



早八点 | 9月楼市成交量整体同环比均下降，一线城市小幅回升 (2023年9月)

9月楼市成交量整体同环比均下降。一线成交面积环比小幅上涨4.17%，北京本月涨幅最大，为26.9%，深圳跌幅最大为18.1%。二线整体环比下降5.20%，其中苏州跌幅显著，为26.56%。库存面积总量略有上升，深圳涨幅最高，为8.42%。土地方面，市场总体供求同比下滑，宅地推出量同比降逾四成，整体成交方面量价齐跌，一线城市成交量降近一倍。出让金总额同比降近八成，广州揽金逾204亿领跑，长三角地区宅地密集入市，占据出让金总额榜单十一席。房企融资类型以中期票据为主，房企拿地城市集中在广州、宁波、杭州、郑州、绍兴等城市。

政策：多家银行进行存量个人住房贷款利率调整。多城取消限购限售，已有四十余城落实首套房“认房不认贷”。

交易：楼市整体成交同环比均下降，一线城市环比小幅回升，二三四线城市跌幅扩大。

土地：市场总体供求同比下滑，宅地推出量同比降逾四成，整体成交方面量价齐跌，一线城市成交量降近一倍。

交易

一、交易：9月楼市整体同环比均下降，一线城市环比小幅上涨



二、月度整体：同环比持续下降，同比降幅显著



三、一线城市：同比持续下降，环比小幅回升，北京涨幅最大

9月，**一线城市**成交面积整体同比持续下降，降幅为38.32%；但环比小幅回升，环比小幅上涨4.17%。分城市来看，北京本月环比涨幅最大，为26.9%；广州环比涨幅次之，为15.0%；上海、深圳则环比仍持续下降，跌幅分别为6.1%和18.1%。同比来看，四大一线城市降幅均较为明显，深圳降幅最大，为52.1%，上海次之；广州、北京降幅大致相当，分别为33.5%和26.2%。

表：一线城市成交面积同环比情况

城市	成交面积		成交面积	成交面积
	万平方米		环比	同比
上海		98.33	-6.1%	-43.2%
深圳		18.25	-18.1%	-52.1%
广州		50.68	15.0%	-33.5%
北京		61.14	26.9%	-26.2%

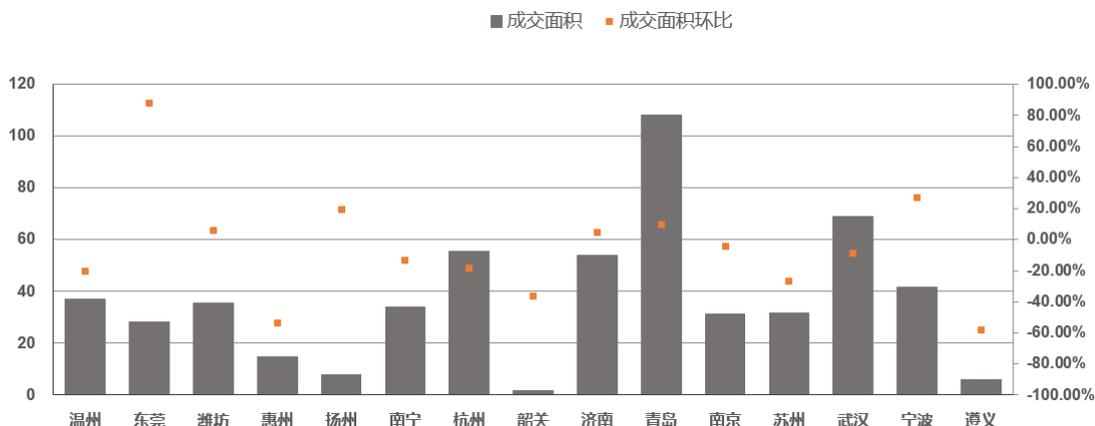
注：1.数据截止9月23日；
2.成交面积环比、同比为估算整月成交面积后计算所得。

四、二三四线城市：二三四线城市同环比均下降，跌幅扩大

9月，**二线代表城市**成交面积同环比分别下降47.25%和5.20%。其中，苏州环比跌幅最大，为26.56%，宁波环比涨幅最高，为26.94%。**三四线代表城市**成交量同环比亦均下降，跌幅分别为32.67%和9.19%，其中东莞和遵义分别为涨跌幅之最，东莞环比大幅上涨87.92%，遵义则环比大幅下降58.08%。



图：二三线城市重点城市成交面积环比涨跌幅

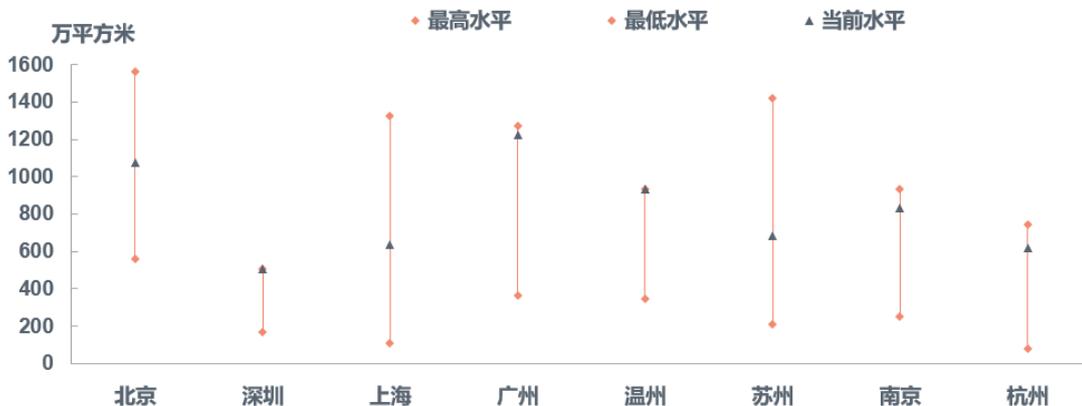


注：1.数据截止9月23日；
2.成交面积环比、同比为估算整月成交面积后计算所得。

五、库存：库存总量略有上涨

监测的8个代表城市库存面积环比整体上涨2.25%。其中，深圳库存涨幅最大，为8.42%，上海次之，为7.87%；北京库存略有下降，比上月下降1.25%。

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

商办

无锡全市域取消限购政策

9月19日，无锡市住建局发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》，涉及优化土地出让政策、用足用好房地产调控工具箱、进一步满足各类群体的住房需求等8大方面。其中包括全市域取消限购政策。将经开区太湖街道、华庄街道移出限购区域；取消现有的购房限制性措



施，居民家庭（含非本市户籍居民家庭）在市区范围内购买商品住房（含二手住房）的，房地产企业、房地产经纪机构不再对购房资格进行核验；取消企事业单位购买新建商品住房的套数限制。落实“认房不认贷”政策。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在我市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。降低购买首套房首付比例。按照人民银行、国家金融监管总局关于调整优化差别化住房信贷政策的通知，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于 30%。指导商业银行有序下调存量房贷利率。

□上海徐家汇中心 ITC 项目正式封顶

9月19日，上海“浦西第一高楼”徐家汇中心 ITC 项目 B 座 370 米塔楼正式封顶。徐家汇中心 ITC 主要功能为商业办公一体化综合体，总建筑面积约 70 万平方米，由 2 栋超高层主楼 A 座办公楼（220 米）和 B 座办公楼（370 米），15 层酒店、7 层裙房以及 6 层地下室构成。其中，A 座办公楼已于 2022 年 7 月通过综合竣工验收。徐家汇中心 ITC 项目整体共由华山路、恭城路、宜山路和虹桥路四个地块组成。其虹桥路主地块面积超 20 万平方米的旗舰商场预计 2024 年完工，建成后将直驳轨交站点，齐聚高端时尚品牌和潮流首店，营造全天候的购物环境。项目由新鸿基开发，上海建工承建，建成后将取代 320 米高的北外滩白玉兰广场，以“浦西第一高楼”之势刷新申城天际线。项目涵盖商业、办公、酒店、影院、公共休闲等多元业态，兼备枢纽功能，联结四通八达的交通路网。

□保利中信签署战略合作协议

9月22日，保利发展控股集团股份有限公司与中信信托有限责任公司战略合作签约仪式在北京举行。本次签约，双方致力于建立长期、稳定、互利、共赢的全面战略合作伙伴关系，不断提升双方总部及下属机构等多层面的合作深度与广度。会上，双方还就资本市场投资、股权合作、特殊资产收购等业务展开了深入研讨，为发展共赢新局面指明方向。基于本次战略签约，双方凭借各自领域内的优势，通过智慧叠加、深度合作，将为践行国家战略、助推城市发展与区域经济协同作出更多贡献。据悉，中信



信托是以信托业务为主业的全国性非银行金融机构、中信集团系统重要成员企业、中国综合实力领先的信托公司，各项关键性指标连续 14 年排名行业前三，多次获得中国监管最高评级和信托行业最高评级。

□ 开源集团完成泉州金爵大酒店项目收购

9 月 20 日，泉州金控集团权属开源集团与金爵房地产公司签订收购协议，完成泉州金爵大酒店项目收购。据了解，该项目收购总价 5.88 亿元，标的占地约 35 亩，建筑面积 11 万平方米。项目将续建成集海景住宅、奢华五星级酒店、写字楼、商业等业态为一体的高端综合体，项目总投资或超 12 亿元。下一步，开源集团将抓紧组织续建施工及酒店内部装修，力争于 2025 年投入使用。

土地

总体情况：整体供求同比走低，成交方面量价齐跌

9 月，监测城市总体供求同比下滑，宅地推出量同比降逾四成，整体成交方面量价齐跌，一线城市成交量降近一倍。出让金总额同比降近八成，广州揽金逾 204 亿领跑，长三角地区宅地密集入市，占据出让金总额榜单十一席。

表：2023 年 9 月全国 300 城市土地市场情况

指标	绝对量	环比	同比
供应量-建设用地(万 m^2)	6428	8%	-42%
成交量-建设用地(万 m^2)	2433	-52%	-74%
供应量-规划建面(万 m^2)	11972	14%	-37%
成交量-规划建面(万 m^2)	2433	-52%	-72%
出让金(亿元)	1178	-58%	-76%
楼面均价(元/ m^2)	2580	-13%	-13%
溢价率	4%	0%	1%

各线城市：一线城市成交均价走高，二线城市供应下滑



一线城市成交价格同比增近四成，成交量同比价跌近九成，出让金总额降近九成；**二线城市**供求同比下滑，成交量降近七成，出让金总额降近八成；**三四线城市**供应量同比走低，成交均价增近六成，出让金总额降幅近半有逾。

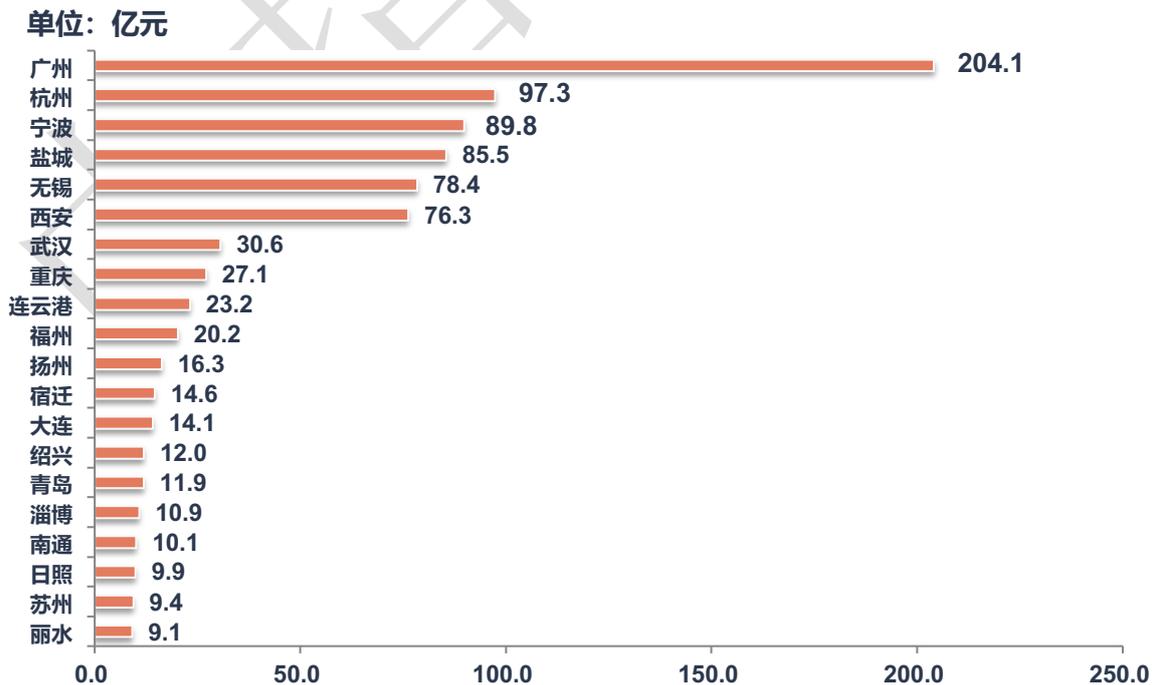
表：2023年9月不同城市土地市场情况

城市类别	一线城市	二线城市	三四线城市
供应量-建设用地(万 m^2)	361	1967	4100
成交量-建设用地(万 m^2)	36	778	1619
供应量-规划建面(万 m^2)	983	4085	6904
成交量-规划建面(万 m^2)	111	1655	2801
出让金(亿元)	205	537	435
楼面均价(元/ m^2)	18568	3247	1554
溢价率	10%	4%	1%

出让金：出让金总额同比下滑，广州收金逾 204 亿居首

榜单总额同比降近八成，长三角城市占据榜单十一席。一线城市收金占比逾两成，且上广州金逾 204 亿领跑榜单。

2023年9月出让金 TOP20 (市本级数据)





宅地总价 TOP10：榜单总额同比下降，广州珠海区宅地居首

榜单总额同比降逾五成，入榜门槛降至 15.2 亿，广州一城占据榜单两席，其珠海区上涌果树公园宅地以 127.9 亿成交价居首。

表：2023 年 9 月全国住宅用地成交总价 TOP10

序号	城市	地块名称	成交价 (亿元)	竞得方
1	广州	海珠区上涌果树公园北侧地块	127.9	中海地产
2	杭州	四堡七堡单元 JG1405-40 地块	34.3	建杭置业
3	宁波	鄞州区 JD13-03-34 地块	23.6	保利发展
4	宁波	鄞州区 GX02-01-35-01 地块	22.9	佛山兴奇+广东兴美+广东兴海
5	广州	海珠区东方红印刷厂地块	20.3	保利发展
6	武汉	青山区和平大道地块	19.4	能建城发
7	宁波	鄞州区 07-1b 地块	18.5	宁波轨道交通
8	西安	高新区兴隆街道兴隆三路地块	16.8	中国铁建
9	杭州	东新单元 XC0607-R21-13 地块	15.9	温州远山房地产
10	西安	高新区中央创新区地块	15.2	龙湖集团

宅地单价 TOP10：榜单均价同比下滑，杭州上城区宅地领衔

榜单均价同比下滑近半有逾，入榜门槛跌至 19255 元/m²，二线城市占榜单七席，杭州上城区宅地居单价榜首位。

表：2023 年 9 月全国住宅用地楼面单价 TOP10

序号	城市	地块名称	楼面价 (元/m ²)	竞得方
1	杭州	四堡七堡单元 JG1405-40 地块	35730	建杭置业
2	广州	海珠区上涌果树公园北侧地块	35161	中海地产
3	杭州	东新单元 XC0607-R21-13 地块	33327	温州远山



序号	城市	地块名称	楼面价 (元/m ²)	竞得方
4	宁波	鄞州区 GX02-01-35-01 地块	23067	佛山兴奇+广东兴美司+广东兴海
5	杭州	北干中单元 XSCQ19C-16 地块	22938	建杭置业
6	宁波	鄞州区 YZ06-09-c5 地块	22618	中海地产
7	广州	番禺区大石街新光快速西侧地块	22584	山西金保泽+山西金保鸿
8	宁波	鄞州区 JD13-03-34 地块	20668	保利发展
9	福州	鼓楼区西洪路北侧地块	20204	建发房产
10	广州	白云区鹤联街东段地块	19255	广东保利

指标说明：文中“面积”无特殊说明外均指“建设用地面积”

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

数据时间：截至 2023 年 9 月 22 日

数据范围：以公开招拍挂市场成交数据为准

以中指土地数据库 300 个重点城市作为监测对象

“TOP20”榜单为 300 城市市本级数据，其他数据为 300 城市全市数据

企业

房企融资类型以中期票据为主，部分企业通过公司债、超短期融资券、ABS 等方式获取资金。房企拿地城市集中在广州、宁波、杭州、郑州、绍兴等城市。其中，宁波轨交 18.49 亿摘宁波鄞州区东钱湖宅地 楼面价 1.25 万元/平米。

投融资：中交投资成功发行 10 亿元中票 利率 3.18%及 3.43%；宁波轨交 18.49 亿摘宁波鄞州区东钱湖宅地 楼面价 1.25 万元/平米

房企融资类型以中期票据为主，部分企业通过公司债、超短期融资券、ABS 等方式获取资金。其中，9 月 22 日，中交投资有限公司发布了 2023 年度第三期中期票据发行情况公告。品种一简称“23 中交投



MTN003A”，代码为 102382526，期限 2+N 年，发行金额 6 亿元，发行利率 3.18%，起息日 2023 年 9 月 21 日，首次行权日 2025 年 9 月 21 日。债券合规申购 9 家，申购金额 13.3 亿元；有效申购 7 家，申购金额 6.6 亿元，最高申购价位 3.40%，最低申购价位 3.13%。品种二简称为“23 中交投 MTN003B”，代码为 102382527，期限 3+N 年，发行金额 4 亿元，发行利率 3.43%，首次行权日 2026 年 9 月 21 日。债券合规申购 10 家，申购金额 7 亿元；有效申购 6 家，申购金额 4.4 亿元；最高申购价位 3.68%，最低申购价位 3.27%。上述 2 只债券的主承销商及簿记管理人均均为中信证券股份有限公司。募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人有息债务；9 月 18 日，北交所公告显示，湖北省联合发展投资集团有限公司发布 2023 年度第四期中期票据发行情况公告。目前，该票据已完成发行，计划并实际发行金额 15 亿元。本期债券简称“23 鄂联投 MTN004”，债券代码 102382482，发行期限为 3 年，发行利率 4.05%，发行面值为 100 元。起息日 2023 年 09 月 15 日，兑付日 2026 年 09 月 15 日。本次合规申购家数 11 家，有效申购家数 11 家，合规申购金额 18.1 亿元，最高申购价位 4.3%，最低申购价位 3.78%。债券簿记管理人、主承销商为中国银行股份有限公司，联席主承销商为华夏银行股份有限公司。

上周，房企拿地城市主要集中在广州、宁波、杭州、郑州、绍兴等地，其中，9 月 22 日上午，宁波鄞州区东钱湖宅地规划调整后重新出让，起始楼面价 12466 元/平米。最终，仅 1 轮报价，宁波市轨道交通物产置业有限公司（宁波轨交）以底价 184884.5 万元竞得鄞州区 07-1b 地块，楼面价 12466 元/平米。鄞州区 07-1b 地块，出让面积 82,395 平米，容积率 1.8，建筑面积 148,311 平米。根据规划条件，地块容积率、用地面积等指标并未改变，同时依旧保持原来的 26200 元/平米商品住宅毛坯限价及 18 万元/个的车位限价；仅在规划条件中新增“南北地块之间地铁 7 号线经过部分控制区域作为地下空间允许拓展利用范围，规划地下停车等住宅配套设施”该条地下空间利用要求；9 月 21 日，经过 10 轮报价，绍兴诸暨市陶朱街道 1 宗宅地被诸暨市盛润置业有限公司以总价 5.12 亿元竞得，成交楼面价 8550



元/㎡，溢价率 3.02%。该地块出让面积 4 万平方米，为住宅用地，建筑面积 6 万平方米，起拍价 4.97 亿元，楼面起价 8300 元/㎡。

其他重大事项：德信地产与中国石化签约 将在存量物业升级等领域合作；旭辉建管签约北京住总 共同推进更多项目落地

德信地产与中国石化签约 将在存量物业升级等领域合作

9 月 20 日消息，中国石化销售股份有限公司浙江新能源科技分公司与德信地产集团有限公司 9 月 19 日举行战略合作签约仪式。此次合作，双方将携手构建新型战略合作关系，充分发挥各自的优势，全面深化和拓展务实合作。合作范围包括但不限于充电桩建设、智能城市建设、存量物业升级和多类型物业开发等领域。

广泛的合作领域将使双方能够在新能源和智能城市领域共同探索更多创新的机会。在新能源领域，双方将共同投资建设充电桩场站，提供更便捷的充电服务，推动电动汽车的发展。此外，合作双方还将共同探索智慧城市领域的机会，将新能源技术与城市基础设施相融合，打造更加智能、绿色、高效的城市环境。

旭辉建管签约北京住总 共同推进更多项目落地

9 月 21 日，旭辉建管官微消息，近日，旭辉建管与北京住总集团双方高层领导于北京展开深度座谈交流，并签订了战略合作协议。未来，旭辉建管将充分发挥其在供应链、运营管理体系、产品力等方面的优势，与北京住总集团实现优势互补，共同推进更多优质项目的落地兑现。

本次战略合作的达成，双方将联合创新合作模式与合作路径，深入发挥各自领域的深厚积淀与优势，共同把握代建行业的新机遇、新兴市场。此次与北京住总集团达成全面战略合作，将为旭辉建管在华北地区未来的市场拓展再添巨大助力，同时也标志着旭辉建管未来的业务发展模式将再上新台阶。



截止目前，旭辉建管累计签约项目超 80 个，分布在上海、北京、广州、深圳、重庆、南京、苏州、西安、长沙、武汉、成都、合肥、珠海、昆明、无锡、宁波、石家庄等重点城市，累计在管总建面超 1400 万方。

政策

多家银行进行存量个人住房贷款利率调整

□ 多城取消限购限售，已有四十余城落实首套房“认房不认贷”

9 月政策形势总结

9 月，多家银行相继发布关于存量首套个人住房贷款利率调整的公告，明确存量个人住房贷款利率调整的条件和规则。证监会强调要坚定对防范化解房地产风险的信心，随着“城中村”改造、“平急两用”、保障房统筹建设方面政策措施的实施，相信会促进房地产市场平稳回升。央行决定于 2023 年 9 月 15 日降低金融机构存款准备金率 0.25 个百分点，即外汇存款准备金率由现行的 7.6% 下调至约 7.4%。国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会，明确抓好“金融 16 条”落实，加大城中村改造、平急两用基础设施建设、保障性住房建设等金融支持。继续实施好存续的结构性工具，进一步落实好到期工具的延续和展期。

9 月各地政策出台频次进一步加快，已有四十余城落实首套房“认房不认贷”。广州、武汉、厦门等 20 城优化限购政策。沈阳、福州、济南等 10 城优化限售。上海、南京、武汉等 20 城调整公积金政策，主要涵盖提高公积金贷款额度，延长公积金最长贷款期限，支持公积金支付首付等相关举措。重庆、兰州、沈阳等地区发放购房补贴。包括一次性补贴、契税返还等住房补贴、房交会补贴政策等。

表：9 月地方政府楼市调控重点政策一览

时间	政策内容
9 月 1 日	北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局关于优化我市个人住房贷款中住房套数



时间	政策内容
	认定标准的通知：居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在本市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。
9月1日	上海四部门联合印发通知《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》：通知规定，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在我市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。该规定自通知印发次日起执行。
9月1日	天津市住房城乡建设委等四部门发布关于进一步调整优化房地产政策更好满足居民刚性和改善性住房需求的通知：①本市住房限购区域调整为市内六区。②非本市户籍大学毕业生在本市住房限购区域无住房的，可凭劳动合同或企业注册证明和毕业证购买一套住房。③非限购区按照不实施限购措施城市的差别化住房信贷政策执行。延长本市商业性个人住房贷款最长期限。
9月1日	重庆市促进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支持刚性和改善性购房需求的通知：①将中心城区范围内新购的住房由“须取得不动产权证满2年后才能上市交易”调整为“取得房屋买卖合同备案证明满2年，且取得不动产权证后才能上市交易”。②2023年市级秋交会期间，在中心城区购买房屋的，给予一定的购房补贴。③居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。④首套商贷首付比例最低20%，二套30%，二套商业住房贷款利率调整为LPR+20BP。
9月4日	据媒体消息，长沙首付比例降至最低首套20%，二套30%：无房商贷首付比例最低20%，二套无贷款或贷款已结清，首付比例25%。二套贷款未结清首付比例30%。
9月4日	辽宁沈阳市房产局发布《关于进一步支持刚性和改善性住房需求的通知》：①取消二环内限购政策，取消住房销售限制年限规定。②居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）名下在本市无住房的，购买商品住房的首付款，按不低于购买首套住房的最低比例执行，不再区分是否有住房贷款（含商业性住房贷款和公积金贷款记录以及住房贷款是否还清，住房贷款利率享受购买首套住房的利率。③商贷首付比例统一调整为首套20%，二套30%。④高层次人才公积金贷款限额最高可放宽到当期贷款最高限额的1.5-4倍。⑤多孩家庭公积金贷款限额可放宽到当期最高贷款额度的1.3倍。⑥新市民、青年人公积金贷款限额可放宽到当期最高贷款额度



时间	政策内容
	<p>的 1.2 倍。⑦对拥有 1 套住房并已结清贷款的缴存职工家庭，申请住房公积金贷款购买自住住房的，执行首套房最低首付比例。⑧公积金首付比例统一调整为首套 20%，二套 30%。⑨唯一住房：≤ 90 m^2 减按 1% 的税率征收契税，> 90 m^2 减按 1.5% 的税率征收契税。二套住房：≤ 90 m^2 减按 1% 的税率征收契税，> 90 m^2 减按 2% 的税率征收契税。⑩来沈就业创业高校毕业生首次购房最高补贴 7 万元。对高等学校、中等职业学校全日制在校生、新毕业生（毕业 5 年内），购买新建商品住房给予全额契税补贴，其中在校生再给予每平方米 200 元/平方米购房补贴。</p>
9 月 5 日	<p>在中国人民银行新疆维吾尔自治区分行和国家金融监督管理总局新疆监管局指导下，新疆市场利率定价自律机制召开 2023 年第一次会议：自 2023 年 9 月 6 日起，新疆新发放二套商业性个人住房贷款利率不低于相应期限贷款市场报价利率加 20 个基点。首套商业性个人住房贷款利率按照原有自律约定执行，即不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。商业性个人住房贷款首付比例按照原有自律约定执行，即首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于 20%；二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于 30%。商业用房购房贷款仍按照原有自律约定执行，即首付比例不低于 50%，利率不低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点。公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。</p>
9 月 7 日	<p>南京在《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》基础上发布促进房地产市场发展南京最新举措：①自 9 月 8 日起，玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区等四区范围内购买商品住房不再需要购房证明。②落实国家调整优化差别化住房信贷政策和降低存量首套住房贷款利率政策，更好满足刚性和改善性住房需求。③部分区域对在 2023 年 8 月 1 日—12 月 31 日期间购置新建商品住房的给予补助，具体补助标准和条件以各区细则为准。④在享受第四条补助的基础上，对出售自有住房并购买 90 平方米以上新建商品住房的，再给予一定补助，具体补助标准和条件以各区细则为准。</p>
9 月 7 日	<p>大连发布《关于进一步促进我市房屋消费的通知》：①个人购买中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区新建商品住宅给予 200 元/平方米的购房补贴，不超过买方缴纳的契税总额。②居民家庭申请贷款购买商品住房时，对家庭成员在大连市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。③商贷首付比例最低首套 20%，二套 30%，二套商贷利率执行 LPR+20BP。④解除限购政策。⑤关于住房上市交易的限制解除，个人在中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新区购买的房屋不再受上市交易年限影响。</p>



时间	政策内容
9月7日	长春市人民政府发布了《关于进一步促进房地产消费若干措施的通知》：①对使用公积金和商业贷款购买本市新建商品住房的，每年按贷款金额给予1%财政贴息（最高贴息1万元/年），贴息期为3年；全款购买新房，一次性发放1.5万元购房消费券。②给予进城农民和环卫工人200元/平方米的购房奖励，奖励额度最高不超过2万元。③对近5年毕业的大专以上学历高校毕业生，首次购房给予3万元一次性购房补贴。规定条件的高校毕业生，可同时一次性领取24个月的租房和生活补贴。④规鼓励企业购买商业、办公用房。上一年度总纳税额达5000万元以上的企业购房补贴标准为500元/平方米，最高补贴额度500万元。
9月7日	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会发布《关于优化调整临港新片区人才住房政策相关工作提示的通知》：①对已进入可选房序列内未进行房源选定的人才，取消锁定期限。②对已选定房源但最终未签约购房的人才，予以限期锁定，即从原先“不得再次申请”调整为“在其后的12个月内不得再次申请”。③在重点支持单位工作的人才，工作年限要求从6个月以上缩短为3个月以上。
9月7日	上海市住房公积金管理委员会第六十九次全体会议审议通过《关于调整本市住房公积金购买存量住房最长贷款期限的通知》：对借款人购买6(含)至35年之间房龄的存量住房的住房公积金最长贷款期限进行调整。其中，所购存量住房房龄为6(含)至20年之间的，住房公积金最长贷款期限从原来的不超过“35减房龄”的计算规则调整为不超过30年；所购存量住房房龄为20(含)至35年之间的，住房公积金最长贷款期限从原来的不超过15年调整为不超过“50减房龄”。
9月8日	兰州市人民政府办公室印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》：①取消在主城四区购买商品住房和存量住房自取得《不动产权证》登记簿日期满三年方可上市交易的限制措施。②取消现行限购措施。③新市民缴存公积金与单位缴存职工享受同等权益。④购新房按照缴纳契税总额的50%给予补贴。⑤鼓励选择货币补偿和房票安置。⑥全面落实购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施,居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在兰州市范围内名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房.银行业金融机构均按首套房执行住房信贷政策。⑦商贷及公积金贷款首套首付最低20%，二套30%。⑧提高公积金贷款额度，单人60万，双人70万，多孩家庭上浮20%。⑨支持提取住房公积金支付购房首付款。⑩全面推进二手房“带押过户”。



时间	政策内容
9月11日	据青岛住建局消息，青岛市调整优化房地产政策：①调整住房限购区域。将市南区、市北区（原四方区域除外）移出限购区域，全域取消限购政策。②优化住房上市交易年限。在本市范围内，商品住房取得《不动产权证书》可上市交易。
9月11日	据媒体消息，济南市调整优化房地产政策：取消二环以内的历下区、市中区区域购房限制；同时，商品住房取得《不动产权证书》后即可上市交易。自2023年9月11日起施行。
9月11日	中共苏州市委 苏州市人民政府印发《关于促进全市经济持续回升向好的若干政策措施》：①新市民、青年人、新就业人群、常住人口购房与本地户籍居民家庭适用同等政策。②对于购买120平方米及以上商品住房不再进行购房资格审核。③落实降低首套房、二套房执行首付比例和首套房、二套房贷款利率，居民个人换购住房个税优惠，个人首套房“认房不认贷”，鼓励各县级市（区）根据区域市场实际延长购房补贴等政策。
9月11日	据深圳市住房公积金管理中心消息，近期有关部门对深圳购房政策进行了相应的优化：离异三年内再婚或复婚家庭购房时，按照现有家庭的房产套数计算，不再追溯离异前家庭名下拥有房产套数。
9月11日	据福州市住房保障和房产管理局消息，福州市调整房地产政策：①优化购房服务流程。在本市鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区、马尾区范围内购买商品住房（含二手住房），不再审核购房人资格。②优化住房上市条件。在本市鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区、马尾区范围内的商品住房（含二手住房）取得不动产权证后可上市交易。
9月12日	郑州房管局发布《关于进一步支持合理住房需求的通知》：①取消二环内住房限购政策等购房消费限制性规定。②取消住房销售限制年限规定。③购买新房二手家庭，首套首付最低20%，二套首付最低30%。④进一步优化二手房“带押过户”和不动产登记业务“全城通办”。
9月12日	据媒体消息，苏州降低首付比例：首套房首付从3成下降到2成，二套房无贷款记录或贷款已结清首付最低2成，二套房贷款未结清，首付最低3成
9月15日	天津三部门详解住房政策情况：①首套房的最低首付比例是20%，二套房的最低首付比例是30%，第三套及以上住房的原则上不低于第2套的标准。将全市范围内的二套房贷款利率下限由4.8%下调至4.4%。②限购区有一套房的，在非限购区购第一套房可以享受首套房的信贷政策。③
9月15日	合肥房地产市场调控工作联席会议办公室发布《关于进一步优化房地产调控政策的通知》：①调整限购政策，在本市市区购买住房（含



时间	政策内容
	二手住房) 的普通购房人, 不再审核购房资格。②调整限售政策, 销售登记起始时间在本通知发布后(含当日)的房源, 取得不动产权证后可上市交易。人才公寓等特殊情形商品住房需上市交易的, 仍按相关政策和合同约定执行。③调整信贷政策, 落实国家信贷政策最新要求, 调整优化差别化住房信贷政策, 降低存量首套住房贷款利率。④调整价格政策, 充分发挥市场调节作用, 鼓励优质优价, 取消商品住房楼层差价率限制。⑤强化住房保障, 在发挥好现有公租房、保障性租赁住房兜底保障作用的基础上, 规划建设保障性住房, 促进房地产市场平稳健康发展和民生改善。
9月18日	厦门房管局发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》: ①在集美区、海沧区、同安区、翔安区购买商品住房, 不再审核购房人资格, 不再限制上市交易时间。②落实国家调整优化差别化住房信贷政策和降低存量首套住房贷款利率政策, 适时调整优化岛内外首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例和利率下限。③公积金贷款住房套数认定、最低首付比例、首套及二套利率, 对照商业性个人住房贷款政策认定。住房公积金贷款最高贷款额度为120万元。④根据房地产开发企业信用评级, 优化商品房项目预售资金监管, 在风险可控的前提下支持房地产开发企业盘活资金。
9月19日	无锡市住建局发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》: ①全市域取消限购政策。②居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时, 家庭成员在我市名下无成套住房的, 不论是否已利用贷款购买过住房, 银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。③降低购买首套房首付比例, 首套最低20%, 二套最低30%。④进一步落实房票购房政策, 原则上不再新建拆迁安置房。⑤优化商品住房价格备案流程, 给予企业更高的定价自由度。⑥优化商品房预售监管资金管理办法, 完善农民工工资、开发贷与预售监管资金联动监管机制。
9月19日	武汉市房管局发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》: ①取消我市二环线以内住房限购政策。②多孩家庭购二套房执行首套政策, 购三套房执行二套房政策。对两套房挂牌出售或出租一套前提下购新房, 认定为第二套住房。③购买首套新建商品住房的, 可享受1万元家电家具数字消费券或购房消费券。对房交会期间购首套房, 补贴契税100%, 购二套房补贴契税50%。④12月31日前公积金贷款额度上浮20%, 但不超过最高贷款额度。
9月19日	近日西安市住建局组织召开促进房地产市场平稳健康发展工作会议: 进一步优化调整限购范围, 我市二环以外区域取消限购。
9月20日	广州市人民政府办公厅发布关于优化我市房地产市场平稳健康发展



时间	政策内容
	政策的通知：①限购区域调整为越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等区。②将越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、番禺、南沙、增城等区个人销售住房增值税征免年限从 5 年调整为 2 年。③限购区非本地户籍家庭个税/社保年限调整为 2 年。
9 月 20 日	中国人民银行海南省分行官网发布《海南省市场利率定价自律机制适度调整海口市差别化住房信贷政策》：9 月 21 日起，对于拥有海南省户籍的居民家庭，贷款购买海口市商品住房，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为 25%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为 35%；二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加 30 个基点。
9 月 20 日	据媒体消息，河北雄安新区取消商品住房预售：①雄安新区取消商品住房预售，实行现房销售，实现“所见即所得、交房即交证”。②在雄安新区稳定工作的疏解人员，可购入市场化项目住房，包含商品住房和共有产权住房。③雄安新区市场化项目住房按照“成本+税费+合理利润”方式测算备案价格，引导房价保持在合理区间，在新建片区市场化项目中，配置不低于 30%的“只租不售”型住房。
9 月 20 日	重庆市人民政府发布关于修改《重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》和《重庆市个人住房房产税征收管理实施细则》的决定：将征收对象中“在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的首套及以上的普通住房”修改为“在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套（含第二套）以上的普通住房”。
9 月 22 日	哈尔滨市召开住房公积金管理委员会 2023 年第二次会议会议审议通过了关于拟出台优化公积金贷款住房套数认定标准的汇报：此次公积金“认房不认贷”优化政策，特别对公积金首次贷款结清且购房地无住房的职工家庭公积金贷款进行了优化，此类人群在全国范围内第二次使用住房公积金的，可按首套房政策进行贷款。该项优化政策将于 9 月 27 日正式实施。



中指研究院
CHINA INDEX ACADEMY



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

- 北京** 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191
- 上海** 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136696
- 广州** 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场606
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025999
- 深圳** 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966
- 天津** 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268088 传真：022-89268998
- 杭州** 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001
- 重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层
邮编：400020
电话：023-88952599 传真：023-88952138
- 南京** 地址：秦淮区太平南路211号九龙锦创大厦9楼
邮编：210001
电话：025-86910294 传真：025-86910200
- 成都** 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-60118214 传真：028-86053000
- 武汉** 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59743062 传真：027-59600145
- 苏州** 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场11楼
邮编：215021
电话：0512-67905720 江苏物业电话：0512-67905729
- 宁波** 地址：宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：0574-88286032 传真：010-56319191
- 合肥** 地址：安徽省合肥市蜀山区华润五彩城505
邮编：230031
电话：0551-64903170 传真：010-56319191
- 长沙** 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299
- 南昌** 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央A座16层
邮编：330038
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391
- 郑州** 地址：郑州市郑东新区绿地新都会8号楼10层1002
邮编：450000
电话：0371-86560158 传真：010-56319191
- 沈阳** 地址：沈阳市沈河区团结路59号旭辉中心A座810
邮编：110000
电话：024-22559198 传真：024-22559198
- 西安** 地址：西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：029-87237088 传真：029-87237100
- 济南** 地址：济南市市中区中海广场1107
邮编：250000
电话：0531-82768328 传真：010-56319191
- 青岛** 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302
- 昆明** 地址：云南省昆明市盘龙区金尚壹号大厦2402室
邮编：650000
电话：0871-63803327 传真：023-88952138
- 南宁** 地址：南宁市良庆区五象航洋城2号楼3527
邮编：530000
电话：0771-2099961 传真：023-88952138
- 太原** 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627
邮编：030012
电话：0351-5289965 传真：010-56319191
- 海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510
- 佛山** 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼
邮编：528000
电话：0757-82263001 传真：020-85025999
- 珠海** 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室
邮编：510900
电话：0756-6317477 传真：010-56319191