

中国主要城市房地产市场交易情报（2021年1季度）

楼市调控坚持“房住不炒”定位，一季度成交上扬

【导读】

◆ 政策盘点：坚持“房住不炒”定位，保障好群众住房需求

3月5日，政府工作报告指出，要保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，在住房保障方面，政府工作报告表示，解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给。在住房租赁方面，政府工作报告表示，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

◆ 市场需求：一季度楼市回暖，各线城市成交同比均升

CREIS 中指数据显示，2021年一季中中指监测的18个主要城市，17个城市成交面积同比上升，其中泉州和南京升幅均超200%；仅西安成交同比有所下降，降幅为26.73%。

◆ 库存总量环比下降，深圳、杭州降幅显著

截至2021年3月末，中指监测的主要城市库存总量环比下降3.5%。重点监测的城市中，深圳降幅较大，为20.18%；杭州降幅居其次，为15.55%；可售上升的城市中，宁波可售量升幅较大，为2.04%。

目 录

一. 政策盘点.....	1
二. 市场概况.....	9
1. 需求.....	9
2. 库存.....	11
三. 重点城市跟踪.....	12
1. 华北区域.....	12
2. 华东区域.....	12
3. 华南区域.....	14
4. 西南区域.....	15
5. 中部区域.....	16
附录：城市数据说明.....	17

一. 政策盘点

◆ 两会：坚持“房住不炒”定位，保障好群众住房需求

3月5日，政府工作报告指出，要保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，**稳地价、稳房价、稳预期**。解决好大城市住房突出问题，在住房保障方面，政府工作报告表示，解决好大城市住房突出问题，通过增加**土地供应、安排专项资金、集中建设**等办法，切实增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给。在住房租赁方面，政府工作报告表示，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

同时，政府工作报告提出：深入推进以人为核心的新型城镇化战略，加快农业转移人口市民化，常住人口城镇化率提高到**65%**，发展壮大城市群和都市圈，推进以县城为重要载体的城镇化建设，实施**城市更新行动**，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。政府投资更多向惠及面广的民生项目倾斜，**新开工改造城镇老旧小区5.3万个**，提升县城公共服务水平。

2021年政府工作报告中，关于房地产调控内容整体延续了往年提法，除了“房住不炒”外，“**稳地价、稳房价、稳预期**”目标亦写入政府工作报告，**2021年“房住不炒”总基调不变**，短期调控政策仍将保持连续性和稳定性，整个政策环境的松紧程度仍将体现在因城施策方面。

为解决中低收入人群和新市民的住房刚性需求，今年的政府工作报告提出，保障性租赁住房和共有产权住房在“解决好大城市住房突出问题”中承担起重要角色。为了增添此类产品的供给，报告中明确三种方式和支持，即**增加土地供应、安排专项资金和集中建设**，这体现了政府在土地、财政、规划等方面给予的配套支持，对于地方政府因城施策具有非常好的导向。

3月13日，全国人大通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，指出完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。

加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。

单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

“完善住房市场体系和住房保障体系”作为未来五年住房发展的重要工作内容，是实施房地产长效机制的重要保障。“房子是用来住的，不是用来炒的”自 2016 年中央经济工作会议首次提出，今年将这一表述列入《“十四五”规划纲要》，充分表明房地产远离投资属性是大势所趋，投机炒房行为将被严厉禁止。未来五年或更长时间内，“房住不炒”都将是房地产调控的基本原则和底线。另外，强调“建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求”，未来，土地、金融、财税等方面的政策将有所侧重，进一步发挥其在促进房地产市场健康平稳发展中的积极作用。

◆ 因城施策：各地加码楼市调控，稳定市场预期

3 月，住建部副部长先后带队赶赴杭州、无锡、成都、西安等市调研督导房地产工作，指出城市政府要充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，毫不动摇坚持“房住不炒”，切实落实城市主体责任；政府要深入贯彻落实“两会”精神，保持房地产调控定力，确保实现“三稳”目标，着力解决新市民住房突出问题。在此背景下，各地监管部门积极响应中央政策要求，结合当地实际情况，出台楼市调控收紧政策，保障当地房地产市场平稳健康发展。

3 月 3 日，上海市出台《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》，进一步加强土地市场和商品住房市场管理，着力稳地价、稳房价、稳预期，《意见》主要包括四个方面：

(1) 土地端：加大商品住宅用地供应力度，保障性住房用地“应保尽保”，单列租赁住房用地计划；深化完善房价地价联动机制，住宅用地出让实行限价竞价；竞买人在参与土地拍卖前要签署理性竞价承诺书。

(2) 住宅备案价：严格新建商品住房价格备案管理。

(3) 企业购房：严格审核企业购买的商品住房再次上市交易的年限限制。在新建商品住房项目开盘销售时，居民选购房购放限于企业。

(4) 限售：按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满 5 年后方可转让。

3 月 16 日，嘉兴住建局发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展有关事项的通知》，通知要

求：

(1) **加强分期销售管理。**申请商品房预（现）售许可（备案）的项目（含前期已办理预、现售和首次办理预、现售的项目），每批销售面积以不低于 3 万平方米可售房源为单位进行申报，尾期剩余房源一次性申报；总建筑面积在 3 万平方米以下的，须一次性申报。

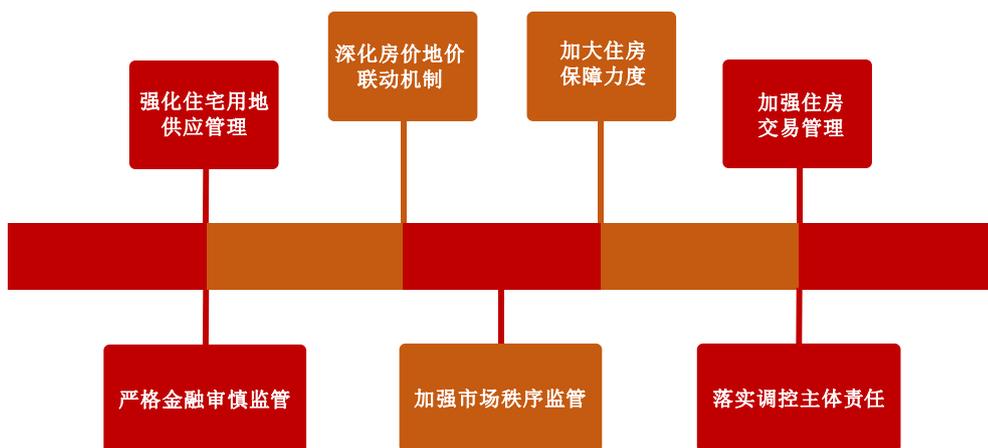
(2) **完善商品住房限购政策。**暂停向在全市范围内拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房（含新建商品住房和二手住房），顶尖、高端人才除外。

(3) **扩大商品住房限制转让实施范围。**自本通知实施之日起，扩大商品住房限制转让实施范围，从嘉兴市区范围扩大到全市范围，限制转让时间为自取得不动产证之日起满 2 年，购买时间以交易合同网签时间为准。市区继续执行 2017 年 5 月 20 日相关调控政策，各县（市）自本通知实施之日起执行。

(4) **强化金融监督管理。**建立购地资金来源审查制度，严格落实购地使用自有资金规定，竞买企业说明购地资金来源并作出承诺。严格审查购房资金来源，监控消费贷款、个人经营性贷款资金去向，严防居民挪用消费贷款和其他贷款用于购房。

3 月 22 日，成都房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》。具体内容包括：

图：成都新政主要内容



(一) **强化住宅用地供应管理。**(1) 增加住宅用地供应，2021 年度全市住宅用地供应总量增长 20% 以上，占经营性用地比例不低于 65%，单列租赁住房用地计划，保障性住房用地“应保尽保”。(2) 中心城区商品住宅用地严格实行集中公告、集中出让，合理制定土地出让方案，坚决遏制非理性拿地，切实稳定地价和市场预期。(3) 加强土地竞买主体资格审查，超出房地产开发企业“三道红线”、存在重大失信行为的竞买人，不得参与我市土地竞拍。

(二) 深化房价地价联动机制。 (4) 中心城区商品住宅用地全面实施“限房价、定品质、竞地价”出让。竞买人在参与商品住宅用地竞拍前，应签署知晓出让地块房价地价品质联动要求以及理性竞价的承诺书，承诺书纳入土地出让合同。

(三) 加大住房保障力度。 (5) 采取公租房实物保障和货币补贴并举，实现城镇户籍的住房和收入“双困”家庭“应保尽保”。(6) 采取共有产权、优惠出售等多种方式，全面保障人才安居需求。(7) 加大产业功能区租赁住房等配套住房的建设力度，完善长租房政策，促进职住平衡，解决好新市民、青年人的住房问题。

(四) 加强住房交易管理。 (8) 登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的项目，所购商品住房限售期限由3年延长到5年。(9) 依据合同约定方式取得本市住房的主体，以及通过司法拍卖、变卖等取得本市住房的主体，均应当符合本市住房限购、限售政策的规定。(10) 通过司法处置和股权转让取得的开发项目的受让人，应按照原土地出让合同和履约协议约定开发条件进行开发，并按照调控要求销售住房。(11) 建立二手住房成交参考价格发布机制。(12) 加强预售资金监管，保障购房人合法权益。

(五) 严格金融审慎监管。 (13) 人民银行成都分行指导四川省市场利率定价自律机制研究并决议通过，调整成都市差异化住房信贷政策。(14) 银行业金融机构要严格落实房地产贷款各项管理要求。加强个人住房贷款管理，严格审查贷款人个人信息的真实性，切实防范消费贷款、经营性贷款违规流入房地产市场。

(六) 加强市场秩序监管。 (15) 加强对房地产开发企业、中介机构、网络平台、自媒体及个人等各类市场主体的监管。严厉打击恶意炒作、发布虚假广告、借名买房、哄抬房价、捂盘惜售、诱导规避调控政策等违法违规行为，涉嫌犯罪的，移交司法机关依法处理。

(七) 落实调控主体责任。 (16) 各区(市)县政府和相关部门要增进联动协调和信息共享，加强市场监管监测和舆论宣传引导，强化政策执行力，确保市委市政府的决策部署落实到位。

整体来看，本月多数城市出台的楼市调控政策以“打补丁”为主，是对各地之前楼市调控政策的补充，内容涉及加强住宅用地供应管理、限购、限售等方面。成都此次房地产新政在金融、土地、房地产市场多维度综合施策，在保障居民合理住房需求的同时，对于扰乱市场秩序的行为进行了精准的纠偏与堵漏，清晰的向开发商、购房者传递出了稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，政策力度相对较严、及时性较强。

本月，韩正副总理在发改委召开座谈会：要解决好大城市住房突出问题，大力增加保障性租赁住房

供给，持续加强房地产市场调控；南昌楼市放松政策发布当日即撤回，充分表明了中央对于房地产调控的决心。另外，部分城市提出要建立和完善住房和土地联动机制，特别是房价地价联动机制，土地端的调控作用将进一步显现；东莞、无锡、成都、西安等城市明确将建立二手房价格发布机制，二手房市场预期的稳定也将得到更多关注。当前，一线城市的调控政策为热点城市亦提供了“范本”，短期预期不稳的热点二线和三四线调控政策将继续跟进。

◆ 金融监管：多地严查购房首付款来源和经营贷违规流入房地产市场，房地产金融监管继续从严

去年以来，部分热点城市一些企业和个人违规将经营用途贷款投向房地产领域问题突出，影响房地产调控政策效果，挤占支持实体经济特别是小微企业发展的信贷资源。3月，中央两次表态，房地产金融监管继续从严。

3月22日，央行召开全国主要银行信贷结构优化调整座谈会。会上强调：坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度。

3月26日，银保监会、央行、住建部发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》。《通知》从加强借款人资质核查、加强信贷需求审核、加强贷款期限管理、加强贷款抵押物管理、加强贷中贷后管理、加强银行内部管理方面，督促银行业金融机构进一步强化审慎合规经营，严防经营用途贷款违规流入房地产领域。同时要求进一步加强中介机构管理，建立违规行为“黑名单”，加大处罚问责力度并定期披露。

在中央高度重视房地产金融“泡沫化”问题，坚决防止经营用途贷款违规流入房地产领域的背景下，3月，北上广深等多个热点城市监管部门继续开展严查购房首付款来源和经营贷违规流入房地产市场等行为，审查范围持续扩大，审查力度持续加强。

中央已明确实施好房地产金融审慎管理制度，未来仍将坚决打击投机、投资炒房行为，保障房地产平稳健康发展。当前严查经营贷等资金违规流入房地产市场已向全国扩围，住房信贷环境整体偏紧。

◆ 2021年3月各省市相关政策及重大事件

城市	重大事件
上海	上海市发布《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》 ▶ 强化住宅用地供应管理。及时公布住宅用地供应计划和存量住宅用地信息。①深化完善房价地价联动机制。 ▶ ②严格新建商品住房价格备案管理。③强化商品住房交易管理。④进一步加强房地产中介管理。⑤严格规范企业购买商品住房。⑥实施住房限售。

无锡	<p>无锡市公布《关于规范我市二手房交易秩序的通知》</p> <p>➤ 为进一步贯彻落实《市政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》的工作要求，规范房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展，出台《关于规范我市二手房交易秩序的通知》，主要内容如下：①开展房地产市场秩序整顿工作。②规范二手房信息发布行为。③建立二手住房价格信息发布机制。</p>
海南	<p>海南省发布《海南省 2021 年房地产市场专项整治工作方案》</p> <p>➤ 为严厉打击房地产市场违法违规行为，规范房地产市场秩序，防范房地产市场风险，营造海南自由贸易港良好的营商环境，根据省政府的统一部署，海南省制定该方案。整治重点内容有①购房人规避限购政策骗取购房资格。②开发商违规销售商品房。开发商未取得商品房预售许可可进行销售，以认购、预定等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等行为。③中介机构和人员违规乱象。④商品房销售现场管理无序。</p>
北京	<p>北京市发布《持续推进住房供给侧结构性改革，2021 年精准施策再加力的通知》</p> <p>➤ 通知主要内容有：①多主体、多渠道增加有效供应，扩大保障性租赁住房覆盖面。计划安排租赁住宅用地 300 公顷，其中集租房、公租房各 150 公顷，较 2020 年分别增加 100 公顷、70 公顷。②构建“房地联动、一地一策”机制，房地产精准调控向纵深推进。③将房价引导前置到土地出让环节，以土地基准地价为基础、结合各区域市场情况进行测算。</p>
北京	<p>北京市发布《关于进一步优化住房公积金提取业务的通知（征求意见稿）》</p> <p>➤ 将调整购买域内存量住房提取住房公积金办理条件。①简化已故职工住房公积金提取办事材料。住房公积金账户余额 5 万元以下（不含利息）的已故职工配偶、父母、子女无需提供公证部门出具的确认继承权或受遗赠权的公证书。已故职工公积金账户余额 5 万元以上（不含利息）的，继承人、受遗赠人申请销户提取，按原有规定办理。②申请人应妥善保管并依法与其他全体继承人或受遗赠人分配所提取的被继承人住房公积金</p>
安徽	<p>安徽省发布《关于做好 2021 年住宅用地供应分类调控有关工作的通知》</p> <p>➤ 安徽省自然资源厅发布《关于做好 2021 年住宅用地供应分类调控有关工作的通知》（以下简称《通知》），要求科学编制实施住宅用地供应计划，坚持做好住宅用地信息公开，实行住宅用地集中出让，加强监测监管和考核评价，保障房地产市场健康稳定发展。《通知》指出，各地要高度重视 2021 年住宅用地供应计划（以下简称“年度计划”）的编制工作，保障供地规模，把握供地时序，稳定地价和市场预期。年度计划供应的住宅用地应当在城市建成区、城市新区均衡合理布局，促进职住平衡。年度计划按程序报经同级人民政府确认后，于 2021 年 3 月底前向社会公布，并在土地市场动态监测监管系统中填报。合肥市本级 2021 年住宅用地公告供应量不得低于近五年（2016 年~2020 年）平均完成交易量。合肥市、芜湖市、淮南市本级要在年度计划中单列租赁住房用地，占比一般不低于 10%，同时，土地供应要向租赁住房建设倾斜，主动对接住房城乡建设部门提出的租赁住房用地需求，增加供地规模用于租赁住房用地，对保障性租赁住房用地应保尽保。</p>
长春	<p>长春发布集中供地公告</p> <p>➤ 长春发布集中供地公告：①拟安排在 3、5、8 月进行集中出让；②2021 年宅地计划供应 960 万㎡，同比增加 18%；③热点区域净月维持供地热度，朝阳和宽城等老城区棚改供地加码。</p>
西安	<p>西安市发布《关于进一步规范房地产市场秩序有关问题的通知》</p> <p>➤ 为进一步规范房地产市场秩序，促进我市房地产市场平稳健康发展，按照中央“房住不炒”的定位精神，结合我市实际，现将有关事项通知如下：一、加强购房资格核验。二、加强购房资金核验。三、规范商品房销售秩序。四、规范存量房交易秩序。五、规范涉房信息发布行为。六、加大检查监督力度。</p>
嘉兴	<p>嘉兴市发布《关于加强我市市区新建成品住房销售管理工作的通知》</p> <p>➤ 《通知》主要内容有：①非本市户籍居民家庭，在本市范围内限购 1 套住房。即非本市户籍</p>

	<p>居民家庭，在嘉兴任何一个县（市）、区已拥有 1 套及以上住房的，限购新建商品住房和二手住房。②非本市户籍的顶尖人才、高端人才，凭有关部门证明不列入我市限购范围之内③在本市范围内已拥有 1 套及以上住房的本市户籍居民家庭，在嘉兴任何一个县（市）、区新购买住房，自取得不动产证之日起 2 年内不得转让。④非本市户籍居民家庭，在嘉兴任何一个县（市）、区购买住房，自取得不动产证之日起 2 年内不得转让。</p>
深圳	<p>深圳市出台《关于辖内银行经营性贷款有关问题的通报》</p> <p>➤ 深圳银保监局与人民银行深圳市中心支行联合发布《关于辖内银行经营性贷款有关问题的通报》，要求辖内银行对经营贷违规进入楼市等现象进一步强化管理。《通报》称，下一步金融主管部门将按照“常抓、常查、常管”工作总基调，不定期通报发现的典型问题，严厉查处发现的违法违规行，持续严格防范信贷资金违规流入房地产领域。</p>
武汉	<p>武汉市发布《关于进一步加强新建商品房销售全过程监管的通知（征求意见稿）》</p> <p>➤ 主要内容有①明确预售申报形象进度和规模要求，15 层以上建筑达到总层数的 1/3 且不少于七层，预售规模不得小于栋，总建面≥20 万㎡，不得超过五次申请预售证；总建面<20 万㎡，不得超三次申请预售证；②取得预售许可后须在 10 日内一次性公开销售全部房源，倡导采取摇号方式；③加强价格管理，应严格执行“一房一价”销售规定，不得超过房管部门备案价格。</p>
成都	<p>成都市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》</p> <p>➤ 成都发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，主要内容：①中心城区商品住宅用地全面实施“限房价、定品质、竞地价”出让；②超过“三道红线”的房企禁止参与土拍；③法拍房纳入限购范围且限售 3 年；④“人房比”超 3 倍的项目限售 5 年（原 3 年）；⑤建立二手住房成交参考价格发布机制，经纪机构不得受理及对外发布明显高于所在楼盘合理成交价格的挂牌价格；⑥调整限贷政策，首付要求无房无贷 30%，无房有贷已结清或有房无贷已结清等 40%，非普通住房首付 50%；⑦对“借名买房”（代持）等行为，将采取限制网签备案、购房登记等措施。</p>
杭州	<p>杭州市第一批住宅用地集中出让预告</p> <p>➤ 拟于 4 月、6 月和 12 月分三次集中发布土地出让公告，集中组织住宅用地公开出让。首次公告时间 3.27 日，共 57 宗住宅用地，主要集中在萧山、富阳（各 12 宗），余杭、钱塘新区（各 7 宗），临安（6 宗），市中心热点板块及改善板块无供应。</p>
湖州	<p>湖州市出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》</p> <p>➤ 为贯彻落实党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求，坚持“房住不炒”定位，落实“稳地价、稳房价、稳预期”目标，进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，湖州市发布以下通知①强化区县主体责任。以区县为单位，制定“一城一策”，因城施策。②增加土地供应量，实行集中供地。科学安排住宅用地供应，及时公布出地计划。③加快住宅项目建设。④提高商品房预售条件。对分期申请预售的住宅项目，单次申领预售建筑面积不少于 3 万平方米，项目申领预售批次不超过 4 次。⑤实行住房限购。在中心城市范围内，连续缴纳社保未满 6 个月的非本市户籍居民家庭，限购一套住房⑥强化住房金融监管。⑦加强房地产市场整治。加强部门联合执法，⑧营造公开健康的社会舆论。</p>
西安	<p>西安发布《关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知》</p> <p>➤ 主要内容包括：①建立完善房地联动机制。每年一季度，发布本年度住宅用地供应计划和存量住宅用地信息，稳定市场预期。全市商品住宅用地供应总量年均增长 20% 以上。②加强住房交易管理。新迁入市民在限购区购买商品住房或二手房，需落户满 1 年，且在本市连续缴纳 12 个月的社保或个人所得税；限购区内商品住房买卖合同网签备案满 5 年且已办理《不动产权证书》、二手住房《不动产权证书》办理满 5 年的方可上市交易；将“刚需家庭”</p>

	无住房转让记录的年限要求调整为购房前 48 个月。③严格住房金融监管。④整治规范市场秩序。⑤加大住房保障力度。⑥夯实调控主体责任。
青岛	<p>青岛发布《关于进一步深化户籍制度改革的意见》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 放宽城区和全面放开县域落户政策 ➢ 放宽中心城区落户政策： <ul style="list-style-type: none"> ①人才落户：山东惠才卡、青岛市人才服务绿卡等；学历人才；技术技能人才；高校专科及以上学历大学生；党政机关、人民团体、事业单位、国有企业干部和职工。②居住落户。③亲属投靠落户。④赋权激励落户。
郑州	<p>郑州市出台《关于征求住房公积金个人住房贷款政策调整意见和建议的通知》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 为确保住房公积金贷款业务持续健康发展，郑州住房公积金管理中心拟按照“房住不炒 保障刚需”的原则，从申请条件、贷款额度、贷款比例、和还贷能力这五个方面征求广大缴存职工对住房公积金个人住房贷款（以下简称“公积金贷款”）政策调整的意见和建议。
台州	<p>台州市印发《台州市住房公积金个人住房贷款管理实施细则》的通知</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 为进一步规范全市住房公积金个人住房贷款业务管理，防范信贷风险，维护借贷双方的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《住房公积金管理条例》《浙江省住房公积金条例》、中国人民银行《个人住房贷款管理办法》和《浙江省住房公积金个人住房贷款操作规定（试行）》等有关规定，结合本市实际，制定本实施细则。
大理	<p>大理出台《关于调整部分住房公积金管理使用政策的意见》</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 为进一步贯彻落实中央、省、州关于“房住不炒”和稳地价、稳房价、稳预期的宏观调控政策要求，深化“放管服”改革，有力支持住房公积金缴存职工合理住房消费需求，遏制使用住房公积金投机炒房，防范资金流动性风险，促进全州房地产市场平稳健康发展。根据国家、省、州住房公积金管理相关政策规定，结合当前全州住房公积金管理工作实际，对住房公积金管理使用政策进行部分调整。
石家庄	<p>石家庄印发《关于高质量建设人才强市的实施意见》。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 《意见》包含 18 条，围绕高质量建设人才强市，打造人才绿卡升级版，营造良好人才生态，制定了务实管用的人才培养引进政策措施。其中，提高博士租房购房标准：自到石家庄工作之日起 5 年内，每月享受的房租补助由 2000 元提高到 3000 元，在市域内购买首套自用商品住房的，给予的一次性购房补贴由 15 万元提高到 30 万元。

资料来源：中指研究院整理

【中指观点】

2021 年第一季度，楼市整体成交同比上扬。各地加码楼市调控，稳定市场预期，保证房地产行业平稳定发展。另一方面，多地严查购房首付款来源和经营贷违规流入房地产市场，房地产金融监管继续从严，保障房地产平稳健康发展。

二. 市场概况

1. 需求：一季度楼市回暖，各线城市成交同比均升

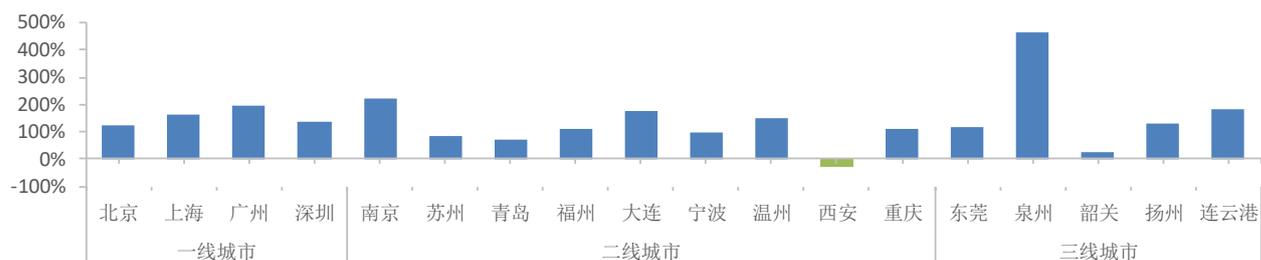
重点监测城市中，一季度楼市成交有所上升，城市间升幅各异。CREIS 中指数据显示，2021 年一季度中指监测的 18 个主要城市，17 个城市成交面积同比上升，其中泉州和南京升幅均超 200%；仅西安成交同比有所下降，降幅为 26.73%。

城市	2021 年 1-3 月			2020 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	20374	221.59	126.78%	9732	97.71
上海	43811	448.74	163.83%	16764	170.09
广州	33274	353.05	197.43%	11014	118.70
深圳	16770	162.38	133.84%	6795	69.44
一线城市	114229	1186	160%	44305	455.94
南京	29725	353.26	221.38%	9243	109.92
苏州	20869	252.74	86.86%	10832	135.26
青岛	28842	334.43	68.10%	17235	198.95
福州	10321	101.60	113.67%	4713	47.55
大连	5590	55.93	173.88%	2021	20.42
宁波	33901	393.48	95.20%	16669	201.58
温州	21198	253.09	150.70%	8363	100.95
西安	12845	110.91	-26.73%	12089	151.37
重庆	38199	410.48	110.23%	11813	195.25
二线代表城市	201490	2265.92	95%	92978	1161.25
东莞	12047	142.50	118.60%	5654	65.19
泉州	12887	158.43	468.04%	2381	27.89
韶关	3074	37.20	25.73%	2682	29.59
扬州	8353	98.31	127.99%	3557	43.12
连云港	25054	280.97	182.35%	8723	99.51
三线代表城市	61415	717.41	170%	22997	265.30

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：2021 年一季度 18 城市成交量同比变化



◆ 3 月：各线城市成交同环比均不同程度上升，二线升幅高于一三线

3 月楼市成交量同环比均升。CREIS 中指数据显示，2021 年 3 月监测的主要城市成交面积环比上升 75.18%，超 9 成城市环比均有不同程度下降，同比则上升 78.25%。

环比来看，20 个城市均有不同程度上升，南京升幅较明显，青岛次之，此外温州、连云港升幅较小，在 10% 以内；仅西安成交环比有所下滑，为 74%。同比来看，16 个城市上升，南京、北京升幅较为明显。

分城市来看，一线城市成交面积环比上升 83.78%，其中上海升幅较大，近 96%；一线城市同比上升 129.90%，北京升幅较大。二线代表城市成交面积环比上升 86.87%，同比上升 68.35%。三线代表城市成交面积较上月上升 39.51%，同比上升 54.56%。

表：2021 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 m ²)	成交面积 环比	成交面积 同比
北京	7929	88.91	80.65%	228.98%
上海	17737	170.87	95.81%	138.56%
广州	12492	132.74	76.82%	109.83%
深圳	5305	51.10	71.25%	64.58%
一线城市	43463	443.62	84%	130%
南京*	15089	179.78	154.19%	359.92%
苏州	8886	104.96	85.62%	103.05%
青岛*	13238	152.09	137.69%	35.66%
福州*	5346	52.42	101.50%	1.10%
大连*	2642	26.75	89.68%	154.99%
宁波	11035	128.97	66.41%	39.24%
武汉*	18560	213.30	110.40%	0.00%
温州*	7830	93.80	9.02%	175.22%
南宁	6744	73.99	71.97%	32.68%
西安	4781	6.21	-74.05%	-87.98%
重庆	16954	180.25	110.60%	91.49%

二线代表城市	111105	1212.53	87%	68%
东莞	2312	28.15	15.61%	-8.90%
惠州	10370	110.70	63.64%	0.00%
泉州	6939	85.19	44.49%	43.97%
韶关	1242	14.76	41.04%	-18.68%
扬州*	3798	44.85	114.79%	132.26%
连云港*	8754	94.18	6.39%	107.91%
三线代表城市	33415	377.82	40%	55%

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.扬州 2021 年 3 月 26-31 日数据暂无，青岛 3 月 26 日数据暂无；西安 3 月 29 日-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，深圳、杭州降幅显著

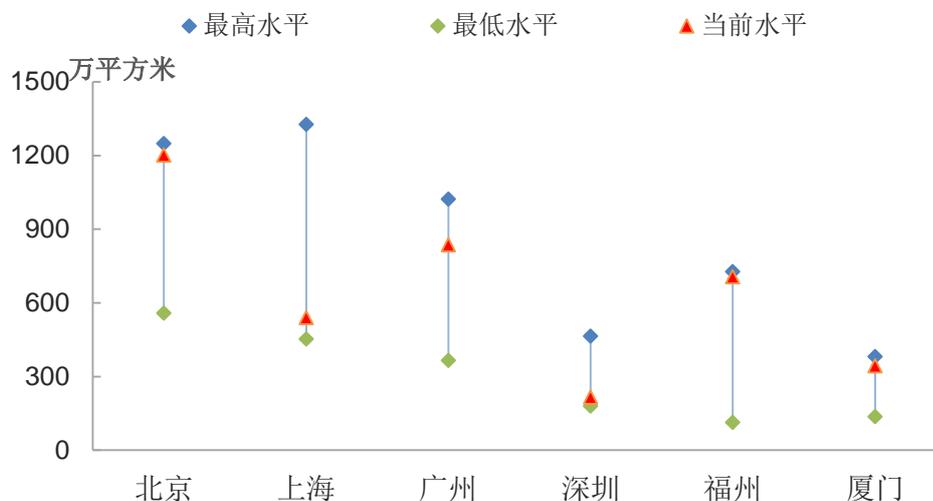
截至 2021 年 3 月末，中指监测的主要城市库存总量环比下降 3.5%。重点监测的城市中，深圳降幅较大，为 20.18%；杭州降幅居其次，为 15.55%；可售上升的城市中，宁波可售量升幅较大，为 2.04%。

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 m ²)	可售面积 环比	城市	可售套数 (套)	可售面积 (万 m ²)	可售面积 环比
宁波	54244	654.84	2.04%	福州	79054	706.19	-2.74%
厦门	28945	343.52	1.58%	温州	52032	659.39	-2.78%
苏州	65010	841.94	0.79%	韶关	13368	155.96	-3.11%
南京	58299	705.94	-0.68%	上海	42187	540.21	-5.74%
北京	100636	1202.24	-1.52%	杭州	54272	666.83	-15.55%
广州	74265	836.68	-2.61%	深圳	21604	216.61	-20.18%

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 6 个代表城市库存水平



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com