

房地产动态



 国家信息中心信息化和产业发展部 主办

- 构建房地产发展新模式 推动房地产高质量发展
- 自然资源部办公厅关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的通知
- 2023年1-10月份全国房地产市场基本情况
- 10月份各线城市商品住宅销售价格环比下降 同比涨跌互现
- 限购“松绑”，楼市反响如何？
- 多地落地试点、房企推动去化，现房销售或将加速实现
- “三支箭”持续发力 房企融资暖意浓浓
- 三部门：金融机构要对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷
- 统计与监测数据

2023 NO.22

欢迎使用

国信宏观经济与房地产数据库

“国信宏观经济与房地产数据库”（www.crei.cn）是由国家信息中心主办的专业性与综合性相结合的数据库，主要面向政府部门和社会单位提供特色化数据和研究咨询服务。数据库创建于1996年，以数据专业、全面、准确、权威受到用户的好评。

地产数据库包括地产统计、房屋交易、土地市场、标杆企业4个子库，内容涉及房地产投资、商品房建设与销售、房屋价格、资金来源、企业经营、重点城市房屋交易、土地交易等各个方面，数据内容丰富，查询使用方便。

宏观数据库包括宏观月度、城市月度、宏观年度、城市年度、区县年度5个子库，内容涉及综合、人口、国民经济、就业工资、人民生活、固定资产投资、房地产、区域经济等30个门类，涉及全国、分地区、297个地级以上城市以及3200个以上区县。

特色数据库包括政策法规、工业经济与产品产量、人口数据、数字经济等4个子库，内容涉及房地产有关政策法规、规上工业企业指标、人口相关数据、数字经济等专题性内容。

国信宏观经济与房地产数据库具有以下特点与优势：

数据专业权威准确：数据来源于各类政府部门，准确性高，具有连续性和可比性。

分类清晰功能强大：依照国民经济行业标准分类，按时间序列梳理，查询使用方便。

区域数据丰富多样：收录大量城市和区县的相关数据，支持各相关领域研究。

数据库分类及主要内容

数据库名称		主要内容
地产数据	地产统计库	聚焦房地产相关统计数据，依照房地产开发投资、建设、销售、价格、企业资金来源、房地产开发经营6大维度，按照全国、省、地、县分类，按时间序列提供相关200余项指标。
	房屋交易库	分城市、分房屋类型房屋可售与成交数据、重点城市区县房屋供应与成交数据、房价监测数据、房屋监测报告等。
	土地市场库	全国290个地级以上城市的土地招拍挂地块详情、供应与成交统计、地价监测数据等，现有土地供应与成交汇总数据量2000万以上，土地地块信息120余万条。
	标杆企业库	标杆房地产企业拿地信息、企业拿地数据汇总、标杆企业月度房屋销售数据等。
宏观数据	宏观月度库	全国、各地区的月（季）度宏观数据，包括：国民经济核算、就业、价格指数、财政、固定资产投资、国内贸易、对外经济、工业、建筑业、金融、房地产、人民生活、景气指数等16类。
	城市月度库	全部地级以上城市的月（季）度宏观数据，包括宏观经济、财政金融、房地产开发投资、商品房施工面积、新开工面积、竣工面积、销售面积、销售额、土地购置面积等统计指标。
	宏观年度库	全国、各地区（城市）的年度统计数据，包括综合、人口、国民经济核算、就业工资、价格、人民生活、财政、固定资产、工业、建筑、金融、房地产、区域经济等30余类。
	城市年度库	297个地级以上城市年度综合数据，包括宏观经济、房地产、土地、人口、人民生活等600余项统计指标。可按城市、城市群、省份、指标等查询。
	区县年度库	全国3200个县级以上行政单位及300余个功能区（开发区、高新区、示范区、管理区、实验区等）的宏观经济与房地产年度指标，可按指标、城市、区县进行查询。
特色数据	政策法规库	宏观经济与房地产相关政策法规信息（全国、各地区、重点城市），现有法规63000篇，每年更新法规4000条以上。每周更新。
	人口数据库	全国及各地区的人口总量与结构数据（包括年末人口数据、人口抽样调查数据、人口普查数据三类），涉及人口基本状况、年龄、城乡结构、家庭、住房、就业、婚姻、生育等多个方面。
	工业经济库	全国、各地区（城市）工业经济相关指标、主要工业产品产量等，包括企业基本情况、资产负债情况、收入利润情况、经济效益指标等，工业核心指标排行数据等。
	数字经济库	与信息化和数字经济有关的政策、数据和报告等，包括政策法规、专题综述、行业信息化、地区信息化、重大工程、产业发展、国际资料、指数排名、基础数据等。

咨询电话：010-68557626 68558133 E_mail:fdc@sic.gov.cn QQ:2290261580

目 录

大势点评

[构建房地产发展新模式 推动房地产高质量发展——访住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹](#)

政策动向

[自然资源部办公厅关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的通知](#)

市场走势

[2023年1-10月份全国房地产市场基本情况](#)

[10月份各线城市商品住宅销售价格环比下降 同比涨跌互现 限购“松绑”，楼市反响如何？](#)

[北京楼市陷入“囚徒”困境：买方大砍价 卖方不愿降](#)

[深圳下调二套房首付比例，北上是否跟进](#)

业界论坛

[多地落地试点、房企推动去化，现房销售或将加速实现 土拍重回“价高者得”将产生哪些影响？](#)

[刘世锦：中国经济的关键是要挖掘两大新增长潜能](#)

主办：国家信息中心
信息化和产业发展部
国信房地产信息网
地址：北京三里河路 58 号
国家信息中心 A807

电话：010-68557626
邮箱：fdc@sic.gov.cn
网址：www.crei.cn

地产金融

[“二套转首套”工作基本完成 提前还房贷降温](#)

[“三支箭”持续发力 房企融资暖意浓浓](#)

营销管理

[部分头部房企10月销售回暖](#)

海外之窗

[美国楼市陷“供需僵局”！现房销量降至13年来最低点](#)

要闻简报

[三部门：金融机构要对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷](#)

[财政部：2023年1-10月国有土地使用权出让收入34992亿元，同比下降20.5%](#)

[央行发布《中国区域金融运行报告（2023）》：适时调整优化房地产政策](#)

[上海：增加城镇居住用地特别是各类保障房用地规模](#)

[广州城中村改造条例征求意见：改造地块按比例配置保障性住房](#)

[南京：租赁住房将纳入积分落户政策](#)

[厦门岛内全面取消限购](#)

供求信息

[全国重点城市最新出让地块信息（部分）](#)

[全国重点城市最新成交地块信息（部分）](#)

统计与监测数据

[2023年1-9月35个大中城市宏观经济与房地产指标\(一\)](#)

[2023年1-9月35个大中城市宏观经济与房地产指标\(二\)](#)

[2023年1-10月份全国房地产开发和销售情况](#)

[2023年10月70个大中城市新建商品住宅价格指数](#)

[2023年10月70个大中城市二手住宅价格指数](#)

[2023年1-10月35个大中城市土地供应与成交数据](#)

构建房地产发展新模式 推动房地产高质量发展

——访住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹

今年以来，房地产市场备受关注。从部门到地方，“认房不认贷”、降低首付比例、降低按揭贷款利率……一系列房地产调整优化措施接连出台。这些政策的效果如何？怎样研判房地产市场？如何重构房地产发展新模式？住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹回答了记者提问。

因城施策促房地产市场平稳健康发展

问：房地产市场备受关注，如何研判我国的房地产市场形势？

答：研判市场，重要的是尊重规律、看大势。7月24日中央政治局会议指出，“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”。这是立足我国经济社会发展阶段和房地产自身发展规律作出的重大判断。要认识当前的房地产形势，首先要把握住这个重大变化。

从供给看，整体上，“有没有”的问题基本得到解决，但结构性不足问题仍然存在。从需求看，人民群众对住房的品质有了更高的要求，希望住上更好的房子、获得更好的服务。

分析市场，主要看供需关系，也就是交易量、价格和结构。现在是信息化的时代，需要用信息化手段研究分析市场的变化。这几年，住房和城乡建设部一直致力于打造全国的数字住房信息系统，它与全国所有城市联网，能够实时显示房屋网签备案的数据，可以了解每个城市、每天的交易情况。

今年的房地产市场，总的看是前高、中低、后稳。从数据看，“认房不认贷”“降低首付比例和利率”等政策措施起到了积极的效果。1到10月份，一手房交易量虽然下降，但二手房是上升的，一、二手房合起来实现同比正增长。另外，保交楼工作的扎实推进，带动了全国房屋竣工面积同比增长近20%，也反映出各地政府帮助企业纾困是有效果的。

“十家锅灶九家不同”。房地产是不动产，房地产市场有其特殊性。它是以城市为单元的市场，区域特征很明显，各个城市的交易量和价格有很大差异。关于房地产调控，我们强调因城施策、精准施策、一城一策，就是这个道理。我们将会同有关部门，指导地方认认真真落实好中央作出的一系列重大部署，努力满足人民群众的住房需求，促进

房地产市场平稳健康和高质量发展。

“房住不炒”构建房地产发展新模式

问：关于构建房地产发展新模式，具体有哪些考虑？

答：党中央提出，构建房地产发展新模式。这是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。过去在解决“有没有”时期追求速度和数量的发展模式，已不适应现在解决“好不好”问题、高质量发展阶段的新要求，亟需构建新的发展模式。

——在理念上，要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，以满足刚性和改善性住房需求为重点，努力让人民群众住上好房子。好房子好在哪儿？就是要绿色、低碳、智能、安全，让群众住得健康，用得便捷，成本又低，又放心安心。

——在体制机制上，一个是，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，从要素资源科学配置入手，以人定房，以房定地、以房定钱，防止市场大起大落；再一个是，建立房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制，包括改革开发方式、融资方式、销售方式，建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度。

——在抓落实上，要实施好规划建设保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。同时，还要落实中央金融工作会议精神，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进金融与房地产良性循环。

新模式下，房地产企业要有清醒的认识，现在要拼的是高质量、新科技、好服务，谁能为群众建设好房子，谁能为群众提供好服务，谁就会有市场、谁就会有发展。

房地产市场未来持续发展仍有坚实支撑

问：“三大工程”建设是党中央作出的重大战略部署，“三大工程”的基本要求是什么？

答：近日召开的中央金融工作会议提出，加快保障性住房等“三大工程”建设。这是中央作出的重大决策部署，是根据房地产市场新形势推出的重要举措。目前，有关工作已经启动。

——规划建设保障性住房，是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。这次改革的重点是拓展了配售型保障性住房的新路子，最终是实现政府保障基本需求、市场满足多层次住房需求，建立租购并举的住房制度。要求是，城市党委、政府担负起主体责任，解决好群众的住房问题，尤其是新市民、青年人的住房问题，让他们放开手脚为美好生活去奋斗。青年人有帮助，城市才能有未来。

——城中村改造，是解决群众急难愁盼问题的重大民生工程，重点是，消除安全风险隐患，改善居住环境，促进产业转型升级，推动城市高质量发展。

——“平急两用”公共基础设施建设，是统筹发展与安全、提高城市韧性的重大举

措，关键是，平时用得着、急时用得上。

当前，我国房地产市场正处在转型期，虽然遇到了一些困难，但未来的持续发展仍然有坚实的支撑。随着中央各项决策部署的持续落实，随着房地产发展新模式的逐步建立，一定能够推动房地产转型升级、实现高质量发展，让人民群众住上更好的房子。

（新华社 王优玲）

自然资源部办公厅

关于印发《支持城市更新的规划 与土地政策指引（2023版）》的通知

自然资办发[2023]47号 2023年11月10日

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，发挥“多规合一”的改革优势，加强规划与土地政策融合，提高城市规划、建设、治理水平，支持城市更新，营造宜居韧性智慧城市，部组织制定了

《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》。现印发给你们，请结合实际抓好落实，因地制宜制订各省市的政策指引并及时总结经验，分析问题和矛盾，重要事项及时报告我部。

附件：

支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）

在我国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段，城市更新成为国土空间全域范围内持续完善功能、优化布局、提升环境品质、激发经济社会活力的空间治理活动，是亟需坚持国土空间规划引领、加强规划与土地政策衔接、统一和规范国土空间用途管制的重要领域。为落实《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》《全国国土空间规划纲要（2021-2035年）》，自然资源部明确的“严守资源安全底线、优化国土空间格局、促进绿色低碳发展、维护资源资产权益”四个工作定位要求，

在总结各地实践经验的基础上，根据相关法律法规和标准规范，组织编制本政策指引，旨在推动支持城市更新的相关规划工作规范开展。各地可结合实际，按照城市更新的总体要求和目标，因地制宜细化要求，开展城市更新的规划与土地政策探索创新。

一、总体目标

坚持“以人民为中心”的发展思想，以“高质量发展、高品质生活、高效能治理”为目标，以国土空间规划为引领，在“五级三类”国土空间规划体系内强化城市更新的规划统筹，促进生

产、生活、生态空间布局优化,实现城市发展方式转型,增进民生福祉,提升城市竞争力,推动城市高质量发展,为地方因地制宜地探索和创新支持城市更新的规划方法和土地政策,依法依规推进城市更新提供指引。

二、基本原则

——坚持规划统筹。国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图,是优化空间资源配置、开展各类开发保护建设活动的基本依据。应强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用,统筹城市更新相关规划和实施全过程,有序推进有机更新。

——坚持底线管控。严守资源安全底线,应严格落实国土空间规划确定的各类管控要求,坚持民生保障、公益优先、补齐短板、保障安全、修复生态、保护传承历史文化,持续改善人居环境品质。

——坚持节约集约。应坚持节约集约利用土地,将存量空间作为规划对象,提倡土地混合使用和空间功能复合,促进空间资源的高效利用。

——坚持绿色低碳。应以生态优先、绿色发展为导向,充分体现人与自然的和谐发展,推进高质量发展,适应未来发展需要。

——坚持多方参与。维护资源资产权益,尊重合法权益,建立多元主体全过程、实质性、高效率的参与机制,充分发挥政府、市场和社会各方的积极性,促进合作共赢,推进治理创新。

——坚持因地制宜。应充分结合不同地区城市发展阶段和不同更新对象的具体情况,因地制宜、一地一策,差异化确定更新对策、更新方式和更新政策,高质量实施城市更新。

三、将城市更新要求融入国土空间规划体系

各级各类国土空间规划的编制应根据城市发展的阶段特征和推进城市更新的要求,着力完善国土空间规划内容和规划管理程序,充分适应城市高质量发展的需要,将有关城市更新的国土空间规划要求纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统进行管理。

(一)总体规划要提出城市更新目标和工作重点

1. 总体规划

国土空间总体规划(以下简称“总体规划”)应结合城市发展阶段和总体空间布局要求,识别更新对象,提出城市更新的规划目标、实施策略、阶段工作重点以及相关规划管控和引导要求。

——在市/县域层面,在摸清底图底数的基础上,按照全域全要素管控引导要求,明确更新对象的识别原则,提出城市更新的规划目标和工作重点,制定推进城市更新的时序要求和空间管控引导措施。

——在城区层面,根据城市更新的规划目标和工作重点,系统识别更新对象,确定城市更新的重点地区和工作任务。可根据实际需要,拟定城市更新用地的总体规模,划定城市更新规划单元。

2. 近期行动计划

需明确近期重点推进的更新区域和重大更新项目,拟定近期城市更新任务清单,并纳入总体规划的近期行动计划。

(二)详细规划要面向城市更新的规划管理需求

1. 详细规划的编制

国土空间详细规划(以下简称“详细规划”)是实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据。详细规划应结合城市更新实施的特点,面向规划管理需求,将总体规划确定的强制性管控要求、引导措施和城市更新的规划目标,通过“更新规划单元”和“更新实施单元”两个层面分层落实到详细规划中。

——更新规划单元详细规划。应以总体规划为依据,确定更新对象,分解落实总体规划相关要求,明确更新规划单元的发展定位、主导功能及建筑规模总量,提出更新对象的更新方式指引,优化功能结构、空间布局,完善道路交通,提出有关公共服务设施和市政基础设施配置以及空间尺度、城市风貌等底线管控和特色引导要

求。更新规划单元详细规划是更新实施单元详细规划编制的依据。

——更新实施单元详细规划。应依据总体规划、根据更新规划单元详细规划，确定更新实施单元的主导功能，结合实施需要、权属关系明确更新对象用地边界，根据不同更新对象的特点优化细化更新规划单元的各项规划管控和引导要求并落实到地块。在更新实施单元详细规划中需充分考虑自上而下的要求、自下而上的诉求以及更新对象的具体情况，协调政府、原权利人、市场主体等各类利益相关方的意愿和诉求，结合更新项目的实施机制和市场需求，研究适配的规划和土地政策。更新实施单元详细规划宜结合城市更新项目实施时序动态编制，是提出更新项目规划条件、规划许可和方案设计的依据。

2. 详细规划的动态维护与修改

为提高对城市更新项目规划管控的精准性和合理性，可对更新规划单元和更新实施单元详细规划进行动态维护和规划修改。

——动态维护。在不突破总体规划和更新规划单元详细规划强制性管控要求的前提下，可通过局部技术性修正和优化调整的方式，对更新规划单元及更新实施单元的详细规划进行动态维护，经法定程序审批后纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

——修改。编制更新实施单元详细规划如涉及突破所在更新规划单元（或详细规划编制单元）强制性规划管控要求的，须经过法定的规划修改程序将更新规划单元及更新实施单元的详细规划予以法定化。

（三）专项规划要因地制宜、多措并举适应城市更新各类专项规划应充分考虑既有建成环境条件和土地资源情况，在城市更新中综合运用集约复合、多措并举的适用性方式，因地制宜地满足各专项系统的建设要求。涉及详细规划调整的，依法履行调整程序。

（四）规划许可要有效保障城市更新实施在确保安全并符合其他相关技术规范等要求的前

提下，按照权益保障、渠道畅通的优化办理原则，鼓励探索适应城市更新不同情形的建设用地规划许可和建设工程规划许可办理程序和规则，并与相关行政许可做好衔接，有效保障城市更新实施。

四、针对城市更新特点，改进国土空间规划方法国土空间规划需要针对城市更新的特点，自上而下、自下而上地开展充分的调查评估，明确城市更新的规划导向，因地制宜地结合城市更新的可实施性，提高规划编制的适应性和对市场的响应性。

（一）开展针对性调查，做好体检评估

在国土空间规划中应认真做好城市更新的调查与评估工作。城市更新的调查与评估一般包括（但不限于）如下方面：

——识别更新对象。将经调查分析后认为生活和生产环境不良、存在安全隐患、市政基础设施和公共服务设施不完善、对环境造成负面影响、城市活力不足、土地利用低效、土地用途和建筑物使用功能不符合城市功能布局和发展要求的片区、建筑物、设施和公共空间等空间对象优先确定为更新对象。

——做实基础调查。综合利用国土调查、城市国土空间监测、地籍调查、国土空间规划、城市体检评估、人口调查、不动产登记等成果，梳理更新对象的现状土地开发强度、土地使用年限、土地和建筑物产权关系及其权属边界、土地用途和建筑物使用功能、建筑质量、人口规模、人口结构等情况以及历史遗留问题等信息，并将各类数据按汇交要求纳入国土空间基础信息平台，做实城市更新的规划调查基础。

——开展前期评估。开展市政和交通基础设施、公共服务设施和资源环境等承载力评估，加强城市安全、历史文化和生态与自然景观保护、社会稳定等方面的风险影响评估。根据城市更新的需要可同时开展其他方面的专项评估。

（二）梳理更新需求和更新意愿

在国土空间规划中通过对客观问题、居民需

求两方面的调查分析,汇总形成城市更新的问题清单和需求清单及其空间分布信息,对城市更新涉及各类权利主体进行更新意愿调查,依法依规尊重相关权利人的合法权益。

(三) 开展城市设计等专题研究,前置运营设计

结合详细规划,可按需开展产业转型升级、综合交通、历史文化保护、公共服务设施、市政基础设施、地下空间、土壤修复、防灾减灾等方面的研究,并着重围绕城市更新的可实施性,加强城市更新项目运营维护、收益分配,以及建筑工程投资测算等方面的专题研究。深入应用城市设计理念和办法,提高城市空间场所品质。研究结论将作为确定详细规划相关规划指标和管控要求的参考依据。

(四) 明确更新重点和更新对策

1. 促进产业转型升级

以产业转型和业态升级为目标,以功能复合、土地和建筑物利用效率提升为重点,老旧厂区和产业园区更新应聚焦产业转型升级和发展新兴产业,合理增加产业及配套建筑容量,鼓励转型升级为新产业、新业态、新用途,鼓励开展新型产业用地类型探索,推进工业用地提质增效,促进新旧动能转换。合理配置一定比例的产业服务设施,促进产城融合;老旧商业街区 and 传统商圈更新应注重保留特色业态、提升原业态、植入新业态、复合新功能,促进商业服务业和消费层级的多样化发展,推进服务扩容、业态升级与功能复合,提升消费空间品质。

2. 扩容升级基础设施

以保障安全和提升承载力、“平急两用”为目标,以消除具有重大灾害风险的空间隐患、增强城市生命线系统可靠性、合理提高市政基础设施标准为重点,健全基础设施体系,提高基础设施服务水平。

3. 提升社区宜居水平

以建设“15分钟社区生活圈”为目标,重点改善居民住房条件,重点开展市政基础设施更

新改造,重点完善公共空间和公共服务设施,重点保障生命安全通道畅通,合理解决停车难问题,同步开展风貌和环境整治,积极通过存量挖潜和扩容提质,盘活存量闲置和低效利用的房屋和用地,关注弱势群体,补齐短板,消除公共服务盲区,切实提升社区宜居水平。

4. 保护传承历史文化

以保护历史文化资源和历史风貌为目标,以体现城市发展历史的连续性为原则,全面梳理和保护利用更新范围内的历史文化资源。分级分类保护各类不可移动文物、历史建筑、历史文化保护区和古树名木,不拆真建假;加强历史城区和历史风貌的保护与传承,不大拆大建;在对各类定级文化遗产依法保护的基础上,在城市更新中全面开展对未定级历史文化资源的梳理和评估并提出保护管理要求,建立预保护制度;在保护文化遗产真实性和完整性前提下,着力加强文化遗产的活化利用,凸显城市风貌特征。

5. 优化公共空间格局和品质

因地制宜地增加公共空间的数量和规模,着力完善公共空间布局,优化公共空间功能,强化公共空间的慢行可达性,提升公共空间的服务辐射范围和服务品质;重视将城市蓝绿空间等生态系统要素有机纳入城市公共空间体系,在保护并修复生态系统功能的基础上着力提升城市公共空间的环境品质和生态服务功能。

6. 倡导绿色和数字智能技术

城市更新应面向城市未来发展趋势,积极融入城市发展新理念、城市建设新技术,可重点考虑如下方面:

——以慢行友好和公交优先为导向,在城市更新中结合现有路网和功能布局建设慢行网络,整合多种公交模式优化公交网络,增强就业地、居住地与交通节点、公共服务设施、公共空间的连接性。

——以绿色发展为导向,结合新要求与新技术,重点推进既有建筑绿色化、节能化改造和基础设施绿色化、集约化更新。

——以智慧建设、智慧服务、智慧治理为导向，鼓励在城市更新中采用数字化技术手段，提高城市数字化、网络化、智能化水平，推进智慧城市建设。

（五）确定更新方式和更新措施

按照“留改拆”的优先顺序，在更新规划单元详细规划中对更新对象组合采用保护传承、整治改善、改造提升、再开发和微改造等更新方式，并明确其适用条件。以“保护优先、少拆多改”为原则，在更新实施单元详细规划中对各类建（构）筑物、设施、空间等空间对象，研究确定保护、保留、整治、改建、拆除、重建（含复建和新建）等更新措施。

（六）拟定更新实施安排

在详细规划中应以“整体性、同步性”为原则，研究划定城市更新的具体范围，拟定更新项目清单和更新实施计划，在统一规划的前提下协同实施。统筹考虑投资成本、运营效益、收益分配、公益性贡献、实施路径和机制等内容，提出城市更新的项目实施建议。

五、完善城市更新支撑保障的政策工具

为推动城市更新落地实施，应结合城市更新的需要和具体情况，积极探索适应城市更新特点的、差异化的规划和土地政策，充分激发多元主体的更新意愿，鼓励建立城市更新的多元合作模式，以国土空间规划为依据协同推动城市更新实施。

（一）优化规划管控工具

1. 复合利用土地

以提升城市活力和功能集聚度、节约集约利用土地为导向，加强土地复合利用，确定不同情形下土地复合利用的正负面清单和比例管控要求，重点可考虑以下情形：

——在产业用地更新时鼓励配置一定比例的其他关联产业功能和配套设施，促进产业转型升级和产业社区建设。

——在轨道交通站点周边、公共空间周边、各级公共活动中心、重要滨水活动区、历史文化

保护区等区域，鼓励土地混合使用，通过多功能复合吸引人口集聚，促进地区活力提升。

——在社区更新中鼓励将居住、研发、办公、商业和公共服务等功能在不影响相邻功能前提下复合设置，建设宜居宜业的生活社区。

——除必须采用独立用地方式建设的设施外，鼓励用地和建筑功能在地上地下统筹安排，在确保安全的前提下复合设置，提高土地节约集约利用水平。

——鼓励在符合规范要求的情况下充分开发利用地下空间，加强地上地下空间的统筹建设和复合利用。

2. 容积率核定优化

以加强保障民生和激励公益贡献为导向核定容积率，在依法依规制定相关规则时，可重点考虑以下情形：

——为保障居民基本生活需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目，以及老旧住宅成套化改造等项目，在对周边不产生负面影响的前提下，其新增建筑规模可不受规划容积率指标的制约。

——在规划条件之外，对多保留不可移动文物和历史建筑、多无偿移交政府的公共服务设施等公益性贡献，其建筑面积可按贡献的相应建筑面积补足。

——为满足安全、环保、无障碍标准等要求，对于增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施以及景观休息设施等情形，其新增建筑量可不计入规划容积率。

3. 建筑规模统筹

以保护文化遗产、历史风貌、山水格局和优化布局为导向，在符合更新规划单元规划要求的前提下，更新实施单元规划的建筑面积可在更新规划单元内统筹布局、精准投放，鼓励探索规划建筑面积跨更新规划单元进行统筹及异地等价值转移的政策和机制。

4. 负面清单管控

为适应各种不同的城市更新情形,在落实规划强制性要求的前提下,在国土空间规划的编制和实施管理中可采取负面清单管控的方法,以规划的弹性适应市场的不确定性,增强规划实施的操作性,并为创新实践提供空间。

5. 技术标准差异化

鼓励根据实际情况,结合城市更新需求,完善地方规划和建设技术标准。

——在保障公共安全的前提下,尊重历史、因地制宜,在城市更新中对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形,可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新,并鼓励对现行规划技术规范进行适应性优化完善。

——鼓励有关行业部门积极探索创新、有效、适用的技术和管理措施,以适应城市更新需求为重点,补充完善各类行业用地标准以及消防、人防、市政等工程技术标准和规范。

(二) 丰富土地配置方式

1. 盘活利用存量低效土地

对已经开展调查认定和上图入库,纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统的低效用地区,可以采取多种方式盘活利用。

——原划拨土地使用权人申请办理协议出让,划拨土地使用权转让申请办理协议出让,经依法批准,可采用协议出让方式办理出让手续,但《国有建设用地划拨决定书》、法律、法规、行政规定等明确应当收回国有建设用地使用权重新公开出让的除外。

——以租赁方式取得土地的非商品住宅类更新项目,在租赁期内依法依规完成更新改造的,可在租赁期满后依法以协议出让方式取得土地。

——鼓励原土地使用权人依法以转让、经分割审批后部分转让或出租土地使用权等方式盘活利用。

——原划拨土地改造开发后用途仍符合《划

拨用地目录》的,可继续按划拨方式使用。

2. 规范土地复合利用

规范土地复合利用,推动在城市更新中复合利用、节约集约利用土地,主要涉及土地用途和土地使用年限确定及土地价款计收。

——复合利用土地的用途可按主用途确定,主用途可依据建筑面积占比确定,也可依据功能的重要性确定。土地主用途与原用途一致的,按土地原用途管理;土地主用途与原用途不一致的,依法办理土地用途变更。

——复合利用土地的使用年限可根据土地用途不同,分别设定出让年期,但不得超过对应用途最高出让年期。

——复合利用土地的出让底价按不同用途土地分项评估后确定。

(三) 细化土地使用年限和年期

在城市更新中为适应市场需求,鼓励灵活确定土地出让年限和租赁年期。

——对城市更新项目重新组织国有建设用地使用权出让的,可以重新设定出让年限。

——为适应产业发展的实际需要,城市更新可考虑采用少于法定最高出让年限或租赁年期供应产业用地,并允许根据需要予以续期,包括续期在内的总年限不得超过该用途土地的法定最高出让年限或租赁年期。

(四) 实施差别化税费计收

以“无收益、不缴税”为原则,城市更新项目可依法享受行政事业性收费减免和税收优惠政策,同时加强对国有建设用地使用税的征管。

——对在城市更新项目中提供公益性建设、实施产业转型升级的,鼓励相应土地在流转中适度减免土地增值税或降低所得税税率。

——探索差别化的国有建设用地使用税税收政策,对闲置和低效的城镇用地加强国有建设用地使用税的征管,促进土地高效利用。

(五) 优化地价计收规则

鼓励在城市更新中优化完善地价计收规则。

——改变用途后,补缴土地价款的计收,可

以分区域、用地类别，制定以公示地价（或市场评估价）的一定比例核定的统一规则。

——综合考虑城市更新项目土地整理投入、移交的公益用地或建筑面积、配建基础设施和公共服务设施以及多地块联动改造等成本，以市场评估价为基础按程序确定土地价款。

——现有工业用地在符合规划、不改变用途的前提下提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

（六）保障主体权益

1. 妥善处置历史遗留问题

按照依法依规、尊重历史、公平公正、包容审慎的原则，根据其成因并兼顾土地管理政策的延续性，在保障无过错方利益的前提下，妥善处置历史遗留问题。

2. 依法依规完成确权登记

在缴清土地价款的情况下，城市更新形成的不动产可根据不同情形依法依规进行不动产登记。

——兼容多种功能的土地和建筑物，对于可

3. 建立健全要素保障机制，重点考虑土地要素与城市更新规划管理联动，有效解决存量空间盘活利用问题。

（二）促进市场供需对接

1. 鼓励依托国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，结合年度国土变更调查、城市国土空间监测、国土空间规划城市体检评估等工作，推进各类经济社会信息数据的加载，搭建适用于城市更新的规划管理和规划服务平台，加强空间治理的基础支撑。

2. 推动政府更新项目、近期待更新项目地块、规划管控要求及配套政策等信息的公开公示，促进市场与更新项目进行对接，充分发挥政府推动公益性更新项目的辐射和撬动作用。

（三）强化土地合同监管

1. 根据城市更新项目的具体情况，通过在其土地使用权出让合同或履约监管协议中纳入相关的要求及违约责任和解决争议的方法等方式，

分割的可考虑按不同宗地范围、不同建筑区域或楼层办理分割审批手续、分区分层设权后，办理不动产登记。

——立体开发的土地，可考虑按地表、地上、地下分层或按建筑功能分区办理分割审批、分别设权后，办理不动产登记。

六、加强城市更新的规划服务和监管

对城市更新开展全流程、精细化、动态化的规划监督和实施评估，搭建政府、市场、社会在开展城市更新时的供需对接平台，保障城市更新高质量落地实施。

（一）完善全生命周期管理

1. 建立健全由“基础信息-意愿征询-编制审批-实施协商-土地供应-规划许可-验收核实-产权登记-监测监管-实施评估”等环节构成的城市更新全生命周期规划管理体系。

2. 建立健全相关利害关系人、社会公众、专家、媒体的参与监督机制，建立健全共商、共建、共治、共享的全过程城市更新多方参与机制。

明确实施主体的责任义务、监管内容和监管措施等，鼓励相关行业主管部门通过信息共享、协同管理，加强履约情况监管。

2. 未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同无效；造成损失的，依法承担民事责任。

（四）加强规划实施评估

1. 在城市国土空间监测和国土空间规划城市体检评估工作中对城市更新开展全流程、精细化、动态化的规划监督，将相应的体检评估结果作为编制、审批、维护、修改规划和审计、执法、监督等工作的重要参考。

2. 依据国土空间规划目标和管控要求，结合更新实施计划，定期对城市更新项目的实施过程、对经济社会发展的贡献以及产生或可能产生的负面影响等实施结果进行动态评估，及时发现问题并督促整改。

附录：相关的土地政策文件（略）

2023年1-10月份全国房地产市场基本情况

一、房地产开发投资完成情况

1-10月份，全国房地产开发投资95922亿元，同比下降9.3%（按可比口径计算，详见附注6）；其中，住宅投资72799亿元，下降8.8%。

1-10月份，房地产开发企业房屋施工面积822895万平方米，同比下降7.3%。其中，住宅施工面积579361万平方米，下降7.7%。房屋新开工面积79177万平方米，下降23.2%。其中，住宅新开工面积57659万平方米，下降23.6%。房屋竣工面积55151万平方米，增长19.0%。其中，住宅竣工面积40079万平方米，增长19.3%。

二、商品房销售和待售情况

1-10月份，商品房销售面积92579万平方米，同比下降7.8%，其中住宅销售面积下降6.8%。商品房销售额97161亿元，下降4.9%，其中住宅销售额下降3.7%。

10月末，商品房待售面积64835万平方米，同比增长18.1%。其中，住宅待售面积增长19.7%。

三、房地产开发企业到位资金情况

1-10月份，房地产开发企业到位资金107345亿元，同比下降13.8%。其中，国内贷款13117亿元，下降11.0%；利用外资37亿元，下降40.3%；自筹资金34781亿元，下降21.4%；定金及预收款36596亿元，下降10.4%；个人按揭贷款18506亿元，下降7.6%。

四、房地产开发景气指数

10月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为93.40。

（国家统计局）

10月份各线城市商品住宅销售价格 环比下降 同比涨跌互现

2023年10月份，70个大中城市商品住宅销售价格环比下降城市个数略增，各线城市商品住宅销售价格环比下降、同比涨跌互现。

一、各线城市商品住宅销售价格环比下降

10月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.3%，其中北

京、广州和深圳环比分别下降 0.4%、0.7%和 0.5%，上海环比上涨 0.2%；二手住宅环比由上月上涨 0.2%转为下降 0.8%，其中北京、上海、广州和深圳环比分别下降 1.1%、0.8%、0.8%和 0.5%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.2%，降幅比上月收窄 0.1 个百分点；二手住宅环比下降 0.5%，降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降 0.5%和 0.6%，降幅比上月分别扩大 0.2 和 0.1 个百分点。

10 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有 56 个和 67 个，均比上月增加 2 个。

二、各线城市商品住宅销售价格同比涨跌互现

10 月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨 0.4%，涨幅比上月回落 0.3 个百分点，其中北京和上海同比分别上涨 2.1%和 4.4%，广州和深圳同比分别下降 2.0%和 2.8%；二手住宅同比下降 1.9%，降幅比上月扩大 0.5 个百分点，其中北京、上海、广州和深圳同比分别下降 0.2%、2.3%、3.9%和 1.3%。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨 0.3%，涨幅比上月扩大 0.1 个百分点；二手住宅同比下降 3.3%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降 1.5%和 3.6%，降幅均比上月扩大 0.1 个百分点。

10 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比下降城市有 47 个，比上月增加 2 个；二手住宅同比下降城市有 67 个，个数与上月相同。

（国家统计局）

限购“松绑”，楼市反响如何？

11 月 2 日，昆明市宣布废止 2017 年、2018 年出台的相关房地产政策，意味着又一特大城市取消商品房限售限购政策。今年 9 月以来，国内已有 10 多个超大、特大城市调整优化商品房限购。

限购“松绑”，叠加下半年推出的“认房不认贷”、二套房首付比例下调等楼市新政，对房地产市场会产生什么影响？本报记者进行了采访。

多个二线城市全域放开限购

在限购政策下，居民买房除了要看自己的财力水平，还要看是否具备购房资格。8 月 25 日，浙江嘉兴发布 21 条房地产新政，明确自措施发布之日起，不再限制居民家庭购房套数，所有商品住房(含原限售房屋)不再限制转让。这一做法引起市场广泛关注。此后，国内多个大中城市陆续出台相关政策，对原先执行的房屋限购政策进行优化调整。

有的城市明确取消住房限购政策。比如，湖北武汉取消二环线以内住房限购政策，江苏无锡提出在全市域取消限购政策。

多数热点城市对住房限购政策进行了优化。比如，四川成都出台《关于进一步优化政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出四川天府新区直管区、成都高新区南部园区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区继续实施住房限购，统一为一个限购区域。其他区域不再审核购房资格。杭州市发布通知，明确杭州市住房限购范围由此前的上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、钱塘区、富阳区缩减为上城区、拱墅区、西湖区和滨江区。

据中指研究院监测，9月以来各地放松限购政策主要涉及全面放开限购、缩小限购区域、针对特定面积段取消限购、针对人才或多孩家庭优化限购等方面。分城市线看，目前国内已有包括南京、苏州、青岛等在内的二线及新一线城市宣布取消限购政策。在北上广深这些一线城市特定区域，现有限购政策也作出了一定调整。比如上海市金山区明确，在滨海城区、高新社区及亭枫社区3个重点区域实施重点转型区域人才购房政策。广州提出调整住房限购政策实施区域范围，非户籍人口首套房购置的纳税社保年限从5年收缩至2年，同时解除黄埔、番禺、花都、白云区部分地区的限购。

“近期各地放松或取消住房限购政策，是房地产调控的手段之一。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池说，“房地产调控就是要根据不同时期的房地产供求关系，出台相应政策措施，起到平衡供求关系、促进房地产市场稳定健康发展的作用。在楼市走热、房价高企阶段，限购政策的出台在一定程度上抑制了投资需求；在楼市遇冷时，取消或放松限购有利于促进刚需和改善性需求释放，进而起到提振楼市的作用。当前，房地产市场供求关系发生重大变化，部分地区房地产市场供大于求，需要进一步释放需求端潜力。各地因城施策调整限购政策，正是响应楼市最新变化的举措，旨在提振市场信心，促进楼市回暖。”

部分城市出现楼市回暖迹象

多数城市限购政策调整已一月有余，房地产市场反应如何？

“9月7日南京宣布放松限购政策后，来咨询二手房的客户量明显增长。有的客户‘卖旧换新’，能享受一定比例的购房补贴。9月中旬以来，我带看的客户中就有几组已经成交了。”江苏南京一名房产中介告诉记者。

据南京市住房保障和房产局副局长蒋海琴介绍，南京出台多项楼市政策，旨在满足不同人群在不同阶段的购房需求。从数据看，南京全市商品房的日均交易量、二手房新增客户量及带看量均出现增长，市场活跃度有所提升。

在放松住房限购政策的广州，楼市也出现了一些回暖迹象。据广州中原研究发展部统计，10月份，广州新房网签6521宗，环比上升43%，同比增长23%，创下近5个月新高。二手房交易方面，广州市房地产中介协会发布的数据显示，10月份，广州的二手住宅网签达9361宗，环比、同比分别增长约9.6%、41.3%。

部分城市调整限购政策正逢房地产“金九银十”传统旺季，市场反应较为明显。湖南中原研究院统计数据显示，今年国庆期间长沙内五区商品住宅成交1387套，成交面

积 19.76 万平方米，同比分别上涨 22%、23%。

除了限购“松绑”，近期部分城市还推出了多项楼市配套政策，为刚需和改善性需求住房群体减轻购房负担。

比如，河南郑州提出下调住房贷款首付款比例，明确对于贷款购买商品住房(含存量住房)的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为不低于 30%。浙江宁波提出调整住房限售政策，优化个人住房贷款套数认定标准，调整优化差别化住房信贷政策并调整住房公积金贷款首付比例等。海南省住房公积金管理局发布通知，明确缴存职工家庭贷款购买新建自住住房，属首套住房公积金贷款的，最低首付比例由 30%调整为 25%。

多项楼市新政叠加，促进楼市初现向好发展势头。国家统计局副局长盛来运表示，从房地产投资情况看，9 月份房地产投资数据环比有所改善，房地产新开工面积降幅也有所收窄。从 9 月份 70 个大中城市商品住宅交易情况看，新房和二手房合计网签数据在 9 月份当月转正，环比增长 2.8%，这是自 4 月份以来连续 5 个月下降后首次转正。“从这些指标数据看，我们认为房地产的优化政策作用在持续释放，有一定积极效应。”盛来运说。

楼市仍存在政策优化空间

业内人士认为，近期多地推出多项房地产市场新政，短期内对改善住房销售起到了积极作用，也在一定程度上提振了市场信心。

中指研究院发布的《9 月居民置业意愿调研报告》显示，9 月全国各地开始集中出台放松政策，增加居民购房需求、降低居民购房成本、改善未来市场预期，带动置业意愿提升。不过，该报告同时指出，9 月居民置业意愿呈现先升后降的趋势，认房不认贷、降低首付比例、高能级城市限购放松等重磅政策出台后，带动居民置业意愿呈现脉冲式提升，月初置业意愿达到 39%，随后居民置业意愿呈现快速回落，降至 24%。

赵秀池分析，取消或放松限购等楼市政策有利于改善居民预期和购房意愿，但这种意愿是否会转为购房行为，仍取决于家庭购房能力、收入水平和当地房价走势。

“要持续提振市场信心并促其转化为购房行为，还需继续调整过时的限购限贷限价限售等政策，叠加其他楼市利好政策，降低购房者的购房成本。”赵秀池说，“目前还未对限购政策作出调整的城市或区域，流入人口仍然较多，仍存在较多刚需和改善性住房需求。保持现有的限购政策，能避免这些城市对中小城市形成虹吸效应。而在部分房地产市场明显供过于求的城市，可以适当取消或放松限购政策，以刺激住房需求。”

在易居研究院研究总监严跃进看来，目前部分一线城市的住房限购政策仍有优化改善的空间。“上海金山区、广州等地依据自身人口发展趋势等因素，推出了具有针对性的购房政策，对提振楼市预期起到一定作用，但部分城市的中心城区仍在执行限购政策，

不便于二手房市场买卖换新，在一定程度上影响了楼市活跃度。接下来，一线城市可以针对郊区、新城区等地房源，进一步放松限购限售等政策，推进一线城市偏远区域楼市交易，尤其是提升二手房市场活跃度，以满足市民住房需求，促进楼市健康平稳发展。”

住房和城乡建设部部长倪虹表示，今年房地产市场，总的看是“前高、中低、后稳”，“认房不认贷”“降低首付比例和利率”等政策措施起到了积极效果。“针对房地产市场形势，国家作出了一系列重要部署，包括构建房地产发展新模式，实施保障性住房等‘三大工程’，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求等。我们将会同有关部门，指导地方认认真真落实好这些重大部署，努力满足人民群众的住房需求，促进房地产市场平稳健康和高质量发展。”倪虹说。

（人民日报 廖睿灵）

北京楼市陷入“囚徒”困境：买方大砍价 卖方不愿降

现在这个市场就是一个博弈场，就看谁能撑到最后了。

北京楼市，永远是故事最多的一个界面。

买房和卖房的价格谈判，不再是段子，而是真真实实的拉锯战。温奇像战场指挥员一样，一年来紧盯着北京西三旗和回龙观的房子，未敢松懈。“都在降价，西三旗总价520万元降到488万元，要谈还能再降10个点。”关于为什么只看不下手，他告诉记者：“还在犹豫，因为担心后面房价的不确定性”。

和温奇一样的买家不少，他们担心买房后房价下跌，当了人们说的“接盘侠”，成为冤大头。“钱又不是天上掉下来的，买房都是省吃俭用甚至还要加上东借西凑而来。”

卖房业主也感到很不爽。“再降已经没有余地了”，有的卖家直接退出不卖了，不再花时间精力去参与价格战。

赵磊本来是要卖掉自己在西城区的两居室，价格一次次被潜在的买家们压低，现在还在坚持与妥协中来回拉锯。“我5年前买下这个房子时，北京的楼市如同沸腾的开水，每个月的涨价都让人惊呆。如今市场的热度似乎已经退得太猛了。”

从事房产交易的王一平对买家卖家这种“对抗赛”已经见怪不怪。“现在的买家都想抄底，他们像是带着‘大砍刀’来看房，有的直接报出低于市价的价格。”王一平说。

据机构数据显示，北京二手房挂牌量持续走高，已逼近17万套大关。一个更明显的趋势是下调挂牌价房源比例明显增加，据麦田房产数据统计，10月份调整挂牌价的房源中调低挂牌价房源占比比上个月增加11个百分点，随着市场成交放缓，越来越多的业主想通过调低挂牌价方式增加房源竞争力，加快成交。

与此同时，二手房成交量并未出现增长。来自北京市住建委官网的数据显示，10月，北京二手房成交10653套，同比下降5%，环比下降25.3%。

“现在这个市场就是一个博弈场，就看谁能撑到最后了。”房产中介人士王一平表示。

买方市场的价格博弈

赵磊的家坐落在西城区的一条安静的胡同里，虽然楼龄有些年头，但地理位置优越，周围配套设施齐全。

可是当市场的冷风吹过，他感到了前所未有的压力。11月9日，赵磊下定决心给自己的房子来“一刀”——将挂牌价降60万元至640万元，这是挂牌三个月来第二次调价。

这种被称为“秒杀”的价格，虽然在短短一周吸引了二十几组客户看房，但没有任何一个客户出价。“买房的人都想再看看”，这让赵磊和很多同样的房主们很受挫。

赵磊不是没有发现市场环境发生了大变化，但是觉得自己的房子地段好，配套设施齐全，能坏到哪里去？见过楼市起飞过程，没有经过楼市大降温的洗礼，不少人都和赵磊一样的认知。

第一次调价，他尝试将价格降至700万元，比周边房源低20多万元，但是仍然没有收到任何询问或参观电话。这让他感到十分困惑，他认为这个价格已经相当具有竞争力了。

第二次调价，他决定直接报底价，将价格降至640万元。虽然这个价格在短短一周吸引了二十多组客户看房，但买家们来了又走。他还发现，同样地段的二手房价格普遍有所下降。

地产中介机构人士告诉他，现在市场上的购房者都是带着“大砍刀”来的，如果他不继续降价，很可能他的房子会一直卖不出去。

挂牌已有几个月，但迟迟未能成交，赵磊开始感到焦虑。“每次接待潜在买家时，我都尽力展示房子的亮点，但随着市场供应量增加，买家也开始变得挑剔起来。”

“有的说房子老旧，有的说价格太高，甚至有的在房价上杀价无情。”赵磊无奈的说，现在每当电话响起，总担心是买家的又一次砍价。但实际他也不知道是继续降价直到卖出去，还是继续等待市场回暖。

杨杰是一位在北京朝阳工作的软件工程师，拥有一套53平方米的一室一厅。这套房产坐落在奥林匹克公园附近，一个热闹的商业与住宅区，自购买以来一直用于出租，每月能带来5600元的稳定收入。

然而，随着杨杰家中独子即将出国留学，他开始考虑出售这套房产，希望用这笔资金支持孩子的教育费用。

今年6月份，他将房子以400万元价格挂牌，但他发现同样的房子别人挂出的价格要低很多。“中介机构的人说，现在市场变了，400万元可能难以成交。”

挂牌一个多月，杨杰的房子几乎无人问津，无奈之下，杨杰将价格降低至377万元。然而，仍然没有买家表现出兴趣。

万万没想到的是，当杨杰才再次去中介公司询问交易情况时，发现同样的房子又有人降价了。杨杰才这时意识到，现在的市场已经不再是降价就能解决问题了。“我决定不降价了，让着急的人先卖。”

赵磊、杨杰的经历是当前北京二手房市场的一个缩影。

王一平告诉记者，买家砍价是市场博弈的正常行为，但过度砍价会导致市场僵化，业主的“降不动”实际上是对市场长期健康的担忧。“现在越来越多的卖家不接砍价‘大刀’了，‘小刀’可以谈一谈，有部分卖家已经选择撤牌，不出售房屋了。”

“因为降价或难以销售，现在已经开始有部分业主选择撤牌，不再出售他们的房屋。”王一平告诉记者。

改善群体的囚徒困境

市场的另一面是，尽管北京陆续出台一些增强楼市消费的新政，对改善型群体有极大利好，但这部分群体“卖旧换新”行动起来并非易事。

李欢，土生土长的北京人，因为在望京做产品经理，前些年在望京买了一套两居室，随着家庭成员的增加，两居室的空间已经显得捉襟见肘。她开始考虑购买一套更大的房子，最好能够容纳三代同堂的大房子。

李欢看上了一套722万元的三居室，房子的每一寸都让她感到心动：户型、朝向、交通以及较低的价格。“这个价格低于市场价不少。”

但是楼市的变幻莫测超出了她的预料。虽然已经有了看上的新房，但老房却难以顺利脱手。

“中介机构人士当时说，我家这个户型很好，房屋状态也维护得不错，应该很快就能出手，但挂牌到现在出价的人不多，来实地看房的人更少。”李欢告诉记者，自己这套老房子是470万元买的，现在挂牌价589万元，如果想要快速卖掉，只能被大砍一刀，“买家都等着捡漏”。

李欢不愿意轻易让步，每次电话响起，她的心就七上八下。“买家们似乎都学会了砍价的艺术，出价低得离谱，但我还能坚持多久？”

时间在流逝，问房的买家越来越稀少，李欢的焦虑每日在增加。每条砍价的短信、每个犹豫的看房者都在提醒她，她的房子可能不再是那个每个人都想要的温暖之所。

交易最终在痛苦和无奈中达成。李欢告诉记者，一个买家的坚决砍价，以及等不起

的换房计划让她不得不妥协，尽管合同上的数字和她心里的数字有着巨大的落差。

李欢的“卖旧买新”经历在现在动荡的楼市中并不孤立。像她一样的卖家在北京这样的一线城市，面对政策和市场的双重压力，就像陷入了“囚徒困境”：他们既期待能够卖出理想价格，又急需流动资金以购入更大的新居。

目前，“卖旧换新”的难度在于，买家拥有更多选择权，卖家必须更加耐心和灵活。

进入10月之后，买方的观望情绪再次明显增加。对于想要快速卖房的业主来说，不得不在成交时作出更多的价格让步。根据麦田房产数据统计，10月份成交房源议价空间和9月月相比扩大1.66个百分点，创下年内新高，新政1个月后，买方占据了议价主动权。

“认房不认贷”产生的大量置换需求得不到释放，将会进一步加重市场的观望情绪。困境逼迫之下，一些城市政府开始主动疏解“卖旧换新”的市场流通障碍。

对于北京二手房市场的态势，有麦田房产分析师认为，随着市场上降价房源越来越多，叠加上政策利好预期，未来几个月北京二手房市场有望迎来筑底回升。

（中国房地产报）

深圳下调二套房首付比例，北上是否跟进？

房地产市场又有重磅利好政策出炉。11月22日，记者从有关部门获悉，深圳从11月23日起将下调二套房最低首付款比例。同时，对于享受优惠政策的普通住房认定标准也迎来了调整。从“认房不认贷”到降低存量首套房贷利率，再到如今的二套房首付比例调整，居民购房资金门槛降低，房地产市场积极信号持续释放，利好一线城市交易提振。

调降二套房首付比例

从政策来看，深圳将二套房个人住房贷款最低首付款比例由原来的普通住房70%、非普通住房80%统一调整为40%。

记者注意到，这是除广州外，第二个一线城市将二套房首付比例进行下调。在落实“认房不认贷”、存量首套住房贷款利率下调之后，此次对于二套房的调整降低了居民购买二套住房的购房资金门槛，有利于更好满足刚性和改善性住房需求。

上述调整的政策背景源于8月31日中国人民银行、金融监管总局联合重磅发布的《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》，引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行。

根据通知，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低

首付款比例统一为不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 30%。

人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人表示，统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限，不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市。对于仍执行限购的城市来说，首套及二套房商贷比例下限将由此前的 30%、40% 下调至 20% 和 30%。

此前，广州作为首个一线城市代表松绑了二套房首付，规定二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例为不低于 40%，利率下限为 LPR+30BP。中原地产首席分析师张大伟表示，本次深圳作为第一个行动的“龙头城市”，对于市场来说，将起到很大的带头作用，最近不排除北京和上海也放宽二套房首付政策。

“此次深圳降低二套房政策首付比例，是一线城市‘认房不认贷’后的又一个政策放松的版本，说明一线城市房贷政策进一步宽松。”易居研究院研究总监严跃进对北京商报记者表示。降低首付，利好改善型住房需求释放，势必提振换房需求，提振大户型住房销售。

值得注意的是，过去二套房首付比例有普通和非普通住宅的标准，而此次深圳政策不再进行区分，在严跃进看来，说明政策更加务实。尤其是购买非普通住宅的首付比例大降，政策效果将非常好。

优化普通住房认定标准

除了调整二套房首付比例，深圳还配套出台了另一项优惠政策，放宽普通住房标准。11 月 22 日，深圳市住房和建设局发布《关于调整享受优惠政策普通住房认定标准的通告》。自 11 月 23 日起，为更好满足居民刚性和改善性住房需求，经市政府同意，将深圳市享受优惠政策的普通住房标准调整为：住宅小区建筑容积率 1.0 以上（含 1.0），且单套住房套内建筑面积 120 平方米以下（含 120 平方米）或者单套住房建筑面积 144 平方米以下（含 144 平方米）。

深圳市住房和建设局表示，此前享受优惠政策的普通住房应同时满足：住宅小区建筑容积率在 1.0（含）以上；单套住房套内建筑面积 120（含本数）平方米以下或者单套住房建筑面积 144（含本数）平方米以下；实际成交总价低于 750（含本数）万元。

严跃进指出，深圳此次调整普通住宅标准符合预期。落实“认房不认贷”、降低首付比例或房贷利率、调整普通住宅标准是一线城市下半年政策放松的总体思路。

具体来看，此次调整的变化是不再看总价。严跃进解释到，很多普通住宅标准都是 2016 年以前的，与实际房价水平不符合，导致“普通住宅被认定为非普通住宅”，市场购房者意见大。此次调整将会带来良好社会反响，利好部分总价超过 750 万元房子的交易，尤其在税费等方面可以享受优惠。

其他一线或跟进

严跃进预测，深圳率先调整普通住宅标准，或意味着其他几个一线城市也将跟进调

整。“两个‘王炸’政策相继出炉，具有很强的信号意义，利好楼市预期稳定，也有利于后续一线城市交易的进一步提振。”

不过，张大伟也指出了当前房地产市场面临的问题。购房者入市意愿不足，特别是刚需首套房购房需求不足，楼市依然处于探底过程中，底部还未出现。“认房不认贷”政策松绑时，市场出现了大量中低端房源积压，市场可能依然需要取消限购等政策配合。

“当下楼市最大的风险不是价格下跌，而是失去流动性。”张大伟表示，增信心、防风险、促转型依然是未来政策的方向，预计后续核心一二线城市在长期过热阶段出台的政策有望逐步优化。

市场需要政策快速落地、需要信心。展望后续楼市走向，张大伟预测，11至12月作为惯例的市场淡季，市场可能继续维持下行探底过程，房价在年末最后一月或将继续下行，整体看，房地产市场可能需要到2024年上半年逐渐企稳。

（北京商报 岳品瑜 董晗萱）

多地落地试点、房企推动去化，现房销售或将加速实现

越来越多的城市加入现房销售试点。近期，湖南岳阳、浙江衢州等地发布的房地产市场相关政策中或鼓励开展商品房现售试点，或直接明确将试点现房销售；9月份时，雄安新区则直接取消了商品住房预售，推行现房销售、精装交付。

早年许多城市都曾探索过现房销售制度，2022年的“停贷潮”促成了本次探索的重启，2023年初主管部门亦明确有条件的地方可以进行现房销售。业内认为，实行二十余年的商品房预售制度当前迎来了政策调整的契机。今年初，碧桂园集团莫斌也曾表示，未来现房销售一定是大势所趋。

政策不断推动的同时，楼市下行、购房者置业倾向的转变、现房库存的增加等多重因素叠加，也促使开发商推动现房落地。公开信息显示，融创、金地、旭辉等许多房企近两年来都曾进行过现房营销活动，碧桂园更是则直接推行“现房销售”政策。今年前9个月，现房销售面积在全国商品房销售面积中占比提升至17.9%，较2022年末提升了4个百分点。

尽管落地速度有所加快，但全面推行现房销售制度仍面临不小的挑战。业内人士指出，预售制与现房销售并非完全对立的关系，从预售制过渡到现房销售仍需一个过程，短期建议继续通过在核心城市部分项目进行试点的方式推进，或探索单一项目预售与现售的结合，不断优化调整。

重启现房销售探索

早在 2016 年时，就有多个城市曾试点现房销售政策，包括杭州、南京等城市在部分地块出让时尝试现房销售；2018 年时，广东省住房城乡建设厅还曾拟订“关于商品房预售许可事项调整”等相关材料；2019 年成都也推进了现房销售试点，推出了 15 宗现房销售地块。此后各地多暂停了这一探索。

近来各地纷纷重启现房销售试点的起点，是 2022 年下半年的“停贷潮”。随着房企暴雷现象的蔓延，停工乃至房屋烂尾情况增多，购房者对项目交付的担忧日益加深，促使“保交楼”的重要性不断提升，并再度引发了监管层和业内对商品房预售制度存废问题的思考。

预售制起始于香港的“卖楼花”模式，即把尚未完成建设的商品住宅提前卖给购房者。1994 年，内地出台了《城市房地产管理法》，建立了预售许可制度。不同城市对商品房预售条件设置细则，如施工进度达到封顶或主体结构的一定比例，在满足预售条件后，房企即可进行商品房预售，1-2 年之后将建成的房屋交付给购房者。

在这一制度下，开发商的资金得以快速回笼，资金周转时间大幅缩短，项目投资节奏加快，促进了商品房供应量增加，解决了房屋短缺等问题。同时，期房只需购房者缴纳较低比例的首付，降低了置业门槛。过去的 20 多年间，预售制推动了房地产行业的快速发展。

期房销售也一直占据着市场的主流地位。据中指院统计，2006-2008 年，全国商品住宅现房销售比例曾达到 30% 以上，此后随着房企周转速度的加快，现房销售比例不断下降，在 2020 年降至仅有 10.2%。

随着行业的快速发展，房企对规模这一指标诉求的不断加强，挪用项目资金的情况陆续出现，不少企业在拿到购房款后，会调用资金以偿还贷款、偿还债务，或进行腾挪再投资拿地。

亿翰智库指出，客观上来说，当行业行情向好时，销售业绩一路向上，企业回款能保持顺畅，金融机构也予以配合支持，资金可以实现自由流动，即使有违规挪用等情况出现，也有多种方式保证项目建设；一旦市场向下，销售下行、融资遇阻，开发商资金来源瞬时被卡住，能动用的资金变得有限，由此引发了违约、停工烂尾等一系列问题。

如今，房地产行业发展进入新周期，业内预计未来预售制度改革或将成为新发展模式的重要内容，现房销售试点也被提上议事日程。

2023 年初，住建部明确提出“有条件的可以进行现房销售”。此后，广东、山东、四川、山西等多省份均表示将推进现房销售试点。

其中，河南明确“以郑州、开封为试点，积极探索预售制度改革和现房销售”，随后合肥也提出在部分区域试点现房销售；深圳则在土地竞拍规则中，将部分地块改为“竞现房销售面积”，北京今年以来已有多宗成交地块含一定比例现房销售的地块，现房销售试点进程不断推进。

在当前对期房交付担忧的情绪下，消费者对购买现房项目的倾向性明显加强。据中指院，2022年全国商品住宅销售面积同比下降26.8%，其中期房销售面积同比下降29.6%，而现房销售面积仅微降2.3%，现房销售面积占商品住宅销售的比重自2018年明显回落后出现回升，2022年占比回升至13.9%。

房企推动现房营销

现实也在倒逼房企推动现房销售的落地。2021年下半年以来，房地产行业进入深度调整期，楼市震荡下挫至今。2023年前10个月，百强房企累计操盘销售额同比仍下降超10%。这一趋势仍在持续，某华东房企人士向记者透露，10月黄金周短暂爆发后，之后的每周来访量都在下滑，11月前10日的来访已掉至8月同期水平。

期间，保交付成为成为各大开发商的头等大事，在建项目工程进度加速，已竣工交付项目中未出售部分也随之不断增加，成为现房库存。

根据克而瑞对60家上市房企的库存情况统计，截至2022年年底，重点房企的现房库存在所有存货中的占比达到14.4%，且在不断增长，至2023年上半年，这一指标进一步上升至14.7%水平，达到历史新高。

开发商自身也在努力利用这一现实情况，试图把握购房者对现房更青睐的态度，转变销售策略，包括时代中国、旭辉、融创、金地等在内的多家房企陆续开启现房营销。

今年7月，碧桂园则直接推行“现房销售”政策，即购房者以较低比例楼款即可锁定房源，待预售房源完工后，可先前往查看房源，再签署正式合同及支付尾款。从今年6月底起，这一政策已在多个项目落地。据碧桂园方面披露，其黑龙江某项目在新政策下，已实现到访量提升200%。

万科同样也加大了对现房的去化力度。在2023年中期业绩会上，万科联席总裁张海对外披露，今年上半年着重加大对持销和库存项目的去化，改变了之前较多依赖新推的策略，其中现房资源在上半年去化了302亿元。

明源地产研究院指出，目前现房销售基本已常态化。随着新开工量大幅下滑，新增供应减少，如果短期内销售受阻的情况得不到改善，可以预见，接下来现房的比例还会越来越高。有房企内部人士向第一财经记者透露，目前公司还没有现房销售，但年底有一个项目交付后就会有了，因该项目所在的城市市场情况不佳，“卖到明年都够呛”。

政策推动、市况不佳，叠加房企自身需求，现房销售的落地速度出现了加快的迹象。此前有机构测算，2028年全国现房销售规模占比有望达到20%；但中指院根据国家统计局数据测算，今年前9个月，全国商品住宅销售面积同比下降6.3%，而住宅现房销售面积同比增长21.2%，占比提升至17.9%，较2022年提升4个百分点。

值得一提的是，尽管现房销售占比有所增大，但期房销售的占比超8成，仍是当前商品房销售的绝对主流模式。事实上，业内认为，现房销售当前尚不适合全面铺开。

中指研究院市场研究总监陈文静向记者表示，未来预售制度改革或将成为房地产新

发展模式的重要内容，但在金融配套政策到位以及解决部分核心片区可能出现的供给断档问题之前，不宜全面推行现房销售，短期应继续通过在核心城市部分项目进行试点的方式推进。

陈文静建议，在现房销售试点方面，土地供给、审批流程、金融支持等应同步跟进：如适当降低地价、降低商业配建比例、简化审批流程等措施，降低开发企业资金压力，提高开发商对现售地块的获取积极性；金融端研究合理解决资金缺口的方案，有效满足开发企业建设期的合理融资需求。

（第一财经 林北行）

土拍重回“价高者得”将产生哪些影响？

全国土地拍卖市场局势正在不断演变，9月底至今，多个省市相继取消土地出让价格上限。据中指研究院最新监测数据，截至11月21日，22个采取“两集中”土地出让方式的城市已全部发布涉宅用地公告，其中18城恢复“价高者得”，目前仅北京、上海、深圳、宁波仍在执行限地价政策。

部分城市在取消地价限制后的首拍中，出现高溢价率地块，引发市场关注。在笔者看来，多地土拍重回“价高者得”，是因时因势因城施策之举，其真正意义在于弱市下修复不动产资产的流动性，夯实销售市场企稳回升基础，提升房企扩表投资积极性，提振市场信心。

首先，有利于缓解当前土拍整体低迷局势。从多个城市取消限价模式后首拍结果来看，供求关系较好的城市核心区域土地市场热度已经开始回温。据中指研究院测算数据，济南新政后首场土拍出现溢价率53%的地块，相较于21天前周边底价成交的地块，成交楼面价上浮66%。由此可见，政策起到了显著效果，有利于核心地块周边存量不动产资产保值，减少一二手房倒挂等现象，亦有利于改善市场悲观投资情绪。

其次，土地市场冷热分化格局仍将持续。在房地产界，“地段”一直是不动产投资的“金科玉律”。当前，行业处于转型期，人口净流入的核心城市核心地块，韧性以及利润空间表现更好。从近两年央企、国企以及综合实力较强的民营房企投资布局路径可以窥见，他们多将资源和资金聚焦在高能级城市核心区域。取消土拍限价后，优质地块地价上涨，但远郊区土地仍不乏流拍情况。不过，倘若核心地块溢价率过高，竞争代价过大，部分房企将放弃“高价地”，转拿其他价格合理的土地。虽然土地市场“冷的冷、热的热”的格局不会变，但传导作用之下，整体投资拿地情绪也有望转暖。

第三，有利于提升住宅品质。取消地价上限后，相关的摇号、限房价等规定有望随之逐步退出。届时，部分房企为了压缩成本增利创收，降低产品品质的行为，可能会逐

步减少。尤其在买方市场下，企业为保自身竞争力，会倾向于改善住房品质，做加法不做减法，这有利于提升居民住房品质，同时亦可缓解区域去化的困难，增加房地产市场流动性。

当前，需给予房企更多的自主空间和利润空间，提升其投资积极性。从当下恢复“价高者得”拍地模式的城市来看，有些伴随着取消商品房限价政策。这意味着土地的价值在充分竞争中得以实现，让商品房价格更大程度上由供求关系决定。如此新政下，房企拥有更多自主空间，能够用资源整合优势来增厚利润，以适合自身且更稳健的财务模型来开发商品房。但要注意的是，“价高者得”并不意味着房价会立刻大幅飙升，房地产企业要量力而行。

从更长远看，取消土拍限价模式，既是回归价格机制引导资源配置的合理举措，又能强化人、地、房的联动性，稳定市场预期，促进房地产行业健康发展。

（证券日报）

刘世锦：中国经济的关键是要挖掘两大新增长潜能

2023年11月22日，由中国房地产业协会主办的第十四届中国房地产科学发展论坛在杭州举行。本次论坛以“新阶段新模式”为主题，旨在加快探索房地产业发展新模式，以适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势。

在论坛上，第十三届全国政协经济委员会副主任、国务院发展研究中心原副主任刘世锦发表了《宏观经济态势与房地产稳增长促转型》的主题演讲。

刘世锦表示，中国目前增长的背景处在从高速增长向高质量发展的转型期，过去经济高速增长期的主要驱动力是基建、房地产和出口。现在面临的问题，是过去行之有效的老办法不行了。最近有一种观点更是认为中国目前的经济状况与日本上世纪90年代初泡沫经济破裂后的状况比较相似。尽管有一些相似现象，但总体而言还有很大的差别，不能混为一谈。中国经济要走出目前需求不足的困难局面，关键还是要挖掘新的增长潜能。

挖掘两大新增长潜能

刘世锦认为，从需求侧来讲，重要的耐用消费品、房地产基建等相继出现历史需求峰值，进入了减速期。因此，生存型消费已经趋于稳定，现在关键是要搞发展型消费，带动消费结构升级。而发展型消费和政府基本公共服务密切相关，但基本公共服务均等化进程迟缓，特别是近3亿进城农村人口保障性住房、医疗、教育、社保等不到位，我们还有4亿中等收入群体和9亿中低收入群体之间存在很大的需求缺口。

从供给侧来讲，由于受需求减速的影响，传统产业进入了下行通道。所以需要一批高技术含量、高附加值的新产业，包括传统产业升级，也包括未来产业的带动。但现在面临的矛盾，一是房地产等主导产业下降过快过剩，引发全局性的冲击。过去投资有“三驾马车”，就是制造业、基建、房地产。但最近两年多以来，由于房地产投资减速幅度过大，已经很长时间的负增长，目前投资的第三匹马车已经变成了服务业。另外，目前民营经济预期不稳、信心不足，也制约创新产业的成长。

在刘世锦看来，现阶段中国还有两大新增长潜能：第一，“横向需求空间”。需要缩小中低收入群体与中高收入群体在终端需求结构上的差距，包括全部消费和非生产性投资、用于民生的基建项目、服务业投资等差距。我们更需要关注在4亿中等收入群体之下的将近9亿中低收入群体，把他们的收入或者消费水平往上提一提，就会产生非常大的需求的潜力。

第二，“纵向升级动能”，是指提升产业的技术含量和附加值。我们和发达国家产业结构上的差异相对比，可以发现他们主要的产业技术和附加值很高，怎么补上这个缺口？第一是现有产业价值链的提升，第二是新技术推动的未来产业，这个过程中数字技术和绿色转型将会为纵向升级全面赋能。

简单来说，扩大横向需求空间，重点是在需求侧，稳住包括房地产在内的已经有的这些产业的意义很大。培育纵向升级动能，重点在供给侧，可以助推整个产业转型升级和新产业发展。所以，扩大横向需求空间重在稳增长，而培育纵向升级动能重在促转型。

这两大增长潜能到底怎么能够发掘出来、能够用得上？刘世锦建议，中国下一步要启动短期稳增长、中长期增强发展动能的新一轮结构性改革。在需求侧，以进城农村人口基本公共服务均等化为重点的需求侧结构性改革；以稳定房地产等既有支柱产业，激发企业家精神助推传统产业升级和未来产业发展为重点的供给侧结构性改革；以扩大有效需求、转换资产负债模式、化解防控风险为重点的资产负债端改革。

房地产还有相当大的空间

对于房地产，下一步到底还有没有需求、需求在什么地方？刘世锦认为，还是城乡融合发展的的问题。中国这几年发展很快，主要是城市发展得快。我们的城市因为建得比较晚、比较新，所以在很多地方比欧美城市要好。但现阶段的发展差距主要表现在城市之间，在乡村地区。

另外，城市核心区通常已达到较高水平，还出现了一定程度拥堵，存在疏解的必要。从国际经验看，城市群、都市圈范围内核心城市之外，中小城镇还有巨大的发展空间，可容纳60%以上的城市人口，其中既包括原有城市疏解人口，更多是农村和其他城市的流入人口。

但这些都市圈、城市群的核心区域已经很拥堵。对此，刘世锦认为关键是在外围，这是中国下一轮城市化发展的一个新重点。

刘世锦表示，某种意义上我们的城市结构是在都市圈、城市群、核心城市之外将会有第二轮的城市化，即大批中小城镇的发展。所以把这些搞起来以后，房地产还有相当大的空间。包括基础设施建设，通过轨道交通等，把不同小城镇连接在一起，空间也相当大。

在其看来，这件事情要做起来，现在遇到了一些体制机制的障碍。对此，刘世锦特别强调“三个平等”。一是，身份平等，城市居民和农村居民的身份平等；二是，基本公共服务获取权利的平等；三是，土地包括不动产财产权利的平衡。

对于下一步怎么解决这个问题。刘世锦建议，把基本公共服务均等化，在获取权利平行问题上要有所推进。刘世锦呼吁在三年脱贫攻坚战取得重大成就的基础上再搞三年，使近3亿农民工基本公共服务均等化方面能再有很大进展。包括现在房地产领域，有些地方现在房子卖不出去，政府能不能收购一部分，把它作为农民工保障性住房，来提升农民工的基本公共服务的水平。

（中国房地产报）

“二套转首套”工作基本完成 提前还房贷降温

存量房贷利率“二套转首套”批量调整自10月25日开启以来，一直备受关注。近日，多家银行陆续对符合条件的房贷借款人进行统一调整，调整后的利率当日立即生效，借款人可以通过手机银行APP等渠道点击查询利率调整结果。

“2019年买房时政策是‘认房认贷’，二套房贷款利率相对较高，如今按银行公告提交相关材料后，房贷利率降至4.75%，每月少还几百元。”北京居民徐燕说。

记者了解到，许多像徐燕一样的房贷借款人近期纷纷向银行申请调整房贷利率。不过，不同城市对于二套房认定标准差别很大，有的城市对有贷款记录再买房算二套，有的城市按城区限购位置认定首套、二套。目前，只要符合各家银行披露的调整房贷新政策要求，原先被认定为二套房的利率将转换成首套房利率。

在2023年三季度金融统计数据新闻发布会上，央行有关负责人表示，目前绝大多数借款人已于第一时间享受到了实惠。9月25日至10月1日政策实施首周，有98.5%符合条件的存量首套房贷利率完成下调，合计4973万笔21.7万亿元。调整后的加权平均利率为4.27%，平均降幅为0.73个百分点。

业内人士认为，降低存量首套住房贷款利率和调整“二套转首套”利率，反映出我国房地产市场供求关系的重大变化。

值得注意的是，今年初，由于贷款市场报价利率持续走低，不少银行二套房借款人

提前还房贷业务激增。毕竟与眼下贷款利率相比，前些年买二套房的贷款利率和加点仍然较高。不少业内人士预测，此次“二套转首套”利率的调整，不仅能为借款人节省利息支出，还能有效缓解其月供焦虑。

记者梳理多家银行信息发现，目前提前还房贷的额度比二季度有所减少，这说明一系列政策的利好效应正逐渐显现，提前还房贷的热度在下降。与此同时，三季度显示，消费贷等余额出现较快增速。

央行货币政策司发文表示，降低存量房贷利率工作已基本完成，超过 22 万亿元存量房贷利率下调，惠及超 5000 万户 1.5 亿人，每年减少借款人利息支出 1600 亿元至 1700 亿元，户均每年减少 3200 元。

天眼查数据研究院高级分析师陈惊表示，房地产市场存量房贷利率的下调，减轻了还款压力，进一步提高了居民可支配收入和消费能力。随着房贷政策利好的推出，银行业不断搭建更多金融服务场景，四季度消费市场有望进一步复苏与提升。

现在，借款人是否还有必要提前还房贷？中国银行研究院研究员梁斯表示，提前还贷取决于借款人自身的资金闲置及配置意愿情况。随着经济运行态势稳步向好，将带动金融资产收益率逐步稳定，经营贷、消费贷等与房贷利率差距进一步收窄，为借款人提供了更大的资金腾挪空间。

值得注意的是，理财等投资渠道与提前还贷的跷跷板效应较为明显。普益标准研究员尹铃越表示，近期，提前还贷现象有所缓解，逐渐回归正常水平，叠加中长期存款利率有所下调，为理财市场带来了机遇。

未来，拓展家庭资产配置渠道还是重头戏，这需要市场、政策等多方合力和协同。假如借款人没有找到合适的资产配置渠道的话，提前还贷热度有可能再上升。

（经济日报 王宝会）

“三支箭”持续发力 房企融资暖意浓浓

三部门协同发力，推动构建房地产发展新模式。

11月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会，研究近期房地产金融、信贷投放、融资平台债务风险化解等重点工作并提出具体举措。

笔者认为，此次会议释放出积极的政策信号，表明金融监管部门对维护房地产市场健康发展的坚定态度，加大“三支箭”（信贷、债券、股权）实施力度将为房地产市场带来更多资金活水，有助于稳定市场预期，促进房地产行业健康发展。同时，“三支箭”下一步该如何发力也脉络清晰。

“第一支箭” 信贷支持，继续加力增效。

自 2022 年年底“金融 16 条”发布以来，金融机构持续增加对房企的信贷投放。各大银行密集与优质房地产企业达成银企合作协议并提供授信。此外，通过设立保交楼专项借款，调整首付比、按揭贷款利率等，不断优化调整房地产金融政策。

此次会议提出，各金融机构要深入贯彻落实中央金融工作会议部署，坚持“两个毫不动摇”，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷。进一步强调了“第一支箭”支持房地产企业信贷融资的坚定态度。

这也意味着下一步在支持房地产企业信贷融资方面，金融机构将继续加大支持力度。正如中国人民银行行长潘功胜近日在 2023 金融街论坛年会上所表示的那样，将积极配合行业主管部门和地方政府，做好金融支持房地产市场平稳健康发展工作，弱化房地产市场风险水平，防范房地产市场风险外溢。引导金融机构保持房地产信贷、债券等重点融资渠道稳定，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。

“第二支箭” 发债融资，有望扩容增量。

“第二支箭”是指民营企业债券融资支持工具。自去年 11 月份，“第二支箭”政策延期并扩容至民营房企。

据 2023 年上半年金融统计数据情况新闻发布会数据，去年 11 月以来(截至今年 6 月末)，在“第二支箭”框架下，累计为民营房企约 260 亿元债券发行提供增信支持。

此次会议提出，继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。这对于民营房企来说，是一个非常有力的措施，意味着将继续推进“第二支箭”扩容、增量，加大实施力度，使“第二支箭”政策实打实惠及民营房企。

“第三支箭” 股权融资，大有可为。

股权融资也是房企融资的重要渠道。去年 11 月份，中国证监会针对上市房企在股权融资方面调整优化 5 项措施，包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资等。措施实施后，已有多家上市房企和涉房企业筹划再融资。

根据东方财富 Choice 数据统计，截至 11 月 18 日，自 2022 年 11 月份股权融资 5 项措施发布以来，共有 48 家上市房企拟通过股权融资方式募集资金达 1082.13 亿元。

“支持房地产企业通过资本市场合理股权融资”，则表明资本市场在支持房企股权融资方面仍大有可为，对房企合理的股权融资支持力度也会越来越大。

“推动构建房地产发展新模式”，“三支箭”需共同发力，通过融资支持为房地产企业的发展注入源源不断的活力。但是，进一步推动市场回暖不仅需要融资支持，还需要需求端的提振，促进房企自身资金来源改善，从而逐步实现良性循环。

(证券日报)

部分头部房企 10 月销售回暖

近期，上市房企陆续披露 10 月份销售简报，多数房企销售额同比下滑，部分头部房企销售回暖，分化进一步加大。

从机构数据看，10 月份百强房企销售额同比下降 33.5%，环比下降 7.5%，楼市“银十”成色不足。不过，成都等部分核心城市在利好政策带动下，销售规模延续增长态势。这些城市也成为房企拿地的重点区域。

分化较为明显

新城控股日前披露的经营简报显示，10 月份，公司实现合同销售额约 60.32 亿元，同比下降 33.53%；销售面积约 80.57 万平方米，同比下降 13.6%。1-10 月，公司累计合同销售额约 662.25 亿元，同比下降 35.67%；累计销售面积约 833.9 万平方米，同比下降 20.23%。

有的房企 10 月份没有新增土地储备。首开股份披露的 10 月份销售情况简报显示，自发布 2023 年 9 月销售简报以来，公司没有新增土地储备。10 月份，公司实现签约面积 17.46 万平方米，签约金额 54.04 亿元。1-10 月，公司共实现签约面积 187.3 万平方米，同比降低 29.22%；签约金额 501.36 亿元，同比降低 31.69%。

部分房企前 10 月销售金额、销售面积实现双增长。招商蛇口披露的简报显示，10 月份，公司实现签约销售面积 87.25 万平方米，同比增长 4.92%；实现签约销售金额 209.55 亿元，同比减少 15.96%。1-10 月，公司累计实现签约销售面积 1004.89 万平方米，同比增长 20.18%；累计实现签约销售金额 2472.64 亿元，同比增长 9.15%。自 2023 年 9 月销售及购地情况简报披露以来，公司在西安、宁波、上海等地新增多宗地块。

中指研究院数据显示，百强房企 1-10 月销售总额为 52977 亿元，同比下降 13.1%，降幅相比 1-9 月扩大 2.8 个百分点。10 月份，百强房企销售额同比下降 33.5%，环比下降 7.5%。

激发市场需求

部分城市在利好政策带动下，销售规模延续增长态势。

以成都为例，机构数据显示，10 月份，成都新建商品住宅成交套数 10728 套，同比上升 15%，环比上升 19%；成都新建商品住宅成交面积 147 万平方米，同比上升 20%，环比上升 22%。二手商品住宅成交量 18917 套，同比上升 62%，环比上升 27%；二手商品住宅成交面积 183 万平方米，同比上升 66%，环比上升 28%。同时，二手房挂牌量明显上升。

中指研究院四川分院认为，成都在8月、9月打出一系列新政“组合拳”，不断激发市场需求。同时，取消土拍限价、取消二手房指导价，推进价格全面重归市场化，扩大了置业客群基数。

从房企近期披露的拿地策略看，多数房企依然高度重视高能级城市地块。

在获取土地资源方面，华侨城A表示，今年以来公司坚持两个基本原则，一是调仓换仓，二是坚持以收定投。截至目前，公司共参与30多宗土地竞拍，补充了佛山顺德区、禅城区、无锡经开区、成都金牛区4个优质地产项目，合计新增土地面积38万平方米，计容建筑面积60万平方米。近年来，公司持续强化招拍挂资源获取能力，在核心城市招拍挂市场已具备一定竞争力。公司将持续拓展核心城市、核心地段招拍挂项目，增强多元化拿地能力。

有央企拿地负责人告诉记者，加快资金周转成为房地产行业共识。如何在拿地之后快速实现销售，是各家房企都要考虑的问题。

（中国证券报 董添）

美国楼市陷“供需僵局”！现房销量降至13年来最低点

美国10月现房销量降至逾13年来的最低水平，主要因抵押贷款利率升至20年来的最高水平，加之房屋短缺令买家们纷纷撤离市场，同时那些在新冠疫情开始前锁定低抵押贷款利率的卖家一直不愿出售房产。全美地产经纪商协会(National Association of Realtors, NAR)日前公布的报告还显示，上月美国房价中值创下10月份单月新高，除非11月和12月房屋销量出现剧烈反弹，否则今年的美国现房销量将创下1992年以来的最差表现。

“房价高企，抵押贷款利率高企，加上数百万房主因锁定极低的利率而不愿卖房，他们宁愿耗时间等待至抵押利率下降，进而刺激更大规模的潜在购房群体。这些因素结合在一起，冻结了美国房地产市场。”来自Navy Federal Credit Union的分析师Robert Frick表示。

NAR统计数据显示，上个月，经季节性因素调整后的美国现房销量环比下降4.1%，经季节调整后的销量约379万套，为2010年8月以来的最低水平。在2010年，由于美国政府对购房者的税收抵免到期，现房销量开始迅速下滑。

房屋转售在合同结束时纳入计算，因此10月房屋销量可能反映了前两个月签订的合同，当时受欢迎的30年期固定利率抵押贷款的平均利率跃升至2000年底以来的水平。分析师们此前曾预计，房屋销量将下滑至390万套。美国东北部、西部和人口稠密的南部的销量迅速下降。在房价最便宜的中西部地区，房屋销量基本上没有变化。

数据显示，在美国房屋销售中占很大比例的转售房屋销量 10 月份同比降幅则达到 14.6%。抵押贷款融资机构房地美(Freddie Mac)的数据显示，30 年期固定抵押贷款利率在 9 月最后一周平均为 7.31%，10 月底达到 7.79%的峰值，为 2000 年 11 月以来的最高水平。

尽管在本月数据显示劳动力市场降温 and 通胀消退后，该利率有所回落，但上周的平均利率仍高达 7.44%。

美联储最新公布的会议纪要显示：“一些与会者注意到，住房领域的购买活动在最近几个月已经趋于平缓，这可能反映了抵押贷款利率从已经升高的水平进一步上升带来的影响。”

美联储积极收紧货币政策，楼市可谓首当其冲，住宅类投资规模连续九个季度萎缩，知道第三季才出现小幅反弹，因房屋建筑商试图利用住房短缺的机遇实现创收。

供应紧张+需求低迷

在过去的一年里，高利率抑制了美国房地产市场的供给和需求，从而冻结了市场扩张步伐。由于借贷成本上升，许多潜在买家被挤出了市场。与此同时，现有房主不愿出售房产，因为有融资需求的那些房主们希望保住多年前为买房融资时的超低利率。这使得房屋价格在需求下滑的情况下依然居高不下。

上个月美国房地产市场上有 115 万套二手房，较上年同期下降 5.7%。大多数房主的抵押贷款利率低于 5%，这使得许多人不愿出售房屋。在新冠疫情之前，平均有近 200 万套房屋待售。

NAR 首席经济学家 Lawrence Yun 表示，房地产经纪人将与他们在美国国会的代表讨论政府对长期居住房屋的房主的税收激励措施，以鼓励他们房屋投放市场。

Yun 还指出，即使 30 年期抵押贷款利率随 10 年期美国国债收益率继续下滑，在现房供应量严重不足的情况下，购房者可负担性仍将是一个挑战。此外，二手房数量的缺乏刺激了潜在购房群体对新房的需求。

长期的抵押贷款利率往往会跟随无风险收益率基准——10 年期美国国债收益率，因此当个人或机构投资者看到或预期基准利率上升时，以及预期利率将长时间维持在历史高位时，他们采取的行动往往会推高基准收益率，进而抵押贷款利率随之升温。

按照 10 月份的销售速度，目前的成屋库存需要 3.6 个月才能售罄，高于一年前的 3.3 个月，一般来说四到七个月的供应量被视为供需之间的健康平衡数量。此外，价格在 10 万至 25 万美元之间的房屋面临严重短缺。

尽管建筑商的新住房项目破土动工，但这些房屋的销量受到了借贷成本上升的限制。

由于供应仍然紧张，在一些地区，多次报价是常态，使房价保持同比上涨趋势。数

据显示美国现房销售价格中值较上年同期上涨 3.4%，至 391,800 美元，为 10 月份的最高水平。上个月售出的房屋中约有 28% 高于挂牌价。

10 月份，房产在市场上停留的时间通常为 23 天，高于一年前的 21 天。10 月份售出的房屋中，66% 的房屋在市场上销售流通时间不到一个月。

与一年前一样，首次购房数量占房屋销量的 28%。这一比例远低于经济学家和房地产经纪人所说的 40%，即强劲的房地产市场所需要的比例。

全现金类型的房屋销量占整体交易量的 29%，而一年前这一比例为 26%。包括止赎权在内的廉价销量仅占整体交易量的 2%，与去年基本持平。

“短期内销售情况大幅改善的可能性仍然非常低，” 俄亥俄州哥伦布市 Nationwide 的分析师 Daniel Vielhaber 表示。“展望 2024 年上半年，由于抵押贷款利率预计将保持在高位，供应承诺仍将是一个重大障碍。”

（智通财经）

三部门：金融机构要对正常经营的 房地产企业不惜贷、抽贷、断贷

11 月 17 日，中国人民银行、国家金融监管总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会，研究近期房地产金融、信贷投放、融资平台债务风险化解等重点工作。

会议认为，今年以来，金融部门认真落实党中央、国务院决策部署，为经济恢复发展提供了有力有效的金融支持。主要金融机构主动担当作为，发挥了金融支持实体经济主力军的作用。下一步，要坚定信心、持续发力、久久为功，继续加大政策落实和工作推进力度，持之以恒营造良好的货币金融环境。要落实好跨周期和逆周期调节的要求，着力加强信贷均衡投放，统筹考虑今年后两个月和明年开年的信贷投放，以信贷增长的稳定性促进我国经济稳定增长。要优化资金供给结构，盘活存量金融资源，加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的金融支持，增强金融支持实体经济的可持续性。

会议强调，过去一段时间，金融部门积极配合行业主管部门和地方政府，从房地产市场的供需两端综合施策，保持信贷、债券、股权等重点融资渠道稳定，支持改善行业经营，优化调整个人住房贷款政策，着力稳定房地产市场，取得了良好的效果。近日金融部门和行业主管部门联合召开代表性房地产企业座谈会，调研了解行业风险化解和高质量发展的主要金融需求。各金融机构要深入贯彻落实中央金融工作会议部署，坚持“两个毫不动摇”，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地

产企业不惜贷、抽贷、断贷。继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。要继续配合地方政府和相关部门，坚持市场化、法治化原则，加大保交楼金融支持，推动行业并购重组。要积极服务保障性住房等“三大工程”建设，加快房地产金融供给侧改革，推动构建房地产发展新模式。

会议要求，金融部门要认真贯彻落实中央关于防范化解地方债务风险的精神，按照市场化、法治化原则，配合地方政府稳妥化解存量、严格控制新增。金融机构要完善工作机制，突出重点、分类施策，与融资平台开展平等协商，通过展期、借新还旧、置换等方式，合理降低债务成本、优化期限结构，确保金融支持地方债务风险化解工作落实落细。

（央广网）

财政部：2023年1-10月国有土地使用权 出让收入34992亿元，同比下降20.5%

财政部公布的《2023年10月财政收支情况》显示，1-10月累计，全国一般公共预算收入187494亿元，同比增长8.1%。其中，税收收入157841亿元，同比增长10.7%；非税收入29653亿元，同比下降3.8%。

土地和房地产相关税收中，契税4865亿元，同比增长2.2%；房产税3333亿元，同比增长10.1%；城镇土地使用税1873亿元，同比下降1.5%；土地增值税4737亿元，同比下降15.2%；耕地占用税927亿元，同比下降14.9%。

此外，全国政府性基金预算收支情况显示，1-10月累计，全国政府性基金预算收入43795亿元，同比下降16%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入3417亿元，同比下降5.8%；地方政府性基金预算本级收入40378亿元，同比下降16.8%，其中，国有土地使用权出让收入34992亿元，同比下降20.5%。

1-10月累计，全国政府性基金预算支出72899亿元，同比下降15.1%。分中央和地方看，中央政府性基金预算本级支出2097亿元，同比下降46.7%；地方政府性基金预算支出70802亿元，同比下降13.6%，其中，国有土地使用权出让收入相关支出38811亿元，同比下降17.5%。

（中国房地产报 苏晓）

央行发布《中国区域金融运行报告（2023）》： 适时调整优化房地产政策

11月9日，央行发布的《中国区域金融运行报告（2023）》（以下称《报告》）指出，保交楼金融服务扎实推进。

《报告》显示，2022年人民银行推出3500亿元保交楼专项借款，设立2000亿元保交楼贷款支持计划，引导商业银行提供配套融资支持，满足行业合理融资需求。截至2022年末，房地产贷款余额同比增长1.5%；房地产开发贷款余额同比增长3.7%，比上年末提高2.8个百分点。分区域看，东部和西部地区房地产贷款余额同比增速分别比全国高0.5个和0.6个百分点。

《报告》称，中国人民银行将按照党中央、国务院决策部署，精准有力实施稳健的货币政策，加大逆周期调节力度，全力做好稳增长、稳就业、稳物价工作，为实体经济提供更有力的支持。保持流动性合理充裕，保持信贷合理增长、节奏平稳。继续发挥好已投放的政策性开发性金融工具资金作用，增强政府投资和政策激励的引导作用，有效带动激发民间投资。

关注物价走势边际变化，保持物价水平基本稳定。发挥结构性货币政策工具的带动作用，继续加大对普惠金融、绿色发展、科技创新、基础设施建设等国民经济重点领域和薄弱环节的支持，综合施策促进区域协调发展。完善市场化利率形成和传导机制，发挥政策利率引导作用，持续释放贷款市场报价利率改革效能和存款利率市场化调整机制重要作用，推动企业融资和居民信贷成本稳中有降。构建金融有效服务实体经济的体制机制，完善金融支持科技创新体系，继续加大对企业稳岗扩岗和重点群体创业就业的金融支持力度。

适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。兼顾好内部均衡和外部均衡，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定，坚决防范汇率超调风险。推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。

（中国网）

上海：增加城镇居住用地特别是各类保障房用地规模

11月20日，上海市人民政府印发修订后的《关于本市全面推进土地资源高质量利用的若干意见》（以下简称《意见》），自2023年11月1日起施行，有效期至2028年10

月 31 日。

在覆盖全域土地资源，提升城市综合承载力方面，《意见》提出，统筹生态、农业、城镇三大空间。守牢 2035 年 180 万亩耕地保有量、150 万亩永久基本农田保护任务底线。到 2035 年，规划建设用地总规模控制在 3200 平方公里以内。统筹陆海空间资源，加强自然岸线保护，优化岸线功能布局，生活、生态岸线比例不低于 60%，强化滩涂资源保护与利用。

同时，优化城乡建设用地结构。加强公共服务设施供给，合理确定城镇居住用地规模，统筹总量、结构、布局，增加城镇居住用地特别是各类保障房用地规模，推进城镇开发边界内存量工业用地“二次开发”和开发边界外低效建设用地减量，保障必要的产业发展空间。坚持农村低效建设用地“拆并与优化并重”的方针，鼓励利用存量集体建设用地实施乡村振兴战略。

《意见》显示，突出“以减定增”，确保建设用地流量。稳步推进土地储备。统筹考虑规划实施时序和土地储备资金情况，合理安排土地储备规模，优化土地储备结构，控制土地储备成本，优先储备存量低效建设用地，探索战略预留区土地储备机制。合理调节储备土地库容，加快推动土地前期开发，有序组织供应。探索建立土地整备机制，根据区域发展和城市更新需要，统筹实施土地储备与土地整理。

在创新存量土地再开发模式，推动城市更新可持续发展方面，《意见》显示，完善城市更新实施机制。坚持规划引领，在空间布局上进行整体统筹、系统谋划，强调保障民生，分类施策，加快推进“两旧一村”改造。全面开放、多方引入社会资本，通过创新资源配置方式和政策供给，采用评估、作价、出资、入股、注记等方式，贯通资源、资信、资产、资金，提高各方参与城市更新积极性。允许不适宜单独开发的储备土地，结合其周边的城市更新项目以协议出让方式，供给实施主体一并实施。建立健全责任规划师、责任建筑师、责任评估师联创机制，提升城市更新项目品质并确保可落地实施。

同时，全面推进“15 分钟社区生活圈”建设。依托“15 分钟社区生活圈”基本单元，加快推进一站式服务中心和灵活散点布局、小体量、多功能服务设施或场所的规划建设，不断完善各类设施空间布局，提升社区居住、商业、就业、生态环境、文化、体育、教育、养老、医疗等各类设施和公共空间的服务便利性。

此外，在坚持质量绩效导向，提高土地资源经济密度方面，《意见》显示，优化完善多元化的住房结构，合理配置住房套型结构，满足居民刚性和改善性住房需求。优化商办用地供应结构，鼓励开发企业持有商业、办公物业持续运营，提高商业、办公用地供应的有效性和精准度。

（央广网 门庭婷）

广州城中村改造条例征求意见： 改造地块按比例配置保障性住房

11月22日，广州人大官方网站发布了《广州市城中村改造条例（草案修改稿·征求意见稿）》（简称《意见稿》），向社会各界公开征求意见。

《意见稿》涉及城中村改造的目标、流程、政府职责、征地补偿等内容。其中提到，纳入城中村改造计划的项目，由区人民政府组织开展改造意愿征询，经改造项目所在村农村集体经济组织三分之二以上成员和三分之二以上村民同意的，方可启动改造。

此外，《意见稿》明确，城中村改造地块除安置房外的住宅用地及其建筑规模应当按照一定比例配置保障性住房，可以综合交通、公共服务配套设施、产业布局等因素按区域统筹。城中村改造控制性详细规划明确的建设量较自身改造建设量有节余的，优先配置保障性住房。个人可以将自有产权的房屋委托专业住房租赁机构作为保障性租赁住房进行整体运营。城中村改造建设和筹集的保障性住房，按规定享受产业发展、土地供应、金融和税费减免等优惠政策。

（新京报）

南京：租赁住房将纳入积分落户政策

近日，南京市公安局发布“关于《南京市积分落户实施办法（征求意见稿）》公开征求意见的公告”（下称征求意见稿），现向社会公开征求意见。

征求意见稿在参保情况方面提出，缴纳南京市城镇职工社会保险每满1个月，由1分提高至2分。在长三角区域三省一市缴纳城镇职工社会保险的，按照上述分值予以加分。在居住期限方面，在南京市居住每满1个月，由1分提高至2分。在居住年限互认地的居住期限，按照上述分值予以加分。

征求意见稿与现有落户办法相比，明显的变化是加分指标方面增加了“租赁住房情况”。在南京市已办理居住证并合法租赁住房的，连续租赁每满1年积6分，最高不超过30分。同时具备“房产情况”和“租赁住房情况”加分项指标的，只计两者高分项。

据征求意见稿现有的落户办法要求落户者具备如下条件：（一）持有南京市办理的《江苏省居住证》；（二）正在南京市合法稳定就业，且累计缴纳城镇职工社会保险不少于12个月；（三）无严重刑事犯罪记录。征求意见稿对于第二条有调整，删掉了“累计

缴纳城镇职工社会保险不少于 12 个月”的内容，这意味着积分落户条件放宽。

（中国房地产报）

厦门岛内全面取消限购

11 月 15 日，厦门市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化房地产市场相关政策的通知》。其中明确，在厦门市辖区范围内，多子女家庭（二孩及以上）购买的第二套住房认定为首套，购买的第三套住房认定为二套。多子女家庭根据政府相关部门出具的住房套数认定证明，向银行申请商业性个人住房贷款。有关部门按照现行政策适时组织配套执行。住房套数认定未涉及住房税收政策。

在限购方面，在思明区、湖里区购买商品住房，不再审核购房人资格（商品住房项目土地出让合同中另有约定的除外）。

此前 9 月，厦门已经取消岛外限购限售，在集美区、海沧区、同安区、翔安区购买商品住房，不再审核购房人资格，不再限制上市交易时间。

这意味着，厦门已经全面取消限购。不过，本次新政未取消岛内限售。同时，适时调整优化思明区、湖里区首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例和利率下限。

值得注意的是，本次新政进一步优化家庭首套房认定标准。多子女家庭（二孩及以上）购买的第二套住房认定为首套，购买的第三套住房认定为二套。多子女家庭根据政府相关部门出具的住房套数认定证明，向银行申请商业性个人住房贷款。有关部门按照现行政策适时组织配套执行。住房套数认定未涉及住房税收政策。

另外，对于贷款购买思明区、湖里区商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为 25%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为 35%；对于贷款购买上述区域商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加 30 个基点。

（每日经济新闻）

全国重点城市最新出让地块信息（部分）

城市	区县	土地名称	规划用途	用地面积 (m ²)	起始价 (万元)	开始日期
天津	滨海新区	东至中恒路、南至永平道、西至现状空地、北至永明道地块	普通商品住房	192347	50890	2023/12/7
重庆	永川区	永师路西侧地块	普通商品住房	140866	57474	2023/12/7
天津	武清区	津武(挂)2023-015号地块	用于安置的商品住房用地	119145	80400	2023/12/6
长春	南关区	东至临河街、南至天勤路、西至临河西街、北至天青路地块	普通商品住房	125612	118703	2023/12/4
杭州	临安区	杭政储出[2023]174号地块	零售商业用地	114020	75890	2023/12/1
重庆	梁平区	双桂新城区地块	普通商品住房	105846	25404	2023/12/1
重庆	南川区	金山镇小河坝居委张家坝组、小河坝、石坝组	普通商品住房	100789	20410	2023/11/28
石家庄	鹿泉区	大河镇东邵营村、霍寨村、城东桥西队地块	批发市场用地	208534	17220	2023/11/27

全国重点城市最新成交地块信息（部分）

城市	区县	土地名称	规划用途	用地面积 (m ²)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	成交日期
佛山	南海区	大沥镇佛山水道以北、陆边涌两侧地块	普通商品住房	102773	472300	472300	2023/11/20
广州	黄埔区	开创大道以东、云埔一路以北地块	商务金融用地	35045	114669	114669	2023/11/20
济南	济阳区	正安路东、规划路南、永康街北地块	普通商品住房	100667	37056	37056	2023/11/17
重庆	渝北区	两江新区鸳鸯组团D分区D60-1-3地块	普通商品住房	32649	42444	42444	2023/11/16
成都	青白江区	凤凰东五路以东、凤巢一路以北地块	普通商品住房	37721	28290	28290	2023/11/15
西安	西咸新区	陕西省西咸新区XXXG-DZ03-95地块	普通商品住房	56215	36259	36259	2023/11/10
天津	河东区	新开路与华昌道交口东南侧地块	商务金融用地	4719	4300	4300	2023/11/10
石家庄	裕华区	高新区(2023)040号地块	普通商品住房	47175	43940	43940	2023/11/7
杭州	余杭区	西动车所上盖一期地块	普通商品住房	113966	196934	196934	2023/11/3

资料来源：国信房地产信息网土地市场库 (<http://www.crei.cn>)。更多信息，请浏览网站数据库。

2023年1-9月35个大中城市宏观经济与房地产指标(一)

城市	地区生产总值 (1-3季度)		规上工业 增加值增速	固定资产投资 增速	社会消费品 零售总额	
	亿元	%			亿元	%
北京	31723	5.1	-0.7	5.9	10472	2.5
天津	12253	4.6	3.5	-20.8		6.9
石家庄	5563	5.8	8.1	8.6	1906	12.7
太原	3998	3.0	1.0	-18.4	1416	4.9
呼和浩特	2719	9.7	22.6	32.5	832	7.4
沈阳	5822	6.0	7.1	2.2	3121	8.6
大连	6483	5.9	11.1	1.0	1439	8.5
长春	5227	6.5	6.2	3.9	1530	12.0
哈尔滨	4158	3.1	-0.2	-24.9	1679	8.7
上海	33019	6.0	3.0	25.0	13779	16.1
南京	12704	4.5	3.4	-0.7	6175	5.9
杭州	14438	5.8	1.3	5.0	5473	4.7
宁波	11817	5.7	5.7	9.7	3721	6.7
合肥	9219	6.1	9.3	0.7	4051	5.0
福州	8841	4.5	2.7	4.3	3693	5.7
厦门	5784	2.0	-3.5	-2.1	2085	2.0
南昌						
济南	9229	6.2	12.9	3.9		6.5
青岛	11769	6.0	5.7	4.3		7.2
郑州	10436	6.5	9.0	3.2	4161	5.4
武汉	14164	5.5	3.8	1.2	5205	8.5
长沙	10674	4.6	6.8	-7.7	3963	4.7
广州	21770	4.2	-1.0	3.3	8238	6.4
深圳	24468	5.4	4.2	13.9	7647	7.9
南宁	4101	3.6	6.4	-24.3		4.2
海口	1622	9.5	14.9	7.6	787	12.1
重庆	22244	5.6	5.7	3.6	11228	7.4
成都	16114	6.7	7.0	1.8	7268	10.7
贵阳	3494	6.2	10.2	-10.1		7.4
昆明	5949	3.1	7.1	-25.2	2573	4.9
西安	8536	4.6	7.4	-7.7	3551	2.8
兰州	2485	4.2	-1.9	-8.7	1323	9.8
西宁	1323	8.6	26.9	-11.2	462	13.3
银川	1898	7.3	14.8	10.0	588	-2.2
乌鲁木齐	3109	4.4	-5.4	9.3	851	12.4

注：部分城市社会消费品零售总额数据尚未发布。

数据来源：各城市统计局，国信房地产信息网整理制表。

2023年1-9月35个大中城市宏观经济与房地产指标(二)

城市	一般公共预算财政收入		进出口总值		房地产开发投资		商品房销售面积	
	亿元	%	亿元	%	亿元	%	万平方米	%
北京	4784	11.7	26811	1.2	3464	2.6	785	6.4
天津	1569	14.8	6002	-2.7	928	-48.5	913	29.1
石家庄	587	4.5	894	-3.1		-23.7		
太原	187	-3.4	959	-11.2		-7.1		
呼和浩特	177	6.0	128	-12.2	190	-3.3		12.9
沈阳	628	13.8	1089	3.5		-35.6	415	-16.1
大连	586	10.1	3483	-4.2				
长春	458	35.3	886	6.8		-21.5		2.6
哈尔滨	234	21.0	363	43.3		-31.6		
上海	6471	13.4	31666	2.7	4092	25.3	1282	6.7
南京	1247	5.5	4298	-5.9	2234	1.4	632	-9.9
杭州	2205	8.8	5990	3.3		10.1	1074	7.2
宁波	1517	8.6	9551	-0.6		2.6		-13.2
合肥	729	0.8	2612	-4.1	1191	1.9	886	-18.0
福州	623	7.9	2526	-6.8		-31.9		
厦门	829	3.0	7151	4.6		32.5		
南昌			866	-13.3				
济南	831	6.5	1607	3.0	1175	-13.4	920	0.1
青岛	1019	6.1	6631	7.3	1157	-17.8	1199	-2.6
郑州	964	1.0	3775	-13.8		-8.0		
武汉	1239	1.1	2492	-8.1		2.4		
长沙	911	-0.4	2009	-13.8		-12.9		
广州	1451	3.6	8154	7.4	2489	-6.6	1074	0.4
深圳	3137	3.4	27984	7.3	2682	17.4	515	13.6
南宁	313	-7.0	897	-10.8	366	-39.8	749	-16.1
海口	199	30.9	593	31.4	376	21.2	231	14.9
重庆	1682	13.9	5416	-12.5	2240	-15.7	2860	-19.0
成都	1390	6.8	5523	-10.4			1602	2.8
贵阳	335	26.0	296	4.0		-25.2		9.8
昆明	427	14.0	1002	-34.9		-41.7		
西安	755	21.5	2640	-19.9		-11.9		
兰州	194	17.8	88	-25.3		-19.4	281	14.0
西宁	104	5.2	27	20.1			81	-7.3
银川	151	14.4	100	16.8	213	-4.5	269	-18.3
乌鲁木齐			508	36.9	253	-2.0	387	0.1

注：部分城市一般公共预算财政收入、房地产开发投资、商品房销售面积数据未发布。

数据来源：各城市统计局、财政局，国信房地产信息网整理制表。

2023年1-10月份全国房地产开发和销售情况

指标	单位	绝对量	比上年增长(%)
房地产开发投资	亿元	95922	-9.3
其中：住宅	亿元	72799	-8.8
办公楼	亿元	3794	-9.7
商业营业用房	亿元	6892	-17.3
房屋施工面积	万平方米	822895	-7.3
其中：住宅	万平方米	579361	-7.7
办公楼	万平方米	32459	-5.7
商业营业用房	万平方米	71391	-9.5
房屋新开工面积	万平方米	79177	-23.2
其中：住宅	万平方米	57659	-23.6
办公楼	万平方米	2143	-20.0
商业营业用房	万平方米	5369	-23.2
房屋竣工面积	万平方米	55151	19.0
其中：住宅	万平方米	40079	19.3
办公楼	万平方米	1576	11.0
商业营业用房	万平方米	3883	3.2
商品房销售面积	万平方米	92579	-7.8
其中：住宅	万平方米	79386	-6.8
办公楼	万平方米	2099	-12.6
商业营业用房	万平方米	4973	-15.1
商品房销售额	亿元	97161	-4.9
其中：住宅	亿元	86502	-3.7
办公楼	亿元	2832	-17.3
商业营业用房	亿元	5263	-13.0
商品房待售面积	万平方米	64835	18.1
其中：住宅	万平方米	31362	19.7
办公楼	万平方米	4751	20.0
商业营业用房	万平方米	14020	13.8

数据来源：国家统计局。

2023年10月70个大中城市新建商品住宅价格指数

城市	新建商品住宅价格指数			城市	新建商品住宅价格指数		
	环比	同比	1-10月平均		环比	同比	1-10月平均
	上月=100	上年同月=100	上年同期=100		上月=100	上年同月=100	上年同期=100
北京	99.6	102.1	103.8	唐山	99.4	98.3	98.4
天津	100.0	100.9	99.5	秦皇岛	99.9	97.1	95.7
石家庄	100.3	100.2	98.9	包头	99.7	96.9	97.1
太原	99.5	99.6	98.1	丹东	99.9	98.1	97.2
呼和浩特	99.8	99.3	98.7	锦州	99.7	99.8	97.9
沈阳	99.9	98.3	96.7	吉林	100.2	98.8	97.2
大连	99.7	96.5	95.6	牡丹江	99.4	95.7	96.6
长春	100.2	96.4	95.7	无锡	99.5	98.7	98.8
哈尔滨	99.8	98.2	96.5	扬州	98.4	98.8	100.1
上海	100.2	104.4	104.4	徐州	99.1	99.1	99.8
南京	99.3	99.2	100.3	温州	99.8	97.1	95.1
杭州	100.3	103.0	104.6	金华	99.6	96.4	96.9
宁波	99.1	102.1	103.0	蚌埠	99.8	99.6	99.1
合肥	100.2	101.2	103.0	安庆	99.0	99.5	98.7
福州	99.4	98.7	98.6	泉州	99.7	99.5	96.9
厦门	99.8	97.9	97.5	九江	98.9	98.8	99.5
南昌	99.6	100.1	101.6	赣州	99.3	96.7	98.3
济南	99.9	102.2	102.9	烟台	99.6	100.4	99.8
青岛	99.8	101.2	101.8	济宁	99.2	97.7	97.0
郑州	99.1	98.3	99.0	洛阳	99.6	98.1	97.4
武汉	99.9	101.6	98.6	平顶山	99.8	98.1	98.2
长沙	100.4	103.7	103.6	宜昌	99.6	97.1	96.2
广州	99.3	98.0	99.1	襄阳	99.4	98.8	98.2
深圳	99.5	97.2	98.0	岳阳	100.0	97.8	95.4
南宁	99.5	98.7	97.8	常德	99.8	98.5	96.9
海口	100.0	102.7	101.9	惠州	98.9	98.0	98.8
重庆	99.9	102.2	100.8	湛江	99.0	100.8	98.2
成都	100.2	105.6	107.4	韶关	98.5	95.5	97.1
贵阳	100.4	98.9	98.3	桂林	99.6	97.2	97.1
昆明	99.2	98.9	98.6	北海	99.2	101.7	97.2
西安	100.6	103.6	101.9	三亚	100.1	103.5	101.5
兰州	98.7	99.4	97.8	泸州	99.7	98.8	98.1
西宁	99.6	99.1	99.1	南充	99.9	99.9	100.2
银川	99.3	100.9	101.8	遵义	99.4	100.6	100.6
乌鲁木齐	99.6	100.5	100.8	大理	99.4	97.3	97.0

数据来源：国家统计局。

2023年10月70个大中城市二手住宅价格指数

城市	二手住宅价格指数			城市	二手住宅价格指数		
	环比	同比	1-10月平均		环比	同比	1-10月平均
	上月=100	上年同月=100	上年同期=100		上月=100	上年同月=100	上年同期=100
北京	98.9	99.8	102.2	唐山	99.4	94.8	94.2
天津	99.7	97.7	95.7	秦皇岛	99.8	96.9	96.1
石家庄	99.8	98.0	97.4	包头	99.4	96.0	96.3
太原	99.6	97.2	96.9	丹东	99.3	94.2	94.0
呼和浩特	99.3	95.4	95.4	锦州	99.4	95.5	94.9
沈阳	99.7	94.4	94.2	吉林	99.3	93.1	91.9
大连	99.6	95.3	95.5	牡丹江	99.0	93.7	92.0
长春	99.5	94.0	93.8	无锡	99.9	97.2	98.9
哈尔滨	99.1	95.0	94.0	扬州	98.8	95.8	98.2
上海	99.2	97.7	100.4	徐州	98.9	95.9	97.7
南京	98.9	95.6	98.1	温州	99.6	96.0	96.3
杭州	100.5	98.7	98.2	金华	99.5	95.7	95.5
宁波	98.8	96.2	98.1	蚌埠	99.4	98.3	97.9
合肥	99.5	97.2	99.2	安庆	99.3	96.2	95.4
福州	99.2	96.2	97.5	泉州	99.1	94.1	94.0
厦门	99.1	94.5	96.2	九江	99.3	97.0	97.1
南昌	99.6	96.2	97.3	赣州	99.8	99.8	99.4
济南	99.7	97.3	97.7	烟台	98.8	96.2	98.4
青岛	99.5	95.8	96.4	济宁	99.1	95.6	94.7
郑州	99.2	94.5	95.0	洛阳	99.8	96.0	94.5
武汉	99.7	96.3	95.9	平顶山	99.4	96.8	96.5
长沙	99.7	100.1	100.9	宜昌	99.5	94.6	93.8
广州	99.2	96.1	97.9	襄阳	99.0	95.8	95.5
深圳	99.5	98.7	98.4	岳阳	99.3	96.5	95.9
南宁	98.7	94.7	94.6	常德	99.9	98.3	96.4
海口	99.3	96.2	96.9	惠州	99.4	96.6	96.8
重庆	99.3	95.5	96.8	湛江	99.5	97.4	96.3
成都	99.9	103.1	106.8	韶关	99.2	97.0	97.6
贵阳	99.5	97.6	97.6	桂林	99.3	96.2	96.6
昆明	98.7	98.6	100.0	北海	99.2	96.4	94.5
西安	100.0	99.2	99.5	三亚	100.1	100.5	99.7
兰州	99.3	95.7	95.8	泸州	99.7	97.4	97.9
西宁	99.7	99.1	98.6	南充	99.4	98.8	100.7
银川	99.4	97.5	97.7	遵义	99.4	96.2	96.4
乌鲁木齐	99.9	96.3	97.2	大理	99.8	97.0	96.8

数据来源：国家统计局。

2023年1-10月35个大中城市土地供应与成交数据

城市	土地供应		土地成交				
	宗数	面积	宗数	面积	成交价款	地面均价	溢价率
	宗	万平方米	宗	万平方米	亿元	元/平方米	%
合计	7583	30936.1	6362	26186.0	14718.6	5622	5.4
北京市	92	503.3	92	499.3	1675.4	33556	6.9
天津市	193	903.1	170	813.3	438.3	5389	3.2
石家庄市	586	1626.2	461	1304.5	336.5	2580	1.5
太原市	160	638.3	125	525.2	132.0	2513	0.8
呼和浩特市	165	866.4	122	641.7	52.6	819	0.4
沈阳市	115	551.3	106	546.0	70.7	1294	0.5
大连市	159	526.6	134	430.1	74.8	1739	1.8
长春市	239	892.0	185	639.2	121.2	1896	1.3
哈尔滨市	91	340.8	66	218.8	30.3	1383	3.5
上海市	230	848.5	221	814.2	1985.5	24385	5.7
南京市	241	858.2	229	807.0	811.1	10052	6.0
杭州市	545	1396.6	513	1255.8	1646.7	13114	8.0
宁波市	311	1184.1	293	1028.5	563.5	5478	5.6
合肥市	356	1776.0	306	1502.3	458.6	3052	10.1
福州市	174	502.7	150	451.0	207.1	4593	5.2
厦门市	48	182.3	44	171.5	219.3	12788	8.8
南昌市	131	566.9	97	423.7	162.5	3835	8.1
济南市	209	1060.4	172	885.0	222.5	2514	1.4
青岛市	178	665.5	168	641.0	292.7	4594	1.6
郑州市	241	1101.0	178	769.2	260.5	3386	0.4
武汉市	188	912.7	142	710.8	338.3	4759	2.3
长沙市	224	944.5	214	957.4	400.6	4184	6.7
广州市	236	1053.6	206	877.8	1181.8	13463	6.1
深圳市	60	365.0	52	351.6	403.7	11483	7.7
南宁市	230	831.6	165	675.3	93.2	1381	9.1
海口市	65	186.5	50	135.5	58.8	4338	1.2
重庆市	782	3409.1	573	2633.4	403.1	1531	0.5
成都市	371	1571.3	345	1594.5	1037.1	6504	7.5
贵阳市	152	608.2	127	518.5	57.7	1113	0.2
昆明市	246	852.9	197	688.4	84.7	1230	0.1
西安市	268	1642.6	236	1502.7	801.0	5331	1.8
兰州市	95	610.0	60	366.1	9.4	257	0.4
西宁市	25	17.7	19	13.5	1.3	968	0.0
银川市	72	576.0	62	509.6	44.0	864	3.5
乌鲁木齐市	105	364.2	82	283.6	42.2	1488	1.8

数据来源：国信房地产信息网土地市场库，后期个别数据有调整，仅供研究使用。