



政策盘点 | 稳市场、防风险、促转型，地方六大重点举措支持住房消费

今年以来，我国经济内生动能继续修复，但当前外部环境复杂性、严峻性、不确定性上升，经济持续回升向好的基础仍不牢固，房地产的平稳发展对于经济的稳步运行至关重要。一季度，中央和监管部门频繁释放积极信号，明确要“进一步优化房地产政策”，各地“因城施策”保持一定频次，核心城市政策效果逐渐显现，但房地产市场整体仍有调整压力，预计短期房地产供需两侧政策将持续优化调整，且节奏有望加快，进一步稳定市场预期。

1、中央：明确进一步优化房地产政策，稳市场、防风险、促转型政策或持续发力

表：2022年以来《政府工作报告》中房地产政策对比

时间	房住不炒	防风险	促需求	稳投资	住房保障	新模式	其他
2024		坚持以高质量发展促进高水平安全，以高水平安全保障高质量发展， 标本兼治化解房地产 、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定 优化房地产政策，对 不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁 给予支持，促进房地产市场平稳健康发展	满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。	稳步实施城市更新行动，推进“平急两用”公共基础设施建设和 城中村改造	加大保障性住房建设和供给	适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化， 加快构建 房地产发展新模式。	完善“人地钱”挂钩政策， 完善商品房相关基础性制度
2023	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位	房地产市场风险隐患较多， 有效防范化解优质头部房企风险 ，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展	支持 刚性和改善性住房需求 ， 因城施策 促进房地产市场健康发展	解决好新市民、青年人等住房问题， 加快推进老旧小区和危旧房改造	加强住房保障体系建设，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设		建立实施房地产长效机制， 稳地价、稳房价、稳预期
2022	继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位		支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求， 稳地价、稳房价、稳预期，因城施策 促进房地产业良性循环和健康发展		坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设	探索新的发展模式	

资料来源：中指研究院综合整理

今年《政府工作报告》针对房地产的政策整体延续了上年末中央经济工作会议对楼市的定调，重点提及要标本兼治化解房地产风险、加快构建房地产发展新模式、加大保障性住房建设和供给、满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求等方面，明确提出要“优化房地产政策”。3月22日，国常会提出“要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推



动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展”，各地需求端支持政策有望加速跟进。

一季度，多个部委从支持房地产项目融资、推进“三大工程”建设、降低购房成本等方面落地相关举措。两会民生主题记者会上，住建部倪虹部长对今年房地产政策优化方向给出了更加详尽的要求，从稳市场、防风险、促转型三个维度提出了具体举措：第一，稳市场，城市政府要用好调控自主权；第二，防风险，一视同仁支持不同所有制房地产企业合理融资需求；第三，促转型，让人民群众能够安居乐业。

整体来看，2024年房地产工作将围绕稳市场、防风险和促转型展开，同时可以看到，防范化解房地产风险位列《政府工作报告》中防范化解重点领域风险的首位，这也意味着“防风险”将是2024年房地产工作任务中的重中之重。

► 防风险：一视同仁满足不同所有制房企合理融资需求，融资协调机制持续落实

今年年初，住建部、金融监管总局联合发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，随后各地政府及银行金融机构积极跟进对接，2月末住建部、金融监管总局联合召开城市房地产融资协调机制工作视频调度会议，强调“按照协调机制‘应建尽建’原则，3月15日前，地级及以上城市要建立融资协调机制，既要高质量完成‘白名单’推送，又要高效率协调解决项目的难点问题”。根据住建部披露数据，全国31个省份和新疆生产建设兵团均已建立省级房地产融资协调机制，所有地级及以上城市（不含直辖市）已建立城市房地产融资协调机制。3月8日，住建部明确涉及“白名单”的6000多个项目中，其中82%是民营和混合所有制企业的项目。截至3月31日，各地推送的“白名单”项目中，有1979个项目共获得银行授信4690.3亿元，1247个项目已获得贷款发放1554.1亿元。融资协调机制的加快建立，有利于房地产企业特别是部分民企的现金流改善。与此同时，随着项目资金逐渐落位，项目的建设也将加速推进，整体对市场的正向影响也有望进一步显现。

除此之外，1月24日，中国人民银行办公厅、国家金融监督管理总局办公厅发布《关于做好经营性物业贷款管理的通知》，明确“2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，还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（含并表子公司）存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。”经营性物业贷款可用于偿还房企集团存量贷款及公开市场债务，有利于促进存量资产的盘活，也有利于为拥有经营性物业的企业提供更多资金支持，缓解债务压力。



► 稳市场：系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给

年初，金融监管总局领导强调“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，优化房贷、消费贷、经营贷等个人贷款的利率关系，支持房地产市场平稳健康发展”。2月央行5年期以上LPR大幅下调25个基点（是5年期以上LPR历史上的最大单次降幅），继续引导地方降低房贷利率，降低购房者置业成本。

今年《政府工作报告》中明确指出要“满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求”。3月22日，国常会提出“进一步优化房地产政策”“系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给”，整体表述更为积极。同时，住建部倪虹部长在两会民生主题记者会上指出稳定房地产市场，城市政府要用好调控自主权，继续强调“因城施策、精准施策、一城一策”。预计今年各地供需两端政策将继续优化调整，特别是针对多样化改善需求的政策支持力度或有加大。

► 促转型：加快构建房地产发展新模式，加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度

2021年中央经济工作会议首次提出“探索新的发展模式”以来，近两年行业新发展模式的探索持续深化。今年《政府工作报告》提出“加快构建房地产发展新模式”，与去年中央经济工作会议提法一致，房地产发展新模式从最初的“探索”到推动新旧模式“平稳过渡”，再到“加快构建”，表明当前房地产新发展模式的内涵已经逐渐清晰。3月9日，在两会民生主题记者会上，住建部倪虹部长再次从理念、机制和落实上阐述了如何构建房地产发展新模式。理念上，坚持“房住不炒”定位，完善“保障+市场”住房供应体系，预计今年保障性住房建设仍将加快推进。机制上，一是建立“人、房、地、钱”要素联动机制，以人定房，以房定地、以房定钱，同时提到抓手就是指导各地编制好住房发展规划。二是，完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制，倪虹部长再次提及“在供应方面，改革完善商品房的开发、融资、销售等基础性的制度”，明确提出“要有力有序推进现房销售”。预计未来土地管理制度、住房交易制度、住房保障制度、住房金融制度、住房税收制度等多个方面将迎来与新阶段新模式相适应的制度完善与改革。

此外，住建部在《关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》中明确提到要“以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求”。同时，住建部在福州和西安先后召开保障性住房建设工作现场会，强调“尽快出台规划建设保障性住房的实施方案和相关配套政策”，“加快形成‘实施一批、储备一批、谋划一批’的项目滚动推进机制”。整体来看，各地配售型保障房相关政策落地及配售型保障房建设速度有望进一步加快，今年保障



性住房供给量仍将继续增加，以更好地满足居民住房需求。

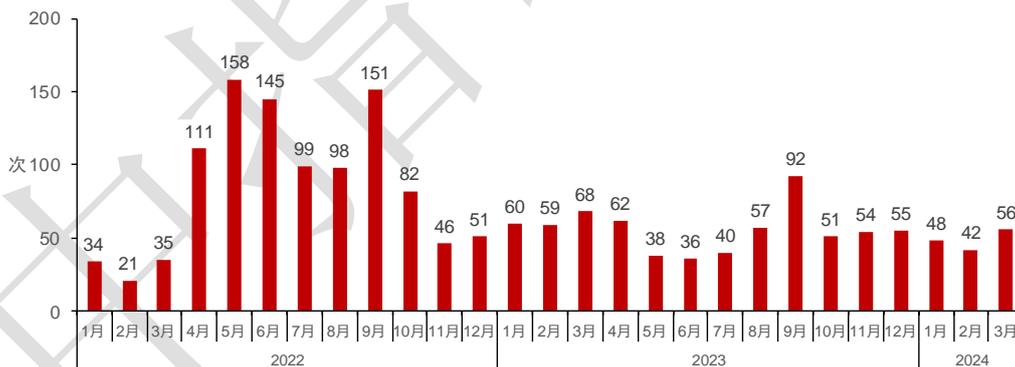
“三大工程”仍是重点工作，2024 年重在抓开工建设，推动各项工作实质见效。去年底央行重启 PSL，去年 12 月至今年 1 月共净投放 5000 亿元，可以为政策性银行发放“三大工程”建设项目贷款提供中长期低成本资金支持。数据显示，截至 3 月 7 日，国开行已发放城中村改造专项借款 614 亿元，涉及北京、上海、广州、武汉等 33 个城市的 271 个项目，惠及城中村居民约 36 万户，支持建设安置房 69.5 万套。截至 3 月 11 日，农发行共发放城中村改造专项借款 567.46 亿元，签订借款合同累计金额 4948.67 亿元，惠及村(居)民 29.8 万户，建设安置房 54.8 万套。随着资金不断落位，“三大工程”建设将加速推进，也将在稳投资、稳需求等方面发挥更大的作用。

2. 地方：一线城市放松限购，多地优化公积金贷款政策、阶段性取消贷款利率下限

根据中指监测，2024 年一季度全国有近 90 省市（县）出台政策超 100 条。春节前，一线城市接连放松限购政策，3 月底北京进一步优化了执行 3 年的离婚限购政策，上海、深圳对 70/90 政策进行优化，信号意义明显，预计 2024 年政策环境将保持宽松，且有望持续加力。

今年以来，二三线城市继续从取消限购、完善二套房认定标准、优化公积金贷款政策、优化限售、发放购房补贴等方面促进住房需求释放，1 月底苏州全面取消限购，3 月 14 日，杭州取消了二手房限购政策，进一步提振市场信心。

图：2022 年以来各地因城施策频次



表：2024 年以来主要政策类型出台频次对比

月份	合计	优化限购	优化限贷	优化限售	调整公积金	优化限价	购房补贴	优化预售资金监管	引才及落户
1月	48	8	6	3	19	0	21	4	4
2月	42	2	3	1	16	2	16	1	3
3月	56	4	2	0	29	0	10	1	2

注：合计列中一条政策可能覆盖多个维度。



表：2024 年一季度部分省市放松四限政策主要举措

关键政策	具体内容
优化限购	<ul style="list-style-type: none"> 上海奉贤区、青浦区 (1.13): 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保/个税满3年及以上、在本市无住房的非沪籍人才,同时符合单位条件及个人条件的,可购买相应区域住房1套。 广州 (1.27): 在限购区域范围内,购买建筑面积120平方米以上住房不限购。居民家庭将自有住房用作租赁住房,或在存量房交易系统挂牌计划出售的,购房时相应核减家庭住房套数。 苏州 (1.30): 据市场消息,苏州全面放开限购。 上海 (1.30): 在本市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民,可在外环以外区域(崇明区除外)限购1套住房(含新建商品住房和二手住房)。 北京通州区 (2.6): 京籍家庭购通州区住房不再需要3年以上通州户籍或近3年在通州缴纳社保/个税(仍需要通州户籍或通州劳动关系),非京籍家庭购房不再需要3年社保/个税要求。 深圳 (2.7): 本市户籍居民家庭(含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭)购房取消落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限要求。非本市户籍居民家庭及成年单身人士(含离异)提供购房之日前3年(原为5年)在本市连续缴纳个税或社保证明的,限购1套住房。 杭州 (3.14): 在本市范围内购买二手住房,不再审核购房人资格。 北京 (3.27): 离婚后购房不再受离婚年限限制。
优化限贷	<ul style="list-style-type: none"> 南京 (2.29): 放开第三套房贷款,名下无贷款按首套政策,仅一套贷款未结清按二套政策。 苏州 (2.29): 放开第三套房贷款,名下无贷款按首套政策,仅一套贷款未结清按二套政策。 此外,洛阳、克拉玛依、阳江等城市落实首套房“认房不认贷”,通辽执行“认贷不认房”。 一季度青岛、南昌、福州等十余城阶段性取消首套商贷利率下限。
取消限售	<ul style="list-style-type: none"> 扬州 (2.20): 取消现行的限售政策。
优化限价	<ul style="list-style-type: none"> 宁德 (2.7): 除土地拍卖已有约定外,不再对新开盘的新建商品住房销售最高价格进行限价。 阳江 (2.9): “一房一价”由原来按最高价下浮15%调整为可上下浮15%,调整商品房备案价格时间间隔由三个月缩短为两个月。

资料来源：中指研究院综合整理

(1) 限购政策：一线城市持续优化，二线城市逐步取消

一季度，一线城市接连放松限购政策，其中广州取消120平方米以上限购，政策优化力度最大，目前政策在一线城市中最为宽松；北京、上海和深圳政策仍是渐进式优化，其中北京通州区取消3年社保/个税要求，并取消了离婚限购政策；深圳降低社保/个税年限要求至3年；上海则对外环外非沪籍单身限购进行优化，一线城市限购政策调整整体较为谨慎，在政策力度较小情况下，对市场带动效果也相对有限。

在仍有限购政策执行的二线城市中，一季度苏州、杭州政策迎来调整。1月30日，苏州主城六区与昆山、张家港、常熟、太仓全面放开限购政策，苏州户籍与非苏州户籍市民均可不限制套数购买。3月14日，杭州发布通知，明确在本市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格。截至4月11日，二线城市中除海口、三亚，仅成都核心区144平米以下，杭州、天津、西安核心区仍维持限购政策。



表：2024 年一季度北上广深需求端主要政策优化举措

城市	时间	政策内容
北京	3月27日	离婚后购房不再受离婚年限限制。
	2月6日	<ul style="list-style-type: none"> 在京有一套房的通州户籍家庭：无落户时间限制，可购一套房 在京有1套房、在通州工作的其他区户籍家庭：无在通州交社保/纳税时间限制，劳动关系在通州，可在通州买1套房 在京无房、在通州区工作的非京籍家庭：无在通州交社保/纳税时间限制，劳动关系在通州，可在通州买1套房
深圳	2月7日	<ul style="list-style-type: none"> 本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）限购2套住房，本市户籍成年单身人士（含离异）限购1套住房；取消落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限要求 非本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）能提供购房之日前3年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的，限购1套住房
上海	1月30日	截至购房之日， 在本市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民 ，可在外环以外区域（崇明区除外）限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）
	1月13日	上海奉贤区、青浦区公布人才购房新政，与用工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保/个税满3年及以上、在本市无住房的非沪籍人才 ，同时符合单位条件及个人条件的， 可购买相应区域住房1套 。
广州	1月27日	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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

资料来源：中指研究院综合整理

（2）信贷政策：降首付、降利率、优化套数认定标准仍是侧重点

当前多数省市已将首套商贷首付调至 20%，二套调至 30%，住房套数认定标准已执行“认房不认贷”，少数地区一季度继续落实差别化住房信贷政策，对首付比例、住房套数认定标准及贷款利率进一步调整。

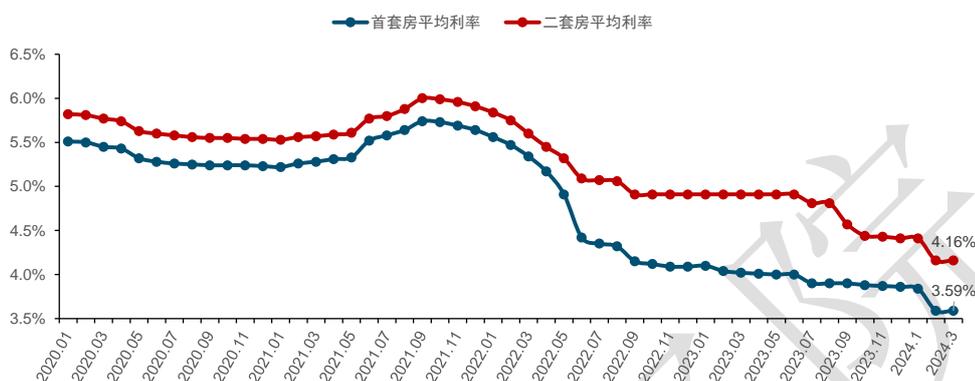
2月29日，南京、苏州首套房的认定标准继续放松，前两套房贷款全部结清，购买第三套房，也可以按照首套首贷按揭。3月18日，海南省市场利率定价自律机制发布公告，明确3月19日起，符合当地购房政策条件的居民家庭（含本省户籍、非本省户籍和人才）贷款购买商品住房，其住房商业性个人住房贷款最低首付款比例和住房贷款利率下限执行当地个人住房信贷政策标准。

此外，2月央行5年期以上LPR下调25个基点后，多地房贷利率已降至历史最低水平，南宁、桂林、中山等地首套房贷利率低至3.35%，郑州、沈阳、无锡等二线城市首套房贷利率也降至3.45%。3月以来，青岛、南昌等十余城阶段性取消了首套房贷利率下限。核心一二线城市房贷利



率整体仍处在相对高位，如北京城六区首套房贷利率为 4.05%（5 年期 LPR+10BP），二套为 4.55%（5 年期 LPR+60BP），加点数仍具备下行空间。降低房贷利率是当前促进购房需求释放的重要举措之一，有助于降低购房成本，接下来更多城市有望跟进。

图：2020 年以来全国重点城市首套及二套平均房贷利率



资料来源：网络公开资料，中指研究院综合整理

(3) 公积金政策：政策频次最高，是各地促进需求释放的主要手段之一，使用范围进一步扩大

2024 年以来各地已出台公积金相关政策超 70 条，公积金较低的贷款利率有利于减少家庭贷款利息支出，减轻还贷压力，同时优化公积金政策也提高了公积金资金池的使用效率。优化二套房认定标准、降低首付比例、提高公积金最高贷款额度、支持商转公等方式仍是当前各地公积金政策调整的重要举措。此外，公积金支付首付款、公积金异地贷款、公积金法拍贷、增加公积金贷款次数等也是各地优化公积金政策的重要方向。

1 月 2 日，上海发布通知，在公积金层面对差别化住房信贷政策进行补充，二套公积金首付比例根据不同区域降低至 40%-50%。2 月 19 日，海南省印发通知，对于缴存人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）贷款购买新建自住住房，属首套住房公积金贷款个人住房贷款的，最低首付比例由 25%调整为 20%。3 月 7 日，苏州支持房票安置对象使用住房公积金，房票持有人及其直系亲属符合住房公积金提取、贷款相关条件，凭商品房买卖合同、开发商出具的付款凭证等，可申请办理住房公积金提取、贷款业务。4 月 8 日，北京、广州同日出台公积金新政，均针对购买绿色低碳建筑的购房者给予公积金额度的上浮，其中广州整体上调了公积金贷款额度，并对绿色建筑及装配式建筑额外提高贷款额度，北京则针对超低能耗建筑额外提出政策支持。



(4) 限价政策：部分城市适度优化调整限价政策，稳定预期，让价格回归市场

一季度多地优化限价政策，让价格回归市场。在新的市场环境下，“价格到位”将一定程度上有助于促进需求释放，更有利于企业销售回笼资金。

2月7日，宁德市取消新建商品住房限价，不再执行《宁德市住房和城乡建设局关于进一步加强中心城区房地产市场精准调控的实施意见》（宁建综〔2018〕34号）文件有关新建商品住房销售价格最高限价的规定，自文件印发之日起，除土地拍卖已有约定外，不再对新开盘的新建商品住房销售最高价格进行限价，政策有效期三年。2月9日，阳江市住建局就《阳江市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》（征求意见稿）向社会公开征求意见，提出“一房一价”由原来按最高价下浮15%调整为可上下浮动15%，调整商品房备案价格时间间隔由三个月缩短为两个月。

(5) 购房补贴：多类型补贴持续降低购房成本，多地结合人才政策发放补贴提高人才吸引力

发放购房补贴也是各城市支持住房消费的重要手段之一，政策频次保持在高位，补贴方式主要包括按套或面积一次性补贴、一次性或分期拨付契税补贴、发放消费券补贴、人才购房补贴、购房价款的一定比例补贴等。

2月27日，天津市宁河区住建委发布《2024年3月新建商品住宅购房补贴政策》，自2024年3月1日（含当日）至2024年3月31日（含当日），在宁河区购买新建商品住宅（以商品房买卖合同网签时间为准），且足额缴纳购房契税并取得完税证明的，根据购房人申请，给予总购房款1%的购房补贴，补贴金额最高不超过3万元（含3万元）。3月4日，《广州开发区（黄埔区）促进人才高质量发展的政策措施》发布，该政策围绕企业家聚能、科技人才领跑、青年人才强基、技能人才支撑、紧缺人才补链、人才环境提升等六大行动，对个人给予最高500万元购房补贴。3月21日，上海青浦区举行的“青峰”人才政策2.0版新闻通气会，指出毕业三年内青年人才在青浦就业、创业的，符合条件者可获总额最高5万元租房补贴；35周岁及以下优秀硕士和45周岁及以下优秀博士，可获最高50万元购房补贴。

(6) 以旧换新：直接收购、中介合作等多种方式畅通一二手链条

当前改善性住房需求是政策支持的重点群体之一，以旧换新、以小换大等需求获得了更多的政策支持。徐州、日照、常熟等地区发放“以旧换新”购房补贴，杭州临平区等部分地区联合开发商及房地产经纪机构推出“换新购”服务，购房者可在开发商处认购并锁定房源，并由委托的房地产经纪机构出售旧房，若一定期限内旧房售出则按流程购买新房，若旧房未售出则退还新房

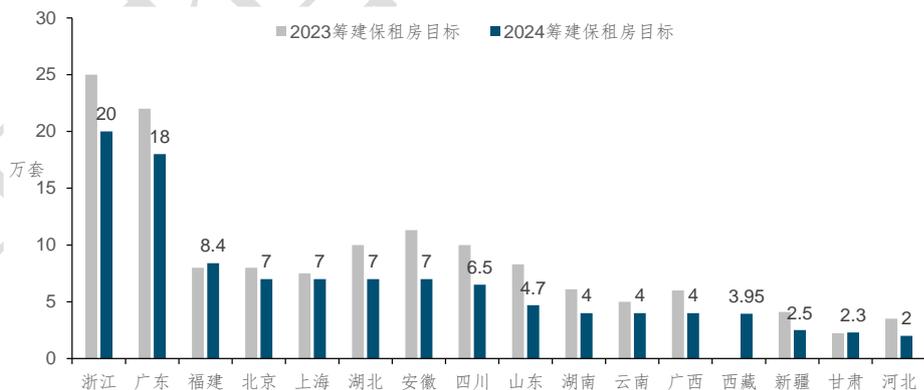


认购金。郑州、无锡梁溪区、宣城等地国企平台或开发商则直接收购旧房，售房款用于在相应项目购买新房，其中郑州根据市内八区保障性租赁住房需求和缺口，制定并发布收购计划，收购的旧房则用于丰富保障性租赁住房供应，可以快速完成保障性住房供应目标，也有利于盘活存量资产，有利于房地产市场的复苏。

此外，各地供给端政策支持力度亦在增强，如上海今年第二轮土地公告中，对之前“70/90”政策在套型面积、比例要求进行优化，多层、小高层、高层中小套型标准由之前不大于90、95、100平方米调至不大于100、110、120平方米，中小套型比例的要求由之前60%-80%降至50%-70%。深圳则取消执行“70/90政策”。广州对《广州市商品房项目概况及预售许可优化审批实施方案（试行）》（修订征求意见稿）公开征求意见，提到首期住宅工程不限楼栋数量以及涉及的建设工程规划许可证数量，取消了“不得超过项目建设总量的50%”的要求。

当前各地“三大工程”实施细则陆续出台，相关工作推进加速。多地公布保障房筹建计划，除保租房外，还将建设配售型保障房等，如深圳、广州、福州要求新增筹集建设配售型保障性住房1万余套，海南要求竣工安居房1.2万套，辽宁、山东、四川提出将符合条件的农民工纳入保障范围。同时多省市提出将继续深入实施城市更新行动，今年城中村改造也将进入快速推进期，如上海提出启动10个城中村改造项目，贵州明确将实施城中村改造2万户，城中村改造一方面可以释放出核心地段更为优质的土地，为后续高品质产品供应提供土地资源，同时也有利于释放出住房需求带动各地房地产销售好转。

图：2024与2023年部分省市筹建保租房目标对比



资料来源：各省政府工作报告，中指研究院综合整理

除了以上政策举措外，部分城市亦从放松二手房限售、降低交易税费、推行“房票”安置、加大人才购房支持力度等方面满足居民合理购房需求。

整体来看，今年我国GDP增长目标设定在5%左右，要想奋力一跳实现经济增长目标，财政、



货币政策需要持续加力，房地产供需两端政策也需要进一步优化调整，房地产销售好转、房价止跌企稳，对于今年稳定市场预期至关重要，同时，只有房地产行业平稳运行才能更好地保障人民群众利益。

从政策趋势上看，《政府工作报告》为今年房地产调控政策定调后，各地政府相关举措及配套资金有望加快落实。预计一线城市或继续优化限购政策，二线城市有望全面取消限制性政策，核心城市降低首付比例、降低房贷利率、降低交易税费等政策依然具备空间。其中，针对多样化改善性需求的政策支持力度也有望继续加大。此外，更多城市还可通过降低多孩家庭和老年家庭购房门槛、提升公积金贷款额度和增加公积金贷款次数等方式支持改善需求。

从供给端来看，“加大高品质住房供给”的要求下，一方面，预计各地政府将加大核心优质地块供给，为更多高品质住房提供优质土地保障，同时优化郊区住宅项目容积率 1.0 限制、优化项目价格限制等，这些政策优化将更有利于企业打造高品质产品；另一方面，从企业端来看，此前倪虹部长多次强调要“下力气建设好房子”，鼓励企业研发好产品、好材料、好设备，产品力强的企业将在未来加大高品质住房供给中发挥更大的作用。除此之外，“三大工程”建设配套政策和资金有望继续跟进落实，住房保障体系建设或将加速。



附表 1：2024 年一季度中央及相关部门楼市政策/表态（部分）

时间	部门	政策内容
1 月 5 日	中国人民银行工作会议	<p>➤ ①稳健的货币政策精准有力。两次下调存款准备金率，保持流动性合理充裕，促进货币信贷总量适度、节奏平稳。两次下调政策利率，带动贷款市场报价利率等市场利率下行，引导商业银行有序降低存量首套房贷利率。强化对科技创新、先进制造、绿色发展等重点领域的精准支持，引导资金更多流向民营小微、乡村振兴等薄弱环节，积极支持房地产市场平稳健康发展。外汇市场和人民币汇率保持基本稳定。②加强对房地产市场运行情况的监测分析。因城施策精准实施好差别化住房信贷政策，满足各类房地产企业合理融资需求，抓好“金融 16 条”及金融支持保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等各项政策落实。</p>
1 月 5 日	央行、金融监管总局联合发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》	<p>➤ ①加大住房租赁开发建设信贷支持力度。支持商业银行向房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体依法合规新建、改建长期租赁住房发放住房租赁开发建设贷款。住房租赁开发建设贷款期限一般为 3 年，最长不超过 5 年，租赁住房建设的项目资本金比例应符合国务院关于固定资产投资项目资本金制度相关要求。②满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求。住房租赁团体购房贷款的期限最长不超过 30 年，贷款额度原则上不超过物业评估价值的 80%，贷款利率由商业银行综合考虑借款人风险状况、风险缓释措施等因素合理确定。③支持发放住房租赁经营性贷款。住房租赁企业运营自有产权长期租赁住房的，住房租赁经营性贷款的期限最长不超过 20 年，贷款额度原则上不超过物业评估价值的 80%。住房租赁企业依法合规改造工业厂房、商业办公用房、城中村等形成的非自有产权租赁住房，住房租赁经营性贷款的期限最长不超过 5 年，贷款额度原则上不超过贷款期限内应收租金总额的 70%。④拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。增强金融机构住房租赁贷款投放能力。拓宽住房租赁企业债券融资渠道。支持发行住房租赁担保债券。稳步发展房地产投资信托基金。引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。</p>
1 月 12 日	住房和城乡建设部与金融监管总局联合印发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》	<p>➤ ①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。②金融机构按照市场化、法治化原则评估协调机制推送的支持对象，对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求；对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。同时，加强贷款资金封闭管理，严防信贷资金被挪用于购地或其他投资。</p>
1 月 17 日	国家发展改革委党组在人民日报撰文	<p>➤ 防范化解重点领域风险。统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造。建立防范化解地方债务风险长效机制，优化债务结构。</p>



时间	部门	政策内容
1月24日	中国人民银行办公厅、国家金融监督管理总局办公厅发布《关于做好经营性物业贷款管理的通知》	<p>➤ ①本通知所称经营性物业贷款，是指商业银行向持有已竣工验收合格、办妥不动产权证书并投入运营的综合效益较好的商业性房地产的企业法人发放的，以经营性物业为抵押，实际用途投向物业本身或与房地产相关领域的贷款。商业性房地产包括但不限于商业综合体、购物中心、商务中心、写字楼、酒店、文旅地产项目等，不包括商品住房、租赁住房。②经营性物业贷款可用于承贷物业在经营期间的维护、改造、装修等与物业本身相关的经营性资金需求，以及置换借款人为建设或购置该物业形成的贷款、股东借款等，不得用于购地、新建项目或其他限制性领域。经营性物业贷款在发放前应明确贷款用途。2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，还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（含并表子公司）存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。③商业银行要根据承贷物业经营状况、评估价值，以及借款人及其集团公司的偿债能力、信用状况、担保方式等因素，合理确定经营性物业贷款额度。经营性物业贷款额度原则上不得超过承贷物业评估价值的70%。商业银行应结合承贷物业经营情况等因素，按照市场化原则，与借款人协商确定贷款利率及还本付息方式。经营性物业贷款期限一般不超过10年，最长不得超过15年，且贷款到期日应早于承贷物业产权证到期日至少5年。</p>
1月24日	行相关领导介绍贯彻落实中央经济工作会议部署、金融服务实体经济高质量发展情况	<p>➤ ①坚持稳健的货币政策，落实好灵活适度、精准有效的要求，继续为实体经济稳定增长营造良好的货币金融环境。过去的一年，我们适时强化逆周期调节，两次下调存款准备金率，两次下调政策利率，引导有序降低存量房贷利率，引导金融机构保持信贷总量适度、节奏平稳，取得了较好的成效。2024年，总量方面，将综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕，使社会融资规模、货币供应量同经济增长和价格水平预期目标相匹配。在节奏上把握好新增信贷的均衡投放，增强信贷增长的稳定性。结构方面，将不断优化信贷结构，加大对民营企业、小微企业的金融支持，落实好我们不久前发布的金融支持民营经济25条举措，提升金融服务实体经济质效。同时，要注重盘活被低效占用的金融资源，提高存量资金使用效率。价格方面，兼顾内外均衡，促进综合融资成本稳中有降，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。②有序化解重点领域风险，促使金融风险总体趋向收敛。近年来，一批突出风险点得到有效处置，金融机构经营整体稳健。去年以来，各部门和地方政府采取有效措施，积极化解房地产和地方债务风险。金融机构在金融管理部门的指导下，着力支持房地产企业特别是头部房企的融资渠道稳定。近日，人民银行将联合金融监管总局出台完善经营性物业贷款的有关政策，支持优质房企盘活存量资产，扩大资金使用范围，改善流动性状况。③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，优化房贷、消费贷、经营贷等个人贷款的利率关系，支持房地产市场平稳健康发展。④在大湾区实施港澳居民购房支付便利化政策，更好满足港澳居民置业需求。</p>
1月24日	中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率	<p>➤ 自2024年2月5日起，下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构），本次下调后，</p>



时间	部门	政策内容
		金融机构加权平均存款准备金率约为 7.0%
1月26日	住房和城乡建设部召开城市房地产融资协调机制部署会	<p>➤ ①深入贯彻落实中央经济工作会议精神，加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，支持房地产项目开发建设，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。②建立城市房地产融资协调机制，是贯彻落实党中央、国务院决策部署，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求、促进金融与房地产良性循环的重大举措。地级及以上城市人民政府要切实发挥牵头协调作用，把这一重要机制迅速建立和运转起来，及时研判本地房地产市场形势和房地产融资需求，强化统筹谋划，细化政策措施，搭建政银企沟通平台，推动房地产企业和金融机构精准对接，协调解决好房地产融资中存在的困难和问题。③各地要以项目为对象，抓紧研究提出可以给予融资支持的房地产项目名单，协调本行政区域内金融机构发放贷款，精准有效支持合理融资需求。④适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，加快构建房地产发展新模式，长短结合、标本兼治，促进房地产市场平稳健康发展。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。要以编制住房发展规划为抓手，完善“保障+市场”的住房供应体系，建立人、房、地、钱要素联动新机制，健全房屋全生命周期基础性制度，实施保障性住房建设、平急两用公共基础设施建设、城中村改造，打造绿色、低碳、智能、安全好房子。要重拳整治房地产市场秩序，纠治房地产开发、交易、中介、物业等方面乱象，曝光违法违规典型案例，切实维护人民群众合法权益。</p>
1月26日	金融监管总局召开会议，部署推动落实城市房地产融资协调机制相关工作	<p>➤ ①要深入贯彻落实中央金融工作会议精神，加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，更加精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。②协调机制要发挥好地方政府的牵头协调作用，加强工作统筹，细化政策措施，推动房地产开发企业和金融机构精准对接。要按照公平公正原则，筛选确定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。要加强信息共享，及时向相关金融机构提供项目建设运行、预售资金监管等信息。要指导金融机构与房地产开发企业平等协商，按市场化、法治化原则自主决策和实施，保障金融机构合法权益。</p>
1月30日	金融监管总局召开2024年工作会议	<p>➤ 积极稳妥防控重点领域风险，强化信用风险管理，加大不良资产处置力度。加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，督促金融机构大力支持保障性住房等“三大工程”建设、落实经营性物业贷款管理要求。配合防范化解地方债务风险，指导金融机构按照市场化方式开展债务重组、置换。</p>
2月1日	自然资源部、国务院国资委、国家税务总局、国家金融监管总局联合印发《关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》	<p>➤ ①全面推进“全程网办”。提升高频事项全程网办率。推广应用电子证书证明。完善信息在线查询服务。②创新项目建设全生命周期登记服务。“交地（房）即交证”。“抵押即交证”。③提高涉企登记服务水平。鼓励设立企业办事专区或企业专窗，为企业办理不动产登记提供“绿色通道”。免收小微企业不动产登记费。</p>



时间	部门	政策内容
2月7日	住房和城乡建设部在福建省福州市召开保障性住房建设工作现场会。	<p>➤ 在保障对象上，从解决困难工薪收入群体住房问题入手，逐步将保障范围扩大到整个工薪收入群体；在以需定建上，按照“分类建档、有序保障”原则，建立保障对象轮候库，组织公开认筹，提前锁定购买群体；在用地保障上，突出盘活存量、交通便利、配套完善、职住平衡；在资金监管上，组建国有公司专职承担开发任务，确保资金封闭运行，开发资金实行三方监管，强化开发资金全额监管、专款专用；在配售价格上，坚持“保本微利”，保障性住房用地选址在坚持突出交通便利、配套完善、新区布局的前提下，优先安排征迁难度小、土地成本相对较低的成熟地块，进一步降低保障性住房楼面地价，保障性住房项目单价约为同地段商品住房的45%左右；在工作机制上，简化审批流程，并联开展项目方案设计、规划、预审、立项等工作。</p>
2月8日	央行发布2023年第四季度中国货币政策执行报告	<p>➤ ①稳健的货币政策要灵活适度、精准有效。合理把握债券与信贷两个最大融资市场的关系，准确把握货币信贷供需规律和新特点，引导信贷合理增长、均衡投放，保持流动性合理充裕，保持社会融资规模、货币供应量同经济增长和价格水平预期目标相匹配。加强政策协调配合，有效支持促消费、稳投资、扩内需，保持物价在合理水平。持续深化利率市场化改革，进一步完善贷款市场报价利率形成机制，发挥存款利率市场化调整机制作用，促进社会综合融资成本稳中有降。②因城施策精准实施差别化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。用好新增的抵押补充再贷款工具，加大对保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造的金融支持力度，推动加快构建房地产发展新模式。</p>
2月19日	习近平主持召开中央全面深化改革委员会第四次会议	<p>➤ ①审议通过了《关于改革土地管理制度增强对优势地区高质量发展保障能力的意见》。②要建立健全同宏观政策、区域发展更加高效衔接的土地管理制度，提高土地要素配置精准性和利用效率，推动形成主体功能约束有效、国土开发协调有序的空间发展格局，增强土地要素对优势地区高质量发展保障能力。③要统筹好区域经济社会布局和国土空间利用，立足各地功能定位和资源禀赋，细化土地管理政策单元，提高资源开发利用水平，更好发挥优势地区示范引领作用。</p>
2月20日	住房和城乡建设部召开视频调度会议	<p>➤ 截至2月20日，29个省份214个城市已建立房地产融资协调机制，分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及5349个项目；已有57个城市162个项目获得银行融资共294.3亿元，较春节假期前增加113亿元。另据中国银行、建设银行、农业银行、邮储银行和部分股份制银行有关数据，已对“白名单”项目审批贷款1236亿元，正在根据项目建设进度需要陆续发放贷款。</p>
2月20日	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新贷款市场报价利率（LPR）	<p>➤ 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年2月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为3.95%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。</p>



时间	部门	政策内容
2月21日	国家开发银行在广州召开服务“三大工程”现场推动会	<p>➤ ①党中央、国务院作出推进保障性住房建设和城中村改造等“三大工程”部署安排后，全行闻令而动、迅速行动，在相关部委指导下，在各地政府的关心支持下，靠前发力、精准发力，全力做好金融服务，取得一系列阶段性成果，业务实现良好开局。去年12月11日，国开行福建分行在福州实现全国首笔配售型保障性住房开发贷款发放；去年12月23日，国开行湖南分行在长沙成功落地全国首笔超大特大城市城中村改造贷款；截至今年2月20日，全行已发放城中村改造专项借款360多亿元，涉及北京、上海、广州等32个城市223个项目，惠及城中村居民26万户，支持建设安置房54万套。②下一步，全行要凝心聚力、全力以赴，推进服务保障性住房建设和城中村改造工作取得扎实新成效。出手要“快”，持续靠前发力，看准了就抓紧干，能多干就多干一些，加快推动项目落地，切实发挥主力银行作用。发力要“准”，主动担当作为，深化政银企合作，做好政策衔接，系统谋划融资方案，优化业务流程，提高服务质效。保障要“细”，完善政策支持，加大资源倾斜力度，强化考核激励。合规要“严”，遵循金融规律，处理好推动发展和防控风险的关系，筑牢发展之基。协作要“紧”，下好全行“一盘棋”，强化协同配合，完善工作落实机制，加强督促指导。国开行将与各相关部委、各地党委政府相向而行、同向发力，携手推进“三大工程”建设，以实干实绩向党和人民交出一份满意的答卷。</p>
2月27日	住建部发布《关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》	<p>➤ ①住房发展规划和年度计划是建立“人、房、地、钱”要素联动机制的重要抓手。各地要充分认识做好住房发展规划和年度计划的编制实施工作的重要性，科学编制规划，认真组织实施，根据人口变化确定住房需求，根据住房需求科学安排土地供应、引导配置金融资源实现以人定房，以房定地、以房定钱，促进房地产市场供需平衡、结构合理，防止市场大起大落。②科学编制2024年、2025年住房发展年度计划。各城市要根据当地实际情况，准确研判住废需求，完善“保障+市场”的住房供应体系，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求，科学编制2024年、2025年住房发展年度计划。住房发展年度计划要明确年度各类住房及用地供应规模、结构和区位，测算房地产项目合理融资需求。保障性住房要进一步明确供应套数和户型结构。要将房地产市场平稳健康发展、住房保障轮候时间等纳入目标管理。③提前谋划2026-2030年住房发展规划。各城市要统筹考虑当地经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需等方面情况，结合存量住房和存量土地等潜在供应情况，提前谋划2026-2030年住房发展规划。住房发展规划要立足当地实际，明确住房发展目标、重点任务和政策举措。要将保障性住房建设作为住房发展规划的重要内容，科学确定保障性住房发展目标。</p>
2月29日	住房和城乡建设部、金融监管总局联合召开城市房地产融资协调机制工作视频调度会议	<p>➤ ①截至2月28日，全国31个省份276个城市已建立城市融资协调机制，共提出房地产项目约6000个，商业银行快速进行项目筛选，审批通过贷款超2000亿元。②会议强调，各地要扎实做好融资协调机制有关工作，抓项目“白名单”质量、抓工作进度、抓项目建设、抓宣传引导。按照协调机制“应建尽建”原则，3月15日前，地级及以上城市要建立融资协调机制，既要高质量完成“白名单”推送，又要高效率协调解决项目的难点问题。要严格按照标准做好项目筛选，经金融机构确认后形成第一</p>



时间	部门	政策内容
		批合格项目名单。金融机构应加快审核。按照“推送—反馈”的工作闭环，金融机构及时反馈项目存在的问题，城市融资协调机制要第一时间统筹解决，待项目符合条件后再次向金融机构推送，共同推动融资尽快落地。各省融资协调机制要对城市推送项目进行监督指导，督促城市及时将不合格项目移出“白名单”。住房和城乡建设部、金融监管总局将建立联合调度、及时通报机制，定期通报各省和城市的融资需求落实情况。
2月29日	中共中央政治局会议	<ul style="list-style-type: none"> 今年工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破。积极的财政政策要适度加力、提质增效，稳健的货币政策要灵活适度、精准有效，增强宏观政策取向一致性，营造稳定透明可预期的政策环境。
3月1日	住房和城乡建设部在陕西省西安市召开全国保障性住房建设工作现场会。	<ul style="list-style-type: none"> 要抓项目建设，强力推进保障性住房项目开工，按照绿色、低碳、智能、安全的标准把保障性住房建设成“好房子”，同时要加强工程质量安全监管，守住安全底线。要抓政策出台，尽快出台规划建设保障性住房的实施办法和相关配套政策。要加快谋划第二批及后续项目，第二批项目要按规定抓紧上报，并做好后续项目谋划和储备，加快形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制。要编制好住房发展规划，将保障性住房作为住房发展规划的重要内容，科学确定保障性住房发展目标。要讲好房地产转型新故事，及时总结可复制可推广经验做法，加大舆论宣传，实现样板引路、示范先行。
3月5日	国务院总理李强作政府工作报告	<ul style="list-style-type: none"> ①要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破。稳是大局和基础，各地区各部门要多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策，谨慎出台收缩性抑制性举措，清理和废止有悖于高质量发展的政策规定。进是方向和动力，该立的要积极主动立起来，该破的要在立的基础上坚决破，特别是要在转方式、调结构、提质量、增效益上积极进取。强化宏观政策逆周期和跨周期调节，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加强政策工具创新和协调配合。②增强宏观政策取向一致性。围绕发展大局，加强财政、货币、就业、产业、区域、科技、环保等政策协调配合，把非经济性政策纳入宏观政策取向一致性评估，强化政策统筹，确保同向发力、形成合力。…。实施政策要强化协同联动、放大组合效应，防止顾此失彼、相互掣肘。研究储备政策要增强前瞻性、丰富工具箱，并留出冗余度，确保一旦需要就能及时推出、有效发挥作用。…。精准做好政策宣传解读，营造稳定透明可预期的政策环境。③坚持以高质量发展促进高水平安全，以高水平安全保障高质量发展，标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定。④优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。⑤健全风险防控长效机制。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。⑥稳步实施城市更新行动，推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造，加快完善地下管网，推动解决老旧小区加装电梯、停车等难题，加强无障碍环境、适老化设施建设，打造宜居、智慧、韧性城市。



时间	部门	政策内容
3月5日	国家发改委发布 2024年国民经济和社会发展计划草案	<p>➤ 一是促进房地产市场平稳健康发展。压实企业主体责任和城市属地责任，高质量完成保交楼任务。一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求。因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求。加快推进保障性住房建设。加快构建房地产发展新模式。二是有效防范化解地方债务风险。统筹好地方债务风险化解和稳定发展。建立防范化解地方债务风险长效机制，建立同高质量发展相适应的政府债务管理机制。</p>
3月6日	十四届全国人大二次会议经济主题记者会	<p>➤ ①我们将聚焦人口规模密度大的中心城区和影响面广的关键领域，抓好城市“里子”工程等建设，重点是稳步实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造，推动保障性住房建设，加强城市洪涝治理，加快地下管网等工程建设，打造宜居、韧性、智慧城市。②中国的货币政策工具箱依然丰富，货币政策仍有足够空间。我们在货币政策的调控中，将更加注重平衡好短期与长期、稳增长与防风险、内部均衡和外部均衡的关系，强化逆周期和跨周期调节，着力提振信心、稳定预期、稳定物价，为经济运行发展营造良好的货币金融环境。③我们将把维护价格稳定、推动价格温和回升作为货币政策的重要考量，统筹兼顾银行业资产负债表健康性，继续推动社会综合融资成本稳中有降。④目前，整个中国银行业的存款准备金率平均是7%，后续仍然有降准空间。我们将综合运用多种货币政策工具，加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕，支持社会融资规模和货币信贷总量稳定增长、均衡投放，实现社会融资规模、广义货币供应量同经济增长和价格水平预期目标相匹配。</p>
3月9日	十四届全国人大二次会议民生主题记者会	<p>➤ ①城市更新：第一个是民生工程，报告提出推动解决老旧小区加装电梯、停车等难题，加强无障碍、适老化设施建设。我们打算今年再改造5万个老旧小区，建设一批完整的社区。第二个是“里子”工程。报告提出要加快完善城市地下管网，今年我们继续加大城市的燃气、供水、污水、供热等老旧管网的改造力度，今年再改造10万公里以上。地下管网，既是城市建设的“里子”工程，更是“良心”工程。我们希望，各地用心用力去做，保证高质量。第三是安全工程。报告提出要打造宜居、韧性、智慧城市。我理解，宜居、韧性、智慧，都离不开安全这个根本。今年，重点抓两件事：一是推进城市生命线安全工程建设，就是通过数字化手段，对城市的供水、排水、燃气、供热、桥梁、管廊等各类设施进行实时监测，及早发现问题、解决问题，有效提升城市安全运行保障能力。二是提升城市排水防涝能力，今年再启动100个城市、1000个以上易涝积水点治理。②房地产发展新模式：第一，在理念上。要始终坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，完善“市场+保障”的住房供应体系，政府保障基本住房需求、市场满足多层次多样化住房需求，建立租购并举的住房制度，努力让人民群众住上好房子。第二，在机制上。我想有两点，一是建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，二是完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制。第三，在实施上。有两个重点，一是规划建设保障性住房，推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造。二是下力气建设好房子。③抓好落实房地产市场平稳健康发展。关于落实好《政府工作报告》所部署的任务，我们将聚焦稳市场、防风险、促转型这三方面开展工作：第一，稳市场，城市政府要用好调控自主权。第二，防风险，一视同仁支持不同所有制房地产企业合理融资需</p>



时间	部门	政策内容
		求。第三，促转型，让人民群众能够安居乐业。
3月11日	全国人大代表、国家金融监督管理总局党委书记、局长李云泽在全国两会“部长通道”接受采访	<ul style="list-style-type: none"> ①当前我国金融风险总体可控。我国银行业保险业运行平稳，尤其主要金融机构经营稳健，可以说，我国金融安全基本盘非常稳固。②在投资方面，我们将加大对国家重大工程、重点项目的资金供给。同时推动落实城市房地产融资协调机制，大力支持保障房等“三大工程”建设。
3月13日	金融监管总局党委召开扩大会议	<ul style="list-style-type: none"> 促进金融与房地产良性循环，加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，提高项目“白名单”对接效率，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，大力支持保障性住房等“三大工程”建设，促进构建房地产发展新模式。配合防范化解地方债务风险，指导银行保险机构按照市场化方式开展债务重组、置换。
3月14日	最高人民法院院长张军在十四届全国人大二次会议上作工作报告	<ul style="list-style-type: none"> 妥善处理房地产开发、配租配售等合同纠纷，积极服务构建房地产发展新模式。
3月14日	中国人民银行深入学习贯彻习近平总书记在两会期间的重要讲话精神	<ul style="list-style-type: none"> ①要聚焦保持稳健的货币政策灵活适度、精准有效，综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕，促进社会融资规模、货币供应量同经济增长和价格水平预期目标相匹配，加强总量和结构双重调节，持续深化利率市场化改革，促进社会综合融资成本稳中有降。②要聚焦稳妥有效防范化解重点领域风险，做好金融支持地方政府债务风险化解工作，因城施策精准实施好差别化住房信贷政策，满足各类房地产企业合理融资需求。
3月15日	国家发改委发布促进国家级新区高质量建设行动计划	<ul style="list-style-type: none"> ①国家级新区（以下简称“新区”）是承担国家重大发展和改革开放战略任务的综合功能平台，目前全国共19个，包括上海浦东、河北雄安新区和天津滨海、重庆两江、浙江舟山群岛、兰州、广州南沙、陕西西咸、贵州贵安、青岛西海岸、大连金普、四川天府、湖南湘江、南京江北、福州、云南滇中、哈尔滨、长春、江西赣江新区。②加大资金支持保障力度。鼓励金融机构依法合规支持新区保障性住房、“平急两用”公共基础设施、城中村改造等“三大工程”重大项目建设。在严格防范地方政府债务风险的前提下，允许地方安排地方政府专项债券支持符合条件的基础设施项目建设。③到2025年，城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准，预计城镇新建超低能耗、近零能耗建面比2023年增长0.2亿m²以上，完成既有建筑节能改造面积比2023年增长2亿m²以上，城镇建筑可再生能源替代率达到8%。
3月22日	国务院总理李强主持召开国务院常务会议	<ul style="list-style-type: none"> 房地产产业链条长、涉及面广，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。去年以来，各地因城施策优化房地产调控，落实保交楼、降低房贷利率等一系列举措，守住了不发生系统性风险的底线。要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展



时间	部门	政策内容
		新模式。
3月25日	中国人民银行行长潘功胜出席中国发展高层论坛	<p>➤ ①中国经济保持回升向好态势，有能力实现全年5%左右的预期增长目标。今年以来，货币政策加大逆周期调节力度，政策效果持续显现，未来仍有充足的政策空间和丰富的工具体备。中国人民银行将结合调控形势需要，灵活适度、精准有效实施稳健的货币政策，强化逆周期调节力度，把维护价格稳定、推动价格温和回升作为把握货币政策的重要考量，继续为经济回升向好营造良好的货币金融环境。②中国金融体系运行稳健，金融机构总体健康，风险抵御能力较强。房地产市场已出现一些积极信号，长期健康稳定发展具有坚实的基础，房地产市场波动对金融体系影响有限。中国政府的债务水平在国际上处于中游偏下水平，化解地方政府债务风险的相关政策正在逐步奏效。中国已经构建了行之有效的金融安全网，包括完善金融机构公司治理、加强金融监管、强化处置资源保障、发挥好最后贷款人职能、强化法治保障等。</p>

附表2：2024年一季度部分省市优化房地产政策的主要内容（部分）

时间	城市	政策内容
1月2日	上海	<p>➤ 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%。</p>
1月4日	上海	<p>➤ 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。</p>
1月4日	呼和浩特	<p>➤ 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。</p>
1月4日	广州	<p>➤ 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。</p>
1月5日	天津	<p>➤ 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）</p>
1月9日	海口	<p>➤ 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</p>



时间	城市	政策内容
		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，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	浙江省	<ul style="list-style-type: none"> 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改革。强化预售许可和资金监管，推进房地产企业信用评级试点，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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 13 日	上海	<ul style="list-style-type: none"> 按照奉贤新城区域发展和产业导向，与用工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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 23 日	南京	<ul style="list-style-type: none"> 南京多家银行已将首套房贷款利率下调至 3.9%。
1 月 24 日	重庆	<ul style="list-style-type: none"> 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



时间	城市	政策内容
		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	<ul style="list-style-type: none"> 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。
1月28日	海口	<ul style="list-style-type: none"> ①在我市的符合条件的单位之一签订1年以上正式劳动合同且在岗工作的员工，在购买商品住房方面享受本地居民同等待遇。 ②经认定的高层次人才、柔性引进的高层次人才及外籍“高精尖缺”人才，在购买商品住房方面享受本地居民同等待遇。 ③公开招录、公开选调、调任、转任到我省（含中央驻琼单位）的公务员，通过公开招聘或组织调动等形式进入我省事业单位（含中央驻琼单位）、法定机构的工作人员，在购买商品住房方面享受本地居民同等待遇。 ④全职引进的院士团队或经认定的“海南省人才团队”成员，在购买商品住房方面享受本地居民同等待遇。 ⑤实际引进并在海南工作但尚未落户的人才，在我省累计缴纳12个月及以上个人所得税或社会保险，且家庭成员在海南无住房的，可购买第1套商品住房。在第1套住房合同备案满2年且人才本人在我省累计缴纳36个月及以上个人所得税或社会保险的，可购买第2套商品住房。 ⑥本省户籍人才家庭及未落户人才家庭在出售本市原有住房后一年内，在现有住房套数基础上，可在本市换购1套住房。 ⑦引进人才的父母（含配偶父母）随迁落户后，家庭成员在海南无住房的，可购买1套商品住房。落户满2年后，在购买商品住房方面享受本地居民同等待遇。
1月29日	辽宁省	<ul style="list-style-type: none"> ①完善土地二级市场，建立交易服务平台，为建设用地使用权转让、出租、抵押交易提供高效服务。对盘活停缓建项目，可根据需求，依法调整规划用途、土地使用年限、商业配套比例等规划设计条件。加强存量资产项目推介，创造条件吸引银行、信托、保险、金融资产管理、股权投资基金等机构积极参与盘活存量资产。 ②降低房地产市场交易成本。对一年内出售自有住房并购买新建商品住房的，可由购房地给予一定额度的购房补贴，卖旧买新时间不分先后。推动各市出台商业银行个人住房贷款转换为住房公积金贷款政策，鼓励采取顺位抵押等方式开展业务。 ③推进保障性住房建设。建设配售型保障性住房，重点保障住房困难的城镇家庭和引进人才。对在城镇稳定就业的农民工，通过建设筹集配租型和配售型保障性住房实施住房保障。
1月30日	苏州	<ul style="list-style-type: none"> 据市场消息，苏州全面放开限购。
1月30日	上海	<ul style="list-style-type: none"> 截至购房之日，在本市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的 non本市户籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外）限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）。
1月31日	南京	<ul style="list-style-type: none"> “公积金法拍贷”业务适用于南京市各级人民法院对南京市行政区域内住房组织网络司法拍卖的活动。符合住房公积金贷款条件的法拍房买受人，可在人民法院支持以贷款方式购买法拍房且未付清购房全款前，申请办理住房公积金贷



时间	城市	政策内容
		款。
2月1日	厦门	<p>➤ 阶段性上浮住房公积金贷款流动性调节系数至 1.2，住房公积金最高贷款额度将由当前的 120 万元，上浮至 144 万元。</p>
2月1日	北京	<p>➤ ①完善人才落户、住房等支持政策，更大力度保障各类科技企业引进优秀高校毕业生。②落实好城市更新年度任务，推进地上地下空间一体化改造提升，老旧小区综合整治新开工 300 个、完工 200 个，老楼加装电梯新开工 1000 部、完工 600 部，推进核心区平房整院落退租、完成申请式退租 2000 户，启动危旧楼房改建 20 万平方米。③完善租购并举的住房制度，支持刚性和改善性住房需求，着重解决好新市民、青年人等住房问题，推进配售型保障性住房建设，建设筹集保障性租赁住房 7 万套（间），竣工各类保障性住房 8 万套（间）。④加强市场监测分析，不断完善房地产市场调控机制，保持房地产融资合理适度，加强房屋租赁市场监管，持续开展“无群租小区”创建试点工作。</p>
2月6日	北京	<p>➤ 具有本市购房资格且符合以下条件之一的家庭，可在通州区购买 1 套商品住房：①在本市未拥有住房的本市户籍居民家庭。②在本市已拥有 1 套住房的通州区户籍居民家庭。③在本市已拥有 1 套住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的党政机关、企事业单位存在劳动关系的本市户籍居民家庭。④在本市未拥有住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的企事业单位存在劳动关系的非本市户籍居民家庭。</p>
2月7日	福州	<p>➤ ①日照标准：保障性住房项目，日照标准参照旧区新建住宅项目标准执行，即住宅建筑每套至少有一个居室(居室是指卧室、起居室)，按大寒日对内日照 1 小时、对外日照 3 小时或不恶化进行控制。②公共服务配套设施要求：保障性住房项目，可配套邻里商业，建筑面积不超过总计容建筑面积的 10%且不超过 3000 平方米，同时应按相关规定设置物业管理、快递服务用房、垃圾集散间及门卫收发室等。③装配式建筑要求：保障性住房项目，可不采用装配式方式建设。④绿地率要求：保障性住房项目，绿地率最低可按《福州市园林绿化管理条例》规定的建设项目绿地率标准的 70%执行，即三环路以内的应不低于 21%，三环路以外城区的不低于 24.5%，免缴绿地补偿费，鼓励采用建筑屋面绿化、立体绿化等方式丰富小区绿化层次。⑤停车位配建标准：保障性住房项目，机动车位按照不少于 0.3 辆/100 平方米配置，非机动车位按照不少于 2 辆/户配置，配建的机动车与非机动车停车位数量不可相互折算，宜利用地下空间集中设置停车库。</p>
2月7日	深圳	<p>➤ ①本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）限购 2 套住房，本市户籍成年单身人士（含离异）限购 1 套住房；取消落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限要求。②非本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）能提供购房之日前 3 年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的，限购 1 套住房。</p>
2月19日	深圳	<p>➤ ①着力强化投资与消费协同效应，以高质量民生投资不断激发消费潜能，加大“三大工程”项目挖潜和实施力度，确保完成保障性住房投资 280 亿元以上、城中村改造投资 110 亿元以上、平急两用项目投资 30 亿元以上。②按照“越多越好、越快越好”工作要求和“四跟”（跟着产业园区走、跟着大型机构走、跟着轨道交通走、跟着盘活资源走）发展策略，全年建设筹集保障房 10 万套（间）、供应分配 6.5 万套（间）。按照好房子、好小区的标准，高质量建设各类住房，让人民群众住得更舒心。③坚决扛起城镇建设专班责任，加快实施</p>



时间	城市	政策内容
		375 个重点项目。全年完成 100 个以上老旧小区改造，加装电梯 1000 部。
2 月 19 日	海南省	➢ 对于缴存人家庭（包括借款申请人、配偶及未成年子女）贷款购买新建自住住房，属首套住房公积金个人住房贷款的，最低首付比例由 25% 调整为 20%。
2 月 21 日	沈阳	➢ ①将商品住房“卖旧买新”补贴活动延长至 2024 年 12 月 31 日。②取消职工现金购买自住住房须在购房两年内申请提取住房公积金的时间限制。③职工购买二手房公积金贷款期限由“35 年减房龄”延长为“40 年减房龄”二手房最高贷款期限为 30 年。
2 月 21 日	济南	➢ 在济南市行政区域内购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例调整为不低于 20%；购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例调整为不低于 30%
2 月 21 日	天津	➢ 职工申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的，应支付不低于住房交易价格 20% 的首付款；购买家庭第二套住房的，应支付不低于住房交易价格 30% 的首付款。采用住房抵押担保方式的，抵押值最高不得超过抵押物价值的 80%。
2 月 21 日	郑州	➢ ①在郑工作并经省市认定的 A、B、C、D 类高层次人才（含卓越工程师）首次购房补贴标准：按照购房价格的 50%，分别给予不超过 300 万元、150 万元、100 万元、50 万元购房补贴。②郑州市青年人才首次购房补贴标准为：博士每人 10 万元，硕士每人 5 万元，本科毕业生（技工院校预备技师、技师）每人 2 万元，专科毕业生（技工院校高级工，不含中专）每人 1 万元。
2 月 22 日	郑州	➢ ①探索实施新增商品房“带押过户”。探索开展“一手房带押过户”，实现新增商品房在建工程（或现房）抵押状态下办理交易过户相关业务，进一步降低开发企业经营和制度性交易成本，提高一手房市场流通性。②试点推进现房销售改革。探索建立试点项目融资、销售与建设项目审批流程无缝衔接制度；建立告知承诺绿色通道，推进数据赋能，实行并联审批；建立公共配套设施向项目首期安排衔接机制。实现分期销售与分期规划、分阶段施工许可、联合测绘、分期验收、分期交付协同，形成房地产开发项目“减时间、优服务、降成本”可操作可推广流程机制。
2 月 27 日	天津	➢ 自 2024 年 3 月 1 日（含当日）至 2024 年 3 月 31 日（含当日），在宁河区购买新建商品住宅（以商品房买卖合同网签时间为准），且足额缴纳购房契税并取得完税证明的，根据购房人申请，给予总购房款 1% 的购房补贴，补贴金额最高不超过 3 万元（含 3 万元）
2 月 27 日	长春	➢ ①借款人及配偶申请住房公积金贷款时，贷款额度和双方住房公积金账户余额关联倍数由原来的 20 倍调整为 30 倍。②对生育抚养二孩及以上的多子女家庭，首次申请住房公积金贷款的，单笔贷款最高额度由原来的可上浮 30% 调整为可上浮 40%。③对符合我市促进来（留）长就业创业政策的高校毕业生，首次申请住房公积金贷款在长春市主城区及开发区（不含双阳区、九台区）购买自住住房的，可不受住房公积金账户余额倍数限制单笔贷款最高额度由原来的 50 万元调整至 60 万元。
2 月 28 日	天津	➢ 自 2024 年 3 月 1 日（含当日）至 2024 年 3 月 31 日（含当日），在蓟州区购买新



时间	城市	政策内容
		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1%给予购房补贴,补贴金额最高不超过5万元。
2月28日	宁波	<ul style="list-style-type: none"> ①对符合条件的新建商品住宅(预售、现售)购房人一次性给予购房发票价款(以购房合同款相对应的购房发票价税合计金额为计算标准)1%的货币补贴,最高不超过6万元。 ②对符合条件的二手住宅购房人一次性给予完税价格(即税收完税证明中记载的计税依据,以税务部门出具的契税完税凭证登记信息为准)1%的货币补贴,最高不超过3万元。
2月29日	南京	<ul style="list-style-type: none"> 南京首套房的认定标准再次放松,第三套房贷也放宽了,南京2套房贷款全部结清,购买第三套房,也可以按照首套首贷按揭。
2月29日	苏州	<ul style="list-style-type: none"> 苏州已有两套房,贷款全结清,如果购买第三套房,首付2成,利率3.75%;如果一套房全款或贷款已结清,另一套房仍在按揭,购买第三套房首付3成,利率4.25%;如果两套房都有按揭在还,购买第三套房则拒贷。
3月1日	大连	<ul style="list-style-type: none"> 房交会期间个人购买中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区参展楼盘新建商品房的(含新建商品住宅和新建非住宅商品房),并在4月15日前正式办理房屋买卖合同网签备案的,在取得房屋所有权证后,政府给予200元/平方米购房补贴,并且总补贴额不超过买方缴纳的契税总额。高新区补贴政策与市内四区同步;金普新区在区域房交会期间购买参展楼盘新建商品房(住宅、公寓)的个人购房者,新区管委会给予购房补贴;、长兴岛按照不同购房群体分别给予200元、500元、700元每平方米购房补贴。
3月4日	广州	<ul style="list-style-type: none"> 该政策围绕企业家聚能、科技人才领跑、青年人才强基、技能人才支撑、紧缺人才补链、人才环境提升等六大行动,对个人给予最高500万元购房补贴
3月5日	太原	<ul style="list-style-type: none"> ①调整优化住房公积金贷款购房套数认定标准;②放宽申请“商转公”及“部分商转公”贷款的住房消费行为时间限制。③符合太原市住房公积金管理中心公积金其他贷款条件的,可以申请办理商业住房按揭贷款转公积金贷款及部分转公积金贷款。
3月6日	三亚	<ul style="list-style-type: none"> 严格核查参与商品房代理销售、渠道销售经纪机构从业资质,加强商品房销售现场信息公示管理,严厉查处代理销售机构串通开发企业加价销售、违规收费、捂盘惜售等违法违规问题,进一步规范我市商品房销售市场,营造运作规范、诚信经营房地产市场环境,不断提升人民群众住房消费领域的满意度。
3月7日	苏州	<ul style="list-style-type: none"> ①为支持房票安置对象使用住房公积金,房票持有人及其直系亲属符合住房公积金提取、贷款相关条件,凭商品房买卖合同、开发商出具的付款凭证等,可申请办理住房公积金提取、贷款业务。②为满足购房人“以旧换新”住房消费需求,“以旧换新”置换购房人及其直系亲属符合住房公积金提取、贷款相关条件,可申请办理住房公积金提取、贷款业务。
3月13日	深圳	<ul style="list-style-type: none"> 安居型商品房权利人(以下简称权利人)申请取得完全产权或者上市交易的,应当同时符合以下条件:(一)申请人为安居型商品房《房地产证》或者《不动产权证书》登记的权利人,且经其他共同权利人一致书面同意;(二)签订安居型商品房买卖合同满十年,且产权限制期内无法规、规章规定及合同约定的违规违约行为;(三)因按揭贷款为该套安居型商品房设定抵押的,须经抵押



时间	城市	政策内容
		权人书面同意；（四）无法规、规章规定及合同约定的不得受理其取得完全产权或者上市交易申请的情形。
3月14日	杭州	➢ ①加大规划建设保障性住房力度，加快房源筹建，2024年开工建设配售型保障性住房不少于6000套，着力解决工薪收入群体住房困难。②在本市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格。③本市范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为2年。④继续加大推进城市有机更新力度，优化房屋征迁补偿安置方式，满足多样化安置需求。
3月14日	贵阳	➢ ①到期日可至申请人法定退休时间后5年。②首次住房公积金贷款，即缴存人家庭在全国范围内无住房公积金贷款记录的，执行首次住房公积金贷款政策。第二次住房公积金贷款，即缴存人家庭在全国范围内有1次住房公积金贷款记录且贷款已结清的，执行第二次住房公积金贷款政策。第三次及以上住房公积金贷款，则是缴存人家庭在全国范围内有两次及以上住房公积金贷款记录的，原则上不予发放住房公积金贷款。
3月17日	广西省	➢ ①在各市、县(市、区)根据当地出台的契税补贴标准对符合条件的购房人全额发放契税补贴的基础上，自治区将按当地契税补贴标准的30%补助各市、县(市、区)。②目前各地因地制宜对职工购买首套住房和二套住房的公积金贷款额度、贷款利率等均出台了相应政策，具体以当地住房公积金管理部门公布的政策为准。③住房商业贷款政策方面，目前，全区14个设区市的住房商业贷款利率已根据中国人民银行最新公布的5年期以上LPR(3.95%)商业贷款利率政策作出调整，具体以当地金融部门执行的政策为准。
3月18日	海南省	➢ 3月19日起，符合当地购房政策条件的居民家庭（含本省户籍、非本省户籍和人才）贷款购买商品住房，其住房商业性个人住房贷款最低首付比例和住房贷款利率下限执行当地个人住房信贷政策标准。
3月19日	石家庄	➢ 2024年4月份起，石家庄市恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限（LPR-20），二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。
3月19日	广州	➢ 《意见稿》将“首期住宅工程”的表述更新为“第一批申请预售的工程”。现行方案提到，首期住宅工程不限楼栋数量以及涉及的建设工程规划许可证数量，但不得超过项目建设总量的50%。《意见稿》未提及不得超过建设总量的一半，调整为“第一批申请预售的住宅工程，不限楼栋数量以及涉及的建设工程规划许可证数量”。
3月20日	广州	➢ ①城中村改造项目的融资居住地块平均净容积率不高于4.5的，原则上须规划配置不低于融资区住宅总建筑面积3%的政策性住房；其融资居住地块平均净容积率在4.5或以上的，项目可按照不规划配置政策性住房方式推进。
3月21日	上海	➢ 毕业三年内青年人才在青浦就业、创业的，符合条件者可获总额最高5万元租房补贴；35周岁及以下优秀硕士和45周岁及以下优秀博士，可获最高50万元购房补贴。
3月22日	杭州	➢ 购房者在活动参与楼盘中选定心仪的新建商品住房房源，与开发企业、经纪企业、租赁企业四方签署买、卖、租一体的四方协议。开发企业在协议规定期限内（倡议期限在30-90天，具体以协议约定为准）为购房者锁定意向房源。经



时间	城市	政策内容
		纪企业通过帮客户线上流量倾斜，加速推广销售的“优先卖”服务，缩短旧房售出周期。若在约定期限内未出售旧房，购房者可选择租赁企业对房屋进行优先租赁。若旧房在约定时间内售出，购房者履约完成新房购买手续；若旧房在约定时间内未售出及未出租的，则开发企业履约退还商品住房认购金，购房者无需承担违约责任。当然旧房无租赁需求的，购房者可与开发企业和经纪企业签订三方协议。
3月22日	广州	<ul style="list-style-type: none"> ①在全面改造、微改造两大类的基础上，增加了第三种类型——全面改造和微改造相结合的混合改造。在旧村改造的复建安置总量方面，总原则是不突破规划可承载能力，保障改造切实可行。 ②因政策调整、规划调整、重大公共事件等不可抗力原因，造成3年内都未达到80%以上签约，改造主体可申请延期，一共可延期2次，每次延长不超过1年。 ③旧城镇全面改造或混合改造项目，可由改造范围内的房屋所有权人直接出资，作为改造主体实施改造。
3月25日	哈尔滨	<ul style="list-style-type: none"> 单职工贷款最高额度由60万元提高至80万元，双职工贷款最高额度由80万元提高至100万元。
3月27日	北京	<ul style="list-style-type: none"> 离婚后购房不再受离婚年限限制。
3月28日	哈尔滨	<ul style="list-style-type: none"> ①对购房前在哈用人单位已缴纳6个月以上社保并纳入社保系统管理且处于存续状态的，以及自主创业、年龄在40周岁以下的各类人才。 ②外地户籍人员购买商品住房首套或第二套住宅，补贴2%购房款，非本地户籍购买9区非住宅补贴3%购房款。 ③“卖旧买新”按新房建筑面积100元/平方米的标准给予一次性购房补贴。 ④退役军人购房给予一次性购房补贴3万元。 ⑤对公积金首次贷款结清且购房地无房产，在全国范围内第二次使用公积金贷款的家庭，执行首套房贷款政策。 ⑥推动“商转公”贷款。 ⑦二手房公积金贷款房龄年限由20年提高至30年，且贷款年限与房龄之和不得超过50年。单职工贷款最高额度由60万元提高至80万元，双职工贷款最高额度由80万元提高至100万元。
3月29日	青岛	<ul style="list-style-type: none"> 自2024年4月1日起，我市阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限
3月29日	青岛	<ul style="list-style-type: none"> ①购买家庭第二套自住住房的，双人公积金贷款最高额度调整为80万元；借款申请人仅本人符合申贷条件的，公积金贷款最高额度调整为50万元。 ②多子女家庭住房公积金贷款支持政策，购首套二套可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮20%确定。 ③购高品质或绿建一星以上住宅，按可贷额度上浮20%确定。
3月29日	广州	<ul style="list-style-type: none"> 《条例》明确规定，城中村改造包括三种方式：拆除新建、拆整结合和整治提升。拆除新建，是指除法律、法规明确需要保留的以外，拆除全部或者大部分城中村原有建筑物、构筑物及其他地上附着物，并按照城市标准规划、重新建设和管理的全面改造。整治提升，是指对不具备拆除新建条件的城中村，在维持现状建设格局基本不变的前提下，按照文明城市标准进行建筑局部拆建、改变功能、整饰修缮、完善公共服务设施和基础设施的微改造。拆整结合则是前两者相结合的混合改造。《条例》明确要求，城中村改造应当增进社会公共利益，实现六大目标：加强基础设施和公共设施建设，消除公共卫生和城市安全风险隐患；提升居住品质，改善居住条件和生态环境；加强历史文化保护，塑造城市特色风貌；促进产业转型升级，推动新旧动能转换；高效综合利用土地资源，提高土地利用效率；夯实基层治理基础，提高社会综合治理水平。
3月30日	南昌	<ul style="list-style-type: none"> 阶段性取消我市首套住房商业性个人住房贷款利率下限，自2024年4月1



时间	城市	政策内容
		日起实施。
3月28日	武汉	<p>➤ ①稳慎推进规划建设保障性住房，在东湖高新区和汉阳区启动试点项目建设，2024年建设保障性住房3000套以上。通过新建、配建、改建、盘活等方式，多渠道筹集保障性租赁住房，提高配租质效，2024年建设筹集保障性租赁住房5.1万套(间)。②支持和指导协会组织房地产开发企业、经纪机构推出“以旧换新”服务新模式，更好激发改善性住房需求。③2024年12月31日前，住房公积金缴存职工在我市购买普通自住住房的，贷款额度可按职工家庭当前可贷款额度上浮20%，同时不超出我市住房公积金贷款的最高贷款额度。④2024年12月31日前，支持购房一年内提取一次住房公积金存储余额，用于支付购房首付款。⑤在武汉城市圈取消主借款人户籍地限制，推动住房公积金异地个人住房贷款业务开展。⑥加大二手房“带押过户”业务宣传力度，推进登记金融系统融合，优化工作流程，精简办事材料，力争该业务实现在开办个人住房贷款银行机构的全覆盖。继续积极推广同一银行业金融机构间“带押过户”力争实现跨银行业金融机构“带押过户”业务扩面增量。</p>
3月29日	广州	<p>➤ ①《条例》从两个方面规范集体土地怎么收：一是完善集体土地征收程序；二是明确收回集体土地使用权的程序要求。城中村改造项目涉及土地征收的，区人民政府应当对土地的位置、权属、地类、面积以及村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况按规定进行土地现状调查，调查结果应当由拟征收的土地所有权人、使用权人签字确认。②征收集体土地的土地补偿费和安置补助费补偿标准，以及征收土地涉及的村民住宅、其他地上附着物、青苗的补偿标准由区人民政府拟定并按规定报请批准后公布实施。城中村改造村民住宅补偿安置采取复建安置、产权调换、货币补偿等方式。征收集体土地涉及非村民房屋的，应当充分听取意见并对其合法权益予以合理补偿；针对不同意见，应当认真研究论证并以适当方式及时反馈处理意见。具体补偿方式和标准由区人民政府拟定并报市人民政府批准同意。</p>

资料来源：中国指数研究院综合整理



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：010-56318000 传真：010-56318000
- 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：021-80136789
- 广州** 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场903
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025888
- 深圳** 地址：广东省深圳市南山区粤海街道办文心五路天威有线信息传输大厦
24层2403单元
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607799
- 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：022-89268088
- 杭州** 地址：浙江省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：0571-56269401
- 重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-67663458 传真：023-67663458
- 南京** 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦602
邮编：210001
电话：025-86910294 传真：025-86910294
- 成都** 地址：四川省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：028-60118214
- 武汉** 地址：湖北省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：027-59743062
- 苏州** 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905720 江苏物业电话：0512-67905720
- 宁波** 地址：浙江省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：0574-88286032
- 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：0551-64903170
- 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：0731-89946366
- 郑州** 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60338040 传真：0371-60338040
- 西安** 地址：陕西省西安市雁塔区洋惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：029-88216545 传真：029-88216545
- 济南** 地址：山东省济南市市中区二环南路中海广场10层1004B
邮编：250000
电话：0531-82768328 传真：0531-82768328
- 青岛** 地址：山东省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：0532-58555306
- 海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68525080