

## 房地产 2022 年 11 月报——

**基本面持续底部震荡，政策力度进一步加大可期**

■ **11 月融资端限制全打开，预示着政策转向实质性宽松。中央经济工作会议定调积极，后续需求端发力可期。**11 月地产融资“三支箭”的先后出台标志着政策转向实质性宽松，是本轮地产放松最为实质的政策，意味着降杠杆调控融资限制的打开，同时意味着行业供给侧出清基本完成。12 月中央经济工作会议中对明年地产政策定调积极，且重点放在了需求提振上。将“支持住房改善”放在了扩大内需的首位，同时提及“因城施策支持刚性和改善性住房需求”，后续需求端出台强力政策的预期增强。

■ **低基数下销售再度下探，房价跌幅有所收窄。**1-11 月商品房销售面积同比为-23.3%。11 月国内疫情反复直接影响到销售表现。此外，政策主要在供给端提振，难以直接影响销售，市场观望情绪仍然较重。目前疫情限制虽已放开，但感染人数不断攀升，因此对近期的商品房销售和经济恢复情况产生较大影响，12 月受疫情影响销售也难以恢复。市场回暖仍需关注明年出台的需求端提振政策以及疫情过后经济的恢复情况。房价方面，11 月新房房价跌幅收窄，主要受到开发商不再大力降价促销影响。

■ **11 月全国土地成交单月同比重回负值，土地市场热度仍然不高。**11 月全国土地成交面积、出让金单月同比分别为-8.7%、-10.6%，受集中供地节奏影响 11 月全国土地成交单月同比重回负值。土地市场热度不高，整体跌幅仍然较大。1-11 月全国土地成交建面、出让金累计同比分别为-28.1%、-31.6%。此外，11 月土地溢价率指标小幅回升至 2.9%，仍处于低位波动状态。

■ **新开工进一步下探，开发投资降幅持续扩大。**11 月新开工面积同比为-50.8%，11 月开工水平为 2022 年最差表现，同时也是 2009 年 7 月以来的最差表现；11 月竣工同比再次回落。11 月单月竣工面积同比为-20.2%。疫情散发背景下，“保交楼”推进趋缓；开发投资额方面，11 月单月全国房地产开发投资额同比-19.9%，1-11 月全国房地产开发投资额同比-9.8%。一方面由于销售低迷、疫情散发，建安投资支撑减弱；另一方面拿地低迷下土地投资也对开发投资造成拖累。近期融资政策频出，但见效仍需时日，房企到位资金持续承压，仍然较难拉动投资。融资资金到位后房企要优先恢复正常运转，再拿地投资，投资恢复仍待时日。

杨侦誉

行业研究员

☎: 0755-82947832

✉: sunyzy@cmbchina.com

邱国锋

信贷政策制度岗

☎: 0755-83638202

✉: qiuguofeng@cmbchina.com

## 相关研究报告

《房地产 2022 年 10 月报——融资端政策指导发力，销售端低迷仍待改善》2022.11.24

《房地产 2022 年 9 月报——三季度边际修复有限，四季度或仍处于底部盘整阶段》2022.10.27

《房地产 2022 年 8 月报——市场持续磨底，能否回稳还看“用好用足”工具箱》2022.09.27

《房地产 2022 年 7 月报——“稳地产”尚存压力，市场信心亟待修复》2022.07.25

感谢实习生许琦冰对本文的贡献



## 目 录

1. 政策环境：融资端限制全打开，需求端有望加大发力 .....	1
1.1 总体基调：11 月政策转向实质性宽松，中央经济工作会议定调积极 .....	1
1.2 销售端政策：按揭利率调降节奏放缓，因城施策持续发力 .....	2
1.2.1 按揭贷款：新增居民中长期贷款持续偏弱，按揭利率调降节奏放缓 .....	2
1.2.2 地方因城施策：核心城市加大限购放松力度，强力政策出台预期进一步增强 .....	4
1.3 房企端政策：房企融资限制打开，意味着供给侧出清接近结束 .....	4
2. 成交市场：销售再度下探，房价跌幅收窄 .....	5
2.1 销售：11 月销售降幅走阔，需求端复苏仍待时日 .....	5
2.2 房价：房价跌幅收窄，但修复仍待观察 .....	6
3. 土地市场：单月成交同比重回负值，土地市场表现仍然偏弱 .....	8
4. 开发投资：新开工、竣工表现低迷，开发投资降幅持续扩大 .....	8
4.1 新开工、竣工：新开工进一步下探，竣工同比增速回落 .....	8
4.2 开发投资额：11 月开发投资降幅持续扩大，房企到位资金全面承压 .....	9

## 图目录

图 1: 本轮房地产放松政策梳理 .....	2
图 2: 新增居民中长期贷款及同比增速 .....	3
图 3: 贝壳新增首套、二套房贷贷款平均利率及五年期 LPR .....	3
图 4: 投向房地产业贷款余额及同比增速 .....	5
图 5: 房企境内债/信托/海外债发行及到期规模 .....	5
图 6: 全国商品房销售面积单月/累计同比 .....	6
图 7: 分区域商品房成交面积累计同比 .....	6
图 8: 70 大中城市新建、二手住宅价格单月同比 .....	7
图 9: 70 大中城市新建、二手住宅价格单月环比 .....	7
图 10: 70 大中城市新建商品住宅价格单月同比 .....	7
图 11: 70 大中城市新建商品住宅价格单月环比 .....	7
图 12: 70 大中城市二手住宅价格单月同比 .....	7
图 13: 70 大中城市二手住宅价格单月环比 .....	7
图 14: 全国土地成交建筑面积、出让金单月同比 .....	8
图 15: 全国土地溢价率与流拍率 .....	8
图 16: 施工、新开工、竣工面积累计同比 .....	9
图 17: 房地产开发投资额单月同比/累计同比 .....	10
图 18: 房地产开发资金来源累计同比 .....	10

## 表目录

表 1: 11 月房地产主要指标趋势回顾 .....	1
----------------------------	---

## 附录

附录 1 本轮因城施策放松政策汇总（截至 2022.12.20） .....	11
--	----



目前房地产处于“强政策，弱基本面”的阶段。在政策端，融资限制已全面打开，主要看政策落地效果，同时我们预期需求端将会持续放松。而基本面的来看，11月受全国疫情反复影响，房地产各项指标在去年低基数情况下再度下跌。从全年表现来看，除了房价以外，房地产各项指标在今年均实现了硬着陆。我们认为，未来房地产政策及基本面沿着以下路径演绎：供给侧出清完成——融资端限制打开——需求端政策预期——销售企稳——投资企稳。目前正处于需求端预期出台政策阶段，其力度及效果将是影响2023年销售、投资增速表现的最大变量。

表 1：11 月房地产主要指标趋势回顾

类别		11 月趋势	1-11 月趋势	11 月单月同比	1-11 月累计同比	是否符合市场预期	2022 年预判
政策环境	总体基调	宽松	持续宽松	-	-	符合	延续宽松
	需求端					符合	
	供给端					符合	
成交市场	商品房销售面积	下跌	底部震荡	-33.3%	-23.3%	符合	下调至-23%
	70 大中城市房价	下跌	持续下跌	-	-	符合	-
土地市场	土地成交建面	底部修复	6 月筑底缓慢回升	-8.7%	-28.1%	符合	-
	土地出让金	底部修复	6 月筑底缓慢回升	-10.6%	-31.6%	符合	-
开发投资	新开工面积	大幅下跌	持续下跌	-50.8%	-38.9%	符合	下调至-40%
	竣工面积	下跌	7 月筑底回升	-20.2%	-19.0%	符合	下调至-20%
	施工面积	下跌	持续下跌	-	-6.5%	符合	下调至-7%
	房地产开发投资额	下跌	持续下跌	-19.9%	-9.8%	符合	下调至-10%

资料来源：招商银行研究院

## 1. 政策环境：融资端限制全打开，需求端有望加大发力

### 1.1 总体基调：11 月政策转向实质性宽松，中央经济工作会议定调积极

本轮放松从去年 4 季度开启，在今年 11 月有了明显的转向，政策调控进入“深水区”。围绕“防风险”“稳增长”“保民生”三大目标，一年多以来的地产放松政策可划分为五个阶段。各目标下政策力度不同，其中，防风险目标下政策力度最强，保民生次之、稳增长相对较弱。从 12 月中央经济工作会议定调来看，明年房地产政策将稳增长放在首位，需求端出台强力政策预期进一步增强，政策再次回到“稳增长”目标。

11 月地产融资“三支箭”的先后出台标志着政策转向实质性宽松，是本轮地产放松最为实质的政策，意味着降杠杆调控融资限制的打开，同时意味着行业供给侧出清基本完成。具体包括：（1）以“金融十六条”为代表的信贷放松，



央行出台实操性政策引导支持优质房企融资，并首提稳定房地产信托，同时对保交楼提供更多资金支持。（2）交易商协会重启“第二支箭”，预计支持包括房企在内的民营企业发债，金额约 2500 亿元。（3）时隔 6 年放开房企除 IPO 以外的股权融资。可为房企引入增量资金，优化其资产负债表。

当前的放松政策主要围绕着房企融资及保交楼开展，而若想地产企稳仍离不开需求端政策的发力。12 月中央经济工作会议中对明年地产的政策定调积极，且重点放在了需求提振上。将“支持住房改善”放在了扩大内需的首位，同时提及“因城施策支持刚性和改善性住房需求”，后续需求端出台强力政策的预期增强。

图 1：本轮房地产放松政策梳理



资料来源：招商银行研究院

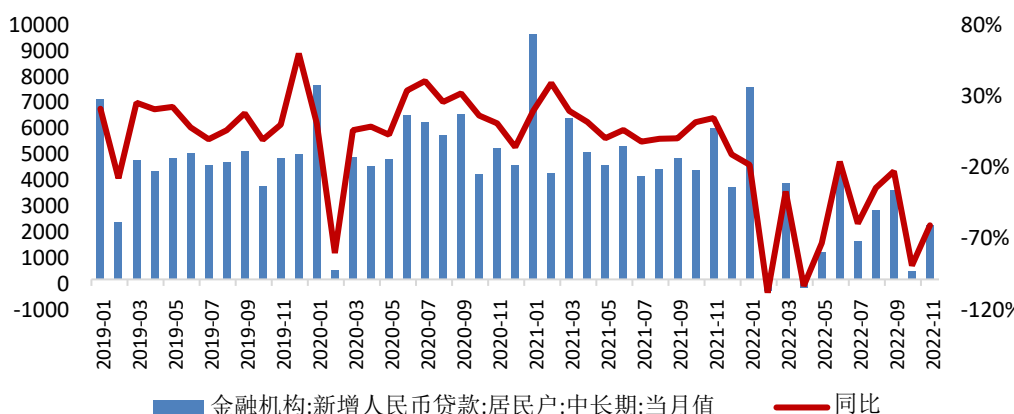
## 1.2 销售端政策：按揭利率调降节奏放缓，因城施策持续发力

### 1.2.1 按揭贷款：新增居民中长期贷款持续偏弱，按揭利率调降节奏放缓

**新增居民中长期贷款持续偏弱。**11 月新增居民中长期贷款 2103 亿元，环比多增 1771 亿元，同比少增 3718 亿元。居民中长期贷款已连续 12 个月同比少增，显示居民受房价下跌、疫情反复、收入预期减少的影响，处于持续缩表阶段。



图 2：新增居民中长期贷款及同比增速

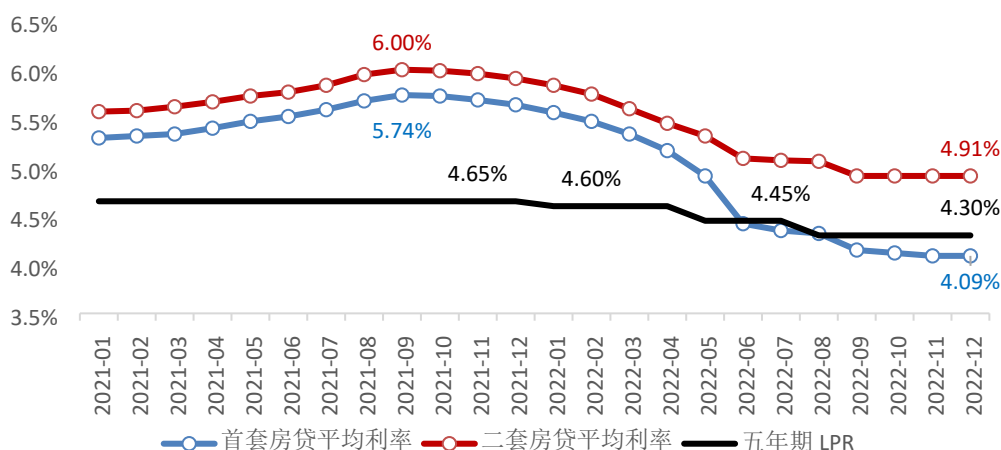


资料来源：wind，招商银行研究院；注：2021 年为两年平均增速

**12 月首套、二套房利率环比基本持平。**根据贝壳研究院的监测，12 月重点城市新增首套房贷款利率为 4.09%、二套房贷款利率为 4.91%，环比均持平，同比分别回落 155BP 和 100BP。目前房贷利率已接近政策利率底线，因此下调趋缓，后续房贷利率的下调还需看政策及 LPR 的调整。

**二套房贷款利率有望向下突破。**根据贝壳研究院统计，受 9 月末央行、银保监会阶段性施行差别化住房信贷政策的影响，截至 12 月 18 日，主要城市中已有 19 城首套房贷利率降至 4% 以下。相比之下，二套房贷款利率仍然较高，考虑到政策在改善性住房需求上有更多优化空间，后续政策重点大概率会向改善型住房倾斜，二套房利率有望向下突破。

图 3：贝壳新增首套、二套房贷贷款平均利率及五年期 LPR



资料来源：贝壳研究院，wind，招商银行研究院





### 1.2.2 地方因城施策：核心城市加大限购放松力度，强力政策出台预期进一步增强

12月因城施策持续放松，值得关注的是核心城市限购放松力度增强。具体来看我们关注的一二类城市<sup>1</sup>政策变化：

限购放松方面，**武汉、佛山与南京**再次放松，其中以佛山全市取消限购力度最强。12月9日，佛山宣布全市取消限购，原限购区域新增限售3年。12月8日，**武汉**宣布8日至31日房交会期间限购范围缩小至二环内（原7主城区+东湖高新开发区限购）。12月11日，**南京**在限购区内有2套及以下房产的家庭，可在江心洲生态科技岛、南部新城、红山新城、幕府创新城四地内买第3套房（原限购2套）。

限贷放松方面，**南京与郑州**下调首付比例首付比。12月8日，**南京**根据首套房贷结清/未结清，下调二套房商贷首付比至30%/40%（原60%）。12月9日，**郑州**部分楼盘首套房商贷首付比下调至20%（原30%）。限售放松方面，**兰州**取消限售。12月15日，**兰州**取消限售（原限售3年），5年期以上首套房商贷利率下限下调至4.0%（原4.3%）。

因城施策放松仍是接下来一段时间需求端放松的主要路径，在中央经济工作会议积极的定调下，各城市出台强力放松政策预期进一步增强。

### 1.3 房企端政策：房企融资限制打开，意味着供给侧出清接近结束

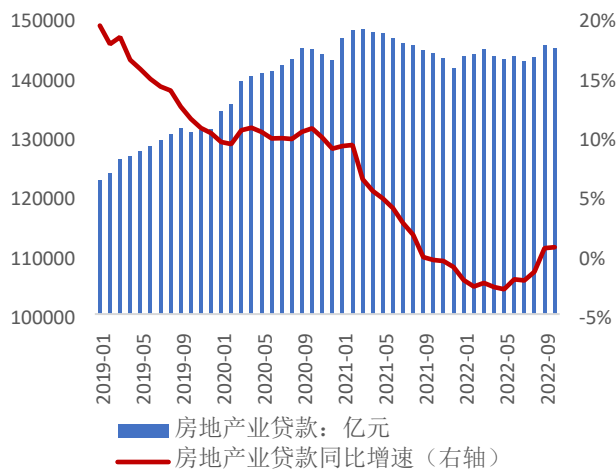
11月房地产融资三支箭放松政策基本对应了2018年-2021年房地产降杠杆的收紧政策，相当于此前几年降杠杆融资的管控在11月逐个打开，意味着供给侧出清已近结束。政策放松后应主要跟踪落地效果，目前政策刚刚放开，从11月房企融资情况来看，还未观察到有明显好转。受保交楼到位资金影响，投向房地产贷款余额同比增速转正，但整体依然偏弱。而非银融资端依旧呈现大幅流出的状态。

不过，在政策的促进下房企融资状况有望逐步改善。截至11月末，房企贷款端包括六大行在内的18家银行累计给予房企2.7万亿的授信框架额度。房企发债端7家房企获得1060亿元的发债注册额度。

<sup>1</sup> 考虑到不同城市放松政策及作用效果不同，我们主要关注30个严格限购限贷的一二类城较为实质的政策放松情况，包括北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、郑州、武汉、长沙、天津、西安、石家庄、济南、青岛、太原、大连、成都、兰州、无锡、嘉兴、东莞、佛山、中山、珠海。

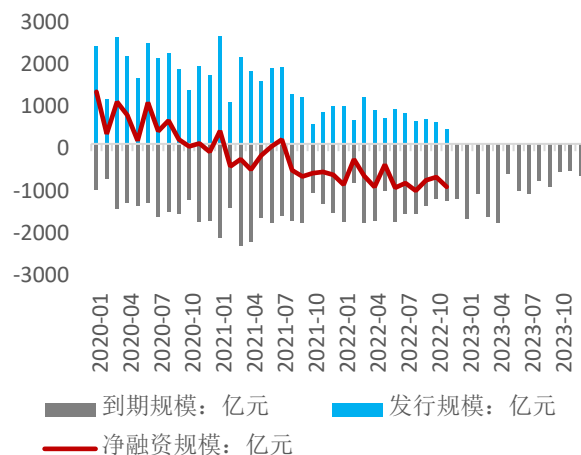


图 4：投向房地产业贷款余额及同比增速



资料来源：wind，招商银行研究院

图 5：房企境内债/信托/海外债发行及到期规模



资料来源：wind、用益信托网，招商银行研究院

## 2. 成交市场：销售再度下探，房价跌幅收窄

### 2.1 销售：11 月销售降幅走阔，需求端复苏仍待时日

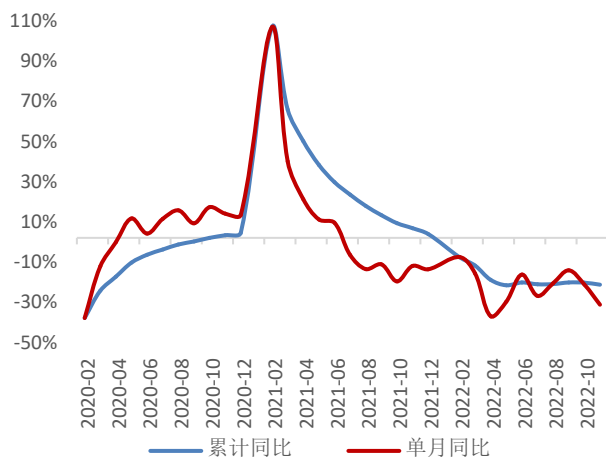
**11 月在低基数情况下单月销售同比降幅再度走阔。**根据统计局数据，11 月单月商品房销售面积同比为-33.3%，跌幅较 10 月扩大约 10 个百分点。从累计数据来看，1-11 月商品房销售面积同比为-23.3%，跌幅较上月扩大 1 个百分点，4 月以来销售面积累计同比持续在-20%以下。11 月国内疫情反复直接影响到销售表现。此外，政策主要作用在供给端，难以直接提振销售，市场观望情绪仍然较重。

**分区域来看，各区域销售持续下滑。**从单月数据来看，11 月东部、中部、西部和东北部商品房销售面积同比分别为-24.4%、-32.2%、-44.3%、-43.7%，跌幅较 10 月分别扩大 9、11、10 和 7 个百分点。从累计数据来看，1-11 月东部、中部、西部和东北部商品房销售面积同比分别为-22.8%、-19.0%、-27.0%、-35.9%，跌幅分别较 1-10 月分别扩大 0.2、1.5、2.0 和 0.9 个百分点，西部和东北部区域是销售难度最大的区域。



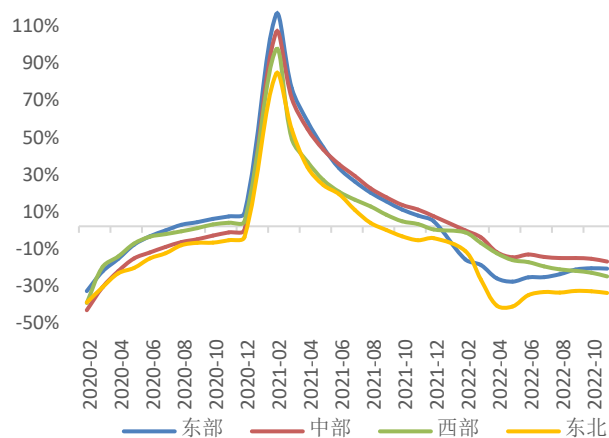


图 6：全国商品房销售面积单月/累计同比



资料来源：wind, 招商银行研究院

图 7：分区域商品房成交面积累计同比



资料来源：wind, 招商银行研究院

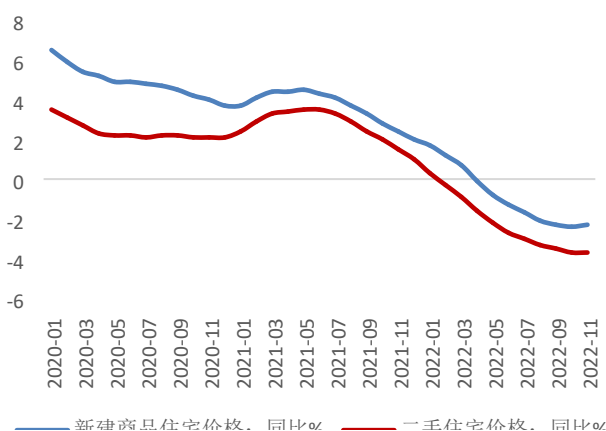
根据前 11 个月的销售数据，预计今年商品房销售面积同比为-23%。目前处于“强政策，弱基本面”的阶段，政策端，11 月融资限制全面打开，需求端可以期待更强力的政策出台；销售端，连续 8 个月累计同比增速在-20%以下。目前疫情限制虽已放开，但感染人数不断攀升，因此对近期的商品房销售和经济恢复情况产生影响，受此影响 12 月销售也难以恢复。市场回暖仍需关注明年需求端提振政策以及疫情过后经济的恢复情况。

## 2.2 房价：房价跌幅收窄，但修复仍待观察

**11 月新房、二手房房价同比、环比跌幅出现收窄。**根据统计局数据，11 月 70 大中城市新房、二手房价格同比分别为-2.3%、-3.7%，环比分别为-0.2%、-0.4%。新房同比增速自 2022 年 4 月转负以来首度出现跌幅收窄，主要因为 11 月房企融资“三支箭”出台后，房企预期融资端将获得更多资金，因此部分楼盘不再采取大幅打折销售的营销策略。值得关注的是，大多数城市房价仍然保持下降，11 月新房、二手房同比下跌城市数量为 51 城、64 城，与 10 月持平，处于历史高位。此外，一线城市环比增速自 9 月以来持续为负。从市场整体表现来看，房价修复仍待观察，短期内或将持续承压。



图 8：70 大中城市新建、二手住宅价格单月同比



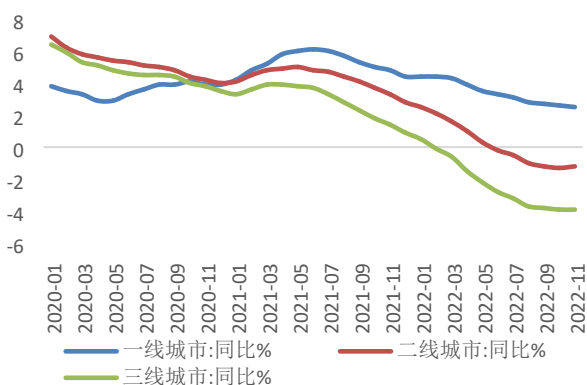
资料来源：wind, 招商银行研究院

图 9：70 大中城市新建、二手住宅价格单月环比



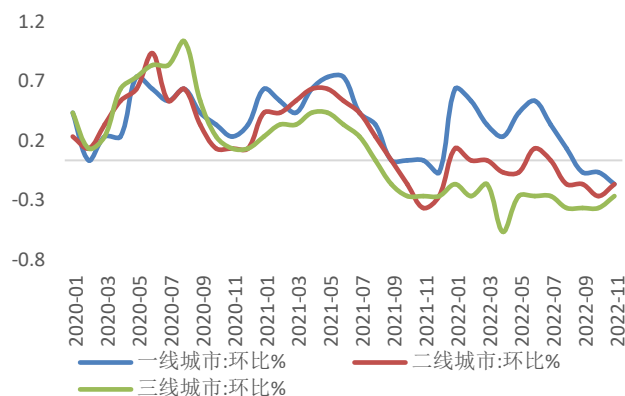
资料来源：wind, 招商银行研究院

图 10：70 大中城市新建商品住宅价格单月同比



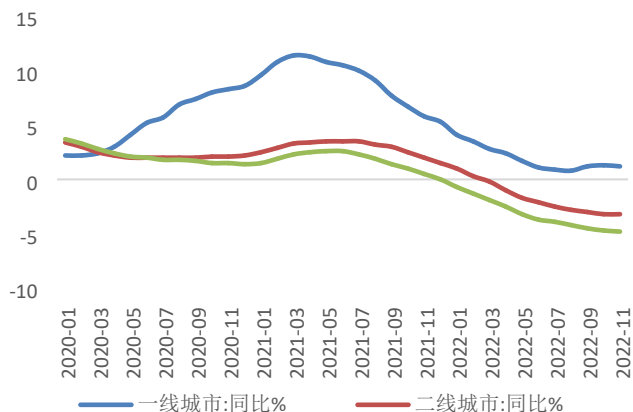
资料来源：wind, 招商银行研究院

图 11：70 大中城市新建商品住宅价格单月环比



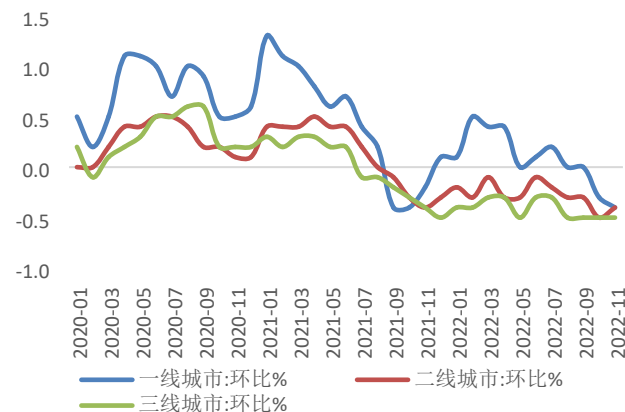
资料来源：wind, 招商银行研究院

图 12：70 大中城市二手住宅价格单月同比



资料来源：wind, 招商银行研究院

图 13：70 大中城市二手住宅价格单月环比



资料来源：wind, 招商银行研究院

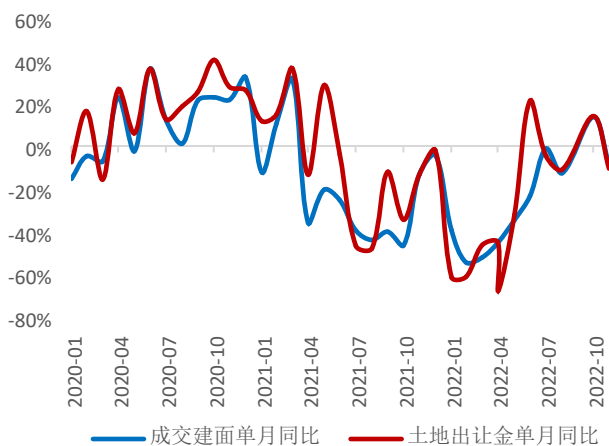


### 3. 土地市场：单月成交同比重回负值，土地市场表现仍然偏弱

受集中供地节奏影响 11 月单月全国土地成交建面与出让金同比重回负值。根据中指研究院数据统计，11 月全国商住用地成交面积单月同比为-8.7%，土地出让金单月同比为-10.6%，跌幅较 10 月分别扩大 22、25 个百分点，未能维持 10 月好转态势。11 月土地成交同比转负主要由于 22 城两集中时间安排，2022 年供应规模相较 2021 年少。从非 22 城的表现来看，11 月土地成交面积、土地出让金同比分别为-6.7%、18.1%。从累计数据来看，1-11 月土地成交建面与出让金累计同比分别为-28.1%、-31.6%，跌幅较 1-10 月分别缩小 3、2 个百分点，累计跌幅自今年 6 月以来持续收窄，但整体跌幅仍然较大。

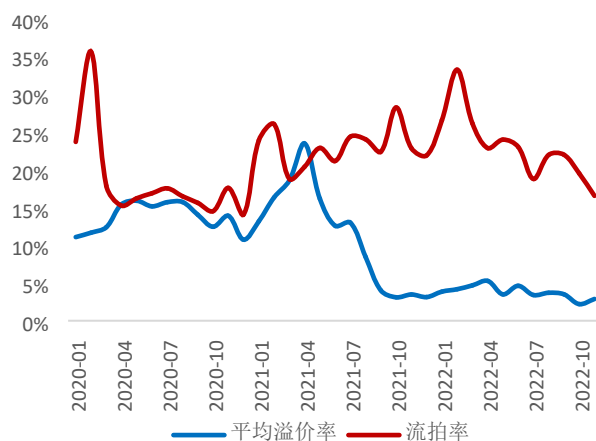
总体看土地市场表现偏弱。从溢价率指标来看，11 月土地溢价率指标小幅回升至 2.9%，仍处于低位波动状态，房企拿地意愿未发生明显改善。从流拍率指标来看，拿地流拍率下降至 16.5%，达到了较低水平，主要受到供给减少与供应结构改善的影响。11 月北京、深圳、武汉、杭州和南京进行了第四轮土拍，无锡开启第五轮土拍，表现出供给规模下降但质量上升的特征，具有更强的行业环境适应性。

图 14：全国土地成交建筑面积、出让金单月同比



资料来源：中指研究院, 招商银行研究院

图 15：全国土地溢价率与流拍率



资料来源：中指研究院, 招商银行研究院

### 4. 开发投资：新开工、竣工表现低迷，开发投资降幅持续扩大

#### 4.1 新开工、竣工：新开工进一步下探，竣工同比增速回落

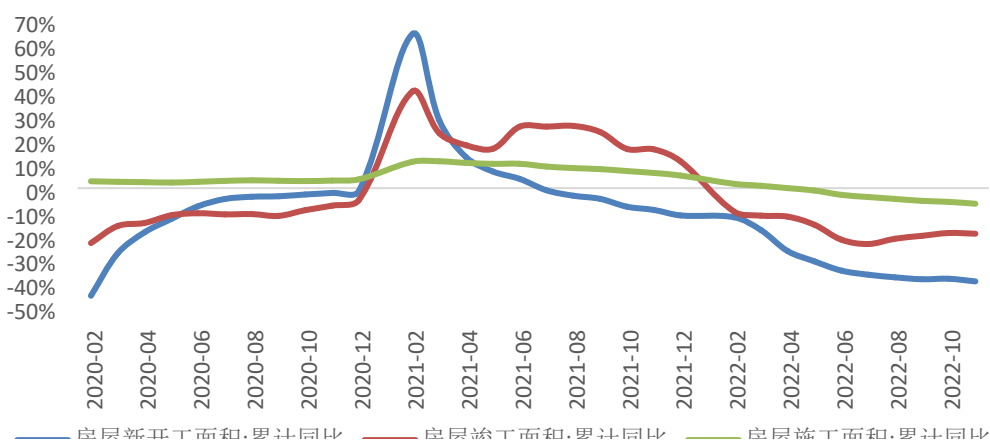


**11月新开工面积单月同比大幅下探，绝对规模创历史新低。**根据统计局数据，11月单月新开工面积同比为-50.8%，降幅较10月扩大16个百分点。11月开工水平为2022年最差表现，同时也是2009年7月以来的最差表现。从累计数据来看，1-11月新开工面积同比为-38.9%，较1-10月扩大1个百分点。销售乏力作用下，企业开工意愿延续低迷，此外，今年11月全国疫情的反复也影响到新开工情况。根据前11个月的开工表现，预计今年新开工面积同比为-40%。

**11月竣工同比再次回落。**11月单月竣工面积同比为-20.2%，跌幅较10月扩大11个百分点。尽管年末交付高峰促使竣工面积上涨，但明显弱于去年同期。从累计数据来看，1-11月竣工面积同比为-19.0%，跌幅较1-10月扩大0.3个百分点，未能延续7月以来的修复态势。疫情散发背景下，“保交楼”推进趋缓。根据前11个月的竣工表现，预计今年竣工面积同比为-20%。

**11月施工同比持续下滑。**截至11月末，全国商品房施工面积同比为-6.5%，较10月降幅扩大0.8个百分点。根据截至11个月的施工表现，预计今年施工面积同比为-7%。

图 16：施工、新开工、竣工面积累计同比



资料来源：wind，招商银行研究院

## 4.2 开发投资额：11月开发投资降幅持续扩大，房企到位资金全面承压

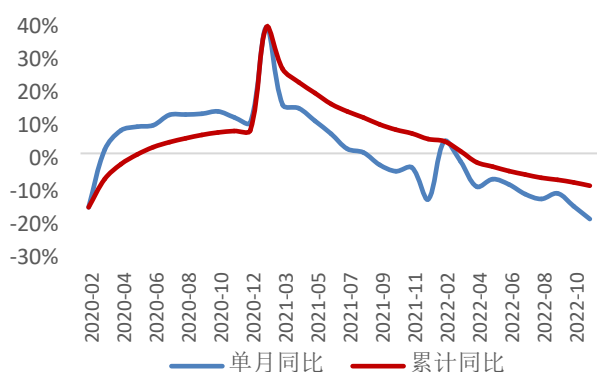
**11月房地产开发投资降幅持续扩大。**11月单月全国房地产开发投资额同比-19.9%，跌幅较10月扩大4个百分点。从累计数据来看，1-11月全国房地产开发投资额同比-9.8%，降幅较10月扩大1个百分点。开发投资弱势一方面由于销售低迷、疫情散发，建安投资支撑减弱；另一方面拿地低迷下土地投资



也对开发投资造成拖累。根据前 11 个月的投资表现，预计今年房地产开发投资额同比为-10%。

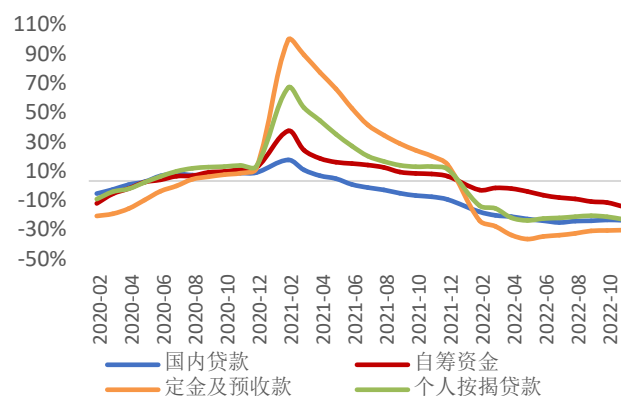
**房企到位资金全面承压，融资政策亟待落地。**1-11 月房地产开发资金来源累计同比为-25.7%，跌幅较 1-10 月扩大 1 个百分点。从融资到位资金来看，1-11 月国内贷款和自筹资金累计同比分别为-26.9%、-17.5%。其中国内贷款降幅扩大 0.3 个百分点，自筹资金跌幅扩大 2.7 个百分点。近期融资端政策频出，但落地见效仍需时间。而自筹资金主要受到房企非银融资持续大幅流出的影响。从销售回款来看，1-11 月定金及预收款、个人按揭贷款累计同比分别为-33.6%、-26.2%，降幅较 1-10 月分别收窄 0.3 和扩大 1.7 个百分点，销售回款对房企资金面形成明显拖累。

图 17：房地产开发投资额单月同比/累计同比



资料来源：wind，招商银行研究院

图 18：房地产开发资金来源累计同比



资料来源：wind，招商银行研究院





附录 1 本轮因城施策放松政策汇总（截至 2022.12.20）

政策分  
类

一二类城市

三四类城市

限购放松

**福州（2022.3）**：外地户口（除福州六城区）无需提供近 2 年内满 1 年的社保/医保/个税即可购买 1 套福州五城区普通住宅；长乐区户口同等于福州五城区户口（原等同于外地户口），可购买福州五城区 2 套（原 1 套）普通住宅。

**兰州（2022.3）**：允许需将异地居住的父母等近亲接来兰州居住的家庭及二孩三孩家庭新购一套住房（原非兰州户籍限购 1 套，兰州户籍限购 2 套）。

**苏州（2022.3）**：非本地户籍社保/个税连续 6 个月即可在苏州买房（原需 3 年内连续缴满 2 年）；非本地户籍卖房后 2 年内无需社保或税单可直接购房。非限购区域房产不再计入家庭限购套数。

**南京（2022.3-6）**：南京非本市户籍无须社保/个税即可在溧水区、六合区购买一套商品房（原 1 年社保/个税）；非户籍居民家庭 1 年内累计缴纳 6 个月社保可申请购房；限购区域房产若已被划为非限购区域，则不计入套数；二孩及以上本市户籍家庭可新购一套住房。非本市户籍限购 1 套，需 6 个月社保（无需连续）。

**无锡（2022.4-6）**：认定人才有效期内可在市区范围购买首套商品住房；二孩及以上家庭可放宽至二套房；子女在无锡落户的外地老年人来锡投亲养老，其在锡领取居住证满 3 年后，允许其投靠家庭新购一套住房；对“卖旧买新”改善居住条件的本市户籍家庭，如其现住房属于在途交易的，该套住房可不计入限购套数。本地户籍市民非限购区房产不计入家庭限购套数。对购买 144 平及以上商品住房适当放宽限购。

**佛山（2022.4-6）**：对最近一次契税缴纳时间或不动产登记时间满 5 年的商品住房不再限购。大专及以上非佛山户籍人才可购买 1 套新建商品住房；限购区域缩小为禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道；满 5 年商品住房不计入家庭住房查验套数。

**合肥（2022.5-6）**：规定非本市户籍交满 2 年内 6 个月社保可购 1 套（原 1 年社保）；新站区、瑶海区限购取消（原本本市户籍限购 2 套，非本市户籍限购 1 套）；规定户籍登记在市区的集体户、投靠亲友家庭户籍，与市区户籍家庭具有相同购房资格；非本市户籍居民家庭社保个税认可追溯、补交；法人、非法人组织可购市区范围内的新房和二手房；非限购区域住房不再计为家庭住房套数。

**长沙（2022.5-8）**：存量住房签约盘活供作租赁住房后，不纳入家庭套数计算；8 月 3 日，长沙宣布对依法生育两个及以上子女的本地户籍家庭，增加 1 套购房指标。

**杭州（2022.5-11）**：在限购范围买二手房，1. 对落户本市未满足 5 年的户籍家庭无需连续缴纳城镇社保满 24 个月；2. 对非本市户籍家庭，连续缴纳城镇社保或个人所得税满 12 个月（原为 48 个月）。3. 符合条件的三孩家庭，在本市限购范围内限购的住房套数增加 1 套。9 月 1 日，杭州富阳区宣布已落户本市的户籍家庭或在本市有城镇社保（或个人所得税）缴纳记录的非本市户籍家庭，可在富阳区购买住房；符合条件的本市户籍家庭在富阳区购买第二套住房不受落户满五年的限制。9 月 28 日，杭州萧山区宣布已落户本市或在本市工作且有社保记录的户籍家庭，可在义桥、临浦等镇街购房（原本本市户籍限购 2 套，非本市户籍限购 1 套且需 4 年内 2 年社保），符合条件的本市户籍在上述镇街购二套不受落户满五年限制（原落户不满 5 年限购 1 套且需连续 2 年社保）。11 月 7 日，已落户家庭或在本市工作且有社保/个

**秦皇岛（2022.3）**：取消限购，原要求本地家庭限购 2 套，外地限购 1 套（1 年社保），首套首付 30%、二套 40%。

**沈阳（2022.4）**：非沈阳户籍家庭在限购区域购买新房的将执行沈阳户籍家庭购房政策，不再提供 2 年内连续缴纳 6 个月及以上个税/社保。

**衢州（2022.4）**：取消限购，原非本市户籍限购 1 套（需在本市连续缴纳城镇社保或个人所得税满 12 个月）。

**惠州（2022.5）**：满足惠阳区和东江湾经济技术开发区范围内的合理住房需求，不再纳入限购重点片区。

**扬州（2022.5）**：大专及以上人才和二孩及以上家庭在市区购房的，可不适用现行限购政策。

**嘉兴（2022.5）**：非嘉兴市户籍的各类人才在嘉兴市连续缴存社保满 6 个月及以上的，参照嘉兴市户籍居民家庭相关购房政策。

**海口（2022.5）**：落户海南的人才购房享本地居民同等待遇，未落户海南的人才及家庭成员无房的提供累计 12 个月及以上个税/社保可在海口购买 1 套住房。

**湖州（2022.5）**：在中心城市购买住房的非本市户籍家庭，不再有连续缴纳社保时限的要求。（原连续缴纳社保未满足 6 个月的非本市户籍家庭限购一套）。

**唐山（2022.5）**：取消路南区、路北区、高新区限购。

**江门（2022.6）**：蓬江区全区、江海区全区、新会区会城街道购买新房的实行限售政策，限售 3 年，对上述区域暂停限购。

**廊坊（2022.8）**：宣布全面取消限购政策。对招才引智高端人才、招商引资企业高管、北京非首都功能疏解随迁人员购买首套房时，按照本地户籍对待。

**苏州昆山（2022.8）**：一是非本地户籍首套房无需社保证明可直接购买，限购 1 套；二是满足人才条件的非本地户籍居民家庭，可享受与本地户籍居民家庭相同购房资格，限购 3 套（原 1 套）。

**苏州太仓（2022.8）**：非本地户籍首套房无需社保证明可直接购买，限购 1 套。

**邯郸成安县（2022.9）**：引进的高层次人才来县创业，购买自用商品住房，不受住房政策限制。

**邯郸磁县（2022.9）**：对在本地居住为主、迁出地居住为辅的引进人才，对引进的高端人才在其购买首套自用商品住房时，不受住房限购政策限制。





税的非本市户籍家庭可在多个镇街购房（原落户未满5年/非本市户籍需连续缴纳社保满2年/4年才可在限购范围内购首套新房），本市户籍家庭在临平区购二套房取消落户满五年限制。

**中山**（2022.5）：缩小限购区域，规定限购区域为东区街道、石岐街道，岐江新城规划范围不列入限购区域。

**东莞**（2022.5-6）：二孩三孩居民家庭允许新增购买一套商品住房，其中非本市户籍需提供3年内累计24个月社保/个税；住房限购区域调整为莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区（原全域限购），其他区域暂停实行住房限购政策；本市/非本市户籍居民家庭在限购区域内拥有2套及以上住房的，暂停向其销售限购区域内的新建商品住房/商品住房（含新建住房和二手住房）。

**成都**（2022.5、11）：近郊区已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算；购房人及其家庭成员无自有产权住房且登记购房之日前2年内无住房转让记录的，认定为无房居民家庭。二孩及以上家庭可新购1套住房；居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房出租给新市民/青年人等群体，可新购1套住房。11月18日，成都放松限购标准，将12区统一为一个住房限购区域，具备区域内任一区及高新区南部园区购房资格的居民家庭，即可在限购区域内购买住房。

**大连**（2022.5）：对非本市户籍在限制区域内购买新建商品住房的，执行本市户籍居民家庭购房政策；居民家庭在限制区域购买二手住房的，无住房总套数限制；本市户籍居民家庭在限制区域拥有住房的总建筑面积小于144平方米的，可在限制区域再购买1套商品住房；大连市高层次人才、城市发展紧缺人才，可按家庭需求在限制区域内购买住房。

**济南**（2022.5-9）：本市户籍家庭，可根据具体情况在限购区域内增购商品住房1套；二胎及三胎家庭可在限购区域内增购商品住房1套；非本市户籍家庭在限购区域内限购1套住房，在济南市缴纳个人所得税或社会保险近2年内连续1年；大学本科及以上学历的购房者，连续缴纳社会保险3个月以上；本市户籍家庭在限购区域内限购2套住房；不再将长清区、章丘区列入限购范围。8月26日，宣布非本市户籍家庭在限购区域内购房的，需满足在本市累计缴纳6个月个人所得税或社会保险的条件，大专（高职）及以上学历购房者需累计缴纳社保满3个月。9月15日，宣布除历下区、市中区外其余区域取消限购。

**武汉**（2022.5-6）：本市户籍居民家庭可根据具体情况在限购区域可新购买1套住房；父母投靠子女或子女投靠父母的本市户籍家庭可新购1套；二孩或三孩家庭在限购区域可新购1套住房；对限购区域内首次购买普通住房的非本市户籍居民家庭，在本市缴纳社会保险或个人所得税年限降低为1年（原2年）；武汉经开区的沌阳、沌口、军山新城区域不再限购；规定本市户籍限购3套（原2套），非本市户籍家庭购房社保/个税年限要求调整为3年内累计6个月（原1年）。

**太原**（2022.5）：新市民、青年人来太原工作生活并购买首套新建商品住房无需提供落户、社保、纳税等相关证明。

**厦门**（2022.5）：厦门市户籍二孩及以上家庭（至少一人未成年）可在全市范围内，购买180平以下的第三套住宅。

**宁波**（2022.6）：有未成年子女的本市户籍/非本市户籍的二孩三孩家庭，市四区已有2套/1套住房的，可以在限购区域再购买1套。

**青岛**（2022.6-9）：黄岛区、城阳区（含高新区）、崂山区王哥庄街道不再限购；非本市户籍家庭限购1套，需提供1年社保/个税；出售已有住房1套或多套的家庭，可在2



年内再购1套。9月15日，一是宣布继续在市南区、市北区（原四方区域除外）实行限购政策，其余区域取消限购；二是对限购区域内新建商品住房，二孩、三孩家庭可增购1套。

**珠海**（2022.6）：限购区域缩小至香洲区（除南屏镇、湾仔街道）和横琴粤澳深度合作区。

**嘉兴**（2022.8）：8月2日，嘉兴宣布已签订劳动合同或办理营业执照，且在长三角地区缴纳社保的非本市户籍居民家庭，享受本市户籍居民家庭购房政策，限购3套（原1套），其他非本市户籍居民家庭仍限购1套；8月18日，嘉兴海宁宣布非本市户籍享有本市户籍同等的购房政策，即限购3套（原限购1套）。

**上海**（2022.8）：8月20日，在临港新片区工作的非本市户籍人才缴纳个税或社保满1年及以上，在临港新片区限购1套住房，所购住房自合同网签备案满7年后可转让。

**天津**（2022.9）：9月16日，一是宣布非本市户籍且在本市就业的新市民、大学毕业生，连续缴纳6个月及以上社保或个税可在本市购买1套住房，滨海新区执行原购房套数政策；二是规定有60岁及以上成员家庭和二孩及以上家庭，可在原限购基础上再购买1套。

**四川**（2022.10）：10月9日，对生育二孩、三孩的家庭放宽购房资格条件，按生育孩次给予不同程度降息优惠。

**北京**（通州）（2022.11）：11月8日，划归北京经济技术开发区管理的通州区台湖、马驹桥地区商品住房不再执行通州区限购政策，京籍家庭可拥有两套住房，非京籍家庭连续5年社保或纳税可拥有一套住房。

**西安**（2022.11）：11月19日，西安放松限购标准，宣布对市外迁入户籍且限购区无住房的居民家庭，取消购买首套二手住房时的落户满1年限制，对非本市户籍居民家庭，具有6个月社保或个税记录的，可购买1套二手住房。

**武汉**（2022.12）：房交会期间，武汉限购范围缩小至二环内（原7主城区+东湖高新开发区限购）。

**佛山**（2022.12）：12月10日起全市取消限购（原禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道限购，取消限购后在上述区域新增限售3年）。

**南京**（2022.12）：12月11日起，在限购区（建邺区、秦淮区、玄武区和鼓楼区）内有2套及以下房产的家庭，可在江心洲生态科技岛、南部新城、红山新城、幕府创新城四地内买第3套房（原限购2套）。

认房认贷  
标准放松

宁波 (2022.1)：部分银行执行认贷不认房。

郑州 (2022.3)、兰州 (2022.3)、太原 (2022.5)：一套已结清贷款家庭再次购买普通商品房执行首套房贷款政策。

南京 (2022.4-8)：部分银行近期调整了首套房贷利率认定标准，如结清贷款且名下无房，再次购房将认定为首套房利率；8月12日，南京全面下调市区范围内，贷款结清二套房首付比至30%，下调二套房贷款未结清首付比至60%。

济南 (2022.6)：无住房的不论贷款记录视为首套贷款。

无锡 (2022.8)：8月12日，无锡规定购买二套房时，贷款结清二套房首付比由40%下调至30%，贷款未结清首付比由60%下调至50%。

苏州 (2022.8)：8月12日，苏州规定购买二套房时，房贷已结清的首付比例从50%降至30%，有房贷未结清的则从80%降至60%。

天津 (2022.9)：9月16日，宣布已结清购房贷款且在本市无房，申请商贷购买住房按首套房贷款政策执行。

郑州 (2022.9)：9月20日，宣布郑州限购区内二套房贷款首付比例降至40%。

杭州 (2022.11)：取消认贷又认房，无房且有贷款记录的购房者只要结清贷款即可按首套房贷款政策执行；限购区二套房首付比下调至40% (原60%)；首套/二套房商贷利率下调至4.1%/4.9% (原4.25%/4.95%)。

南京 (2022.12)：12月8日，根据首套房贷结清/未结清，二套房商贷首付比下调至30%/40% (原60%)。

郑州 (2022.12)：12月9日，郑州部分楼盘首套房商贷首付比下调至20% (原30%)。

2022.4：贵阳，2022.5：株洲、岳阳、洛阳、钦州、漯河、阜阳、银川、湘潭、镇江、六盘水、安阳、肇庆、遵义，2022.6：亳州、宜春、毕节、蚌埠、襄阳、濮阳、宝鸡、咸宁、临沂莒南县、永州、瑞金、广水，2022.7：信阳、焦作、黄冈、三门峡、荆门，2022.7：驻马店西平县、樟树，2022.8：金华磐安县、黔西南晴隆县、连云港、黄石阳新县，2022.9：周口、绍兴越城区、海南、邢台、驻马店汝南县、庆阳、晋中榆社县、铜仁玉屏县、宜宾、重庆；2022.10：保定白沟新城、白银、自贡、神农架、荆州监利市、黔南、涿州

## 首付下调

兰州、石家庄、合肥 (二孩三孩家庭首付下调)、济南、太原、珠海、郑州、嘉兴海宁、东莞、天津、武汉

南宁、贵阳、沈阳、重庆、佛山非限购区域、温州、南通、菏泽、德州、北海、防城港、廊坊、连云港、上饶、梅州、岳阳、赣州、洛阳、钦州、济源、常熟、海口、常州、阜阳、银川、大冶、淄博、镇江、六盘水、安阳、肇庆、淮南、遵义、亳州、雅安、温州、宜春、西宁、呼和浩特、蚌埠、商丘、茂名、汕尾、襄阳、濮阳、宝鸡、咸宁、临沂莒南县、瑞金、广水、信阳、长春、黄冈、忻州、秦皇岛、江山、荆门、池州、韶关、樟树、兰溪、承德、凉山宁南县、金华磐安县、黔西南晴隆县、新余、湛江、惠州、黄石阳新县、长治、遂宁、绍兴越城区、聊城、绍兴诸暨、伊犁、济宁、清远

## 限售放松

苏州：4月11日，二手房限售缩短为3年 (原5年)；5月9日，新房限售缩短为2年 (原3年)，二手房取消限售 (原限售3年)，针对二孩三孩家庭取消新房及二手房限售。

东莞：限售满3年变2年。

济南：将上市交易的限售条件调整为限购区域内住房网签满2年可持证交易 (原政策为取得不动产权证满2年)。

成都：新房或二手房取得不动产权证满2年或合同备案之日起满3年后方可转让。

青岛：7月19日，青岛全域放松限售。新建商品住房/二手住房自合同网签备案时起算满5年/取得《不动产权证书》满2年可上市交易 (原均需取得《不动产权证书》满5年)。

嘉兴：8月2日，嘉兴宣布144平及以下住房取消限售 (原拥有1套及以上住房的购房后限售2年)。8月18日，嘉兴海宁宣布取消限售，新购买的住房自取得不动产权证之日起

哈尔滨：取消区域性限售，拟废止2018年实行区域性房地产限售政策有关文件。

徐州：新购商品住宅144平方米以上的不限制转让。

金华：5月5日之后购买的新建商品房自合同备案之日起满三年后可上市交易 (原限售政策是以取得《不动产权证》的时间为准，限售时间三年)。

常州：限售缩短为2年 (原4年)

衢州：新出让地块新建商品住房、已出让地块中尚未网签的144平及以上新建商品住房不限售 (原限售5年)。取消限售。

德州：取消限售 (原本地居民取得产权证书至少满2年后方可上市交易，非本地居民购房限制转让时间不少于3年)。



起即可转让（原本地户籍1套以上、非本地户籍1套自取得不动产之日起限售2年）。

兰州：12月15日，取消限售（原限售3年），5年期以上首套房商贷利率下限下调至4.0%（原4.3%）。

三明：暂缓实施商品住房“满三年”方可交易的相关规定，取消限售

泰州：将商品住房（含二手房）限售年限缩短为1年（原2年）。

义乌：取消二手房限售政策。

唐山：取消路南区、路北区、高新区限售。

聊城：取消新房限售（原限售3年）

廊坊：8月8日宣布全面取消限售政策，对“北三县（三河、大厂、香河）”和环雄安新区周边县（市）等重点区域，取消非本地户籍居民家庭的住房限售年限。此前地处北京、天津及河北交界处的“北三县”限售8年。

常州：宣布自2022年9月1日起，二手房全面取消限售（原自取得不动产权证后满2年可上市交易）。

#### 限价放松

长沙：房价指数涨幅上限为刚需型住房不超过5个点，改需型住房按8-10个点控制增长（原均为5个点）。

深圳：22年一批次集中供地将新房销售限价上调5%-10%。

天津：自2022年7月1日起，全市停止受理限价商品住房资格申请；自2022年10月1日起，全市停止限价商品住房销售。

东莞：土拍政策更新，取消新房销售限价。

中山：2022年5月24日起，新房实际销售价格可在备案价上下浮动15%进行备案。

福州平潭综合实验区：2022年6月21日起，各房企在销售商品住房时，实际销售价格不得超出备案价格上下幅度的15%（原实行商品房价格备案“零增长”制度）。

东莞：2022年11月10日，宣布网签价格不得高于房屋申报价，且比申报价下浮不超过15%（原10%）。

大理：8月3日，大理规定对公开宣传预售商品房价价格的，宣传价格相对备案价变动幅度不超过15%（原10%）。

#### 公积金放松

成都、广州、郑州、宁波、青岛、深圳、福州、兰州、天津、苏州、无锡、东莞、中山、珠海、南昌、南京、北京、杭州、厦门、成都、深圳、大连、佛山、长沙、郑州、石家庄、杭州建德、济南、福州、武汉、厦门、东莞、成都、青岛、杭州

昆明、南通、银川、温州、贵阳、南宁、长春、台州、临沂、惠州、金华、常州、包头、保定、遵义、北海、自贡、株洲、晋中、新乡、达州、唐山、宣城、九江、孝感、绵阳、资阳、丽水、南平、湖州、泰州、赣州、荆门、常德、铜陵、扬州、芜湖、洛阳、南阳、株洲、淮安、泸州、岳阳、吉林、德州、景德镇、泉州、钦州、济源、雅安、漯河、舟山、盐城、龙岩、池州、枣庄、湘潭、湛江、衢州、清远、滁州、西宁、唐山、徐州、西双版纳、呼和浩特、商丘、漳州、蚌埠、义乌、来宾、新疆、南平、德阳、温州、宁德、南昌、三明、淮安、廊坊、宝鸡、泉州、黔东南苗族侗族自治州、浙江省及六安、龙岩、永州、瑞金、宜宾屏山县、广水、漳州、揭阳、哈尔滨、汉中、普洱、信阳、嘉兴、长春、焦作、保定、三门峡、楚雄、秦皇岛、长春、荆州、衢州开化县、荆门、哈尔滨、天水、淮安、凉山冕宁县、池州、南昌进贤县、韶关、泸州、丽水、台州、肇庆、樟树、遵义、兰溪、承德、舟山、衡水、宜昌、安庆、新余、连云港、吴忠、黄冈麻城、定州、黄石阳新县、重庆、海南省、信阳罗山县、承德隆化县、六安、云浮、遂宁、周口丽水、德州、遵义凤冈县、常德、襄阳、威海、赣州、贵阳贵安新区、惠州、马鞍山、聊城、泰州、汕尾、潍坊、绍兴诸暨、徐州、湖南、伊犁、邢台、天门、银川、烟台、驻马店汝南县、绍兴、衡阳衡东县、广元、庆阳、东营、江门、沈阳、铜仁玉屏县、宜宾、南充、宜春



上高县、贵州、神农架林区、湛江、柳州、泰州、徐州、益阳、韶关、恩施、孝感、白银、梅州、自贡、北海、神农架、九江修水县、荆州监利市、十堰、益阳南县、泰安、黔南、南宁、鄂尔多斯、抚州、涿州、宜宾、淮安、钦州、赤峰、攀枝花、荆门、九江、安庆、芜湖、南通、宣城、铜仁、马鞍山、黄冈

人才补贴  
放松

宁波、武汉、杭州、福州、南昌、上海、郑州、长沙、合肥、南京、苏州、无锡、东莞、中山、嘉兴、太原、浙江、珠海、成都

沈阳、重庆、南宁、南通、惠州、海口、宜昌、宜春、唐山、呼和浩特、九江、荆门、六安、淮北、晋江、芜湖、衡水、济宁、三亚、安丘、桂林、湖州、南浔、南充、衡阳、常熟、烟台、扬州、江门、漯河、舟山、湖州、玉林、泸州、资中、延吉、贵港、湘潭、长春、昆明、绍兴、保定、湖州、亳州、三明沙县区、临沂、湘潭、徐州、沈阳、哈尔滨五常市、衢州

资料来源：各地政府网站、招商银行研究院



## 免责声明

本报告仅供招商银行股份有限公司（以下简称“本公司”）及其关联机构的特定客户和其他专业人士使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本公司可能采取与报告中建议及/或观点不一致的立场或投资决定。

**市场有风险，投资需谨慎。**投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经招商银行书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“招商银行研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

未经招商银行事先书面授权，任何人不得以任何目的复制、发送或销售本报告。

招商银行版权所有，保留一切权利。

## 招商银行研究院

地址 深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦 16F（518040）

电话 0755-22699002

邮箱 zsyhyjy@cmbchina.com

传真 0755-83195085



更多资讯请关注招商银行研究微信公众号  
或一事通信息总汇