.2 | 33.4 | 0.1 | -22.2% |
| | 青岛 | 24.2 | 16.6 | 1.2 | 18.5% |
| | 杭州 | 20.3 | 17.8 | 0.0 | 23.4% |
| | 武汉 | 19.0 | 21.4 | 1.5 | -37.7% |
| | 长沙 | 14.6 | 11.3 | 2.1 | 18.4% |
| | 南京 | 12.7 | 17.1 | 0.5 | -15.2% |
| | 苏州 | 10.2 | 13.0 | 0.2 | 15.9% |
| | 宁波 | 8.6 | 10.4 | 0.0 | 8.6% |
| | 福州 | 5.0 | 4.1 | 0.3 | 5.6% |
| | 大连 | 2.4 | 1.8 | 0.1 | 36.5% |
| | 江门 | 14.1 | 8.2 | 0.6 | 41.5% |
| 三四线城市 | 潍坊 | 7.8 | 2.8 | 0.0 | 18.9% |
| | 镇江 | 7.4 | 8.0 | 0.1 | 18.0% |
| | 温州 | 7.3 | 6.7 | 0.2 | -4.5% |
| | 肇庆 | 6.5 | 5.8 | 0.4 | 27.4% |
| | 汕头 | 4.6 | 5.2 | 1.1 | -22.5% |
| | 连云港 | 4.0 | 6.3 | 0.0 | -28.9% |
| | 泉州 | 3.7 | 0.9 | 0.0 | 50.0% |
| | 南充 | 3.5 | 5.9 | 0.2 | -11.9% |
| | 莆田 | 3.1 | 2.3 | 0.2 | 89.5% |
| | 惠州 | 3.0 | 1.9 | 0.0 | -16.8% |
| | 韶关 | 2.3 | 4.6 | 0.1 | 15.7% |
| | 东营 | 2.0 | 2.2 | 0.0 | -9.8% |
| | 舟山 | 1.8 | 1.8 | 0.0 | -55.4% |
| | 南平 | 1.5 | 0.6 | 0.0 | 12.7% |
| | 扬州 | 0.7 | 2.4 | 0.1 | -73.5% |
| | 建阳 | 0.1 | 0.1 | 0.0 | -32.4% |

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18周出台相关政策汇总

➤ 中央政策

| 日期 | 部委 | 主要内容 |
|-------|-----|---|
| 4月25日 | 央行 | 中国人民银行下调金融机构存款准备金率 0.25 个百分点，释放长期资金约 5300 亿元，以利率招标方式开展了 100 亿元逆回购操作。 |
| 4月25日 | 国务院 | <p>一、应对疫情影响，促进消费有序恢复发展：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.围绕保市场主体加大助企纾困力度。深入落实扶持制造业、小微企业和个体工商户的减税退税降费政策。推动金融系统通过降低利率、减少收费等多种措施，向实体经济让利； 2.做好基本消费品保供稳价。结合疫情防控形势和需要，加快建立健全生活物资保障体系，畅通重要生活物资物流通道； 3.创新消费业态和模式。适应常态化疫情防控需要，促进新型消费，加快线上线下消费有机融合，扩大升级信息消费。 <p>二、全面创新提质，着力稳住消费基本盘：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.积极推进实物消费提质升级。加强农业和制造业商品质量、品牌和标准建设，推动品种培优、品质提升、品牌打造和标准化生产； 2.加力促进健康养老托育等服务消费。深入发展多层次多样化医疗健康服务，积极发展中医医疗和养生保健等服务，促进医疗健康消费和防护用品消费提质升级； 3.持续拓展文化和旅游消费。推动中华优秀传统文化传承创新，促进出版、电影、广播电视等高质量发展； 4.大力发展绿色消费。增强全民节约意识，反对奢侈浪费和过度消费，形成简约适度、绿色低碳的生活方式和消费模式； 5.充分挖掘县乡消费潜力。建立完善县域统筹，以县城为中心、乡镇为重点、村为基础的县域商业体系。 <p>三、完善支撑体系，不断增强消费发展综合能力：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.推进消费平台健康持续发展。加快推进国际消费中心城市培育建设。积极建设一批区域消费中心，改善基础设施和服务环境，提升流通循环效率和消费承载力； 2.加快健全消费品流通体系。进一步完善电子商务体系和快递物流配送体系，加强疫情防控措施跨区域相互衔接，畅通物流大通道，加快构建覆盖全球、安全可靠、高效畅通的流通网络； 3.增加就业收入提高消费能力。鼓励创业带动就业，支持各类劳动力市场、人才市场、零工市场建设，支持个体经营发展，增加非全日制就业机会，规范发展新就业形态，健全灵活就业劳动用工和社会保障政策； 4.合理增加公共消费。健全常住地提供基本公共服务制度，合理确定保障标准。提高教育、医疗、养老、育幼等公共服务支出效率。完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。支持缴存人提取住房公积金用于租赁住房，继续支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。健全基本生活救助制度和专项救助制度，积极发展服务类社会救助，形成“物质+服务”的多样化综合救助方式。落实好社会救助和保障标准与物价上涨挂钩联动机制。 <p>四、持续深化改革，全力营造安全放心诚信消费环境：</p> |

| | | |
|-------|---------|--|
| | | <p>1.破除限制消费障碍壁垒。促进不同地区和行业标准、规则、政策协调统一，简化优化相关证照或证明办理流程手续；</p> <p>2.健全消费标准体系。健全消费品质量标准体系，大力推动产品质量分级；</p> <p>3.加强消费领域执法监管。深入实施公平竞争政策，强化反垄断和反不正当竞争执法，加快建立健全全方位、多层次、立体化监管体系，防止资本无序扩张。</p> <p>五、强化保障措施，进一步夯实消费高质量发展基础：</p> <p>1.加强财税支持。统筹利用现有财政资金渠道，支持消费相关基础设施和服务保障能力建设，符合条件的项目可纳入地方政府专项债券支持范围，更好以投资带消费。</p> <p>2.优化金融服务。引导银行机构积极发展普惠金融，探索将真实银行流水、第三方平台收款数据、预订派单数据等作为无抵押贷款授信审批参考依据，提高信用状况良好的中小微企业和消费者贷款可得性；</p> <p>3.强化用地用房保障。加大土地、房屋节约集约和复合利用力度，鼓励经营困难的百货店、老旧厂区等改造为新型消费载体；</p> <p>4.压实各方责任。国家发展改革委、商务部等有关部门要充分发挥完善促进消费体制机制部际联席会议制度作用，强化协同联动，加强督办落实。</p> |
| 4月26日 | 央行 | <p>人民银行将加大稳健货币政策对实体经济的支持力度，特别是支持受疫情影响严重行业和中小微企业、个体工商户，支持农业生产和能源保供增供，推出科技创新再贷款和普惠养老专项再贷款，增加1000亿元再贷款支持煤炭开发使用和增强储能，增加支农支小再贷款和民航专项再贷款，保持流动性合理充裕，促进金融市场健康平稳发展，营造良好的货币金融环境。</p> |
| 4月29日 | 中共中央政治局 | <p>要支持各地从当地实际出发完善房地产政策、支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管、促进房地产市场平稳健康发展。</p> <p>要加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济，努力实现全年经济社会发展预期目标，保持经济运行在合理区间，要加快落实已经确定的政策，实施好退税减税降费等政策，用好各类货币政策工具。</p> <p>要促进平台经济健康发展，完成平台经济专项整改，实施常态化监管，出台支持平台经济规范健康发展的具体措施。</p> |

➤ 地方政策

| 日期 | 省市 | 主要内容 |
|-------|----|--|
| 4月25日 | 无锡 | <p>对首次使用公积金贷款购买首套自住住房的二孩及以上无锡市户籍职工家庭，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10万元，借款申请人及配偶共同申请的增加20万元。生育二个孩子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。</p> |
| 4月25日 | 兰州 | <p>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。</p> <p>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</p> |

| | | |
|-------|----|--|
| | | 公积金贷款记录和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 | 株洲 | 贷款对象为正常缴存住房公积金6个月（含）以上，已在株洲行政区域内购买自住住房并办理个人住房商业贷款的在职职工，可申请办理商转公贷款。申请商转公贷款应同时符合下列条件六项条件：一是借款申请人须符合《株洲市住房公积金个人住房贷款管理办法》的所有条件；二是借款申请人为原商贷的借款人或配偶（配偶应为本套商转公住房共有产权人）；三是原商贷已还款一年以上，且无逾期还款记录；四是本套商转公住房未办理过购房提取或结清商业银行住房贷款提取；五是所购住房已取得不动产权证书，可以正常设定抵押权（无抵押、查封、设立居住权等权利限制情形）；六是自筹资金结清原商贷，并在结清之日起六个月内申请办理。 按照《实施细则》，住房公积金组合贷款中的商业贷款不能办理商转公贷款。 |
| 4月26日 | 佛山 | 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年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26日 | 沈阳 | 为消除新冠疫情对沈阳市正常生产生活造成的不利影响，减轻群众购房负担，满足住房需求，经研究，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27日 | 铜陵 | 《通知》称，铜陵市住房公积金贷款最高额度上调为：单人缴存住房公积金的，最高可贷额度为40万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷额度为50万元，即日起执行。 |
| 4月27日 | 南京 | 南京部分区域调整限购政策后，原先客户在限购区域内有房产，目前若房产所在区域已被划为非限购区域，即该房产不计入目前已购房产套数，可再开出一套购房证明。 目前非本市户籍居民家庭申请购房可以有新的受理条件，1年内在南京累计缴纳6个月个人所得税或社保，补缴的不算。 非限购区域为高淳区、溧水区、六合区、浦口区（新区直管区、核心区除外）；江宁区（非限购区域：淳化、横溪、湖熟、方山南、禄口、汤山、正方新城）；栖霞区（仙林、燕子矶除外）；雨花台区（非限购区域：人居森林、板桥）。 |
| 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 | 浙江 | 因城施策实施差别化住房信贷政策，促进房地产市场平稳健康发展。保持房地产贷款稳定增长。加大对首套刚需自住住房的支持。扩大房地产开发贷款供给，做好重点房企项目并购金融服务。灵活调整受疫情影响人群住房按揭还款安排。 |

| | | |
|-------|----|---|
| 4月27日 | 扬州 | 按照新规，双缴存职工的住房公积金贷款最高额度由50万元调整为60万元，单缴存职工的住房公积金贷款最高额度由30万元调整为36万元。 |
| 4月27日 | 芜湖 | 《通知》显示，芜湖市住房公积金缴存人家庭申请首次住房公积金贷款时：单人缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为40万元，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为55万元。 |
| 4月27日 | 郑州 | 中原银行下调了个人住房按揭贷款利率，首套房贷款利率降至最低4.6%，而针对毕业5年以内的大学生(全日制大专及以上学历)的客户，其首套房贷款利率低至4.5%。 毕业五年以内的大学生购买住房的建筑面积不大于140平方米，能享受4.5%的利率。 |
| 4月28日 | 淮安 | 目前全市住房公积金个贷率已从95%（含）以上下降至85%（含）-95%区间并持续3个月，且持续3个月资金净流入，现根据《淮安市住房公积金管理委员会关于调整住房公积金有关政策的通知》，现调整淮安市住房公积金贷款最高额度。 根据《通知》，缴存人购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款最高额度按基准额度1.1倍执行，即单方符合住房公积金贷款条件的，贷款最高额度为44万元，双方符合住房公积金贷款条件的，贷款最高额度为66万元。 |
| 4月28日 | 泸州 | 政策提到，公积金贷款住房套数认定标准为“认贷不认房”，即仅看职工家庭是否有公积金贷款记录和未结清的商业性住房贷款，不再查询职工家庭名下住房。 最高贷款额度政策区分首套房和二套房。其中首套房借款人夫妻双方均连续足额缴存住房公积金，且贷款购买同一套自住住房(缴存职工配偶为军人的视同双方缴存)，最高贷款额度60万元；单方连续足额缴存住房公积金，最高贷款额度50万元。 二套房借款人夫妻双方均连续足额缴存住房公积金，且贷款购买同一套自住住房(缴存职工配偶为军人的视同双方缴存)，最高贷款额度50万元；单方连续足额缴存住房公积金，最高贷款额度40万元。 此外，缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，所购住房为新建住房的，贷款首付款比例不得低于30%；所购住房为再交易房（二手房）的，贷款首付款比例不得低于40%；购买改善性住房的，贷款首付款比例不得低于50%。 |
| 4月28日 | 长沙 | 引进高端人才，是推动经济社会高质量发展的关键因素。长沙人才政策“升级版45条”明确大力实施科学家领航、高精尖人才领跑、紧缺急需人才集聚和民生事业人才支撑等四大工程，面向全球招揽顶尖英才。其中对引进的诺贝尔奖获得者、院士等一流科学家和创新团队实行“一事一议”，最高给予1亿元综合资助。 长沙过去的人才政策主要是聚焦民营经济领域人才，这次将市属高校、公立医院等事业单位引进高层次人才纳入政策支持范围，并将租房和生活补贴、购房补贴的适用范围扩展至市属高校及市、区县(市)属公立医院、中小学校编制内新引进的博士。 在“长沙人才政策22条”的基础上，提高对人才的奖补支持力度，鼓励吸引各类人才来长创新创业。如对35周岁(含)以下、新来长工作的博士毕业生在 |

| | | |
|----------|----|--|
| | | <p>长首次购房的，购房补贴从过去的 6 万元提高到 10 万元；对个人以自主创业、合伙创业、小微企业最高贷款额度从过去的 20 万元、50 万元、300 万元分别提高至 50 万元、100 万元 500 万元。</p> <p>长沙人才政策“升级版 45 条”更加突出目标导向、贡献导向，创新建立长沙特色的人才培养体系。加大创新力度，从企业家评价、工程师评定、引导毕业生留长就业等方面大胆突破，设置相关支持政策。如在人才评定方面，推行高层次人才前置认定、按薪认定、企业自主认定、专家机构推荐认定等创新举措，从企业市值、实缴税收、研发经费投入、固定资产实际投资、实际融资、高层次人才引进数量等方面对优秀企业家进行高层次人才认定，使人才政策更好服务长沙产业发展。在工程师评定方面，聚焦制造业发展需要，打破“四唯”限制，建立以岗位经历、年薪待遇、实际贡献为标准的企业工程师认定体系，对经认定的卓越工程师发放长沙政府津贴。根据本地生源录取率、录取数和毕业生留长率、留长数增幅，建立激励机制，鼓励在长高校引导毕业生留长就业。</p> |
| 4 月 28 日 | 广东 | <p>《方案》提出，积极支持居民合理住房信贷需求。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，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。鼓励银行对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理确定按揭标准，提升借款和还款便利度。</p> <p>《方案》要求，做好房地产企业风险处置项目并购金融服务。各地要督促涉险房地产企业积极自救化险，省有关部门要加强协调指导和项目推介对接。鼓励金融机构加大对优质房地产项目的支持力度，按照市场化、法治化原则支持“保交楼”。</p> <p>支持金融机构为重点房地产企业风险处置项目出让、兼并收购提供债券发行、融资顾问等服务。鼓励优质房地产企业发行公司信用类债券，募集资金用于风险处置项目的兼并收购。探索驻粤金融资产管理公司和地方金融资产管理公司参与高风险房企资产处置新模式。</p> <p>《方案》提出，完善金融与房地产良性循环发展的长效机制。支持金融机构积极对接和满足保障性租赁住房开发建设、购买、装修改造、运营管理、交易结算等金融服务需求。依法依规支持上市房企积极向新发展模式转型，加强自身风险管理，完善债券融资支持机制。</p> <p>支持保险资金通过直接投资或认购债权投资计划、股权投资计划、保险私募基金等方式，为保障性租赁住房项目提供长期资金支持。鼓励金融机构适度加大流动性贷款等支持力度，满足建筑企业合理融资需求，保持建筑企业融资连续稳定。</p> |
| 4 月 28 日 | 天津 | <p>通知中明确，自 2022 年 7 月 1 日起，全市停止受理限价商品住房资格申请；自 2022 年 10 月 1 日起，全市停止限价商品住房销售。</p> |
| 4 月 29 日 | 贵阳 | <p>《通知》在减轻企业开发成本方面，宣布调整土地使用权竞买保证金缴纳比例。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 20%）执行，允许按挂牌起始价成交。新出让土地房地产项目周边教育配套、保障性住房、基础设施配套等，由属地区（市、县）政府结合规划设计条件和贵阳市新建改建居住区教育配套设施建设管理规定，统筹组织实施区域配建。地下车位土地出让金专项用于项目公建配套</p> |

| | |
|----------|---|
| | <p>建设。</p> <p>在信贷需求方面,《通知》提出,要加大住房公积金支持力度,利用住房公积金增值收益,采取个人贴息贷款方式撬动商业银行资金,扩大住房公积金制度受益面。新增个人贴息贷款规模 20 亿元,贷款发放时间控制在 3 个月内。</p> <p>在降低个人住房消费门槛方面,《通知》提出,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,支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。</p> <p>争取金融机构信贷支持。引导金融机构落实好相关信贷政策,针对优质房地产企业,在风险可控基础上,适度加大流动性贷款、并购业务等支持力度,满足建筑企业合理融资需求;引导商业银行及金融机构不随意停贷、抽贷,最大限度支持在建工程项目建设如期竣工交付。</p> <p>另外,《通知》还要求提升商品房存量流通性。加快盘活非住宅商品房用地存量,对已出让尚未建设的非住宅商品房项目,在完善公建配套设施的前提下,允许按程序申请调整性质用于住宅或新兴产业、养老产业、文化教育产业、体育产业等用途开发建设,促进非住宅去库存;对于调整为住宅的,原则上用于安置房和保障性租赁住房建设。鼓励实物安置,按照自愿参与、择优选房、自主选择原则,由属地区(市、县)政府组织存量房作为安置房、调剂存量安置房等方式,拓宽安置房源筹集渠道,充实健全安置房源库。</p> <p>在完善住房供应体系方面,要加强保障性租赁住房补贴政策支持。对符合《贵阳市市级青年人才公寓管理暂行规定》租房人员,按标准连续发放两年租金补贴;对新落户并在贵阳贵安工作的新市民、青年人租住保障性租赁住房人员,原则上按同地段同品质房屋租金 80%收取房屋租金。另外,要放宽共有产权住房购买条件。满足大学专科及以上学历、连续缴纳社保 3 年及以上、完税两年及以上中任意一条,均可申请购买销售型共有产权住房。</p> |
| 4 月 29 日 | <p>南阳</p> <p>《措施》称,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南阳的新市民,在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。</p> <p>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南阳的新市民补助 1 万元。补贴以家庭为单位,夫妻双方不能同时享受;享受本项补贴政策的,不再享受南阳市人民政府及其所属部门出台的其他住房优惠政策。</p> <p>另外,为了促进新建商品房、二手房消费联动,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>在公积金方面,公积金存贷实行同城待遇。《措施》称,允许异地缴存公积金职工在南阳购房申请公积金贷款,实现异地职工享有在南阳同等住房公积金贷款政策。此外还将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</p> |

| | | |
|-------|----|--|
| | | <p>元。</p> <p>《措施》要求，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，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和企业集团风险，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。</p> |
| 4月29日 | 洛阳 | <p>加大信贷支持，支持合理消费方面，《措施》提到，调整公积金贷款政策。房地产开发公司在取得商品房预售许可证时即可申请住房公积金贷款项目准入备案。提高公积金贷款额度，个人最高贷款金额调整为55万元，夫妻双方、青年人才最高贷款金额调整为65万元。加大对第二套使用公积金贷款购买改善性住房的支持力度。二手房公积金贷款最低首付比例不再设置房龄年限范围，统一按照20%执行。</p> <p>同时，加大住房融资信贷支持。引导银行金融机构合理确定商业性个人住房贷款最低首付比例，对贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付比例为20%；对拥有一套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，执行首套贷款政策；对拥有一套住房且未结清相应购房贷款的家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，最低首付比例为30%。执行差别化住房信贷政策，加大个人住房贷款投放力度，促进贷款利率适当下行。鼓励开发针对“新市民”住房按揭贷款产品，灵活设置准入门槛、信用评级、担保方式、贷款额度等条件，促进贷款利率适当下行。对区域优势明显的二手房贷款房龄调整为30年以内。支持开展法拍房按揭贷款业务。</p> |
| 4月29日 | 东莞 | <p>自5月1日起，该市将实行新的住房限购政策。社会保险之外，可凭借个人所得税证明买房；此前要求的社会保险金“逐月连续缴纳”调整为“累计缴纳”；落户即可购房，取消对新落户居民家庭购房时的社会保险金限制。</p> <p>东莞降低部分购房人群社会保险和个人所得税时限要求。非户籍居民家庭具备本科以上学历或取得二级、初级以上技师的，购房之日前2年内在该市累计缴纳6个月以上的社会保险或个人所得税的，可购买第1套商品住房；购买第2套商品住房的，须提供购房之日前3年内在东莞市累计缴纳24个月以上社保或个税证明。</p> |
| 4月29日 | 上海 | <p>对于备受各方关注的房地产行业金融政策，人民银行上海总部强调，重点加大对首套、小户型、新市民购房信贷支持，合理安排个贷受理与投放。</p> <p>同时，金融机构要区分房企项目风险与企业集团风险，支持房地产开发企业、建筑施工企业合理融资需求；加大对保障性住房建设支持力度。</p> <p>《意见》从加大金融支持抗疫纾困力度、促进房地产业良性循环和健康发展、保障基础金融服务畅通等七个方面，出台20条配套举措，全力推动政策红利更快速、更充分释放。</p> <p>人民银行上海总部提出，金融机构对因感染新冠肺炎住院治疗或隔离人员、疫情防控需要隔离观察人员、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群，在个人住房信贷上予以适当支持，落实好延期还款政策，鼓励应延尽延，支持通过调整账单计划等安排，缓解贷款人阶段性还款压力。</p> <p>对因感染新冠肺炎住院治疗或隔离人员、疫情防控需要隔离观察人员、参加</p> |

| | | |
|----------|----|---|
| | | <p>疫情防控工作人员，因疫情影响未能及时还款的逾期信贷业务，金融机构不作为逾期记录报送；对受疫情影响暂时失去收入来源的个人、企业，金融机构依调整后的还款安排报送征信记录；已经报送的，按征信纠错程序予以调整。</p> <p>人民银行上海总部要求，在保障基础金融服务畅通方面，金融机构要做好现金储备，全力保障现金供应，特别是要及时满足医院、物资保供单位、建筑企业等现金需求，做好现金、自助机具消毒工作。同时还鼓励银行业金融机构、非银行支付机构创新产品和服务，为“社区团购”等提供安全、高效的电子支付服务。</p> <p>根据配套举措，人民银行上海总部进一步强化对重点领域的金融支持，例如，积极运用国家交通物流领域 1000 亿元再贷款，加大对物流航运循环畅通的金融支持力度；积极运用国家 2000 亿元科技创新再贷款，加大对企业科技开发和技术改造的支持力度。</p> |
| 4 月 30 日 | 株洲 | <p>实行购房补贴方面，《措施》提到，在市区购买新建商品房(含住宅和非住宅)和存量房(二手房)，签订网签合同且缴纳契税的，由财政按其所缴纳契税额的 50%对购房人予以补贴。</p> <p>支持大学毕业生安居落户方面，《措施》提出，对在株洲市区用人单位签订劳动合同 2 年以上的，全日制大学本科学历以上的学历型人才和获得技师以上职业资格的技术型人才，落户株洲，首次在市区购买新建商品住房，签订网签合同并缴纳契税的，不受单位、年龄、毕业时间的限制，均可参照株洲市人才购房补贴政策规定。对全日制博士生、全日制硕士研究生和高级技师、全日制本科和职业院校全日制大专学历获得技师职业资格人才，一次性分别给予 5 万元、3 万元、2 万元的购房补贴。</p> <p>支持住房刚性需求方面，《措施》提到，对在市区首次购买新建商品住房和存量住房，签订网签合同且缴纳契税并落户株洲的，财政给予 1 万元的购房补贴，以满足首次购房群体的住房刚性需求。</p> <p>减轻个人住房消费负担方面，《措施》提出，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商品住房的，金融机构执行首套房贷款政策。</p> <p>同时，调整优化住房公积金贷款政策。《措施》显示，全面放开异地贷款业务，支持全国住房公积金缴存职工到株洲购房，不受缴存地、户籍地限制。提高贷款额度，单缴存职工最高可贷款额度由 40 万元调整至 60 万元；株洲市高层次人才最高可贷款额度由 60 万元调整至 80 万元；按国家政策生育三孩的缴存职工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。同时，降低贷款首付比例，第 2 次办理住房公积金贷款，且购买家庭名下第 2 套有效住房的，最低首付款比例由 50%降低至 30%。</p> |
| 4 月 30 日 | 惠州 | <p>满足惠阳区和东江湾经济技术开发区范围内的合理住房需求，不再纳入限购重点片区。</p> <p>《通知》称，为满足合理购房信贷需求，商业银行要实施好差别化住房信贷政策，合理确定本行商业性个人住房贷款的首付款比例和贷款利率。建立科学审慎的信用评估体系，对具备购房能力的购房人，提升借款和还款便利度，更好满足购房者合理住房需求。</p> <p>在优化预售资金监管方面，根据房地产开发项目建设工程造价、施工合同金</p> |

| | | |
|-------|----|--|
| | | <p>额以及项目交付使用条件等因素，合理确定商品房预售资金监管额度。要确保监管额度内的资金专款专用，保障工程建设项目按时交付使用。</p> <p>此外，在土地出让前，根据房地产市场现状，充分了解市场需求，对拟出让地块的规划及出让条件进行统筹优化。</p> <p>公积金方面，要加大公积金购房支持力度，缴存职工在惠州市购买新建商品住房的，允许先提取本人及其配偶的住房公积金用于支付购房首付款。加大宣传力度，落实《惠州市人才住房公积金优惠政策实施办法（试行）》。全面放开住房公积金受委托银行办理商转公业务。</p> |
| 4月30日 | 黄石 | <p>为降低购房成本，引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放力度，《通知》明确，购买黄石城区新建商品住房的给予 50%契税补贴。其中，购买大冶湖新区（金山、汪仁区域）首套新建商品住房的给予 100%契税补贴。现阶段首套商业性个人住房贷款利率下调至 5.2%，二套房下调至 5.4%。</p> <p>《通知》要求，扩大公积金贷款范围，拓宽共有产权住房配售范围。在异地缴存住房公积金来黄购房的，均享受与本市缴存职工同等的住房公积金贷款政策。</p> <p>鼓励政府平台公司筹集商品住房房源，面向 2020 年 1 月 1 日以后来黄工作的全日制硕、博士研究生销售。购买首套住房的，可先认购产权份额的 70%，在黄工作满 10 年后，再由政府奖励余下的产权份额。</p> |
| 4月30日 | 上饶 | <p>《通知》提到，实施阶段性购房补贴。凡在 2022 年 5 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，购买中心城区范围内(包括信州区、广信区、广丰区、上饶经济技术开发区、上饶高铁经济试验区)新建商品住房且在 2024 年 6 月 30 日前缴清契税，属首次购买的，给予 300 元/平方米补贴；属改善型的，给予 200 元/平方米补贴；上饶市常住居民二孩、三孩家庭群体，且子女未满 18 周岁(截至 2022 年 4 月 30 日)，购房时凭户口本或出生证明，分别给予 300 元/平方米、500 元/平方米的补贴。</p> <p>同时，全面落实高层次人才购房优惠政策。人才经认定后，可享受 20 万-100 万元购房补贴。</p> <p>《通知》显示，凡在 2022 年 5 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，在中心城区购买商品住房(含二手房)且在 2024 年 6 月 30 日前缴清税款(包含契税、增值税及个人所得税)的，由受益财政按地方所得部分 50%给予补贴，相关税款实行先征后补。</p> <p>此外，《通知》明确，下调个人住房按揭贷款首付比例、上调贷款最高额度。按照中国人民银行、国家外汇管理局印发的《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》要求，实施差别化住房信贷政策，重点满足首套房、改善型住房按揭需求，更好地满足购房者合理住房需求。在中心城区范围内，采用商业银行按揭贷款的，首套房最低首付比例下调至 20%、二套房最低首付比例下调至 30%，并合理下行商业性个人住房按揭贷款利率。在中心城区范围内，购买自住商品房，首次申请使用住房公积金贷款的，最低首付比例下调至 20%、最高贷款额度上调至 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的，最低首付比例下调至 40%、最高贷款额度上调至 60 万元。</p> <p>对房企来说，《通知》提到，适度调整预售资金重点部分监管比例。对没有重大资金拖欠和债务纠纷以及没有重大信访事项的房地产开发企业，按照梯</p> |

| | | |
|----------|----|--|
| | | 度管理方式，继续执行《上饶市关于有效应对疫情促进房地产市场稳健发展的若干措施》(饶府办发[2020]4号)中关于预售资金重点部分监管比例的有关规定。其中，对信誉度好、没有资金风险的房地产开发企业，适度下调预售资金重点部分监管比例至 6%。 |
| 4 月 30 日 | 达州 | <p>《通知》提到，要实施差别化住房信贷政策，合理确定商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率，更好满足购房者合理住房需求。加大对优质房地产项目和建筑企业的金融支持，保持房地产信贷投放平稳有序。加大对保障性租赁住房的金融支持，推动房地产市场健康稳定发展。</p> <p>调整房屋套数、贷款次数认定标准，适当放宽公积金贷款政策。在达州市域范围内购买自住住房的，没有达州市住房公积金贷款并具有足够偿还能力、征信良好的缴存职工可申请住房公积金贷款。符合国家生育政策生育二孩或三孩家庭在达州市范围内购买第二套新建商品房的，可视为首套房，享受首套房利率，住房公积金贷款额度可提高 10 万元。</p> <p>实行父母或子女住房公积金贷款及提取互助。允许没有达州市住房公积金贷款债务的缴存职工提取住房公积金为子女或父母在达州市域范围内购买自住住房。在达州市域范围内购买自住住房的，允许缴存职工申请使用住房公积金为成年子女或父母贷款。</p> <p>在中心城区使用公积金贷款购房的，缴存人在本人公积金账户中留足贷款额度 5%后，可申请提取其账户余额支付首付，实行又提又贷。</p> <p>鼓励开发企业对达州市人才工作领导小组认定的各类人才、35 岁以下的大专及以上毕业生、外地来我市就业创业的新市民（非购房所在地户籍，包括农民工）在中心城区购买首套新建商品房住房的，以及常住居民凭二孩、三孩户口或出生证明购买新建商品房住房的，在市场价格基础上给予每平方米 100 元的优惠。具体范围及程序由各地房地产协会商相关房地产企业确定。</p> <p>新出让的商住经营性用地，按不低于起始价的 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。严格净地出让，加强土地出让后的跟进服务，及时研究解决出让土地征拆遗留问题，加快周边配套基础设施建设，优化建设手续办理流程，为开发企业早日实施开发创造条件。</p> <p>建设单位具备经规划批准的设计方案、经专家论证合格的基坑支护设计和施工方案、经施工图审查机构出具的售楼部施工图设计文件审查报告，施工单位为唯一总承包单位的，可向自然资源规划、住房城乡建设和城管执法行政主管部门申请房地产项目放验线、基坑开挖和支护、售楼部所在建筑物或构筑物施工备案，并按照备案内容进行前期施工。办理施工许可证后，进行房屋主体结构施工。</p> <p>商品房开发楼盘完成基础和主体首层结构工程，即可申请办理《商品房预售许可证》。城市基础设施配套费缴纳时间延至办理商品房预售许可证时一次性缴清。</p> <p>对信誉良好、近 2 年内无不良社会影响、无违规违法行为的企业，按已办理预售总建筑面积应留存商品房监管资金的 75%留存监管资金，期满后及时补足（10 万平方米（含）以下按 300 元/平方米、10 万平方米以上按 200 元/平方米留存）。对办理预售面积较大、实际销售进度缓慢的项目，在开发企业主动申请并确保暂停销售其他楼栋 6 个月以上的前提下，可按其实际在售楼</p> |

| | | |
|------|----|--|
| | | <p>栋面积确定预售监管资金留存比例。</p> <p>推动测绘、验收和不动产登记流程整合，探索新开发项目在商品住房预售中约定交房即交证，实现新建商品住房交房时取得不动产权证书。在同批次开发项目中，实现新建商品住房交房即交证达到首批次集中交付 50%以上的，给予开发企业预售监管资金、信用加分支持。</p> |
| 5月1日 | 乐山 | <p>住房公积金贷款实行“只认贷不认房”的认定标准方面，《通知》提到，既无住房公积金贷款记录，又无尚未完清的住房商业贷款的，按首套房政策执行；有一笔已结清的住房公积金贷款记录或有一笔尚未完清的住房商业贷款的，按二套房贷款政策执行。贷款记录以中国人民银行个人征信报告、住房公积金业务管理系统记载为准。</p> <p>公积金最高贷款额度方面，未现调整。按照《通知》，申请人及配偶双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度为 50 万元；申请人单方缴存住房公积金的，最高贷款额度为 40 万元；最终贷款金额以提交的贷款资料审批通过后的金额为准。</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。