



早八点 | 12月楼市成交量整体环比上涨，土地市场整体供求同比下滑，整体成交量跌价涨（2023年12月）

12月楼市成交量整体环比上涨 28.36%，同比小降 5.13%，一二三四线城市涨跌节奏一致。其中，二线城市成交面积环比涨幅显著，环比大涨 49.16%，各城市均出现不同幅度上涨，武汉涨幅最大，为 106.30%。一线城市整体成交面积环比小幅上涨 17.51%，北京涨幅最大，为 36.7%。库存面积总量略涨，北京涨幅最大，为 3.93%。土地方面，12月，监测城市总体供求同比下滑，宅地推出量同比增近一成，整体成交方面量跌价涨，一线城市成交量增近一成。房企融资类型以超短期融资券为主，房企拿地城市集中北京、重庆、苏州、郑州、岳阳等城市。

政策：中央经济工作会议定调积极稳妥化解房地产风险。北京、上海降低首付及贷款利率，调整普宅认定标准。

交易：12月楼市整体环比上涨，一二三线城市环比均上涨，二线城市涨幅显著。

土地：出让金总额同比增近二成，常州揽金近 531 亿领跑，长三角地区宅地密集入市，占据出让金总额榜单十席。

交易

一、交易：12月楼市整体环比上涨，二线城市环比涨幅显著



二、月度整体：整体环比止跌回升，同比降幅收窄



三、一线城市：环比小幅上涨，京广涨幅显著

12月，**一线城市**整体成交面积环比上涨17.51%，同比略降2.22%。分城市来看，除深圳外，其他三城市环比均上涨，其中北京环比涨幅最大为36.7%，广州次之，为35.2%；同比来看，北京、广州同比上涨，北京涨幅最大，为10.0%；上海、深圳则同比下降，上海降幅最大，为9.7%。

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		109.80	6.4%	-9.7%
深圳		25.47	-8.0%	-4.7%
广州		67.73	35.2%	1.1%
北京		68.38	36.7%	10.0%

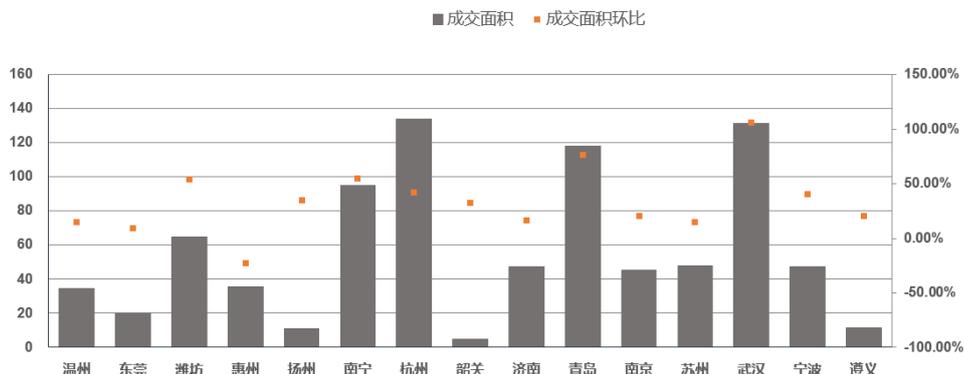
注：1.数据截止12月31日；
2.成交面积环比、同比为估算整月成交面积后计算所得。

四、二三四线城市：环比二线涨幅显著，各城同步上涨，三四线城市涨幅最小

12月，**二线代表城市**成交面积环比大涨49.16%，各城市均同步上涨；同比仍下降，但降幅收窄，为8.99%。其中，武汉环比涨幅最大，为106.30%，苏州涨幅最小，为14.50%。**三四线代表城市**成交量环比小幅上涨，涨幅为9.66%，同比稳中有降。其中，柳州、潍坊环比上涨显著，涨幅分别为64.73%和54.32%。惠州、眉山跌幅最大，分别为22.81%和20.77%。



图：二三线重点城市成交面积环比涨跌幅

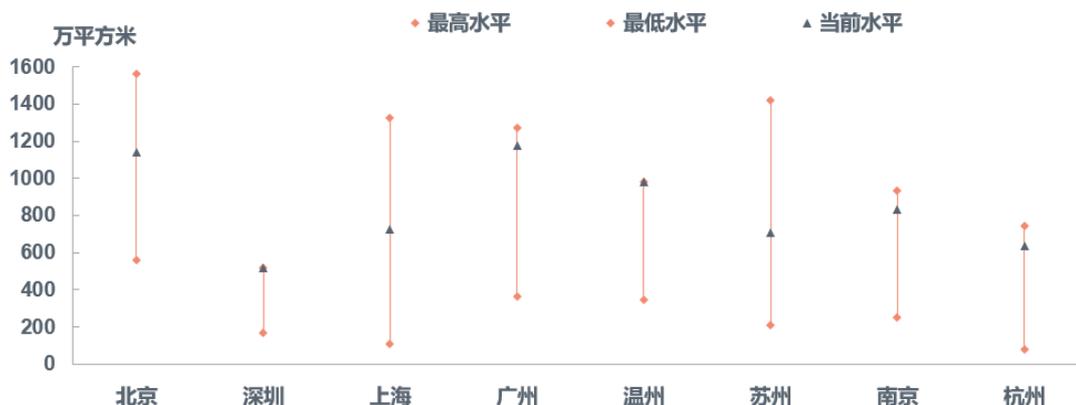


注：1.数据截止 12 月 31 日；
2.成交面积环比、同比为估算整月成交面积后计算所得。

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 0.40%。其中，北京库存涨幅最大，为 3.93%，温州次之，为 3.34%；杭州库存跌幅最大，环比下降 5.62%。

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

成都开启营商环境 6.0 版政策体系建设

1 月 2 日，成都发布《成都市持续优化营商环境促进企业高质量发展若干举措》，开启营商环境 6.0 版政策体系建设。其中，在便民惠企改革举措方面，成都市重点关注三个聚焦，让经营主体注册更省心。一是聚焦个体工商户转型需求，开通“个转企”绿色通道。二是聚焦农专社成员实名认证难问题，简化全员信息核验事项，创新推出远程视频核验、委托专人核验及上门核验等模式，支持经营主体自主选择。



三是聚焦经营主体退出机制，将歇业备案办事流程由“串联”改为“并联”，实现高效一次办。试点开展除名管理，引导非正常经营状态的主体有序退出。除此之外，在名称申报、企业异地开办等方面，成都市都有相应的改革举措。两个集成，让经营主体创新创造更舒心。以成都获批国家首批、西部唯一知识产权保护示范区建设城市为契机，完善知识产权保护制度体系，持续激发创新活力。三个做实，让经营主体发展壮大更放心。一是做实公平竞争治理，二是做深包容审慎监管，三是做优智慧市场监管。在提升工程建设项目审批效率方面，本轮政策的改革将继续围绕“政策不申即享，审批不审即办，监管无事不扰，服务不见可办以及制度反腐不留死角”，推进工程建设项目审批标准化、规范化、便利化，切实推进“办事不求人、办成事不找人”，不断增强企业和群众的便利度、获得感。

北京丰台合生汇动工

1月3日，北京丰台区2024年重大项目开工暨河西生态科创新城建设启动仪式上，合生商业宣布将在丰台区落地一个总建筑面积为11.86万平方米的轻资产项目。该项目是卢沟桥村与合生商业的首次合作，计划打造成为河西地区的大型商业项目——北京园博园合生汇。据称，该项目将涵盖各类餐饮、21区BLOCK、娱乐、运动等多种业态，并配备北京最大的裸眼3D屏幕。

首开收购宁德融熙股权及债权

1月5日，北京首都开发股份有限公司宣布，已完成对宁德融熙置业有限公司67%股权及相应比例债权的收购，此次交易总金额达到8亿元。据公告披露，首开股份于2023年8月10日通过董事会审议，同意以现金方式收购中航信托股份有限公司所持有的宁德融熙67%股权及中航信托对宁德融熙享有的14,021,443.57元债权。该交易不构成关联交易或重大资产重组。评估机构中瑞世联资产评估集团有限公司对宁德融熙的资产进行了评估，结果显示，截至2023年3月31日，宁德融熙的总资产账面价值为14.14亿元，评估价值为14.32亿元，增值额为1783.89万元，增值率为1.26%。净资产账面价值为13.60亿元，评估价值为13.78亿元，增值额为1783.89万元，增值率为1.31%。根据评估结果，首开股份同意以8亿元作为标的资产的最终收购价格，并与中航信托于2024年1月2日签订了正式收购



协议。双方已于 2024 年 1 月 4 日办理完成工商变更登记事项。本次交易完成后，首开股份将持有宁德融熙 67% 的股权，成为其控股股东。宁德融熙是一家主要从事房地产开发经营和物业管理的公司，成立于 2019 年 10 月 28 日，注册资本为 13 亿元。此次收购有助于首开股份扩大在地产行业的市场份额，并进一步提升其品牌影响力。同时，通过与宁德融熙的合作，首开股份有望获得更多的优质土地资源 and 项目机会，推动公司的持续发展。

大家保险收购上海鸿寿坊股权

1 月 4 日，瑞安房地产发布公告，拟 12.06 亿元出售上海九泽置业 65% 股权。这起交易意味着，2023 年实体商业领域内最火的新项目——鸿寿坊的控股权已被转让，收购方为大家保险。公告显示：12 月 29 日，SODH、星宏及项目公司与寿家鸿瑞基金及鸿瑞寿远合伙订立协议，星宏将向鸿瑞寿远合伙转让项目公司 65% 股权（相当于合作投资组合之 65% 权益），初始对价约为人民币 12.06 亿元，可于完成时予以调整及于结清最终建造成本后作进一步调整。公告显示：12 月 29 日，SODH、星宏及项目公司与寿家鸿瑞基金及鸿瑞寿远合伙订立协议，星宏将向鸿瑞寿远合伙转让项目公司 65% 股权（相当于合作投资组合之 65% 权益），初始对价约为人民币 12.06 亿元，可于完成时予以调整及于结清最终建造成本后作进一步调整。根据瑞安聘请莱坊测量师行有限公司对项目的估值，通过参考周边可比地区类似已落成物业的市场价值进行评估，截至 2023 年 6 月 30 日，整个鸿寿坊项目的估值为 25.83 亿元，按照总地上建筑面积 63363 平米折算，单价为 4.08 万元/平米。

土地

总体情况：整体供求同比走低，成交方面量跌价涨

12 月，监测城市总体供求同比下滑，宅地推出量同比增近一成，整体成交方面量跌价涨，一线城市成交量增近一成。出让金总额同比增近二成，常州揽金近 531 亿领跑，长三角地区宅地密集入市，占据出让金总额榜单十席。



表：2023年12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㎡)	17057	42%	-9%
成交量-建设用地(万㎡)	17525	106%	-12%
供应量-规划建面(万㎡)	33669	45%	-7%
成交量-规划建面(万㎡)	32724	107%	-13%
出让金(亿元)	8204	149%	8%
楼面均价(元/㎡)	2506	20%	23%
溢价率	3%	0%	1%

各线城市：一线城市成出让金走高，二线城市均价上扬

一线城市出让金总额同比增近八成，成交均价同比增近九成，成交量上降近一成；**二线城市**供求同比上升，成交量增近半成，出让金总额增近二成；**三四线城市**供应量同比走低，成交均价增逾一成，出让金总额降幅近一成。

表：2023年12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㎡)	560	5533	12376
成交量-建设用地(万㎡)	526	5085	11914
供应量-规划建面(万㎡)	1577	11324	21814
成交量-规划建面(万㎡)	1463	10518	20744
出让金(亿元)	936	3218	4050
楼面均价(元/㎡)	6397	3066	1948
溢价率	3%	2%	4%

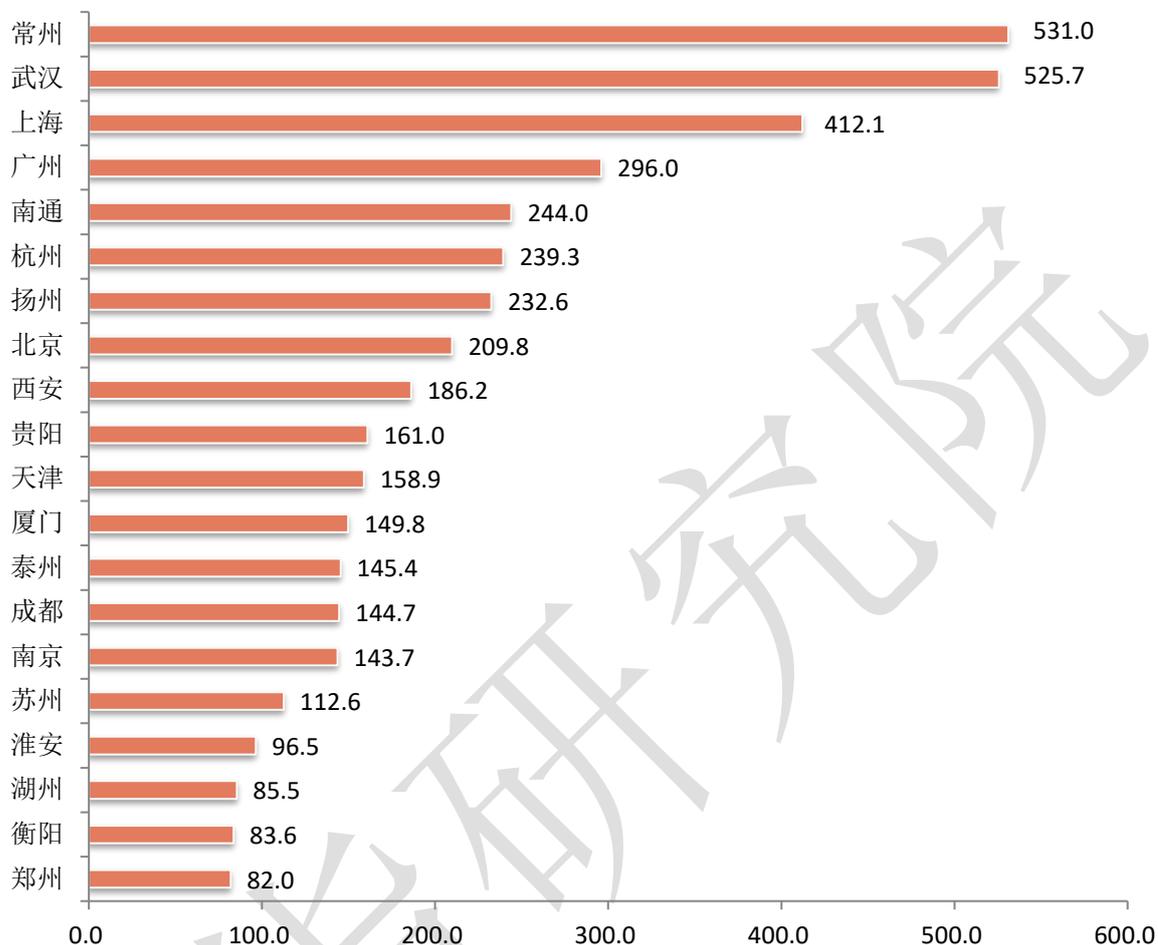
出让金：出让金总额同比上涨，常州收金近531亿居首

榜单总额同比增近二成，长三角城市占据榜单十席。一线城市收金仅占比逾二成，常州收金近531亿领跑榜单。



2023年12月出让金TOP20 (市本级数据)

单位：亿元



宅地总价TOP10：榜单总额同比上扬，上海嘉定区宅地居首

榜单总额同比增逾二成，入榜门槛升至41.7亿，上海一城占据榜单三席，其中嘉定区宅地以89.1亿成交价居首。

表：2023年12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	上海	嘉定区南翔镇地块	89.1	华润置地+华发股份
2	广州	荔湾区东沙国际商贸港片区	82.8	保利发展
3	北京	北京市石景山区北辛安棚户区	56.1	中海地产
4	上海	徐汇区斜土街道地块	53.6	中能建城市投资+国达控股
5	武汉	江岸区解放大道台北路交汇处	50.6	江岸国资管理+武汉城市发展



6	上海	普陀区北新泾产业园区地块	47.9	越秀地产
7	上海	宝山区顾村大型居住社区地块	45.9	招商蛇口
8	常州	龙江北路以东辽河路以南地块	42.8	常州顺基建设发展
9	北京	昌平区回龙观国际信息产业基地	42.7	中海地产+未来科学城
10	武汉	江岸区沿江大道北京广铁路南	41.7	武汉城建集团

宅地单价 TOP10：榜单均价同比上升，上海杨浦区宅地领衔

榜单均价同比上升近五成，入榜门槛升至 37056 元/㎡，占榜单十席均为一线城市，上海杨浦区宅地居单价榜首位。

表：2023 年 12 月全国住宅用地楼面单价 TOP10

序号	城市	地块名称	楼面价 (元/㎡)	竞得方
1	上海	杨浦区平凉社区地块	76803	城投控股
2	广州	海珠区琶洲西区地块	75670	越秀地产
3	上海	杨浦区平凉社区地块	70002	华丽家族+保利置业
4	上海	普陀区北新泾产业园区地块	66210	越秀地产
5	北京	丰台区大红门街道大红门地块	65104	华润置地
6	上海	虹口区江湾镇街道地块	55372	中建东孚
7	上海	普陀区桃浦科技智慧城地块	49469	金隅集团
8	上海	徐汇区斜土街道地块	42134	国达控股+中能建城市投资
9	广州	天河区黄云路地块	41772	广汽工业+广州港+越秀地产+广州无线电+广州岭南商旅投资+广州越秀+广州工控产投+珠实集团
10	广州	海珠区新滘西路以北地块	37056	中建五局

指标说明：文中“面积”无特殊说明外均指“建设用地面积”

数据时间：截至 2023 年 12 月 31 日

数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

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

房企融资类型以超短期融资券为主，部分企业通过公司债、中期票据、ABS 等方式获取资金。房企拿地城市集中北京、重庆、苏州、郑州、岳阳等城市。其中，中建信和 38.53 亿摇中北京丰台区大瓦窑 L42 地块。

投融资：厦门国贸集团拟发行 10 亿元超短期融资券 期限 92 天；中建信和 38.53 亿摇中北京丰台区大瓦窑 L42 地块

房企融资类型以超短期融资券为主，部分企业通过公司债、中期票据、ABS 等方式获取资金。其中，1 月 4 日，厦门国贸集团股份有限公司发布 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书。本期发行金额人民币 10 亿元，发行期限 92 天，增信情况为无增信，主承销商/簿记管理人/存续期管理机构为中信银行股份有限公司。发行人本期发行金额 10 亿元人民币的超短期融资券，全部用于偿还发行人本部银行借款。另悉，截至 2023 年 3 月末，发行人在各家银行授信为人民币 1,696.54 亿元，其中已使用授信额度 880.54 亿元，剩余未使用的授信额度共计 816.00 亿元；1 月 4 日，珠海华发集团有限公司发布 2024 年度第一期超短期融资券募集说明书。华发拟发行 10 亿元超短期融资券，发行期限 266 天，全部用于偿还到期有息债务。截至募集说明书签署日，华发集团及其下属子公司待偿还人民币债券余额 1216.5998 亿元，其中，公司债券余额 357.8 亿元，企业债余额 37.00 亿元，债务融资工具余额 577.62 亿元，ABS 余额 171.0386 亿元，ABN 余额 49.5412 亿元，证券公司债券 17.6 亿元，证券公司债务融资工具 1 亿元，人民币离岸债券 5 亿元；美元债券余额 12.50 亿美元。

上周，房企拿地城市主要集中北京、重庆、苏州、郑州、岳阳等地，其中，1 月 4 日下午，北京市挂牌出让 4 宗涉宅用地，其中丰台区 3 宗、房山区 1 宗。4 宗地总起始价为 112 亿元，总占地面积 172561 平方米，总建筑面积 354716 平方米。据悉，4 宗地块均设有合理上限价格，当竞买报价达到土地合理上限价格时，则



不再接受更高报价，转为现场摇号方式确定竞得人。其中，丰台区卢沟桥街道大瓦窑新村项目二期 DWY-L42 地块，R2 二类居住用地，出让面积 24857.297 平方米，地上建筑规模 69600 平方米，容积率 2.8，将以五通一平形式供地，挂牌出让起始价为 33.5 亿元，土地合理上限价格 38.525 亿元，销售指导价为 8.3 万/㎡（浮动 8%）。据了解，参与现场报价的有中建信和（五局）、京能、保利、兴创、中铁建共 5 家房企。地块报价触及合理上限价格 38.525 亿元，中建信和（五局）与兴创进入摇号环节，最终该地块由中建信和（五局）摇中，住宅楼面价约 5.54 万/㎡；1 月 3 日，重庆中心城区首宗土地迎来公开出让。为高新区西永组团 O 分区 O08-2-7/07、O08-2-8/07、O08-2-9/07、O08-2-10/07 地块，最终，该地块由陕西建工以总价 8.55 亿元竞得，楼面价 7016 元/㎡，溢价率 7.94%。该地块位于高新区西永组团 O 标准分区，土地面积约 117 亩，可开发体量约 12.18 万㎡，起始总价 7.92 亿元。

其他重大事项：旭辉建管中标苏州高新区狮山健康公寓建设管理服务 携手苏康养集团打造苏州健康公寓；蓝城乐居与中州建设集团战略合作签约 涉及项目建设合作

旭辉建管中标苏州高新区狮山健康公寓建设管理服务 携手苏康养集团打造苏州健康公寓

1 月 2 日，旭辉建管宣布成功中标苏州市高新区狮山健康公寓项目的建设管理服务。该项目携手苏康养集团，旨在打造苏州顶级的健康公寓。此次中标是旭辉建管 2024 年的“开门红”，也是其在苏州深耕多年后的重要一步。旭辉建管在苏州一直与实力国企保持紧密合作关系，从品质住宅到精品商办，再到康养领域，始终保持着高品质、高标准的代建服务水平。此次与苏康养集团的强强联手，将继续发挥旭辉建管定制化的能力优势，为康养赛道树立新的标杆。该项目位于狮山核心区，拥有优越的地理位置和丰富的自然资源。旭辉建管将以量身定制的理念，打造符合苏州审美的建筑风格，并结合现代主义风格，彰显淡雅、怡静的项目气质。在景观及动线规划上，将创造尊贵的社区落客条件，打造五星行车归家体验，构建游园路径体系，为长者提供诗意幽静、丰富多彩的生活场景。旭辉建管在苏州深耕多年，已累计中标近十个项目，政府国企代建比重超过 50%。为不负委托方和市场的信任，旭辉建管将始终坚持以品质服务笃定前行，持续修炼内功，为委托方提供更优质的一站式、一体化“定制化服务”。对于旭辉建管的此次中标，也应有理性的



看待。尽管其在苏州有着丰富的经验和良好的口碑，但在新的项目中，仍需以实际行动证明其能力和价值。

金翊集团与珠海富地签订项目合作协议

1月3日，金翊集团与珠海富地签订项目合作协议。出席签约仪式的包括珠海富地董事长吴国平、金翊集团董事长汤国强、总裁雷莉等高层管理人员。下一步，金翊集团将与珠海富地加强协同谋划，充分发挥金翊的专业能力与富地的资源优势，共同打造更优的产业运营服务平台，全面深耕粤港澳大湾区，谋求更大的发展格局。

政策

中央经济工作会议定调积极稳妥化解房地产风险 北京、上海降低首付及贷款利率，调整普宅认定标准

12月政策形势总结

12月，中央经济工作会议明确要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，严厉打击非法金融活动，坚决守住不发生系统性风险的底线。积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。统筹好地方债务风险化解和稳定发展，经济大省要真正挑起大梁，为稳定全国经济作出更大贡献。**全国住房和城乡建设工作会议**提出要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。

12月，各地政策保持一定频次，**北京、上海**降低首付及贷款利率并优化普宅认定标准，**海口**优化限购政策。**西藏、梧州、防城港等地区**放松限贷政策，包括执行首套房“认房不认贷”，降低首付比例及房贷利率等。**海南省、内蒙古、杭州、武汉等地区**调整公积金政策，主要涵盖提高公积金贷款额度，降低公积金首付比例，支持公积金支付首付等相关举措。**武汉、厦门、苏州等地区**发放购房补贴。包括一次性补贴、契税返还等住房补贴等。



表：12月地方政府楼市调控重点政策一览

时间	政策内容
12月1日	武汉市人民政府印发《关于增强发展内生动力推动经济恢复向好若干政策措施的通知》：①支持刚需和改善性住房需求。落实好我市房地产市场平稳健康发展相关政策，细化完善相关操作细则。支持居民换购住房政策延长至2024年12月31日。②阶段性调整住房公积金贷款可贷额度，优化完善住房商贷转公积金贷款政策，支持提取住房公积金支付购房首付款。③促进房地产投资。摸清全市住房需求，合理确定各类房屋供需总量。进一步完善房地产开发企业“白名单”管理制度，优化项目审批，加快项目建设，扩大有效投资。积极推进“商改租”，盘活存量商办类房屋，用于保障性租赁住房、租赁住房等。做好危旧房合作化改造、适老化改造、青年人才公寓、科技工作者社区建设、房地产供应链平台搭建等工作，鼓励开发探索“精装+适老”产品。组织开展保障性住房试点工作。
12月1日	杭州临平区发布了《临平区关于“提经济 促发展 强动能”相关政策若干意见》：①住宅房屋新征迁项目实行多高层公寓安置的区域，鼓励实行房票安置。②2023年12月1日起至2024年2月29日购新房补贴契税的50%。③全面推行二手房交易“带押过户”。④支持使用公积金支付购房首付款。⑤实施购房贷款贴息政策，贷款金额超过100万的按照100万金额给予贴息补助，因正常还贷造成贷款金额少于100万的，按实际贷款余额给予相应比例贴息补助，
12月4日	海南省公积金管理中心发布《关于现房销售房地产项目住房公积金个人住房贷款免存保证金的通知》：房地产开发企业向住房公积金直属管理局申请办理现房销售项目楼盘基础信息登记时，免存保证金。对已留存保证金的现房销售项目，房地产开发企业可申请解付保证金或解除保函。
12月5日	内蒙古调整部分住房公积金贷款政策：①夫妻双方在呼和浩特市首次使用住房公积金贷款购买首套商品住宅，住房公积金贷款的可贷额度由个人公积金账户余额的20倍提高为25倍。②取消申请商转公贷款时所购住房的商业按揭贷款必须正常还款1年以上的规定。
12月5日	广州市住建局、广州市市场监管局发布了关于规范房地产经纪服务的实施意见：①在严格落实明码标价制度方面，房地产中介机构应当通过经营门店、网站、客户端等线下或线上的渠道，公示服务项目、服务内容和收费标准，不得混合标价和捆绑收费。②合理确定经纪服务收费。房地产中介机构要合理降低住房买卖和租赁中介服务费用。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。
12月5日	市住房局召开2023年度保障性租赁住房发展成效介绍新闻发布会。：①发放租金补贴4亿多元。把落实“5年5折租房”政策，



时间	政策内容
	作为加大新市民住房保障力度的有效措施，做到应保尽保。两年来，已发放租金补贴4亿多元，让来厦新就业大学生等青年群体享受实惠、感受温暖。②今年共启动4个批次保障性租赁住房配租工作，推出20个批次市级公共租赁住房，同时，开展1个批次人才住房、1个批次保障性商品房（骨干人才）房配售工作，预计全年共配租配售保障性住房0.9万套，为近三年最高。此外，筹集保障性租赁住房房源8万余套，为3.75万人次发放大学生“5年5折租房”租金补贴1.37亿元，着力解决新就业大学生、青年人等新市民群体住房问题。
12月5日	苏州市实施“卖旧买新”购房契税补贴：对于2023年1月1日以来在苏州大市范围内出售自有住房后，并在2024年12月31日前购置新建商品住房的购房家庭，分层次实施契税补贴：①在2023年1月1日~2023年12月31日出售自有住房后，并在政策实施之日起至2024年3月31日、4月1日~6月30日、7月1日~12月31日期间购置新建商品住房的购房家庭，分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。②在2024年1月1日~2024年12月31日期间出售自有住房，并在出售后3个月内、3~6个月内、6~12个月内购置新建商品住房的购房家庭，分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。
12月6日	无锡发布《关于进一步做好我市市区房屋征收房票补偿安置相关工作的意见》：①新启动的国有土地上房屋（住宅）征收、征收集体土地涉及房屋（住宅）安置补偿的项目以及城中村改造、棚户区改造项目中涉及房屋（住宅）征收的可以使用房票结算。允许使用房票购买新建非住宅类商品房。②已完成的征收集体土地涉及房屋（住宅）安置补偿项目中，被征收人已签订安置补偿协议，安置房未交付或已交付未使用的，可以使用房票进行回购。③突破各区间的行政区划限制，积极鼓励房票可在全市范围内用于购买新建商品房屋。
12月7日	温州住建局发布《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展的若干政策》：①增加“见索即付”的银行保函作为参加土地竞买的履约保证方式。②申请预售时，重点监管资金总额最低按工程预算清册总额的110%计算，支持企业开展保函置换预售监管资金。③推行企业“白名单”机制，其开发项目的重点监管资金总额可适当下调。④探索“房票”用于购房首付。⑤2024年1月1日至2024年6月30日期间继续实施商品住房换购补贴，给予房款0.6%的财政补助。⑥加大公积金支持力度。二套公积金贷款最低首付款比例40%下调为30%。⑦优化商品房销售方式试点“准现房+订单”销售模式。
12月8日	郑州公积金管理中心发布《关于住房公积金支持多子女家庭租购住房有关事项的通知》：多子女家庭在郑州市行政区域内首次使用住



时间	政策内容
	房公积金贷款购买家庭首套住房的，贷款金额可执行贷款最高额度的 1.2 倍，目前可申请 120 万元，购买家庭第二套改善性住房的，贷款金额按照贷款最高额度执行，目前可申请 100 万元。
12 月 8 日	郑州公积金管理中心发布《关于住房公积金支持人才建设有关事项的通知》：①支持对象在郑州市行政区域内租赁住房的，可按照实际支出的租金金额提取住房公积金。②支持对象累计缴存住房公积金 6 个月以上可申请住房公积金贷款，工作迁出地和迁入地的住房公积金缴存记录可合并计算。③支持对象在郑州市行政区域内购买家庭首套住房时，可按照首次首套双缴存家庭的住房公积金贷款政策认定贷款金额。④支持对象办理住房公积金贷款时，可按照工作迁出地或迁入地家庭住房公积金缴存基数认定还款能力。
12 月 11 日	浙江省宁波市高新区发布《高新区住房购房补贴实施办法》：对符合条件的新建商品住房购房人一次性给予购房完税金额（即税收完税证明中记载的计税总额）1%的货币补贴，最高不超过 6 万元；对符合条件的二手住房购房人一次性给予购房完税金额（即税收完税证明中记载的计税总额）1%的货币补贴，最高不超过 4 万元。
12 月 14 日	上海先后发布《上海市发布优化差别化住房信贷政策》以及《关于调整本市普通住房标准的通知》：①普通住房标准需满足：（1）五层以上（含五层）的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等；（2）单套住房建筑面积在 144 平方米以下（含 144 平方米）。②优化差别化住房信贷政策。是首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减 10 个基点，最低首付款比例调整为不低于 30%。二套住房商业性个人住房贷款利率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，最低首付款比例调整为不低于 50%同时，为支持推进“五个新城”和南北转型重点区域高质量发展，促进产城融合、职住平衡，在自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤宝山、金山 6 个行政区全域实行差异化政策，二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加 20 个基点，最低首付款比例调整为不低于 40%。
12 月 14 日	北京市住房城乡建设委、税务总局北京市税务局、人民银行北京市分行、金融监管总局北京监管局、北京住房公积金管理中心联合印发了《关于调整优化本市普通住房标准和个人住房贷款政策的通知》：①普通住房标准需满足：（1）住宅小区建筑容积率在 1.0（含）以上；（2）单套住房建筑面积在 144 平方米（含）以下；（3）5 环内住房成交价格 85000 元/平方米（含）以下、5-6 环住房成交价格在 65000 元/平方米（含）以下、6 环外住房成交价格在 45000 元/平方米（含）以下。②降低首付款比例。对于贷款购买首套住房



时间	政策内容
	的居民家庭，最低首付款比例不低于 30%。对于贷款购买二套住房的居民家庭，所购住房位于城六区（东城、西城、朝阳、海淀、丰台、石景山区）的，最低首付款比例不低于 50%；所购住房位于城六区以外的，最低首付款比例不低于 40%。③个人住房贷款年限最长 30 年。④优化个人住房贷款利率。城六区首套、二套利率政策下限分别为不低于相应期限贷款市场报价利率加 10 个基点、不低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点；非城六区首套、二套利率政策下限分别为不低于相应期限贷款市场报价利率、不低于相应期限贷款市场报价利率加 55 个基点。
12 月 14 日	西藏发布《关于印发〈关于进一步贯彻落实国家支持楼市政策的通知〉的通知》：①对在我区未缴纳满三年社保的区外人员在我区范围内通过商业银行贷款购买普通商品住房时，按照实际贷款利率与补贴期限对应的西藏金融机构一般商业性贷款利率的差额进行补贴。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，家庭成员在我区购房所在地(市)、县(区、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，银行金融机构均按首套住房信贷政策执行。③对符合国家生育政策生育多子女(二孩及以上)家庭购买普通自住商品房时，购买的第二套住房认定为首套住房，购买第三套时认定为二套住房。④支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设保障性住房，变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地继续保留划拨方式。⑤开展商品房现房销售试点。
12 月 14 日	西安市住房和城乡建设局发布关于印发《西安市商品房预售资金监督管理实施细则》：①项目均价小于 2 万元/平方米的：重点监管资金额度为 3800 元/平方米乘以建筑面积（毛坯）、5500 元/平方米乘以建筑面积（全装修）。项目均价大于等于 2 万元/平方米的：重点监管资金额度为项目均价的 20%乘以建筑面积（毛坯）、项目均价的 30%乘以建筑面积（全装修）。②项目辖区住房建设行政主管部门或开发区管委会可结合建筑工艺升级等实际情况适度提高重点监管额度，提高额度不得超过上述标准的 20%。③完成主体结构验收前，累计申请使用重点监管资金不得超过重点监管资金总额的 50%；外墙装饰完成前，累计申请使用重点监管资金不得超过重点监管资金总额的 65%；内外装饰装修（含外墙装饰）完成前，累计申请使用重点监管资金不得超过重点监管资金总额的 85%；完成竣工验收前，累计申请重点监管资金不得超过重点监管资金总额的 95%；完成竣工验收备案前，累计申请重点监管资金不得超过重点监管资金总额的 99%；完成不动产首次登记后，可以申请提取剩余 1%的重点监管资金。7 层以上（不含 7 层）的建筑，增加建设层数



时间	政策内容
	达三分之一节点、建设层数达三分之二节点，累计申请使用重点监管资金分别不得超过重点监管资金总额的 20%和 35%。
12 月 20 日	海口市发布一篇名为《海口：未放开全域限购 政策调整系支持企业人才购房需求》的文章：①省外户籍人员提供 5 年以上社保或个税证明可在限购区域内购买一套住房，提供 2 年以上社保或个税证明可在限购区域外购买一套住房。②在海南注册的总部企业，其未落户员工，符合引进人才条件的，可购买一套住房。③符合条件的企事业单位、社会组织及个体工商户可购买住房。④个人或单位购买商业办公用房，可按项目规划设计方案户型购买，不再限制最小面积。⑤离异人士购房，按离婚后各方实际拥有的住房套数计算。
12 月 22 日	北京住建局就《〈北京市商品房预售资金监督管理办法（2023 年修订版）〉征求意见稿》公开征集意见。：①强化属地责任，引入专业监管机构。②在资金入账方面，购房人支付的预售资金，包括定金、首付款、按揭贷款、分期购房款及其他形式的购房款等，应全部直接存入监管账户，由市住房资金中心按类目进行标识。③在资金支取方面，一是重点监管额度资金应确保封闭运行、专款专用于本项目有关的工程建设。重点监管额度内资金可覆盖后续建设费用时，开发企业可按照用款计划、资金使用节点申请支取重点监管额度内资金。市住房资金中心现场踏勘后，提出初审意见，区住房城乡建设部门审核同意后支付。二是重点监管额度外资金支取，由市住房资金中心提出初审意见，区住房城乡建设部门审核同意后拨付至开发企业指定账户。鼓励开发企业将超出重点监管额度外资金留存在监管专户内使用。④增设资金应急支取通道。当项目确需应急使用重点监管额度内预售资金推进项目建设时，在不超建设阶段支付资金或支付后剩余资金仍可覆盖后续建设费用的前提下，可向区住房城乡建设部门提交有关材料申请拨付使用。
12 月 22 日	从石家庄市住房公积金管理中心获悉，石家庄住房公积金管理委员会近日印发《石家庄住房公积金贷款业务实施细则》：①房产套数的认定遵循认房不认贷的原则，房产套数的认定范围仅限本市行政区域内。②支持现役军人及退役军人办理住房公积金贷款。③二孩家庭的最高贷款额度在现行政策基础上提高 10 万元；三孩家庭的最高贷款额度在现行政策基础上提高 20 万元。
12 月 22 日	沈阳市房产局发布《关于开展“卖旧买新”活动的公告》：自 2023 年 12 月 22 日至 2024 年 3 月 31 日，在本市范围内，对出售自有住房并购买一套新建商品住房的购房人，由市财政给予购买新建商品住房 100 元/平方米补贴，卖旧房买新房时间不分先后。
12 月 25 日	合肥市住房公积金管理委员会办公室发布关于支持提取住房公积金支付购房首付款的补充通知。：《关于支持提取住房公积金支付购



时间	政策内容
	房首付款的通知》政策有效期延长两年, 至 2025 年 12 月 31 日止。
12 月 27 日	北京市住房和城乡建设委员会印发《北京市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理暂行办法》的通知: 在北京市行政区域内从事房地产经纪、住房租赁经营活动的房地产经纪机构、住房租赁企业及其分支机构应当自领取营业执照之日起 30 日内, 向注册地所在区住房和城乡建设或者房屋主管部门备案。
12 月 27 日	福州市住房保障和房产管理局下发“关于印发《关于利用存量住房筹集盘活为保障性租赁住房实施细则(试行)》的通知”: 四城区(鼓楼、台江、仓山、晋安)内合法建设的住宅、单位宿舍等存量住房, 在满足房屋安全、符合规划条件的前提下, 可以装修改造后盘活为保障性租赁住房。经城中村改造后的存量房屋, 符合保障性租赁住房有关认定要求的, 也可以申请盘活为保障性租赁住房。



中指研究院
中房指数系统



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