

中国主要城市房地产市场交易情报（2021年上半年）

上半年楼市成交上扬，库存量趋稳

【导读】

◆ 政策盘点：中央坚持稳健的货币政策，房地产金融监管继续从严

6月10日，在第十三届陆家嘴论坛会议中中国人民银行行长易纲表示“考虑到我国经济运行在合理区间内，在潜在产出水平附近，物价走势整体可控，货币政策要与新发展阶段相适应，坚持稳字当头，坚持实施正常的货币政策，尤其是注重跨周期的供求平衡，把握好政策的力度和节奏”。会议上，银保监会主席郭树清指出“房地产是金融体系最大的灰犀牛”，并直言“押注房价永远不会下跌的人最终会付出沉重代价。”

◆ 市场需求：上半年楼市回暖，各线城市成交同比升幅显著

CREIS中指数据显示，2021年上半年中指监测的21个主要城市，19个城市成交面积同比均上升，其中泉州和福州升幅均超180%；同比下降的城市中，韶关降幅较大，为8.89%。

◆ 库存总量环比趋稳，厦门、深圳降幅显著

截至2021年6月末，中指监测的主要城市库存总量环比下降0.01%。重点监测的城市中，厦门降幅较大，为8.11%；深圳降幅居其次，为3.36%；可售上升的城市中，南宁可售量升幅较大，为5.09%。

目 录

一. 政策盘点.....	1
二. 市场概况.....	10
1. 需求	10
2. 库存	12
三. 重点城市跟踪	13
1. 华北区域	13
2. 华东区域	13
3. 华南区域	15
4. 西南区域	17
5. 中部区域	17
附录：城市数据说明.....	18

一. 政策盘点

◆ 中央坚持稳健的货币政策，房地产金融监管继续从严

经济方面，我国经济增长保持韧性，经济长期向好，呈现稳中加固、稳中向好的发展态势，面对新冠疫情整体冲击可控。通过实行稳健的货币政策和宏观审慎性管理，实现了对疫情防控、复工复产和实体经济发展的有效支撑，对房地产、跨境资本流动、债券市场等领域的潜在风险，实现系统性风险管控，经济基础得到进一步加固。一季度 GDP 同比增长 18.3%，相较 2019 年同期增长 10.3%，两年平均增长 5.0%，随着随着全国系统性疫情防控和经济社会发展的扎实推进，经济发展韧性持续显现，政策驱动、结构性复苏、出口额扩大等诸多因素共同作用，我国经济继续呈现稳中加固、稳中向好的发展态势。

政策方面，中央坚持“房住不炒”的主基调，保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，对房地产金融风险审慎管理，防控系统性风险，确保经济运行在合理区间。在区间调控基础上加强定向调控、相机调控、精准调控，坚持稳健的货币政策，分别在 2020 年 8、12 月提出房企的“三道红线”和银行端的“两条红线”，从供需两端实现房地产行业金融风险调控；严控“经营贷”“消费贷”，加强购房贷款全流程监控，控制违规资金流入房地产领域，遏制“炒房行为”，确保房地产行业长效稳定发展。

6 月 10 日，在第十三届陆家嘴论坛会议中中国人民银行行长易纲表示“考虑到我国经济运行在合理区间内，在潜在产出水平附近，物价走势整体可控，货币政策要与新发展阶段相适应，坚持稳字当头，坚持实施正常的货币政策，尤其是注重跨周期的供求平衡，把握好政策的力度和节奏”。会议上，银保监会主席郭树清指出“房地产是金融体系最大的灰犀牛”，并直言“押注房价永远不会下跌的人最终会付出沉重代价。”

6 月 25 日，央行货币政策委员会二季度例会中指出，当前我国经济运行稳中加固、稳中向好，但国内外环境依然复杂严峻，要求“加强国内外经济形势的研判分析，加强国际宏观经济政策协调，防范外部冲击……稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，把握好政策时度效，保持流动性合理充裕，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定……健全市场化利率形成和传导机制，完善央行政策利率体系……构建金融有效支持实体经济的体制机制……推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力”。

为贯彻中央严防“经营贷”、“消费贷”违规流入房地产市场，促进房地产市场平稳健康发展的部署，各地方政府持续加强房地产金融管控。6 月 3 日，深圳市地方金融监管局分别对 5 家小贷公司进行了监管约谈，要求“进行全面自查整改，重点自查与房地产中介机构、按揭服务公司等各类涉房地产中

机构的合作情况”。天津银保监局持续有序推动“经营贷”违规行为排查工作，并由多部门联合发布《向社会发布经营用途贷款违规流入房地产领域风险提示》，“提示广大居民，经营用途贷款等信贷资金不得违规用于购房、结清房贷、偿还其他渠道垫付的房款。”

伴随着房地产金融监管的持续强化，重点监测城市的首套和二套房房贷利率呈现不同程度上升。2021年6月，5年期以上LPR为4.65%，已连续14个月保持不变。首套房、二套房房贷利率较去年底分别提升10个、7个百分点。广州、杭州、东莞、西安、郑州等城市首套和二套房房贷利率均有所提升，其中广州、东莞、郑州房贷利率提升幅度相对较高。另外在银行端“两条红线”影响下，郑州、杭州、合肥、广州、重庆等城市出现二手房市场停贷现象，贷款额度趋紧。

房地产行业金融风险防控进一步加强，央行将房企商票纳入监控，“表外负债”监管或将加强。2020年8月出台的房企“三道红线”对超过标准的房企实行有息负债规模年增速进行限制，而房企商票则是在监管有息指标计算范围之外的融资手段，房企多用于降低“三道红线”主要监测指标数据，近年规模迅速增长。“三道红线”监管很大程度上限制了房企债券融资空间，部分房企遂通过商行票进行变相融资，2021年6月30日，央行已将“三道红线”试点房企商票纳入监控范围，进一步防范房地产市场的系统性风险发生。未来房企“表外负债”将受到监管密切关注，房企降负债的压力可能进一步加大。

整体而言，当前我国经济运行呈现稳中加固、稳中向好态势，但国内外环境依然复杂严峻，中央强调需监控防范外部冲击，货币政策仍将灵活精准、合理适度，保证经济运行在合理区间内，维护经济大局整体平稳，增强经济发展韧性。预计下半年，货币供应量增速仍将保持在相对高位，为经济恢复提供必要支持；稳健的货币政策将科学管理市场预期，侧重向重点领域、薄弱环节，大力服务实体经济，同时严防化解金融风险，坚守审慎性的房地产金融管理。未来在“房住不炒”的定位下，房地产行业资金监管可能进一步强化，信贷环境存继续收紧预期。

◆ 税制体系持续完善，土地出让收入转由税务部门征收

6月4日，财政部、自然资源部、税务总局、人民银行发布《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（以下简称《通知》），主要内容如下：

将由自然资源部门负责征收的国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入（以下简称四项政府非税收入），全部划转给税务部门负责征收。

先试点后推开。自2021年7月1日起，选择在河北、内蒙古、上海、浙江、安徽、青岛、云南省（自治区、直辖市、计划单列市）以省（区、市）为单位开展征管职责划转试点。暂未开展征管划转

试点地区要积极做好四项政府非税收入征收划转准备工作，自**2022年1月1日**起全面实施征管划转工作。

税务部门征收四项政府非税收入应当使用财政部统一监（印）制的非税收入票据，按照税务部门**全国统一信息化方式规范管理**。

除本通知规定外，四项政府非税收入的**征收范围、对象、标准、减免、分成、使用、管理等政策，继续按照现行规定执行**。

近几年中央不断推进相关制度改革，具体政策和措施逐步到位，同时兼顾长短结合。本次将国有土地使用权出让收入等4项非税收入划转税务部门征收，是机构改革方案的后续政策，2018年3月，中共中央印发《深化党和国家机构改革方案》，指出“将省级和省级以下国税地税机构合并，具体承担所辖区域内各项税收、非税收入征管等职责”，此后我国税制持续改革，经历了基本养老保险、基本医疗保险等社会保险费、部分水利工程建设基金逐渐划归税务部门征收的过程。

此次国有土地使用权出让收入的划转，正是税制改革的一部分，征收将更规范、更高效。国有土地使用权出让收入的征收由自然资源部门划转给税务部门，从全国统一管理的角度上看，有利于提高土地出让收入的征管效率，降低征收成本。同时税务部门的统一税费征管平台，已具有较为高效、完善的征管能力，可使征收流程更加规范化。值得注意的是，在税务部门统一管理下，土地出让收入的使用将进一步透明化，一定程度上会引导地方政府在土地出让部分更加缜密，从而促进地方政府摆脱土地财政依赖。

各地方政府对土地出让收入的依赖度普遍偏高，有效合理管控更加必要。同时土地出让收入作为地方政府重要的财政来源，2020年，地方政府性基金预算本级收入89927亿元，同比增长11.7%，其中，国有土地使用权出让收入84142亿元，同比增长15.9%，国有土地使用权出让收入的增长对地方财政收入提供了强大支撑。国有土地出让收入与地方一般公共预算本级收入的比值超0.84，政府依赖度较高。国有土地使用权出让收入由税务部门统一征收后，进一步强化了中央对资金使用范围的监管，一定程度上将约束地方政府对资金的使用范围。

《通知》仅改变了土地使用权出让收入的征收部门，现阶段对于地方政府整体影响不大。通知内明确提出政策仍继续按照现行规定执行，“除本通知规定外，四项政府非税收入的征收范围、对象、标准、减免、分成、使用、管理等政策，继续按照现行规定执行”。并通过“先试点后推开”的方式，稳步检验征收体制变更可能带来的影响，最大程度上限制了改革带来的影响。

中央税制改革持续落实，未来重点城市房地产税试点预期增强。如财政部税政司司长王建凡表示，“健全地方税、直接税体系是完善我国现代税收制度的重要内容”，截至目前我国进行了一系列重大税制改革，包括全面推开营改增试点，持续深化增值税改革，全面推开资源税从价计征改革，开展水资源税试点等。国有土地使用权出让收入由税务部门统一征收体制的建立，进一步强化了中央对资金使用范围的监管，进一步健全税制改革体系，适当提高直接税比重的相关举措或将落实，而房地产税作为直接税的一种，相关工作预计将有新的进展，接下来重点城市房地产税试点的预期增强。

近几年中央不断推进相关制度改革，具体政策和措施逐步到位，同时兼顾长短结合，重要政策均有合理的过渡期安排。本次土地出让收入划归税务部门征收在部分省市先行试点，也说明中央在政策出台过程中做了更多的考量。短期看，本次政策的出台对房地产市场以及对地方政府收入上的影响并不会太大，但需要关注中长期税制改革方面的新举措，地方政府摆脱土地财政依赖是大势所趋。

◆ 各地加码楼市调控，稳定市场预期

中央及各地方持续加码房地产调控政策，调控方式、力度及细致度均出现了显著升级，调控“工具箱”不断丰富，中央房地产调控方案密集出台，加强房地产金融审慎管理、建立多主体供给的住房制度、热点城市集中供地机制、建立“人、房、地、钱”的联动机制，地方管控政策也不断推陈出新，房地产市场监管持续收紧，从房地联动、限购限售、竞配建、摇号选房、严查“经营贷、消费贷”违规流入市场、建立二手房成交参考价机制等对层次加码，力促房地产市场健康稳定发展。据不完全统计，2021年上半年，30余热点城市出台调控新政，累计调控次数超百次，明显超过去年同期水平，调控更加频繁，调控手段更加全面。

整体来看，中央将继续坚持“房住不炒”基调不变，全面落实因城施策，以实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，供给端政策将持续完善和发力，要求增加重点城市土地供应量，加大租赁住房的建设和支持力度，同时，继续强化房地产金融监管力度，严查资金违规流入房地产市场，住房信贷环境预计将持续收紧。地方层面，因城施策下，调控升级加码的城市将继续向热点三四线城市蔓延，各城市或参考借鉴一二线城市有效的调控政策，不断细化和完善当地调控“工具箱”；针对二手房市场热度较高的城市，地方政府或加强二手房市场的调控力度，发布热点片区的二手房成交参考价或限制贷款等，以稳定市场情绪。“两集中”供地城市或进一步扩围，土拍环节限地价、限房价的城市亦将有所增加，强化房地联动效应。

◆ 2021年6月各省市相关政策及重大事件

城市	重大事件
南京	<ul style="list-style-type: none"> 南京提高无房家庭购房门槛 需2年无房、连缴12月城镇社保 申请购房证时应符合以下条件：1年或2年内无自有住房登记信息和交易记录；上一年度在南京连续12个月缴纳城镇社会保险或个人所得税。
成都	<ul style="list-style-type: none"> 5月28日，成都市城市建设发展研究院发布了全市201个住宅小区的二手住房成交参考价格，文件提出要求房地产销售服务人员要及时将挂牌价格高于对应小区参考价格的存量房源予以下架。近期主管部门及协会将会对全市二手住房挂牌价格发布情况进行随机抽检。
绍兴	<ul style="list-style-type: none"> 市区（越城区、柯桥区、上虞区）商品住房价格实行网格化管控。各区根据区域实际，科学划分网格，合理设定网格控价。 完善房价地价联动机制。在既有住宅“限地价、竞配建”出让方式的基础上，进一步完善房价地价联动机制。 在市区范围内实行限购，本市户籍居民限购3套（拆迁安置房除外）；非本市户籍居民限购1套。 提高限售年限。在市区新购买的住房（含新建商品住房和二手住房），须取得不动产权证书满3年后方可转让，购买时间以交易合同网签时间为准。
湖州	<ul style="list-style-type: none"> 一、严格更名管理。新建商品住房在办理合同网签后，经买卖双方协商一致，除在父母、配偶、子女之间更名外，其他情形不得更名。实行公证摇号销售的项目，不得更名。 二、严格退房管理。新建商品住房在办理合同网签后，经买卖双方协商一致退房的，该房源须按原合同价格进行公示，并采用摇号、抽签等方式公开销售。
成都	<ul style="list-style-type: none"> 新建商品住宅的建设品质进行了明确细致的要求，不仅涵盖共用部分、室内空间的建设要求，对于室外环境的植物配置、铺装、配套设施、给水排水及住宅智能化也进行了技术管理规定，切实保证建筑品质，维护购房人的合法权益。
西安	<ul style="list-style-type: none"> 未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售 开发企业在取得商品房预售许可前，向购房人收取或变相收取定金、预订款、诚意金等费用属违法违规行，会损害购房人利益。
成都	<ul style="list-style-type: none"> 存在下列情形之一的开发企业，由市级相关部门纳入竞买资格限制名单，推送市公共资源交易中心。①同踩“三道红线”的开发企业；②发生以下严重失信情形的开发企业：
南昌	<ul style="list-style-type: none"> 合理确定住宅用地房屋限价。市自然资源局按照“分类调控”的原则，结合各区域房地产市场形势，在年度土地供应计划中合理确定住宅用地规模和具体地块。 住宅用地可实行“限地价”出让。出让时一并设置房屋最高限价、土地竞价上限和一次性报价区间，交易方式采取“网上拍卖+一次性报价”复合模式。“网上拍卖”阶段竞价超过竞价上限时，转入“一次性报价”阶段；在“一次性报价”阶段，按最接近所有报价平均值的原则确定竞得入选人。 科学制定土地限价。市自然资源局根据住宅用地的房屋最高限价及土地市场形势等情况，合理确定土地出让起始价、竞价上限和一次性报价区间，并报市政府研究批准。 明确土地竞买相关要求。采取“限房价、限地价”方式出让的土地出让公告时间为30天，竞买保证金比例为60%，出让金缴纳期限为出让合同签订之日起1个月内。 严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。“限房价、限地价”地块的竞买人应满足土地出让公告中明确的竞买要求，并在报名时书面承诺其关联公司不参加同一宗地竞买。土地一次性报价结束后，将竞买人名单对外公布并接受监督，如有关联公司同时参加一宗地竞买情况被举报或投诉，经市市场监管局查实后，则依法依规严肃处理。 进一步加强住宅工程和装修质量监管。房管、建设、发改等部门根据自身职能联合加强住宅

	工程质量和装修价格、质量监管,确保全装修商品住宅的装修质量和房屋品质。
湖州	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 有 8 宗地块采用了“限房价、限地价、竞配建”的竞价方式,对商品住房毛坯均价和车位备案均价作出了限制;多宗地块在达到限价封顶后将配建人才房、公租房等政策性住房,将加大保障性住房建设力度。 ▶ 值得关注的是,湖州集中供应地块设定了最高限价和最高投报面积。在最高限价内按照“价高者得”的原则确定竞得入选人;当有两个或两个以上竞买人报价达到最高限价时,转入竞拍配套政策性住宅面积阶段,并以竞拍配套政策性住宅面积最多者为竞得入选人;当有两个或两个以上竞买人投报面积达到最高投报面积时,以首个竞拍最高投报面积的竞买人确定为竞得入选人。
北京	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 健全转让机制(一)明确建设用地使用权转让形式和条件。(二)明确土地分割、合并转让要求。(三)明确签订转让合同要求。(四)落实差别化的税收政策。 ▶ 强化出租管理(一)规范划拨建设用地使用权出租管理。(二)规范以有偿方式取得的建设用地使用权出租管理。(三)做好建设用地使用权出租服务保障。 ▶ 完善抵押机制(一)明确建设用地使用权抵押条件。(二)放宽对抵押权人的限制。(三)依法规范和保障抵押权能。规范市场秩序(一)建立交易平台。(二)规范交易流程。(三)提升服务监管效能。(四)加强工作衔接。 ▶ 保障措施(一)加强组织领导。(二)积极宣传引导。(三)严格责任追究。
江阴、宜兴	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 要求江阴、宜兴两市做好调控政策储备,与市区同步推进房地产市场调控工作,提出:①要联手金融监管部门采取措施,严查经营贷、消费贷违规流入房地产市场;②要构建多维度住房保障体系;③对遏制学区房炒作做出进一步明确要求。
天河	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 天河:发文收紧限价,要求①网签备案价不接受政府指导意见的项目暂不发预售证;②严格执行“明码标价”“一房一价”,不得以“捆绑销售”、“双合同”或者附加条件、抵扣房价等限定方式变相实行价外加价。
深圳	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 申报项目房源范围:自 2019 年 1 月 1 日以来,在我市通过新建、改建、盘活存量等方式筹集建设的,用于满足居民日常居住需求且已建成的租赁型住房,包括市场化租赁住房、出租型人才住房、出租型安居型商品房、稳租金商品房、产业园区配套宿舍等,不包括公共租赁住房。 ▶ 房源录入时间:自 2021 年 6 月 21 日起,可登入租赁平台(网址:http://jigou.shenzhenzj.com)“房屋租赁管理”业务模块,并按要求通过系统对接或人工录入方式录入申报项目房源信息及上传相关材料。录入完成后,网格管理部门即协助我局开展项目房源的材料审核及现场检查工作,经网格管理部门核验并通过的房源方可纳入专项资金申报范围。 ▶ 房源录入方式:已建立房屋租赁管理信息系统的企业,应当根据 4 月 12 日发布的《深圳市住房和建设局关于深圳市住房租赁监管服务平台房源信息录入功能模块上线有关事项的通知》有关要求优先采用系统对接方式向租赁平台传送房源信息;未建立房屋租赁管理信息系统的企业,可直接登入租赁平台“房屋租赁管理”业务模块人工录入房源信息,也可借助已与租赁平台实现对接的第三方网络交易平台传送房源信息。
合肥	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 6 月 25 日起至 12 月底,安徽省合肥市将在全市范围内开展房地产领域突出问题专项整治行动,重点整治房地产企业开发经营、房地产中介经营服务、住房租赁企业经营服务、涉房网络传播等方面存在的突出问题。
南京	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 告知开具购房证明相关流程时应明确若发现存在弄虚作假、虚报瞒报行为,将在 2 年或 1 年内不予受理本人和家庭成员的购房证明申请。
广州	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 自 4 月 19 日起广州市住房城乡建设局联合市场监管局、金融局、教育局、公积金管理中心等相关部门,在全市范围开展为期三个月的房地产市场秩序专项联合整治行动已有成效。

	<ul style="list-style-type: none"> 截至 5 月 23 日，全市共检查商品房项目 743 个、中介机构 687 家。相关部门已责令现场改正问题 53 个，发出《责令改正违法行为通知书》73 份、《警示函》2 份，约谈开发企业 22 家、中介机构 14 家，对 4 家涉嫌违规的中介机构开展调查处理。
深圳	<ul style="list-style-type: none"> 深圳市地方金融监管局分别对富德、企联、金赢信、大信、亚联财等 5 家小贷公司进行了监管约谈。 深圳市地方金融监管局指出，各公司应对照各项监管要求进行全面自查整改，重点自查与房地产中介机构、按揭服务公司等各类涉房地产中介机构的合作情况，一旦发现信贷资金违规流入房地产市场，应及时采取措施，提前收回相关贷款。如发现有公司员工违规参与或合谋提供虚假资料套取信贷资金的情况或可疑线索，应从严处理，并及时向市地方金融监管局报告。
天津	<ul style="list-style-type: none"> "新建商品房预售资金监管期限，自核发商品房销售许可证开始，至办理竣工验收备案后止。 本市经济适用住房、限价商品住房、还迁安置住房或购房人无需向开发企业支付房价款的项目不纳入资金监管范围。 本次修订拟缩短预售资金监管期限，为缓解企业资金压力，考虑项目竣工验收备案后已满足入住条件且工程款已基本支付完毕，拟将解除监管节点前移，由“完成不动产首次登记”调整为“完成竣工验收备案”。同时，扩大不纳入资金监管项目范围，按照房地产市场实际情况，明确本市经济适用住房、限价商品住房、还迁安置住房或购房人无需向开发企业支付房价款的项目不纳入资金监管范围。"
天津	<ul style="list-style-type: none"> 天津银保监局会同人民银行天津分行、天津市住房与城乡建设委员会组建联合工作机制，有序推进相关违规行为排查工作。 提示广大居民，经营用途贷款等信贷资金不得违规用于购房、结清房贷、偿还其他渠道垫付的房款。 房地产企业、房地产中介机构不得提供房抵经营贷等金融产品资源和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途贷款资金。如违规使用经营用途贷款资金，借款人可能面临提前还款、核减授信额度和上报征信记录等风险。
佛山	<ul style="list-style-type: none"> 租房提取条件：职工在本市连续足额缴存住房公积金满 3 个月，本人及配偶在本市无自有住房且租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。 租房提取额度：租住公共租赁住房的，按实际房租支出金额提取，房租支出金额按职工提供的租金缴纳证明核定。租住商品住房的，最高可提取额度按我市住建部门公布的住宅指导租金标准的 55% 乘以 30 平方米核定。每次租房提取后个人住房公积金账户余额不少于 500 元。 租房提取频次：每间隔一年可提取一次，即每次提取的间隔时间需满 12 个月，提取时须明确租赁时间段，不得重复计提。
上海、南京等 长三角 8 城	<ul style="list-style-type: none"> 长三角购房提取住房公积金业务实现了办事指南、办事流程、办理界面的“三统一”，职工足不出户即可通过长三角“一网通办”平台申请办理购房提取住房公积金业务，实现业务全程网上办、零跑动。 职工通过长三角“一网通办”平台申请购房提取住房公积金业务时，应当依法如实在网页上填报提取人员、不动产权证、网签合同编号、银行卡号等信息，无需线下提交材料和线上传影像材料，实现业务办理全程零材料。 职工提交业务申请时，长三角“一网通办”平台将通过跨区域、跨部门、跨层级的信息共享、业务协同，对申请人的户籍、婚姻、不动产、交易合同、公积金等信息实时核验，在线审核，实现业务办理零等候、秒办结。
广州	<ul style="list-style-type: none"> 住房公积金贷款期限应同时符合下列要求：①贷款期限不超过 30 年；②二手房贷款期限与楼龄之和不超过 50 年。公积金中心通过房地产主管部门确认的房屋信息以及具有房地产评估资质机构出具的房屋核查（评估）报告综合判断住房楼龄；③贷款期限最长可以计算到借

	<p>款人法定退休年龄后 5 年，且不得超过 65 岁；④两人或两人以上购买同一住房申请住房公积金贷款的，以贷款期限最长的计算。</p>
长沙、省直、株洲、湘潭	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 长沙、省直、株洲、湘潭住房公积金管理中心负责人共同签订长株潭住房公积金一体化发展合作公约，长株潭住房公积金一体化正式落地。 ➢ 其中，包含建立联席会议机制，指派专人负责日常工作联系、协调和推动；加快信息共享，在住房公积金业务数据上互联共享，协查三地房产、婚姻状态信息；推进互认互贷，做好异地转移接续工作，实现缴存信息互认，共享贷款权益；探索设立长株潭住房公积金业务专柜；共同防范资金风险以及探索开展三地资金融通使用、研究制定一体化业务政策、实施统一贷后管理等。
深圳	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2021 年 9 月 1 日零时起，高层次人才业务（指“高层次人才认定”“海外高层次人才确认”“学术研修津贴”等三项业务，下同）停止申报。 ➢ 市、区人力资源部门对 2021 年 8 月 31 日及之前引进的人才按原规定受理申请，对 2021 年 9 月 1 日及之后新引进人才不再受理发放租房和生活补贴。 ➢ 将根据全市人才工作安排，对 2021 年 9 月 1 日及之后新引进入户并在我市全职工作的 35 岁以下的博士另行制定生活补贴政策。
南京	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 具有下列情形之一的，可申请户口迁入我市城镇地区：具有研究生及以上学历或 45 周岁以下本科学历毕业生（含同等学历的留学归国人员、非全日制研究生）；正在缴纳本市城镇职工社会保险，且已连续缴纳 6 个月以上的 40 周岁以下大专学历毕业生；具有中级及以上专业技术资格人员；具有三级及以上国家职业资格（技能类）人员。
深圳	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 深化深港全方位合作，建设现代化都市圈，充分激发整体效应、集聚效应、协同效应、战略效应、辐射引领效应，助力粤港澳大湾区加快建设富有活力、竞争力的国际一流湾区和世界城市群 ➢ 在推进深港深度合作方面，共建深港优质生活圈，高品质推进前海深港现代服务业合作区开发建设，高标准建设河套深港科技创新合作区，高水平规划建设深港口岸经济带，推动前海、大鹏等设立新口岸，打造口岸综合改革示范城市 ➢ 在建设现代化都市圈方面，要创新都市圈发展体制机制，协同东莞、惠州优化临深片区产业、基础设施、公共服务布局 ➢ 在增强“一核一带一区”主引擎作用上，强化广深“双城联动、比翼双飞”，促进珠江口东西两岸融合互动，研究规划建设深圳-中山产业拓展走廊
北京	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2021 年到 2022 年，上海计划完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造约 110 余万平方米、受益居民约 5.6 万户；“十四五”期间，计划完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造约 48.4 万平方米、受益居民约 1.7 万户。具体到 2021 年旧改目标任务确定为：全市共完成成片二级旧里以下房屋改造 70 万平方米、3.4 万户；2022 年完成 40 余万平方米、2.2 万户。
青岛	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 推动非户籍常住人口全面融入城市，坚持“来了就是青岛人”的发展理念，持续深化户籍制度改革，按常住人口规模配置城镇基本公共服务，维护进城落户农民的农村合法权益，促进城镇非户籍常住人口完全市民化。 ➢ 可负担住房保障方面，建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，统筹城镇中等及以下收入家庭、新市民和引进人才住房保障需求，实现城镇常住人口住房保障全覆盖。 ➢ 围绕建设“工匠之城”，全面推行终身职业技能培训制度，推广“互联网+”“职业培训包”等培训模式。 ➢ 提出发挥中心城市龙头带动作用，协力构建区域协调发展体制机制，打造世界知名的青岛都市圈，共建胶东经济圈，进一步增强山东半岛城市群综合竞争力。 ➢ 提出围绕建设开放、现代、活力、时尚的国际大都市，实施聚湾强心、轴带展开、多级协同空间发展战略，科学布局生产、生活、生态三大空间，培育一个城市主中心、三个城市副中

	<p>心和四个战略节点，形成多中心、网络化、开放型城镇空间形态，打造更具竞争力、更具发展活力、更可持续发展的现代化国际湾区。</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 提出加快构建便捷顺畅、智能先进、安全可靠的现代化综合立体交通网络，推进设施建设向功能建设转变，畅通物流人流，打造国际性综合交通枢纽城市。➤ 提出坚持人与自然和谐共生，将碳达峰、碳中和目标纳入城镇化建设整体布局，稳固蓝绿相依、山海城相融的生态格局，形成节约资源和保护环境的集约紧凑低碳发展模式，促进城市发展全面绿色转型。
--	---

资料来源：中指研究院整理

【中指观点】

2021 年上半年，楼市整体成交同比上升。多地加码楼市调控，房地产市场供需两侧的管控政策持续发力。另一方面加强房地产金融审慎管理，防范化解房地产金融风险。

二. 市场概况

1. 需求：上半年楼市回暖，各线城市成交同比升幅显著

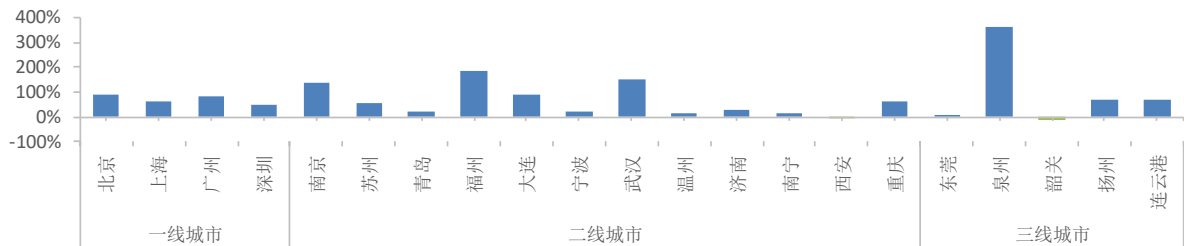
重点监测城市中，上半年楼市成交上行，各城市升幅不一。CREIS 中指数据显示，2021 年上半年中指监测的 21 个主要城市，19 个城市成交面积同比均上升，其中泉州和福州升幅均超 180%；同比下降的城市中，韶关降幅较大，为 8.89%。

城市	2021 年 1-6 月			2020 年 1-6 月	
	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)	成交面积 同比涨跌	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)
北京	44082	494.71	87.67%	24469	263.61
上海	86792	870.73	63.88%	51216	531.31
广州	61259	654.98	81.06%	33401	361.74
深圳	25815	252.30	52.12%	16727	165.86
一线城市	217948	2272.72	72%	125813	1322.52
南京	67155	788.06	140.51%	27747	327.67
苏州	52845	625.75	53.43%	33455	407.84
青岛	65908	771.01	20.34%	23947	309.45
福州	28480	268.03	183.63%	54619	640.71
大连	14196	143.05	89.38%	9327	94.50
宁波	69127	798.54	19.49%	56198	668.29
武汉	108933	1265.50	153.79%	43635	498.64
温州	44679	524.88	17.31%	37598	447.44
济南	50995	646.66	31.24%	39397	492.73
南宁	43670	465.78	17.94%	8351	394.93
西安	28248	308.35	-0.63%	24129	310.32
重庆	105788	1154.33	61.15%	57608	716.29
二线代表城市	680024	7759.94	46%	416011	5308.80
东莞	23365	268.35	9.56%	21041	244.94
泉州	34771	421.35	362.93%	7597	91.02
韶关	6028	73.22	-8.89%	6893	80.37
扬州	15222	184.75	71.89%	8873	107.48
连云港	41833	465.31	69.45%	23790	274.60
三线代表城市	121219	1412.99	77%	68194	798.41

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 年上半年 21 城市成交量同比变化



◆ 6 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

6 月楼市成交量同环比均升。CREIS 中指数据显示，2021 年 6 月监测的主要城市成交面积环比上升 3.12%，超 6 成城市环比均有不同程度上升，同比则上升 8.50%。

环比来看，14 个城市均有不同程度上升，北京升幅较明显，苏州次之，此外济南、宁波升幅较小，在 3% 以内；环比下降的城市中，西安降幅明显，为 45.60%。同比来看，12 个城市上升，北京、西安升幅较为明显。

分城市来看，一线城市成交面积环比上升 36.84%，其中北京升幅较大，为 100.43%；一线城市同比上升 25%，北京升幅较大。二线代表城市成交面积环比下降 5.81%，同比上升 6.81%。三线代表城市成交面积较上月上升 15.79%，同比下降 2.89%。

表：2021 年 6 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	10430	121.67	100.43%	95.48%
上海	16636	167.23	51.06%	28.93%
广州	8552	91.74	-10.23%	-10.99%
深圳	2866	28.08	11.99%	-13.19%
一线城市	38484	408.72	37%	25%
南京*	11043	126.06	-9.75%	66.10%
苏州	12800	148.22	69.46%	0.05%
青岛*	12835	152.62	8.80%	-7.65%
福州*	6105	56.16	-42.51%	-15.97%
大连*	3224	32.91	23.27%	39.75%
宁波	11634	134.03	0.72%	-29.57%
武汉*	21243	253.50	3.41%	67.04%
温州*	7486	85.39	-11.27%	-52.38%
济南	11176	141.47	2.71%	22.07%
南宁	8738	89.66	10.23%	-3.17%
西安	3552	47.65	-45.60%	67.70%

重庆	20014	217.11	-28.47%	42.69%
二线代表城市	129850	1484.78	-6%	7%
东莞	4998	55.15	39.62%	-33.65%
惠州	10512	111.87	20.11%	
泉州	8444	101.61	26.76%	30.52%
韶关	833	10.14	-26.24%	-37.23%
扬州*	2348	28.36	6.15%	9.56%
连云港*	5269	60.27	-5.89%	0.22%
三线代表城市	32404	367.40	16%	-3%

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.武汉 2021 年 6 月 26-27 日预签约数据和网签数据合并；
 4.扬州 2021 年 6 月 26-30 日数据暂无。

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

2. 库存：库存总量环比趋稳，厦门、深圳降幅显著

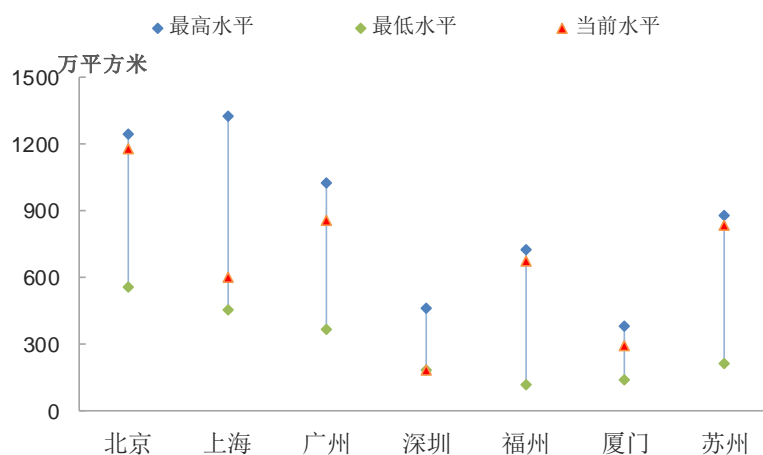
截至 2021 年 6 月末，中指监测的主要城市库存总量环比下降 0.01%。重点监测的城市中，厦门降幅较大，为 8.11%；深圳降幅居其次，为 3.36%；可售上升的城市中，南宁可售量升幅较大，为 5.09%。

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
南宁	84171	916.19	5.09%	南京	56967	690.76	-1.20%
上海	47587	600.78	4.78%	苏州	64795	833.19	-1.32%
韶关	15316	160.12	4.10%	福州	74649	674.51	-1.42%
宁波	52511	641.75	3.38%	北京	93586	1182.50	-2.85%
温州	50927	645.21	0.47%	深圳	18475	181.65	-3.36%
广州	77520	854.74	-0.81%	厦门	23991	289.19	-8.11%

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