

房地产动态



 国家信息中心信息化和产业发展部 主办

- 中央金融工作会议释放房地产八大信号
- 北京住房公积金管理中心关于优化住房公积金个人住房贷款中住房套数认定标准的通知
- 楼市重启！中国楼市何去何从
- 保障性住房建设有望提速
- 广州打头阵要推“房票”，一线城市会大规模铺开吗？
- 房地产发展新模式如何构建？
- “二套转首套”存量房贷利率批量下调
- 央行：房地产贷款增速下滑态势有所企稳
- 统计与监测数据

2023 NO.21

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

[中央金融工作会议释放房地产八大信号](#)

政策动向

[北京住房公积金管理中心关于优化住房公积金个人住房贷款中住房套数认定标准的通知](#)

[成都市住房和城乡建设局、成都市发展和改革委员会、成都市财政局、成都市规划和自然资源局关于印发《关于支持各类市场主体积极建设保障性租赁住房的实施方案》的通知](#)

市场走势

[楼市重启！中国楼市何去何从](#)

[保障性住房建设有望提速](#)

[广州打头阵要推“房票”，一线城市会大规模铺开吗？](#)

[新政执行半月 杭州楼市两极分化](#)

业界论坛

[央行：持续提升房贷利率市场化程度 支持刚性和改善性住房需求](#)

[房地产发展新模式如何构建？](#)

[柴强：新一轮大城市城中村改造，住房租赁企业有机会点](#)

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”存量房贷利率批量下调](#)

土地市场

[全国多地取消土地最高限价 价高者得](#)

营销管理

[融资总量连续4年下滑！房企仍深陷融资难困局](#)

海外之窗

[美国楼市陷“供需僵局”：卖家不愿卖房 想买房的人买不起房](#)

要闻简报

[央行：房地产贷款增速下滑态势有所企稳](#)

[潘功胜：房地产市场调整对金融体系的外溢影响总体可控](#)

[2023年1-9月全国新开工改造城镇老旧小区5.13万个](#)

[北京：房地产广告不得含有“买房即落户”等承诺内容](#)

统计与监测数据

[2023年1-9月固定资产投资（不含农户）情况](#)

[2023年1-9月各地区宏观经济主要指标](#)

[2023年1-9月各地区房地产开发投资情况](#)

[2023年1-9月各地区商品房开发规模](#)

[2023年1-9月各地区商品房销售情况](#)

[2023年1-9月各地区商品住宅销售情况](#)

[2023年10月全国主要城市商品住宅成交数据](#)

中央金融工作会议释放房地产八大信号

10月30日至31日，中央金融工作会议在北京举行。会议总结了十八大以来金融工作，分析金融高质量发展面临的形势，部署当前和今后一个时期的金融工作。

值得注意的是，此次会议对房地产金融工作着墨颇多。

会议提出，促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。

事实上，房地产并不是金融工作会议的常规话题，以往金融工作会议中较少涉及房地产领域。而本次会议将房地产置于防范化解金融风险的框架下，其中的表述有很多新提法，非常系统、全面、高度地概况了当前房地产金融工作的范围和重点，对于各地、各部门和各机构开展房地产工作具有非常好的指导效应。

房企监管上升到首位

“健全房地产企业主体监管制度和资金监管”，在以往各类会议的表述中没有出现，此次提出具有很强的信号意义。

易居研究院研究总监严跃进认为，既然提及健全，就说明过去存在一些漏洞。比如，房企金融问题的导火索“商票违约”事件。从这两年的债务违约事件中可以看出，房企各类融资规模较大且错综复杂，在这方面缺乏监管，所以此次提及对房企主体监管制度的健全，具有非常好的导向。

另一方面，就是对资金的监管。过去几年，房企资金方面存在乱象，包括预售资金挪用、蒸发等问题时有发生，进而导致楼盘交付出现问题。

同策研究院指出，加强资金监管并非只针对出险企业，在未来所有企业的所有项目都可能会进入强监管阶段，基本实现资金封闭管理，直至项目竣工。目前金融机构对于按揭贷款的发放已经根据工程进度做了调整，开发商的回笼资金的节奏也在放缓。

完善宏观审慎管理

国泰君安研报指出，在应对房地产风险的同时，强调“完善房地产金融宏观审慎管理”，意味着针对房地产领域宏观审慎角度的金融约束（例如三道红线、贷款集中度等）仍将依据行业不同阶段以不同形式出现。

在严跃进看来，宏观审慎管理，简单理解就是要采取宏观的、逆周期、跨市场的策

略，重点要以防范系统性风险为主要目标，同时减少金融出现跨市场风险传染，这是房地产金融工作需要牢牢把握的大纲。尤其是房地产金融问题，影响了各地金融系统、宏观经济、民生问题，更需要坚持此类管理的理念

实际上，对于房地产金融宏观审慎管理，曾于 2018 年提及过，但随着当前房地产供求关系发生了重大变化，对于此类金融政策和制度的市场环境需要有着清醒的认识，尤其是要考虑到出现的新情况和新问题。

严跃进认为，最近几年出现的烂尾楼、房企债务、存量房贷压力过大，以及二手房挂牌难以消化所产生的问题影响面较大，且具有破坏性，此类问题必须深入系统解决，同时结合经济形势和改革内容，不断完善房地产金融宏观审慎管理。

合理融资需求要一视同仁

此次会议还明确，要一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。这也为房地产企业、特别是民营房企，在未来的投资过程中注入信心。

近年来，随着房地产行业出现下行趋势，地方在房地产金融工作的推进方面存在误区。尤其是在房地产企业融资问题上，选择的判断标准已经不是企业规模，而是依据企业的所有制性质。

严跃进表示，此次提及“所有制”，比“国企民企”的定性要严厉，其实是希望各地有大局观，要真正从企业公平竞争的角度理解融资政策。也进一步说明接下来在融资工作中，会严管“挑三拣四”、“挑肥拣瘦”等操作，确保金融机构积极有序、一碗水端平地提供融资服务，支持各类房企健康发展。

政策工具箱纳入金融工作体系

此次会议再次强调，因城施策用好政策工具箱，这也被认为是丰富金融工作开展的有效手段之一。

严跃进认为，这也体现了当前政策工具需要打组合拳，包括了行政、金融、财税等等的这些工具是促进住房消费提振的重要保障。唯有用好此类工具，才能更好促进市场平稳，也有助于房地产金融工作的更好开展。

而各地的金融问题有一定差异，因城施策可以和金融稳定工作相结合。除关注传统的库存、交易和价格等内容外，也需要关注金融内容，真正做好房地产金融工作。

更好支持刚性和改善性住房需求

房企的资金来源，大部分是依靠销售回款。因此，化解房地产行业风险的最佳方案，就是要大力促进销售去化。

本次会议提出“更好支持刚性和改善性住房需求”，也意味着当前此类金融工作的开展，必须时刻与房地产交易市场相结合。只有提振房地产销售工作，房地产金融风险

的防范才会更加容易。

对此，同策研究院认为，在刺激需求端还会有至少两轮政策出台。第一轮，就是针对一线及少数二线城市的“双限”（限购、限价）进一步优化，有可能会逐步取消。第二轮，则是在一线城市具备一定热度的情况下，开启全面加杠杆的政策支持，届时预计首套和二套房的首付比例会有明显的下降。

加快“三大工程”建设

国泰君安认为，此次会议明确加快房地产“三大工程”建设，即保障性住房、城中村改造、“平急两用”基础设施建设，预计将是未来我国房地产和基建领域重要的增量投资。

严跃进表示，过去金融工作比较聚焦房企债务、保交楼和购房问题，现在增加“三大工程”，也说明在防范化解风险的同时，对于此类新命题和新任务也需要有新的金融支持。

而“三大工程”在今年高层的系列会议上持续提出，也说明其是金融部门要理解和支持的重点领域，尤其从房地产本身来说，保障房和城中村领域需要持续发力。

构建房地产发展新模式

“构建房地产发展新模式”的提法越来越多的出现，也进一步说明高层对于此项工作的重视。而此次将其放入金融工作会议中，也说明房地产发展新模式和金融工作有着较大关联。

严跃进分析认为，除了降低“高杠杆、高周转、高负债”等内容外，当前房地产新发展模式和金融的关系其实有很多新意。比如，各地都在推进的现房销售模式，在这一模式推进下，预售制度或预售资金监管政策就会变化，这就涉及到房地产金融工作和房地产开发贷等金融业务的调整。对此，严跃进建议，各地对于房地产新发展模式的要点要梳理，同时理解其与房地产金融工作的关系。

防范风险传递共振

此外，会议还明确，维护金融市场稳健运行，规范金融市场发行和交易行为，合理引导预期，防范风险跨区域、跨市场、跨境传递共振。尽管这一表述不直接针对房地产，但与房地产领域也有一定关联。

从近年来房地产金融风险的破坏性来看，确实出现了跨区域、跨市场和跨境的递共振。简单来说，区域公司金融风险会影响总部公司、房地产金融风险会影响银行信贷质量、美元债风险影响了境外投资者等。

在严跃进看来，对于此类金融风险的理解非常关键，要系统有力地理解相关政策导向。对于金融风险的防范，涉及到市场、交易、预期、传染等内容，而此类内容需要引起房地产各机构的重视。

严跃进认为，尽管房地产金融风险问题暴露比较多，但客观上也为构建科学的房地产金融风险防范化解模式创造了条件。各地要基于房地产和金融工作要求，积极促进房地产金融工作的有序开展。

（中国房地产报 亚晨）

北京住房公积金管理中心

关于优化住房公积金个人住房贷款中 住房套数认定标准的通知

京房公积金发[2023]31号 2023年10月31日

北京住房公积金管理中心下属各单位、受托办理住房公积金个人住房贷款业务的商业银行及相关借款人：

为支持居民刚性和改善性住房需求，体现公积金制度公平性、互助性、普惠性，经北京住房公积金管理委员会第二十九次全体会议批准，现就优化住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）中住房套数认定标准通知如下：

一、首套住房认定标准

借款申请人（含共同申请人，下同）在北京市无住房且全国范围内无公积金贷款（含住房公积金政策性贴息贷款，下同）记录的，执行首套住房公积金贷款政策。

二、二套住房认定标准

借款申请人在北京市有1套住房的；或在北京市无住房但全国范围内有1笔公积金贷款记录的；或在北京市有1套住房且全国范围内有1笔公积金贷款记录的，执行二套住房公积金贷款政策。

三、不予公积金贷款情形

借款申请人在北京市有2套及以上住房的或全国范围内已使用过2次公积金贷款的，不予公积金贷款。

四、适用范围

本通知自2023年11月1日起施行。以往规定与本通知不一致的，以本通知为准。

关于印发《关于支持各类市场主体积极建设 保障性租赁住房的实施方案》的通知

成住建规[2023]15号 2023年11月1日

各区（市）县政府（管委会），各有关单位：

为全面贯彻《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发[2021]22号）、《四川省住房和城乡建设厅等8部门关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（川建保发[2021]338号）等文件精神，认真落实《成都市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（成办发[2021]80号）有关要求，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，促进实现全体人民住有所居，我们制定了《关于支持各类市场主体积极建设保障性租赁住房的实施方案》并报市政府同意，现印发你们，请结合实际认真贯彻落实。

关于支持各类市场主体积极建设 保障性租赁住房的实施方案

按照《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发[2021]22号）、《四川省住房和城乡建设厅等8部门关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（川建保发[2021]338号）、《成都市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（成办发[2021]80号）等文件精神，为加快发展保障性租赁住房，多渠道增加保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题，结合成都实际，制定本实施方案。

一、适用范围

在《关于印发〈关于鼓励国有企业加快发展保障性租赁住房的实施方案〉的通知》（成住建规[2021]4号）鼓励市、区（市、县）两级国有企业参与保障性租赁住房建设的基础上，进一步支持各级国有企业、大中专院校、科研院所、事业单位、民营企业等各类市场主体（不含自然人）积极参与保障性租赁住房建设运营，多渠道增加保障性租赁住房供给，积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。

二、房源筹集方式

（一）存量住房改造。支持各类市场主体将自有存量住房在报经批准后，改造盘活用作保障性租赁住房。

（二）存量土地建设。支持各类市场主体利用依法取得使用权的土地在报经批准后，建设保障

性租赁住房。

（三）非居住存量房屋改建。支持各类市场主体将自有闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋在报经批准后，改建为保障性租赁住房。

（四）租赁住房纳管。鼓励专业化规模化租赁企业将整体运营并实施集中管理的租赁住房、房地产开发企业将配建自持的租赁住房等房源，在符合安全要求的基础上，报经批准后，纳入保障性租赁住房管理。

鼓励大中专院校、科研院所、事业单位等具有存量土地、存量房屋的单位与其他市场主体通过合作共建的方式发展保障性租赁住房。

三、项目认定

申请单位向项目所在地区（市）县政府（管委会）提出申请，各区（市）县政府（管委会）或其指定的单位、机构组织属地住建、发改、规划和自然资源等部门参照《关于印发〈关于鼓励国有企业加快发展保障性租赁住房的实施方案〉的通知》（成住建规[2021]4号）明确的相关条件对项目进行研究讨论和认定，符合要求的，出具《保障性租赁住房项目认定书》，申请单位凭《保障性租赁住房项目认定书》办理土地、立项、规划、施工图设计及审查、施工许可、质量安全监督和竣工验收等手续。

四、运营模式

（一）运营单位。为规范保障性租赁住房后期管理，提升运营服务水平，对无专业化租赁运营能力的市场主体，支持通过委托专业化规模化租赁企业进行运营。

（二）运营管理。各类房源应按照《成都市保障性租赁住房运营管理暂行办法》（成办规[2022]8号）相关规定，纳入保障性租赁住房管理服务平台规范管理，按照保障性租赁住房租金定价标准确定房屋租金。

（三）运营期限。根据保障性租赁住房筹集方式，分类确定运营期限，运营期限自房源投入运营启动配租时起算。

1. 存量住房改造项目。运营期限不低于5年。
2. 存量土地建设项目。运营期限不低于10年。
3. 非居住存量房屋改建项目。运营期限不低于10年。

4. 租赁住房纳管项目。产权单位运营管理的保障性租赁住房，运营期限按照该房屋建设类型（存量住房改造、存量土地建设、非居住存量房屋改建）明确最低运营期限；非产权单位运营管理的保障性租赁住房，运营期限应不超过相关租赁协议约定的租赁运营期限且不低于5年；房地产开发企业配建自持的租赁住房纳入保障性租赁住房管理后，运营期限应不超过《国有建设用地项目履约协议书》约定的自持年限且不低于5年。

（四）续期与退出。运营期满后需继续用作保障性租赁住房的，应在到期前6个月内向项目所在地区（市）县政府（管委会）提出续期申请，续期应至少不低于5年。

运营期满后不再用作保障性租赁住房的，报经批准后可恢复为原用途使用或转为市场租赁住房运营。恢复为原用途使用不再作为租赁住房的，运营单位应提前 3 个月通知承租人，妥善处理按期退租事宜；转为市场租赁住房运营的，停止享受保障性租赁住房支持政策。

五、支持政策

（一）土地支持

1. 支持非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。对非居住存量房屋，报经各区（市）县政府（管委会）同意后，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房。对附带有产业条件的项目，项目主体应当先行完成产业开发履约，经招商引资主体及属地区（市）县人民政府（管委会）确认后，仍有闲置非居住存量房屋的，可申请改建为保障性租赁住房，并将项目产业开发履约情况及改建为保障性租赁住房情况报市级相关产业部门备案。鼓励各类市场主体向国有建设用地使用权人协商购买其可销售部分的非居住存量房屋，改建为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

2. 支持存量土地建设保障性租赁住房。对各类市场主体依法取得使用权的土地（含未建、在建工程），报经原批准用地的人民政府同意后，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保障性租赁住房，需变更土地用途的，不补缴土地价款。原划拨的土地可继续保留划拨方式。对附带有产业条件的土地，土地竞得人应当先行完成产业开发履约，经招商引资主体及属地区（市）县人民政府（管委会）确认后，剩余存量土地可申请建设保障性租赁住房，并将项目产业开发履约情况及建设保障性租赁住房情况报市级相关产业部门备案。鼓励各类市场主体按照土地二级市场转让等相关规定进行转让，转让后的现有权利人可申请建设保障性租赁住房。

（二）财政支持

1. 统筹使用保障性安居工程资金，对符合规定的保障性租赁住房建设项目予以补助支持。

2. 保障性租赁住房及其配套基础设施在项目建设阶段，可按照《国家发展改革委关于印发〈保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法〉的通知》（发改投资规〔2021〕696号）有关要求申请中央预算内投资专项资金支持。

3. 各区（市）县政府（管委会）可根据属地实际情况，制定额外的保障性租赁住房资金支持措施，所需资金由区（市）县政府（管委会）承担。

（三）税费支持

1. 按照《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定执行保障性租赁住房项目税收优惠。

2. 按照国家相关规定，对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

（四）金融支持

1. 加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业金融机构以市场化方式向发展保障性租赁住房的各类市场主体提供长期低息贷款。

2. 支持保障性租赁住房建设运营企业通过申报发行不动产投资信托基金（REITs）进行融资，回收资金用途应符合国家相关规定。

（五）水电气支持

保障性租赁住房项目供水、供电、供气设施应当符合国家、省、市相关标准、规范、规定。保障性租赁住房用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

六、监督管理

（一）各类市场主体要严格遵守国家、省、市保障性租赁住房相关规定，依法依规筹集建设保障性租赁住房。利用存量土地建设和非居住存量房屋改建的，应综合考虑规划指标、周边学校等公建配套设施、项目所在区域等因素，规范有序推进保障性租赁住房筹集建设。

（二）各类市场主体作为房源筹集责任主体，应加强保障性租赁住房建设质量安全管理，严控施工质量和工程安全，确保建筑质量、安全、消防等符合国家标准和相关规定。

（三）建立保障性租赁住房建设运营主体信用档案，对严重违反保障性租赁住房相关规定以及发生严重违约行为的，由项目所在地住建部门责令限期改正。逾期未整改到位的，记入企业不良信用信息并扣减信用分，直至整改完成后方可申请修复信用信息。

（四）运用保障性租赁住房管理服务平台加强房源管理，保障性租赁住房项目在运营期限内不得分割登记、分割转让、分割抵押。涉及整体转让的，需报经项目认定单位同意，转让后保障性租赁住房性质不变，土地用途和土地取得方式不变，原有租赁关系不变。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

（五）建立保障性租赁住房项目认定书撤销机制，对取得项目认定书后无正当理由1年内未开工建设、已开工项目无正当理由连续停工3个月以上、违反保障性租赁住房相关规定且拒不整改、其他不符合保障性租赁住房规范管理要求的，经项目认定单位核实，撤销项目认定书，停止相关支持政策，对已享受的保障性安居工程补助资金等，由各区（市）县负责予以追回。

（六）市级各部门、各区（市）县要加强对保障性租赁住房筹集过程的监督检查，强化工程质量安全监管，对弄虚作假、逃避监管、以租代售等违规行为，一经发现严肃处理，涉嫌犯罪的，移送司法机关处理，并依法承担相应的法律责任。

本实施方案自2023年11月1日起施行，有效期5年。

楼市重启！中国楼市何去何从

中国楼市供需关系是否出现了真正的逆转？现如今这种情况下刺激楼市的政策调整思路是否需要调整？房企风险是否出清？整个行业短期企稳后又该走向何方？……

一连串的问题正在等待解答。

新时代中国房地产快速增长的时代已经过去，应该进入到了一个稳步增长，稳步发展的一个新时代。

近日，北京本地 80 后女生刘薇儿接到了来自房产中介的二手房降价建议。链家平台的房产经纪人，今年已经第五次提出让她把手中的二手房再次降价了。刘薇儿手中位于北京市南三环建筑面积 24.55 平方米的商品房，从今年初的 198 万降到了 175 万，但是依旧无人问津。负责这套房子的链家房产经纪人表示，市场上的存量房数量太多，就算降价也未必能顺利出手。急迫想换房的刘薇儿非常苦恼，2018 年，她用 235 万购置了这套房产，可是如今连 175 万也卖不出去。

刘薇儿的朋友，90 后的北京女生陈静，要比她更着急。陈静和男朋友在疫情前于北京朝阳区购置了一套联排别墅，用作婚房。结果，开工没多久，开发商就因为资金链断裂等问题停工了。本来一件美事，变成了倒霉的烦心事。

认房不认贷在各地落实

房子一直是老百姓的心头大事。而走势不明的房价、房企的爆雷等，一直在牵扯着老百姓的心，也影响着中国房市的走向。

在近两三年间，房地产行业经历了前所未有的深度调整，房地产市场供需关系也呈现出前所未有的新格局。以刘薇儿为典型的购房者，正是在 2018 年房价最高的节点入手，而在市场低迷的时期苦于无法脱手。

2017 年至 2018 年，房价和贷款利率持续上涨，中国房价涨至历史最高点，全国各地限售限贷等限制政策不断加码，房地产上涨势头明显减弱。2019 年至 2020 年，房住不炒被普遍认可，房地产市场成交放缓，疫情开始后，各地房价开始下跌，一二线城市和三四线城市房地产市场分化严重。

2021 年至 2022 年，房地产“三条红线”出台，疫情恶化，房价持续下跌，城市分化加剧。随后，政府出台救市政策，解除限购限贷政策，两次降准，三次下调 LPR，“金融 16 条”、买房退税等政策相继实施，但房地产依旧低迷，各大房企进入“黑铁时代”，各大房企出现债务危机甚至爆雷。2022 年 7 月，中央首次提出“保交楼”。

2023 年，疫情结束，但楼市成交依然大幅下降。2023 年 8 月，住房和城乡建设部、中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。政府相继出台政策救市：提高公积金贷款额度，降低首付比例。8 月 31 日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，通知明确，存量首套房贷利率可以协商降低。根据估算，全国存量首套房贷利率平均降幅 0.8%。

头部房企面临还贷压力

深度调整中的全国楼市，仍在探底。同时，房企资金压力仍在持续加剧，并不断有

新的房企债务违约事件出现。

2023年8月10日，碧桂园公告了盈利预警：上半年估算亏损将在450到550亿元之间。这意味着碧桂园从去年首次亏损60.5亿元至今年仅半年时间就预亏损约500亿元。2023年8月14日，碧桂园境内存续的十一只公司债进入停牌，总计规模157亿元。

根据中指研究院数据显示，截至2023年8月31日，仅就几家头部房企：恒大、碧桂园、华润、中海、万科来看，其海外债券余额分别为823.71亿元、779.22亿元、215.16亿元、376.93亿元、231.61亿元。5家房企信用债到期余额分别为473.63亿元、207.67亿元、731.98亿元、438.00亿元、581.37亿元。房企仍然面临巨大的还债压力。

不过，在此情况下，销售端出现微弱复苏信号。9月末，商品房待售面积64537万平方米，同比增长18.3%，已连续25个月正增长，但同时也出现了近4个月来首次环比下降态势。8月末，商品房待售面积为64795万平方米，而9月末环比减少0.4%。

居民端贷款也明显好转，特别是以个人住房贷款为主的中长期贷款同比多增2014亿元，增幅创4月以来新高。业内人士分析称，“认房不认贷”等政策的落地推动高能级城市楼市回暖，房屋成交增加带动住房贷款投放增多。此外，存量房贷利率统一调整后，居民利息负担减少，提前还贷动力减弱。

中国楼市供需关系是否出现了真正的逆转？现如今这种情况下刺激楼市的政策调整思路是否需要调整？房企风险是否出清？如何从制度上建立一套市场化的房企退出机制？如何保障房企爆雷不伤及普通购房者？整个行业短期企稳后又该走向何方？一连串的问题正在等待解答。

楼市供需关系产生转折点

在从事房地产金融工作的自媒体人梁小碧看来，房企风险需要进行清理，这是一个亟待解决的问题。“近年来，一些房企出现了经营困难和资金链断裂的情况，给购房者和市场带来了一定的风险。因此，我们需要建立一套市场化的房企退出机制，通过市场竞争和监管机制，及时清理那些存在风险的房企，以保障购房者的利益和市场的稳定。此外，如何保障房企爆雷不伤及普通购房者也是一个重要的问题。当房企出现破产或经营困难时，购房者往往会面临无法退房或无法获得赔偿的风险。我们还需要建立健全的法律法规和保险制度，确保购房者的合法权益得到保护，并且能够及时获得补偿。”梁小碧对记者表示道。

“全国整体的供需关系在2016年前后就出现逆转了，那时的棚改导致了三四线城市的一轮虚假行情，也是今天恒大、碧桂园等出问题的一个根源。”针对中国楼市的现状，中国城市更新论坛秘书长、Huan Xin创始合伙人陈方勇对记者表示道。在他看来，三四线城市需求的被透支导致整个市场失去一个缓冲地带，加上各大造富行业的相继调整也让一二线城市的新增需求锐减，再加上限购限贷政策导致换房需求被扼制，还有现在房企普遍爆雷导致的普遍担忧，就让房地产市场处于流通不畅的状态，让人们失去进场的信心。

陈方勇表示，市场需要一个修复期，过多的刺激政策实际无济于事，反而容易引起相反的效果。现在针对爆雷房企的保交楼和金融监管都属于亡羊补牢的做法，相互之间还会有所制约，这就要看到底是保企业还是保项目。“要做到风险分割才有可能避免连锁反应带来的不可控，要根据项目情况进行针对性分拆，才有可能抢救出一批有希望交房的项目。想全部救已经不现实了，很多会沦为不良资产，要很长时间才能化解，或者就根本化解不了。”陈方勇说，“只有对所有风险点进行甄别、化解和定性后，市场才有可能真正实现风险出清，恢复正常。”

在不少长期研究房地产的经济学专家看来，中国楼市供需关系已经产生了一个转折点。

“中国楼市经历了 20 多年的高速发展，对于中国经济发展做出了巨大的贡献。最近几年，中国楼市供需关系产生了一个转折点。”深圳大学经济学副教授马春辉对记者说道。他表示，主要的原因是中国城市化率已经达到了 65%，城市居民自有住房也将近 60%，家庭人口数量在不断下降。“按照发达国家的经验，人口出生率下降，城镇化率达到 65% 以上，房地产基本上是与经济增长水平保持同步发展。因此，中国楼市发生一个转折点也合乎社会经济发展的逻辑。”

马春辉说，我们现有的楼市政策不应是刺激楼市增长，而是要转向保持楼市稳定发展，消化存量，全社会应该集中力量保交楼，促使楼市健康平稳发展。各级政府要监督和支持房企完成烂尾工程，这样既能维持经济增长，又能维持社会稳定。未来的房地产业发展应该是缩小规模，根据市场需求提供消费者需要的产品，提高物业管理水平，提升物业管理的附加值，而不是进一步野蛮扩张。“中国房地产快速增长的时代已经过去，应该进入一个稳步增长、稳步发展的新的一个时代。”

（《小康》 于靖园）

保障性住房建设有望提速

中央金融工作会议 10 月 30 日至 31 日在北京举行。会议指出，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。

对于加快保障性住房建设，专家建议，培育孵化租赁住房项目，通过 REITs 等创新金融工具实现资金回收，再循环滚动投资，扩大租赁住房投资和管理规模，构建租赁住房资产管理闭环。保障性住房投资力度加大，有望带动房地产上下游产业链企稳恢复。

投资力度有望加大

对于保障性住房体系建设，中国民生银行首席经济学家兼研究院院长温彬在接受记者采访时表示，我国保障性住房体系涵盖公租房、廉租房、经适房、限价房、共有产权房、保障性租赁住房等多种形态，是房地产市场的重要组成部分。近日，国常会审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》，预计公租房、保租房等配租型保障房以及配售型保障房建设将进一步提速，逐渐形成保障房与商品房相辅相成、双轨并行的新格局。保障性住房投资力度加大，有望带动房地产上下游产业链企稳恢复。保障房体系的完善，有利于进一步打开商品房领域市场化调控的政策空间。

ICCRA 住房租赁产业研究院院长赵然对记者表示，保障性租赁住房建设迎来量与质的双进阶。保障性租赁住房公募 REITs 规模持续扩大，为市场注入新的活力，为新市民、青年人提供更多优质产品。

政策红利持续释放

“建议从三个方面加大对保障性租赁住房建设的金融支持。一是创新政策工具，在信贷资源、贷款利率、财政贴息、融资担保等方面，给予更多差异化支持，提升保租房项目的商业可持续性；二是稳步扩大公募 REITs 试点，适当放松保障性租赁住房底层资产要求，并将试点范围由保租房扩展到市场化长租公寓领域；三是进一步盘活存量资产，探索加大政策性资金支持力度，支持符合条件的地方政府和国企通过回购等方式，将存量用地改造、转化为保租房项目用地，或将存量商品房纳入保租房体系。”温彬对记者表示。

赵然表示，租赁住房 REITs 政策支持力度不断加大，未来将继续细化和深化，相关政策方向或包括具体发行指引、支持保租房 REITs 扩募、支持租赁住房 REITs 类型多元化等，政策红利有望持续释放。对于住房租赁行业的投资机构而言，资产管理能力不仅直接关联短期经济回报，在更深层次也是实现长期投资战略和持续提升资产价值的关键。相较于开发逻辑框架，不动产金融逻辑更强调对资产“全生命周期”的管理，涉及底层资产识别、建筑效率管理、运营效率管理等更加复杂的范畴。

（中国证券报 董添）

广州打头阵要推“房票”，一线城市会大规模铺开吗？

从“问世”，到“隐退”，再到“重出江湖”，在各地为提振楼市各出新招的背景下，曾流行于棚改高峰期的房票又重新回到了大众视野中。

乍听上去，“房票”一词颇具年代感。搜索相关历史报道发现，从 2005 年起就有部分地区尝试给拆迁户发放房票购置新房，后在 2015 年左右因棚改货币化的浪潮推广开来，并随着 2018 年棚改的退潮而“隐退”。

如今，以广州、郑州为代表的多个热点城市重新祭出这一调控手段，也再度激起了千层浪。

广州成首个出手的一线城市

在超大特大城市积极稳步推进城中村改造工作之际，日前，《广州市城市更新专项规划(2021-2035年)》《广州市城中村改造专项规划(2021-2035年)》经第四届广州市规划委员会地区规划专业委员会第十四次会议审议通过。

其中，最引人关注的莫过于提出“优化成本核算与征拆标准，探索房票安置政策机制，拓宽城中村改造资金支持渠道等策略，破解城中村改造难题，提升改造效率”。广州由此成为首个明确提出“探索房票安置政策机制”的一线城市。

梳理发现，2022年就已经有很多城市出台了相关制度，如郑州、南京、厦门、贵阳、无锡等地都有小范围、短时间推行房票安置政策。“本次政策在很大程度上受到讨论，原因是房票以往在二三线城市提及较多，本次一线城市也提及，会被认为是否代表了什么政策风向。”易居研究院研究总监严跃进表示。

“广州的房票政策，客观上体现了城中村改造和安置工作发力的导向。说明目前市场热点城中村的改造在加速，且会更好地和房票结合。”严跃进说。

房票上一次引发较大关注是在2022年6月，郑州成为本轮“老招新用”中首个出手的省会城市。具体而言，郑州中心城区的棚户区改造将推行房票安置，对被征收人使用房票购买商品住房，给予安置补偿权益金额8%奖励，且不计入家庭限购套数。

那么，房票安置到底意味着什么？镜鉴咨询创始人张宏伟解释称：简单理解就是一个项目要拆迁，不给住户分房子(实物安置)，或直接马上进行货币补偿(货币安置)，而是给到一张面值基本等同于或略高于货币补偿金额的支票，以在市场上买房子抵房款。这样开发商收到的不是现金而是房票，之后再找相关政府部门兑现。

已推出房票的城市情况如何

“拆迁拆迁，一步登天”“房子一移，兰博基尼”……从事房地产销售工作多年的程磊(化名)一口气能说出好几个与拆迁有关的顺口溜。他表示不难理解房票政策的推出：“之前有很多人拿到拆迁补偿款之后，要不就是离开本地，要不就是存到银行不动了，房子很难再周转起来。”

身在浙江的韩女士正在经历宅基地拆迁后的选择。“我们拆迁的方案提供了安置房和房票两个选项。安置房的价格每平方米两千多元，平均每人九十多平方米，一套房算下来30多万元；房票则适用于指定几个区域里的几个楼盘，可直接抵扣，而且早定下还有折扣，比如3个月内买房可以多抵扣20%左右。”

“我总觉得安置房以后不好卖，而且环境、物业都不如商品房。还有就是我们这的房票是可以转让变卖的，后续也可以把房票换成现金，所以目前还是比较倾向于换房票。”韩女士说。

正如韩女士所言，在未规定房票不可以转让交易的城市，催生出了一部分人进行房票的买卖，手中有多余房票的苗先生正在了解相关情况。

“打个比方，按照规则，100万元的房票可以买125万元的房子，出房票的基本都会再给一些折扣，如果再打个8折到85折，算下来就是80万元能买到125万元的房子，哪怕楼盘户型不太好，我觉得对于资金稍微紧张的买房人来说还是比较合适的。”苗先生说。

房票买卖的折扣能达到多少？据苗先生所言，小额房票大概是9-9.2折比较多，大额房票能达到8-8.5折，但也随着市场变化有所浮动。“我一开始是打算8.8折出手，因为很多中介也参与卖房票，价格被他们压得很低。但最近价格好像又上去了，因为同城其他地区新发布的政策都规定房票不能转售，我们这的还可以，就突然热门了，所以我打算再观望一下。”

“我觉得目前最好的方式还是两种方式组合。我已经用大部分的房票换了商品房，想卖的这些房票是剩下的一小部分，卖不出也无所谓。我身边也有朋友选择了早定下一套比较好的安置房，其他换成房票的组合方式，感觉也蛮好。”苗先生说。

程磊所在的城市则多了一种选择，即货币/安置房/房票任选，最受欢迎的同样也是结合的方式。“目前选择货币+房票安置方式结合的比较多，直接选择安置房的相对较少。因为我们这安置房太多了，库存量也高，大家都担心二手出的时候卖不出去。”程磊说。

去库存仍是政策重点

和传统的货币直接补偿相比，房票安置到底有何优势？中指研究院点出以下两个重点：一是可定向去库存，接受房票安置的被征收人有限定的可购买住宅范围，避免资金外流；二是可拉长支付节奏，减少了集中支付的金额，减缓地方政府财政支出压力，增加了地方政府财政调配空间。

“一方面减轻城中村改造前期资金巨额投入，另一方面也有利于商品房库存去化。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉总结认为，适合选择房票安置的人群，一是拥有多栋合法出租屋的，二是已经迁出本村到外地的，三是希望子女能继承商品房的。当然，政策也会鼓励比如房票安置的房源不限购、契税减免，房价可以在市场价的基础上打折扣等。

“房票安置可能会解决一部分安置需求，当然也取决于最终的政策设计和扶持力度以及各区域未来商品房市场的走势和预期。”李宇嘉同时表示，在一线城市中，大概率只有深圳会跟进该政策，北京、上海城中村的改造量并不大。

“不排除其他一线城市也会跟进，但每个城市执行的力度、执行项目的覆盖范围有可能会因地制宜。房票政策在一线城市大规模应用的可能性也较小，因为这些地方市场需求比较充足，只要把限购、首付等常规措施定向宽松到位，市场需求就会活跃起来。”张宏伟说。

新政执行半月 杭州楼市两极分化

“忙不过来真的忙不过来，杭州楼市新政以后，案场来访量增加了将近5倍。”，位于杭州市拱墅区铁路北板块的锦翠金宸府置业顾问告诉记者，新政后的半个月以来，人流一下挤爆了售楼处，平均每天要接待30-40组客户，如果不是有经纪人带看，我们连喝水的时间都没有。

一切的变化始于10月17日。10月16日，杭州出台楼市新政，新政规定，杭州市将住房限购范围调整为主城上城区、拱墅区、西湖区、滨江区，除主城四区外，其他区域不再限购，这一楼市新政称为“杭六条”。除了取消限购，“杭六条”的内容还涉及信贷政策放宽、摇号规则微调等等，同时对“认房不认贷”、二手住房公积金贷款年限延长、新建商品住房公证摇号公开销售规则等进行了说明和调整。

业内人士指出，“杭六条”的出台，目的还是在于激活杭州市场。新政之下，非限购区增加，余杭、萧山等区域的市场于浙江省内乃至全国的购房者而言，无异于完全放开，而限购区限制门槛也大幅松绑，非杭州户籍只要在杭州市区范围缴纳一个月社保或有个人所得税记录即可购房，这意味着将新增一大波“房票”（获得购房资格的人群）。“房票”的增加，将有力提升楼市活跃度，释放更多购买力。

随着“杭六条”的出台，杭州楼市可谓“一夜变天”，“温州购房团”“通宵买房”等现象又重新出现在杭州楼市，乘着新政的东风，周末售楼处开启了“人从众”模式。

真的有外地看房团纷至沓来？售楼处人气到底怎么样？这波新政的效果又能持续多久？新政出台后的第二周，记者实地探访杭州各大售楼处，还原市场真相。

新房市场“一夜变天”先到先得

新政的效应率先传导至新房市场。杭州楼市新政出台后，许多新房项目售楼处来访量剧增，一些热门板块的新房案场更是出现了大排长龙参观样板间的现象。

记者注意到，这些热门板块的新房登记量也出现大幅增加，完全止住了此前市场下行的趋势，从市场反馈来看，新政的效果立竿见影。

有的项目认筹登记时恰逢新政发布，如钱江世纪城板块的望澜轩项目，此次推出148套房源，吸引了超3000组客户登记，最终入围2412组，综合中签率仅6.14%，进入社保排序环节的同时触发限售，成为新政后首个“限售”红盘。

位于钱江新城板块核心位置的芝澜月华轩项目，是新政首周中签率最低的楼盘之一。据案场销售人员介绍，限购放开前，项目累计来访量就达几千组，平均每天来访量200-300组。两次开盘，入围摇号的超过600组。

目前，芝澜月华轩的综合中签率已经从首次开盘时的 30% 下降至约 11%。

再如新政后取证的望澜翠印府项目，此次房源加推的中签率较上期开盘降幅超 30%，仅 21.05%。

除了新政前后依然热门的项目外，有些项目在新政前后变化较大，这类项目在新政出台前基本上处于“需要摇号、但无法售罄”的状态，随着新政的出台后对销售起到了明显的助推作用。

位于钱江新城板块的翡云润府就是这样一个典型项目。今年 6 月开盘时，项目整体去化率在 50% 左右，续销过程也一直处于不温不火的状态。这一情况在 10 月 17 日后出现了扭转。

“我们是乘了新政的东风”，翡云润府项目营销负责人向记者表示，由于首次开盘时反响平平，使得公司上下对于二次开盘倍感压力，但项目二开时恰逢新政的出台，登记人数一下增加了近 1 倍，项目开盘当日，去化率一举上升到了 80%，一周的成交量就超过了过去一个月的总量。

位于钱塘区金沙湖板块的紫棠园项目也是新政受益者，从新政前的“零登记”到新政后的“需摇号”，本次开盘中签率约 67.37%。

此前，该楼盘因体量较大在公司内部一度被列入“重点关注项目”，去化周期相对较长，该项目前几次开盘，都处于市场行情比较冷的情况，整体去化流速、案场来访量受到一定影响。如今，新政以后，项目去化率已经接近 90%。

位于铁路北板块的锦翠金宸府，新政前后，项目来访量增加了将近 5 倍，成交量也有 3 倍的增长。该项目的营销负责人向记者表示，新政之后，案场销售人员平均每天要接待 40-50 组客户。

记者在售楼处里遇到了难得一见的“奇观”，十几名购房者将置业顾问团团围住，还有一波又一波的购房者从大门和样板房通道出现。

位于拱墅区大观板块臻和雅颂项目，前两次开盘均出现了“流摇”（因项目登记人数少于推盘套数导致项目摇号取消）的情况，而自 10 月 16 日新政以后的一周内，项目就成交了 100 多套房源，甚至一度出现了“抢房源”的情况，由于客户实在太多，案场因此停了中介渠道。

除了蜂拥而至的购房者，案场的成交也是十分火热。某项目营销负责人向记者表示，行情好到甚至出现了几个销售人员抢一套房源的情况，“交完定金后必须在合同约定时间内，即三天内签约付清首付，过时不候。”

这一波新政如及时雨般洒下，对于市场而言，已经等待了太久。

同时，外地客明显增加了许多，前述翡云润府项目营销负责人介绍，这部分新增客群中，基本都来自于非杭户籍客户。“有的客户连夜从外地赶过来，通宵买房。”

受新政大幅放松限购影响，本地客户与外地客户访问均呈上涨趋势。从占比来看，省内非杭籍客户占比明显增加，以金华、温州、台州来客增加最为明显；省外客户增量以上海客户为主。

这部分非杭籍的成交周期往往不超过3天。从购买动机看，自用兼职投资是成交的主要原因。非杭籍客群占到新增客群中的近4成。

新政后，贝壳找房平台数据显示，杭州区域全站访客上涨41%，咨询量上涨141%，用户访问深度和链接意愿明显增加，目前线索量依然保持在历史高位；且从客户返回率来看，新政后3天客户持续关注访问量一直保持上涨。

板块分化进一步加剧后劲不足

随着杭州部分区域的限购的解除，大量“房票”陆续进场，新房市场也呈现出分化态势。

某房企杭州区域营销负责人表示，高净值人群会全部涌向主城区的热门板块的“红盘”，这些“红盘”往往地段好、有价格倒挂差、配套设施齐全。

从区域分布、价格水平、到产品类型，体现着市场的多元化和复杂性。新政后最明显的就是带动市场改善需求进一步释放。相较之下，外围的刚需板块明显面临着更大的销售压力，甚至存在去化难度提升的情况。

记者注意到，新政第一周，星桥、崇贤等板块内新房的登记人数与新政前并没有明显区别，位于萧山新塘板块的某项目，新政出台后，登记人数相比上一次少了一半，富阳、临安等区域去化也更加困难。有的项目由于开了“老带新+中介渠道”，所以来访量和认购量都有了明显提升，但相比主城区限购区域还有明显差距。

58安居客房产研究院院长张波表示，这一轮政策利好的是主城区，主要是限购放松后，非杭州户籍的客户，只需缴纳1个月个人所得税，就可以在主城区拥有购房资格。对于外围区域来说，由于供应量大，且市场的需求并没有同步提升，并且部分需求还在向主城区转移，导致销量短期内出现减少。

前述某房企杭州区域的营销负责人表示，杭州主城区的销量明显提升，主要原因是房源数量相对较少，供应量有限。同时，主城区作为城市的核心区域，具有更好的配套设施和更高的生活品质，这也吸引了更多的投资和自住需求。

目前，杭州新政后不同板块之间的分化情况正在加剧。这种分化主要体现在成交量、房价和投资热度等方面。

一方面，外围区域的成交量并没有明显提升，甚至有些新房楼盘表现得并不温不火。张波表示，这主要是因为外围区域房源数量较多，供应量较大，而且交通、教育、医疗等配套设施建设还需加强，导致购房者对该区域房产信心不足。

另一方面，价格也是影响购房者决策的重要因素，相较于主城区，外围区域的价格

相对较低，以刚需盘为主，对于的客群对于价格更为敏感，这类客群往往出手较慢。

前述营销负责人之言，对于刚需群体可而言意义不大，由于项目总价本来就不高，“客户缺的不是名额，而是资金”。

目前，杭州市场出现了核心区新房“打新”难度上升、优质二手房再次向“卖方市场”偏移的情况，而外围市场则更加偏向“买方市场”。

记者在走访的多个项目中发现，新政持续半个月后，一些非热门板块的项目交易量又遇到了瓶颈。购房人对于政策的感知所带来的买房冲动已经逐渐消失。

二手房市场波澜不惊

来自贝壳找房的数据显示，杭州新政落地的第一个周末，该平台显示的杭州区域日均带看量 4400 组，达到了 2023 年以来最高峰。与此同时，该平台的二手房挂牌量也激增，每天新增挂牌量 1000 多套。

不少房东也借此机会，将手里一直卖不掉的存量二手房降价售出“落袋为安”，或者拿着卖房的现金去摇“红盘”。

“政策来得太及时了”，业主张明终于卖掉了手上的房子。他的房子位于创世邸小区，属于奥体板块，新政出台后，他的房子因为挂牌价较低，顺利出手。而在此之前，他的房子尽管已多次调价，依然无人问津，每个月数万元的按揭贷款也让张明倍感压力。

尽管价格和心理预期相比有所降低，张明最终得以解套。之后，张明打算去“摇”奥体板块的新房。

记者注意到，未来科技城和奥体板块的一些典型二手楼盘，在新政后的带看量均出现不同程度的增加，以奥体板块的君品名邸为例，新政后的两周时间，带看量超 200 人次。

新政出台后，二手房挂牌量猛增。背后原因不难理解，“无限房票”，加上购房门槛和交易税费双双降低，趁势出货者自然汹涌而至。

另一个明显的变化是，新挂牌的房源中不少是“满二非唯一”（购置房屋已满 2 年）房源，即原来有增值税，新政后无税。奥体板块的经纪人告诉记者，这些房源大部分是 2021 年前后成交的房源，基本是投资客想趁机出货。

从早忙到晚，几乎没工夫吃饭，是所有经纪人的真实感受。链家地产位于奥体门店的经纪人杜俊告诉记者，新政第一周，他所在的门店带看量增涨了 50%。整个奥体板块的二手房几乎每天都有四五套房子成交，他所在的门店一周也成交了好几套。

由于成交的增加，杜俊告诉记者，他所在的奥体板块，一些房东已经趁着这波行情悄然调高了挂牌价格。根据杭房数据显示，新政发布前一天杭州整体二手房库存为 27.69 万套，新政发布当天二手房库存 26.64 万套。

新政出台后，购房者于市场有了积极的预期，也有部分人打算“再等等”。章女士就遇到了类似的情况，她告诉记者，新政之后，她获得了新的购房资格，虽然也有入市的打算，但她手上有一套房源尚未出手，虽然前来看房的人数有所增加，但还没有到“价格谈判”的地步。

目前来看，新政带来的是短期内的行情反弹，远没有达到困境反转的地步。二手房市场的恢复尚需时日。

业内人士表示，受二手房市场的低迷的影响，置换客还未入市，杭州楼市尚未完全激活。换言之，大部分置换客并没有入市。同时购买端人群也开始形成两极分化，一部分人群两极分化的原因，这类人是买房资金充足，或者购房资格后，积极入市买房。但这批人只占少部分。

新政后的第二个周末，新房市场又基本恢复到新政出台前的状态。某房企杭州营销负责人告诉记者，目前，受经济下行的影响，购房人的信心尚未完全恢复，另一方面，购房人并不看好未来的楼市走向。

克而瑞研究机构分析认为，从长远来看，杭州楼市的热度能否持续还是主要取决于二手房市场能否复苏，只有二手房市场活跃度提升，才能刺激置换需求不断释放，进而对新房市场形成有效支撑，使得杭州市场变得更加健康平稳发展。新政如同秋日暖阳一般，让杭州市场回暖躁动，但这一缕迟来的阳光能否让市场继续升温，能持续多久，还需要看后续市场走势。

（中国房地产报）

央行：持续提升房贷利率市场化程度 支持刚性和改善性住房需求

11月6日，中国人民银行货币政策司发布专栏文章《持续深化利率市场化改革》。全文如下：

中央金融工作会议强调，要坚持深化金融供给侧结构性改革。利率市场化是金融供给侧结构性改革的核心内容之一。中国人民银行将贯彻落实习近平总书记重要讲话精神和中央金融工作会议部署，坚持把金融服务实体经济作为根本宗旨，持续深化利率市场化改革，健全市场化利率形成、调控和传导机制，更好发挥利率在金融资源配置中的关键作用，引导融资成本持续下降，不断提升货币政策支持实体经济发展的质效。

一、利率市场化改革取得新成效

（一）着力推动存贷款利率市场化。一是推进贷款市场报价利率（LPR）改革。2019

年8月中国人民银行改革完善LPR报价形成机制，LPR成为金融机构贷款利率定价的参考基准。改革以来，1年期LPR和5年期以上LPR分别累计降低0.8个和0.65个百分点，带动企业贷款加权平均利率从2019年7月的5.32%降至2023年9月的3.82%，创有统计以来最低水平。二是建立存款利率市场化调整机制。2022年4月，中国人民银行指导建立了存款利率市场化调整机制，利率自律机制成员参考市场利率变化合理调整存款利率水平。2022年9月、2023年6月和9月，主要金融机构先后三次主动下调存款利率，中长期定期存款利率下调幅度更大，存款利率市场化程度显著提升。2023年9月，新发生定期存款加权平均利率为2.04%，较2022年4月下降0.4个百分点。

（二）适时调整优化房贷利率政策。一是建立新发放首套房贷利率政策动态调整机制。适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，2022年12月，中国人民银行、原银保监会建立新发放首套房贷利率政策动态调整机制，在因城施策原则下，有序实现房贷利率政策的双向动态调整。有效支持城市政府用足用好政策工具箱，既体现房地产市场区域特征，也有利于稳定政策预期。二是调降房贷利率政策下限。2022年5月和2023年8月，分别下调首套和二套房贷利率政策下限0.2个和0.4个百分点，进一步拓宽房贷利率自主定价空间，引导降低新发放房贷利率，支持居民刚性和改善性住房需求。2023年9月，新发放房贷加权平均利率4.02%，同比下降0.32个百分点。三是推动降低存量首套房贷利率。2023年8月，中国人民银行、金融监管总局明确，符合条件的存量首套房贷借款人可与承贷金融机构协商降低利率。中国人民银行指导金融机构按照市场化、法治化原则，迅速落实，向借款人让利。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，平均降幅0.73个百分点，惠及超5000万户、1.5亿人，每年减少借款人利息支出1600-1700亿元，户均每年减少3200元。

（三）有效维护利率市场竞争秩序。贷款利率方面，督促金融机构坚持风险定价原则，理顺贷款利率与国债收益率等市场利率之间的关系，合理确定贷款利率水平。积极推动放贷机构明示贷款年化利率，充分保护金融消费者知情权和自主选择权。存款利率方面，督促金融机构规范存款利率定价行为，防范破坏市场竞争秩序的不合理定价行为。

二、持续深化利率市场化改革的三个发力重点

（一）健全市场化利率形成、调控和传导机制，疏通资金进入实体经济的渠道，促进优化金融资源配置。一是按照健全中国特色货币政策调控框架要求，持续完善以中央银行政策利率为核心、利率走廊机制作用有效发挥、目标利率围绕政策利率运行的中央银行利率调控机制。二是持续在货币市场、债券市场、信贷市场培育质押式回购利率

（DR）、国债收益率、LPR等指标性利率，提升市场基准利率的权威性和公信力，准确反映市场资金供求状况，为市场定价提供重要参考，并发挥好作为浮动利率金融产品定价基准的重要作用。三是健全“市场利率+央行引导→LPR→贷款利率”和“LPR+国债收益率→存款利率”的利率传导机制，中央银行通过货币政策工具调节银行体系流动性，释放利率调控信号，引导货币市场利率运行，最终传导至债券、贷款和存款利率，有效调节资金供求和资源配置，实现货币政策调控目标。

(二) 推动存贷款利率进一步市场化, 坚持用改革的办法, 引导融资成本持续下降。持续释放 LPR 改革效能, 督促 LPR 报价行继续健全报价机制、提高报价质量, 增强 LPR 对实际贷款利率定价的指导性, 巩固企业融资和居民信贷成本下降的成效。发挥存款利率市场化调整机制重要作用, 引导金融机构根据市场利率变化, 合理确定存款利率水平, 增强支持实体经济的能力和可持续性。进一步健全利率自律机制, 促进金融机构提升自主定价能力, 增强金融市场竞争性, 有效维护市场秩序。

(三) 持续提升房贷利率市场化程度, 更好支持刚性和改善性住房需求。坚决落实促进金融与房地产良性循环要求, 持续完善差别化住房信贷政策, 发挥新发放首套房贷利率政策动态调整机制作用, 继续有序拓宽房贷利率自主定价空间, 支持城市政府因城施策用好政策工具箱。坚持在市场化法治化轨道上推进金融创新发展, 督促金融机构继续将降低存量房贷利率的成效落实到位, 理顺增量和存量房贷利率关系, 减轻居民利息负担, 支持投资和消费。

(中国人民银行)

房地产发展新模式如何构建?

中央金融工作会议于 10 月 30 日至 31 日在北京举行。从中央金融工作会议释放的政策信号来看, 强调了通过金融支持房地产企业的合理融资需求, 促进房地产业的良性循环。一方面对不同所有制企业要一视同仁, 另一方面融资的重点在支持刚性和改善性住房需求, 保障房等“三大工程”, 构建房地产发展新模式。

在中央金融工作会议背景下, 房地产发展新模式将如何构建?

明确构建房地产发展新模式的突破点

中国社科院研究员、中国城市经济学会房地产专委会主任王业强认为, 此次会议明确了构建房地产发展新模式的突破点, 包括城中村改造、规划建设保障性住房、平急两用基础设施的“三大工程建设”是构建房地产发展新模式的重点突破方向, 也是未来金融支持房地产的主要领域。

“三大工程”在今年重要会议中被多次提及。4 月 28 日和 7 月 24 日中央政治局会议均对相关工作作出部署。4 月 28 日, 中央政治局会议指出, 规划建设保障性住房, 在超大特大城市积极稳步推进城中村改造及“平急两用”公共基础设施建设。7 月 24 日再次提出, 要加大保障性住房建设和供给, 积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设, 盘活改造各类闲置房产。8 月 25 日, 国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》; 9 月 4 日, 规划建设保障性住房工作部署电视电话会议上, 何立峰再作发言, 一方面强调保障性住房建设是艰巨复杂的系统性工程; 另一方面指出, 保障性住房要实施严格封闭管理不得上市交易。

全国工商联房地产商会理事李骁认为，房地产发展新模式是指真正落实“市场+保障”双轨制。“我在十几年前就多次提出要分锅吃饭，低收入阶层在保障房这口锅里，中高收入阶层在市场化这口锅里，现在保障房封闭管理并加快建设就是双轨中的保障轨；同时，以土地价格放开作为标志，以后住房限价、限购、限贷等政策会逐渐退出，从而完善市场轨，住房供应双轨制将是中国楼市的中长期定位。”

在赵秀池看来，除了由提供商品房为主向更多的提供保障房转型外，房地产发展新模式还有多重含义：一方面要适应增量房时代向存量房时代的转型；另一方面是适应购租并举向租购并举的转型；第三是供求方式重大变化下，“高负债、高杠杆、高周转”的新城开发模式，要向以城市更新为主、“大拆大建”为辅的房地产发展模式转型；第四，由住宅单一开发模式向提供产业支撑、多元公共服务，打造宜居宜业、居业联动的生产生活环境转型。

保障性住房建设方向已经明确

据新华社报道，今年9月4日，规划建设保障性住房工作部署电视电话会议在京召开，会议明确了我国规划建设保障性住房所面临的问题和今后的工作方向。其中提出，保障性住房要实施严格封闭管理，不得上市交易。

随后，国务院常务会议审议通过的《关于规划建设保障性住房的指导意见》（简称《指导意见》）下发各地。《指导意见》明确，对保障性住房实施严格的封闭管理，禁止违规将保障性住房变更为商品住房流入市场；同时，工薪收入群体购买的保障性住房不得长期闲置等。

中信证券研究报告显示，现阶段所说的保障性住房，主要是指配售型的保障性住房，而不是保障性租赁住房。当前政策的重点从强调保障性租赁住房转向强调配售型保障房，符合核心城市住房租金持续走低，开发投资相对低落，特大超大城市居民居者有其屋的要求远远没有得到满足的现实要求，也有利于进一步实现住有所居的目标和稳定开发投资。

从目前的政策来看，对于配租型保障房（包括公租房、保障性租赁住房）而言，政策一直强调“不能上市交易”。而对于配售型保障房而言，目前各地对上市交易管理规定不一。当前，共有产权房是配售型住房保障供应的主要方式，多地已出台政策封闭运行。业内认为，随着《关于规划建设保障性住房的指导意见》的落地，后续配售型的保障性住房将进一步扩容，尚未入市的共有产权住房的政策口径将会越来越严。

以一线城市为例，上海共有产权住房尚未封闭管理。北京、广州、深圳均已实施封闭流转。

2017年9月，北京住建委等联合印发的《北京市共有产权住房管理暂行办法》显示，“共有产权住房购房人取得不动产权证满5年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额……转让对象应为其他符合共有产权住房购买条件的家庭。新购房人获得房屋产权性质仍为‘共有产权住房’”。

2020年1月，广州市住建局印发《广州市共有产权住房管理办法的通知》，其中明确“共有产权住房产权流转实行封闭运行。”广州市住建局在解读文件中指出，封闭式运行是指暂不允许承购人购买政府产权份额取得完全产权，承购人只能通过转让自持产权份额退出共有产权住房。

2023年7月，深圳市住建局发布的《深圳市共有产权住房管理办法》亦明确，共有产权住房实行封闭流转制度。购房人自签订买卖合同之日起未满五年的，不得转让所购共有产权住房；自签订买卖合同之日起满五年的，可以将所购共有产权住房转让给符合条件的对象。

热点二线城市中，杭州、南京等城市的共有产权住房可上市交易。对于已有的共有产权住房，扬子晚报援引南京市房管部门主管住房保障相关负责人的话称，按照“老项目老办法、新项目新办法”的原则，现有的保障房上市是不受影响的，未来新推出的保障房就要按照完全封闭管理的原则来执行。

李骁认为，目前总体的政策意图是按照“双轨制”的定位在推进的，在这个大判断下，保障性住房建设和供给会量速双升应该是合理的判断。“我认为后续配售型的保障房规模总体会有大幅度提升，但并不会在保障房体系中占据主要地位，配租型、配售型等为代表的全部保障房体系，最终和商品房体系相互补充，并驾齐驱。”

各地已着手健全保障性住房体系

中指研究院市场研究总监陈文静提到，“供求关系发生重大变化”是中央对新阶段房地产形势的重要定调和判断，在此情况下，过去市场过热阶段出台的限制性政策正在逐步退出或优化。截至目前，多地房地产政策已基本放开，全国仅剩10个左右核心城市仍有一定限制性政策。短期来看，继续降低首付比例、降低房贷利率、降低交易税费仍将是核心城市支持刚性和改善性住房需求的重要举措；另外，为更好地满足改善性住房需求，预计限价政策将得到优化，促进高品质住房价格回归市场。

业内认为，在完善市场化住房政策的同时，推进保障性住房建设、城中村改造，有利于保障和改善民生，有利于扩大有效投资，是促进房地产市场平稳健康发展、推动建立房地产业发展新模式的重要举措。

随着中央频频发声，地方也在积极跟进。广州、无锡、合肥、无锡等城市的地产新政中，均提到要强化住房保障。在以公租房、保租房为主的筹集建设的基础上，均加上了“规划建设保障性住房”或“建立健全配售的保障性住房体系”等措辞。

以广州为例，9月19日，广州发布《关于优化我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》。在供给端，提出加大保障房建设和供给。大力加快推动公共租赁住房、保障性租赁住房和配售的保障性住房发展。提高公共租赁住房保障水平，完善户籍家庭公共租赁住房保障方式；支持各类市场主体积极参与，多主体、多渠道筹集建设保障性租赁住房；建立健全配售的保障性住房体系，稳慎有序开展规划建设。

华泰证券研报指出，从地方政府的表述中可以看出，在 2021 年以来大力发展保障性租赁住房、与公租房共同发挥兜底保障作用的基础之上，建设配售的保障性住房体系或将成为接下来新的发力方向。

中信证券研报还提出，城中村改造和保障房建设相辅相成，房地产产业链期待结构性改革和周期政策共同发力。保障房建设本身受益于城中村改造，即城中村改造所创造的新的城市开发空间可以部分用于保障房建设。稳住房地产产业链离不开稳商品房需求的政策，也离不开更低的住房按揭贷款利率，但更需要结构性改革举措。广州公布了城市更新专项规划和城中村改造专项规划，探索房票安置政策，拓宽城中村改造资金支持渠道，破解城中村改造难题，提升改造效率。华泰证券预计，未来城中村改造也将积极推进。城市划拨用地用于建设保障性住房的速度可能更快，而啃硬骨头式的城中村改造影响可能更加长远。两项制度性改革都有可能扩大开发企业的业务范围，也托底明显趋于下行的产业链投资。

（澎湃新闻 计思敏）

柴强：新一轮大城市城中村改造，住房租赁企业有机会点

“当前，面临房地产市场和房地产业新形势，住房租赁业内人士不能停歇，要继续努力做好‘本职工作’，推动住房租赁可持续发展。”10月26日，由中国饭店协会主办、ICCRA 住房租赁产业研究院承办的第五届领航·住房租赁产业国际论坛上，中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强如是说。

柴强表示，要汲取房地产开发企业和过去长租公寓的经验教训，查找影响住房租赁可持续发展的短板弱项，做到良性循环和可持续发展。在发展理念上，要理性、稳健、长期发展。投资要有合理回报，无论是项目还是企业，都要有合理的回报。此外，要关注租赁经营收益的成长性、持续性、稳定性。为解决租金回报率过低问题，要弥补租房住“缺少家的感觉”，企业宜多元化经营，但应是有限相关多元化，比如开展成套家具租赁、寄存业务、房屋装饰装修服务等。

“租赁企业经过了前几年的发展，开始进入练好内功的发展阶段，要提高租户体验，要注重出租率或避免空置率过高的问题，同时提高运营的收入。”柴强分析称，在发展过程中，要建立高素质的专业化住房租赁队伍，住房租赁企业是房地产业里一个独立的细分行业，从业人员也要成为专业人员，要把它看作专门的职业，甚至终身可以从事的事业，而不是匆匆过客。同时，企业也要关注 ESG（环境、社会和公司治理），承担社会责任，要提高社会声誉。

在柴强看来，目前的房地产宏观环境颇具挑战，但对于住房租赁产业而言，仍然存在机会点。其中，新一轮超大特大城市及大城市城中村改造中，新政策也提出要发展保

障性租赁住房等，让租住在城中村的人员有合理的安置，包括给村民补偿的房子，现在设计时也要考虑到小户型，将来可以委托住房租赁企业去出租经营。

柴强还指出，房地产开发企业目前遇到一些困境，资产处置或者企业债务重组，盘活原来的楼盘，其中一大方向是发展住房租赁，建议把个人买房按揭贷款的政策平移到住房租赁企业，住房租赁企业去买这些房子来做租赁业务。

此外，从长远角度分析，柴强表示，不宜将家具、家电等动产的使用费以及各种服务收费与住房租金混为一谈，要区分开来，要琢磨研究如何科学分开并实行明码标价，以便制定预案可以科学准确地监测和稳定租金。此外，通过宣传和自身实践，让老百姓愿意租房住，方便工作，还可以体验到更好的环境。

（新京报 张晓兰）

“二套转首套” 存量房贷利率批量下调

“已经查到购房贷款利率降了，月供少了4900多元，压力确实减轻不少。”广东地区的赵先生告诉记者。10月初他向工行提交了“二套转首套”的申请材料，25日，他通过银行App查询到该笔贷款已调整为“二套转首套”，且利率也已下调。

记者调研了解到，10月25日起，多家银行批量调整了已通过审核的“二套转首套”存量房贷利率。不少购房者房贷利率下调为最新首套房贷利率标准，利息支出有所减少。

部分购房者月供直降数千元

“购买二套房时，贷款期限选择的较短，月供在23100元左右，年化利率是6.37%。”上述购房者赵先生表示：“后来工作发生变动，每月还房贷变得有点吃力，去年结清了首套房贷款卖了房，今年9月份了解到符合‘二套转首套’的贷款也可以降息后，我第一时间联系银行，提供材料，利率目前调到了4.3%，月供降至18200元左右。”

同时享受到利率下调利好的还有来自杭州的唐女士。她介绍说：“根据杭州的最新政策，‘按区’认定首套、二套，目前我家在杭州市限购区域内仅有一套房，因此可以按照首套房来计算。调整之后利率从5.8%降至4.3%，每月利息降了1800多元。”

此外，还有不少购房者表示，银行提供的“二套转首套”业务很便捷，在线上就可办理，不需要多次跑银行、跑住建部门开证明材料。

“整体操作下来很顺利。”北京的方先生说，“此前在老家贷款买了一套房，按照之前的政策，我们在北京的房产被认定为二套房，但是现在执行‘认房不认贷’，就可以转为首套住房了。”

“我在银行 App 上传了现有住房在‘京通’小程序中‘唯一住房’的证明截图，又按照要求上传了结婚证、家庭成员身份证、户口本等基础证明材料，申请很快就被受理了，目前利率已经下调至首套房最低利率。”方先生说。

多类符合要求贷款利率下调

在调研中，中国证券报记者了解到，除符合“二套转首套”标准的存量房贷外，此前办理贷款时选择“固定利率/基准利率转为浮动利率”的借款人，在 10 月 22 日之前提交相关申请材料并通过银行审核的，也于 25 日如期实现了首套房贷利率的下调。

浙江的孟先生表示，“我在 2018 年 7 月份贷款买的房，当时是固定利率，后来转 LPR（贷款市场报价利率）时，我担心以后房贷利率还会上涨，且签订的 5.25% 利率在当时也不算高，完全可以接受，就没有选择调整。没想到后来利率一再下调，这次刚好赶上新的利好政策，果断申请办理，目前查询利率已经下调至 4.2% 了。”

此外，针对部分符合要求但目前尚未申请房贷利率调整的借款人，银行均表示继续接受办理。建设银行相关负责人告诉中国证券报记者：“在 10 月 23 日（含）后提交的‘二套转首套’复核申请或‘固定利率/基准利率转为浮动利率’申请，我行将于 10 月 25 日开始审核，并于确认符合条件后的当日进行利率调整，新的利率即日生效，届时会发送告知短信。客户也可通过建行手机银行 App、‘建行智慧个贷’小程序等渠道，点击首页‘存量房贷利率调整’，查询利率调整结果。”

借款人享受政策利好

自 9 月 25 日，多家银行正式落地存量首套房利率调整工作以来，已有多数购房者享受到政策利好。

日前，在人民银行举行的 2023 年三季度金融统计数据有关情况新闻发布会上，人民银行货币政策司司长邹澜指出：“目前，绝大多数借款人均已第一时间享受到了实惠。9 月 25 日到 10 月 1 日实施首周，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 0.73 个百分点。”

同时，邹澜表示，存量房贷利率调整显著影响整个合同期限的利息支出，预计此项措施的效应将持续发挥，并逐渐惠及整体经济运行。

此外，记者了解到，存量房贷利率下调对于此前借款人普遍选择提前还款有一定的缓和作用。建设银行首席财务官生柳荣表示：“建行 9 月当月提前还款规模环比下降 7.2%。按揭受理量随房地产市场交易情况变动，需求仍在修复。随着各项房地产优化政策接连落地，核心一线城市市场活跃度有所好转。”

（中国证券报 石诗语）

全国多地取消土地最高限价 价高者得

10月27日，南京市发布国有建设用地使用权挂牌出让公告（2023年宁出第16、17号），共推出了11幅地块，同时，该批次地块的竞买规则也做出了相应调整，与以往出让地块相比，地块出让要求删去了“当地块竞价达到最高限价时，仍有两家或两家以上单位有竞买意向的，停止竞价，改为现场摇号确定竞得人，所有接受最高限价的竞买人均可参加摇号，竞得价为最高限价加一个加价幅度”的相关表述。

10月30日，[2023]长沙市063号地块挂牌公告，明确“本次国有建设用地使用权网上挂牌出让按符合要求的价高者得的原则确定竞得人，并且住宅未设最高销售均价。”

自此，继成都、合肥、厦门、济南、青岛等地之后，全国至少有7个热点城市的土地拍卖规则有所调整，部分待出让地块已不再限制土地上限价格，重回价高者得。

机构总监陈文静分析指出，成熟区域地价限制取消之后，优质地块地价或有所上涨，进而带动房价出现上涨预期，对当前“稳房价”“稳预期”亦将产生积极带动。

不设最高限价

此前，自然资源部已向各省市自然资源主管部门下发文件，内容包含：建议取消土地拍卖中的地价限制、建议取消远郊区容积率1.0限制等。

各省市也已快速跟进，济南、合肥、厦门、成都等热门城市的土地拍卖规则已有所调整，部分待出让地块不再限制土地上限价格，重回价高者得。

业内人士表示，在当前的供求关系之下，只有土地市场可能重新回到市场定价阶段，在优质地块的带动之下，土地市场热度才有进一步提升的可能。

10月27日，南京共成交12幅涉宅用地，仅河西南G55一幅地块触顶摇号，其余地块底价成交。同日，南京挂牌9幅涉宅用地，不再限制最高限价。南京“触顶摇号”政策正式告别历史舞台，在这样的背景下，对土地拍卖规则进行调整是顺应市场变化的。未来关注度较高的优质土地有望拍出更高地价，或将以土地热带动楼市热。

在土地拍卖市场热度有所下降之时，安徽省合肥市、福建省厦门市等房地产热点城市土地拍卖规则迎来调整，不再限制地价。

58安居客房产研究院院长张波表示，在多数城市土地市场低迷的情况之下，取消土地拍卖中的地价限制措施的城市也会越来越多。取消土地限价是市场化的回归，这一政策的初衷是为了抑制土地市场过热，如今这一政策已经不适用于当下的市场环境。

此次政策调整，也是长沙紧密跟进近期自然资源部关于建议取消土地拍卖中的地价

限制的回应。目前，济南、合肥、厦门、成都、青岛、南京等地已取消地价上限。

业内人士分析，取消地价上限和住宅未设具体限价的政策，将有助于进一步激发房地产市场的活力，提高土地使用效率，同时也将对房地产市场的供需关系产生一定影响。

张波表示，在房住不炒的基础上，更多让市场机制来主导未来房价的变化，房价的分化可能会在更多城市和区域得到更为明显体现。

板块分化进一步加剧

克而瑞南京分析师刘秋怡向记者表示，房企拿地策略高度趋同，投资心态谨慎，均看好城市核心板块优质区位地块。

从当前的土地市场来看，房企对于高素质的地块的需求依然强烈，限价取消后，势必会造成冷热不均的情况的加剧，即核心地块依旧会引来众多房企的哄抢，其他地块则以底价成交为主。对于一些优质地块而言，取消土地最高交易限价后，将不再熔断摇号，楼面价会拍得更高，可能会使得部分区域的房价有所上涨。而其他主城区非核心板块的地块则更可能无人问津。

从最近土地成交情况看，不少城市近期的土地拍卖热度亦有所回落。

以苏州市为例，10月18日，苏州市举行2023年第六批次集中供地。据中指研究院统计数据，此轮土地拍卖共推出12宗地块，除一宗地块延期出让外，其余地块中仅有1宗触及封顶价、2宗溢价成交，其余8宗地块均为底价成交。

10月27日，杭州集中土地拍卖，热度创下集中供地以来的新低，整体溢价率仅有0.82%。除1宗地块摇号成交外，其余地块均以底价成交，在今年已经进行的12轮次集中土地拍卖中处于历史最低位。

在10月27日，在南京第七批次集中土地拍卖中，仅有一宗地块触顶摇号，其余均为底价成交，并且均被城投托底，土地市场依然凉意弥漫。

目前看来，除个别城市个别地块出现溢价外，多数城市的地方平台或者是国企托底拿地的情况仍然严重，底价拿地依旧是主流。

目前，开发商的拿地思路已经从原先高规划板块，转而选择高确定性板块的区域，对于二级市场流速相对较慢的区域，开发商拿地则相对较为谨慎。

刘秋怡表示，对于资金实力强的房企，土地拍卖规则调整后，凭实力拿地的机会更大了。“原先，几十家房企争抢一块地的概率是一样的，限价放开之后，企业会结合自身情况，将优先资源集中到确定强的优质地块上，而不是像以前那样“多点开花”，小房企捡漏的情况也将不再发生。”

“房企拿地除了盈利空间以外，更加看重项目未来的去化难度，核心稀缺资源的热度依然居高不下，位置相对较偏的地块即使盈利较佳，但大概率难逃被托底的命运。”这主要是受大市场环境的影响，楼市成交规模逐渐收缩是大概率事件，尤其是远郊刚需

项目，去化流速明显放慢，因此房企参拍积极性明显下滑。

总之，随着限价的取消，将极大刺激房企的拿地热情，未来核心区地价或将刷新，土地拍卖将重回“地王频出”的时代。

（中国房地产报）

融资总量连续 4 年下滑！房企仍深陷融资难困局

一面是监管层不断出手托举房企融资，一面是大部分房企仍深陷销售下滑和新增融资难的困局。

10月27日，华发股份公告称完成向特定对象发行6.35亿股，实际募资净额50.42亿元将全部用于郑州、南京等项目和补充流动资金。此前一天，金融街控股公告，于近日发行了2023年度第七期中期票据，发行金额10亿元，发行利率3.7%。10月20日，招商蛇口披露完成7亿元中期票据发行，利率3.1%。

继9月发布不超过35亿元的定增说明后，中交地产于10月17日公告将发行规模不超过43亿元的公司债券，募集资金拟用于偿还到期公司债券和补充流动资金等用途。这是10月以来鲜有的几笔房企融资公告，也从侧面体现了房企在市场胶着之际的经营之难。

“目前高层传递的利好政策尚未有效传导至市场层面，银行端的融资没有打开，境内债也只有国企、央企能发出来。”某出险房企内部人士透露，金融机构对民营房企的认定就是信用风险太高，所以对民营房企的资金需求基本上就是“惜贷”，出险房企新增融资基本为零。

体现在数据上，房地产行业整体融资面仍然疲软。

据克而瑞统计，2023年前三季度，80家典型房企的融资总量为4708亿元，同比下降25%。从融资量来看，房企境内债权融资同比下降9%至3737亿元，资产证券化同比下滑49%至495亿元，境外债权融资同比下降72%至325亿元。

另外，剔除已经提前赎回部分后到期的境内外债券规模合计超5220亿元，债券发行规模远不及到期债务偿还规模，且2023年第三季度相较于前二季度，融资总量环比和同比均呈加速下滑态势。

上海易居房地产研究院执行院长丁祖昱认为，房地产行业融资面仍处于筑底阶段，对于多数民企而言，境内银行授信和债券增信还是偏向支持财务状况良好的优质房企。在行业风险未完全出清、市场信心未完全恢复的背景下，多数民营房企融资难、融资贵的问题仍有待解决。

“绝大部分房企经营困难主要在于销售乏力、融资不畅、监管资金过严。”另一出险房企内部人士告诉记者，“输血”和“造血”能力都不足，直接导致企业遭遇现金流危机。当前市场恢复和政策见效远低于预期，企业依旧背负着层层债务压力。

从同策研究院追踪情况来看，40家典型房企融资额连续4年大幅下滑，2023年前三季度同比去年下滑32%，同比2020年高峰时期大幅下滑57%。从披露公告的31家房企融资情况来看，2023年前三季度国企（13家）融资总额为1985.9亿元，占比66%；民企（18家）融资总额为1005.14亿元，占比34%。民营房企除了海外配股融资和信托贷款渠道稍多外，其他渠道均大幅低于国企。公司债层面，国企发债额是民企发债额的8倍，以往作为民企融资主要的输血通道今年几乎“断流”。

同策研究院研究员宋雪梅认为，今年房地产行业的难，第一刀就在融资上。政策层面对出险房企的态度从“谁家的孩子谁抱走”到“救援2023”，债权双方从“极限拉扯”到“缓和妥协”，一系列宽松政策后，民营房企仍面临现金流断流、债务违约暴雷的风险。而国企融资额“碾压”民营房企，不同渠道都对央企国企开放“绿灯”。

中国房地产业协会在调研上海、郑州、深圳几地房地产风险情况后的报告也指出，“三支箭”将开发企业纳入支持范围，但受益房企有限。

“第一支箭信贷融资支持力度不及预期，授信房企主要是央企国企，混合所有制及民营房企很难获得授信，或授信额度很少，商业银行对房企整体呈现‘不愿贷、不敢贷、不能贷’的局面。”中国房地产业协会认为，第二支箭债券融资、第三支箭股权融资支持范围有限，仅惠及个别房企。如新城控股目前在全国排名第十，尚未出险，但融资依然艰难，现金流很紧张。康桥集团在河南本土开发企业中排名第三，政府又协调地方银行提供专项借款3亿元，但实际只能用1.5亿元，另一半被强制留用于支付其在该银行贷款的利息。

中国房地产业协会采纳的并非个案。

从公开市场来看，除10月仅有几家房企披露了发行公司债或中票的动态外，放到全年，民营房企中只有碧桂园、龙湖、新城控股、中骏集团、美的置业、旭辉控股、金辉控股等民企通过中债增担保方式发行了中票。

另外，再融资市场上保利发展、招商蛇口、中交地产、陆家嘴、华发股份、大名城、福星股份7家涉房企业定增计划获证监会批准，涉及募资金额约400亿元。但是目前只有陆家嘴、招商蛇口、华发股份的定增落地，募集资金净额分别为67.44亿元、84.28亿元、50.42亿元，共计202.14亿元，占获批募资额50%。其余4家虽在年中获批，但均停滞不前。新城控股、中南建设、荣盛发展等十余家房企定增计划仍处在进展中，万科、格力地产均终止或暂停A股定增事项。

“从实际情况来看，虽然政策的持续利好为市场带来宽松预期，但尚未能给房企带来足够多的融资现金流。”前述某出险房企内部人士说，银行担心还款能力，债权人担心在手资产价值，但集团还在加快推进资产处置、延长债务期限，包括争取新的融资来

源等减轻流动性压力，争取“活下去”。

另有房企内部人士向记者表示，没有新增项目成为银行授信落袋的最大卡点。目前授信额度的落地，需要通过新增建设项目进行申请。大多数民营房企在这两年都没有新拓储，新增项目极少，很难通过新项目获取增量融资。

房地产市场信心依然脆弱，对于违约房企来说，推动债务重组是自救的重要方式之一。在这期间，有部分房企的债务重组出现了进展，但碧桂园、中骏等民营房企也踏入了债务重组的行列，金地则因管理层变动在资本市场遭遇大幅波动。

好消息是，政策组合拳还在接踵而来。在“认房不认贷”、下调房贷利率等一系列需求端的利好政策之后，监管层又在融资端释放出了积极信号。近日，中国人民银行行长潘功胜再次明确，要一视同仁支持房地产企业合理融资需求，并稳妥化解大型房地产企业债券违约风险。

华泰证券认为，部分龙头房企遭遇阶段性流动性压力，使得房企融资环境进一步承压。期待融资端支持政策能够与地产需求端和其他一揽子经济政策协同，稳定地产需求，进而缓解房企现金流压力。

业界也在普遍期待融资端的多重喜讯能彻底打开大部分房企的融资通道，“希望能向前迈出一步！”

（中国房地产报）

美国楼市陷“供需僵局”： 卖家不愿卖房 想买的人买不起房

美国房地产市场似乎陷入了一场永无止境的负担能力危机，房屋价格不断上涨，库存不断减少。具体的原因多种多样，从建设乏力到学生贷款债务，再到投资者购买首套房利率高企。但是，即使新冠疫情以前从未有过的速度推动房价上涨，廉价的抵押贷款利率仍使买家继续参与购房活动。现在，一场全新的负担能力危机正在开始。而这一次，似乎难以找到明显的出路。

美联储自去年以来的激进加息周期已将30年期抵押贷款利率推至接近8%的超高位水平，达到近25年来的最高点，为一笔40万美元贷款增加了约1,100美元的月供。如果更高的利率导致更低的价格，这一局面可能是可以控制的。

高利率重压下供需两端遭重创！美国房地产市场迎接“寒冬”

然而，由于所谓的锁定效应，供应端受到的影响似乎更为严重：有融资需求的那些

房主们不愿放弃在利率触底时获得的廉价抵押贷款。这导致了自上世纪 80 年代以来最难以负担的住房市场，楼市销售额接近历史低点。

美国的购房者们去年以来一直面临着不断升高的借贷成本，一项重要的利率指标——30 年期固定抵押贷款利率徘徊在 8% 附近。此外，房主也变得更不愿意挂牌出售房产，从而限制了待售房的库存规模。华尔街大行高盛的策略师们预计，美国抵押贷款利率将在一段时间内保持高位，预计到明年年底将降至略低于 7% 的水平。

不愿将房屋挂牌的业主将继续拖累房屋交易。高盛预计，到 2024 年，美国二手房销量将降至 380 万套，为上世纪 90 年代初以来的最低水平。根据该机构的预测，由于抵押贷款利率可能持稳于高位，预计到 2024 年，住房建筑开工数将下降近 4%，供应将进一步受到限制。

除了高抵押贷款利率带来的负担能力限制而将许多潜在的购房群体拒之门外，抵押贷款利率的飙升还加剧了美国房地产市场的另一个问题：待售房供应非常有限。这是因为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，因为利率继续徘徊在 20 年来的最高水平附近使得咨询售价的群体越来越少，因此锁定低利率的卖家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。

住房在收入中所占的比例越来越大

持续强劲的美国经济和高利率可能会使抵押贷款在未来数年内保持昂贵。适度廉价的贷款只会释放被压抑的需求，进而继续推高价格。这种经济崩溃局势可能会使利率下降得更快，也会使购买变得更加困难。房屋建筑商正在努力解决劳动力、土地和材料供应有限带来的问题。来自经纪公司 Redfin Corp. 的首席执行官格伦·凯尔曼 (Glenn Kelman) 表示：“这就像我们在住房负担能力上用尽了所有的子弹，要走出困境需要很长一段时间。年轻一代短期内买不起房子，这将使美国的社会结构变得紧张。”

尼尔·瓦格纳 (Neil Wagner) 和凯尔西·德罗宁 (Kelsey Drotning) 都是 31 岁的政府雇员，今年 5 月，他们在华盛顿签下了一套 1600 平方英尺的联排别墅的合同，因为他们觉得这套房子面积足够大，现在可以在家工作，以后可以扩大家庭规模。但卖家推迟交割，利率飙升，这对夫妇感觉再也买不起房子。他们已经不再认真寻找房源，而是用他们的积蓄来偿还学生贷款。“我们看不到利率的终结，”瓦格纳表示。

来自加州大学伯克利分校的经济学家约翰·奎格利 (John Quigley) 在上世纪 80 年代就发现了锁定效应，他强调这种效应阻碍了美国人出售现有房屋。抵押贷款利率在当时从 1978 年的 9% 飙升至 1981 年的 18%，导致数百万家庭的旧抵押贷款支付的利率远远低于市场水平，因此拒绝与较低的抵押贷款利率说再见。买新房则意味着潜在的贷款成本更高，并且增加了大量的劳动力成本——这是阻碍人们搬家的强大动力之一。

随着利率下降，奎格利的工作在很大程度上被遗忘了——直到新冠疫情爆发。2020 年，美国房地产市场与其他经济领域一道陷入短暂的停摆时期，之后大量的刺激型支出和借贷成本大幅下降共同引发了一代人从未见过的美国楼市繁荣。2021 年 1 月，30 年

期抵押贷款的平均利率降至 2.65% 的这一历史型低点。现房销量 14 年来首次达到年度 600 万套。在新冠疫情时期，“在任何地方工作”的政策让找房子的人排起了长队，想要在远离新冠疫情前最受欢迎的沿海地区看房。

然而，美联储一代人以来最激进的加息周期迅速冷却了需求。然而，由于奎格利的锁定效应，这进一步冷却了美国楼市的房屋供应。如今，大多数现有房屋的抵押贷款利率都低于 4%，大约是当前 30 年期新贷款利率的一半。根据伊利诺伊大学的 Julia Fonseca 和宾夕法尼亚大学的 Lu Liu 的预测，在接下来的十年里，巨大的差价可能会使房主们的搬家率降低四分之一以上。

美国现有贷款利率

这一趋势将主要影响到首次置业的潜在买家，他们将彻底错过利用政府支持的抵押贷款积累财富的关键机遇。但经济学家们指出了其他问题：锁定效应可能会阻止年轻房主们搬到更大的房子里，扩大家庭规模，同时导致空巢老人推迟缩小住房规模。流动性的下降会导致劳动力市场的效率进一步降低，因为如果工人们不想放弃以前的抵押贷款，他们就不太可能跳槽去找新工作。威斯康辛大学麦迪逊分校 (University of Wisconsin at Madison) 的心理学教授尼克·巴特里克 (Nick Buttrick) 表示：“两个世界最糟糕的情况是，人们被迫陷入停滞状态。”他的最新研究表明，较低的住宅流动性会使一个人的生活前景黯淡。“它们会在原地溃烂。”

美国房屋供需困局怎么破？

南希·哈默尔 (Nancy Hamel) 于 1994 年开始在马萨诸塞州西部的大学城阿默斯特出售房地产。当时，年轻的教授很容易找到住处，随时都有 100 多套房子可供选择。她表示，现在的市场是“疯狂的”，在这个人口近 4 万的小镇上，大约有 15 套独户住宅待售。她表示：“这让我们的新教师很难购买房屋。”“我刚满 70 岁，就连我这个年纪的人都不想去。”

凤凰城经纪公司 Get Your Nest 的联合创始人尤金·奎肯布什 (Eugene Quackenbush) 正在为客户讲解现有房产的策略，比如要求卖家在几年内补贴利率，让月供更容易管理。买家也在寻找有假定抵押贷款的房屋，这种房屋可以让卖家以更低的利率偿还贷款。另一种策略是简单地降低期望值——选择联排别墅或在更远的地区定居。“如果你仍然想要一栋独立的独户住宅，有三间卧室，两间浴室和一个两车位的车库，你就得越过郊区，”奎肯布什表示。

据了解，房屋销售额下降对美国大约 160 万房地产经纪人来说可谓是灾难性结果。10 月 31 日，密苏里州的一个陪审团裁定，全美房地产经纪人协会 (National Association of Realtors) 串通抬高佣金的行为有罪，这给他们带来了新的打击。但是该行业组织表示，计划提起上诉。但库存紧张对莱纳公司 (Lennar Corp.) 和 DR Horton Inc. 等提高了新房屋产量的房屋建筑商来说是件好事。他们通过大幅降价和提供低于市场的抵押贷款利率来吸引客户。据咨询公司 Zonda 的数据，新房目前占可用库存的三分之一，而通常的比例是 10%。

到目前为止，解决负担能力危机的政策解决方案都集中在为购房者提供便利上。拜登政府采取了降低抵押贷款保险费用和提供首付款援助等措施，鼓励少数族裔和因成本上升而被边缘化的首次购房者拥有自住房。然而，在一些分析人士看来，这只会加剧竞争，使库存减少这一核心挑战变得更加严峻。

购房者联合投资平台 Haus 的首席经济学家拉尔夫·麦克劳克林 (Ralph McLaughlin) 表示，另一种方法是，政府鼓励业主出售房屋，尤其是那些按月出租房屋或作为夜间 Airbnb 出租房屋的投资者。这可以通过增加租金收入的税收或为资本利得税免税开放一个临时窗口来实现，其中可能包括对首次购房者的销售完全免税。麦克劳克林表示：“我们只需要打破这个循环，这可能会做到这一点。”

对于恢复疫情前正常状态的道路，人们的预测差异很大。全美房地产经纪人协会首席经济学家劳伦斯·尹 (Lawrence Yun) 预计，美联储将在今年年底前战胜通胀，抵押贷款市场将在未来降息之前反映出价格。Yun 表示，较低的利率未来将吸引卖家，从而在第四季度引发销售活动的激增。“卖家们可能会意识到超低的抵押贷款利率不会再回来了，” Yun 表示。“他们会说，我需要继续我的生活。”

许多经济学家并不像 Lawrence Yun 那样乐观。抵押贷款银行家协会 (Mortgage Bankers Association) 预测，2025 年将出现一次较温和的经济衰退，间接导致利率下降和房屋交易复苏。穆迪首席经济学家马克·赞迪表示，正常、健康的美国房地产市场要到 2028 年才会出现。他表示：“独栋住宅市场正处于深度冻结状态。”“在我看来，它只会痛苦地慢慢解冻。”

(智通财经)

央行：房地产贷款增速下滑态势有所企稳

11月1日，央行发布的2023年三季度金融机构贷款投向统计报告显示，中国人民银行统计2023年三季度末，金融机构人民币各项贷款余额234.59万亿元，同比增长10.9%；前三季度人民币贷款增加19.75万亿元，同比多增1.67万亿元。

其中，房地产贷款增速下滑态势有所企稳。2023年三季度末，人民币房地产贷款余额53.19万亿元，同比下降0.2%，与8月份持平，增速下滑态势有所企稳。房地产贷款增速比上年末低1.7个百分点，低于各项贷款增速11.1个百分点；前三季度减少333亿元，同比少增8821亿元。

2023年三季度末，房地产开发贷款余额13.17万亿元，同比增长4%，增速比上年末高0.3个百分点。个人住房贷款余额38.42万亿元，同比下降1.2%，增速比上年末低2.4个百分点。房地产业中长期贷款余额同比增长6.2%，增速比上年末高2.2个百分点。

此外，住户消费贷款增速回升，经营性贷款保持较快增速。2023 年三季度末，本外币住户贷款余额 79.63 万亿元，同比增长 5.7%，增速比上年末高 0.3 个百分点；前三季度增加 3.85 万亿元，同比多增 4370 亿元。

2023 年三季度末，本外币住户消费性贷款（不含个人住房贷款）余额 19.31 万亿元，同比增长 13%，增速比上年末高 8.9 个百分点；前三季度增加 1.28 万亿元，同比多增 7655 亿元。住户经营性贷款余额 21.89 万亿元，同比增长 18.2%，比上年末高 1.7 个百分点；前三季度增加 2.97 万亿元，同比多增 6581 亿元。

（中国人民银行）

潘功胜：房地产市场调整对金融体系的外溢影响总体可控

11 月 8 日，据中国人民银行官网披露，在今天召开的 2023 金融街论坛年会开幕式上，央行行长潘功胜就我国政府债务水平、房地产市场发展、深化金融供给侧结构性改革等方面进行了表态。

关于房地产金融风险，潘功胜认为：“我国房地产市场经过 20 多年的长周期繁荣，正在进行重大转型并寻找新的均衡点。住房需求的中枢水平、住房市场交易结构以及业务模式都正在进行深刻变化，呈现出一些新的特征。房地产市场转型带来了一定挑战，同时也蕴含了新的发展机遇。我国城镇化仍处于发展阶段，新市民规模较大，刚性和改善性住房需求有很大潜力，房地产市场长期稳定发展具有坚实基础。”

潘功胜进一步表示：“房地产行业发展长周期繁荣背景下，部分房地产企业长期‘高杠杆、高负债、高周转’经营，资产负债快速扩张，叠加房地产市场供求关系的重大变化、疫情冲击等，以恒大为代表的企业风险显性化并向行业扩散。近三年来，按照党中央、国务院部署，行业主管部门和地方政府采取了多项措施，金融部门配合从供需两端综合施策，改善行业融资性和经营性现金流，优化调整房地产金融政策，包括出台‘金融 16 条’，设立保交楼专项借款，调整首付比、按揭贷款利率等宏观审慎金融政策。随着经济回升向好，加上房地产政策效果显现以及市场的自身修复，8 月份以来，房地产市场成交总体改善。”

潘功胜强调：“目前，房地产相关贷款占银行贷款余额的 23%，其中约 80% 为个人住房贷款，一直以来，在中国，我们实行非常审慎的个人住房贷款政策，房地产市场调整对金融体系的外溢影响总体可控。”

对于下一步的工作，潘功胜表示：“中国人民银行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。为保障性住房等‘三大工程’建设提供中

长期低成本资金支持，完善住房租赁金融政策体系，推动构建房地产发展新模式。”

（新京报）

2023 年 1-9 月全国新开工改造城镇老旧小区 5.13 万个

2023 年，全国计划新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个、涉及居民 865 万户。根据各地统计上报数据，1-9 月份，全国新开工改造城镇老旧小区 5.13 万个、惠及居民 851 万户，按小区数计开工率 97%。分省看，上海、江苏、浙江、贵州、福建、安徽、宁夏、广东、内蒙古、湖南、重庆、湖北、山东、河北、吉林、江西、海南、云南、陕西、青海、新疆等 21 个省份全部开工。

（住房和城乡建设部）

北京：房地产广告不得含有“买房即落户”等承诺内容

日前，北京发布《北京市房地产广告发布指引（征求意见稿）》，征求意见将持续至 11 月 13 日。

根据征求意见稿，房地产广告应明晰相关信息，主要包括房地产预售、销售广告必须载明开发企业名称、预售或者销售许可证书号；房地产广告中涉及所有权或者使用权的，所有或者使用的基本单位应当是有实际意义的完整的生产、生活空间；房地产广告中涉及的交通、商业、文化教育设施及其他市政条件等，如在规划或者建设中，应当在广告中注明；房地产广告中涉及贷款服务的，应当载明提供贷款的银行名称及贷款额度、年期等。

征求意见稿还列出了房地产广告的“负面清单”。其中，8 类不得发布广告的房地产项目包括：预售房地产，但未取得该项目预售许可证的；权属有争议的；不符合工程质量标准，经验收不合格的等。10 项不得在房地产广告中出现的内容包括：不得含有将“商业用房宣传为商品住宅”等虚假或引人误解的内容；不得含有“房价年增长 XX%以上”“年租金高于该地段平均水平 XX%”“投资收益保持在 XX%以上”等升值或者投资回报的承诺内容；不得对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传；不得出现融资或者变相融资的内容；不得含有“买房能落户”等广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺等内容。

（新华网）

2023年1-9月固定资产投资（不含农户）情况

指 标	同比增长（%）
固定资产投资（不含农户）	3.1
其中：国有控股	7.2
其中：民间投资	-0.6
按构成分	
建筑安装工程	2.4
设备工器具购置	6.8
其他费用	3.1
分产业	
第一产业	-1.0
第二产业	9.0
第三产业	0.7
分行业	
农林牧渔业	0.5
采矿业	1.6
制造业	6.2
其中：农副食品加工业	6.5
食品制造业	7.5
纺织业	-2.2
化学原料和化学制品制造业	13.5
医药制造业	-0.2
有色金属冶炼和压延加工业	9.9
金属制品业	1.7
通用设备制造业	5.1
专用设备制造业	8.2
汽车制造业	20.4
铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	3.1
电气机械和器材制造业	38.1
计算机、通信和其他电子设备制造业	10.2
电力、热力、燃气及水生产和供应业	25.0
交通运输、仓储和邮政业	11.6
其中：铁路运输业	22.1
道路运输业	0.7
水利、环境和公共设施管理业	-0.1
其中：水利管理业	4.9
公共设施管理业	-1.2
教育	2.3
卫生和社会工作	-0.4
文化、体育和娱乐业	1.7
分注册类型	
其中：内资企业	3.3
港澳台商投资企业	-2.6
外商投资企业	1.7

注：此表中速度均为未扣除价格因素的名义增速。

（国家统计局）

2023年1-9月各地区宏观经济主要指标

地区	地区生产总值(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		一般公共预算财政收入		进出口总值	
	亿元	%	%	%	亿元	%	亿元	%	亿元	%
北京	31723	5.1	-0.7	5.9	10472	2.5	4784	11.7	26811	1.2
天津	12253	4.6	3.5	-20.8		6.9	1569	14.8	6002	-2.7
河北	31777	5.2	6.6	6.3	10718	8.2	3443	3.9	4100	4.1
山西	18049	4.5	3.5	-6.8	5836	3.7	2667	-1.4	1211	-11.6
内蒙古	16882	7.2	7.6	26.2	3781	5.1	2411	7.9	1380	29.2
辽宁	5822	6.0	4.5	3.9	7632	8.1	2170	9.7	5785	-3.3
吉林	9936	5.8	4.6	-2.4	2972	10.0	820	34.4	1196	3.7
黑龙江	10596	2.6	-2.4	-16.6	3984	8.3	1046	8.1	2182	15.1
上海	33019	6.0	3.0	25.0	13779	16.1	6471	13.4	31666	2.7
江苏	93180	5.8	7.2	5.7	33874	7.1	7829	12.8	38315	-6.5
浙江	59182	6.3	5.5	8.5	23227	6.7			36960	5.0
安徽	35653	6.1	7.3	4.4	17217	6.7	3037	8.5	5960	6.1
福建	39121	4.1	2.5	3.0	16253	4.3	2972	7.8	14505	-1.7
江西	23653	3.4	4.2	-11.2	9376	6.1	2501	4.0	4420	-9.8
山东	68125	6.0	7.1	5.5		8.2	5853	5.8	24134	2.5
河南	47785	3.8	4.0	1.8	18746	5.0			5720	-6.8
湖北	40238	6.0	5.6	5.5	16379	8.5	2803	8.3	4575	-1.5
湖南	36953	4.0	2.6	-4.9		5.0	2473	8.3	4623	-5.5
广东	96162	4.5	3.1	3.1	35137	5.4	10301	4.5	60947	-0.1
广西	19654	3.9	6.0	-13.2		1.5	1367	5.6	4981	18.4
海南	5275	9.5	19.1	4.3	1830	12.1	669	14.6	1715	20.2
重庆	22244	5.6	5.7	3.6	11228	7.4	1682	13.9	5416	-12.5
四川	43387	6.5	6.8	3.2	18941	9.2	4096	6.7	6874	-6.0
贵州	15348	4.8	7.3	-4.9		6.8	1498	20.1	480	6.8
云南	21746	4.4	5.7	-8.8	8503	7.0	1587	15.8	1913	-23.0
西藏	1629	9.8	14.7	57.5	632	18.8	174	35.8	77	126.3
陕西	23681	2.4	-1.5	-8.7	7791	3.1	2628	4.6	2963	
甘肃	8635	6.6	7.5	6.7	3255	9.2	748	12.0	382	-12.2
青海	2696	5.6	8.2	-7.9	729	13.1	265	14.1	35	19.7
宁夏	3750	6.4	9.6	7.2	995	-2.3	386	7.8	156	-5.7
新疆	13552	6.1	4.8	9.1	2764	12.9			2528	47.3

注：部分地区社会消费品零售总额和一般公共预算财政收入数据尚未发布。

数据来源：各地区统计局、财政厅（局），国信房地产信息网整理制表。

2023年1-9月各地区房地产开发投资情况

地区	房地产投资额		其中：住宅	
	(亿元)	增长(%)		增长(%)
全国	87269.2	-9.1	66279.4	-8.4
北京	3463.8	2.6	2261.8	4.8
天津	928.0	-48.5	736.2	-48.3
河北	2283.8	-13.4	1931.2	-10.9
上海	4092.0	25.3	2389.3	32.1
江苏	9527.0	-3.4	7689.5	-2.6
浙江	10071.3	1.7	7018.8	0.6
福建	3542.3	-12.3	2600.6	-13.2
山东	6596.6	-7.4	5306.6	-4.8
广东	10283.9	-8.4	7501.4	-6.9
海南	863.6	4.2	620.3	9.7
山西	1392.7	-	1123.7	2.2
安徽	3804.6	-15.3	3070.8	-16.0
江西	1357.6	-4.5	1127.7	-3.0
河南	3336.1	-9.1	2865.9	-8.8
湖北	4333.2	-2.6	3452.8	-0.2
湖南	2847.7	-11.5	2312.1	-6.1
内蒙古	799.3	-2.4	628.5	-2.9
广西	1033.5	-33.2	823.6	-31.0
重庆	2240.0	-15.7	1699.6	-15.1
四川	4181.1	-21.3	3159.8	-19.3
贵州	914.0	-16.5	756.5	-14.5
云南	1587.3	-35.0	1178.8	-35.6
西藏	67.1	42.1	51.7	52.1
陕西	2769.4	-14.7	2151.0	-12.4
甘肃	1008.0	-14.3	817.5	-11.3
青海	179.8	-36.0	141.3	-35.1
宁夏	351.0	2.8	277.6	8.5
新疆	976.5	-5.2	693.2	-5.7
辽宁	1421.9	-28.2	1120.0	-29.9
吉林	663.5	-24.6	485.5	-29.9
黑龙江	352.7	-28.1	285.9	-26.8

(国家统计局)

2023年1-9月各地区商品房开发规模

地区	施工面积		新开工面积		竣工面积	
	(万平方米)	增长(%)	(万平方米)	增长(%)	(万平方米)	增长(%)
全国	815688.3	-7.1	72123.4	-23.4	48704.6	19.8
北京	12177.8	-5.0	893.3	-28.1	908.7	8.8
天津	10012.2	-8.4	751.8	35.3	932.4	7.6
河北	30272.0	-7.0	3593.3	-17.7	854.1	11.7
上海	15893.1	3.4	1602.1	-3.7	1203.7	32.6
江苏	54910.6	-9.0	5799.5	-26.2	5187.0	25.9
浙江	52324.2	-1.8	5403.2	-12.0	5048.9	68.7
福建	26978.8	-12.1	2754.2	-11.0	2019.1	0.9
山东	69652.3	-5.9	6154.1	-27.0	3647.2	11.8
广东	81030.7	-6.5	5039.8	-22.1	4456.3	8.2
海南	8795.9	0.6	786.3	2.3	290.7	12.7
山西	24072.5	-0.7	1998.2	-22.7	731.0	16.7
安徽	33912.3	-13.8	4186.6	-23.1	2667.3	9.0
江西	21189.8	-3.7	2208.9	-25.6	1001.4	36.0
河南	50894.2	-8.3	4389.9	-37.2	2377.0	13.3
湖北	30566.8	-9.8	2446.3	-24.5	1579.6	-1.6
湖南	31452.9	-15.0	2999.6	-26.4	2037.5	-1.2
内蒙古	13810.7	-9.5	1206.3	-13.7	353.2	-28.4
广西	28997.0	-8.7	1416.8	-40.6	1774.4	51.6
重庆	20223.6	-9.0	1619.9	-10.7	2240.0	34.6
四川	46233.4	-8.1	4345.8	-35.0	2571.1	6.5
贵州	24160.0	-5.4	1299.3	-10.6	532.6	56.3
云南	24967.4	-6.7	1726.5	-24.4	1405.7	36.6
西藏	634.8	-6.0	33.1	-44.5	35.7	17.4
陕西	27744.7	-0.6	3377.1	-6.3	1067.0	11.9
甘肃	11788.2	-1.4	1284.7	-28.6	382.9	21.5
青海	3108.8	-6.5	189.1	-51.4	97.3	32.4
宁夏	4766.0	-2.0	631.7	-4.7	484.8	82.4
新疆	15312.5	-2.4	1477.2	-33.6	644.3	12.3
辽宁	20523.7	-10.2	1219.8	-39.2	1365.5	47.4
吉林	10334.3	-9.4	696.1	1.5	295.5	-19.7
黑龙江	8946.9	-8.7	592.7	-24.7	512.8	55.5

(国家统计局)

2023年1-9月各地区商品房销售情况

地区	销售面积 (万平方米)		销售额 (亿元)	
		增长(%)		增长(%)
全国	84805.7	-7.5	89070.3	-4.6
北京	785.1	6.4	3196.2	12.4
天津	913.5	29.1	1439.4	31.6
河北	3098.2	-8.8	2509.0	-7.9
上海	1282.1	6.7	5400.9	5.7
江苏	7767.6	-8.9	9448.0	-12.7
浙江	4942.7	-5.8	9194.2	-5.3
福建	3203.2	-16.1	3556.0	-12.0
山东	8895.7	-1.5	7595.6	0.5
广东	7299.9	-6.9	11520.0	-4.2
海南	633.6	44.1	1093.4	45.3
山西	1764.9	6.2	1202.9	8.1
安徽	3852.5	-25.7	3165.3	-18.9
江西	2693.6	-20.4	1968.0	-19.4
河南	5491.9	-2.0	3582.9	-1.3
湖北	3690.3	-4.8	3336.5	-5.5
湖南	4356.6	-9.9	2850.2	-8.4
内蒙古	1169.6	6.3	766.8	9.7
广西	2285.4	-18.6	1319.0	-15.1
重庆	2859.5	-19.0	1995.7	-20.4
四川	5927.2	-2.8	5349.7	6.2
贵州	1715.5	-3.3	954.1	-1.1
云南	1856.9	-14.1	1285.3	-14.0
西藏	61.2	23.0	50.7	14.7
陕西	1921.2	-18.6	2058.0	-11.1
甘肃	1185.6	2.3	718.8	7.5
青海	176.2	-1.3	126.1	1.5
宁夏	525.3	-7.1	367.8	-6.6
新疆	1423.8	7.2	866.1	10.2
辽宁	1624.9	-3.9	1219.5	-14.5
吉林	793.2	3.7	542.8	3.1
黑龙江	608.9	-5.5	392.0	-2.4

(国家统计局)

2023年1-9月各地区商品住宅销售情况

地区	销售面积 (万平方米)		销售额 (亿元)	
		增长(%)		增长(%)
全国	72769.6	-6.3	79311.0	-3.2
北京	573.8	6.2	2901.1	13.1
天津	860.4	34.0	1377.9	35.5
河北	2927.1	-8.0	2391.1	-6.6
上海	1069.5	5.4	5093.6	7.6
江苏	6457.5	-9.9	8462.1	-11.9
浙江	4164.9	-0.1	8148.3	-3.2
福建	2361.3	-13.5	2919.3	-10.4
山东	7536.4	-0.9	6570.5	0.9
广东	5967.4	-6.9	10023.6	-2.4
海南	540.0	50.4	933.7	47.0
山西	1690.2	6.4	1142.2	9.4
安徽	3487.2	-22.4	2929.0	-17.3
江西	2304.9	-20.3	1678.7	-19.4
河南	5159.0	-1.6	3323.7	-1.0
湖北	3255.7	-5.8	2916.0	-7.3
湖南	3976.2	-8.5	2567.3	-6.6
内蒙古	1086.7	4.9	706.3	7.3
广西	1839.0	-15.8	1123.9	-12.2
重庆	1842.6	-19.8	1584.2	-19.5
四川	4847.3	-1.7	4744.9	8.6
贵州	1584.3	-1.0	866.0	1.6
云南	1592.4	-12.2	1137.5	-11.7
西藏	53.9	20.2	42.7	11.3
陕西	1739.1	-18.2	1882.1	-9.6
甘肃	1130.7	2.9	675.3	7.5
青海	165.9	5.9	117.7	5.0
宁夏	487.1	-5.5	340.4	-5.0
新疆	1294.1	0.0	745.3	0.0
辽宁	1477.3	-3.9	1108.5	-15.2
吉林	743.3	6.3	508.3	5.7
黑龙江	554.6	-5.7	349.9	-3.3

(国家统计局)

2023年10月全国主要城市商品住宅成交数据

城市	可售情况			成交情况			
	可售套数	可售面积	环比	成交套数	成交面积	环比	同比
			%			%	%
套	万m ²	%	套	万m ²	%	%	
北京	85466	1065.8	-3.3	5177	59.2	-13.0	-31.8
上海	52334	620.7	1.4	8542	90.5	-24.3	4.3
广州	108272	1192.0	-4.0	6483	72.0	1.9	15.1
深圳	49812	498.3	-0.1	2654	26.1	24.8	-21.3
大连				577	6.0	4.7	-42.5
南京	69520	829.5	-0.7	3621	42.5	19.4	11.2
杭州	52100	634.1	3.0	5672	79.6	-2.6	-16.6
宁波	69300	812.4	0.9	2433	29.8	-28.7	-54.9
福州	47643	452.9	-2.4	842	10.2	49.1	-47.8
厦门	27433	308.3	-0.7	1382	14.0	86.9	-40.6
青岛				6779	75.9	-38.1	-6.3
武汉				11277	133.8	73.7	55.2
南宁				2855	30.3	47.8	38.6
宝鸡				626	8.2	5.0	-38.5
苏州	50884	676.2	-0.6	3229	41.0	1.0	-26.8
东莞				2683	29.6	-23.9	-13.6
淮北				440	5.2	-41.4	-21.7
河源				1056	12.9	-15.9	-47.6
惠州				451	5.3	100.8	-53.2
景德镇				478	5.5	-39.4	-19.1
六安				414	5.0	163.8	-55.1
漯河				537	6.6	-15.3	-36.4
龙岩				193	2.3		-31.0
梅州				861	11.4	21.4	-58.1
南充				2160	20.8	70.0	43.9
平顶山				425	5.0	-17.0	22.6
莆田	11087	145.3	-2.2	642	9.2	119.9	-36.5
清远				2455	27.7	80.1	-21.4
衢州				392	4.5	271.7	-45.3
韶关	21038	218.9	-0.6	344	4.1	76.6	-41.9
商丘				962	12.4	15.7	-40.6
汕头				1684	19.1	42.4	-42.0
绍兴				293	3.9	12.8	23.6
威海				829	9.5	13.9	3.3
温州	73690	895.6	-3.2	3599	40.7	-3.9	-3.4
阳江				1373	15.4	48.2	-26.2

数据来源：国信房地产信息网房屋交易库，后期个别数据有调整，仅供研究使用。