

# 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

## 央地继续刺激稳地产，供应回落而成交低位回升

### 【本周观点】

政策：央行银保监表态稳地产，无锡、张家口等9城调控放松

新增供应：整体总量继续回落，合肥集中取证供应改善最突出

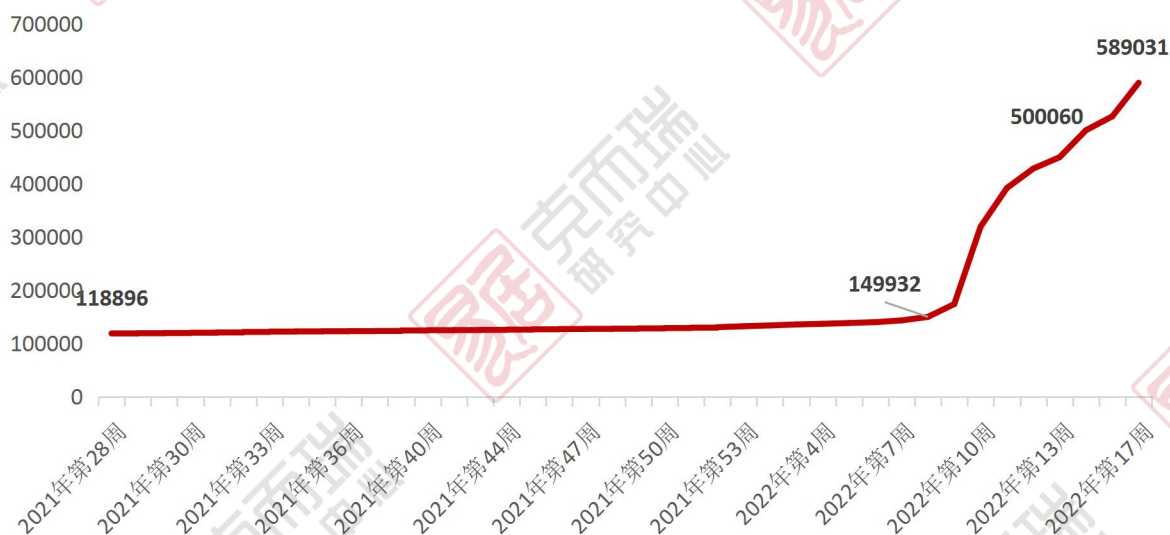
楼市成交：总量低位回升，开盘去化率分化、重庆普遍低于10%

### 【疫情动向】

截止至2022年4月25日，全国报告累计新型冠状病毒肺炎确诊病例589031例，较上周增加62960例。其中，上海新增13668例，长春新增462例，哈尔滨新增204例。

4月以来，全国至少23个城市发布“静态管理”疫情防控通告。其中南昌、唐山、芜湖、西安等已解除区域静态管理。第17周新增哈尔滨、邢台、阜阳等8城实行区域静态管控。

图：全国新型冠状病毒肺炎累计确诊病例情况(截至2022年4月25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4月25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	北京	北京	朝阳区	4月24日	7	49	347
2	辽宁	丹东	主城区	4月24日	0	3	3
3	内蒙古	呼伦贝尔	满洲里市	4月24日	3	15	11
4	河南	信阳	固始县	4月23日	0	1	20
5	浙江	杭州	拱墅区	4月21日	0	46	322
6	安徽	阜阳	颍上县	4月20日	0	0	6
7	黑龙江	哈尔滨	主城区	4月20日	36	204	379
8	河北	邢台	主城区	4月20日	1	0	4

9	浙江	金华	全域	4月15日	0	1	46
10	山西	太原	主城区	4月13日	1	19	52
11	江苏	苏州	昆山、太仓	4月5日	2	9	51
12	上海	上海	全域	4月1日	13	13668	256767
13	吉林	长春	全域	3月20日	15	462	3261
14	吉林	吉林市	全域	3月20日	11	2	261
15	吉林	延边	延吉	3月20日	0	14	42
16	江西	南昌	全域	已解除	0	98	126
17	河北	唐山	全域	已解除	1	2	105
18	安徽	芜湖	主城区	已解除	0	0	0
19	陕西	西安	西咸新区	已解除	1	9	20
20	青海	西宁	主城区	已解除	0	48	43
21	辽宁	阜新	彰武县	已解除	0	0	2
22	山东	临沂	沂水县	已解除	0	0	4
23	安徽	六安	全域	已解除	0	0	1
24	安徽	滁州	主城区	已解除	0	0	2
25	江西	抚州	南城县	已解除	0	0	2
26	江苏	宿迁	主城区	已解除	0	1	12
27	福建	宁德	-	无	9	5	38
28	湖南	邵阳	-	无	4	32	27
29	河北	邯郸	-	无	2	0	31
30	江苏	徐州	-	无	2	23	139
31	吉林	白城	-	无	1	16	31
32	黑龙江	牡丹江	-	无	1	0	12
33	河南	漯河	-	无	1	1	8

数据来源：百度疫情实时大数据报告



## 【政策动态】央行银保监会表态稳地产，无锡、张家口等9城调控放松

第 17 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 20 日，央行、银保监会联合召开金融支持实体经济座谈会，强调因城施策落实好差别化住房信贷政策，更好满足购房者合理住房需求；要执行好房地产金融宏观审慎管理制度，区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序；要及时优化信贷政策，灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。22 日，银保监会表示将持续完善房地产长效机制，**支持改善和刚性住房需求**，促进房地产业良性循环和健康发展。24 日，央行货币政策委员会委员王一鸣表示，**要采取更强有力的宏观政策措施**，争取让二季度经济增速重返 5% 以上。

**地方房地产政策分类放松**，主要涉及松绑限购、放宽公积金贷款、松绑限贷、出台购房补贴。

**第一，无锡变相松绑限购**，认定人才可在市区范围内购买首套商品住房；**第二，苏州、龙岩、银川等 7 地放松公积金贷款**，苏州、盐城、龙岩上调公积金贷款额度，银川、龙岩下调最低首付比例，兰州取消公积金再次申贷时间限制、调整二套房认定规则；**第三，张家口下调商贷首付比例**，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%；**第四，常德、常熟、南通通州区、长沙等 4 地发布购房补贴**，常德中心城区购房享受 50% 契税补贴，常熟人才、通州区职工购房分别最高可享总房款 1%、2% 的补贴，长沙降低非住宅商品房交易成本，其中购买一手房的按契税计税依据的 1% 给予补贴。

此外，针对近来项目烂尾和延期交付问题，**郑州强化交付监管，提高预售取证条件**，取消因新冠疫情期间允许房地产企业“正负零”办理预售的相关政策，并鼓励房企现房销售。

**复工复产方面**，**第一，率先推动重点企业、重点项目复工**，比如上海以龙头企业为牵引，以点带链，有序带动全产业链协同复工复产，目前，工信部设立的首批保运转 666 家重点企业中，70% 已复工复产，又比如芜湖向重点工业企业发放一次性返岗证，全市规上工业企业复工率超 85%；**第二，建立完善复工企业“白名单”，一企一策制定复工方案，简化返岗条件**，比如吉林省已制定《全省复工复产企业员工返岗工作方案》，分类施策助力复工复产，淮南开展为期一个月的千名干部入企服务活动，织科级以上干部驻点全市 1003 户工业企业担任复工指导员；**第三，鼓励员工返岗、企业招工**，比如泉州丰泽区开展“引工大使”“以老带新”活动，推进辖区企业复工，截至 4 月 23 日，全区企业员工返岗率近 99%。

- 住建部：研究采取更大力度政策举措，推动释放内需潜力；
- 住建部：坚持底线思维，高度重视房地产领域风险；
- 银保监会：完善房地产长效机制，支持改善和刚性住房需求；
- 央行：区分项目风险与房企风险，不盲目抽贷、断贷、压贷；
- 央行：落实国务院金融委工作部署，加大对实体经济的支持力度；

- 国资委：支持央企上市公司平台充分利用融资手段和并购功能；
- 央行上海总部：确保房地产信贷平稳有序投放；
- 上海：“一企一策”有序复工，首批保运转 666 家重点企业中，70%已复工复产；
- 珠海：发布房地产广告合规指引，不得与学位挂钩 严禁烘托渲染紧张氛围；
- 郑州：鼓励有条件有实力开发企业现房销售；
- 长沙：发布购买非住宅商品房补贴政策，一手房补贴按契税计税依据的 1%；
- 张家口：首套房首付比例降至 20%；
- 银川：首套结清再次申请公积金贷款，最低首付比例调为 30%；
- 盐城：家庭公积金贷款最高限额上调至 60 万元；
- 烟台：发布高层次人才住房公积金贷款政策，硕士最高可贷 80 万；
- 无锡：出台惠才举措，相关人才可直接在市区范围购买首套商品住房；
- 天津房协：研究加快房地产开发项目销售行业津十条政策；
- 江苏姜堰：双职工住房公积金贷款最高额度上调至 50 万元；
- 苏州：上调住房公积金贷款额度，家庭最高 90 万元，个人 60 万；
- 绍兴：有关部门回应将放松楼市限购限售政策——将略有调整，以会议形式部署；
- 南通通州区：发布职工购房补贴政策，最高补贴房款总额的 2%；
- 龙岩：双职工公积金贷款最高 55 万，首付比例最低 20%；
- 兰州：调整二套房认定规则，取消再次申贷时间限制；
- 常熟：出台人才购房新政，购买首套自住商品住宅补贴购房总价 1%；
- 常德：中心城区购新房按实际缴纳契税给予 50%财政补贴；
- 吉林省：建立重点企业日调度机制，建立复工企业“白名单”，助力复工复产；
- 芜湖：发放重点企业一次性返岗证 6 万张，全市规上工业企业复工率 85.5%；
- 淮南：开展“千名干部入企服务”活动，助企迈入复工复产快车道
- 泉州丰泽区：召开线上系列招聘会、开展引工大使、以老带新活动，推进辖区企业复工复产。

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

### 【成交概览】：总量低位回升，开盘去化率分化、重庆普遍低于10%

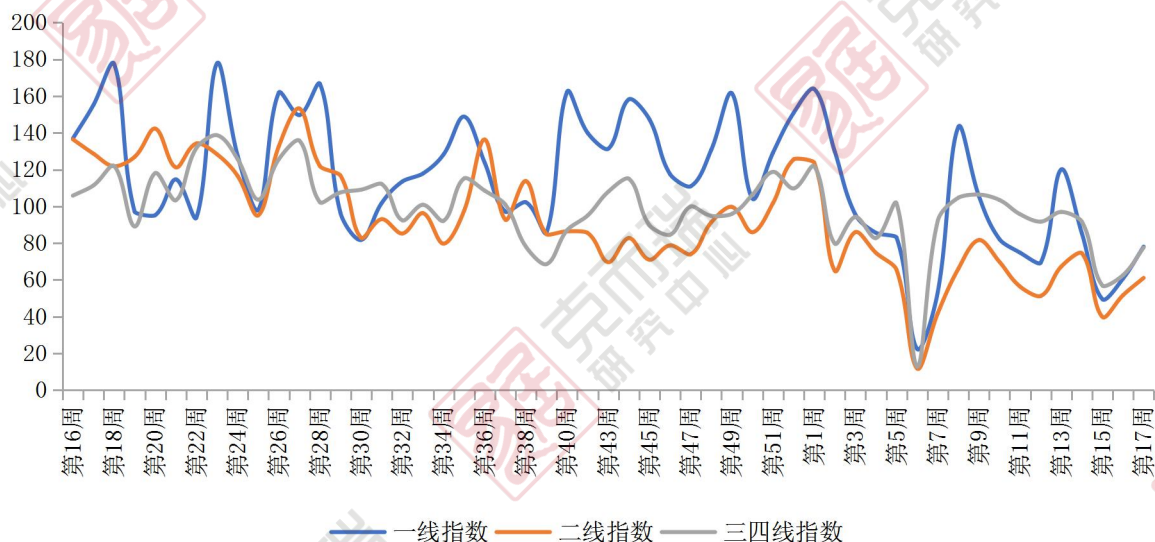
2022年第17周成交继续低位小幅回升。一线城市成交指数为78.11，环比增长17.36点；二线城市成交指数为61.09，环比增长9.39点；三四线城市成交指数为77.62，环比增长15.03点。

**一线城市：**北京成交维持高位，环比虽微跌5%，但仍达到周平均的2倍以上，广州成交探底回升，环比翻两番，深圳成交整体持稳，上海仍处在静态管控中，成交保持在历史低位运行。

**二线城市：**除苏杭甬三个受上海外溢疫情影响较为严重的城市以外，其他重点监测的二线城市成交环比均有所回升，其中，成都、武汉成交明显放量，环比增幅均达到四成左右，南京、重庆成交触底反弹，环比增长15%以上，但仍不及周平均水平，后续仍有改善空间。

**三四线城市：**多数城市成交延续低位回升走势，江门、温州、舟山等成交表现相对亮眼，环比涨幅居前，但莆田、肇庆等成交环比继续回落。

图：重点监测城市第2021年第17周-2022年第17周分能级成交指数



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

2022年第17周，重点城市开盘去化率保持分化，成都中国铁建西派国樾、武汉福星惠誉月亮湾壹号、济南大华紫郡认购率都在九成以上，深圳星河荣御花苑更是达到100%，反观重庆多数项目去化惨淡，比如中建滨江星城、长嘉汇均不足10%。

表：重点监测城市第17周供应开盘项目去化情况（元/平方米、套）

城市	项目	区域	开盘时间	均价	推售套数	认购率
北京	北京庄园二期	顺义	4月23日	114000-115000	35	3%
	橡树湾	大兴	4月20日	62000	185	5%
深圳	星河荣御花苑一期	宝安	4月23日	50900	139	90%
武汉	福星惠誉月亮湾壹号二期	武昌	4月22日	32570-33540	300	100%
	长江凯旋城	黄陂	4月22日	10530	132	4%
成都	电建地产洺悦府	金牛	4月18日	29345	10	60%
	绿城凤栖鹭鸣	锦江	4月23日	28300-32051	174	59%
	融信世纪缦云	金牛	4月23日	27740-29440	106	48%

	中国铁建西派国樾	双流	4月20日	22471-23865	240	90%
	城投观澜东著	双流	4月23日	20582	716	8%人才
	景瑞誉璟风华	温江	4月21日	17490	278	5%
	源昌幸福里	郫都	4月23日	12780	258	9%
	龙腾御景城	郫都	4月20日	14800	107	7%
重庆	中建御湖壹号	大渡口	-	13070	28	64%
	中国摩	渝北	-	11344	214	7%
	君临南山崇德府	南岸	-	11119	32	75%
	龙兴国际生态新城	渝北	-	11056	32	9%
	招商渝天府	沙坪坝	-	17697	32	6%
	江湾印月	巴南	-	14000	46	9%
	中建滨江星城	巴南	-	12000	120	1%
	长嘉汇	南岸	-	22028	270	2%
	龙湖美林美院	九龙坡	-	24126	216	4%
青岛	中交海发·山海大观	胶南	4月23日	16000（毛坯）	132	44%
	青城熙章	黄岛	4月20日	25500（毛坯）	70	37%
济南	大华紫郡	历下	4月23日	39000（精装）	36	97%
	鲁能领秀城麓系洋房	市中	4月23日	26500（毛坯）	66	64%
	绿城春来风华	历城	4月23日	14500-15500 毛坯	116	17%
	海信九麓府	天桥	4月23日	11800（毛坯）	68	10%

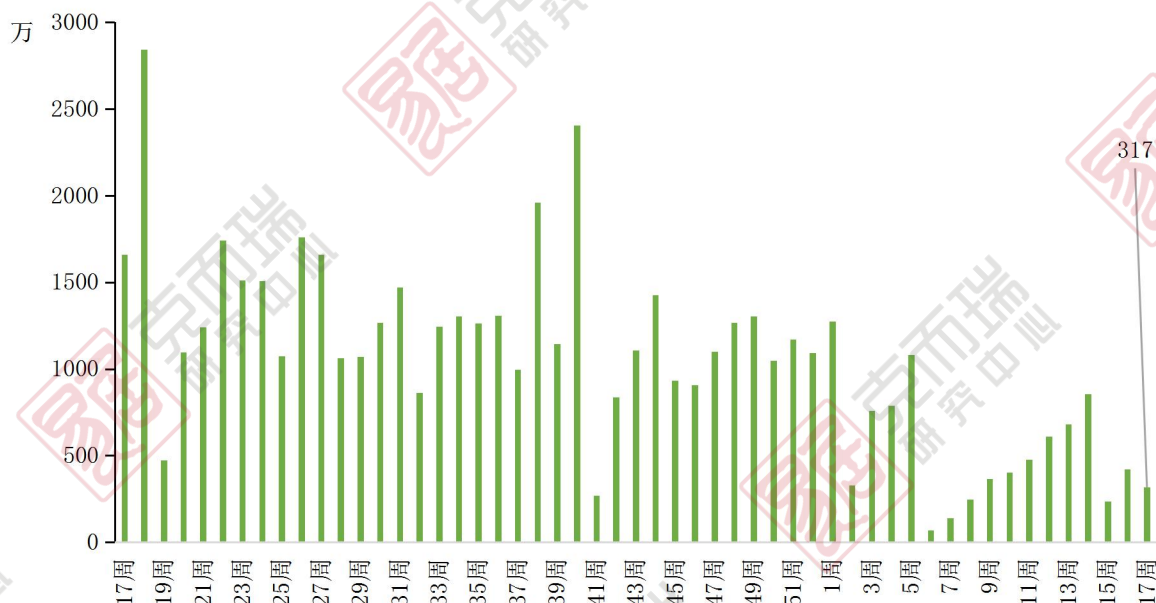
数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统



## 【供应概览】整体总量继续回落，合肥集中取证供应改善最突出

2022年第17周，全国重点城市共取得预售证面积317万平方米，环比下降25%。

图：重点监测城市第 2021 年第 17 周-2022 年第 17 周供应规模（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17周，重点城市供应TOP10项目中，合肥入围项目较多，且润城中心、伟星城分别摘得预证面积、预证套数冠军。

表：重点监测城市第 17 周供应 TOP10 项目（套、万平方米）

日期	能级	城市	项目名称	预证套数	预证面积
4月18日	二线	合肥	润城中心	538	6.9
4月20日	一线	广州	万科金域曦府	528	5.7
4月21日	二线	合肥	伟星城	1609	4.3
4月18日	二线	合肥	信达天御	325	4.2
4月20日	二线	青岛	状元城	308	4.1
4月19日	二线	杭州	湖印光年府	392	4.0
4月22日	二线	宁波	滨江·萃语华庭	354	3.7
4月19日	二线	杭州	融泰云臻铭座	65	3.7
4月22日	二线	苏州	湖畔春晓	296	3.1
4月22日	一线	广州	越秀星汇海珠湾三期	527	2.9

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17周市场成交情况（万平方米）

分类	城市	第 17 周 成交面积	2022 年周平均 成交面积	4 月累计 成交面积	17 周成交面积 环比涨跌幅
一线城市	北京	23.1	12.5	65.0	-5.4%
	上海	1.5	12.4	7.7	2.3%
	广州	13.8	12.3	29.7	458.5%
	深圳	6.9	6.6	24.9	-1.0%
二线城市	成都	47.7	33.2	117.1	45.7%
	武汉	30.6	21.5	85.7	36.2%
	青岛	20.4	16.2	55.3	24.9%
	杭州	16.5	17.7	52.9	-31.0%
	南京	15.0	17.4	42.4	19.2%
	重庆	14.6	15.3	51.4	15.2%
	长沙	12.4	11.1	38.3	43.3%
	苏州	8.8	13.1	36.7	-14.6%
	宁波	8.0	10.5	29.7	-7.2%
	福州	4.8	4.1	14.2	45.1%
	大连	1.7	1.8	9.0	12.1%
	江门	9.9	7.9	25.4	50.1%
	温州	7.6	6.7	20.7	37.5%
	潍坊	6.5	2.6	16.2	-0.3%
三四线城市	镇江	6.3	8.0	16.2	14.2%
	汕头	5.9	5.2	18.3	43.4%
	连云港	5.7	6.4	15.6	23.8%
	肇庆	5.1	5.8	18.9	-7.8%
	舟山	4.1	1.7	8.1	100.2%
	南充	3.9	6.1	12.6	10.1%
	惠州	3.7	1.9	10.5	74.0%
	扬州	2.7	2.5	7.4	33.7%
	泉州	2.4	0.8	4.2	50.6%
	东营	2.3	2.2	7.4	-6.4%
	韶关	2.0	4.7	13.3	0.5%
	莆田	1.6	2.3	5.0	-18.6%
	南平	1.3	0.5	2.7	140.4%
	九江	0.1	0.0	0.4	-55.6%

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17周出台相关政策汇总

## ➤ 中央政策

日期	部委	主要内容
4月18日	央行、外汇局	<p>从支持受困主体纾困、畅通国民经济循环、促进外贸出口发展三个方面，提出加强金融服务、加大支持实体经济力度的23条政策举措。</p> <p>《通知》明确，要完善住房领域金融服务。具体来看，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。</p> <p>同时，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。</p> <p>此外，金融机构要在风险可控基础上，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，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持建筑企业融资连续稳定。</p>
4月19日	国资委	<p>彭华岗表示，推动中央企业统筹未上市和已上市的资源，指导各上市公司明晰战略定位和发展方向，按照积极做优存量、稳步做精增量，同时支持上市公司平台充分利用融资手段和并购功能，助力主业的优强发展。统筹好未上市和已上市的资源，通过整合资源，进一步支持央企控股上市公司做强做优。</p>
4月22日	央行	<p>会议认为，今年以来我国经济开局总体良好，但是当前经济增长面临的不确定性进一步增加，俄乌冲突对全球经济形成新的挑战，国内疫情多点散发，部分地区物流和供应链受阻。以习近平同志为核心的党中央及时作出部署，各地方各部门坚决贯彻落实，坚持改革开放，坚持两个毫不动摇，我国经济金融保持着良好的韧性和活力，长期向好的基本面不会改变。</p> <p>会议提出，人民银行要执行好稳健的货币政策，保持流动性合理充裕，推动降低综合融资成本，为统筹疫情防控和经济社会发展提供良好的货币金融环境。高度重视并大力支持农业生产和煤炭、石油、天然气等重要能源的生产和供给畅通，保持物价基本稳定。发挥好货币政策总量和结构双重功能，落实好稳企业保就业各项金融政策措施，聚焦支持小微企业和受疫情影响的困难行业、脆弱群体。</p> <p>会议强调，要在认真落实已经出台政策的基础上，进一步加大工作力度，进一步加大对实体经济的支持力度，维护市场稳定，维护经济稳定，为党的二十大胜利召开创造良好环境。</p>
4月24日	银保监会	<p>会议强调，要进一步增强和改善融资供给，努力促进国民经济良性循环。</p> <p>一是加大对市场主体的纾困力度，对受疫情影响较大的行业和中小微企业，加强信贷支持和保险保障。</p> <p>二是提升新市民金融服务水平，加强对吸纳新市民较多区域和行业的金融支持，有效满足新市民创业就业、购房安居、教育培训、医疗养老等方面金融需求。</p> <p>三是配合做好地方政府专项债发行及项目配套融资工作，支持加快重大项目工程和城乡基础设施建设。</p> <p>四是完善金融支持创新体系，引导金融机构增加制造业中长期贷款，鼓励银行保险机构更好服务关键核心技术攻关企业和“专精特新”企业。</p> <p>五是优化对消费重点领域的金融支持，更有针对性地促进扩大消费。</p> <p>六是全力支持货运物流保通保畅，扎实做好金融支持能源保供相关工作，有力保障产业链供应链安全稳定。</p>

		<p>七是持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”房地产长效机制，支持改善和刚性住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。</p> <p>八是积极支持资本市场平稳运行，促进资本双向流动，吸引更多外商直接投资和证券投资。</p> <p>九是坚持“两个毫不动摇”，设置好红灯、绿灯，推动平台经济健康发展。</p> <p>十是守住不发生系统性金融风险的底线。用好地方政府专项债补充中小银行资本。进一步充实金融稳定保障基金，织密国家金融安全网，及时实施好风险处置，确保经济社会保持稳定。</p>
4月24日	住建部	<p>加快住房和城乡建设领域退税减税降费、专项债发行使用、重点项目开工建设、支持企业稳岗等有关政策的实施，帮扶市场主体渡过难关。</p> <p>要重点围绕城市更新、城镇老旧小区改造、保障性住房建设、地下管网建设和改造等，研究采取更大力度的政策举措，推动释放内需潜力。要有力有效应对经济运行面临的突出矛盾，确保城市基础设施等有序运行，维护产业链供应链稳定。</p> <p>要持续深化工程建设项目审批制度改革、建筑业“放管服”改革等，努力为主体提供好的营商环境。要坚持底线思维，高度重视房地产领域风险，防范化解城乡建设领域风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。</p>

#### 地方政策

日期	省市	主要内容
4月18日	张家口	自4月18日起，张家口市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%。
4月19日	泰州	自4月19日起，江苏省泰州市姜堰区双职工住房公积金贷款最高额度由40万元调整为50万元，单职工住房公积金贷款最高额度由25万元调整为30万元。
4月19日	常熟	<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	常德	<p>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。</p> <p>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</p>



		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
4 月 20 日	龙岩	<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、连城县、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。</p> <p>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。</p>
4 月 20 日	无锡	<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</p>

		<p>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、直播带岗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 20 日	盐城	<p>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> <p>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。</p> <p>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 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 21 日	天津	<p>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</p>
4 月 21 日	长沙	<p>《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。</p>
4 月 21 日	绍兴	<p>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。”</p> <p>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，</p>

		<p>中心区以外调整限购政策。</p> <p>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%。</p>
4月22日	苏州	<p>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。</p>
4月24日	郑州	<p>对商品房预售标准进行了提高。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
4月24日	上海	<p>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。</p>
4月24日	南通	<p>《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）。</p> <p>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，90 m<sup>2</sup>（含）以下给予房款总额1%的购房补贴；90 m<sup>2</sup>—144 m<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144 m<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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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144 m<sup>2</sup>（含），不包括二手房。</p>
4月24日	烟台	<p>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。</p> <p>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</p>



		<p>情况等条件。</p> <p>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。</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。”</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。