

中国主要城市房地产市场交易情报（2020年1季度）

疫情之下楼市整体降温，一季度成交整体下滑

【导读】

◆ 政策盘点：中央继续加大金融支持力度，促进经济恢复发展

受新冠疫情影响，短期内中国经济受到较大冲击，当前疫情防控效果明显，生产生活秩序正加快恢复，国家工作重心逐渐由疫情防控转向复工复产。今年作为“十三五”规划的收官之年，中央强调要努力完成全年经济社会发展目标任务，确保实现决胜全面建成小康社会、决战脱贫攻坚目标任务，经济面临较大压力。

◆ 市场需求：一季度楼市受疫情影响，各线城市成交同比均降

CREIS 中指数据显示，2020年一季度中指监测的22个主要城市，19个城市成交面积同比下降，其中泉州和西安降幅均超50%；仅苏州、杭州和深圳成交同比有所上升，升幅分别为36.32%、14.65%和1.52%。

◆ 库存总量环比下降，宁波、苏州降幅显著

截至2020年3月末，中指监测的主要城市库存总量环比下降1.5%。重点监测的城市中，宁波和苏州降幅较大，均超5%；北京降幅为4.87%，居第三；另外温州降幅较小，在1.00%以内。杭州、福州库存量环比上升显著，升幅分别为4.80%和4.51%。

目 录

一. 政策盘点.....	1
二. 市场概况.....	14
1. 需求.....	14
2. 库存.....	16
三. 重点城市跟踪.....	17
1. 华北区域.....	17
2. 华东区域.....	17
3. 华南区域.....	20
4. 西南区域.....	22
附录：城市数据说明.....	23

一. 政策盘点

◆ 中央继续加大金融支持力度，促进经济恢复发展

受新冠疫情影响，短期内中国经济受到较大冲击，当前疫情防控效果明显，生产生活秩序正加快恢复，国家工作重心逐渐由疫情防控转向复工复产。今年作为“十三五”规划的收官之年，中央强调要努力完成全年经济社会发展目标任务，确保实现决胜全面建成小康社会、决战脱贫攻坚目标任务，经济面临较大压力。

积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，保持流动性合理充裕。3月3日，人民银行会同财政部、银保监会召开金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会暨电视电话会，会议强调稳健的货币政策更加注重灵活适度，保持流动性合理充裕，完善宏观审慎评估体系，释放LPR改革潜力。3月13日，为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2020年3月16日实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点。对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，支持发放普惠金融领域贷款。以上定向降准共释放长期资金5500亿元。3月27日，中央政治局会议指出，要抓紧研究提出积极应对的一揽子宏观政策措施，积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，适当提高财政赤字率，发行特别国债，增加地方政府专项债券规模，引导贷款市场利率下行，保持流动性合理充裕。3月30日-31日，央行分别开展500亿和200亿元逆回购操作，中标利率均为2.2%，较2月逆回购下降20个基点，逆周期调节力度加大。

加大定向调控力度。3月10日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议指出，近段时间，有关部门按照国务院要求，引导金融机构实施3000亿元专项再贷款和5000亿元再贷款再贴现政策，以优惠利率资金有力支持了疫情防控物资保供、农业和企业特别是小微企业复工复产。要进一步把政策落实到位，加快贷款投放进度，更好保障防疫物资保供、春耕备耕、国际供应链产品生产、劳动密集型产业、中小微企业等资金需求。3月17日，人民银行召开电视电话会议进一步部署运用再贷款再贴现支持复工复产工作，会议要求，人民银行各分支机构要进一步管好用好再贷款再贴现政策，重点支持现阶段亟需解决、受疫情影响较大的“难点”和“痛点”；各分支机构要加强监督管理，确保资金发放依法合规，防止“跑冒滴漏”。要更加注重发挥市场在资源配置中的决定性作用，促进商业性贷款等市场化融资方式与再贷款再贴现政策在支持实体经济发展上的有机结合。3月24日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，指出加快落实扶持中小微企业、个体工商户的已定政策措施。引导金融机构提高信用贷款、续贷和中长期贷款比重，推动新增贷款更多支持首次获得贷款的中小微企业。鼓励大企业、头部企业运

用获得的融资，以预付款等形式向上下游中小微企业支付现金，带动共同发展。

◆ 各地灵活因城施策，更多城市从人才端优化调整政策

房地产行业受新冠疫情影响较大，为保证房地产市场平稳运行，各地坚持“房住不炒”定位不变，因城施策更加灵活，多地从供给侧和需求侧优化房地产相关政策。3月，调控政策以稳为主，多地优化人才落户、人才购房等政策，另外，广州、济南、海宁、宝鸡等涉及“放松限购”以及“降首付”政策均被撤回，亦表明中央保持房地产调控的定力。

延迟缴纳土地出让金方面，3月6日，江门市人民政府办公室印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知，2020年出让的土地，在签订合同后1个月内缴纳出让价款的50%作为首付款，余款可约定分期缴纳，最迟不得超过签订合同后一年。3月15日，济南新旧动能转换先行区发布《关于促进济南绿色建筑国际产业园发展十条政策》，对以出让方式供地的符合二星级及以上标准的绿色建筑项目，房地产开发用地（包含商服用地和商品住宅用地）可按起始价的50%确定竞买保证金，按照成交价的20%缴纳定金；其他用地原则上可按起始价的20%确定竞买保证金，出让合同签订后一个月内缴纳至土地出让价款的50%，用地单位出具承诺书后，余款可按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过一年并支付相应利息。

降低商品房预售条件、降低预售监管资金方面，3月1日，桂林市临桂区人民政府办公室发布《关于临桂区房地产企业扶持有关问题的批复》，2020年2月24日起，房地产开发项目申报预售许可证的，其预售楼栋形象进度达到形象进度的10%时，可申请办理商品房预售许可；2020年2月24日起，预售款监管资金留存由原来的15%降至10%，各项目商品房预售资金重点监管额度内的资金可提前释放50%，2020年2月24日以后申请预售许可的项目，预售资金重点监管额度依现行标准基础下浮50%。3月11日，深圳市住房和建设局关于发布《关于应对新冠肺炎疫情支持房地产企业加快复工复产的若干措施》的通知，申请预售的商品房项目，不再要求提交项目资本金余额证明；具备房地产开发一级资质的企业，在保证工程质量、工程进度、建筑工程款等项目相关费用按期足额支付前提下，可向监管银行申请解冻不超过预售资金总额的20%；房地产一级开发企业下属项目公司，母公司承诺对其权利义务承担无限连带责任的，可向监管银行申请解冻不超过预售资金总额的20%。3月23日，武汉市出台《关于支持房地产开发企业复工复产确保我市房地产市场平稳健康发展的六条措施》，适当调整预售许可形象进度要求，2020年10月1日以前取得施工许可证的房地产开发项目，其开发投资额达到25%以上，且高层建筑形象进度达到1/4以上、多层（含六跃七层）及低层建筑形象进度达到正负零，即可申请办理预售许可。

人才住房保障以及放松人才政策方面，3月18日，苏州市下发《市政府关于调整人才落户相关政策的通知》，具有全日制本科学历及学士学位以上人员、具有高级专业技术职称的人员等可直接落户；具有大专以上学历或国家职业资格（职业技能等级）三级，年龄不超过35周岁，在苏稳定就业并在申报单位连续缴纳（不含补缴）社会保险6个月以上的人员，在人事档案转入后可申请办理落户；3月18日，佛山市人力资源和社会保障局发布关于新冠肺炎疫情期间优化优粤佛山卡T卡申领工作的通知，具有中专学历或大专以上学历或国家职业资格四级（中级工）证书或国家职业资格五级（初级工）证书的人才可申领优粤佛山卡T卡，可享受户籍人才购房政策。

提供购房补贴方面，3月1日，桂林市临桂区人民政府办公室发布《关于临桂区房地产企业扶持有关问题的批复》，2020年2月24日至6月30日止在临桂区辖区内购买新建商品房且缴纳契税及合同备案的，可享受全额契税补贴（购房合同水印码日期与完税发票日期均需在2020年2月24日至6月30日之间）。3月23日，玉林市印发《玉林市本级购买新建商品房契税+补贴政策实施细则》，对普通居民在我市本级购买的新建商品房（含住宅、商业、办公）、在岗医护人员：在我市本级购买的新建商品住房（不含商业、办公用房）实施契税补贴政策。3月24日，益阳市政府印发《关于促进市中心城区房地产市场平稳健康发展的政策措施》，对个人购买市中心城区144平方米以下的新建商品住房（不含车位、车库、杂物间）的，按缴纳不动产契税的50%对购房人给予补助。

◆ 国务院授权和委托用地审批权至省级政府

用地审批是我国土地管理的一项基本制度，原土地管理法严格规定用地审批权限和程序，在新增建设用地规模控制、严格保护耕地等方面发挥了十分重要的作用，但客观上也造成了用地审批周期长、审查环节多、审批效率低等问题，不利于重大项目的及时落地。

3月1日，国务院下发《关于授权和委托用地审批权的决定》，**将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准**。对国务院批准土地利用总体规划的城市在建设用地规模范围内，按土地利用年度计划分批次将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；对在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，国务院授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。

试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。永久基本农田转为建设用地审批事项，以及永久基本农田、永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的、其他土地超过七十公顷的土地征收审批事项，国务院委托部分试点省、自治区、直辖市

人民政府批准。首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限1年，具体实施方案由试点省份人民政府制订并报自然资源部备案。国务院将建立健全省级人民政府用地审批工作评价机制，根据各省、自治区、直辖市的土地管理水平综合评估结果，对试点省份进行动态调整，对连续排名靠后或考核不合格的试点省份，国务院将收回委托。

◆ 2020年3月各省市相关政策及重大事件

城市	重大事件
安徽	<p>安徽省住房和城乡建设厅下发《关于统筹推进疫情防控有序推动企业复工开工的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 有序推进复工复产； ➢ 依法变更合同约定。疫情影响属于合同约定中的不可抗力情形。施工合同、商品房买卖合同约定的时限应合理顺延，顺延时间原则上自安徽省决定启动重大公共卫生事件一级响应之日起至各市、县（区）确定建设工程项目复工复产之日止，也可根据实际情况，双方协商解决； ➢ 防疫成本纳入工程造价，发承包双方应及时就产生的防疫成本办理工程签证，并在工程结算中予以认定；优化房屋交易方式，鼓励房地产开发企业、经纪机构通过自有平台、进驻电商等线上形式进行促销或居间代理。优化房屋网签备案系统，简化合同网签备案流程，压缩办理时间，推动不见面办理。推进住房租赁合同网上备案。
临桂区	<p>临桂区人民政府办公室发布《关于临桂区房地产企业扶持有关问题的批复》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 2020年2月24日起，房地产开发项目申报预售许可证的，其预售楼栋形象进度达到形象进度的10%时，可申请办理商品房预售许可； ➢ 2020年2月24日起，预售款监管资金留存由原来的15%降至10%，各项目商品房预售资金重点监管额度内的资金可提前释放50%，2020年2月24日以后申请预售许可的项目，预售资金重点监管额度依现行标准基础下浮50%； ➢ 2020年2月24日至6月30日止在临桂区辖区内购买新建商品房且缴纳契税及合同备案的，可享受全额契税补贴(购房合同水印码日期与完税发票日期均需需在2020年2月24日至6月30日之间)。
常州	<p>常州市政府办公室关于应对新冠肺炎疫情保障房地产业稳定发展的意见</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 受疫情影响办理纳税申报困难的房地产开发企业、房屋中介企业、房屋租赁企业、建筑业企业，由企业申请，依法办理延期申报； ➢ 国有建设用地使用权出让竞得人因疫情影响无法按期签订《成交确认书》或《国有建设用地使用权出让合同》的，可申请最迟延期至我市疫情防控一级响应措施解除后5个工作日内签订； ➢ 新申请预售的新建商品住房项目，在工程进度达到正负零、完成主体结构1/2、完成主体结构封顶、完成外立面装饰、完成交付使用备案节点时，预售资金托管受限于额度分别为初始托管总额的65%、50%、40%、25%、0%。
吉林	<p>吉林省印发《关于应对疫情影响支持服务业健康发展的若干政策举措》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 全面落实国家税收扶持政策，对纳税人提供公共交通运输服务、生活服务，以及为居民提供必需生活物资快递收派服务取得的收入，免征增值税； ➢ 自2020年2月起，免征中小微企业的企业基本养老保险、失业保险、工伤保险等三项社会保险单位缴费部分，免征期限不超过5个月；对大型企业等其他参保单位（不含机关事业单位）三项社会保险单位缴费部分可减半征收，减征期限不超过3个月； ➢ 对承租国有资产类经营用房的中小企业，可以减免或减半征收1至3个月的租金；对存

	<p>在资金支付困难的中小企业，可以延期收取租金，延迟期限由双方协商确定；</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 房地产企业无法按约定签订《土地出让合同》、缴纳土地出让金的，经申请可延期至疫情解除后3个月内履行相关约定义务，不收取滞纳金，不记入企业诚信档案； ➢ 预售资金监管最高监管比例不超过应监管额度的5%。允许企业采取保函的形式替代预售监管现金。企业申请商品房预售许可证时，完成投资按照投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上计算。
广州	<p>广州市人民政府关于印发广州市坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战努力实现全年经济社会发展目标任务若干措施的通知</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 促进房地产市场平稳健康发展。优化完善商品房预售款监管，允许房地产开发经营企业凭商业银行现金保函，申请划拨商品房预售款专用账户资金。加大住房租赁市场扶持力度，加快拨付对住房租赁企业的奖补资金。
东莞	<p>东莞市《关于进一步优化新建商品住房销售价格申报管理的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 自2020年3月5日起，市发展改革局不再受理新建商品住房销售价格备案申报，开发企业向市住房城乡建设局申请办理商品住房项目的预售许可证时，在提交的预售方案中进行新建商品住房销售价格首次申报； ➢ 取得预售许可证或现房备案证书180天后，开发企业可以向市住房城乡建设局申请对未售出房屋的申报价格进行调整，调高幅度不超过5%，调低幅度不限。
江门	<p>江门市人民政府办公室印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 2020年出让的土地，在签订合同后1个月内缴纳出让价款的50%作为首付款，余款可约定分期缴纳，最迟不得超过签订合同后一年； ➢ 2020年12月31日前，商品房预售监管款留存比例由5%调减至3%； ➢ 受疫情影响办理纳税申报困难的房地产开发企业、房地产经纪机构，可由企业依法申请办理延期申报；确有特殊困难而不能按期缴纳税款的，可依法申请办理延期缴纳税款，最长不超过3个月；至疫情结束； ➢ 项目因疫情防控影响开工、竣工的，开工、竣工时间相应顺延。因疫情防控影响工期，造成不能如期竣工验收并交付业主的项目，按属不可抗力情形不负违约责任。
山东	<p>山东省住房和城乡建设厅下发《关于统筹推进住建领域疫情防控和经济社会发展工作的实施意见》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 各地要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，落实城市主体责任，稳地价稳房价稳预期，完善“住房市场和住房保障”两个体系，着力构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，加强房地产市场风险防控，保持市场稳定； ➢ 2020年6月30日前，已领取施工许可证的房地产开发项目，因疫情影响施工建设的，在完成基础工程前提下，适度降低申请商品房预售许可的建设进度条件。已领取商品房预售许可证的项目，视情增加1-2个商品房预售监管资金拨付节点，并适度降低各拨付节点监管资金留存比例； ➢ 因疫情影响不能按时完成竣工综合验收备案和交付的房地产开发项目，依法适用不可抗力有关规定，根据实际情况合理顺延交房日期。
海南	<p>海南省印发《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 继续坚持“房住不炒”的定位，坚持全域限购政策不改变，坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松、政策不走样，保持政策的连续性、稳定性，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房，保持房地产市场稳定； ➢ 健全住房供应和保障体系，满足居住需求。通过加大公共租赁住房保障力度，满足困难群众的基本住房需要；通过发展安居型商品住房，满足居民家庭基本住房需求； ➢ 鼓励存量商品住宅用地或项目转型发展为安居型商品住房、商业、办公等经营性房地产

	<p>或租赁住房；</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 本地居民购买多套住房的限购政策，对在海南已拥有 2 套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭（含夫妻双方及未成年子女），停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房； ➢ 改革商品住房预售制度，自文件印发之日起，新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度。
深圳	<p>深圳市住房和建设局关于发布《关于应对新冠肺炎疫情支持房地产企业加快复工复产的若干措施》的通知</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 对已批未开盘、已批在售项目的房地产开发企业，允许视疫情防控情况现场开盘、开放线下售楼处；推进房屋线上交易系统建设；加快商品房网签进度； ➢ 缓解企业短期资金压力。申请预售的商品房项目，不再要求提交项目资本金余额证明。具备房地产开发一级资质的企业，在保证工程质量、工程进度、建筑工程款等项目相关费用按期足额支付前提下，可向监管银行申请解冻不超过预售资金总额的 20%；房地产一级开发企业下属项目公司，母公司承诺对其权利义务承担无限连带责任的，可向监管银行申请解冻不超过预售资金总额的 20%； ➢ 顺延项目交付时间和开发资质办理时间。受疫情影响不能如期交付的房地产开发项目，商品房买卖合同中原确定的交房日期可根据本地疫情结束时间顺延。
济南	<p>济南新旧动能转换先行区发布《关于促进济南绿色建筑国际产业园发展十条政策》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 对以出让方式供地的符合二星级及以上标准的绿色建筑项目，房地产开发用地（包含商服用地和商品住宅用地）可按起始价的 50% 确定竞买保证金，按照成交价的 20% 缴纳定金；其他用地原则上可按起始价的 20% 确定竞买保证金，出让合同签订后一个月内缴纳至土地出让价款的 50%，用地单位出具承诺书后，余款可按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过一年并支付相应利息； ➢ 对符合二星级及以上绿色建筑标准的住宅项目，在取得《建筑工程施工许可证》后且施工进度达到主体施工正负零时，可提前申请办理《商品房预售许可证》。
河北	<p>河北印发关于建立“五证齐全”商品房项目发布制度的通知</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 河北各地住房和城乡建设局(住房保障和房产管理局)要在单位官方网站显著位置开辟“五证齐全”商品房项目专栏，及时、准确对外发布所有在售项目的相关信息，并添加检索功能，方便群众进行查询； ➢ 河北各市(含定州、辛集市)将于 3 月 30 日前完成信息发布工作，县(市、区)将于 4 月 30 日前完成信息发布。新取得《商品房预(销)售许可证》的项目，信息发布时间将在 10 日内完成。
江苏	<p>江苏省印发《关于在全省推广“交房(地)即发证”不动产登记模式提升服务质量的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 新建商品房等项目组织交房时，在相关准备工作完成的前提下，不动产登记机构与税务、金融机构等部门联动，在交房现场为提出申请的购房人办理不动产登记、颁发不动产权证书，实现购房人收房同时即可领取产权证书； ➢ 对四至清晰、权属无纠纷，土地出让金、税款等规定税费缴纳完毕的出让土地，在用地单位申请且符合登记条件的前提下，不动产登记机构可在完成土地交付手续当天，为用地单位办理不动产登记、颁发不动产权证书。
武汉	<p>武汉市《关于支持房地产开发企业复工复产确保我市房地产市场平稳健康发展的六条措施》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 以区为单位，根据疫情风险等级动态调整，在落实防护措施情况下，支持房地产企业实行差别化分批复工复产，全面加强办公场所、经营场所、施工现场的防疫管理，有序组织房地产企业开展线上线下营销活动； ➢ 2020 年 10 月 1 日以前取得施工许可证的房地产开发项目，其开发投资额达到 25% 以上，

	<p>且高层建筑形象进度达到 1/4 以上、多层(含六跃七层)及低层建筑形象进度达到正负零,即可申请办理预售许可;</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 2020 年 10 月 1 日之前,在重点监管资金增加“项目主体结构达到三分之二进度”拨付节点,累计拨付额度不超过重点监管资金标准的 55%; ➢ 非本市户籍购房人因受疫情影响未能按时缴纳社保或个税需缓缴的,其缓缴期可视为连续缴纳,补缴时限不超过 6 个月。
长春	<p>长春市发布《关于有效应对疫情支持房地产开发企业共克时艰的政策措施》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 在房地产开发企业新申请办理商品房预售许可证时,有地下室的工程形象进度达到标高正负零即可办理,无地下室的达到地上 2 层即可办理; ➢ 对已缴存商品房预售资金且依法依规诚信经营的房地产开发企业,如有新建或者续建项目,允许申请提取监管账户内资金余额不超过 50%的资金用于工程建设。新销售的商品房暂停预售资金监管;
玉林	<p>玉林市印发《玉林市本级购买新建商品房契税+补贴政策实施细则》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 2020 年购买新建商品房实施契税补贴政策; ➢ 契税补贴范围为(一)普通居民:在我市本级购买的新建商品房(含住宅、商业、办公);(二)在岗医护人员:在我市本级购买的新建商品住房(不含商业、办公用房);(三)市本级包括:玉州区、福绵区、玉东新区; ➢ 契税补贴比例为:(一)普通居民:购买新建商品房的按已缴契税为基数,3 月份进行商品房买卖合同备案的契税补贴比例为 50%,4 月份进行商品房买卖合同备案的契税补贴比例为 40%,5 月份进行商品房买卖合同备案的契税补贴比例为 30%。其中,购买新建商业及办公用房的,最高补贴不超过 1.5 万元;(二)在岗医护人员:购买新建商品住房的按照实际缴纳契税给予 100%同等金额补助。
益阳	<p>益阳市政府印发《关于促进市中心城区房地产市场平稳健康发展的政策措施》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 对个人购买市中心城区 144 平方米以下的新建商品住房(不含车位、车库、杂物间)的,按缴纳不动产契税的 50%对购房人给予补助; ➢ 优化预售许可办理流程。信用等级为 A 级或相应信用等级的房地产开发企业,所建商品房项目预售许可要求的工程形象进度,按照建设项目总投资达到 25%以上、形象进度达到正负零、完成栋间地下室的标准掌握; ➢ 房地产开发企业应当根据开发建设成本、合理利润等因素申报商品住宅销售最高价、均价、最低价;降低预售资金专用账户留存额度,信用等级为 A 级或相应信用等级的房地产开发企业留存额度调减为重点监管额度的 5%—10%。
深圳	<p>国家税务总局深圳市税务局关于房地产开发经营业务企业所得税计税毛利率等有关问题的公告</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 企业销售未完工开发产品的企业所得税计税毛利率:开发项目位于深圳市辖区内的,计税毛利率为 15%,属于经济适用房、限价房和危改房的,计税毛利率为 3%; ➢ 开发产品的成本利润率:企业发生开发产品视同销售行为,采取按开发产品成本利润率的方法确认利润时,开发项目位于深圳市辖区内的,成本利润率为 15%。
大理	<p>大理州印发《关于“战疫情”促进房地产业平稳健康发展的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 取消商品房预售许可形象进度要求,严格按照建设部令 131 号《城市商品房预售管理办法》规定核发商品房预售许可证,加快预售资金使用申请审核速度,审核时间原则上 1-2 个工作日内完成; ➢ 各县市可根据实际情况推行土地出让金分期缴纳,在疫情持续期间不计违约期。切实做到住房公积金贷款对符合条件的房地产项目全覆盖,切实做到首套刚需住房和第二套改善性住房应贷尽贷。

<p>江门</p>	<p>江门市发布《关于我市限购区域内新建商品住房购房资格的通告》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 本市户籍家庭购房，限购三套；非本市户籍家庭限购两套，且首套需半年社保或个税，二套需一年社保或个税；港澳台居民家庭在 2019 年 11 月 1 日后无购房记录的，可新增购买一套；经商务部门认定的重点招商企业非本市户籍员工家庭，提供劳动合同可购一套； ➢ 中级职称以上（含中级）专业技术人才、中级以上（含中级）技能型人才的非本市户籍居民家庭，提供社保和劳动合同可购一套。经市人才主管部门同意引进或纳入政府管理服务备案的非本市户籍院士、领军人才等紧缺适用高层次人才，提供人社部门证明可购一套。
<p>成渝地区</p>	<p>成渝地区双城经济圈住房公积金一体化发展座谈会</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 成渝两地间已初步建立了跨区域转移接续和互认互贷机制，职工在成渝地区间转移住房公积金的，由“两地跑”变为“一地办”，办理时间由 1 个月压缩为 2~3 个工作日，办理要件简化为 1 张表，真正实现了“账随人走、钱随账走”。
<p>柳州</p>	<p>柳州市公布《进一步促进柳州房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 新建商品房开发项目申请预售许可的，投入开发建设的资金达工程建设总投资 25% 以上、且申请预售楼栋工程形象进度达到地面±0 即可办理； ➢ 新建商品房开发项目获得五方竣工验收后，按照原预售资金监管政策执行资金监管的，可以申请使用资金监管账户余额的 40%-60%； ➢ 个人住房公积金贷款最高贷款额度上限调整为 40 万元，首次使用公积金购房（含一手房、二手房）首付比例调整为不低于 20%、结清首套公积金贷款后第二次使用公积金贷款首付比例调整为不低于 30%； ➢ 鼓励支持居民家庭或者个人开展改善型购房需求，取消对居民家庭或者个人已购的商品住宅需取得不动产权证满 2 年后才允许转让的限制。
<p>贵阳</p>	<p>贵阳市住建局发布《关于进一步加强商品房购房首付、网签、过度营销等销售行为监管的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 严禁房地产开业企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，不得为购房人垫付首付款或采取首付分期等其他方式变相垫付首付款； ➢ 要求房地产项目依法依规一次性公开全部销售房源，严格按照申报价格明码标价销售，严格执行明码标价、一房一价制度，不得擅自调整住宅预售许可证申报价格。
<p>岳阳</p>	<p>岳阳市发布《岳阳市有效应对新冠肺炎疫情促进中心城区房地产市场平稳健康发展的十条措施》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 对出让的房地产项目用地涉及多个有独立指标的分地块且只签订了一个《国有建设用地使用权出让合同》的，房地产开发企业可根据规划分地块分期缴纳土地价款，办理相应不动产登记手续； ➢ 房地产开发企业可在办理建设工程规划许可证和商品房预售许可证前分别缴纳报建费用的 50%； ➢ 对房地产开发企业已办理了用地不动产登记且领取了建设工程规划许可证、施工许可证，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上，且多层建筑工程进度达到设计形象进度的三分之一及以上、高层建筑工程进度达到设计形象进度的四分之一及以上的楼栋，可办理《商品房预售许可证》。
<p>河北</p>	<p>河北省印发《2020 年提升规划建设管理水平促进城市高质量发展的实施方案》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 年内改造老旧小区 1369 个，完善小区基础设施和公共服务配套。棚户区改造新开工 58488 套，实现既有棚户区清零。严格依法依规开展城中村改造，新启动 192 个城中村改造项目，全省列入计划的 882 个项目全部启动。

广州	<p>广州市住房和城乡建设局、广州市财政局关于印发广州市发展住房租赁市场奖补实施办法的通知</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 利用集体、国有建设用地建设租赁住房的，按以下标准给予补贴：（一）建设普通租赁住房的，按建筑面积 750 元/平方米给予补贴；（二）建设集体宿舍型租赁住房的，按建筑面积 800 元/平方米给予补贴； ➢ 商业、办公、工业、酒店用房等非住宅，经批准改造为租赁住房的，按以下标准给予补贴：（一）改造为普通租赁住房的，按建筑面积 500 元/平方米给予补贴；（二）改造为集体宿舍型租赁住房的，按建筑面积 550 元/平方米给予补贴； ➢ 城中村租赁住房品质化提升、建筑面积合计不少于 2000 平方米且相对集中的项目，按建筑面积 300 元/平方米给予补贴； ➢ 闲置住房经品质化提升作为租赁住房，且建筑面积合计不少于 2000 平方米的项目，按建筑面积 350 元/平方米给予补贴。
兰州	<p>兰州市发布《住房公积金管理中心应对疫情实施住房公积金阶段性支持政策》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 未能按月缴存 2020 年 1、2 月份住房公积金的单位，可在 3 月份一并办理汇缴，视同连续按月正常缴存，不影响职工住房公积金提取、贷款权益； ➢ 受疫情影响导致生产经营困难的企业，可执行阶段性降低缴存比例政策，缴存单位可以申请降低单位和个人住房公积金缴存比例，但最低不得低于 5%； ➢ 受疫情影响的企业，可申请在 2020 年 6 月 30 日前缓缴住房公积金，7 月份起恢复足额、正常缴存，并补缴缓缴期间的住房公积金。
上海	<p>上海市公积金管理中心关于印发《〈关于本市妥善应对新冠肺炎疫情实施住房公积金阶段性支持政策的通知〉实施细则》的通知</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 2020 年 6 月 30 日前，住房公积金缴存企业因受疫情影响，无法按时足额缴存住房公积金的，经企业职工代表大会或者工会讨论通过后，可以向上海市公积金管理中心（以下简称市公积金中心）申请缓缴； ➢ 对购房提取、翻建修提取、提前结清贷款提取等有受理时限要求的住房公积金提取业务，在疫情期间受理时限期满的，依职工申请，可延长受理时限至疫情结束后的 3 个月； ➢ 因受新冠肺炎疫情影响，经市公积金中心认定的申请缓缴 2020 年 2 月至 6 月期间住房公积金的企业职工和自愿缴存者。缓缴的企业职工和自愿缴存者申请住房公积金贷款的，缓缴期间视为连续缴存，其他贷款申请条件不变。
无锡	<p>无锡市发布《关于妥善应对新冠肺炎疫情实施住房公积金阶段性支持政策的通知》相关业务指引</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 通知发布之日起至 2020 年 6 月 30 日，允许受疫情影响的企业延期办理住房公积金缴存业务。在此期间企业未能及时缴存住房公积金的，补缴后可视同正常缴存；职工申请公积金贷款，视同连续缴存； ➢ 企业延期缴存住房公积金期满后，应恢复缴存并补缴，补缴住房公积金的期限应对应延期缴存住房公积金的期限。即恢复缴存后每个月至少缴存 2 个月的住房公积金，且最晚不超过 2020 年 12 月 31 日。
咸宁	<p>咸宁市发布《关于落实支持经济社会发展相关政策措施的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 企业在与职工充分协商的前提下，可在 2020 年 6 月 30 日前自愿缴存住房公积金。继续缴存的，可按 3%（原 5% 及以上）的标准缴纳；缓缴停缴的，缓缴停缴期间缴存时间连续计算； ➢ 受新冠肺炎疫情影响的职工，2020 年 6 月 30 日前住房公积金贷款不能正常还款的，不作逾期处理，不作为逾期记录报送征信部门，已报送的予以调整； ➢ 恢复已暂停的咸宁市行政区域外异地公积金缴存职工贷款业务。

浙江	<p>浙江省《关于做好妥善应对新冠肺炎疫情实施住房公积金阶段性支持政策相关工作的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 受新冠肺炎疫情影响的企业，必须在与职工充分协商的前提下，经职工代表大会或工会讨论通过后，方可按规定申请在 2020 年 6 月 30 日前缓缴住房公积金；影响严重和较为严重的地区，实施住房公积金阶段性自愿缴存政策（自主确定缴存比例或停缴）的，企业也必须经职工代表大会或工会讨论通过后，方可申请； ➢ 受新冠肺炎疫情影响的职工，2020 年 6 月 30 日前，住房公积金贷款不能正常还款的，不作逾期处理，不作为逾期记录报送征信部门，已报送的予以调整；职工缓缴、停缴期间缴存时间连续计算，不影响正常提取和申请住房公积金贷款。
深圳	<p>深圳市住房和建设局关于发布《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）》的通知</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 下列满足房屋结构安全、消防安全和地质安全条件的房源可以筹集作为人才住房和公共租赁住房，并向符合条件的对象进行供应：（一）住宅或商务公寓；（二）商业用房按规定改建成的租赁住房；（三）城中村房源；（四）经依法处理后的没收类违法建筑；（五）其他社会存量用房； ➢ 下列未纳入过安居工程年度实施计划的房源，可以纳入安居工程年度实施计划的筹集任务统计范围：（一）产业园区配套宿舍；（二）城市更新、棚户区改造、土地整备等各类拆旧建新项目中的搬迁安置房；（三）享受区政府租房补租的对象所承租的社会存量用房。
江苏	<p>江苏省发布《省政府办公厅关于推动博士后工作高质量发展的意见》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 实施万名博士后集聚计划，发挥博士后设站单位主体作用，每年引进培养 2000 名海内外优秀博士后人才，用 5 年时间集聚培养博士后人才 10000 名； ➢ 大力吸引优秀海外博士到我省从事博士后研究工作。围绕产业链、创新链，建立健全更具竞争力的优秀留学回国博士招收引进机制。扩大外籍博士后招收规模，鼓励设站单位与国外一流高校和科研机构联合招收和培养外籍博士后； ➢ 加大对企业类设站单位博士后人才招收引进支持力度。企业类设站单位引进博士后人才支付的住房补贴、安家费及科研启动经费，可按规定在税前扣除； ➢ 吸引鼓励省内外各类优秀博士后出站后在江苏工作。
山东	<p>中共山东省委山东省人民政府贯彻《中共中央、国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》加快推进城乡融合发展的实施意见</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 放开农业转移人口落户限制。加快推动已在城镇就业的农业转移人口落户，济南、青岛中心城区尽快放开落户限制； ➢ 推动农村土地有序流转。完善农村承包地“三权分置”制度，落实第二轮土地承包到期后再延长 30 年政策，依法平等保护并进一步放活土地经营权，强化流转管理和服务； ➢ 推动集体经营性建设用地入市。在符合国土空间规划、用途管制和依法取得前提下，允许农村集体经营性建设用地入市，允许就地入市或异地调整入市；允许村集体在农民自愿前提下，依法把有偿收回的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地转变为集体经营性建设用地入市。
温州	<p>2020 年温州市首批人才住房配售申请公告新闻发布会</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 市县两级已筹集 1700 多套房源（其中市本级 300 套左右），共计 18 万平方米左右； ➢ 申请对象为：全职在我市用人单位工作且经市委人才工作领导小组办公室认定为温州市高层次人才分类目录 ABCDE 类人才、全职在我市中小学（幼儿园）、医疗卫生机构工作，具有全日制本科以上学历，且贡献积分值达到 100 分以上、全职在我市企业、民办非企业单位、中介机构工作，具有全日制本科以上学历或具有《温州市紧缺专业人才需求目录》范围的中级及以上专业技术职称、技师以上职业资格，且近两年年工资薪金所

	得额达到 10 万元及以上。
广州	<p>《广州市集体户口管理规定》审议通过</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 本市普通高等学校、中等职业学校、技工院校根据国家招生计划招收录取的全日制普通学历教育的非广州户籍学生，可迁入学校学生集体户口； ➢ 已设立工作单位集体户的国家机关、各类企事业单位录用或聘用人员，符合广州市入户条件或有广州市户口（含原在公共集体户口需迁入的）但无合法住宅类房屋及直系亲属可以投靠的，可迁入工作单位集体户口； ➢ 符合广州市入户条件或有广州市户口但无合法住宅类房屋及直系亲属可以投靠的，且在各级人才服务中心、人力资源市场签订人事代理、户口代理或各类劳务派遣公司订立劳动合同的人员，可迁入人力资源市场集体户口； ➢ 符合广州市入户条件或有广州市户口（含原在人力资源市场集体户口需迁入的）但无合法住宅类房屋及直系亲属可以投靠的，可迁入公共集体户口。
泸州	<p>泸州市发布《泸州市合力应对疫情影响鼓励农民工在泸置业发放置业补助实施细则》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 对符合条件的农民工、退役军人、高校毕业生和外地来泸就业创业人员以及购买标准化厂房的领办企业给予置业补助。
天津	<p>天津市公布《市人社局市公安局市教委关于优化调整技能型人才引进工作的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 高等职业院校毕业、在本市用人单位就业，符合下列要求之一：①不超过 30 周岁；②具有高级职业资格或在津工作满 1 年，不超过 35 周岁；③具有技师职业资格，不超过 40 周岁；④具有高级技师职业资格，不超过 50 周岁； ➢ 中等职业学校毕业、在津工作满 1 年，符合下列要求之一：①具有高级职业资格，不超过 35 周岁；②具有技师职业资格，不超过 40 周岁；③具有高级技师职业资格，不超过 50 周岁。
广州	<p>广州市白云区下发《广州市白云区住房和城乡建设和交通局关于白云区完善人才政策的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 纳入政策的范围与对象：（一）持有广州人才绿卡；（二）持有白云区“云聚英才卡”；（三）在白云区辖内的大专院校（高校、中职技工学校）学习连续满一年；（四）在白云区工作连续满一年，具备中级或以上专业技术职称、或具有大专及以上学历、或在白云区注册企业担任中高级管理职务； ➢ 对持有广州人才绿卡、白云区“云聚英才卡”的各类人才，提供落户服务。对持卡人及其配偶、未独立生活的子女开设绿色通道，简化程序，优先办理户口迁入我区； ➢ 对持有广州人才绿卡、白云区“云聚英才卡”的各类人才，提供入学服务； ➢ 对持有广州人才绿卡、白云区“云聚英才卡”的各类人才在本市没有住房，在我区有居住需求的，可申请租住我区人才公寓； ➢ 上述人才在白云区江高、人和、太和、钟落潭四镇范围内享受广州市户籍居民同等待遇，具体操作指南由各相关部门制定。
苏州	<p>苏州市下发《市政府关于调整人才落户相关政策的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 有来苏就业意愿并符合以下条件之一的人员，在人事档案转入后可申请办理落户：（一）在国（境）外取得学士及以上学位并取得国家教育部学历学位认证的留学人员；（二）具有全日制本科学历及学士学位以上人员；（三）具有高级专业技术职称的人员。以上人员中博士研究生、正高级专业技术职称人员年龄不超过 55 周岁，硕士研究生、副高级专业技术职称人员年龄不超过 50 周岁，本科学历人员年龄不超过 45 周岁； ➢ 在苏就业并按规定缴纳社会保险的以下人员，在人事档案转入后可申请办理落户：（一）具有硕士研究生学历或硕士学位及以上（含留学人员）、高级专业技术职称、国家职业资格（职业技能等级）一级条件之一的人员；（二）具有本科学历（含留学人员）、中

	<p>级专业技术职称、国家职业资格（职业技能等级）二级条件之一的人员，年龄不超过 45 周岁。以上人员如符合本通知第一条规定的条件，可按该条件申请办理落户；</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 具有大专以上学历或国家职业资格（职业技能等级）三级，年龄不超过 35 周岁，在苏稳定就业并在申报单位连续缴纳（不含补缴）社会保险 6 个月以上的人员，在人事档案转入后可申请办理落户。
佛山	<p>佛山市人力资源和社会保障局发布关于新冠肺炎疫情期间优化优粤佛山卡 T 卡申领工作的通知</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 具有中专学历或大专以上学历或国家职业资格四级（中级工）证书或国家职业资格五级（初级工）证书的人才可申领优粤佛山卡 T 卡，其他人才按照《佛山市人民政府关于印发优粤佛山卡服务管理暂行办法的通知》申领优粤佛山卡 A 卡、B 卡、C 卡。
上海	<p>上海市规划和自然资源局公布了《上海市浦东新区国土空间总体规划（2017-2035）》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 规划浦东新区的功能定位为中国改革开放的示范区，上海建设“五个中心”和国际文化大都市的核心承载区，全球科技创新的策源地，世界级旅游度假目的地，彰显卓越全球城市吸引力、创造力、竞争力的标杆区域； ➢ 将形成一个主城区（由中心城区和川沙主城片区组成），5 个城市副中心（包括 4 个主城副中心和 1 个南汇新城中心，中心城内提升花木-龙阳路城市副中心功能，新增金桥、张江城市副中心，川沙主城片区内新增川沙城市副中心）； ➢ 落实规划建设用地“负增长”，坚持最严格的节约用地制度和最严格的耕地保护制度，到 2035 年，规划建设用地规模不超过 805 平方公里，耕地保有量不低于 22.4 万亩；要严守人口规模，到 2035 年，常住人口调控目标不超过 558 万人，其中城镇常住人口 539 万人左右。
宁波	<p>宁波市发布《宁波市推进长江三角洲区域一体化发展行动计划》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 坚持产业科创、基础设施、公共服务、生态发展、对外开放、市场环境六大领域一体化齐头并进，努力建成长三角一体化发展先行区，当好浙江省推进长三角一体化发展排头兵，为长三角区域建设成为发展强劲活跃增长极贡献宁波力量； ➢ 到 2025 年，全市域、全领域、全方位、高质量融入一体化发展新格局基本形成，交通互联、产业协同、要素共享、环境互保、社保互联等格局进一步形成，推进长三角一体化发展继续走在前列，基本建成长三角一体化发展先行区； ➢ 到 2035 年，我市现代化经济体系建设基本建成，基础设施实现更高水平互联互通，公共服务实现更高质量共建共享，生态发展、对外开放、市场环境一体化水平进一步提高，沪甬合作更加深入紧密，长三角一体化发展先行区地位作用更加凸显。
天津	<p>天津市发改委网站发布《天津市发改委关于印发支持天津市重点平台服务京津冀协同发展政策措施（试行）的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 优化子女教育保障。符合天津产业发展定位的北京转移来津项目，项目所在区为其在职工中非本市户籍子女提供义务教育保障，对学前教育阶段适龄儿童根据本市公办、民办学前教育资源情况进行安排； ➢ 鼓励职工来津工作落户。符合天津产业发展定位的北京转移来津项目，其职工符合“海河英才”行动计划落户条件的，直接办理落户；在企业就职满 1 年及以上的其他全日制本科及以上学历职工，并在津缴纳社会保险的，不受年龄限制，可在津落户；项目落地即可申报战略性新兴产业领军企业，被认定后按照“企业提名单、政府接单办”办理落户；30 周岁及以下的中高职毕业职工，可在津落户。
成都	<p>成都市《关于应对新冠肺炎疫情影响促进文化旅游业健康发展的若干措施》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 指导文化旅游企业把职工安全健康放在第一位，奋发自强有序复工复产。对安全有序复工复产的企业防疫体系建设投入给予 30%、最高不超过 10 万元的补助；

	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 对文化旅游行业纳税人缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的，经申报核准，依法予以减征或者免征。对受疫情影响申报困难的文化旅游企业，依法办理延期申报。对确有特殊困难不能按期缴纳税款的文化旅游企业，依法办理延期缴纳税款，最长不超过 3 个月。受疫情影响较大的住宿和旅行社等旅游困难行业，企业 2020 年度发生的亏损，最长结转年限由 5 年延长至 8 年； ➢ 受疫情影响生产经营出现严重困难的文化旅游企业可申请缓缴社会保险费，缓缴期限原则上不超过 6 个月，缓缴期间免收滞纳金；对受疫情影响导致经营困难的文化旅游企业，经行业主管部门认定，可申请降低住房公积金缴存比例或者缓缴，降比、缓缴期限均不超过 1 年。
上海	<p>上海市金融工作局发布支持中小微企业复工复产复市金融举措</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 用好专项再贷款政策，相关银行对列入名单的疫情防控重点保障企业提供优惠利率贷款，贴息后企业融资成本不高于 1.6%； ➢ 支持银行应贷尽贷快贷，提高中小微企业信用贷款和中长期贷款的占比以及“首贷率”； ➢ 浦发银行、上海银行、上海农商银行按照风险自担原则，对符合条件的企业发放优惠贷款，贷款利率参照同期贷款市场报价利率（LPR）至少减 25 基点，其他在沪银行可参照执行； ➢ 推动银行根据企业情况定制个性化融资方案，2020 年普惠型贷款综合融资成本再降 0.5 个百分点。
广东	<p>广东省印发《关于应对疫情影响加大对中小企业支持力度的若干政策措施》的通知</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 对符合延期缴纳税款条件的企业，准许延长不超过 3 个月的税款缴纳期限。对纳税确有困难的企业，依法合理予以减免房产税、城镇土地使用税。落实好自 2020 年 3 月 1 日至 5 月 31 日，小规模纳税人增值税征收率由 3% 降至 1% 的政策； ➢ 对于 2020 年 1 月 25 日以来到期的困难中小企业贷款本金，银行业金融机构应根据企业延期还本申请，通过贷款展期、续贷等方式，给予企业一定期限的临时性延期还本安排，还本日期最长可延至 2020 年 6 月 30 日。
洛阳	<p>洛阳市印发《关于应对疫情支持中小微企业个体工商户纾困发展的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 生产经营出现困难的企业，可申请降低住房公积金缴存比例，最低可降至 5%；符合条件的企业可以缓缴住房公积金，缓缴期限最长 1 年； ➢ 2020 年 3 月至 5 月，增值税小规模纳税人增值税征收率由 3% 下调至 1%。

资料来源：中指研究院整理

【中指观点】

2020 年第一季度受疫情影响，房地产市场整体降温，中央继续加大定向调控力度，保证房地产市场稳步发展。另一方面，多地供给端与需求端跟进政策同步进行调控，保证房地产市场平稳恢复，健康发展。

二. 市场概况

1. 需求：一季度楼市受疫情影响，各线城市成交同比均降

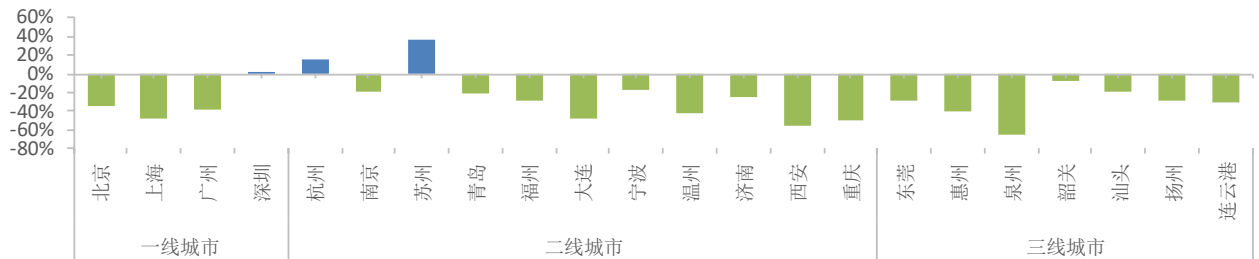
重点监测城市中，一季度楼市成交有所下滑，城市间降幅各异。CREIS 中指数据显示，2020 年一季度中指监测的 22 个主要城市，19 个城市成交面积同比下降，其中泉州和西安降幅均超 50%；仅苏州、杭州和深圳成交同比有所上升，升幅分别为 36.32%、14.65%和 1.52%。

城市	2020 年 1-3 月			2019 年 1-3 月	
	成交套数 (套)	成交面积 (万 m ²)	成交面积 同比涨跌	成交套数 (套)	成交面积 (万 m ²)
北京	9732	97.71	-35.22%	14411	150.82
上海	16764	170.09	-47.17%	32427	321.95
广州	11014	118.70	-39.01%	18310	194.63
深圳	6795	69.44	1.52%	6868	68.40
一线城市	44305	455.93	-38.04%	72016	735.80
杭州	3748	50.72	14.65%	3646	44.24
南京	9243	109.92	-19.45%	11498	136.46
苏州	10832	135.26	36.32%	7849	99.22
青岛	17235	198.95	-21.70%	21288	254.08
福州	4713	47.55	-28.93%	6425	66.90
大连	2021	20.42	-47.02%	3583	38.55
宁波	16669	201.58	-16.46%	20226	241.30
温州	8363	100.95	-42.37%	13902	175.18
济南	11804	147.26	-24.88%	15682	196.03
西安	12089	151.37	-55.02%	28282	336.56
重庆	11813	195.25	-49.59%	35128	387.30
二线代表城市	108530	1359.23	-31.21%	167509	1975.82
东莞	5654	65.19	-27.91%	8106	90.43
惠州	2827	33.38	-39.33%	4647	55.03
泉州	2381	27.89	-64.54%	6563	78.65
韶关	2682	29.59	-7.40%	2522	31.96
汕头	3838	47.96	-19.46%	4515	59.55
扬州	3557	43.12	-28.19%	4861	60.05
连云港	8723	99.51	-29.71%	12273	141.57
三线代表城市	29662	346.65	-32.98%	43487	517.24

注：1.数据为初步统计数据，绿色填充色城市统计口径为商品房。2.*城市价格为报价估算，仅供参考。

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fangcom

图：2020 年一季度 22 城市成交量同比变化



◆ 3 月：各线城市成交环比均不同程度上升，二线代表城市增幅较高

3 月楼市成交环比升同比降。CREIS 中指数据显示，2020 年 3 月监测的主要城市成交面积环比上升 351.59%，22 个代表城市环比均有不同程度上升，同比则下降 32.53%。

环比来看，22 个城市均有不同程度上升，重庆升幅较明显，杭州次之，此外福州升幅较小，约为 35.17%。同比来看，17 个城市下降，北京下降幅度明显。

分城市来看，一线城市成交面积环比上升 232.08%，其中广州升幅较大，为 322.26%；一线城市同比下降 45.00%，北京降幅较大，仅深圳小幅上升。二线代表城市成交面积环比上升 403.03%，同比下降 30.41%。三线代表城市成交面积较上月上升 372.19%，同比下降 20.2%。

表：2020 年 3 月主要城市房地产市场交易情况

城市	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)	成交面积 环比	成交面积 同比
北京	2471	27.03	74.63%	-67.48%
上海	7038	71.63	266.79%	-50.04%
广州	5845	63.26	322.26%	-34.35%
深圳	3152	32.38	279.91%	6.32%
一线城市	18506	194.30	232.08%	-45.00%
杭州	2018	29.07	2363.75%	75.13%
南京*	3430	41.79	83.37%	-33.85%
苏州	4213	51.69	110.34%	37.75%
青岛*	9856	112.11	443.53%	-1.07%
福州*	1985	19.72	35.17%	-23.47%
大连*	1108	10.49	867.27%	-42.03%
宁波	7652	92.63	877.42%	-25.07%
温州*	2720	34.08	368.93%	-42.66%
济南	6090	76.52	421.46%	-17.87%
西安	4035	51.71	948.95%	-55.70%
重庆	2996	94.13	10928.37%	-56.16%
二线代表城市	46103	613.94	403.03%	-30.41%

东莞	2678	30.90	530.98%	-31.67%
惠州	1152	13.91	300.62%	-48.40%
泉州	895	10.33	284.16%	-66.90%
韶关	1740	18.15	404.80%	56.49%
汕头	2070	25.95	161.68%	9.06%
扬州*	1563	19.31	2161.08%	-7.11%
连云港*	3822	45.30	388.39%	-0.97%
三线代表城市	13920	163.85	372.19%	-20.20%

注：1.数据为初步统计数据，绿色填充色城市统计口径为商品房；
 2.成都 2017 年 8 月中旬开始启用十三区数据；
 3.杭州、重庆和西安 3 月 30 日、3 月 31 日，扬州 3 月 26-31 日数据暂无。

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

2. 库存：库存总量环比下降，宁波、苏州降幅显著

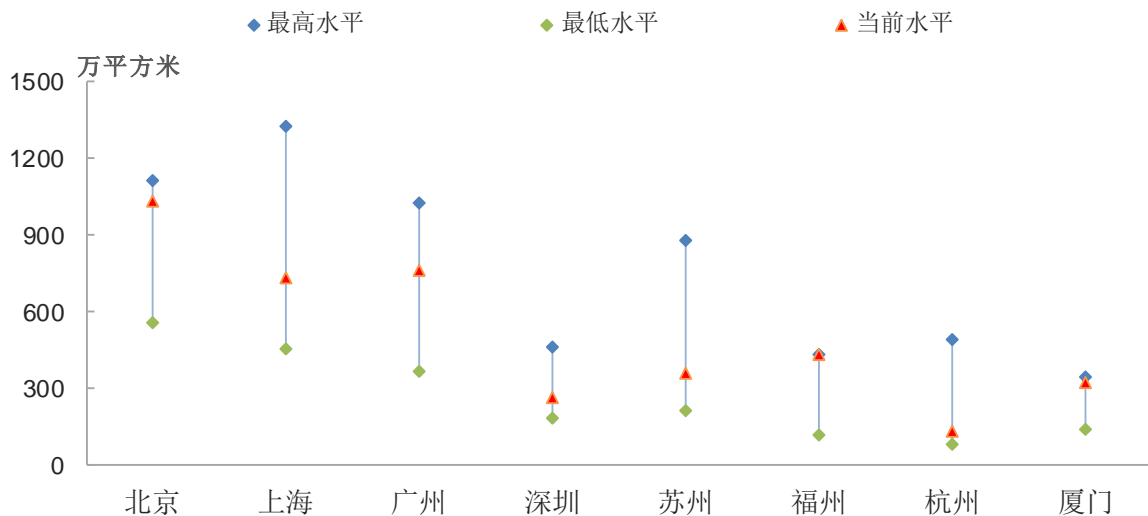
截至 2020 年 3 月末，中指监测的主要城市库存总量环比下降 1.5%。重点监测的城市中，宁波和苏州降幅较大，均超 5%；北京降幅为 4.87%，居第三；另外温州降幅较小，在 1.00%以内。杭州、福州库存量环比上升显著，升幅分别为 4.80%和 4.51%。

表：主要城市房地产市场可售情况

城市	可售套数 (套)	可售面积 (万㎡)	可售面积 环比	城市	可售套数 (套)	可售面积 (万㎡)	可售面积 环比
杭州	9813	133.92	4.80%	温州	46768	623.07	-0.82%
福州	45094	435.13	4.51%	上海	55288	733.71	-1.97%
广州	64307	762.52	2.91%	北京	87744	1030.64	-4.87%
厦门	27827	318.58	0.84%	苏州	25338	362.05	-5.39%
深圳	27804	261.23	0.65%	宁波	50385	650.65	-5.44%

注：数据为初步统计数据，绿色填充色城市统计口径为商品房。

图：2010 年以来 8 个代表城市库存水平



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com