



## 早八点 | 1月楼市成交量整体同环比均下跌，土地市场总体供求同比下滑，成交量跌价涨（2024年1月）

1月楼市成交量整体同环比均下跌，环比跌幅显著，为28.06%，同比下跌12.51%，各线城市同环比均下降。其中，二线城市成交面积环比降幅显著，为42.73%，各城市均出现不同幅度下跌，南宁跌幅最大，为73.77%。一线城市整体成交面积环比下降16.23%，广州降幅显著，为45.6%。库存面积总量环比略降0.79%，北京跌幅最大，为6.79%。土地方面，本月监测城市总体供求同比下滑，宅地推出量同比降近一成，整体成交量跌价涨，一线城市成交量同比增近一成。出让金总额同比上升，北京揽金近126亿领跑，长三角地区宅地密集入市，占据出让金总额榜单八席。房企融资类型以公司债为主，房企拿地城市集中杭州、佛山、石家庄、福州、郑州等城市。

**政策：**住建部和金融监管总局建立城市房地产融资协调机制。广州放开120平方米以上住房限购，支持租一买一。

**交易：**1月楼市整体同环比均下降，各线城市均下跌，二线城市跌幅显著，整体库存略有下降。

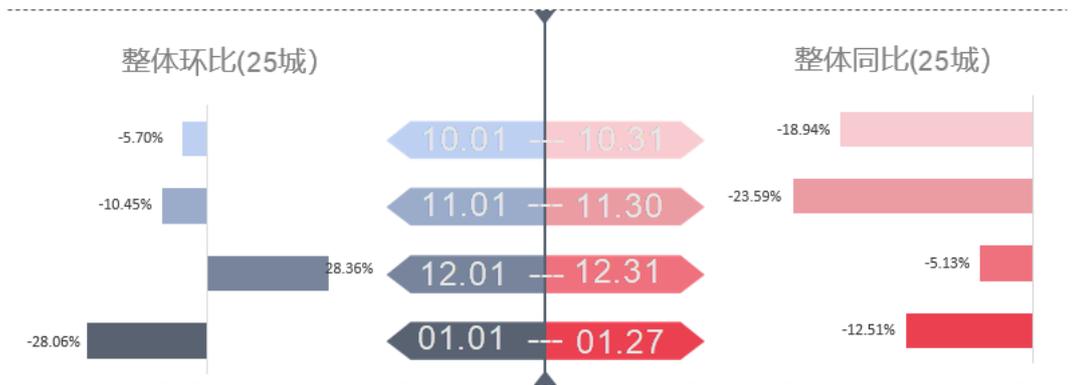
**土地：**整体成交量跌价涨，一线城市成交量同比增近一成。出让金总额同比上升，北京揽金近126亿领跑，长三角地区宅地密集入市，占据出让金总额榜单八席。

### 交易

#### 一、交易：1月楼市整体同环比均下降，二线城市跌幅显著



#### 二、月度整体：环比转跌且跌幅扩大，同比持续下降



### 三、一线城市：同环比均下跌，京深小幅上涨

1月，**一线城市**整体成交面积环比下降16.23%，同比略降4.27%。分城市来看，北京本月环比涨幅最大，为17.6%；深圳次之，为10.0%；广州环比降幅显著，为45.6%；上海次之，为23.4%。同比来看，北京、深圳涨幅显著，分别为72.7%和21.7%；上海下降明显，降幅为33.9%。

表：一线城市成交面积同环比情况

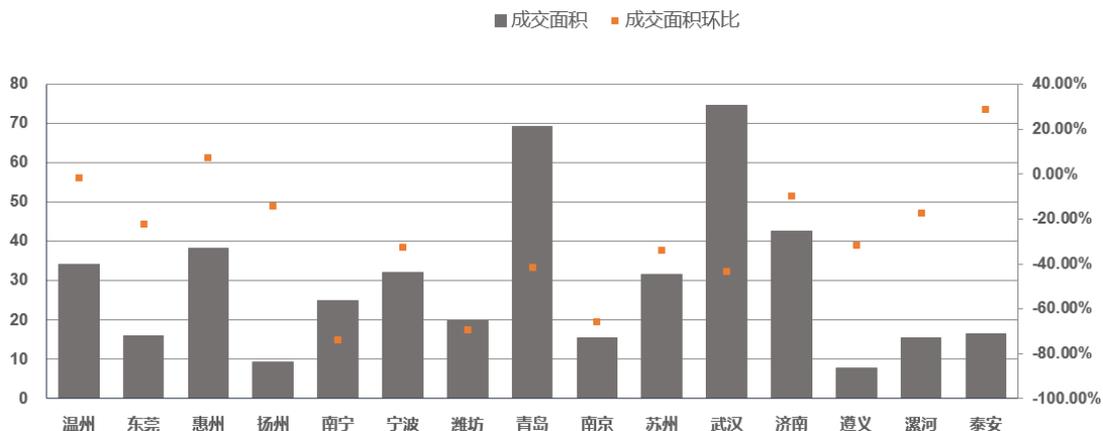
| 城市 | 成交面积 |       | 成交面积   | 成交面积   |
|----|------|-------|--------|--------|
|    | 万平方米 |       | 环比     | 同比     |
| 上海 |      | 84.08 | -23.4% | -33.9% |
| 深圳 |      | 19.55 | 10.0%  | 21.7%  |
| 广州 |      | 36.83 | -45.6% | -9.9%  |
| 北京 |      | 80.44 | 17.6%  | 72.7%  |

注：1.数据截止1月27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：二线同环比跌幅均显著，各城同步下降，三四线降幅最小

1月，**二线代表城市**成交面积同环比均下降，环比大幅下降42.73%，各城市均同步下跌；同比下降21.19%。其中，南宁环比跌幅最大，为73.77%，温州跌幅最小，为1.76%。**三四线代表城市**成交量环比跌幅最小，为15.20%，同比稳中有降。其中，钦州、泰安环比涨幅最大，分别上涨31.52%和29.05%。潍坊、眉山跌幅显著，分别为69.46%和48.90%。

图：二三线重点城市成交面积环比涨跌幅

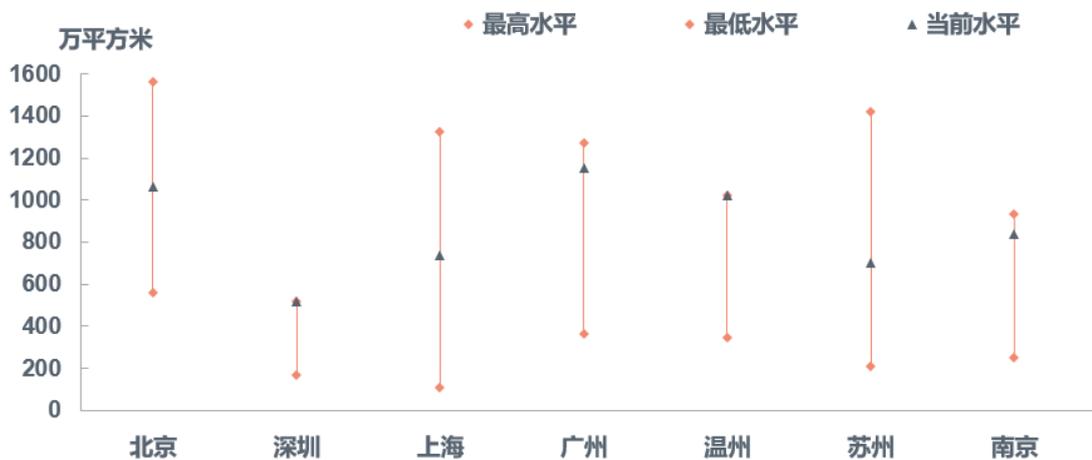


注：1.数据截止 12 月 31 日；  
2.成交面积环比、同比为估算整月成交面积后计算所得。

### 五、库存：库存总量略有下降

监测的 7 个代表城市，库存面积整体环比下降 0.79%。其中，北京库存跌幅最大，环比下降 6.79%；广州次之，为 1.78%。温州库存涨幅最大，为 4.39%，上海次之。

图：2010 年以来 8 个代表城市库存水平



商办

### 苏州工业园区推出人才公寓

1 月 23 日，苏州工业园区发布了《苏州工业园区国资人才公寓管理办法(试行)》。根据该办法，本科及以上学历的人才在租住国资人才公寓时，可通过“iHome”平台申请租金补贴。具体补贴标准为：博士最高 1000 元/月，硕士最高 900 元/月，本科最高 600 元/月，补贴期限最长 3 年。若获得人才优



租房，则停止发放该补贴。申请对象需在园区就业或创业，并缴纳社保、个税或住房公积金。同时，申请人及其家庭在园区内无自有住房，并具有大专及以上学历、初级及以上职称、职业技能等级四级及以上或园区人才办认定的其他条件。该政策旨在吸引和留住优秀人才，促进园区经济社会发展。

### 深圳观湖文体中心封顶

1月25日，深圳龙华区观澜人民路30号的观湖文体中心主体结构已全面封顶。该综合性场馆集文化、艺术、体育于一体，旨在为辖区居民提供一站式的文体休闲服务。观湖文体中心占地73121平方米，融合图书馆、音乐厅和体育馆等多种功能。其中，体育馆设施丰富，包括一个容量263人的成人泳池、6片羽毛球场、13片乒乓球桌以及4片网球训练场。设计方面，该中心以帆船为灵感，塔楼象征高扬的帆，裙楼则代表坚固的船身。项目强调功能分区和动静分离，追求绿色城市理念。建筑形态和色彩简洁明快，体现现代文化、体育、科技与艺术的融合。外立面的开孔铝板幕墙设计独特，与周围环境和谐共生。在规划布局上，观湖文体中心与观澜河等周边环境相协调。建筑主体抬升后，底层架空层将作为全民运动公园使用；屋顶则设市民休闲公园，通过景观大台阶和螺旋步行坡道强化立体联系，形成立体城市公园。整个体育中心以南北向布局为主，既考虑外围道路的立面效果，又确保内部空间的连贯性，旨在创造一个具有绿色生态效应的外部环境和建筑空间。

### 华夏幸福重大资产重组

1月25日，华夏幸福基业股份有限公司披露重大资产出售暨关联交易预案。根据华夏幸福《债务重组计划》及“兑抵接”类《债务重组协议》中关于“抵”的约定，华夏幸福或其指定主体应作为委托人和初始受益人，以持有型物业等资产设立自益型财产权信托计划，以信托受益权份额抵偿相关金融债务。2023年11月10日，公司第八届董事会第十二次会议审议通过《关于设立〈债务重组计划〉相关信托计划的议案》，公司根据《债务重组计划》总体安排及董事会授权，于2023年11月21日设立完成总体规模为255.84亿元的自益型信托计划。华夏幸福表示，为推动以信托受益权抵偿相关金融债务的计划，华夏幸福拟实施本次交易。本次交易系《债务重组计划》及“兑抵接”类《债务重组协议》项下约定的



必要举措，上市公司履行对“兑抵接”类金融债权人的承诺及义务，以全资子公司固安信息咨询作为委托人和初始受益人，以固安信息持有的誉诺金价值 100 万元的 100% 股权(誉诺金持有 11 家标的项目公司 100% 股权)，及固安信息咨询持有的对誉诺金及其下属 11 家标的项目公司合计约 255.84 亿元的债权设立自益型财产权信托计划，并以该信托计划受益权份额抵偿“兑抵接”类金融债权人合计不超过 240.01 亿元金融债务。本次交易有利于妥善化解上市公司债务风险，在满足金融债权人诉求的同时促进上市公司脱困经营。上市公司拟以信托受益权抵偿其对部分债权人不超过 240.01 亿元的金融债务。该信托受益权底层资产为誉诺金价值 100 万元的 100% 股权(誉诺金持有 11 家标的项目公司 100% 股权)，及固安信息咨询持有的对誉诺金及其下属 11 家标的项目公司合计约 255.84 亿元的债权，交易方案包括资产归集、设立信托和抵偿债务三部分。据悉，本次交易为资产出售，且不涉及发行股份，不会导致上市公司股权结构及控制权发生变化。本次交易后，上市公司控股股东仍为华夏控股，实际控制人仍为王文学，上市公司控制权未发生变更。因此，本次交易不构成《重组办法》第十三条所规定的重组上市情形；本次交易拟出售的底层资产包括誉诺金 100% 股权(含持有的 11 家标的项目公司股权)以及对 11 家标的项目公司的债权，而标的资产合计的资产净额超过上市公司最近一个会计年度经审计合并口径相应指标的 50%。根据《重组办法》的规定，本次交易构成上市公司重大资产重组。

### **碧桂园拟转让凤凰城酒店等多处资产**

1 月 22 日，碧桂园在广州产权交易所挂牌了一系列资产转让项目，这些项目均位于广州，包含写字楼、办公楼、酒店、公寓楼等多种物业，合计拟转让价格 38.18 亿元。这些资产转让对意向受让方资格条件没有特别要求，只是必须为中华人民共和国境内外注册成立、合法存续的法人、非法人组织或具有完全民事行为能力的自然人。该批转让资产包括增城区凤凰城酒店、增城区碧桂园中心甲级写字楼、增城区碧桂园凤凰城永旺商业物业、番禺区碧桂园藏珑府办公楼、白云区人和公寓楼，拟转让价格分别为 12.6 亿元、7.72 亿元、2.5 亿元、11.52 亿元、3.84 亿元；共 38.18 亿元。具体来看，增城区凤凰城酒店为广州东最大五星级山水主题式酒店，总建筑面积 97912.69 m<sup>2</sup>，其中凤凰城酒店 83099.32 m<sup>2</sup>，凤



凰城酒店十三区 2145.55 m<sup>2</sup>，凤凰城酒店员工宿舍 12667.82 m<sup>2</sup>。酒店共 573 间豪华客房。增城区碧桂园中心甲级写字楼位于荔湖新城中轴核心发展区。项目产权独立清晰，证载用途办公，有抵押，现状空置，周边配套齐全，生活便利。增城区碧桂园凤凰城永旺商业物业建筑面积 13196.55 m<sup>2</sup>，带永旺租约，即买即收益。项目产权独立清晰，证载用途商业，有抵押，现状出租。据悉，增城凤凰城是碧桂园开发史上的里程碑项目，也是创始人杨国强亲自拍板拿地开发的项目。这个万亩大盘持续开发多年，居住人口超 10 万。2002 年 5 月凤凰城开盘，在此后的 8 个月时间里，凤凰城荣获当年广州地区销售冠军、全国个盘销售冠军。番禺区碧桂园藏珑府办公楼位于华南板块 C 位的地段、105 国道与南大干线的交汇处，与长隆野生动物园一路之隔；总占地约 7.8 万 m<sup>2</sup>，建筑面积约 38 万 m<sup>2</sup>，自带商业配套。其 A 栋可售货量共 633 套，25700 m<sup>2</sup>；其中 1-4 梯 616 套、23250 m<sup>2</sup>；5 梯 4 套、1482 m<sup>2</sup>；底商 13 套，968m<sup>2</sup>。B 栋可售货量共 236 套、8426 m<sup>2</sup>；其中写字楼 228 套、7891 m<sup>2</sup>；C 栋可售货量共 569 套，23402m<sup>2</sup>；其中中层办公 561 套、22782 m<sup>2</sup>。白云区人和公寓楼合计土地面积 117101 m<sup>2</sup>，建筑面积 34812 m<sup>2</sup>，总体房量 630 套公寓，房间数量 881 间；总共 5 栋楼、每栋楼建筑面积约 7000 m<sup>2</sup>，分三种房型（1-3 房）。项目产权独立清晰，证载用途公寓，有抵押，现状出租。此前，碧桂园还计划出售澳大利亚项目，并称目前正在积极接洽中，推进顺利的情况下，有望在上半年完成资产出售。1 月 16 日，碧桂园委聘毕马威企业咨询（中国）有限公司担任境外债务重组的主要财务顾问。公司将在各财务、法律顾问的协助下继续评估集团的流动资金状况，建立与所有债权人的合作沟通平台，共同制定整体方案来全面解决公司当前境外债务风险。

## 土地

**总体情况：整体供求同比走低，成交方面量跌价涨**



1月，监测城市总体供求同比下滑，宅地推出量同比降近一成，整体成交量跌价涨，一线城市成交量同比增近一成。出让金总额同比上升，北京揽金近126亿领跑，长三角地区宅地密集入市，占据出让金总额榜单八席。

表：2024年1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 $m^2$ ) | 13623 | 100% | -13% |
| 成交量-建设用地(万 $m^2$ ) | 4001  | -78% | -9%  |
| 供应量-规划建面(万 $m^2$ ) | 24322 | 103% | -10% |
| 成交量-规划建面(万 $m^2$ ) | 7015  | -79% | -15% |
| 出让金(亿元)            | 902   | -89% | 5%   |
| 楼面均价(元/ $m^2$ )    | 1285  | -47% | 23%  |
| 溢价率                | 2%    | -1%  | -1%  |

### 各线城市：一线城市成交均价上扬，二线城市供应下降

**一线城市**成交价格同比增逾一倍，成交量同比增近一成，出让金总额增逾一倍；**二线城市**供求同比略减，成交量下降逾二成，出让金总额增近一成；**三四线城市**供应量同比走高，成交均价降逾一成，出让金总额降逾二成。

表：2024年1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 $m^2$ ) | 171  | 1708 | 4440  |
| 成交量-建设用地(万 $m^2$ ) | 177  | 960  | 2864  |
| 供应量-规划建面(万 $m^2$ ) | 516  | 3272 | 6994  |
| 成交量-规划建面(万 $m^2$ ) | 522  | 1905 | 4588  |
| 出让金(亿元)            | 217  | 316  | 369   |
| 楼面均价(元/ $m^2$ )    | 4163 | 1656 | 803   |
| 溢价率                | 7%   | 5%   | -4%   |

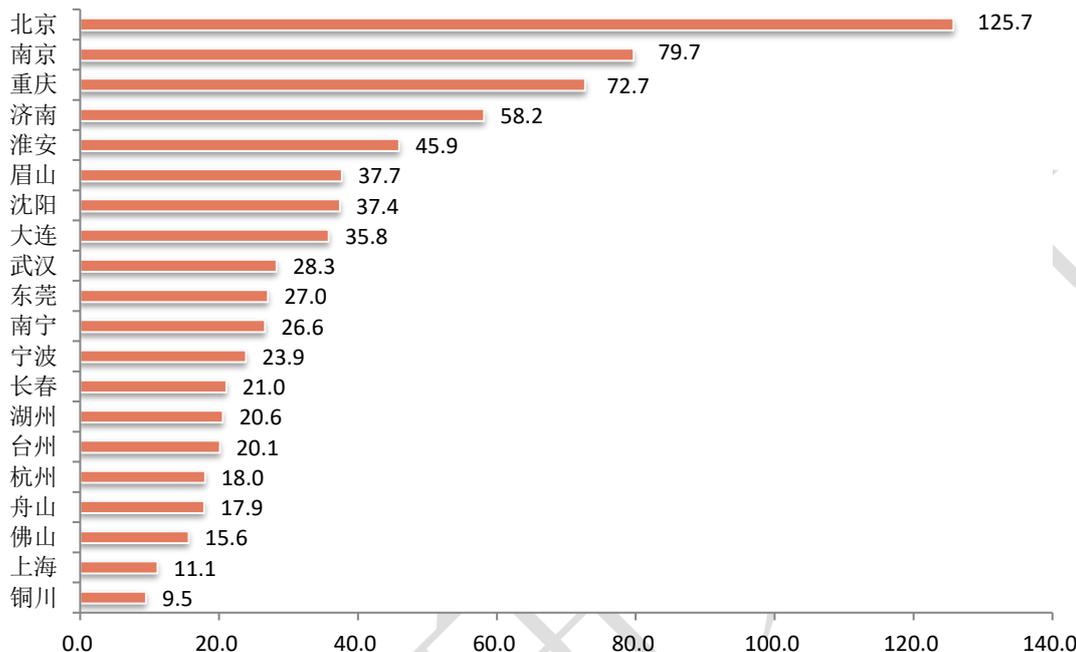
### 出让金：出让金总额同比上涨，北京收金近126亿居首



榜单总额同比增近五成，长三角城市占据榜单八席。一线城市收金占比近二成，且北京收金近 126 亿领跑榜单。

### 2024 年 1 月出让金 TOP20 (市本级数据)

单位：亿元



### 宅地总价 TOP10: 榜单总额同比上升，上海松江区宅地居首

榜单总额同比增近九成，入榜门槛升至 13.3 亿，北京一城占据榜单四席，上海松江区泗泾镇宅地以 52.5 亿成交价居首。

表：2024 年 1 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 | 松江区泗泾镇地块      | 52.5     | 招商蛇口       |
| 2  | 北京 | 北京市丰台区卢沟桥街道地块 | 38.5     | 中建五局       |
| 3  | 北京 | 北京市丰台区大瓦窑地块   | 38.4     | 京能置业       |
| 4  | 杭州 | 北干西单元地块       | 29.0     | 滨江集团       |
| 5  | 北京 | 北京市房山区拱辰街道地块  | 22.8     | 北京城建集团     |
| 6  | 北京 | 北京丰台区羊坊村棚户区地块 | 22.3     | 中建三局       |
| 7  | 保定 | 雄安新区起步区第五组团地块 | 21.2     | 中国雄安集团     |
| 8  | 佛山 | 佛山市顺德区大良街道地块  | 19.4     | 华润置地       |
| 9  | 西安 | 浐灞生态区欧亚四路地块   | 17.8     | 西安城投置业有限公司 |



|    |    |          |      |      |
|----|----|----------|------|------|
| 10 | 长沙 | 芙蓉区泉坝路地块 | 13.3 | 湖南建投 |
|----|----|----------|------|------|

### 宅地单价 TOP10：榜单均价同比上扬，北京丰台区宅地领衔

榜单均价同比增近一倍，入榜门槛升至 13513 元/㎡，一线城市占榜单六席，北京丰台区宅地居单价榜首位。

表：2024 年 1 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  | 北京 | 北京市丰台区卢沟桥街道地块 | 55352     | 中建五局   |
| 2  | 北京 | 北京市丰台区大瓦窑地块   | 42573     | 京能置业   |
| 3  | 北京 | 北京丰台区羊坊村棚户区地块 | 39322     | 中建三局   |
| 4  | 杭州 | 下沙单元地块        | 31722     | 驭远控股   |
| 5  | 杭州 | 北干西单元地块       | 29774     | 滨江集团   |
| 6  | 杭州 | 三墩单元地块        | 22818     | 滨江集团   |
| 7  | 上海 | 松江区佘山北基地地块    | 21000     | 国贸地产   |
| 8  | 上海 | 松江区泗泾镇地块      | 17634     | 招商蛇口   |
| 9  | 北京 | 北京市房山区拱辰街道地块  | 16500     | 北京城建集团 |
| 10 | 杭州 | 双浦单元地块        | 13513     | 建杭置业   |

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 2024 年 1 月 26 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

房企融资类型以公司债为主，部分企业通过超短期融资券、中期票据、ABS 等方式获取资金。房企拿地城市集中杭州、佛山、石家庄、福州、郑州等城市。其中，华润置地 19.38 亿元落子佛山顺德云鹭 并代建云鹭湿



地公园提升工程。

## 投融资：华侨城拟非公开发行 100 亿公司债；华润置地 19.38 亿元落子佛山顺德云鹭 并代建云鹭湿地公园提升工程

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，1 月 23 日，深圳华侨城股份有限公司公告，计划面向专业投资者非公开发行公司债券。根据公告，华侨城 A 本次非公开发行的公司债券规模不超过人民币 100 亿元，具体发行规模将根据公司资金需求和发行时市场情况确定。债券期限不超过 10 年，可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。债券利率及还本付息方式将根据国家有关规定和发行时的市场情况确定。华侨城 A 表示，本次发行公司债券的募集资金将用于偿还金融机构借款、偿还前期发行公司债及利息、补充流动资金及适用的法律法规允许的其他用途。资金投向符合国家产业政策，不用于弥补亏损和非生产性支出；1 月 24 日，启东城投集团有限公司公告，将面向专业投资者公开发行总额不超过 30 亿元的公司债券。本次债券的首期发行，即 2024 年面向专业投资者的公司债券(第一期)，已经获得上海证券交易所的审核同意，并经中国证券监督管理委员会注册。该期债券简称为“24 启东 01”，债券代码为“240561.SH”。本期债券的发行规模不超过 5 亿元，每张面值为人民币 100 元，按面值平价发行。经联合资信评估股份有限公司评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券未进行信用评级。根据公告，本期债券的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。票面利率询价区间为 2.60%-3.60%，最终票面利率将由发行人和簿记管理人根据簿记建档结果在票面利率询价区间内协商确定。

上周，房企拿地城市主要集中在杭州、佛山、石家庄、福州、郑州等地，其中，1 月 22 日，华润置地以总价 193800 万元竞得顺德云鹭片区的 TD2023(SD)WG0100 地块，宗地位于佛山市顺德区大良街道驹荣北路以东、横八路以南，用地面积为 131125.99 平方米。据了解，该地块分为 ABCDE 四个分区，其中 A、B 区容积率不高于 1.5。地块涉及部分配建、代建工程，包括市政道路、小学以及湿地公园提升工程等，皆由华润置地负责开发建设。根据开发协议文件，竞得人须代建大良云鹭湿地公园提升工程，包括对云鹭湿地公园景



观提升工程实施全过程代建；并引入一家具备丰富公园运营经验的公司作为运营方运营 3 年，该运营方须为竞得人所属集团的控股关联公司，运营费用由竞得人负责；同时在云鹭湿地公园范围内建设一处公园展示区，须于 2025 年 12 月 31 日前完成竣工验收；1 月 26 日，杭州第十五批次地块出让，6 宗地块成功出让，总出让面积 246790 m<sup>2</sup>，总建筑面积 445243.5 m<sup>2</sup>，总成交价 66.67 亿元。具体来看，成交价最高的是杭政储出[2023]200 号地块，位于萧山区北干西单元 XSCQ1201-25，出让面积 42395 m<sup>2</sup>，为住宅用地，容积率 2.3，建筑面积 97508.5 m<sup>2</sup>，起价 22.23 亿元，成交价 29.0319 亿元，由滨江集团间接控股的杭州滨泰房地产开发有限公司以 30.59% 溢价率竞得。

### **其他重大事项：固安县政府与中南集团成立两家合资公司 共创政企合作新模式；紫光新华三集团与杭实集团签署合作协议**

#### **固安县政府与中南集团成立两家合资公司 共创政企合作新模式**

固安县政府与中南集团于 1 月 22 日成功举办了项目座谈会暨签约仪式，双方达成协议，将共同成立两家合资公司，探索政企合作新模式。其中一家合资公司将专注于园区产业集群发展，利用中南高科产业资源整合和园区运营管理经验，推进固安县产业园区的投资、建设、招商和运营工作，旨在创新园区市场化运营模式，打造先导科技新城。另一家合资公司将依托政府优质资源和中南集团丰富的经营管理经验，推动固安县产业结构完善和城市建设发展。通过实体化运作，该公司将为政府打造优质项目，为地方税收和产值做出贡献，同时增加地方就业。该公司还将通过精细化管理，为打造固安县首个施工总承包特级企业做准备。此次合作旨在充分利用固安县政府的优质平台资源和中南集团的全产业链优势，整合中南建筑工程建设能力和中南高科的产业资源导入能力，共同推进固安产业结构完善，推动固安实现可持续高质量发展。

#### **旭辉建管与昆明市西山区政府签署战略合作协议**

1 月 25 日，旭辉建管与昆明市西山区政府本着“优势互补、合作共赢”的原则，签订了战略合作协议。根据协议，双方将建立面向未来的全面战略合作关系，充分融合各自优势，为双方持续高质量发展开拓全新方向。旭辉建管将协同西山区政府，发挥不动产管理服务方面的专业优势，献力优质项目打造，促进双



方建立长期、稳定、互利、共赢的合作关系。截止 2023 年底，旭辉建管为政府、国有及私营企业、金融机构、个人投资者等资产所有方提供专业的房地产委托开发管理服务，累计在管项目 100 余个，累计在管面积近 2000 万平方米，其中政府代建项目比例超过 50%。

## 政策

### 住房和城乡建设部建立城市房地产融资协调机制 广州放开 120 平方米以上住房限购，支持租一买一

#### 1 月政策形势总结

1 月，住建部、金融监管总局建立城市房地产融资协调机制，明确协调机制根据房地产项目的开发建设情况及项目开发企业资质、信用、财务等情况，按照公平公正原则，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，向本行政区域内金融机构推送。央行、金融监管总局支持符合条件的房企可发放经营性物业贷款用于偿还该企业及其集团控股公司存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。央行新闻发布会提出落实首套房贷利率政策动态调整机制，配合城市政府因城施策调整房贷利率政策下限。住建部召开城市房地产融资协调机制部署会，明确要坚持因城施策、精准施策、一城一策，用好政策工具箱，充分赋予城市房地产调控自主权，各城市可以因地制宜调整房地产政策。

1 月，各地政策出台频次较少，政策支持力度有所加强。广州、海口、定安县优化限购政策，上海奉贤区、青浦区放松人才限购。洛阳、通辽、克拉玛依落实“认房不认贷”，达州执行“认贷不认房”政策。海口、晋江、泰州优化限售政策。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。天津市西青区、杭州临平区、呼和浩特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：1月地方政府楼市调控重点政策一览

| 时间   | 政策内容   |
|------|--|
| 1月2日 | 上海发布《关于调整上海市住房公积金个人住房贷款政策的通知》：<br>①缴存职工家庭名下在本市已有一套住房，在全国未使用过住房公积金个人住房贷款或首次住房公积金个人住房贷款已经结清的，认定为第二套改善型住房。②对于认定为第二套改善型住房的，最低首付款比例为50%；贷款所购住房位于中国（上海）自由贸易试验区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域的，最低首付款比例为40%。  |
| 1月3日 | 河南洛阳市人民政府办公室发布关于印发洛阳市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知：①在2023年1月1日至2024年10月31日期间购买中心城区新建商品房给予契税额20%的财政补贴，三个月内缴清契税的，再额外给予10%的财政补贴。②支持提取住房公积金支付购房首付款。③在中心城区开展买房特惠活动，自2024年1月1日起，新建商品住宅和公寓网签满2000套即开展一期抽奖。④在2023年1月1日至2023年12月31日期间购买中心城区单套建筑面积在144平方米以下新房的购房户，继续享受购房补贴。⑤出售自有住房后1年内重新购买住房的购房户全部退还已缴纳的个人所得税，个人转让满五唯一住房，暂免征收个人所得税，转让购买2年以上（含2年）的，免征增值税。⑥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，家庭成员在中心城区名下无成套住房的，一律按首套住房执行住房信贷政策。购买中心城区建筑面积在80平方米以下公寓的，不作为房屋套数认定依据。⑦首套首付不低于20%，二套及以上不低于30%。⑧支持开展代建团购，团购达成的优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。⑨推进多元化安置，对选择使用“房票”的居民在规定期限内购房的，属地政府可适当提高购房补助标准。⑩推广“带押过户”。 |
| 1月3日 | 达州市人民政府办公室发布《进一步推进中心城区房地产市场良性循环若干措施》：①对购买新建商品房住房的购房人，按建筑面积给予每平方米200元的财政补贴，最高不超过2.5万元。②新就业应届毕业生、二孩或三孩家庭、现役或退役军人、教师、医护人员、进城务工农民、全日制硕士研究生及以上学历高层次人才购买新房的再给予每平方米50元的财政补贴，每户最高不超过5000元。③购买140平方米（含）以内新房补贴契税50%。④中心城区购买车位给予5000元的财政补贴，每户最高补贴10000元。⑤中心城区原则上不再新建安置房，鼓励通过房票、团购商品房等方式对征拆安置户进行安置。⑥公积金支持又提又贷，双缴公积金额度限调整为70万元，单缴调整为60万元，多孩家庭上浮10万元，  |



| 时间   | 政策内容  |
|------|---|
|      | 支持一人购房全家帮，⑦购买首套房的最低首付比例为 20%；二套房最低首付比例 30%。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。   |
| 1月4日 | 上海金山区自 2024 年 1 月 2 日起，购置 9 家开发商在金山指定楼盘，可享金山置业五年免费轨道交通：自 2024 年 1 月 2 日起，购置建发房产、复地产发、华纺房地产、新华房地产、光明地产、佳运置业、北京建工、保利发展、新金山投控集团 9 家开发商在金山指定楼盘，可享金山置业五年免费轨道交通。  |
| 1月4日 | 内蒙古自治区呼和浩特市人民政府 2 日印发 2024 年“五万大学生留呼”专项行动实施方案：①加大住房资源供给。2024 年通过集中新建、企业配建和市场购置等方式，筹集公租房 2000 套、保障性租赁住房 3000 套。在我市无房的青年人、新市民申请租住保障性租赁住房，租金不超过市场价的 70%。②加大高校毕业生租购房补贴政策落实力度。③鼓励园区、企业建设员工宿舍、人才公寓等配套设施。对于所有权归属开发区管委会的，按照项目投资额的 15% 给予补助，最高补助 2000 万元。        |
| 1月4日 | 由广州市规划和自然资源局组织编制的《广州市房票安置实施方案》经广州市政府常务会议审议通过：①为鼓励被征收人选择“房票安置”，按规定在基础补偿额以外给予被征收人一定的政策性奖励，具体比例由各区自行制定。②房票全市通用，可跨区购买“房源超市”中的房屋。③房票的使用人为被征收人本人及其直系亲属（配偶、父母、子女等直系亲属），其直系亲属使用时需具备广州购房资格。④房票可以转让。被征收人所在户满足拥有一套在广州的住房前提下，允许房票在本项目被征收人间互相转让。房票限转一次。              |
| 1月5日 | 天津市西青区发布实施《西青区 2024 年一季度新建商品住宅购房补贴政策》：在西青区购买新建商品住宅（以商品房买卖合同网签时间为准），于 2024 年 3 月 31 日（含当日）前足额缴纳购房契税并取得完税证明的，根据购房人申请，按照总购房款的 0.5% 给予购房补贴，补贴金额最高不超过 4 万元（含 4 万元）   |
| 1月9日 | 网传海口放松楼市限购、限售政策，将商品住房的限售年限由“5 年”改为“2 年”，同时放松外地户籍购房者的社保年限要求，多孩家庭也可以多买一套商品住房：①在限购政策方面，新政提到省外户籍需要 5 年社保或个税可在限购区购买一套住房，但在非限购区购房，只需要 2 年社保或个税。②对于离异家庭，将停止执行海府办规【2021】6 号文“自离异之日起任何一方 3 年内购买商品住房，其拥有住房套数按离异前家庭在我省拥有住房的总套数计算”的规定。③对于多孩家庭，即未成年子女两个及以上家庭购买商品住房的， |



| 时间    | 政策内容   |
|-------|--|
|       | 可在现行政策允许购买套数的基础上增加一套。④在企业购房领域,停止执行海府[2018]150号文中“暂停向企事业单位、社会组织及个体工商户出售商品住宅(经批准的企业人才周转房除外)”的规定。⑤商品住房的限售年限由“5年”改为“2年”  |
| 1月11日 | 浙江召开全省住房和城乡建设工作会议:在构建房地产发展新模式方面,浙江将推动房地产市场平稳健康发展,推进商品房预售制度等改革。强化预售许可和资金监管,推进房地产企业信用评价试点,进一步完善预售资金差异化精准化监管机制。探索建立“人、房、地、钱”要素联动机制,完善房地产基础性制度,逐步实现从提高预售条件向现房销售转变,在温州市及其他城市积极稳妥开展现房销售试点。   |
| 1月11日 | 海南省住房和城乡建设厅发布关于征求《鼓励社会资本参与城镇老旧小区改造工作的意见》(试行)的通知:在符合规划条件和充分征求利害关系人同意的前提下,允许利用小区存量土地、拆除后腾退的土地,用于建设配套基础设施、公共服务设施,按有关规定适当增加建筑规模;鼓励小区周边存量土地依法取得土地使用权后,用于配套建设基础设施、公共服务设施。  |
| 1月11日 | 杭州临平区发布了《关于进一步促进临安区房地产市场健康有序发展的意见》:①鼓励来临就业方面,对经认定的B、C、D、E类人才以及全日制博士、硕士研究生,首次在临安购买普通商品住宅的分别给予60万元、50万元、40万元、35万元、30万元、15万元的区级购房补贴。②2024年1月1日至2024年6月30日期间,在临机关、企(事)业、村(股份经济合作社)单位组织干部、职工、村民(股民)在本区团购3套、5套、10套及以上新建商品住宅的,在办理好不动产权证后,分别给予购房职工实际购房总价0.5%、1%、1.5%的补贴,补贴金额不超过实际缴纳契税金额的50%。③对于在临企(事)业单位在本区购买5套及以上新建商品住宅的,在办理好不动产权证一年后,给予购房企(事)业单位实际购房总价1%的补贴。同时,鼓励房企在团购活动中给予同等优惠政策。 |
| 1月11日 | 洛阳市孟津区进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施:①购买新房和二手房补贴契税20%。②支持提取住房公积金支付购房首付款。③在孟津区开展买房特惠活动和房展活动,在房展会上对新购商品房的购房户进行抽奖。④持续实行“购房补贴”,购房享受1%的购房补贴。⑤个人转让自用购买五年以上且是唯一家庭生活用房所得收入,暂免征收个人所得税,转让购买2年以上(含2年)的,免征增值税。⑥执行“认房不认贷”。⑦首套首付比例最低20%,二套最低30%。⑧对城镇规划区内应安置未安置的住户,按照自愿   |



| 时间    | 政策内容   |
|-------|--|
|       | 的原则发放房票。   |
| 1月13日 | 上海奉贤区公布人才购房新政:按照奉贤新城区域发展和产业导向,与用人单位签订二年及以上劳动(聘用)合同且在本单位工作满一年、按规定在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满3年及以上、在本市无住房的非沪籍人才,同时符合以下单位条件之一、个人条件之一,可购买奉贤新城住房1套,同时购房资格由居民家庭调整为个人。  |
| 1月13日 | 上海青浦区公布人才购房新政:按照区域发展和产业导向,凡在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满3年及以上、且在本市无住房,与青浦区用人单位签订2年及以上劳动(聘用)合同且工作满1年的非沪籍人才,并同时符合以下单位条件之一、个人条件之一的,可在青浦新城区域范围内购买1套住房,同时购房资格由居民家庭调整为个人。  |
| 1月16日 | 太原公积金管理中心对《太原市住房公积金管理中心关于调整优化住房公积金贷款政策的通知(征求意见稿)》公开征求意见:①无房无贷款记录按照按首套房政策执行。②放开申请“商转公”及“部分商转公”贷款的住房消费行为时间限制。本通知自2024年3月1日起执行。   |
| 1月16日 | 晋江市人民政府办公室印发了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》:①新购的一二手房不限售,原限售5年的商品住房调整为取得不动产权证满2年。②试点部分优质的新出让房地产用地用于建设改善性住房,住房户型面积144平方米以上的不少于50%,其中180平方米以上的不少于30%。③房地产住宅用地招拍挂时不限房价且不限地价。④现房销售项目开发企业可申请延期缴纳城市基础设施配套费。⑤对使用住房公积金贷款购买新出让房地产用地一手现房销售商品住宅的,公积金贷款额度在最高额度基础上上浮5万元;购买新出让房地产用地一手现房销售全装修商品住宅的,公积金贷款额度在最高额度基础上上浮10万元。 |
| 1月18日 | 海南省定安县住房和城乡建设局发布《关于优化支持引进人才和重点企业职工购房政策的通知》:①支持符合条件的人才在定安县购买1套商品住房。②支持重点企业职工购房。③满足机关事业单位人才基本住房需求。④多孩家庭购买商品住房,可在现行政策允许购买套数的基础上增加一套。⑤引进人才的父母(含配偶父母)随迁落户后,其名下在定安无房的,可在定安县购买1套商品住房。⑥居民家庭购买的商品住房,在购房合同备案满2年并取得不动产权证后可转让。   |
| 1月19日 | 新疆维吾尔自治区克拉玛依市人民政府发布《克拉玛依市进一步促进房地产市场平稳健康发展的有关措施》:①唯一住房:≤90㎡减  |



| 时间       | 政策内容   |
|----------|--|
|          | 按 1% 的税率征收契税，>90 m <sup>2</sup> 减按 1.5% 的税率征收契税。二套住房：≤90 m <sup>2</sup> 减按 1% 的税率征收契税，>90 m <sup>2</sup> 减按 2% 的税率征收契税。②落实“认房不认贷”政策。③具有本市房屋产权可直接办理落户，不受学历、社保、居住年限等限制。④土地出让价款在出让合同签订后 1 个月内缴纳 50%，剩余价款可在签订出让合同后 1 年内缴清。⑤实施预售资金重点额度监管和施工过程结算监管，按工程进度拨付资金，优化资金监管比例，保障监管资金全部用于项目的开发建设。   |
| 1 月 19 日 | 通辽市人民政府办公室发布《关于印发〈关于支持刚性和改善性住房需求的若干措施〉的通知》：①去化周期小于 12 个月时，适度增加住宅用地供应量；去化周期大于 18 个月时，适度减少住宅用地供应量。②探索带方案出让模式出让居住用地。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，家庭成员在购房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。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请购买商品住房时，对拥有 1 套住房且家庭成员名下无住房贷款的，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。④全市住房公积金贷款最高限额统一调整为单职工 60 万元，双职工 80 万元，⑤可利用企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、新供应国有建设用地和存量闲置房屋，引导多方主体参与，采取新建、改造、改建、回购、回租、租赁补贴等多种方式，切实增加保障性租赁住房供给，解决符合条件的新市民、青年人的住房困难问题。 |
| 1 月 23 日 | 南京多家银行已将首套房贷款利率下调至 3.9%：南京多家银行已将首套房贷款利率下调至 3.9%。   |
| 1 月 23 日 | 泰州发布《关于优化调整市区房地产政策的通知》：①对买一卖一的购房者给予 3-8 万元购房补贴。②鼓励住房“组团购”，团购给予 2% 的购房补贴。③购买 200 平以上房屋用于爱老护老的购房人，给予 8 万元“孝心购”补贴。④多孩家庭及退役军人补贴购房款总额的 1.5%、2%。⑤首次、二次公积金贷款首付 20%、30%，双职工首次、二次公积金贷款最高额度分别为 100 万元、80 万元、单职工分别 50 万元、40 万元，购买二星级、三星级或超低能耗居住类绿色建筑上浮 10%、20%。支持组合贷款业务。⑥土地款 1 个月 50%，3 个月缴纳至 75%，6 个月内缴清。⑦取消商品住房（含二手住房）转让年限 1 年的限制。⑧商品房预售资金监管额度可按照价格备案时申报的成本总额的 75% 执行。支持保函或保险保单置换监管额度内资金。   |
| 1 月 24 日 | 重庆市人民政府发布了《重庆市人民政府关于修改〈重庆市关于开  |



| 时间    | 政策内容  |
|-------|---|
|       | 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》：①将我市个人住房房产税应税住房的计税依据由“房产交易价”调整为“房产交易价的70%”；②将不同交易价格区间独栋商品住宅和高档住房对应执行的0.5%、1%、1.2%三档税率，调整为统一的0.5%一档税率；③将试点以来新购独栋商品住宅、高档住房的家庭免税面积由100平方米调整为180平方米；④应纳税额的计算公式调整为：应纳税额=应税建筑面积×建筑面积交易单价×70%×税率（其中：应税建筑面积是指纳税人应税住房的建筑面积扣除免税面积后的面积）；⑤增加“市政府认为需要减税或者免税的其他情形”的兜底条款。                   |
| 1月27日 | 广州市人民政府办公厅发布《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》：①建立我市房地产融资协调机制，搭建政银企沟通平台，推动房地产开发企业和金融机构精准对接，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。②在限购区域范围内，购买建筑面积120平方米以上（不含120平方米）住房，不纳入限购范围。③在限购区域范围内，居民家庭将自有住房用作租赁住房并办理房屋租赁登记备案手续的，或者在我市存量房交易系统取得房源信息编码并挂牌计划出售的，购买住房时相应核减家庭住房套数。④对于具备合并不动产权证书条件的房屋，购房人可以申请转移登记业务、合并登记业务一同办理。⑤商服类物业不再限定转让对象。 |





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

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

**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