中指研究院大数据中心
中房指数系统
电　话：4006306618
查看往期全文：http：//fdc.fang.com

中国主要城市房地产市场交易情报（2021 年 7 月）

楼市整体成交下行，二三线城市同环比均降

【导读】

◆ **政策盘点：中央全面落实房地产长效机制，房地产金融监管从严**

住建部、国家发改委、银保监会等 8 个部门联合发布关于持续整治规范房地产市场秩序的通知，决定持续开展政治规范泛地产市场秩序工作，促进房地产市场平稳健康发展。国务院副总理韩正指出要求从实际出发，加快发展保障性租赁住房，全面落实房地产长效机制。央行表示下一步将继续围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，持续完善房地产金融管理长效机制。财政部加强对地方申报专项债券项目的把关，明确不安排用于租赁住房建设以外的土地储备项目。住建部表示，将加强房地产金融管控，完善房地产企业三线四档融资管理规则，落实银行房地产贷款集中度管理，坚决查处经营贷、消费贷、信用贷违规用于购房。

◆ **需求：7 月楼市成交下行，二三线城市同环比均降**

CREIS 中指数据显示，2021 年 7 月监测的主要城市成交面积环比下降 14.30%，超 8 成城市环比均有不同程度下降，同比则下降 4.29%。环比来看，18 个城市下降，福州降幅较明显，南京次之，此外苏州和韶关降幅较小，在 1%以内；环比上升的城市中，西安升幅明显。同比来看，13 个城市下降，南宁、东莞和韶关降幅较为明显。

◆ **库存总量趋稳，南宁、厦门升幅显著**

截至 2021 年 7 月末，中指监测的主要城市库存总量环比上升 0.03%。重点监测的城市中，南宁升幅较大，为 5.67%；厦门居次席，升幅为 3.15%；温州升幅为 3.09%，位居第三；重点监测的城市中，上海环比降幅较大，为 8.80%。

本报告数据来自于中指研究院大数据中心、中房指数系统，各城市数据说明请参见附录。如有疑问，请咨询 010-56318397。
报告撰写：高静：gaojing.bj@fang.com　张玉：zhangyu.bj@fang.com　庞文滔：pangwentao@fang.com

目 录

一. 政策盘点.....1
二. 市场概况.....9
1. 需求.....9
2. 库存.....10
三. 重点城市跟踪.....11
1. 华北区域.....11
2. 华东区域.....11
3. 华南区域.....13
4. 西南区域.....15
5. 中部区域.....15
附录：城市数据说明.....16

一．政策盘点

◆ 中央全面落实房地产长效机制，房地产金融监管继续从严

住建部、国家发改委、银保监会等 8 个部门联合发布关于持续整治规范房地产市场秩序的通知，决定持续开展政治规范泛地产市场秩序工作，促进房地产市场平稳健康发展。国务院副总理韩正指出要求从实际出发，加快发展保障性租赁住房，全面落实房地产长效机制。

央行表示下一步将继续围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，持续完善房地产金融管理长效机制。财政部加强对地方申报专项债券项目的把关，明确不安排用于租赁住房建设以外的土地储备项目。住建部表示，将加强房地产金融管控，完善房地产企业三线四档融资管理规则，落实银行房地产贷款集中度管理，坚决查处经营贷、消费贷、信用贷违规用于购房。

7 月 22 日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正出席加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议并讲话，指出要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。要牢牢抓住房地产金融这个关键，严格房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理；要加快完善“稳地价”工作机制，优化土地竞拍规则，建立有效的企业购地资金审查制度；要持续规范房地产市场秩序，切实管好中介等市场机构，坚决查处市场乱象。

7 月 23 日，住建部、国家发改委、公安部、自然资源部、国税总局、国家市场监督管理总局、银保监会、国家互联网信息办公室等 8 个部门联合发布关于持续整治规范房地产市场秩序的通知。力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降。主要针对房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等过程或领域中的违法违规行为进行整治，如房地产开发企业违法违规开工建设，房企发布虚假违法房地产广告及虚假房源信息，存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为，未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务等。

7 月 29 日，住房和城乡建设部副部长倪虹约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州 5 个城市政府负责同志，要求坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，切实履行城市主体责任，针对上半年房地产市场出现的新情况、新问题，加大调控和监管力度，促进房地产市场平稳健康发展。

7 月 13 日，国务院新闻办公室举办 2021 年上半年金融统计数据新闻发布会。中国人民银行新闻发

言人、调查统计司司长阮健弘公布了，央行在今年上半年所做的几项工作和市场情况。今年上半年，国内金融总量适度增长，流动性合理充裕；保持了宏观杠杆率基本稳定取得显著成效；实体经济综合融资成本稳中有降；金融对高质量发展的支持力度加大。期内也进一步完善房地产金融调控机制，围绕稳地价、稳房价、稳预期，构建房地产金融调控长效机制。

7 月 22 日，住建部房地产市场监管司司长张其光表示，要会同有关部门，进一步落实城市政府主体责任，强化省级政府的监督指导责任，对调控工作不力、房价上涨过快的城市要坚决予以问责。下一步还将加强房地产金融管控，完善房地产企业三线四档融资管理规则，落实银行房地产贷款集中度管理，坚决查处经营贷、消费贷、信用贷违规用于购房。其指出，（还要）着力建立房地联动机制，推广北京市的做法，限房价、控地价、提品质，建立购地企业资格审查制度，建立购地资金审查和清退机制。

7 月 20 日，财政部召开 2021 年上半年财政收支情况新闻发布会。财政部预算司副司长项中新表示，积极发挥政府规范举债对宏观经济平稳运行的促进作用，积极支持符合条件的重点项目建设，明确地方专项债券不安排用于租赁住房建设以外的土地储备项目，不安排一般房地产项目，不安排产业项目。

总体来看，7 月 22 日，国务院副总理韩正重申了坚持“房住不炒”定位，为下半年房地产调控政策明确定调。7 月 23 日，多部门联合发布的房地产市场整顿公告和对房价上涨过快城市问责的举措，进一步彰显了国家“稳地价、稳房价、稳预期”的坚定态度。7 月 29 日，住建部快速反应，副部长倪虹约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州 5 个城市负责人，体现了对房地产市场出现的新情况新问题的高度重视。预计将有更多城市积极响应和落实 7.22 会议精神，房地产市场热度较高的城市，对会议提出的新问题新情况，加强完善本地市场监管政策，短期看，房地产市场或将进入调控政策密集发布期。

同时，房地产金融调控政策保持收紧趋势未变，强调坚持房地产贷款集中管理、加强专项债券项目把关、完善房地产企业融资管理规则、严查违规资金流入房地产市场。上半年“三线四档”试点房企财务指标改善，房地产企业金融管理初见成效，下一步或将持续加强房地产金融管理长效机制，实现市场平稳健康发展。

◆ 各地方因城施策，持续完善楼市调控

7 月 22 日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正出席加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议并讲话，重申坚持“房住不炒”定位，为下半年房地产政策调控明确定调，要求全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制。会后，上海政策升级，强化住房交易登记管理，将赠与住房转让纳入房屋交易核验范围;武汉加强购房资格管理,凭房票申请购房资格认定。

上海出台加强住房赠与管理的新规，发布《关于加强住房赠与管理的通知》，其中明确自 2021 年 7

月 24 日起，通过赠与方式转让住房的，受赠人应符合国家和本市住房限购政策；该住房 5 年内仍记入赠与人拥有住房套数。同时，强化住房交易登记管理，将赠与住房转让纳入房屋交易核验范围，对赠与当事人不符合住房限购政策的，不予办理交易登记手续。

7 月，西安、绍兴、无锡发布了建立二手住房成交参考价格机制的政策，实施二手房参考价格机制的城市范围正在不断扩大。截至目前，从深圳开始，成都、东莞、西安、绍兴、无锡等城市均发布了相关政策通知，同时不断完善政策内容，对商业银行发放住房贷款、二手房挂牌价格等方面实行管控。

衢州市区发布房地产市场调控新规，从限售、限房价、限地价、竞配建、摇号、实名购房、严查违规资金等多方面加强房地产市场管控。在智慧新城、老城区范围内新出让地块，对 144 ㎡以下新建商品房自网签日起限售 5 年；严格落实商品房价格备案制度，实行网格化管控，分批预售项目续推不涨；“限房价”项目登记人数大于供应房源 2 倍的实行公证摇号；市区新出让所有土地原则上实行“限房价、限地价、竞配建”；严格更名管理，网签后非直系亲属不得更名；审查购房首付资金来源，严防消费贷款、个人经营性贷款等违规用于购房。

整体来看，中央将持续房地产市场秩序整治工作，对群众重点关注的难点和痛点问题，加大整治力度，完善房地产市场管控薄弱环节，促进房地产市场平稳健康发展。地方层面，因城施策下，二手房市场参考价格发布机制覆盖范围不断扩大，有效支持二手房市场的监管，各地方房地产市场价格管控“工具箱”不断完善。同时，二手房市场参考价格的发布将对住房贷款、挂牌价格、市场秩序等多方面形成参考，有效稳定市场预期，实现“稳地价、稳房价、稳预期”的目标；一二线城市房地产市场管控政策的不断推出完善，为全国房地产市场管控提供参考，三四线城市也逐步推出各自调控政策，切实履行城市主体责任，调控和监管不断完善，促进房地产市场平稳健康发展。随着政策的不断落地，政策效果也将进一步显现，预计房地产市场将有所降温。

◆ 中共发布三孩生育政策及配套支持举措，涉及个税专项扣除、购房租房优惠等支持政策

为贯彻落实中央会议精神，促进人口长期均衡发展，实施了一对夫妻可以生育三个子女的计划生育政策，并推出优化生育相关政策，取消社会抚养费等制约措施及相关处罚规定，同时推出实施了一系列配套的积极生育支持措施，从而实现人口、生育支持相关制度法规体系的建立和完善，生育水平适当提高，人口结构逐步优化的目标。

5 月 31 日，中共中央政治局召开会议，审议《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》并指出，为进一步优化生育政策，实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施。

7 月 20 日，中共中央国务院发布《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》，其中提出了

给相关人员在个税专项扣除、购房租房优惠、上学等方面给予相关的生育支持，从而实现降低生育成本、提升生育医院的目的。其主要内容包括：

1. 完善生育休假与生育保险制度。严格落实产假、哺乳假等制度。支持有条件的地方开展父母育儿假试点，健全假期用工成本分担机制。

2. 加强税收、住房等支持政策。结合下一步修改个人所得税法，研究推动将 3 岁以下婴幼儿照护费用纳入个人所得税专项附加扣除；地方政府可以研究制定根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策。

3. 推进义务教育优质均衡发展和城乡一体化，有效解决“择校热”难题。推进教育公平与优质教育资源供给。推进城镇小区配套幼儿园治理，持续提升普惠性幼儿园覆盖率，适当延长在园时长或提供托管服务。

4. 保障女性就业合法权益。规范机关、企事业等用人单位招录、招聘行为，促进妇女平等就业。将生育友好作为用人单位承担社会责任的重要方面，鼓励用人单位制定有利于职工平衡工作和家庭关系的措施，依法协商确定有利于照顾婴幼儿的灵活休假和弹性工作方式。

7 月 20 日发布的《决定》中，**要求地方政府要承担监管责任，**建立健全登记备案制度、信息公示制度、评估制度，加强动态管理，建立机构关停等特殊情况应急处置机制。并结合地方条件提供一下支持：地方政府在配租公租房时，对符合当地住房保障条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。地方政府可以研究制定根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策。支持有条件的地方开展父母育儿假试点，健全假期用工成本分担机制。有条件的地方可对计划生育特殊家庭成员中的生活长期不能自理、经济困难的老年人发放护理补贴。值得注意的是，7 月 28 日，攀枝花市公布了《关于促进人力资源聚集的十六条政策措施》，发布 16 条政策促进人力资源聚集，并对生育二、三孩的本地户籍家庭发放补贴金，**成为首全国首例发放育儿补贴金的城市。**措施包括：对在我市乡镇卫生院及以上医疗保健机构分娩的攀枝花户籍产妇，提供住院分娩免费服务，符合医保报销外的资金纳入市级财政预算。对按政策生育第二个及以上孩子的攀枝花户籍家庭，每月每孩发放 500 元育儿补贴金，直至孩子 3 岁。在用人单位、产业园区等单独或联合设置婴幼儿照护服务机构，为职工提供福利性婴幼儿照护服务。

根据第七次人口普查数据来看，我国人口存在人口老龄化程度提高、生育率水平降低的特征，截至 2020 年，60 岁以上人口占比是 18.7%，65 岁及以上人口的比重是 13.5%，分别上升了 5.44 和 4.63 个百分比；育龄妇女生育率为 1.3，实施三孩政策，长期来看，有利于缓解生育水平降低趋势、改善人口

年龄结构，促使我国人口实现长期均衡发展。

自 2011 年 11 月开始，我国计划生育政策持续放松，先后推出从放开二孩、全面二孩到全面三孩，可以看出生育政策持续得到优化。从“二孩”政策推出效果来看，出生人口数量和出生率均在全面推行后的两年内持续出现回升，但政策后续效果相对乏力，经济压力和社会压力均抑制了其效力。

目前政策已逐步从降低生育成本、完善社会制度等方面进行优化，“二孩”历史的制约因素对“三孩”政策的持续性影响或有减弱，但从目前情况来看，后续支持政策仍有较大改善空间，未来政策的细化完善值得期待。

未来，随着放开“三孩”政策的全面落地，我国人口数量和人口年龄结构或得到有效提振，有望实现出生率回升、人口自然增长率提高的目标，带动刚需住房和改善型住房的商品户型需求量增长，提升房地产市场未来发展潜力。

◆ **2021 年 7 月各省市相关政策及重大事件**

城市	重大事件
嘉兴	➢ 通知提出，房地产开发企业未取得商品住房预售许可或现售备案的，不得向购房人收取任何费用；同时，商品住房销售严格实行购房实名制，认购后不得擅自变更购房人。
北京	➢ 会议提到，下一步，区房管局将严格管理房地产经纪机构，坚决杜绝炒作学区房现象，并将依据相关部门的处理结果和移转线索，对相关机构及人员进行严肃处理。
北京	➢ 规范新房销售行为，样板间要按预售方案设置。
西安	➢ 西安市房产交易管理中心以住宅小区为单位，充分参考二手住房网签成交价格、评估价格等因素，经调查分析，形成二手住房成交参考价格。
上海	➢ 上海在已实施房源挂牌核验的基础上，增加价格信息的核验。上海市房地产交易管理部门将以市场真实价格为依据，对每套房源进行核验，没有通过价格核验的房源不得对外发布。
东莞	➢ 不再将土地出让文件中约定需无偿配建并移交政府的房屋、设施，及根据相关法律法规、建设用地出让条件等要求配建的配套设施及社区公共服务用房的土地成本和建安成本分摊计入房价。
太原	➢ 7 月 12 日，山西省太原市教育局印发《关于做好 2021 年普通中小学招生入学工作的通知》：为防止学区房炒作，今年起，太原市将实行房产地址“学位限定”，即自登记入学之年起，同一套住宅 6 年内只能享有学区内小学 1 个学位，3 年内只能享有学区内初中 1 个学位（符合国家生育政策的除外）。
温州	➢ 7 月 13 日，温州市住建局近日向温州市房地产估价师与经纪人协会、各房地产经纪机构及相关从业人员下发了《关于严禁炒作学区房，恶意哄抬房价行为的通知》。规范和加强房地产经纪机构管理，坚持“房住不炒”，严禁炒作学区房。
南京	➢ 建立全市统一在线报名平台，核发预售许可（现售备案证）的商品住房项目，申购人须通过“宁小通”平台报名。热盘集中供应限报 1 盘，非集中供应的项目，申购人可参加多项目报名。
衢州	➢ 1、优化供地节奏，扩大热点地区土地供应；2、在智慧新城、老城区范围内新出让地块，对 144 ㎡以下新建商品房自网签日起限售 5 年；3、严格落实商品房价格备案制度，实行网格化

	管控，分批预售项目续推不涨；4、“限房价”项目登记人数大于供应房源 2 倍的实行公证摇号；5、市区新出让所有土地原则上实行“限房价、限地价、竞配建”；6、严格更名管理，网签后非直系亲属不得更名；7、审查购房首付资金来源，严防消费贷款、个人经营性贷款等违规用于购房；8、加强市场整治，严厉打击违规行为，加强政策宣传解读和舆情监测。
海南	➢ 倡议提出，海南省各房地产企业及行业从业人员应坚持“房住不炒”的主基调，严格遵照执行现行限购政策。严格执行“一房一价”，拒绝无证销售、捆绑销售、价外加价、阴阳合同，收取或变相收取认筹金、定金等行为。严格执行海南省限购等调控政策。对商品住宅项目进行销售和宣传时，要明确告知购房人购买商品住宅，应符合海南省限购政策规定；对商业、办公、Loft、公寓等非住宅类房地产项目进行销售和宣传时，一律不得使用“不限购”、“不限贷”等广告信息误导购房人购房。
上海	➢ 新规明确，自 2021 年 7 月 24 日起，通过赠与方式转让住房的，在住房限购政策执行中，该住房自转移登记之日起 5 年内仍记入赠与人拥有住房套数；受赠人应符合国家和本市住房限购政策。
绍兴	➢ 绍兴发布《关于加强二手住房市场监管的通知》，规范二手住房房源挂牌行为，加强对二手住房挂牌价格的管控，及时下架挂牌价格明显高于所在楼盘合理成交价格的异常房源；建立二手住房成交参考价格发布机制，在重点、热点区域先行试点，并适时在全市范围内推广；商业银行应严格按照二手住房成交参考价格发放住房贷款；严厉打击中介机构违法违规行为，不得以“学区房”名义炒作房价，不得诱导小区业主参与哄抬房价；建立健全常态化信息发布机制；严厉打击各种炒作行为。
无锡	➢ 无锡市房地产市场管理和监测中心在调查分析基础上，形成二手住房成交参考价格，并在无锡市住房和城乡建设局门户网站、微信公众号、无锡房地产市场网等平台发布。
合肥	➢ 将《关于新建商品住房公证摇号公开销售有关事项的通知》（合房〔2021〕17 号）第五条"登记购房人自当期登记之日起至摇号选房结果公示止，不得参加其他项目的购房摇号登记"调整为"摇号资格公示结束，未获得选房资格的登记购房人(不含递补选房资格购房人)可参加其他项目的购房摇号登记"。
济南	➢ 该《通知》针对近期济南市房地产市场存在的问题，进一步明确商品房销售相关监管事项，规范商品房销售市场秩序。
上海	➢ 7 月 28 日，上海银保监局开出 17 张罚单，涉罚金共计 910 万元。被罚者包含了中国银行、工商银行、农业银行、建设银行、交通银行五大行。 ➢ 其中建设银行被罚 410 万元，主要违法违规事实均涉及房地产市场。建行共收到 8 张罚单，涉及旗下八家分支机构，其违法违规事实主要是个人消费贷款违规用于购房或流入楼市。
南京	➢ 南京市住房保障和房产局发布通知，规范疫情期间房地产相关企业经营，管控群体性活动，暂停开展公证摇号、集中选房等活动。 ➢ 各开发企业、经纪机构、租赁服务企业积极采取网上咨询、房源展示、电话问询等方式，最大限度为群众提供服务。
攀枝花	➢ 对按政策生育二、三孩的攀枝花户籍家庭，每月每孩发放 500 元育儿补贴金，直至孩子 3 岁，是全国首个也是目前唯一一个发放育儿补贴金的城市。
武汉	➢ 有意购房者需要先申请购房资格，提交购房资格认定申请材料，获得资格认定反馈后，在有效期 60 日内，意向购房人可凭有效的认定结果，进行购房意向登记和合同网签备案。
杭州	➢ 杭州中国工商银行上调杭州二套房贷利率为 6%，而此前首套和二套房贷利率分别为 5.6%和 5.7%。 这一最新利率，不光针对二手房，也针对新房。这也是 2018 年之后，杭州主流银行二套房贷利率首次站上 6%。

河南	➢ 河南省个人购买住房缴纳契税适用《财政部国家税务总局住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，即对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。
广州	➢ 广州 7 月起公积金缴存基数调整为 2100 元至 33786 元。
江西	➢ 在被执行人无其他财产可供执行或者查封的财产不宜处分时，在保障被执行人依法享有的基本生活、居住条件情况下，可以将被执行人住房公积金账户余额予以冻结或者扣划。
深圳	➢ 对原缴存、提取政策进行补充和完善，明确新入职职工缴存基数的认定规则、增设其他住房消费提取业务的提取条件、设置异地购房提取业务办理条件等。
成都	➢ 成都住房公积金政策调整，取消二手房楼龄超过 10 年首付提高 10%规定，对于购买再交易房办理公积金贷款的，按住建部确认的网签备案合同价、房屋评估价以及公布的成交参考价格三者中的最低值认定，计算可贷额度。
郑州	➢ 新政涉及四方面的调整，提升贷款申请条件，要求连续正常缴纳 6 个月升至 12 个月；调整还贷能力认定标准，家庭每月还款最大额度由总收入的 60%降至 50%；开展个人征信查询以及调整了部分提取政策。
上海	➢ 7 月 7 日，上海市委副书记、市长龚正调研上海市房地产市场有关工作时指出，要继续绷紧房地产调控这根弦，做好今年后续住房用地供应，加强商品住房销售全过程监管，大力发展租赁住房。
厦门	➢ 方案规定，商业、办公、工业、仓储、科研教育等非住宅类存量房屋，符合条件的可申请改建为保障性租赁住房，不变更土地使用性质、土地使用年限，不补缴土地价款。
南京	➢ 南京出台《南京市共有产权保障性住房交易实施细则》，明确了共有产权保障性住房的买卖、继承、析产、赠与等处分住房产权的具体做法。 《实施细则》明确，对 2020 年前受理并按照程序购买的共有产权保障性住房自首次购房发票记载时间起满五年，符合相关条件的可买卖和申请办理赠与。买卖价格不得低于公有产权人委托第三方评估机构出具的年度指导价。
上海	➢ 上海市房管局召开租赁住房建设工作推进会议会议强调，要明确开工计划，2020 年底前已签订土地出让合同的新建租赁住房项目，原则上应于 2021 年内实现开工；2021 年内新签订土地出让合同的项目，原则上最迟于 2022 年 6 月前实现开工。
杭州	➢ 明确共有产权保障住房的定义和保障对象；约定购买共有产权保障住房享有与购买商品住房同等的公共服务权益；共有产权保障住房购房家庭取得不动产证满 5 年的，可向代持机构提出一次性增购政府份额的申请，增购后住房性质转为商品住房，权利性质调整为出让，但需满 10 年后，方可上市交易。
厦门	➢ 《意见》鼓励产业集中区、交通枢纽区周边的村镇集体经济组织利用集体预留发展用地，通过自建、联营、入股等多种方式建设保障性租赁住房。
厦门	➢ 厦门发布优化人才服务保障六条举措，包括提高补贴、配偶安置、子女入学、人才安居、个税奖励、医疗保健等，高层次人才可按现有规定以市场价 45%的价格申购 100-200 平方米人才住房，人才住房交房入住满 5 年且在厦工作满 5 年后，政府拥有产权可按比例逐年赠送给人才，人才住房满 10 年后上市交易不再向政府缴交土地收益等费用。（原为 21 年）
深圳	➢ 7 月 9 日，深圳市规划和自然资源局起草《关于进一步加大居住用地供应的若干措施》（征求意见稿），提出①确保 2035 年全市常住人口人均住房面积达 40 ㎡以上，年度居住用地供应量原则上不低于建设用地供应总量的 30%；②提高居住用地比例，增加住房及公共配套设施供给；③可申请将部分或全部商业建筑面积调整为居住用途，其中商品住房面积可占 30%，

	其余面积作为出售的公共住房。
广州	➢ 《征求意见稿》主要制度包括如下几个方面：推进历史文化保护及活化利用、提升公共服务供给能力、提供高质量的产业发展空间、强化多方主体权益保障、加大对城市更新微改造的支持力度、促进土地节约集约利用。
深圳	➢ 发布《深圳市住房发展 2021 年度实施计划》，公示了 2020 年商品住房、公共住房、租赁住房完成情况及 2021 年实施计划。在保障与措施方面，继续严格落实“新深八条”调控政策，严格执行限购、限售、限贷、限价、限户型“五限”政策，确保各项调控措施落实到位。
青岛	➢ 规划提出：“十四五”时期，全市要新增城镇住房 70 万套左右，到 2025 年末城镇人均住房建筑面积达到 36.2 平方米，租赁住房套数要占全部住房套数的比例提升至 15%以上。主要的政策措施包括：优化住宅用地供应和管理，围绕“三稳”目标实施地价房价联动管理机制。完善住房税收体系；健全住房金融政策。
深圳	➢ 《办法》鼓励地下空间建设商业、工业、仓储、物流设施以及体育、文化等项目。但禁止地下空间建设住宅、幼儿园（托儿所）生活用房、养老生活用房等项目以及中小学普通教室。市政府可以在地下空间重点地区划定集中开发区域。集中开发区域应当对地上地下进行整体规划设计。
青岛	➢ 规期限为 2021 年至 2035 年，近期至 2025 年，远景展望到 2050 年。规划范围为青岛市行政辖区范围，包含陆域 11295 平方公里，海域 12240 平方公里。规划综合考虑人口分布、经济布局、国土利用、生态环境保护等因素，科学布局生产空间、生活空间和生态空间，构建新时代国土空间开发保护格局。规划综合考虑人口分布、经济布局、国土利用、生态环境保护等因素，科学布局生产空间、生活空间和生态空间，构建新时代国土空间开发保护格局。

资料来源：中指研究院整理

【中指观点】

2021 年 7 月楼市整体成交下滑，二三线城市同环比均下降。截至 7 月末，中指监测的主要城市库存总量环比上升 0.03%。

二．市场概况

1. 需求：7月楼市成交下行，二三线城市同环比均降

7月楼市成交量同环比均降。CREIS中指数据显示，2021年7月监测的主要城市成交面积环比下降14.30%，超8成城市环比均有不同程度下降，同比则下降4.29%。

环比来看，18个城市下降，福州降幅较明显，南京次之，此外苏州和韶关降幅较小，在1%以内；环比上升的城市中，西安升幅明显。**同比来看，**13个城市下降，南宁、东莞和韶关降幅较为明显。

分城市来看，一线城市成交面积环比下降21.34%，其中上海降幅较大，为30.86%；一线城市同比上升7.12%，其中北京升幅较大。**二线代表城市**成交面积环比下降11.47%，同比下降2.54%。**三线代表城市**成交面积较上月下降17.42%，同比下降26.01%。

表：2021年7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	8700	102.87	-15.45%	53.77%
上海	14527	147.74	-30.86%	9.36%
广州	7560	81.19	-11.50%	-17.26%
深圳	2712	26.41	-6.70%	-22.95%
一线城市	**33499**	**358.22**	**-21%**	**7%**
南京*	7792	89.23	-48.15%	2.66%
苏州	9048	108.21	-0.04%	56.45%
青岛*	11928	140.24	-8.11%	-15.89%
福州*	4576	44.77	-56.36%	-32.79%
大连*	3473	33.66	2.27%	39.67%
宁波	8832	106.34	-20.66%	-31.91%
武汉*	28712	334.04	31.77%	34.57%
温州*	5986	69.86	-18.19%	-18.08%
济南	9785	124.50	-12.00%	1.47%
南宁	6687	71.20	-20.58%	-43.52%
西安	5919	75.32	58.06%	54.26%
重庆	14918	163.64	-24.63%	-16.37%
二线代表城市	**117656**	**1361.00**	**-11%**	**-3%**
东莞	4073	45.97	-16.64%	-43.50%
惠州	8272	89.05	-20.40%	
泉州	6017	71.87	-29.27%	-16.50%
韶关	830	10.12	-0.16%	-40.20%
扬州*	2098	24.33	-14.21%	-19.26%

连云港*	5437	61.22	3.28%	-17.33%
三线代表城市	26727	302.57	-17%	-26%

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 7 月 26-31 日数据暂无；西安 7 月 26-31 日数据暂无。

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

2. 库存：库存总量趋稳，南宁、厦门升幅显著

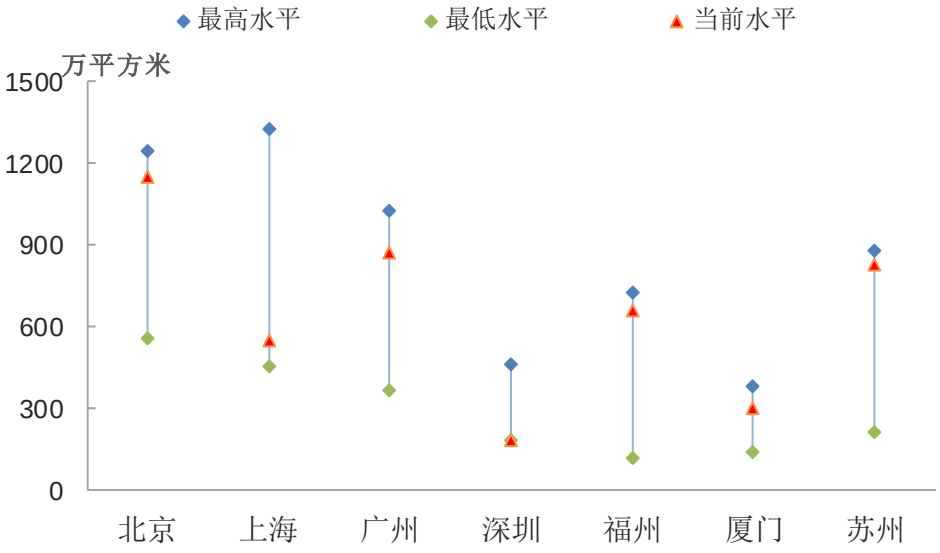
截至 2021 年 7 月末，中指监测的主要城市库存总量环比上升 0.03%。重点监测的城市中，南宁升幅较大，为 5.67%；厦门居次席，升幅为 3.15%；温州升幅为 3.09%，位居第三；重点监测的城市中，上海环比降幅较大，为 8.80%。

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	88582	968.16	5.67%	南京	56893	695.80	0.73%
厦门	25684	298.30	3.15%	苏州	64612	825.70	-0.90%
温州	52734	665.13	3.09%	福州	73058	659.59	-2.21%
宁波	54637	659.32	2.74%	北京	91686	1151.27	-2.64%
广州	79566	875.49	2.43%	韶关	14954	155.83	-2.68%
深圳	17481	183.19	0.85%	上海	43241	547.91	-8.80%

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 7 个代表城市库存水平



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com