

房地产动态



 国家信息中心信息化和产业发展部 主办

- 开创城市高质量发展新局面
- 自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）
- 2023年1-9月份全国房地产市场基本情况
- 9月份一线城市商品住宅销售价格环比稳中微涨
- 楼市高质量发展仍有坚实支撑
- 多地土拍恢复“价高者得”，什么信号？
- 三季度金融支持稳固有力 政策“组合拳”持续显效
- 自然资源部发文建议取消地价上限
- 统计与监测数据

2023 NO.20

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

[开创城市高质量发展新局面](#)

政策动向

[自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）](#)

[上海市住房公积金管理委员会关于优化本市住房公积金个人住房贷款套数认定标准的通知](#)

[杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室关于优化调整房地产市场调控措施的通知](#)

市场走势

[2023年1-9月份全国房地产市场基本情况](#)

[9月份一线城市商品住宅销售价格环比稳中微涨](#)

[四季度房地产市场走势如何](#)

[探访北京新房市场：项目冷热不均 房企忙推盘](#)

[“认房不认贷”新政加码，上海楼市怎样了](#)

业界论坛

[楼市高质量发展仍有坚实支撑](#)

[多地土拍恢复“价高者得”，什么信号？](#)

[现房销售或将“跨”出一大步](#)

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

[三季度金融支持稳固有力 政策“组合拳”持续显效
多地公积金执行“认房不认贷”](#)

营销管理

[房企加速出售资产 险资力量“抄底”入场](#)
[多家头部企业排队IPO 物管行业管理规模持续扩张](#)

海外之窗

[美国房价刷新历史新高，利率过高导致房源供应、市场需求同步下降](#)

要闻简报

[自然资源部发文建议取消地价上限](#)
[财政部：前三季度房产税同比增长7.5%](#)
[央行行长：推动基础设施和住房租赁领域REITs建设](#)
[全国首个国土空间规划编制技术规范国家标准发布](#)
[超大特大城市城中村改造将分三类实施](#)
[社科院报告：我国房地产市场活跃度有所提升](#)

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1-8月35个大中城市宏观经济与房地产指标\(一\)](#)
[2023年1-8月35个大中城市宏观经济与房地产指标\(二\)](#)
[2023年1-9月份全国房地产开发和销售情况](#)
[2023年9月70个大中城市新建商品住宅价格指数](#)
[2023年9月70个大中城市二手住宅价格指数](#)
[2023年1-9月35个大中城市土地供应与成交数据](#)

开创城市高质量发展新局面

城市是推动高质量发展、创造高品质生活、全面建设社会主义现代化国家的重要载体。习近平总书记在党的二十大报告中强调，“以城市群、都市圈为依托构建大中小城市协调发展格局，推进以县城为重要载体的城镇化建设”，“坚持人民城市人民建、人民城市为人民，提高城市规划、建设、治理水平，加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市”。新征程上，我们要深入学习领会习近平总书记关于城市工作的重要论述，全面贯彻落实党的二十大精神，坚定不移走好中国特色城市发展道路，在中国式现代化进程中推动城市高质量发展，为强国建设、民族复兴伟业贡献力量。

一、深学细悟习近平总书记关于城市工作的重要论述

党的十八大以来，习近平总书记站在统筹中华民族伟大复兴战略全局和世界百年未有之大变局的高度，科学把握城市发展大势，深刻洞察城市发展规律，就城市工作作出一系列重要论述，深刻揭示了中国特色社会主义城市发展规律，明确了城市发展的价值观和方法论，科学回答了城市建设发展依靠谁、为了谁的根本问题，以及建设什么样的城市、怎样建设城市的重大命题，为我们做好新时代城市工作指明了前进方向、提供了根本遵循。习近平总书记关于城市工作的重要论述，内涵丰富、体系完备、博大精深，涉及城市经济、政治、文化、社会、生态文明建设各领域，包括城市规划、建设、治理各环节，涵盖区域、城市、社区、建筑各层次，是世界观与方法论的结合，是理论指引和实践要求的结合。

在领导力量上，强调加强和改善党对城市工作的领导。习近平总书记指出，城市是我国经济、政治、文化、社会等方面活动的中心，在党和国家工作全局中具有举足轻重的地位；做好城市工作，必须加强和改善党的领导；加快培养一批懂城市、会管理的干部，用科学态度、先进理念、专业知识去规划、建设、管理城市。这些重要论述阐明了城市工作的重要地位和作用，明确了做好城市工作的首要前提和根本保证。

在价值指向上，强调坚持人民城市人民建、人民城市为人民。习近平总书记指出，城市的核心是人；坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位；无论是城市规划还是城市建设，无论是新城区建设还是老城区改造，都要坚持以人民为中心，聚焦人民群众的需求；更好推进以人为本的城镇化，使城市更健康、更安全、更宜居，成为人民群众高品质生活的空间。这些重要论述阐明了城市发展的根本目的，明确了城市工作的出发点和落脚点。

在目标路径上，强调走中国特色城市发展道路。习近平总书记指出，要建设和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市，提高新型城镇化水平，走出一条中国特色城市

发展道路；打造宜居、韧性、智慧城市；探索具有中国特色、体现时代特征、彰显我国社会主义制度优势的超大城市发展之路。这些重要论述阐明了中国特色城市发展道路的基本内涵，明确了现代化城市建设的目标任务。

在思路方法上，强调“一个尊重、五个统筹”。习近平总书记指出，要尊重城市发展规律；统筹空间、规模、产业三大结构，提高城市工作全局性；统筹规划、建设、管理三大环节，提高城市工作的系统性；统筹改革、科技、文化三大动力，提高城市发展持续性；统筹生产、生活、生态三大布局，提高城市发展的宜居性；统筹政府、社会、市民三大主体，提高各方推动城市发展的积极性。这些重要论述阐明了城市工作是一项系统工程的总体特征，明确了做好城市工作的基本思路和科学方法。

在格局形态上，强调促进大中小城市和小城镇协调发展。习近平总书记指出，要构建科学合理的城市格局；从全国看，大中小城市和小城镇、城市群要科学布局，与区域经济发展和产业布局紧密衔接，与资源环境承载能力相适应；因地制宜推进城市空间布局形态多元化；推动城市组团式发展，形成多中心、多层次、多节点的网络型城市群结构；选择一批条件好的县城重点发展。这些重要论述阐明了城镇体系建设的方向和原则，明确了城市空间布局的形态和结构要求。

在底线要求上，强调把生态和安全放在更加突出的位置。习近平总书记指出，城市工作要把创造优良人居环境作为中心目标；让城市融入大自然，让居民望得见山、看得见水、记得住乡愁；要把人民生命安全和身体健康作为城市发展的基础目标；无论规划、建设还是管理，都要把安全放在第一位，把住安全关、质量关，并把安全工作落实到城市工作和城市发展各个环节各个领域。这些重要论述阐明了生态和安全的极端重要性，明确了城市工作的中心目标和基础目标。

在文化根基上，强调统筹历史文化保护、利用、传承。习近平总书记指出，城市是一个民族文化和情感记忆的载体，历史文化是城市魅力之关键；要本着对历史负责、对人民负责的精神，传承历史文脉，处理好城市改造开发和历史文化遗产保护利用的关系，切实做到在保护中发展、在发展中保护；处理好传统与现代、继承与发展的关系，让我们的城市建筑更好地体现地域特征、民族特色和时代风貌。这些重要论述阐明了城市具有历史积淀与时代精神相结合的突出特点，明确了提升城市内涵、品质和特色的重要途径。

在治理模式上，强调推进城市治理体系和治理能力现代化。习近平总书记指出，城市治理是推进国家治理体系和治理能力现代化的重要内容；既要善于运用现代科技手段实现智能化，又要通过绣花般的细心、耐心、巧心提高精细化水平；使政府有形之手、市场无形之手、市民勤劳之手同向发力；真正实现城市共治共管、共建共享。这些重要论述阐明了城市治理对于城市现代化的重要意义，明确了提高科学化、智能化、精细化水平的理念和手段。

做好新时代城市工作，必须深刻理解把握习近平总书记关于城市工作重要论述的重

大意义、科学内涵和实践要求，深刻领会蕴含其中的人民至上、自信自立、守正创新、问题导向、系统观念、胸怀天下等世界观和方法论，切实用以武装头脑、指导实践、推动工作。

二、新时代我国城市发展取得历史性成就

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央先后召开中央城镇化工作会议、中央城市工作会议，明确了城市工作指导思想和基本思路，部署实施了城市领域一系列重大战略和重大工作。在习近平总书记关于城市工作重要论述的科学引领下，我国城市发展成就举世瞩目，成为党和国家事业取得历史性成就、发生历史性变革的精彩缩影。

以人为核心的新型城镇化深入推进。深入实施新型城镇化战略，着力提高城镇化发展质量。截至 2022 年底，我国常住人口城镇化率达到 65.22%，城市数量达到 691 个，城市建成区面积达到 6.4 万平方公里。农业转移人口市民化加快推进，基本公共服务均等化水平进一步提高。“两横三纵”城镇化战略格局初步形成，19 个城市群承载了全国 70%以上的人口、贡献了 80%以上的国内生产总值。

城镇居民住房条件显著改善。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，完善住房市场和住房保障体系，有效发挥住房公积金作用，推动人民群众住有所居。据第七次全国人口普查数据，城市、镇家庭户人均住房建筑面积分别达到 36.52 平方米、42.29 平方米，比第六次全国人口普查时分别增加 7.4 平方米、10.3 平方米。建成世界上最大住房保障体系，累计建设各类保障性住房和棚改安置住房 6300 多万套，1.5 亿多群众喜圆安居梦，低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保。

城市人居环境更加优美。贯彻落实习近平生态文明思想，努力把城市建设成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。累计新开工改造城镇老旧小区 21.7 万个，惠及 3700 多万户、近 1 亿居民。2022 年，全国地级及以上城市空气质量优良天数比例达到 86.5%；县级城市黑臭水体消除比例超过 40%，地级及以上城市黑臭水体治理成效持续巩固，居民小区垃圾分类平均覆盖率达到 82.5%；城市建成区绿地面积和绿地率分别超过 250 万公顷和 39%，人均公园绿地面积达到 15.29 平方米。

城市综合承载能力稳步提升。围绕提高居民生活质量和城市运行效率，大力推进城市基础设施体系化建设，持续增强供给和服务能力。截至 2022 年底，全国城市道路长度超过 55.2 万公里，城市轨道交通建成和在建总长度达到 1.44 万公里，供水普及率、燃气普及率、污水处理率分别达到 99.39%、98.05%、98.11%，全国供水和排水管道总长度达到 202 万公里，累计开工建设综合管廊 6655 公里。

城市治理体系不断完善。坚持为人民管好城市，加强城市管理和服务工作，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。深化城市管理体制改革，部、省、市、县四级城市管理组织架构基本形成，城市运行管理服务平台加快建设，互联网、大数据、云计算、人工智能等新一代信息技术手段在城市治理中的运用持续加强，城管执法规范化、法治化水平不断提升。

城市历史文化保护传承全面加强。坚持像爱惜自己的生命一样保护好城市历史文化遗产，城乡历史文化保护传承体系加快构建，一大批历史文化资源得到有效保护。目前，全国共有 142 座国家历史文化名城、312 个中国历史文化名镇、487 个中国历史文化名村，划定历史文化街区 1200 余片，确定历史建筑 6.35 万处，成为传承中华优秀传统文化最综合、最完整、最系统的载体。

三、奋力谱写城市高质量发展新篇章

新征程上，城市的战略地位和作用更加凸显。当前，我国城市发展已经进入城市更新的重要时期，由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，从“有没有”转向“好不好”，同时也面临着不少矛盾和挑战。我们要坚持人民至上，树牢系统观念，尊重科学规律，不断推动城市高质量发展取得新进展新成效。

夯实人民安居基点。安居是人民幸福的基点。做好新时代城市工作，要以努力让人民群众住上更好的房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，为人民群众创造更高品质的生活空间。深化住房供给侧结构性改革，按照“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，设计好、建造好、管理好房子，完善住房功能，提升居住品质，研究建立房屋体检、养老、保险制度，健全房屋全生命周期安全管理长效机制。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。抓好“楼道革命”、“环境革命”、“管理革命”，扎实推进老旧小区改造，切实改善居民居住条件。聚焦为民、便民、安民，以群众关切的“一老一小”设施建设为重点，推动完整社区建设，让社区成为居民最放心、最安心的幸福生活港湾。

强化城市设计引导。新形势要求城市走集约化、内涵式的高质量发展道路。在城市扩张时期形成的一些规划理念和手段，与城市更新的形势和任务已不相适应。城市设计是落实城市发展战略要求、指导建筑设计、塑造城市特色风貌的有效手段。推动城市高质量发展，必须在设计上做文章。要完善城市设计管理制度，明确对建筑、小区、社区、街区、城市不同尺度的设计要求，规范和引导城市更新项目实施。同时，在确保安全的前提下，探索优化适用于存量更新改造的建设工程审批管理程序和技术措施，建立完善建设工程设计、施工、验收、运维全生命周期管理制度。

稳步推进城市更新。城市更新是城镇化发展的必然阶段，推进城市更新的关键是找准问题和有效解决问题。要坚持城市体检先行，一方面从问题导向出发，划细城市体检单元，查找群众身边的急难愁盼问题；另一方面从目标导向出发，查找影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项。城市体检出来的问题就是城市更新的重点。要依据城市体检结果，编制城市更新专项规划和年度实施计划，坚持政府引导、市场运作、公众参与，稳步实施城市更新行动，系统推进“城市病”治理。同时，加快改革创新，完善金融、财税、土地等支持政策，建立适应高质量发展要求的城市更新体制机制。

推动绿色低碳建设。城市是建设美丽中国的重要阵地，要把绿色低碳理念贯穿城市建设各方面和全过程。着力改善蓝绿空间，持续推进城市供水安全保障、海绵城市建设、

城市内涝治理等工作，提高城市园林绿化水平，推动公园绿地开放共享，更好满足市民群众对休闲游憩、亲近自然的新需求新期待。一体推进绿色建材、绿色建造、绿色建筑，全面促进建筑领域节能降碳。加快补齐生活污水收集处理设施短板，大力整治县级城市黑臭水体。持之以恒抓好垃圾分类，强化宣传动员，引导全民参与，健全长效机制，推动垃圾分类成为低碳生活新时尚。

坚持文化科技赋能。文化和科技是城市发展的不竭动力。要持续做好历史街区和历史建筑保护和活化利用工作，变“拆改留”为“留改拆”，不随意改老地名，不破坏老城区传统格局和街巷肌理，让人们记得住历史、记得住乡愁，让历史文化和现代生活融为一体、相得益彰。把科技创新摆在城市工作更加突出的位置，持续巩固提升世界领先技术，集中攻关突破“卡脖子”技术，大力推广应用惠民实用技术，大力推进基于数字化、网络化、智能化的新型城市基础设施建设，让第五代移动通信技术（5G）、物联网等现代信息技术进家庭、进楼宇、进社区，建设数字家庭、智慧社区、智慧城市，让城市更聪明、更智慧。

筑牢质量安全底线。安全是发展的前提，发展是安全的保障。建筑质量事关人民生命财产安全，事关城市未来和传承。要从落实各方责任、推动科技进步、培育产业工人、运用市场机制、充实监管力量、依法依规处罚等方面综合施策，下大气力健全工程质量保障体系。加快推进城市生命线安全工程建设，通过数字化手段，对城市供水、排水、燃气、热力、桥梁、管廊等城市生命线进行实时监测，及早发现和管控风险隐患，提高城市安全保障能力。持续抓好建筑施工安全、既有房屋安全、燃气安全、汛期安全等工作，防范各类事故发生，为人民群众营造安全稳定的社会环境。

提高城市治理水平。城市工作做得好不好，老百姓满意不满意，生活方便不方便，城市管理和服状况是重要评判标准。要推动各地城市管理部门承担好城管委办公室职责，发挥好综合执法的统筹协调、督导服务作用，推动城市管理相关部门间信息互通、资源共享，形成工作合力。创新城市管理方式和手段，加快推进城市运管服平台建设，形成部、省、市三级互联互通、数据同步、业务协同的平台体系，推动城市运行“一网统管”，着力构建现代化城市治理新模式。持续加强城管执法队伍建设，巩固“强基础、转作风、树形象”专项行动成果，全面提升城管队伍执法服务能力和水平。

强化国际交流合作。加强和深化城市领域国际交流合作，是促进我国城市可持续发展、为全球人居事业贡献中国力量的重要举措。要全面深化与联合国人居署合作，充分发挥世界城市日的平台作用，支持开展首届全球可持续发展城市奖（上海奖）评选，推动全球城市更好落实2030年可持续发展议程和全球发展倡议。全方位拓展国际伙伴关系布局，广泛开展城市领域多边、双边合作，建立中国—东盟建设部长交流机制，稳步推进中俄建设和城市发展合作，总结推广好中新天津生态城等重点国际合作经验。进一步加强与共建“一带一路”国家的深度合作，推动建设领域企业和工程建设标准“走出去”。

（《求是》 住房和城乡建设部党组书记、部长 倪虹）

自然资源部

关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）

自然资发[2023]193号 2023年10月8日

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，上海市海洋局、福建省海洋与渔业局、山东省海洋局、广西壮族自治区海洋局、大连市海洋发展局、青岛市海洋发展局、厦门市海洋发展局：

为贯彻落实《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》《中共中央办公厅国务院办公厅关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》《全国国土空间规划纲要（2021-2035年）》，运用好“三区三线”划定成果，在国土空间开发保护利用中加强和规范城镇开发边界管理，现就有关事项通知如下：

一、坚决维护“三区三线”划定成果的严肃性和权威性。各地要切实将党中央、国务院批准的“三区三线”划定成果作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。各类城镇建设所需要的用地（包括能源化工基地等产业园区、围填海历史遗留问题区域的城镇建设或产业类项目等）均需纳入全省（区、市）规划城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数统筹核算。不得擅自突破城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数，严禁违反法律和规划开展用地用海审批。严格城镇开发边界范围内耕地和永久基本农田保护，确需对永久基本农田进行集中连片整治的，原则上仍以“开天窗”方式保留在城镇开发边界范围内，且总面积不减少；确需调出城镇开发边界范围的，应确保城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数不扩大。在规划实施期内，城镇开发边界可基于五年一次的规划实施评估，按照法定程序经原审批机关同意后进行调整。

二、推动城镇开发边界划定成果精准落地实施。各地要结合市县国土空间规划编制审批实施，进一步深化城镇开发边界内规划用地安排，细化功能分区和用地布局，统筹存量用地和增量用地、地上空间和地下空间，合理安排城镇建设用地规模、结构、布局和时序，使城镇开发边界划定成果精准落地实施。市县国土空间规划实施中，要避免“寅吃卯粮”，在城镇开发边界内的增量地使用上，为“十五五”“十六五”期间至少留下35%、25%的增量用地。在年度增量土地使用规模上，至少为每年保留五年平均规模的80%，其余可以用于年度间调剂，但不得突破分阶段总量控制，以便为未来发展预留合理空间。在严格落实耕地保护优先序，确保城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数不突破的前提下，可对以下几种情形的城镇开发边界进行局部优化。

（一）国家和省重大战略实施、重大政策调整、重大项目建设，以及行政区划调整涉及城镇布局调整的；

（二）因灾害预防、抢险避灾、灾后恢复重建等防灾减灾确需调整城镇布局的；

（三）耕地和永久基本农田核实处置过程中确需统筹优化城镇开发边界的；

(四) 已依法依规批准且完成备案的建设用地, 已办理划拨或出让手续, 已核发建设用地使用权权属证书, 确需纳入城镇开发边界的;

(五) 已批准实施全域土地综合整治确需优化调整城镇开发边界的;

(六) 规划深化实施中因用地勘界、比例尺衔接等需要局部优化城镇开发边界的。

三、统筹做好规划城镇建设用地安排。引导城镇建设用地向城镇开发边界内集中, 促进城镇集约集聚建设, 提高土地节约集约利用水平。城镇开发边界外不得进行城镇集中建设, 不得规划建设各类开发区和产业园区, 不得规划城镇居住用地。在落实最严格的耕地保护、节约用地和生态环境保护制度的前提下, 结合城乡融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设等合理需要, 在城镇开发边界外可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地, 并依据国土空间规划, 按照“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求, 纳入国土空间规划“一张图”严格实施监督。涉及的新增城镇建设用地纳入城镇开发边界扩展倍数统筹核算, 等量缩减城镇开发边界内的新增城镇建设用地, 确保城镇建设用地总规模和城镇开发边界扩展倍数不突破。

四、严格规范城镇开发边界的全生命周期管理。城镇开发边界发生变化的, 省级自然资源主管部门应及时向部汇交数据(附审查认定文件、矢量数据等), 检验合格纳入国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”实施监督信息系统并反馈省级自然资源主管部门后, 方可作为规划管理、用地用海审批的依据。

部将依托国土空间规划“一张图”实施监督信息系统, 加强对城镇开发边界实施、监督、评估、考核、执法等全生命周期管理。国家自然资源督察机构将把地方政府落实城镇开发边界管控要求情况作为督察的重要内容。

省级自然资源主管部门要严明工作要求, 根据本文件要求制定城镇开发边界管理的实施细则, 加强对本省(区、市)城镇开发边界管理工作的实施、指导和监督, 严禁弄虚作假违反规定要求。文件执行工作中遇到的问题和建议及时与部相关司局联系, 部将根据国土空间规划编制实施管理工作的进展, 修订完善城镇开发边界的管理要求。

上海市住房公积金管理委员会

关于优化本市住房公积金个人住房贷款套数 认定标准的通知

沪公积金管委会[2023]12号 2023年10月17日

上海市公积金管理中心:

为进一步发挥住房公积金制度的公平性、互助性、普惠性, 经市住房公积金管理委员会审议通

过，现就调整本市住房公积金个人贷款政策有关事项通知如下：

一、关于套数认定

1、首套住房的认定。缴存职工家庭名下在本市无住房、在全国未使用过住房公积金个人住房贷款或首次住房公积金个人住房贷款已经结清的，认定为首套住房。

2、第二套改善型住房的认定。缴存职工家庭名下在本市已有一套住房、符合改善型认定条件，在全国未使用过住房公积金个人住房贷款或首次住房公积金个人住房贷款已经结清的，认定为第二套改善型住房。

二、关于不予贷款的情形

缴存职工家庭存在下列情形之一的，不予贷款：

- 1、在全国有未结清的住房公积金个人住房贷款；
- 2、在全国有两次及以上住房公积金个人住房贷款记录。

同时，停止向购买第二套非改善型住房、第三套及以上住房的缴存职工家庭发放贷款的政策维持不变。

本通知自 2023 年 10 月 30 日起施行，2023 年 10 月 30 日前受理的公积金贷款按原政策口径执行，2023 年 10 月 30 日（含）后受理的公积金贷款按本通知执行。

杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室

关于优化调整房地产市场调控措施的通知

2023 年 10 月 16 日

各有关单位：

为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，持续加大保障性住房建设和供给力度，更好满足刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，现就有关调控措施优化调整事项通知如下：

一、加大保障性住房建设和供给

加大保障性住房建设和供给，提高保障性住房在住房总供给中的比例，加快解决工薪收入群体住房困难，推动建立房地产业转型发展新模式。

二、优化住房限购政策

本市住房限购范围调整为上城区、拱墅区、西湖区、滨江区。

本市户籍家庭在本市限购范围内限购 2 套住房；非本市户籍家庭在本市市区范围内有缴纳城镇社保或个人所得税记录的，可在本市限购范围内限购 1 套住房。

参与本市限购范围内住房司法拍卖的竞买人，取消“须符合本市住房限购政策”限制。

三、加强住房信贷支持力度

人民银行浙江省分行指导浙江省市场利率定价自律机制，研究落实杭州市差异化住房信贷政策和降低存量首套住房贷款利率政策。

对职工使用住房公积金贷款购买二手住房的，二手住房房龄与贷款期限合计年限由不超过 50 年延长至不超过 70 年。

四、优化住宅用地供应

优化住宅用地供应结构，按需做地、精准供地，加大配套齐全、交通便利的优质地块供应。根据不同区域住房市场需求特点，优化土地规划条件，引导企业开发差异化产品。

在原有以土地竞买保证金缴纳作为参加土地竞买履约保证的基础上，增加见索即付银行保函作为参加土地竞买的履约保证方式。

五、强化预售资金监管

加强预售资金监管力度，确保监管额度内资金专款用于工程建设。根据房地产开发企业信用、经营状况等，对预售资金实行差异化监管，提高房地产开发企业诚信经营意识，构建诚实守信的市场环境。

六、规范房地产市场秩序

进一步规范房地产市场各方主体行为，加强对房地产项目销售现场公示、登记摇号、广告宣传、施工质量、公建配套等行为的监督检查，依法严处违法违规行为。

新建商品住房公证摇号公开销售过程中购房家庭中选后放弃选房、购房的，不再限制购房意向登记。根据限购政策调整，相应优化无房家庭认定条件。

本通知自发布之日起施行。原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。

2023 年 1-9 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

1-9 月份，全国房地产开发投资 87269 亿元，同比下降 9.1%（按可比口径计算，详

见附注 6)；其中，住宅投资 66279 亿元，下降 8.4%。

1-9 月份，房地产开发企业房屋施工面积 815688 万平方米，同比下降 7.1%。其中，住宅施工面积 574250 万平方米，下降 7.4%。房屋新开工面积 72123 万平方米，下降 23.4%。其中，住宅新开工面积 52512 万平方米，下降 23.9%。房屋竣工面积 48705 万平方米，增长 19.8%。其中，住宅竣工面积 35319 万平方米，增长 20.1%。

二、商品房销售和待售情况

1-9 月份，商品房销售面积 84806 万平方米，同比下降 7.5%，其中住宅销售面积下降 6.3%。商品房销售额 89070 亿元，下降 4.6%，其中住宅销售额下降 3.2%。

9 月末，商品房待售面积 64537 万平方米，同比增长 18.3%。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

1-9 月份，房地产开发企业到位资金 98067 亿元，同比下降 13.5%。其中，国内贷款 12100 亿元，下降 11.1%；利用外资 36 亿元，下降 40.0%；自筹资金 31252 亿元，下降 21.8%；定金及预收款 33631 亿元，下降 9.6%；个人按揭贷款 17028 亿元，下降 6.9%。

四、房地产开发景气指数

9 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 93.44。

（国家统计局）

9 月份一线城市商品住宅销售价格环比稳中微涨

2023 年 9 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比持平、同比涨幅扩大，二手住宅环比转涨、同比降幅收窄；二三线城市商品住宅销售价格环比下降、同比有涨有降。

一、一线城市新建商品住宅销售价格环比持平、同比涨幅扩大，二手住宅环比转涨、同比降幅收窄

从环比看，9 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降 0.2% 转为持平，其中北京和上海环比分别上涨 0.4% 和 0.5%，广州和深圳环比分别下降 0.6% 和 0.5%。一线城市二手住宅销售价格环比连续 4 个月下降后首次转涨，涨幅为 0.2%，其中北京和上海环比分别上涨 0.7% 和 0.6%，广州环比下降 0.7%，深圳环比持平。

从同比看，9 月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨 0.7%，涨幅比上月扩大 0.1 个百分点，其中北京和上海同比分别上涨 2.9% 和 4.4%，广州和深圳同比分别下降 1.7% 和 3.0%。一线城市二手住宅销售价格同比下降 1.4%，降幅比上月收窄 0.2 个百

分点，其中北京同比上涨 1.1%，上海、广州和深圳同比分别下降 1.9%、3.8%和 1.0%。

二、二三线城市商品住宅销售价格环比下降、同比有涨有降

从环比看，9 月份，二线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅比上月扩大 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销售价格环比下降 0.3%，降幅比上月收窄 0.1 个百分点；二手住宅环比下降 0.5%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。

从同比看，9 月份，二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨 0.2%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点；二手住宅同比下降 3.2%，降幅比上月扩大 0.2 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 1.4%和 3.5%，降幅均与上月相同。

9 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 45 个，比上月增加 1 个，较年内高点减少 10 个；二手住宅销售价格同比下降城市有 67 个，比上月增加 1 个。

（国家统计局）

四季度房地产市场走势如何

近期，随着多地出台“认房不认贷”、统一最低首付比例、调整房贷利率下限、降低存量房贷利率等房地产利好政策，南京、济南、福州、郑州等多个二线城市取消限购，广州调整限购实施区域范围，上海降低临港新片区人才购房门槛等，房地产调控政策松绑进入更为全面的阶段。

从多个机构反馈情况看，政策落地后，消费者置业意愿、购房信心提升，卖一买一置换需求带动挂牌量增加，二手房价格保持平稳，在房企去化压力下，新房涨价预期不明显。

一线城市购房热度提升

8 月底，多部委联合发文，明确了“认房不认贷”的认定标准，同时将全国首套、二套房商贷首付比例下限降至 20%、30%。8 月 30 日，广州、深圳率先落地执行首套房“认房不认贷”政策。9 月 1 日，上海、北京全面跟进执行，力度超预期。

“落实‘认房不认贷’后，房地产市场成交明显快速上扬又逐步回落。从线上数据看，一线城市二手房热度上涨幅度在 9 月 2 日达到峰值，后续逐步回落，至 9 月 10 日又有所反弹，并稳定在高于 8 月均值水平之上。” 58 安居客研究院院长张波表示，一线城市成交反弹，是由于前期累积需求释放，潜在购房人群心理状态偏犹豫，随着具体政策落地，需求将快速释放。

“北京、上海在9月第一个周末成交量爆发后，第二个周末成交量降低超50%。”中原地产首席分析师张大伟认为，新政发布后的一周时间里，北京二手房成交5000套左右，新建住宅累计成交3500套左右。

随着需求释放动能减弱，9月后两周成交量明显下降。北京市住建委数据显示，9月份，北京新建商品住宅签约5891套，成交面积67.96万平方米，环比分别增长42.9%和41.1%；二手商品住宅成交14262套，环比增长30.1%。

“上海新房交易市场处于活跃和复苏态势，部分数据好于预期。”易居研究院研究总监严跃进表示，目前，成交量明显增加，买房群体主要是一些刚需购买者。

中秋国庆长假期间，广州推盘个数达20个，总推货量较去年同期增加42%。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，总体来看，政策对广州、深圳等地的影响没有北京、上海大，但广深地区新房楼盘的访客和二手房带看量有明显增加。“除了常规促销外，开发商推出了‘一口价’房源，以此带动买房人气。”李宇嘉说。

市场价格保持基本平稳

新政落地后，二手房挂牌量上涨，一些新楼盘取消优惠政策，许多购房者担忧是否会导致新一轮房价上涨？

“市场价格基本平稳，二手房、新房都没有出现明显涨价现象。”张大伟表示，二手房房源挂牌量明显增加，一部分是为了卖一买一享受较低首付，另一部分是期望价格上涨变现，但目前成交量基本平稳。

严跃进认为，一些房企收回优惠折扣看似是在涨价，其实是吸引购房者入市的一种营销手段，从供求关系看，房价上涨没有必要也没有市场基础。特别是二手房挂牌量增加，有助于减少二手房价格炒作现象。“房企要珍惜当前的政策，主动在市场秩序稳定方面做好相关工作，确保房价稳定和预期稳定。”严跃进提醒。

“尽管政策全面回归常态，但并不会带来新一轮楼市反弹，主要因为房地产市场基本面已今非昔比。”李宇嘉表示，现在，不管是房价、居民杠杆率还是住房需求空间，都发生了改变。这次房地产政策调整目的就是防风险、保稳定。

诸葛数据研究中心监测数据显示，今年中秋国庆假期（9月29日至10月6日），重点10城新建商品住宅日均成交612套，较去年国庆假期日均成交量上涨43.8%。但比往年同期的成交数据，今年日均成交量处于近7年的次低位水平，较2021年及以前的日均成交水平下降幅度超30%。

“‘双节’期间一些城市楼市成交量回升，但成交端仍具备较大上升空间，后续仍然需要利好政策持续加持。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪说，成交量回升有望带动市场信心提振，叠加政策端宽松态势延续，后续楼市复苏值得期待。

用好政策工具和窗口期

据中原地产统计，7月24日至8月底，全国房地产政策进入密集发布期，累计调控超过200次。9月，各地累计发布房地产调控政策高达175次。9月至10月是房屋交易较为活跃时期，俗称“金九银十”，11月至12月是房地产开发商冲业绩的关键期，后续几个月楼市的表现至关重要。

“去年，由于疫情影响导致基数较低，随着各地因城施策，如果用好政策工具、把握好窗口期，有望实现全年楼市‘U形’走势。”李宇嘉表示，量的稳定是防风险的前提，也是质提升的基础，预计将有更多城市出台各类调控政策，不断促进房地产市场平稳健康发展。

张大伟表示，对于北京等一线城市来说，“认房不认贷”主要影响的是改善性住房需求，这部分需求经短期消化后，后续如果没有其他政策利好，市场可能在10月后继续调整。

中指研究院数据显示，今年中秋国庆假期，35个代表城市日均成交面积较去年同期及2019年同期下降两成左右。整体来看，国庆期间各地楼市表现不一，上海、广州在楼盘供应端带动下情绪回升，北京、深圳、成都、杭州楼市表现相对平稳，武汉、苏州、天津等地在房交会、新政显效下，市场活跃度得到提升，但市场持续性仍需观察，短期市场依然有压力。

后续政策还有哪些优化空间？张波建议，可以进行“打补丁”式优化，例如调整普通住宅认定标准；降低房贷利率，尤其是降低首套房贷利率，减轻购房者月供压力。

中指研究院市场研究总监陈文静建议，一线城市库存压力大的区域可以按照因区施策、一区一策原则，与人口、人才等政策结合进行政策优化。“随着政策进一步落实，核心城市房地产市场有望逐渐企稳恢复，三四线城市房地产市场预期渐稳，以价换量或带动需求释放，全国房地产市场也有望逐渐筑底企稳，价格整体稳定，其中三四线城市短期内价格或延续下跌态势。”陈文静说。

“由于‘金九’市场表现总体不如预期，开发商紧抓‘黄金周’冲刺四季度业绩，不少新盘上市、老盘加推吸引人气，特价房、折扣营销等各类促销策略也带动人气回升。预计10月总体成交量比9月将有所提升。”张波说。

（中国经济网）

探访北京新房市场：项目冷热不均 房企忙推盘

“金九银十”传统旺季叠加“认房不用认贷”政策支持，近期，北京新房市场出现些许暖意。

10月12日，记者一走进北京市丰台科技园附近的招商臻园营销中心大厅，便看到

不少意向购房者正在跟置业顾问洽谈买房细节。据现场销售人员介绍，该楼盘定于 10 月 15 日开盘，9 月初售楼处开始营业至今，已经收到近 200 组购房意向金。

事实上，除招商臻园外，北京多个新楼盘都取得了不俗成绩。有销售人士向记者表示，随着“认房不用认贷”政策出台，部分楼盘在一两个月内实现清盘。不过也有业内人士表示，整体来看市场冷热不均。

新房市场信心提振

“9 月份，西红门的橡树湾项目卖得最好，开盘两个月左右就已基本清盘；10 月份，朝阳区的保利天汇项目于 12 日晚开盘，600 多套房子一夜之间就卖掉 500 套，成交额达 45 亿元。”走访过程中，有房产中介人士向记者透露。

丰台区某楼盘的置业顾问也表达了类似观点，“本楼盘南区有 300 多套住宅可售，仅 9 月份就卖出了 90 多套。”

“金九银十”叠加政策支持，近期，北京新房市场信心得到提振。

中指研究院数据显示，9 月份，北京新建商品住宅签约 5891 套，环比增长 42.9%。10 月份以来截至 10 月 12 日，虽然受国庆假期影响，北京新建住宅成交 1468 套，日均销售套数较 9 月份下降 37.7%，但仍较去年同期增长 15.5%。

在同策研究院研究总监宋红卫看来，“考虑到已售未备案的情况，以及 10 月份入市项目增加，‘银十’成色可期。”

不过，也有另一种现象值得关注，部分远郊楼盘即便是现房销售，也仍较为冷清。近日，记者来到北京房山区某项目处，尽管该楼盘开盘已近 3 年，但从现场情况来看，仍有多栋房屋在“加推”当中。

据中指研究院监测数据，截至 2023 年 9 月份，北京房山区商品住宅可售面积为 82 万平方米，接近 6 个月月均销售面积计算，短期库存出清周期为 16.3 个月，较上月延长 0.8 个月。

“受库存结构影响，郊区市场库存压力更大，购房者对这类区域偏谨慎，而部分核心区库存相对不足，这也导致市场整体呈现冷热不均的情况。”中指研究院分析师孟新增向记者表示，房山区新房市场去化相对较慢，可售面积出清周期相对较长。此外，部分板块新房项目同质化严重、竞品较多，也是导致项目去化不理想的原因。

记者在走访远郊地区部分楼盘时发现，其面临的竞争压力不小，销售并不理想。此外，房企在得房率、赠送面积以及装修交付标准上也展开竞争。

改善需求大量释放

记者在走访中发现，众多房企的产品策略调整为以改善型户型为主。以招商臻园为例，该项目规划建设 92% 以上户型为 4 居大户型。北京城建·龙樾天元等楼盘销售人员也告诉记者，只有顶楼以及部分楼栋存在少量二居三居，其余均为大户型房源。

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄向记者表示，在“认房不用认贷”政策落地后，改善需求大量释放，大量改善客群入市，很多房企抓住政策窗口期适时推盘。

“新政实施后，北京楼市分化明显，首先是刚需和改善型需求释放分化，新政对于改善型需求影响较大，对应的中高端改善盘项目去化良好，从购房者来看，超过四成是卖旧再置业的改善需求。”宋红卫表示，区域分化方面，北京四环内项目去化加速，出现了热销盘，五环外项目去化压力仍然较大。

“‘认房不用认贷’政策实施后，一部分购房需求在短期内集中释放，短期推高北京新房的成交量。国庆假期，新房售楼处带看量有所增加，但购房情绪较政策出台前期有所回落，市场表现整体较稳定。”孟新增说。

事实上，今年上半年，随着房地产行业深度调整，北京土拍供应规模大幅下降，相应的供地周期也有所拉长，不过每个批次里均有优质地块。

据了解，上述提及的橡树湾项目为今年5月初土拍的热门地块——西红门镇6005地块，彼时华润置地和中铁置业以37.26亿元+1.8万平方米现房销售面积竞得该宗地块，溢价率15%，此前该板块周边已3年未有新房入市。而朝阳区保利天汇所在的东坝地块，亦为今年6月份第三场土拍最热门地块。

从拿地到开盘花费4个月左右时间来看，也足见众多房企为赶上“金九银十”销售旺季的工作效率。

展望四季度，多位分析人士认为，作为房企冲刺业绩的重要节点，其不仅会增加优质项目供应，同时部分项目还会有一定的优惠，这会加速北京的改善群体入市。因此，四季度北京楼市会保持一定的热度，尤其是10月份和11月份成交有望翘尾收官。

（证券日报 谢岚 陈潇）

“认房不认贷”新政加码，上海楼市怎样了

10月17日，上海优化住房公积金贷款套数认定标准，成为全国首个实行公积金“认房不认贷”的一线城市。新标准规定，无房、在全国无公积金贷款或首次公积金贷款已结清的，可以认定为首套住房；在上海已有一套房、符合改善型认定条件，在全国无公积金贷款或首次公积金贷款已结清的，认定为第二套改善型住房。

新政一出，此前略显低迷的楼市又有了重振雄风的意味。10月19日晚间，记者在位于上海市浦东新区世纪公园板块的散步道、跑步道、社区邻里中心等地看到，房地产中介们把一块块房屋展示板重新摆放了出来。

这样的景象，似曾相识。9月1日，上海推出商业贷款“认房不认贷”新政时，房地产中介们也在夜间市民散步的步道周围支起过小板板。

来自中国指数研究院的数据显示，9月上海二手房市场热度有所回暖，二手住宅价格环比下跌0.08%，跌幅较前一个月收窄0.08个百分点。上海房地产交易中心数据显示，9月上海二手房成交17503套，相比8月上升了13%。在10月的前12天，上海有约4000套二手房成交。

“认房不认贷”新政加码后，上海楼市会出现哪些变化？改善型刚需可以入场了吗？

“金九银十”楼市能否跑出量

10月18日，上海公积金“认房不认贷”新政宣布后的第二天，上海二手房成交量当天就实现了543套、3.81万平方米的回升。而10月1日至6日，受“十一”长假影响，上海二手房每天的成交量均在100套以下。10月7日开始回暖，二手房日成交量一度接近700套，此后回稳在500套左右。

在上海的二手房交易圈内，有一个月成交量“荣枯线”，业内人士把这条线定位在月成交1.5万套上下。按照10月目前的二手房成交情况，如果要想达到9月1.75万套的成交量，此后的日成交量须在700套左右，如果要守住1.5万套的“荣枯线”底线，那么日成交量须维持在580套左右。

10月19日晚间，浦东世纪公园附近，至少有5家不同品牌的房产中介出来摆摊，不时有市民围着中介讨论新政。“我现在住的房子有房贷，如果我现在还清房贷，再置换一套房子，还算首套吗？”这是中介小方被问得最多的一类问题。

小方告诉记者，10月18日全天，中介公司都在组织员工进行新政培训，“9月商贷认房不认贷后，我们的交易量确实有所回升。希望10月新政加码后，有更多的成交”。

记者以贷款100万元30年等额本息为例算了一笔账。新政前，一名消费者如果购买二套房，他的贷款利率为3.575%，每月月供约为4532元；新政后，如果这名消费者的置换房产被认定为首套房，他就能享受3.1%的贷款利率，每月月供为4270元。也就是说，每100万元贷款，消费者每月可以省下262元月供。

来自上海链家的数据显示，10月，上海的买方市场已经“淡定了”，但卖方这头的挂牌量仍然在上升。截至9月底，上海链家二手房挂牌量约8.91万套，相较于8月底上升约16.94%。

刚需置换要有前提

全职妈妈小雷从去年开始就在关注上海的二手房和一手新房市场，因为生了二胎，她想把原本160多平方米的房子置换成200平方米左右。手握800万元现金，她却迟迟没能下手。

“按照新政，我可以把手头的公积金贷款结清，这样我确实算是首套。贷款利率是下来一些了，但又不是不用还钱。”小雷告诉记者，自己置换最大的顾虑是“现在手上这套房子能不能卖掉”。

小雷观望了一年多，与她同小区同户型的一套住宅，从去年年初挂牌 2200 万元到今年 9 月主动降价到 2000 万元，至今没有售出的迹象。而她的一个朋友，在上海徐家汇核心地段的一套 145 平方米的三居室，挂牌 2100 万元，也没有动静。

来自贝壳网的数据显示，上海 2021 年月平均二手房成交量约为 2.32 万套，2022 年约为 1.59 万套。到了 2023 年，二手房月成交量大多徘徊在 1.4 万套左右，但 9 月受新政影响，二手房月成交量突破 1.7 万套。

还有不少人产生了“卖掉一套贷款房，买进一套全款房，不再还贷”的想法。多多(化名)是一名在沪工作的 IT 行业从业者，每月税前收入超过 3 万元，新政出台后，他考虑降价 10 万元到 20 万元卖掉手上贷款购买的市中心老破小学区房，置换一套稍偏远一些的大户型。

专家：刚需置换应抓住窗口期

有的人犹豫不决，有的人则已经“踩准节点、精准上车”了。

圆圆(化名)自称是 9 月 1 日和 10 月 17 日两次“认房不认贷”新政的受益者，“完美踩准政策节点，赢麻了”。

圆圆在 2022 年 11 月 30 日以 2000 余万元的价格售出了现有住宅一套，又在 2023 年 8 月底认筹新房，购买了一处位于郊区的大房子，价格不到 1500 万元。9 月 1 日，上海商贷“认房不认贷”新政出台后，她正好能用首套房资格享受优惠商贷。但在贷款办理过程中，因开发商部分项目抵押手续尚未办齐，影响了贷款的申请。10 月 17 日，她竟然等来了公积金贷款“认房不认贷”的新政。

她告诉记者，自己和丈夫两人每人都可以用公积金首套房贷款 60 万元，共计可以贷款 120 万元。相比此前选择的纯商贷 4.55% 的利息，能省下 1.45% 的利息。

房产自媒体博主 Bony 曾是一家上市房企上海公司市场部的负责人，近年来他深耕二手房交易领域。他告诉记者，现在实际上是置换刚需“上车”的好时机。

“一方面二手房交易利好政策不断出台，另一方面现在一手新房不像过去动不动就触发积分制(上海在新房认筹比超过 1:1.3 的情况下，开启积分入围制度)，可选择余地很大了。”Bony 说，针对置换刚需担心手上房产卖不掉的情况，房东可以采取主动略微降价的办法，“一些品质较好的次新房，原来可能不同楼层、不同户型、不同楼栋价格都不一样，大家都能卖掉，总有喜欢你这套房子、愿意埋单的客户。最近几个月形势不同了，每个小区最终能成交的，一定是最便宜的那套，买房人主要看价格。”

上海财经大学高等研究院助理教授张同斌长期研究全国房地产市场，他建议，结合债务、财政和人口等多方面因素，一方面，边际放松房地产市场政策，稳定市场预期，避免房地产市场风险的爆发及扩散；另一方面，我国房地产市场亟须走出以往依赖城镇化和金融化的发展模式，探索出新的发展路径。

张同斌说，目前一线城市“带头放开政策”是一个积极信号。除房地产相关的直接

政策外，还应再寻求一些新的思路。比如，出生人口下降是影响城市房地产市场的核心基本面因素，也是消费者信心不足的一个原因，“房地产市场发展在顶层设计上可能需要寻求新的发展思路。”

（中国青年报 王烨捷）

楼市高质量发展仍有坚实支撑

10月18日，国家统计局公布了今年1-9月份全国房地产市场基本情况。值得注意的是，无论是销售面积还是金额，累计增速下降的速率都在放缓。那么，如何看待近期的行业数据？在楼市优化政策持续发酵之下，今年最后一个季度房地产行业能否筑底回稳？记者就此进行了采访。

9月销售数据回暖

国家统计局数据显示，今年1-9月份，商品房销售面积84806万平方米，同比下降7.5%，其中住宅销售面积下降6.3%。商品房销售额89070亿元，同比下降4.6%，其中住宅销售额下降3.2%。

9月，商品房销售面积为10857万平方米，环比上升46.99%。商品房销售额10912亿元，环比上升41.57%。

同比来看，市场底部企稳、修复信号明显。9月商品房销售面积、金额同比分别下降10.1%和12.9%，分别较上月收窄2个百分点和3.4个百分点，同比双双连续4个月收窄。

克而瑞研究中心副总经理杨科伟对记者表示，尽管商品房销售累计数据同比降幅继续扩大，但9月单月销售情况有所回暖，环比出现增长，回暖态势积极。无论是销售面积还是金额，累计增速下降的速率正在放缓，一定程度体现了市场预期和情绪的修复，短期来看，行业处在筑底企稳阶段。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪对记者表示，从9月销售情况来看，随着“认房不认贷”叠加重点二线城市限购松绑等政策的持续发酵，购房需求释放增多，同时在房企推盘力度加大下，9月销售数据加速改善。

竣工面积持续高增长

国家统计局数据显示，1-9月份，全国房地产开发投资87269亿元，同比下降9.1%；其中，住宅投资66279亿元，下降8.4%。

对此，易居研究院研究总监严跃进对记者表示，开发投资指标代表了房企供给端扩

张的情况，当前此类指标略受约束，说明存在一定压力。近期各地激活供给端的操作释放出重要信号，比如购地方面的限价政策取消、土地开发容积率约束减少、开发商拿地的主动性增强、施工环节采取了诸多友好措施，这些都有助于促进开发投资指标企稳。

值得关注的是，随着“保交付”工作的持续推进，房屋竣工面积持续高增长。1-9月份，房地产开发企业房屋施工面积 815688 万平方米，同比下降 7.1%，其中，住宅施工面积 574250 万平方米，同比下降 7.4%。房屋新开工面积 72123 万平方米，同比下降 23.4%，其中，住宅新开工面积 52512 万平方米，同比下降 23.9%。房屋竣工面积 48705 万平方米，同比增长 19.8%，其中，住宅竣工面积 35319 万平方米，同比增长 20.1%。

杨科伟对记者表示，随着各部门、各地楼市政策的落实，信贷资金对在在建项目建设竣工和住宅销售的支持力度持续增强，带动竣工面积持续高增长。9月房屋竣工面积同比增长 25.4%，较 8 月增加 15 个百分点，增幅维持在相对高位。另外，今年以来始终保持低位的新开工增速也开始出现边际好转的信号。

严跃进认为，短期内新开工不足与购房销售数据相对处于低位有关。从房地产良性循环的角度看，新开工数据还需提振，建议各地在预售制度方面要采取更灵活的措施，特别是对于一些销售情况不错的项目，更需要督促加快建设和交付。另外，“保交付”工作还需要继续。一些房企在销售和资金等方面出现问题，使得“保交付”工作遇到一些新情况。尤其是在部分房企债务问题较大的情况下，如何确保“保交付”工作更上一层楼非常关键。

调控政策继续发力

据中房研协测评研究中心监测统计，9月各地出台房地产调控政策 133 条，较上月增长 87%，再创年内新高。

各地楼市调控持续发力，稳楼市政策不仅在“量”上有大幅增长，在“质”上也有明显提升，多个重点城市掀起取消限购限售浪潮，“认房不认贷”、降首付比例、降房贷利率等重要举措在各地加快落实。

如何判断未来一段时期房地产行业的走势？今年最后一个季度房地产行业能否筑底回稳？国家统计局副局长盛来运在今年前三季度国民经济运行情况答记者问时表示：“房地产的调整有利于行业向高质量发展方向转型。我们现在处在经济转型升级和高质量发展的阶段，人均 GDP 刚刚超过 1.2 万美元，城镇化率无论从数量还是从质量来看，都有较大的提升空间，这就意味着刚性需求和改善性需求还是较大的。从这些基本面情况来看，中国的房地产行业实现高质量、可持续发展，仍然有坚实的支撑。”

针对一系列稳定房地产的优化政策，盛来运表示：“从现在实施的初步情况来看，政策作用是在持续释放，有积极的效应。当然，政策的发挥还要有个过程，因为毕竟房地产总体上处在一个调整阶段，所以后期还要抓好政策的落实。”

虽然“金九”商品房销售指标环比持续向好，但销售规模仍低于以往同期，具备一

定的上升空间。关荣雪预计随着利好政策的持续加持，以及在房企持续推新的助力下，10月商品房销售有望延续复苏态势。

中指研究院市场研究总监陈文静认为，短期来看，预计核心一二线城市供求两端政策将继续优化调整，核心城市市场有望保持一定活跃度，市场表现或将好于普通二线及三四线城市，叠加低基数效应，预计四季度全国商品房销售面积同比降幅将有所收窄。另外，在核心城市销售市场保持一定活跃度的情况下，核心城市的房地产开发投资有望逐渐好转，进而对四季度全国房地产开发投资额形成一定的支撑。

（中国消费者报 孙蔚）

多地土拍恢复“价高者得”，什么信号？

近期，济南、合肥、成都等多地土拍取消地价上限限制，恢复“价高者得”竞价方式。

业内人士认为，在房地产供求关系发生重大变化的情况下，让地价回归市场，一定程度上有利于提振土地市场情绪，尤其是热点城市及核心片区，后续或有更多城市跟进。地价限制取消也有助于房价限价的减少，对于房企拿地积极性增加、拿地盈利空间增大等都有积极的作用。

多地取消地价上限限制

近期，济南、合肥、成都等多地取消地价上限限制，恢复“价高者得”竞价方式。

记者了解到，10月9日，济南市自然资源和规划局对即将竞拍的济自然规划告字（2023）9-1号、济自然规划告字（2023）10-1号两批土地的竞买规则做出调整，新公布的挂牌文件显示，土地最高限价取消，出让方式从原来的“限地价、竞建筑品质、现场摇号”调整为“按照价高者得原则确定竞得人”。

另外，记者从合肥土地市场网了解到，最新一期土地出让公告中，本次公告地块采取拍卖方式，即：竞买人以举牌方式应价，报价最高者且高于保留底价的，为竞得人。

9月26日，成都发布《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》，其中提出，优化土地供应方式，中心城区商品住宅用地实施“竞地价”拍卖，新出让土地所建商品住房由企业根据市场情况自主定价。

镜鉴咨询创始人张宏伟指出，此前合肥土地市场一些优质地块的出让规则是达到地价上限后竞品质后再摇号，摇号的结果是大部分地块被合肥本土企业拿走。现在合肥土拍规则调整，取消地价限制和摇号政策，恢复开发商举牌，价高者得，合肥土地市场恢复市场化了，国央企和头部民营房企又可以在合肥土地市场起到主导作用了。而成都放开限购后，和合肥一样同步土拍“价高者得”，同时取消配建和自持等条件后，预计更

多市场化的房企会积极布局成都土地市场，土地市场热度很快会回暖。

地价回归市场有助信心恢复

中指研究院市场研究总监陈文静表示，8月底以来，中央及各地一系列政策密集出台，对房地产市场情绪产生积极带动，北京、上海、广州等核心城市新房销售数据在9月中下旬出现上升，政策效果有所显现，但多数城市市场热度持续性显不足，全国房地产市场销售规模整体仍处低位，土地市场低迷态势未改，仅优质地块保持一定热度。

根据中指研究院数据显示，2023年1-9月，全国300城住宅用地成交22391万平方米，同比下降33.4%。9月，300城住宅用地成交2693万平方米，同比下降49.7%；成交楼面均价7673元/平方米，同比下跌2.1%。济南、成都住宅用地成交面积同比均下降，降幅分别为19.9%、12.7%。

陈文静指出，土拍热度方面，近期优质地块尚能维持一定热度，如上海、广州均有部分地块触顶摇号，但大多数城市地块普遍底价成交，部分地块甚至流拍。短期来看，取消土地最高价限制对土地市场情绪和房地产市场均将产生一定积极影响。

陈文静认为，让地价回归市场，一定程度上有利于提振土地市场情绪，尤其是热点城市及核心片区，后续或有更多城市跟进，但当前土拍情绪扭转仍依赖销售端恢复程度，在销售尚未出现持续性、实质性转暖下，对于大多数城市而言，土拍规则调整带动市场效果或有限。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。

易居研究院研究总监严跃进也认为，房地产供求关系发生重大变化的情况下，供地政策不断宽松，有助于土地市场更加灵活，客观上地价限制取消也有助于房价限价的减少，对于房企拿地积极性增加、拿地盈利空间增大等都有积极的作用。

（证券时报）

现房销售或将“跨”出一大步

今年1月，全国住房和城乡建设工作会议提出“有条件的可以进行现房销售”。今年2月，河南省提出，以郑州、开封为试点，积极探索预售制度改革和现房销售。此后，湖南省、山西省也开始探索现房销售试点。9月，雄安新区宣布取消商品住房预售，实行现房销售，实现“所见即所得、交房即交证”。

购房者还没收到房，其购买的期房就降价近一半，这是近期发生在广东惠州的事，开发商通过返首付的方式大幅度降价，引起了不少该楼盘早期购房者的不满。目前这一行为已被当地住建局叫停。不久前，武汉也出现了类似的情况。

房地产市场进入调整期后，老百姓购买期房的风险问题越来越突出，一些购房者甚

至觉得买期房一“坑”接一“坑”。由此，取消商品房预售制度，实行现房现售的呼声也越来越高。而9月，雄安新区宣布取消商品住房预售，实行现房销售，实现“所见即所得、交房即交证”，也让购房者看到了现房现售的曙光。

一手交钱一手交房

当下，不少购买期房的业主都有些“焦虑”，他们最关心的还是其购买的楼盘能否如期保质收房、拿证。这其中管住钱——预售资金，非常关键。

近期，一些人在网上留言询问其购买的商品房预售资金是否进了监管账户，资金使用是否有异常，资金余额能否支撑到房屋完工？

对此，首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池认为，房屋预售资金监管增加了企业融资成本，因此个别企业便想办法逃避监管。未来，还应该更多采用市场管理手段监管商品房预售资金。另外，期房出现的问题应该从信用体系、住房质量法规体系建设等方面来解决。

商品房预售源起于香港，20世纪90年代，内地住房制度改革初期，引入了商品房预售制度，为房企融资提供了支持，提升了资金使用效率，也进一步促进了商品房市场发展。购房者也可以更低的价格购房。但与此同时，购房者也面临更多风险。

一段时期内，房企快速扩张，高杠杆、高周转、高负债的“三高”模式成为一些房地产企业发展的典型模式。持续通过高周转追求市场规模，也导致部分房企债务规模过大，隐藏着资金链断裂风险。房企不能准时交房、交的房不对板、烂尾楼等情况时有发生，明显影响购房者的信心和预期。

近年来，实行商品房现售制的呼声越来越高。中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华表示，随着房地产行业迈入新发展阶段，行业亟须新发展模式，尤其是进入存量时代以后，房产市场进入了“买方市场”，购房者拥有更多话语权，推动着市场主动选择现房销售，推进现房销售是民心所向。

“相比于预售制，现房销售更符合大众对商品房销售的期望，‘所见即所得’更符合购房者的置业意愿。”中指研究院市场研究总监陈文静表示，现房销售也利于保障楼盘项目品质，对项目工程质量提出了更高要求，有效避免虚假宣传、质量瑕疵、延期交付、烂尾等风险。这也更考验企业的产品力，高产品力、强品牌力的企业未来发展机遇更大。

陈文静表示，从市场来看，现房项目整体占用企业自有资金时间拉长，成本增加，可能使现房项目的价格高于同类型期房项目。她也谈到，对于房企而言，现房销售模式下，若项目建成后销售不及预期，前期投入资金的回收及偿还贷款将面临巨大压力，这也将倒逼企业更加尊重市场供求规律，审慎拿地，科学决策。

从房地产行业来看，现房销售模式下，房地产开发企业的高周转模式难以为继，现房销售有助于降低开发企业的资金杠杆。

易居研究院总监严跃进认为，雄安新区正在探索“新型住房制度”，推进“现房销售+精装交付+交房即交证”模式是其中一个重要内容。这种模式对于购房者有积极作用，其购房的便捷性明显增加，购房款支付后，就可以直接入住，且有不动产权证，这样就使得购房的权益得到极大的保障。在他看来，这一模式不仅适用于雄安，也适用于全国其他城市。相较于其他区域，雄安新区作为国家级新区，且为从“零”开始的全新建设区，由于一系列政策加持，推动现房销售的政策可以实施得更加彻底，这也将为其他城市提供经验借鉴。

赵秀池认为，雄安新区现房销售对其他地区有一定借鉴意义，但能否实现，能否推广，还有待市场检验。

现房销售试点的“朋友圈”逐渐扩大

随着雄安新区提出取消商品房预售，更多地区也在期待商品房现售可以更广泛地推广。

但业内人士认为，当下，商品房预售仍是我国商品房销售的主流模式。不少房企的资金链都较为紧张，多家房企的债务虽然展期，但资金压力仍然较大，实行现房销售的难度较大。

但一个可喜的变化是，现房销售试点的“朋友圈”正在逐渐扩大。今年1月，全国住房和城乡建设工作会议提出“有条件的可以进行现房销售”。今年2月，河南省提出，以郑州、开封为试点，积极探索预售制度改革和现房销售。不久前，湖南省、山西省也开始探索现房销售试点。

“未来现房销售或是探索行业新发展模式的重要方向。”陈文静表示，整体来看，未来商品房预售制度改革或将成为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城市可能出现的供给断档问题之前，全面推行现房销售的可能性较小，预计短期仍将通过在核心城市的部分项目进行试点或者在部分地区小范围落地执行的方式推进。“不能把期房销售一棍子打死。”赵秀池认为，商品房预售与现售是两种销售方式，也有相关法律保驾护航，应由市场自发选择。期房销售的优势在于，期房预售资金是房企低成本的融资渠道，对购房人而言，通过购买期房可以锁定较低的房价。在当前楼市状况下，“一刀切”地实现现房销售，恐怕会使房地产行业雪上加霜。

买房对于每个家庭来说都是大事，如何规避风险保障权益？有购房者建议，在购房协议期内设冷静期。还有人建议，严格规范达成退房协议后的退款周期，杜绝开发企业故意长期占用首付款的行为。

贝壳研究院首席分析师许小乐也谈到，商品房预售制度本身不必然导致问题，关键是要做好预售资金监管，严格按照节点发放资金，防止资金被挪用。

（中国青年报 赵丽梅 张均斌）

三季度金融支持稳固有力 政策“组合拳”持续显效

中国人民银行 13 日发布的金融统计数据显示,9 月新增贷款较前两个月增长势头明显回升,前三季度人民币贷款增加 19.75 万亿元,同比多增 1.58 万亿元。中国人民银行表示,三季度金融支持稳固有力,政策“组合拳”效果持续显现,经济金融循环不断畅通。

数据显示,9 月,我国人民币贷款增加 2.31 万亿元,环比多增明显;9 月末,广义货币供应量(M2)、社会融资规模存量、人民币各项贷款分别同比增长 10.3%、9%和 10.9%。前三季度,社会融资规模增量为 29.33 万亿元,同比多 1.41 万亿元。

“前三季度金融数据显示,流动性合理充裕,信贷结构持续优化,实体经济融资成本下降,为经济回升提供了适宜的货币金融环境。”中国人民银行调查统计司司长阮健弘在当日举行的新闻发布会上表示,今年以来,信贷结构持续优化,金融支持更加精准有力,持续加大对制造业、普惠金融、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。

记者从中国人民银行了解到,9 月末,制造业中长期贷款余额同比增长 38.2%,基础设施业中长期贷款余额同比增长 15.1%，“专精特新”中小企业贷款余额同比增长 18.6%，普惠小微贷款余额同比增长 24.1%，分别比各项贷款增速高 27.3 个、4.2 个、7.7 个和 13.2 个百分点。

分结构来看,企业贷款特别是企业中长期贷款新增较多,这为稳投资提供了较为充足的资金支持。

阮健弘介绍,前三季度企(事)业单位贷款增加 15.68 万亿元,同比多增 1.2 万亿元,是贷款增加的主力军。其中,中长期贷款增加 11.88 万亿元,同比多增 3.23 万亿元。另外,前三季度住户贷款增加 3.85 万亿元,同比多增 3499 亿元。其中住户经营贷款增加较多,是住户贷款同比多增的主要动力。

三季度以来,中国人民银行密集实施了一系列政策举措,发挥了促消费、稳投资、扩内需的积极作用。

“政策‘组合拳’效果持续显现,经济金融循环不断畅通。”中国人民银行货币政策司司长邹澜在发布会上表示,今年以来,货币信贷政策充分发挥导向作用,小微企业金融服务提质增效,制造业和科技创新金融服务持续推进,乡村振兴金融资源投入加大,民营企业发展信心得到有力提振。

从信贷数据看,近期房地产市场出现了积极的变化。据介绍,主要银行 9 月房地产开发贷款和个人住房贷款合计较上月多投放 1000 多亿元,保持明显回升态势,信贷资金对在建项目建设竣工和住宅销售的支持力度持续增强。

随着金融促消费、稳投资的政策效应不断释放，经济运行积极因素不断积累，市场预期正在提振。阮健弘介绍，三季度，中国人民银行编制的居民家庭消费预期指数为56.4%，比上季上升0.5个百分点，表明居民的消费信心回升；企业固定资产投资指数为50.6%，比上季上升0.2个百分点，表明企业的投资意愿也出现回升。

邹澜表示，下阶段，中国人民银行将进一步实施好稳健的货币政策，密切观察前期政策效果，加快推动政策生效。货币政策应对超预期挑战和变化还有充足空间和储备，将继续做好逆周期调节，为激活经济内生动力和活力营造适宜的货币金融环境。

（新华社 吴雨 张千千）

多地公积金执行“认房不认贷”

近期，楼市热点地区开启新一轮政策优化。其中，珠海、惠州等地在对商业贷款执行“认房不认贷”之后，又提出公积金“认房不认贷”。业内人士表示，未来一段时间，房地产政策有望继续宽松。在政策多重利好下，四季度房地产行业有望逐步企稳。

公积金政策持续优化

10月7日，珠海市住房公积金管理中心发布《关于优化个人住房公积金贷款中住房套数认定标准的通知》，即日起珠海公积金“认房不认贷”。通知提到，职工家庭在珠海市名下无住房，同时在全国范围内没有尚未还清的公积金贷款，且公积金贷款次数累计未满2次的，可按首套住房执行公积金贷款政策。职工家庭在珠海市名下仅有1套住房，同时在全国范围内没有尚未还清的公积金贷款，且公积金贷款次数累计未满2次的，可按二套住房执行公积金贷款政策。

在此之前，珠海市住房和城乡建设局发布的《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》提出，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在珠海市范围内，其名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

10月7日，惠州市住房公积金管理中心发布《关于优化我市个人住房公积金贷款中住房套数认定标准的通知》，自9月28日起惠州公积金贷款政策“认房不认贷”，推动全市房地产市场平稳健康发展。职工家庭在惠州市无房产，全国范围内第一次使用公积金贷款，按首套房政策执行；职工家庭已使用公积金贷款购买过一套房，现已结清且在惠州市无房产，全国范围内第二次使用公积金，可按首套房政策执行。商转公贷款参照执行。对在惠州市购买第三套及以上住房或全国范围内已使用过两次住房公积金贷款的职工家庭，不予发放住房公积金贷款。

8月31日，惠州市人民政府办公室发布《关于优化惠州市个人住房贷款中住房套数

认定标准的通知》，宣布9月1日起“认房不认贷”。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

房地产行业有望企稳

对于住房公积金执行“认房不认贷”的影响，广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，公积金利率比商业贷款利率低，对于购房者来说，公积金“认房不认贷”能够进一步节约购房成本，刺激购房者加速入市。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示，商业贷款“认房不认贷”已经在全国范围内执行，超过60个地区明文发布此项规定，没有发文的地区实际上也已经在执行这一政策。公积金执行“认房不认贷”也利好楼市，但是大部分二三线城市公积金上限只有50万元至80万元，因此影响较为有限。从趋势看，房地产政策有望继续宽松。

值得注意的是，除上述地区外，近期无论是二线热点城市还是三四线城市，房地产调控政策都在持续放松。

部分三四线城市对楼市全面松绑。10月2日，德州召开《促进我市房地产市场平稳健康发展的若干举措》解读新闻发布会。此次德州出台的10条政策主要包括提高公积金贷款额度、“带押过户”、降低存量首套住房贷款利率、购房退税、房票安置等政策措施，让更多的购房群众享受到政策红利，降低购房负担、刺激购房需求。

58安居客研究院研究总监陆麒麟认为，近两个月，各地持续出台针对需求端的楼市利好政策，对需求的刺激具有明显利好。长沙、成都、武汉都在多项刺激政策的影响下，今年国庆假日期间的找房热度出现了15%以上的提升，政策效果也在这些城市中得到充分释放。一些城市虽然国庆假期期间受到旅游、推盘量不高等因素影响，但预计四季度企稳可期。

（中国证券报 董添）

房企加速出售资产 险资力量“抄底”入场

卖商业广场、卖综合体、卖豪华酒店……近期房企掀起一股资产出售潮，房企老板也在处置旗下各类资产，从农场到豪宅、私人飞机，地产商对资金的渴求不言而喻。

交易的另一端，曾与地产商绑定颇深的“险资”力量，最近开始密集入场，对不动产物业展现出浓厚兴趣，中国人寿、中邮人寿等险资近期与房企达成资产交易，且均为几十亿级别的大宗资产。

业内专家表示，对险资来说，现在各类资产处于价格底部，在未来三五年投资周期，会有不错的增值收益；尤其是资产证券化途径打通后，对收并购促进作用很大。但对房企而言，即便达成几笔交易，短期内资金紧张的局面仍难缓解，还需等一二线楼市实质性回暖。

险资接连抄底收购

最近，房企处置资产的消息接连出现，既有商办物业、也有酒店资产等，接盘方则多为险资力量。

比如 ST 世茂日前宣布，控股子公司珠海海新企业管理有限公司拟将“珠海世茂新领域”50.99%股权转让给国寿星湾（天津）企业管理合伙企业（有限合伙），将标的 0.01%股权转让给国寿启航壹期（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），转让对价 39.1 亿元。

交易完成后，珠海世茂新领域将由两大“国寿系”股东持股。据悉，交易标的主要业务为发展珠海的商用综合体项目，目前正分六期开发，包括酒店式写字楼、商业物业、酒店及展会中心。

央企大悦城日前也宣布，为盘活存量资产，实现资产价值最大化，控股子公司西单大悦城有限公司通过北京产权交易所，公开挂牌转让北京昆庭资产管理有限公司 100% 股权及债权，标的主要资产为中粮·置地广场项目，成交价 42.56 亿元，接盘方为中邮人寿。

万达也与保险机构达成多项交易。10 月上旬消息显示，上海万达广场置业有限公司的股权关系发生变更，大连万达商管退出，大家人寿保险入场，已于 9 月 26 日完成备案登记。上海万达广场置业有限公司成立于 2007 年，为上海周浦万达广场的项目公司。

大家人寿保险并非首次与万达合作。今年来，大家人寿保险从万达手中接过了上海松江万达广场、江门台山万达广场和青海西宁万达广场三个项目。据不完全统计，万达方面已出售 5 家万达广场，同时出售了万达电影和万达投资相关股权，以缓解公司的现金流状况。

与上述交易模式有所不同，万科与险资的合作是为融资。日前，万科 A 表示，为满足项目发展需要，公司全资子公司北京万永房地产开发有限公司与华泰资产签署协议，通过设立一个或多个不动产债权投资计划向后者申请融资，本金金额不超过 40 亿元，融资期限最长为 10 年。

不动产债权计划，指保险资产管理公司等专业管理机构作为受托人，根据《保险资金投资不动产暂行办法》等法规要求，面向委托人发行受益凭证，募集资金以股权、债权及物权方式投资不动产项目，按照约定支付预期收益并兑付本金的金融产品。

万科与华泰合作，一方获取了低成本资金，一方则实现了对不动产的加配。华泰资

产管理表示，保险资金可投资商业、城市综合体、棚户区改造、保障房、长租公寓以及其他符合保险资金投资的不动产项目，目前已在长租公寓、商业不动产等方面有过债权资产支持计划案例。

险资为何对不动产“情有独钟”？中指研究院企业研究总监刘水告诉第一财经，房地产行业深度调整，部分房企资金紧张，会加快出售资产以回笼资金。对收购方险资来说，拥有充裕的低成本资金，不动产是其配置资产的重要领域。近年房地产市场调整，商业不动产价格低迷，未来一二线城市核心地段的商业不动产具有较强的升值空间，所以险资会加大配置。

镜鉴咨询创始人张宏伟表示，最近在一二线城市，险资确实对运营类资产关注度比较高，且收并购动作频繁。一方面，现在资产价格处于底部，在未来三五年投资周期，会有不错的增值收益。之所以现在抄底，还因其资金成本相较其他资管公司非常低，可对优质资产进行中长线投资。

与此同时，当下基础设施 REITs 市场扩容步伐加速，险资此时抄底不动产，后续有望通过资产证券化方式退出。“整个融投建管退的全流程，险资除了建设和运营环节，其他环节基本都有资管督导去做，资产证券化途径打通后，对险资的收并购促进作用很大，该领域前景会越来越大。”

房企资金困局何解？

一买一卖背后，是房企仍未缓解的资金压力。近期，多家房企老板出售私人资产，央国企也出售大宗资产，更加凸显行业对现金的渴求。

近日中国金茂发布公告称，公司以 28.02 亿元的价格成功出售金茂北京威斯汀大饭店，交易方为渤海润泽。公告显示，金茂北京置业 100% 股权的出售底价为 28.02 亿元，买方渤海润泽最终实益拥有者为石翠及苏福蛇，为独立于中国金茂及关连人士的第三方。金茂表示，本次采取股权出售方式，在目前市场情况下是以合理价格实现酒店整体销售的良机，出售带来的现金流及利润，将有助集团整体财务状况及营运资金的优化。此前金茂曾明确，在持有型物业方面，会把商场业态作为持有重点，酒店类资产则会逐渐由“重”变“轻”。

金茂北京置业资产质量并不差，截至 2023 年 07 月 31 日，该标的资产总计 16 亿元，负债总计 7245.31 万元，所有者权益 15.29 亿元。但是，尽管有央企资质，金茂同样需要积极腾挪资金、优化财务状况。今年上半年，金茂的营业收入、归母净利润两大指标均为下降状态。

从行业层面看，国家统计局数据显示，1-9 月份，房地产开发企业到位资金 98067 亿元，同比下降 13.5%。其中国内贷款 12100 亿元，下降 11.1%；利用外资 36 亿元，下降 40.0%；自筹资金 31252 亿元，下降 21.8%；定金及预收款 33631 亿元，下降 9.6%；个人按揭贷款 17028 亿元，下降 6.9%。

中房研协在“2023年三季度房地产市场综述”中表示，近期出台的房地产融资支持政策覆盖范围有限，落地效果不理想，金融机构对房企整体呈现“不愿贷、不敢贷、不能贷”的局面，民营房企特别是中小民营房企融资难题并未得到有效解决。

镜鉴咨询创始人张宏伟认为，当前行业仍未脱离危机模式，碧桂园等大型房企在违约边缘挣扎，各地财政受疫情和地产疲软的拖累。本轮救市不仅是“金融16条”等三支箭政策的补充，更重要的是从需求端解决销售问题，避免系统性风险的发生。

在他看来，当前只有一线和强二线楼市需求启动，才能带动其他城市逐步复苏。随后，地方政府、国央企、平准基金、AMC等各类主体，通过销售回暖化解民营房企资金危机的可能性才会实现。

刘水认为，解决房企资金紧张状况要“双管齐下”，一是支持需求释放，加大房地产政策放松力度，促进市场销售企稳回升；二是加大政策支持房企融资，加大“三支箭”政策落实力度，如支持增信发债常态化，股权融资加快审批，房企融资支持政策将会持续加大。

“激发民营房企投资活力，需要银行和金融机构在资金上给予更多支持，转变观念打破‘囚徒困境’，切实加大对民营房企的信贷投放力度、降低融资成本，为房地产行业尽快企稳回升提供重要支撑。”中房研协表示。

（第一财经 孙梦凡）

多家头部企业排队 IPO 物管行业管理规模持续扩张

2023年以来，物业管理行业整体保持良好发展势头，行业管理规模持续扩张。中指研究院最新发布的数据显示，截至9月30日，国内物业管理行业共有65家上市公司，其中香港主板60家、A股5家。今年上半年，港股上市物业企业在管面积均值约为1.41亿平方米，同比增长27.68%；合约面积均值约1.91亿平方米，同比增长13.02%。虽然物业服务企业IPO节奏有所放缓，但包括万达商管、龙湖智创生活等在内的行业头部企业仍在排队IPO中。

中指院监测数据显示，2023年9月，TOP50物业企业新增合约面积共计约11739万平方米，企业新增合约面积均值为235万平方米。其中，深圳市金地物业管理有限公司、华润万象生活有限公司、雅生活智慧城市服务股份有限公司规模扩张迅速，新增合约面积超过900万平方米。

随着物业管理行业的飞速发展，行业边界与内涵正在重塑。其中，第三方市场拓展、承接关联方、收并购是企业“扩规模”的重要渠道。

今年9月，嘉诚新悦转让嘉合欣诚物业51%股权由空港公园城市绿道建投接盘，金科智慧服务转让利川状元谷物业100%股权，九重台置业等接盘，其物业类型包含物业管理服务、企业管理咨询、停车场服务等。雅生活旗下龙城服务收购广昆生态31%股权并成为其第二大股东，其物业类型包含除甲醛服务、物业管理、园林绿化、清洁服务等。

企业营收方面，根据已公布了最新经营数据的57家港股上市企业的情况来看，2023年上半年港股上市物业企业营收均值约为22.31亿元，同比增速为9.91%，该值仅为去年同期增速的1/5左右，物业上市企业的营收增速明显回落。

同时，受宏观环境及关联房企影响，港股上市物业企业的营收结构持续调整，多种经营收入占比由2021上半年的41.89%下滑至2022上半年的35.42%，后又进一步下滑至2023上半年的27.41%。上半年，港股上市物业企业毛利润均值为4.96亿元，同比下降约3.5个百分点；净利润均值为1.74亿元，同比下降约6.45个百分点。

2023年前三季度，港股物业板块总市值下跌约32%。市盈率方面，截至9月30日，港股物业服务板块的平均市盈率为8.90倍。截至2023年9月底，华润万象生活在港股物企中市值排名第一，市盈率排名第二，市值为721亿港元，市盈率为25.76倍；市值排名第二和第三的是万物云和碧桂园服务，市值分别约为291亿港元、276亿港元，市盈率分别为19.7倍和15.6倍。

尽管2022年以来，物业服务企业IPO节奏有所放缓，但是当前仍有多家企业在排队IPO。

中指院数据显示，2023年以来，港股物业板块新增润华服务、众安智慧生活等2家上市公司，均为区域型企业。同时，目前IPO排队企业数量较多，其中万达商管、龙湖智创生活均为行业头部企业。

中指院分析认为，物业管理行业进入深度变革期，企业成长的不确定性被放大。此时既是物业管理行业市场化、资本化高潮后的平台期，也是市场培育和检验行业强者的机遇期。

该机构指出，上游产业的信用风险仍尚未完全出清、资本市场的估值回归理性、企业前期大规模收并购导致的商誉减值、部分企业利润的下滑等，不同体量的物业均面临全新的市场机遇和挑战。

此外，未上市企业对资本市场的渴望回归理性，已上市企业在资本市场上的表现仍受到来自关联方的影响，但市场正向预期调整加快，行业价值正在加速回归。

（经济参考报 高伟）

美国房价刷新历史新高， 利率过高导致房源供应、市场需求同步下降

多重因素叠加下，美国房价创历史新高。

一方面，按揭贷款利率出现大幅上涨，令房价对于普通人而言已经变得较难负担，另一方面由于供给受限的情况并未好转，反而更加严重，买家需求仍然超过住房供应。

美国金鹰房产投资公司执行合伙人陈跃武对记者表示，根据近期最新发布的标普凯斯-席勒指数可以看出，2023年7月美国平均房价同比增长1%，创历史新高。

他解释道，“目前美国的房产库存量是2.5个月的销售量左右，远低于6个月的平衡点。目前的美国房产库存量只有疫情前的一半。美国房地产市场供不应求，推动房价持续上涨。”

不过，可以看到的是，美国房价涨跌仍出现明显的地区性差异。

美国房价创历史新高

最新发布的标普凯斯-席勒指数显示，2023年7月美国平均房价同比增长1%，创历史新高。

同时，2023年1月起，标普凯斯-席勒指数平均房价指数累计上涨5.3%，这已经抵消了从去年6月峰值到今年1月市场放缓期间房价5%的累计跌幅。

其中，房价同比增幅最高的3个城市是芝加哥(4.4%)、克利夫兰(4%)和纽约(3.8%)，而房价同比降幅最大的城市是拉斯维加斯(-7.2%)、凤凰城(-6.6%)、旧金山(-6%)和西雅图(-5.5%)。

陈跃武对记者解释道，“更能显示房市现状的是月度房价的变动。”

“7月美国平均房价比6月份上涨了0.6%。标普凯斯-席勒指数涵盖的20个城市全部出现了环比上涨。房价增长速度比前6个月有所放缓。”他表示，“美国房价在2022年6月达到高点，之后6个月下降，到2023年1月开始回升。”

“7月美国平均房价已经超过2022年6月，创历史新高。这表明，美国房产市场的中期调整已经于8个月前结束。”他并表示，预测佐治亚州亚特兰大市和得克萨斯州达拉斯等地区的房价在2023年将上涨大约5%至10%。

房价过高难以承受

美国的高房价已经越来越让居民无法承受。

美国商务部公布的新屋销售数据通常被视为美国楼市的领先指标，而美国商务部公布的美国 8 月份新屋销售数据显示，高房价以及高按揭贷款利率正在抑制美国房地产市场的销售。

8 月，美国新屋销售年化 67.5 万户，创 2023 年 3 月以来的最低；8 月新屋销售环比跌 8.7%，也为 2022 年 9 月来最大环比跌幅；当月，新屋售价中位数为 43.03 万美元（约 314 万人民币），这一售价远高于疫情前水平。全美房地产经纪人协会的报告也称，截至 8 月底，全国现房价格中位数为 40.7 万美元，同比上涨 3.9%。

根据房地产数据提供商 ATTOM 发布的最新报告，该报告对美国 572 个县进行了调查，结果显示，对于年收入约为 71214 美元的购房者而言，99% 的地区的房价中位数都是可望而不可即的，“最新的趋势延续了两年来的模式，即对于美国普通工薪阶层来说，购房越来越困难。”该报告称。

洲际交易所集团企业研究副总裁沃尔登（Andy Walden）表示，目前的住房市场价格非常昂贵，必须出现三种极端情况之一，美国的住房才能恢复到疫情前的可负担程度，这也就是价格回调 35%，或者利率下降 4%，或者收入增长 55%。

他并表示，房价虽然有很大变动潜力，但由于缺乏库存，在利率上升情况下，本应回调的房价一直居高不下。“进入 8 月后，最新的住房数据红红火火，但购买力仍然下降了 6% 左右”。

贷款利率飙升至近 8%

当前，美国较高的抵押贷款利率加上飙升的房价已经超出了不少普通购房者的经济承受能力，30 年期固定抵押贷款利率徘徊在 20 年来的高点附近，并逐渐接近 8%。

记者计算，对于首付 20%，要购买 40 万美元住房的购房者来说，与疫情时期的低点相比，每月每期房贷要多付约 930 美元（约 6800 元人民币）。在一年前，30 年期固定抵押贷款利率还在 5.89% 左右，而疫情时期利率处于 3% 低点。而在抵押贷款利率几乎是三年前的两倍的情况下，房价却还在上涨，这主要是由于可供出售的房屋数量不足。

同时，在疫情前就锁定了低抵押贷款利率的卖家不愿出售房屋，这使得急于出手买房的买家几乎没有选择的余地。

沃尔登表示：“利率杠杆在推动需求下降的同时，也在拉低供应。”

“就供应量而言，我们实际上比去年低了 8%。经季节性调整后，70% 的市场今年迄今为止的供应量都在下降。这就造成了市场的僵局。”他解释道。

根据房地产经纪人网站（Realtor.com）最近的一份报告，7 月底美国市场上的可售房源数量比去年同期下降了 9% 以上，比 2020 年初疫情前的数量下降了 46%。

美国刚刚公布的 8 月份美国新屋开工量则降至 2020 年 6 月以来的最低水平，该月住宅开工量减少了 11.3%，年化开工率为 128 万户，这构成了一个怪圈：越来越多的美

国人无法负担新房，建筑商的开工热情降至五个月来最低点。尽管如此，由于现房库存极为有限，建筑商仍有机会抓住更多潜在购房者。

陈跃武对记者表示，目前美国通货膨胀率已经降到 3%。“美联储在 7 月份升息 25 个基点后，市场预期美联储最多再升息 25 个基点后将停止升息，并在 2024 年初开启降息周期，届时房贷利率将大幅下降。”

他认为，以上形势则会促进美国房地产市场更快速地增长，增长幅度将重新回到 10% 以上。“投资人应该利用目前短暂的时间窗口，在房价暴涨之前，提前布局，以目前较低的价格购买足够房产，在未来房价快速上涨时可取得收益。”

（第一财经）

自然资源部发文建议取消地价上限

9 月底，自然资源部已给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。

目前，济南、南京、合肥、宁波、苏州、成都、西安等城市已落地“取消地价上限”这一动作，多数城市将在下一批次土地出让文件中删去地价上限等内容。北京、上海等核心城市仍在研究如何调整竞买规则。

（经济观察报）

财政部：前三季度房产税同比增长 7.5%

10 月 24 日，财政部发布 2023 年前三季度财政收支情况。数据显示，今年 1-9 月份，全国一般公共预算收入累计约 16.67 万亿元，同比增长 8.9%；城市维护建设税 3986 亿元，同比增长 3.2%。在土地和房地产相关税收中，契税 4491 亿元，同比增长 2.2%；房产税 2600 亿元，同比增长 7.5%。

与此同时，1-9 月份，城镇土地使用税 1547 亿元，同比下降 3.1%；土地增值税 4337 亿元，同比下降 16%；耕地占用税 887 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 3048 亿元，同比下降 7.9%；地方政府性基金预算本级收入 35635 亿元，同比下降 16.3%，其中，国有土地使用权出让收入 30875 亿元，同比下降 19.8%。

（新京报 张建）

央行行长：推动基础设施和住房租赁领域 REITs 建设

10月21日，中国人民银行行长潘功胜在第十四届全国人民代表大会常务委员会第六次会议上，就2022年第四季度以来金融工作情况作出报告，提请全国人民代表大会常务委员会审议。

潘功胜报告指出，2023年1月至8月，银行业金融机构累计处置不良资产1.5万亿元。推动重点地区和重点机构加快改革化险，制定和完善风险化解方案，加强风险监测和预警，有序推动河南安徽村镇银行等风险后续处置。加快处置恒大人寿、中融信托等高风险保险信托机构。

二是维护房地产市场平稳运行。因城施策实施好差别化住房信贷政策，下调二套房利率政策下限，统一全国层面首付款比例政策下限，配合相关部门将首套房认定标准调整为“认房不认贷”，更好支持刚性和改善性住房需求。保持房地产融资平稳有序，延长房地产“金融16条”实施期限，指导金融机构用好3500亿元专项借款、2000亿元保交楼贷款支持计划。加大民营企业债券融资支持工具支持力度。

三是支持防范化解地方融资平台债务风险。

下一步，保持货币信贷总量适度，节奏平稳。总量上，综合运用多种货币政策工具，保持货币供应量和社会融资规模增速与名义经济增速基本匹配。坚守金融监管主责主业，强化金融风险源头管控。持续提高金融服务实体经济的能力，加大保交楼金融支持力度，积极做好城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设、规划建设保障性住房的金融支持工作。支持重大项目加快建设。推动基础设施领域和住房租赁领域不动产投资信托基金（REITs）市场建设，盘活存量资产。

（观点网）

全国首个国土空间规划编制技术规范国家标准发布

近日，市场监管总局（国家标准委）批准发布GB/T43214-2023《省级国土空间规划编制技术规程》国家标准（以下简称《规程》），该标准是全国首个国土空间规划编制技术规范国家标准，将于2024年1月1日起实施。

《规程》以《省级国土空间规划编制指南》（试行）为基础，总结吸收了“多规合一”的省级国土空间规划编制实践经验，参考借鉴了省级空间规划试点成果，有机融合了原省级主体功能区规划、省级土地利用总体规划、省级城镇体系规划、省级海洋功能区划等空间规划成果和技术规范，为规范省级国土空间规划编制和实施监督提供了技术支撑。

《规程》明确了省级国土空间规划的顶层设计和总体要求，内容覆盖陆海、城乡、地上与地下等全域国土空间，确立了省级国土空间规划的定位、任务、编制原则，规定了编制程序、技术路线，描述了规划方案编制和成果要求等主要内容。

《规程》坚持问题导向与目标导向相结合。一方面，通过资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价，以及国土空间利用状况评估和风险评估，研判空间安全、利用、品质等方面问题和气候变化、人口变化等可能带来的风险挑战等。另一方面，结合省域实际，明确省级国土空间的总体定位和主要目标，进一步细化实现目标的路径和策略。

（中国证券报）

超大特大城市城中村改造将分三类实施

记者 12 日从住房和城乡建设部了解到，超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，分三类推进实施。一类是符合条件的实施拆除新建，另一类是开展经常性整治提升，第三类是介于两者之间的实施拆整结合。

城中村普遍存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差等突出问题，亟需实施改造。今年 7 月，国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，并召开电视电话会议进行部署。各地正按照部署，扎实开展配套政策制定、摸清城中村底数、编制改造项目方案等工作，住房城乡建设部城中村改造信息系统投入运行两个月以来，已入库城中村改造项目 162 个。

超大特大城市在城中村改造中，拆除新建的将按照城市标准规划建设管理，整治提升的将按照文明城市标准整治提升和实施管理。通过改造，可切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，促进产业转型升级，推动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居、韧性、智慧的现代化城市。

超大特大城市推进城中村改造，将坚持先谋后动，先行做好征求村民意愿、产业搬迁、人员妥善安置、历史文化风貌保护、落实征收补偿安置资金等前期工作，确保不动则已，动则必快、动则必成。

坚持依法征收、净地出让，使市场在资源配置中起决定性作用，更好发挥政府作用，由城市政府明确集体土地上房屋征收补偿责任部门、征收补偿标准和程序等，并依法依规实行征收。

坚持多渠道筹措改造资金，既可以由城市政府筹措资金，也可以引入社会资金，银行业金融机构将给予政策性和商业性贷款支持。城市政府对城中村改造负主体责任，统筹市域内改造资金安排，做到改造资金市域内综合平衡、动态平衡；对于整治提升类的城中村改造项目，将建立政府与村民、社会力量改造资金分担机制。

据介绍，一部分集聚了产业的城中村在改造中将做好产业搬迁和转型升级，在摸清城中村产业状况的基础上，城市政府将安排好产业转移承接园区，发挥龙头企业示范带动作用，先行有序疏解集聚产业。改造后，将根据城市产业发展规划，合理安排产业布局，引入优质产业项目，促进产业转型升级，并提供一定规模比例的低成本创业空间，保障小微企业和个体户创业需求。

据了解，城中村改造将与保障性住房建设相结合，各地城中村改造土地除安置房外的住宅用地及其建筑规模，原则上应当按一定比例建设保障性住房。

各地将坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。

（新华社）

社科院报告：我国房地产市场活跃度有所提升

中国社科院金融研究所10月16日发布的中国宏观金融分析2023年第三季度报告指出，三季度以来，随着各项房地产利好政策的陆续出台，房地产市场活跃度有所提升。但在销售和融资环境尚未得到明显改善的背景下，房企债务违约风险及相关金融风险仍需重视。

该报告显示，进入三季度，随着各项稳增长政策陆续落地，国内消费、投资和生产边际回暖，支撑经济逐步企稳。

报告指出，需求不足仍是约束经济增长的关键问题。为刺激需求，央行降息、降准并加大信贷投放，但从“松货币”到“宽信用”的传导路径存在堵点，实体经济信用收缩的问题仍然存在。部分资金未能进入实体形成资本，“资金空转”问题值得关注。

报告认为，稳定和提升国内需求是关乎中国经济可持续发展的关键。短期逆周期调控和中长期结构性改革更需紧密协调配合：一是政府（包括央企）向居民部门让渡更多收入，推动消费可持续增长；二是政府加大纾困力度，促进房地产市场企稳回升；三是通过降低成本和扩大民营经济发展空间，提高实体投资回报率；四是通过扩大中央财政赤字和改革基础货币发行机制，畅通国内经济金融大循环。

此外，报告专题分析表明，在保持商业银行合理利润和净息差水平的前提下，货币政策仍有充足降息空间。报告认为，应大力疏通货币政策传导机制，以便更加充分地发挥降息作用。

（中国经济网）

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
福州	长乐区	2023滨拍-7号地块	普通商品住房	49525	45600	2023/11/10
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	2023/11/7
济南	济阳区	济南易得电子有限公司南、规划路东地块	用于安置的商品住房用地	16880	4541	2023/11/7
成都	双流区	SLSWC-(05)-2023-08地块	其他商服用地	37569	10144	2023/11/6
石家庄	藁城区	经开区[2023]033号地块	零售商业用地	39825	4070	2023/11/6
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	2023/11/3
昆明	呈贡区	洛龙街道地块	普通商品住房	30705	12371	2023/11/1
重庆	渝北区	两江新区悦来组团D分区D47-1-1、D47-1-2地块	普通商品住房	165921	219150	2023/10/30
成都	青白江区	凤凰大道以北，凤凰东四路以东地块	普通商品住房	83265	62449	2023/10/26

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
重庆	九龙坡区	大杨石组团G分区G15-5/05、G16-3/07地块	零售商业用地	35050	36873	36873	2023/10/20
广州	黄埔区	ZSCXN-A5-2地块	普通商品住房	65384	165340	165340	2023/10/19
北京	通州区	1101122023CKD000100地块	普通商品住房	33346	129000	130400	2023/10/19
济南	莱城区	辛大铁路以北、胜利北路以东地块	普通商品住房	40837	19100	19100	2023/10/19
沈阳	辽中区	2023-27地块	普通商品住房	55612	8759	8759	2023/10/19
杭州	萧山区	杭政储出[2023]156号地块	商务金融用地	5403	3242	3242	2023/10/19
上海	浦东新区	三林环外区域PDP0-0901单元0901-07-04、0901-08-03、0901-09	普通商品住房	85423	671479	738626	2023/10/17
青岛	黄岛区	渭河路南、六盘山路西、洞门路北地块	普通商品住房	77813	63091	63091	2023/10/16
天津	北辰区	文庆道与新峰路交口西北侧地块	普通商品住房	24542	39700	39700	2023/10/16

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1-8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 (2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	20621	5.5	-1.1	5.6	9187	3.3
天津	7843	4.8	3.6	-19.8		6.3
石家庄	3715	6.1	7.5	8.6		
太原	2535	4.1	1.1	-17.6		
呼和浩特	1769	9.2	23.1	32.3	724	7.9
沈阳	3726	6.6	8.6	2.9		
大连	4190	6.2	12.3	1.2		
长春	3360	9.1	6.7	0.3		
哈尔滨	2452	5.4				
上海	21390	9.7	5.7	29.5	12290	18.3
南京	8317	5.6	4.1	0.1	5539	7.1
杭州	9602	6.9	1.8	7.3	4891	5.9
宁波	7745	5.6	10.0	9.3	3275	6.8
合肥	5842	6.1	9.5	-1.7		
福州	5781	4.5	2.2	4.7	3282	5.7
厦门	3726	1.2	-4.6	-5.1	1894	2.4
南昌						
济南	5841	6.4	13.2	1.5		
青岛	7509	6.2	4.7	4.7		
郑州	7009	6.3	8.7	1.8	3687	5.4
武汉	9503	5.0	3.6	0.4	4553	8.5
长沙	7011	3.3	3.2	-10.3	3489	4.6
广州	14131	4.7	-1.6	6.3	7287	6.9
深圳	16298	6.3	4.2	13.1	6756	8.4
南宁	2699	2.2	5.8	-29.3		
海口	1001	8.8	15.4	8.2	690	11.5
重庆	14346	4.6	6.3	3.2	9959	7.0
成都	10706	5.8	7.3	0.8	6523	9.4
贵阳	2361	5.5	7.8	-14.5		
昆明	3967	3.8	7.8	-25.5	2206	5.0
西安	5605	5.6	5.0	-8.0		
兰州	1768	5.0				
西宁	924	9.8	26.6	-8.6	395	12.5
银川	1267	7.5	13.7	7.6		
乌鲁木齐	2136	2.3	2.1	6.9		

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1-8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	4335	12.9	23872	3.0	3011	2.7	693	12.2
天津	1380	18.2	5314	-2.8	813	-47.6	789	30.5
石家庄	487	2.5	792	-5.2		-26.0		
太原	319	0.1	825	-13.8		-5.9		
呼和浩特	162	14.6	115	-10.4		-5.6		16.4
沈阳	551	15.0	953	3.4		-32.8	353	-17.5
大连	511	14.0	3077	-1.9				
长春	380	26.5	755	3.0		-20.7		
哈尔滨			322	46.3		-32.8		
上海	5998	14.9	27919	3.6	3597	29.8	1084	10.3
南京	1139	7.2	3829	-5.2	2025	2.4	504	-18.2
杭州	2031	10.0	5263	1.9	2805	10.0	968	12.9
宁波	1404	9.3	8429	-1.6	1523	3.3	622	-15.7
合肥	671	0.4	2222	-9.0	1063	2.7	767	-18.9
福州	569	10.6	2235	-8.1		-26.6		
厦门	755	2.0	6313	4.4		26.6		
南昌			771	-13.5				
济南	754	6.2	1421	2.6		-15.4	688	2.5
青岛	927	7.6	5842	5.7	1070	-14.2	1005	-5.9
郑州	886	0.5	3193	-9.6		-5.0		
武汉	1120	0.4	2177	-9.0		2.9		
长沙	796	-3.6	1810	-12.1		-13.6		
广州	1285	4.9	7278	8.3	2183	-3.4	872	-3.1
深圳	2843	2.7	23693	8.1	2333	15.4	434	17.8
南宁	277	-5.4	790	-7.9		-46.4		-21.4
海口	184	12.1	538	39.8		19.8	213	14.1
重庆	1485	14.3	4777	-14.0	1940	-17.0	2446	-21.6
成都	1273	4.8	4821	-11.7		-18.7		-1.5
贵阳	309	27.0	282	8.8		-27.5		-0.2
昆明	384	23.5	883	-37.1		-41.2		
西安	694	24.2	2318	-21.4		-10.7		
兰州			80	-21.7				
西宁			25	17.7		-30.3	72.1	-8.6
银川	134	13.9	91	22.6		-7.5		
乌鲁木齐			457	35.7		-4.7		

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1-9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	87269	-9.1
其中：住宅	亿元	66279	-8.4
办公楼	亿元	3437	-11.0
商业营业用房	亿元	6269	-17.6
房屋施工面积	万平方米	815688	-7.1
其中：住宅	万平方米	574250	-7.4
办公楼	万平方米	32260	-5.5
商业营业用房	万平方米	70825	-9.5
房屋新开工面积	万平方米	72123	-23.4
其中：住宅	万平方米	52512	-23.9
办公楼	万平方米	1938	-20.2
商业营业用房	万平方米	4910	-23.6
房屋竣工面积	万平方米	48705	19.8
其中：住宅	万平方米	35319	20.1
办公楼	万平方米	1461	15.0
商业营业用房	万平方米	3469	3.6
商品房销售面积	万平方米	84806	-7.5
其中：住宅	万平方米	72770	-6.3
办公楼	万平方米	1948	-11.8
商业营业用房	万平方米	4501	-17.0
商品房销售额	亿元	89070	-4.6
其中：住宅	亿元	79311	-3.2
办公楼	亿元	2640	-16.1
商业营业用房	亿元	4786	-14.6
商品房待售面积	万平方米	64537	18.3
其中：住宅	万平方米	31186	19.7
办公楼	万平方米	4730	21.4
商业营业用房	万平方米	14027	14.1

数据来源：国家统计局。

2023年9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	1-9月平均		环比	同比	1-9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	100.4	102.9	104.0	唐山	99.5	98.8	98.4
天津	99.8	100.6	99.3	秦皇岛	99.5	96.5	95.5
石家庄	99.5	99.1	98.8	包头	99.2	97.2	97.1
太原	99.6	99.7	98.0	丹东	99.4	98.1	97.1
呼和浩特	99.7	99.5	98.6	锦州	100.3	99.2	97.6
沈阳	100.2	97.8	96.5	吉林	99.6	98.4	97.0
大连	99.4	95.7	95.5	牡丹江	99.0	95.2	96.7
长春	99.6	95.6	95.6	无锡	100.1	98.4	98.8
哈尔滨	99.3	97.8	96.3	扬州	99.4	99.9	100.2
上海	100.5	104.4	104.4	徐州	99.0	99.6	99.9
南京	99.2	99.5	100.4	温州	99.5	96.6	94.8
杭州	100.1	103.0	104.8	金华	100.0	96.3	96.9
宁波	100.3	103.5	103.2	蚌埠	99.7	99.7	99.1
合肥	99.9	101.5	103.2	安庆	99.8	100.6	98.6
福州	99.5	98.8	98.6	泉州	100.3	99.2	96.7
厦门	99.4	97.4	97.4	九江	99.5	99.5	99.6
南昌	99.4	100.3	101.7	赣州	99.7	96.8	98.4
济南	99.7	102.5	103.0	烟台	99.9	100.5	99.7
青岛	99.5	101.2	101.9	济宁	99.8	97.9	96.9
郑州	99.4	98.7	99.0	洛阳	99.6	97.8	97.3
武汉	99.7	101.1	98.3	平顶山	99.7	97.9	98.2
长沙	100.1	103.6	103.5	宜昌	99.4	96.6	96.1
广州	99.4	98.3	99.3	襄阳	99.7	99.2	98.2
深圳	99.5	97.0	98.0	岳阳	99.9	97.1	95.2
南宁	99.5	98.3	97.7	常德	99.6	98.2	96.7
海口	100.3	102.5	101.8	惠州	99.3	98.8	98.9
重庆	100.2	101.7	100.7	湛江	99.3	101.3	97.9
成都	100.2	105.8	107.6	韶关	99.7	96.3	97.3
贵阳	99.8	98.1	98.2	桂林	99.4	97.2	97.1
昆明	99.3	98.9	98.5	北海	99.6	101.7	96.7
西安	100.4	102.7	101.7	三亚	100.1	103.2	101.3
兰州	99.5	100.3	97.7	泸州	99.8	98.8	98.0
西宁	99.6	98.9	99.1	南充	99.6	101.0	100.2
银川	99.5	101.4	101.9	遵义	99.8	100.5	100.6
乌鲁木齐	99.8	100.6	100.9	大理	100.2	97.4	97.0

数据来源：国家统计局。

2023年9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	1-9月平均		环比	同比	1-9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	100.7	101.1	102.5	唐山	99.8	94.9	94.1
天津	100.1	97.5	95.5	秦皇岛	99.6	96.4	96.0
石家庄	100.1	97.7	97.4	包头	99.4	96.6	96.3
太原	99.3	97.0	96.9	丹东	99.5	94.3	94.0
呼和浩特	99.4	96.1	95.4	锦州	99.6	95.0	94.8
沈阳	99.3	94.2	94.2	吉林	99.5	92.8	91.8
大连	99.5	95.0	95.5	牡丹江	99.3	93.7	91.9
长春	98.8	93.9	93.8	无锡	99.7	96.9	99.1
哈尔滨	99.2	95.2	93.9	扬州	98.7	97.1	98.5
上海	100.6	98.1	100.7	徐州	99.3	96.9	97.9
南京	99.1	96.0	98.4	温州	99.1	95.9	96.3
杭州	99.6	97.4	98.2	金华	99.7	95.8	95.5
宁波	99.2	96.8	98.4	蚌埠	99.6	98.5	97.8
合肥	99.6	97.6	99.4	安庆	99.9	96.4	95.3
福州	99.2	96.4	97.6	泉州	99.5	94.3	93.9
厦门	99.3	94.9	96.4	九江	99.6	96.8	97.1
南昌	99.7	96.6	97.5	赣州	99.8	99.9	99.3
济南	98.9	97.3	97.8	烟台	99.3	97.4	98.6
青岛	99.7	95.7	96.5	济宁	99.1	95.6	94.6
郑州	99.5	94.8	95.0	洛阳	99.7	95.5	94.3
武汉	99.5	96.2	95.8	平顶山	99.5	97.0	96.5
长沙	99.6	100.2	101.0	宜昌	99.5	94.4	93.7
广州	99.3	96.2	98.1	襄阳	99.6	96.4	95.5
深圳	100.0	99.0	98.4	岳阳	99.9	96.6	95.8
南宁	99.6	95.2	94.6	常德	99.3	97.5	96.1
海口	99.6	96.2	97.0	惠州	99.0	96.9	96.8
重庆	99.1	95.5	96.9	湛江	99.3	97.5	96.2
成都	99.8	103.7	107.2	韶关	99.6	97.4	97.6
贵阳	99.7	97.4	97.6	桂林	99.5	96.5	96.6
昆明	99.7	99.2	100.2	北海	99.4	96.3	94.3
西安	99.5	99.0	99.5	三亚	99.8	99.9	99.6
兰州	99.2	95.9	95.8	泸州	99.5	97.0	98.0
西宁	99.5	98.5	98.6	南充	99.5	99.6	101.0
银川	99.7	97.9	97.7	遵义	99.7	96.4	96.4
乌鲁木齐	99.6	96.4	97.3	大理	99.5	96.9	96.8

数据来源：国家统计局。

2023年1-9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	6674	27519.0	5549	23078.0	12315.0	5337	5.8
北京市	87	464.8	85	465.9	1511.5	32445	6.9
天津市	175	808.1	156	731.1	382.9	5237	3.7
石家庄市	536	1509.9	424	1217.8	321.5	2640	1.5
太原市	146	536.8	104	433.1	104.2	2406	0.7
呼和浩特市	148	770.1	114	613.4	49.9	814	0.4
沈阳市	93	476.1	79	441.7	38.4	870	0.3
大连市	144	488.3	117	379.2	71.2	1877	1.9
长春市	216	779.9	164	582.4	101.6	1744	1.0
哈尔滨市	81	294.6	62	209.5	28.5	1360	3.7
上海市	198	694.1	184	608.4	1278.9	21022	7.0
南京市	214	758.3	202	682.0	644.9	9455	6.1
杭州市	495	1240.5	456	1126.1	1390.2	12346	7.7
宁波市	287	1125.8	267	965.1	529.7	5488	5.9
合肥市	328	1704.6	285	1438.8	443.6	3083	10.2
福州市	151	417.6	132	374.8	130.8	3489	5.1
厦门市	39	161.8	35	150.4	214.9	14293	9.0
南昌市	114	493.3	89	382.1	147.1	3849	8.7
济南市	175	954.7	146	793.8	180.2	2270	1.4
青岛市	160	636.5	141	541.8	167.5	3113	2.9
郑州市	217	1009.7	156	692.5	241.9	3493	0.5
武汉市	149	722.3	104	511.4	265.3	5188	2.4
长沙市	159	694.5	150	666.2	316.6	4753	8.2
广州市	210	943.0	177	764.2	1015.8	13292	6.3
深圳市	58	361.0	52	351.6	403.7	11483	7.7
南宁市	212	820.7	150	665.6	89.7	1348	9.5
海口市	63	183.5	50	135.5	58.8	4338	1.2
重庆市	668	2934.7	496	2252.7	321.7	1428	0.6
成都市	325	1391.4	296	1399.2	948.0	6775	7.6
贵阳市	102	491.9	95	433.8	50.5	1163	0.2
昆明市	208	656.6	163	576.7	72.8	1262	0.1
西安市	234	1472.0	208	1358.9	707.8	5209	2.0
兰州市	91	591.6	59	351.3	9.0	257	0.4
西宁市	22	14.8	17	10.9	1.2	1063	0.0
银川市	70	564.9	57	498.1	35.5	712	1.9
乌鲁木齐市	99	350.6	77	272.5	39.9	1464	1.9

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。