

中国房地产 新房周报

(9.12-9.18)

11 城政策放松，一线成交再降、二三线低位运行

【本周观点】11城政策放松，一线成交再降、二三线低位运行

政策：广州、济南等 11 城调控松绑，苏州、青岛放松限购一日游

楼市成交：一线下降、二线三四线低位盘整，重点城市平均去化率降至 36%

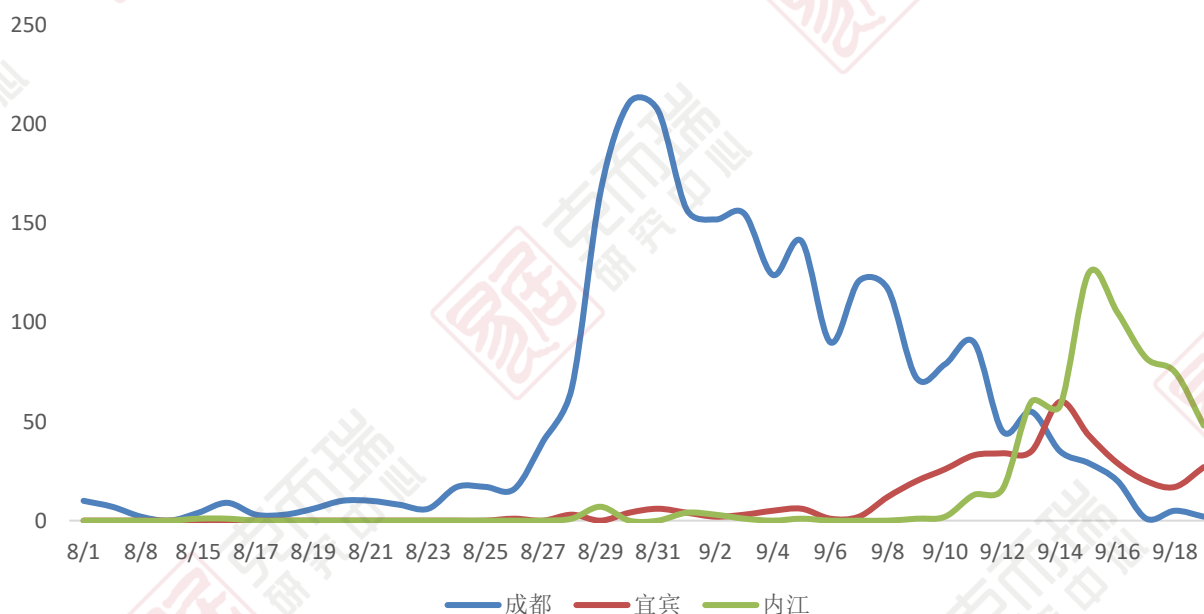
新增供应：总量回调，杭州 7 盘全国供应面积 TOP10

【疫情动态】

截止至 2022 年 9 月 19 日 12 时，全国报告累计新型冠状病毒肺炎确诊病例 662 万例，内地本周共新增确诊病例 963 例，其中，内江本周新增确诊 171 例，宜宾本周新增确诊 124 例，成都、上海、拉萨本周新增确诊超 50 例。

近期，全国 17 个城市发布“静态管理”疫情防控通告，其中，成都等已解除区域静态管理，宜宾、万宁、乌鲁木齐等还处在区域静态管控中。全国现有 1081 个高风险地区、1045 个中风险地区、143 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 9 月 19 日 12 时)



数据来源：百度疫情实时大数据报告

表：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 9 月 19 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	新疆	乌鲁木齐	天山区	8 月 16 日	117	9	37
2	四川	宜宾	全域	9 月 12 日	52	124	330
3	新疆	吐鲁番地区	高昌区	9 月 17 日	19	0	21
4	海南	万宁	全域	9 月 15 日	11	5	268
5	贵州	贵阳	南明区	无	318	39	711
6	江西	吉安	峡江县	无	143	6	202
7	西藏	拉萨	主城区	无	133	59	712
8	四川	内江	市中区、东兴区	无	108	171	583
9	黑龙江	大庆	全域	无	86	1	115

10	贵州	毕节	织金县	无	82	35	1124
11	新疆	伊犁州	主城区	无	80	0	58
12	湖北	恩施	恩施市	无	80	0	143
13	江西	赣州	主城区	无	77	0	24
14	山东	青岛	主城区	无	57	26	153
15	内蒙古	赤峰	林西县	无	49	21	237
16	陕西	宝鸡	金台区	无	48	0	46
17	新疆	巴音郭楞蒙古 自治州	主城区	无	25	0	44

数据来源：百度疫情实时大数据报告

【政策动态】广州、济南等11城调控松绑，苏州、青岛放松限购一日游

第 38 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，住建部发言人王胜军表示，房地产一头连着民生，一头连着发展，住建部将会同有关部门，继续扎实做好促进房地产市场平稳健康发展各项工作。一是坚持一个定位，也就是房子是用来住的、不是用来炒的。这是做好房地产工作的根本遵循。二是健全两个体系，一个是住房市场体系，一个是住房保障体系，这两者缺一不可。三是努力实现稳地价、稳房价、稳预期的目标。四是完善人房地钱四个要素联动机制，以人定房、以房定地、以房定钱。

地方层面，11 城房地产政策分类放松，需求端主要涉及松绑限购、松绑限贷、松绑限价、放宽公积金贷款、出台购房补贴等。**第一，天津、青岛、济南放松限购**，例如济南，除继续对二环以内的历下区、市中区实施限购，其它区域不再限购；**第二，天津放松限贷**，无房无贷的首套房最低首付比例为 30%，首套贷款已结清的购买二套房按首套房执行，未结清的二套房最低首付比例为 40%；**第三，广州放松限价**，“一房一价”由原来按楼栋均价正负 6%调整为可上浮 10%、下浮 20%，楼栋均价不能超项目核定线均价；**第四，长沙、潍坊等 4 城放松公积金贷款**，例如长沙，职工家庭购买第二套改善性自住房，公积金首付款比例不得低于购房总价的 60%调整为 40%；**第五，洛阳等 3 城出台购房补贴**，例如洛阳，按照缴纳契税总额 20%的比例给予补贴。

值得一提的是，**苏州放松限购“一日游”**，此前市场传言非苏州本地户籍居民无需提供社保缴纳证明可直接购买首套房，但现已恢复至非户籍居民购买首套房仍需提供三年内连续 6 个月社保。青岛同样删除了“二手住房不再限购”政策内容。

- 央行：持续防范化解金融风险，稳妥实施房地产金融审慎管理制度；
- 住建部：支持有需要的城市推进已售逾期难交付的住宅项目建设交付；
- 易纲：希望山西用好各类政策性开发性金融工具，加快推进项目建设；
- 盐城大丰：给予最高 6 万元购房补贴，延长土地出让金缴纳期限；
- 山东潍坊：连续足额缴存 6 个月以上即可申请公积金贷款；
- 河南郑州：进一步放宽中心城区落户条件；
- 江苏徐州：提高公积金贷款额度，三孩家庭首次贷款再提高 10 万元；
- 合肥长丰：所有开发企业立即停止特价房、工抵房等销售；
- 武汉：拟出台新房预售资金监管新规，监管账户应在销售现场公示；
- 洛阳对：符合要求的购房者按照缴纳契税总额 20%给予补贴；
- 郑州：拟对 95 个使用保交楼专项借款项目开展全面审计；
- 诸暨：团购 10 套以上商品房，可在备案价浮动基准上再下浮 8%以内；
- 济南：除历下区、市中区，其它区域将不再限购；
- 长沙：离异带小孩的单身职工，购二套房也能申请公积金贷款；

- 青岛：市南区、市北区一二手房仍实行限购政策，其他区域放开限购；
- 天津：外地户籍本市就业新市民、大学毕业生连缴6个月社保可购1套住房；
- 河南：推动694个房地产停工烂尾项目复工，专项借款50亿元已下达郑州。

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

【新房成交】一线下降、二线三四线低位盘整，重点城市平均去化率降至36%

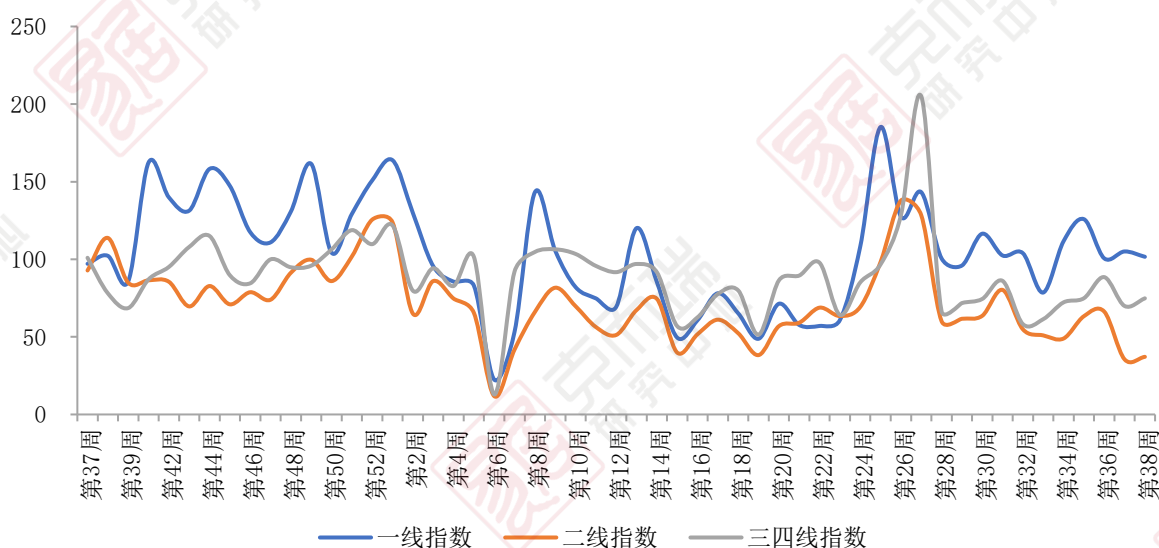
2022年第38周，一线城市成交指数为101.59，环比下降3.44；二线城市成交指数为37.13，环比微增1.63点；三四线城市成交指数为74.83，环比增长4.92点。

一线城市：4个城市成交环比涨跌参半，北京、上海成交高位回落，分别下降10%、22%，广州成交显著回升，环比增长四成。

二线城市：宁波、长沙、大连等城市成交继续低位盘整，重庆、苏州等成交环比更是不升反降，成都成交显著回升，主要是上周封控导致基数偏低。

三四线城市：成交表现分化，温州、肇庆成交相对亮眼，成交绝对量居前，汕头、舟山、莆田等成交环比增幅居前，但反观南通、镇江等成交明显不济，环比跌幅在三成以上。

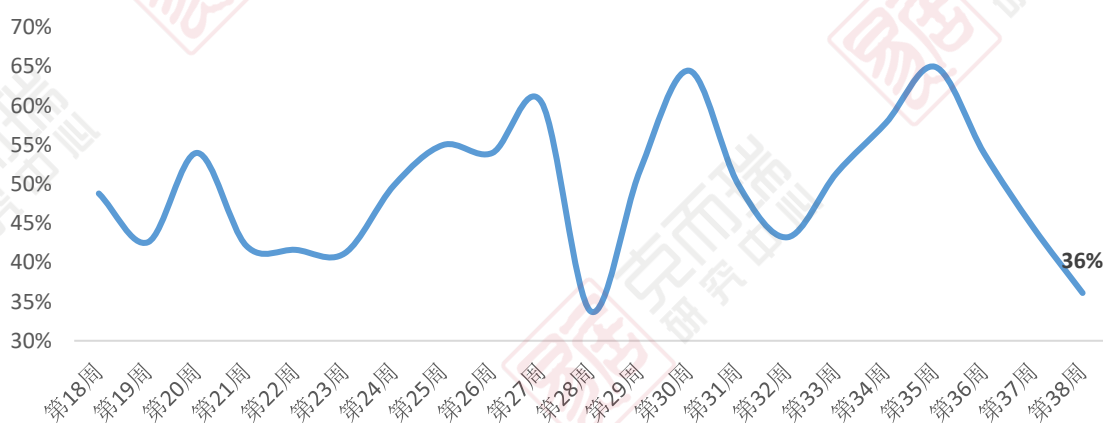
图：重点监测城市分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

第38周，18个重点监测城市共计开盘/加推36次，平均开盘去化率为36%，较上周下降6个百分点。推盘数量方面，东莞、漳州周内推盘次数最多，各有4个项目面世，南京、上海、天津等有3个项目推售，杭州、重庆有2个以上项目入市。

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，长沙招商麓山府、上海颛桥宝华紫薇花园、碧桂园柏悦翔湾、杭州中骏鼎

湖未来云城等项目开盘日光，但反观南京颐和四季府、华发·四季雅筑、宁波海畔云城等去化率不到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	长沙	招商麓山府	9 月 10 日	102	100%
	上海	颛桥宝华紫薇花园	9 月 11 日	672	100%
	上海	碧桂园柏悦翔湾	9 月 14 日	192	100%
	杭州	中骏鼎湖未来云城	9 月 11 日	144	100%
	长沙	长沙北中心保利时代	9 月 11 日	175	90%
	漳州	国贸珑上	9 月 12 日	94	89%
	重庆	观宸	9 月 12 日	127	83%
	杭州	湖境观岚湾	9 月 10 日	120	69%
	福州	榕发观湖郡	9 月 7 日	46	67%
	武汉	金地长江艺境	9 月 10 日	36	53%
去化率末 10 位	南京	颐和四季府	9 月 11 日	132	3%
	宁波	海畔云城	9 月 13 日	294	3%
	南京	华发·四季雅筑	9 月 10 日	128	4%
	淮安	淮安青年城	9 月 11 日	163	4%
	漳州	励欧玖颂西湖	9 月 10 日	211	5%
	常州	环球港湾	9 月 10 日	174	5%
	天津	龙湖金科雍鑫春江天玺	9 月 10 日	56	5%
	漳州	中梁远洋星海天宸	9 月 10 日	107	6%
	常州	龍宸壹號	9 月 10 日	33	6%
	南京	晴翠府	9 月 11 日	100	10%

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，本周杭州、武汉去化率显著回升，尤其是武汉，本周监测到的1个推盘项目金地长江艺境仅推售36套，去化率高达53%。上海、济南、天津去化率基本与上周相持平。连云港、南京去化率较上周明显下滑，特别是南京，本周所推3个项目中，华发·四季雅筑和颐和四季府去化率均不足5%，浦口的晴翠府去化也仅10%。

表：出台新政城市本周新开盘/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	2	264	86%	24BP
长沙	3	332	85%	-
上海	3	1152	78%	6BP
福州	1	46	67%	-
重庆	2	367	61%	-
武汉	1	36	53%	43BP
广州	1	169	33%	-
漳州	4	638	20%	-
深圳	1	393	18%	-
苏州	1	202	15%	-
东莞	4	818	14%	-

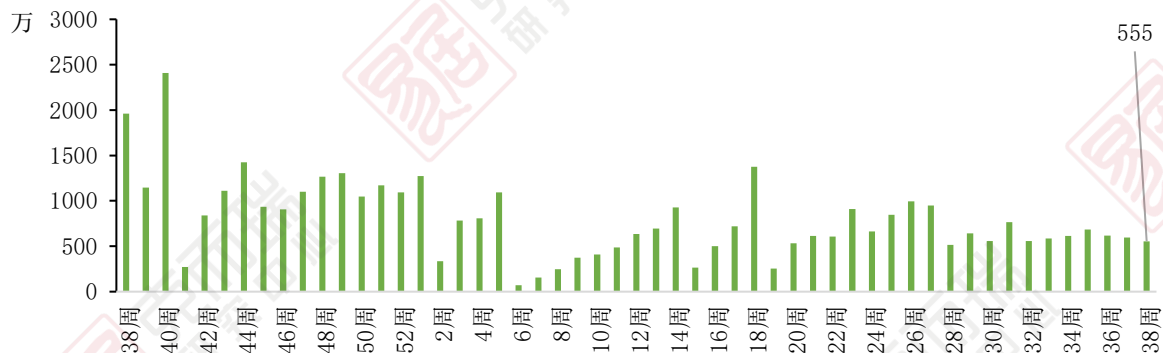
济南	1	44	14%	8BP
天津	3	178	12%	7BP
连云港	1	284	11%	-12BP
宁波	2	484	8%	2BP
常州	2	207	5%	-
南京	3	360	5%	-31BP
淮安	1	163	4%	-

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

【新增供应】总量回调，杭州7盘全国供应面积TOP10

2022年第38周，全国重点城市共取得预售证面积555万平方米，环比下降7%。

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38周，重点城市供应面积TOP10项目中，杭州有7个项目入围，上海有3个项目入围，其中颍桥宝华紫薇花园以22万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	预证套数	预证面积
上海	颍桥宝华紫薇花园	9月10日	215988	2016
杭州	闲湖城	9月12日	184392	1480
杭州	江晖府	9月12日	169752	578
上海	滴水湖馨苑	9月16日	139287	1224
杭州	晓月映翠公寓	9月17日	132768	364
杭州	杭腾未来社区	9月16日	105455	688
杭州	滨萃悦府	9月17日	97525	612
杭州	滨江福翠里	9月17日	96347	840
杭州	云翠金澜府	9月17日	84552	688
上海	卓越天元府	9月16日	83064	744

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38周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第 38 周 成交面积	2022 年周平均 成交面积	9 月累计 成交面积	38 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	20.1	13.8	49.4	-10.0%
	上海	16.7	15.0	49.4	-21.8%
	广州	14.5	15.5	33.1	40.3%
	深圳	7.5	6.5	17.6	11.5%
二线城市	武汉	17.0	23.5	41.6	18.2%
	青岛	14.8	25.5	41.2	-9.5%
	重庆	12.6	14.5	40.1	-23.2%
	苏州	12.5	16.8	32.8	-11.3%
	杭州	12.3	19.7	29.0	-0.3%
	成都	10.5	33.9	14.7	1,021.1%
	宁波	8.3	10.9	18.7	8.9%
	南京	7.2	15.1	22.9	-26.1%
	长沙	6.1	12.5	21.1	1.4%
	福州	5.1	4.2	12.9	16.4%
	大连	0.2	2.1	0.2	——
三四线城市	温州	16.0	9.2	42.8	22.6%
	东莞	6.9	6.5	19.0	9.7%
	肇庆	6.8	6.5	15.5	11.9%
	江门	6.0	8.9	21.9	-23.5%
	镇江	5.7	8.9	17.2	-39.7%
	汕头	5.6	4.5	11.3	52.4%
	东营	3.5	2.1	7.9	30.6%
	莆田	2.9	2.2	5.2	78.4%
	扬州	2.6	2.4	6.2	4.6%
	惠州	2.3	2.5	6.2	-9.4%
	连云港	2.2	7.4	2.2	——
	舟山	2.1	2.1	3.8	110.8%
	南充	1.9	4.8	4.2	8.1%
	韶关	1.7	3.3	3.8	11.1%
	南通	0.5	1.5	3.2	-64.1%

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38周出台相关政策汇总

➤ 中央政策

日期	部委	主要内容
9月13日	央行	<p>对于下一步工作打算，央行提出，持续防范化解金融风险。不断健全风险识别、预警和处置机制。稳妥有序推进金融风险处置。健全金融稳定保障基金管理。实施好存款保险制度，发挥存款保险早期纠正和市场化风险处置平台的作用。推动平台经济规范健康持续发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳妥实施房地产金融审慎管理制度。落实重大金融风险问责制度，压实各方责任，形成工作合力。</p> <p>深化重点领域金融改革。深化债券市场改革，大力支持直接融资。加强本外币政策协同，推进金融市场双向开放，提升人民币资产吸引力，促进离岸人民币市场发展。推进政策性、开发性金融改革。稳妥推进数字人民币研发试点。深化法治央行建设，加快推进金融立法工作。</p>
9月14日	住建部	<p>房地产一头连着民生，一头连着发展。我们将会同有关部门，继续扎实做好促进房地产市场平稳健康发展各项工作。</p> <p>一是坚持一个定位，也就是房子是用来住的、不是用来炒的。这是做好房地产工作的根本遵循。</p> <p>二是健全两个体系，一个是住房市场体系，一个是住房保障体系，这两者缺一不可。</p> <p>三是努力实现稳地价、稳房价、稳预期的目标。四是完善人房地钱四个要素联动机制，以人定房、以房定地、以房定钱。</p> <p>关于保交楼，上个月我们会同财政部、人民银行等有关部门出台了专门措施，以政策性银行专项借款的方式，支持有需要的城市推进已售逾期难交付的住宅项目建设交付，目前专项工作正在紧张有序的进行当中。</p>
9月19日	人民银行	<p>易纲指出，希望山西完整准确全面贯彻新发展理念，高效统筹疫情防控和经济社会发展，特别是用好各类政策性开发性金融工具，加快推进项目建设和设备更新改造，进一步强化各方面要素保障，尽快形成更多实物工作量。工作组将始终保持“在线”状态，持续跟踪协调解决政策落实中遇到的困难和问题，助力山西全方位推动高质量发展。</p>

➤ 地方政策

日期	省市	主要内容
9月13日	杭州	<p>完善住房金融服务。执行差别化住房信贷政策，更好满足购房者合理住房需求，鼓励商业银行在客观评估风险基础上，合理确定首付比例和商业贷款利率，加快贷款审批速度，加强房地产项目融资服务，完善融资对接机制，保持房地产信贷平稳增长。</p> <p>落实阶段性公积金支持政策。加大住房公积金支持租房提取力度，适当提高无房职工家庭购买首套自住住房的住房公积金贷款额度，落实三孩家庭住房公积金优惠政策，进一步发挥住房公积金信贷作用。</p> <p>实施购房补贴。支持刚需及改善型住房需求，2022年9月15日至2023年3月14日(以网签时间为准)，在临安范围内购置总价不超过300万元的新建商品住房给予房屋总价1.5%补贴。购房人不动产登记后进行补贴。</p> <p>鼓励来杭就业。对在杭就业创业并于2022年9月15日至2023年3月14日期间首次在临购买普通商品住宅的普通高校博士、硕士、本科、大专毕业生按照</p>

		<p>《“择临而安?礼遇人才”若干意见》给予一定的购房补贴。</p> <p>强化服务保障。在范围内购买商品住宅（期房，含此前已购买的），2023 年秋季适龄学生的监护人可凭不动产权证享受临安区学前教育、义务教育公办学校统筹安排入学政策。</p> <p>开展“除险安居”行动。加大城镇危旧房治理力度，全面开展“除险安居”行动，对城镇危房家庭鼓励通过购买新建商品住房进行除险安居，确保居民生命财产安全。</p> <p>加强市场规范整治。重点围绕预售资金监管和中介市场秩序，形成部门齐抓共管工作格局；加强中介市场管理，有效化解群众信访投诉，为我区房地产市场健康稳定发展保驾护航。</p> <p>完善住房保障体系。加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房等为主体的“多层次、广覆盖、多主体”住房保障体系，有效增加保障性住房供给，进一步完善住房保障体系。</p>
9 月 13 日	盐城	<p>一、对购买新建商品住房给予补贴。在盐来盐大专及以上学历人才或 2016 年 1 月 1 日后生育二孩的家庭，购买新建商品住房的，给予所缴纳契税 50%的一次性购房补贴，最高不超过 3 万元。2021 年 5 月 31 日后生育三孩及以上的家庭（符合现行生育政策），购买新建商品住房的，给予所缴纳契税 100%的一次性购房补贴，最高不超过 6 万元。</p> <p>二、给予安家落户购房补贴。在市区就业创业并缴纳社保满 1 个月以上的人员，购买新建商品住房的，给予购房网签合同总价 1.5%的购房补贴，最高不超过 3 万元。</p> <p>三、鼓励购买新房改善居住条件。对购买新建商品住房，出售原有住房的，如原有住房出售后缴纳的契税低于新房契税的，按原有住房出售缴纳契税金额予以补贴；如原有住房出售后缴纳的契税高于新房契税的，按新房缴纳契税金额予以补贴。补贴最高不超过 3 万元。出售原有住房的时限为文件颁发之日至 2023 年 12 月 31 日。</p> <p>四、延长土地出让金缴纳期限。新出让土地出让金缴款期限可适当延长，一个月内缴纳总价款的 50%，余款可在合同签订后 12 个月内缴清，并在合同中约定。</p> <p>五、帮助开发企业纾困解难。因疫情影响房地产开发项目建设，造成延期复工或停工的，应合理顺延工期，延期交付时间根据实际情况确定。对受疫情影响的房地产开发项目，城市基础设施配套费可延期缴纳，延期缴纳时间最长不超过 6 个月。引导金融机构支持房地产企业开发贷款和并购贷款的合理需求，有效缓解房地产市场资金链运行压力。落实差别化住房信贷政策，努力降低购房贷款利率、首付比例。</p> <p>六、支持开发满足刚需和改善性需求的产品。开发企业可根据市场需求对规划建设方案申请优化调整，经依法批准后实施。方案调整不得改变土地性质和用途，容积率、绿地率、建筑密度等各项规划技术指标必须符合出让合同约定的出让条件。方案调整须征得相关权利人的同意。</p> <p>七、支持分步解除建设用地使用权抵押。在金融机构认可的情况下，已办理建设用地使用权抵押的，支持房地产开发企业合理量化建设用地使用权，办理抵押权变更登记或者以在建建筑物抵押置换，将拟办理预告登记商品房对应的建设用地使用权份额从抵押范围中解除；已办理在建建筑物抵押的，支持企业按批次按套解除抵押，方便办理预告登记，及时回款，缓解资金压力。</p> <p>八、优化商品房预售资金监管。商品房预售重点监管资金第一个使用节点条件放宽形象进度要求，只需要满足预售许可一个月条件即可申请使用。对于信用</p>

		考评 A 类的房地产开发企业可在预售进度条件、预售资金监管使用方面享受优惠政策。
9 月 13 日	潍坊	<p>一是调整贷款额度测算指标的规定，按照新政，取消“按缴存比例、贷款次数、职工单方或双方缴存公积金确定贷款额度上限”的规定。</p> <p>二是调整借款人申请贷款缴存公积金时限的规定，新政显示，将借款人申请贷款缴存公积金时限由“借款人连续足额缴存住房公积金 12(含)个月以上”调整为“借款人连续足额缴存住房公积金 6(含)个月以上”。</p> <p>三是调整测算贷款额度余额倍数的规定，新政规定，将贷款额度上限计算由“按借款人申请时缴存公积金账户余额之和的 15 倍计算，调整为按 20 倍计算”。</p> <p>四是调整计算还款能力的月收入占比的规定，按照新政，将“贷款期限 5 年以上的，月应还款额不得超过夫妻双方月收入总额的 40%”的规定，调整为“贷款期限 5 年以上的，月应还款额不得超过夫妻双方月收入总额的 50%”。</p> <p>五是减少不动产登记信息查询证明材料，取消要求借款人提供户籍地、受理地、缴存地三地的不动产查询证明。借款人申请贷款时只需提供购房所在地《不动产登记信息查询结果证明》（也可通过“爱山东 APP”查询购房地不动产登记信息证明）。</p>
9 月 13 日	郑州	<p>《意见》指出，进一步调整户口迁移政策，适用范围是指有能力在城镇稳定就业生活的农业转移人口及其他常住人口和郑州都市圈户口通迁城市。</p> <p>《意见》强调，进一步放宽中心城区落户条件。凡在郑州市中心城区具有合法稳定就业或合法稳定住所（含租赁）的人员，不受社保缴费年限和居住年限的限制，本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母，可以在郑州市申请登记城镇居民户口。</p> <p>继续落实直系亲属投靠入户政策。申请人在郑州市中心城区有常住户口，经户主同意，可申请其共同居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入。</p> <p>同时，继续落实购房入户政策。在郑州市中心城区购买住房的人员，可申请房主及其居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入。</p> <p>继续落实投资纳税入户政策。在郑州中心城区投资、经商、办企业的外地公民，连续经营 3 年以上，每年纳税金额达到 3 万元以上的，或一年纳税达到 10 万元以上的，可申请本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入；外商投资企业按其实际投入外资额，每 10 万美元可迁入 1 名管理生产骨干。</p>
9 月 13 日	徐州	<p>文件适用范围为 2022 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间购买自住住房，并须在 2022 年 12 月 31 日前申请办理住房公积金贷款。具体规定为商品房以《商品房买卖合同》网签备案时间、二手房以《存量房买卖合同》网签时间为准。</p> <p>《通知》显示，徐州将调整住房公积金贷款最高额度。徐州市区（含铜山区）个人贷款最高额度由 50 万元调整为 60 万元，夫妻双方贷款最高额度由 70 万元调整为 100 万元；各市、县（含贾汪区）个人贷款最高额度由 40 万元调整为 50 万元，夫妻双方贷款最高额度由 50 万元调整为 70 万元。</p> <p>徐州市区（含铜山区）缴存职工在公积金账户余额满足中心规定的条件时，不分单方或双方申请，提取加贷款最高额度不超过 120 万元。</p> <p>同时，徐州市将调整公积金贷款和商业贷款组合贷款业务申请条件。放宽组合贷款政策，取消首房首贷的业务申请条件，凡符合徐州市公积金贷款办理条件的职工，均可申请公积金贷款和商业贷款组合贷款。</p> <p>《通知》要求，提高高层次人才公积金贷款最高额度。对取得硕士研究生或高级职称及以上的缴存职工，首次申请公积金贷款购买自住住房的，贷款最高额度分别再提高 20 万元。</p>

		提高三孩家庭公积金贷款最高额度，2021 年 5 月 31 日后依法生育三孩的徐州市户籍家庭，首次申请公积金贷款购买自住住房的，贷款最高额度分别再提高 10 万元。
9 月 14 日	合肥	<p>所有开发企业立即停止特价房、工抵房等销售，所有特价房、工抵房等销售前必上报县发改委、县住建局审批。县内各在建在售房地产开发企业、各房地产经纪机构不得宣传非法销售的房屋。</p> <p>所有在建在售的开发企业应制定信访应急预案及自本通知下发之日起不得非法销售的承诺函，于 9 月 13 日前上报县发改委、县住建局、自规局、公安局、市场局、信访局等部门进行备案。</p>
9 月 14 日	武汉	监管账户信息应当在商品房预售许可证、商品房买卖合同中载明，并在商品房销售现场以及监管部门门户网站进行公示。
9 月 14 日	洛阳	<p>将对符合要求的购房者给予一定比例的补贴。</p> <p>此次补贴的申领范围为，2014 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日在洛阳城市区范围（不含孟津区、偃师区，下同）购买新建商品房（以购房合同签订日期为准，不含二手房），在房管部门取得网签合同，但尚未缴纳契税的购房者。且在 2022 年 9 月 20 日至 12 月 31 日期间缴纳契税（具体时间以契税完税凭证填发日期为准），可认定为此次符合申领范围的对象。</p> <p>在 2023 年 1 月 1 日（含本日）以后缴纳契税（具体时间以契税完税凭证填发日期为准），不再享受此次补贴政策。</p> <p>补贴标准为对符合申领范围的对象，经审核无误，按照缴纳契税总额 20%的比例给予补贴。契税补贴采取“先征后补”的方式，每套住房只能享受一次补贴。补贴资金通过银行转账方式发放至所有权人实名认证的银行卡。</p>
9 月 14 日	郑州	通知附郑州专项借款项目汇总情况，截至 9 月 12 日，郑州专项借款申报项目共计 95 个。其中：中原区 6 个，二七区 10 个，金水区 8 个，管城区 8 个，惠济区 2 个，经开区 2 个，高新区 4 个，郑东新区 5 个，航空港区 3 个，上街区 5 个，登封市 7 个，荥阳市 10 个，新郑市 9 个，巩义市 3 个，新密市 5 个，中牟县 8 个。
9 月 15 日	绍兴	<p>根据《诸暨市行政区域内推行房地产交易契税财政补贴实施细则》，在诸暨市行政区域内成交的新建商品住房（不含二手住房）且买卖合同网签日期为 2022 年 9 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日（含起止日，下同）的，纳入本次购房补贴范围【同一居民家庭本人及直系亲属（父母、子女、配偶）间撤销商品房买卖合同又重新签订，原商品房买卖合同网签时间不在政策执行范围内的除外】。</p> <p>以购房人为申领人，一房只能享受一次补贴。</p> <p>此次诸暨房地产交易税款财政补贴采取“先缴后补”的方式。在 2022 年 9 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日期间（以办理新建商品住房合同网签时间为准，下同），购买新建商品住房，按所缴契税地方留存部分 100%给予补贴。</p> <p>在 2022 年 11 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，购买新建商品住房，按所缴契税地方留存部分 80%给予补贴。</p> <p>同时，在减轻个人住房消费负担、降低购买门槛方面，诸暨也发布了一系列政策。</p> <p>公积金贷款额度调整为单职工 60 万元、双职工 80 万元，提前公积金贷款申请时间，由原建筑结构结顶后申请提前至购房合同签订后申请；个人住房按揭贷款发放力度加大，个人通过商业银行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%，鼓励各银行根据 LPR 执行最优惠利率；个人住房贷款发放加快，对符合个人住房贷款发放条件的，应放尽放。</p>

		此外，在备案价浮动基准上，对 团购 5 套及以上 （叠排或排屋 3 套及以上） 商品住宅的可以再下浮 5%以内 ，对团购 10 套及以上（叠排或排屋 6 套及以上）的可以再下浮 8%以内。鼓励机关、企事业单位、社会团体与房地产开发企业接洽，组织商品房集中批量购买活动，与开发企业协商达成的优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。
9 月 15 日	济南	除继续对二环以内的历下区、市中区实施限购，其它区域不再限购，该政策自 9 月 16 日起实施。
9 月 15 日	长沙	职工家庭购买第二套改善性自住房，首付款比例不得低于购房总价的 60%调整为 40%。组合贷款住房公积金贷款部分同步调整，商业银行贷款部分有不同规定的，按照规定较高的执行。 如果获得未成年抚养权的离异单身职工，申请公积金贷款参照职工家庭贷款政策执行，购买二套房可以申请公积金贷款。抚养权的认定原则上以民政部门备案的离婚协议、法院判决书显示为准。
9 月 16 日	青岛	新政策中，二手房限购区域有所调整， 市南区、市北区一手房、二手房仍实行限购政策，其他区域一手房、二手房均放开限购。 此前一天，青岛市住房和城乡建设局官方微信公众号发布《我市动态完善房地产政策》。根据新政，为进一步支持刚性和改善性住房需求，结合青岛房地产市场实际，对现行房地产相关政策进行适度调整优化。 一、继续在市南区、市北区（原四方区域除外）实行限购政策。 二、继续明确限购房源。对限购区域内新建商品住房，本地居民限购 2 套，二孩、三孩家庭可增购 1 套，外地居民居住满半年限购 1 套；二手住房不再限购。当日，青岛市住房和城乡建设局删除了“二手住房不再限购”的表述。第二条“继续明确限购房源”更新为“对限购区域内新建商品住房，本地居民限购 2 套，二孩、三孩家庭可增购 1 套，外地居民居住满半年限购 1 套”。
9 月 16 日	天津	（一）关于保障刚性住房需求 一是扩大保障性租赁住房供给，落实本市关于保障性租赁住房土地、金融、财税、公共服务等配套支持政策，支持新建、改建、盘活租赁住房，加快保障性租赁住房建设，解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，促进供需适配。发展长租房市场，引导住房租赁企业结合市场需求扩大房源供给，稳定住房租金水平，满足多元化住房需求。 二是支持新市民合理购房需求，非本市户籍且在本市就业的新市民、大学毕业生，持连续缴纳 6 个月及以上的社会保险或个人所得税证明可在本市购买 1 套住房，滨海新区仍执行原购房套数政策。 （二）关于支持改善性住房需求 一是对有 60 岁及以上成员的居民家庭和生育二孩及以上的多子女居民家庭，可凭居民家庭户口簿在本市原住房限购政策基础上再购买 1 套住房。 二是扩大保障性租赁住房供给，居民家庭将原有 1 套住房通过本市保障性租赁住房发展平台筹集用作保障性租赁住房，且租期不少于 5 年的，可在本市原住房限购政策基础上再购买 1 套住房。 三是居民家庭在本市住房限购区域内持有住房达到限购套数后，将其中 1 套住房出售的，可再购买 1 套住房，但家庭住房总套数不得超过 2 套。 四是对于居民家庭房屋因城市重大基础设施等项目建设被区级以上人民政府征收的，可凭征收协议购买住房，新购房屋价款不超过房屋补偿款的，免征契税；新购房屋价款超过房屋补偿款的，对超出部分征收契税。 （三）关于住房信贷政策

		<p>一是优化住房贷款首付比例和首套认定标准，适当降低二套房首付比例。无个人购房贷款记录且在本市无房的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买首套住房的，首付款比例最低为 30%。对于已结清购房贷款且在本市无房的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买住房的，按首套房贷款政策执行。同时，加大金融对第二套改善性住房贷款的支持，居民家庭申请商业性个人住房贷款购买第二套住房的，首付款比例最低为 40%。</p> <p>二是落实国家房贷利率优惠政策，对于贷款购买普通住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限执行不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率下限执行不低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点。</p> <p>（四）关于促进房地产业健康发展</p> <p>一是优化新增供地商业服务业设施建筑面积比例，落实好国家及本市关于新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例的相关政策规定。</p> <p>二是实施阶段性土地出让支持政策，支持新出让的经营性房地产用地按合同约定分期缴纳出让金。</p> <p>三是加大金融对房地产的支持力度，商业银行要积极满足居民合理的住房信贷需求，依法支持存量非住宅项目盘活，保持房地产开发贷款平稳有序投放，支持房地产项目和参建企业、材料供应商合理融资需求，保持房地产上下游企业融资连续稳定。</p> <p>四是降低房地产开发经营企业销售未完工开发产品的计税毛利率，开发项目属于经济适用房、限价房和危改房的，计税毛利率按 3% 确定；其他开发项目，计税毛利率按 15% 执行。</p> <p>各区人民政府、各有关部门要加强房地产调控政策实施的审核把关，对存在弄虚作假、骗取购房资格等行为的，一经查实，依法依规严肃处理。</p>
9 月 18 日	郑州	<p>河南推动 694 个停工烂尾项目复工建设，目前已实现 50 个停工烂尾项目竣工交付，200 个项目配套设施得以完善，44.7 万套房屋办理了不动产首次登记。</p> <p>同时推动省级和郑州市分别设立 100 亿元额度的房地产纾困基金，大力争取国家政策性银行专项借款，支持已售逾期难交付住宅项目建设交付，第一批专项借款 50 亿元已下达郑州。</p>
9 月 19 日	台州	<p>对拟实施股权激励的上市公司，在股权激励方案授予实施后，技术工人激励比例达到 30% 以上的，中介机构股权激励服务费用据实补助，每家企业最高不超过 30 万元，同时对企业因股份支付增加的成本费用，给予 1% 的补助，每家企业最高不超过 50 万元。</p> <p>另外，对实施股权激励的上市公司，技术工人激励比例达到 40% 以上的，给予 2% 的补助，每家企业最高不超过 100 万元。</p>
9 月 15 日	广州	<p>有市场消息称，广州市已对新项目备案价进行动态调整，“一房一价”由原来按楼栋均价正负 6% 调整为可上浮 10%、下浮 20%，楼栋均价不能超项目核定线均价。对此，知情人士向记者证实，该消息属实，其中黄埔区相关部门已组织房企开会进行了传达。</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。