

## 【政策动态】中央发布城市工作会议落实细则，上海外环外限购解绑

### 文/马千里

2025年第35周，中央部委继续加强稳市场顶层设计，城市高质量发展的具体细则出炉，进一步明确房地产新模式与高品质住宅和城市更新的关系。此后住建部表态将进一步落实工作要求，围绕细则中城市发展“两个转向”的判断，深化城市规划设计改革。地方层面，上海优化房地产政策措施，涉及外环限购解绑、优化公积金政策、房贷利率、房产税四方面，显著利好购房门槛降低；苏州也于周内宣布取消市区新房的2年限售，加快需求流动。

### 周度中央：城市发展推进“好房子”和完整社区建设，加快构建房地产新模式

据8月28日新华社消息，中共中央和国务院发布了关于推动城市高质量发展的意见，文件中再度明确了“两个转向”的判断：我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。构建房地产新模式被归于第四个板块任务“营造高品质城市生活空间”中，与系统推进“好房子”和完整社区建设密切相关。此后8月30日住建部也表态，将推动城市规划创新促城市高质量发展，积极研究构建一套与城市高质量发展新阶段相适应的城市规划制度体系。

从文件内容来看，构建房地产发展新模式的两大抓手已经愈发明确，一方面是通过加强高品质住房的建设，为市场带来更多新质住房需求，在城镇化发展进入稳定发展期，城市人口增长速度下降的情况下，通过提高房地产市场需求规模的上限，稳定行业需求总规模；另一方面则是加强城市更新相关工作，如支持老旧住房自主更新、原拆原建等，促进产城融合、职住平衡，兼顾土地要素使用效率提升和存量需求释放，并因地制宜发展保障性住房，为房地产开发带来更多强确定性的投资标的。

### 周度地方：13省市15次发布稳市场政策，上海外环外取消限购

地方层面，近一周13省市15次发布稳市场政策：

**最值得关注的当属上海优化调整本市房地产政策措施。**8月25日，上海发布《关于优化调整本市房地产政策措施的通知》，涉及外环外限购解绑、优化公积金政策、房贷利率、房产税等四方面，其中特别值得关注的细则有：外地居民一年社保即可在外环不限购；非沪籍成年单身人士按居民家庭执行限购；多子女家庭公积金首套房最多贷款216万元；首套房与二套房商贷利率统一；外地居民首套房免征房产税。

继月初北京调整之后，上海本次政策调整整体符合市场预期，但力度相对北京又超过预期，对改善当前外环外市场成交压力作用重大。2025年以来京沪外围项目销售去化压力凸显，就为行政性限制措施逐步退出市场打开了空间和可能性，通过“核心区严控、郊区松绑”的差异化策略，一方面可以消除投机顾虑，又能满足合理自住购房需求，通过释放郊区购房需求，既能缓解库存压力、提振经济，又能服务于人口疏解、区域协同等战略目标，成为房地产市场因城施策风向标，实现房地产市场平稳健康发展与城市可持续增长的双赢。

分类政策来看，本周均聚焦公积金新政与各类补贴，上海、广西等6地优化了公积金新政。除上文所述上海之外，广西发布征求意见稿，拟解除公积金贷款次数限制、并提高额度10%。长春降低二套房公积金首付比例至15%。肇庆明确灵活就业人员可自愿缴存使用住房公积金。

除上海外，还有长春、南京等在周内加强补贴和税费优惠，长春对全款购房发放1.5万元购房券，对贷款购房，按照初始贷款金额1%发放贷款贴息，每年不超过1万元，贴息期为3年。南京计划在人才购房补助、多孩家庭购房补助政策到期后，统一纳入人才引进、生育支持政策研究优化。淮南发布多项支持消费政策，如买房契税补贴50%，车位契税补贴100%，正高级购房补贴30%（至高50万元），团购10套以上契税补贴100%等。

其他政策方面，比较值得注意的有：**苏州宣布取消市区新房2年限售**；**衡阳要求自9月1日起，楼盘封顶才能销售**。

表：2025年第35周主要房地产相关政策列表

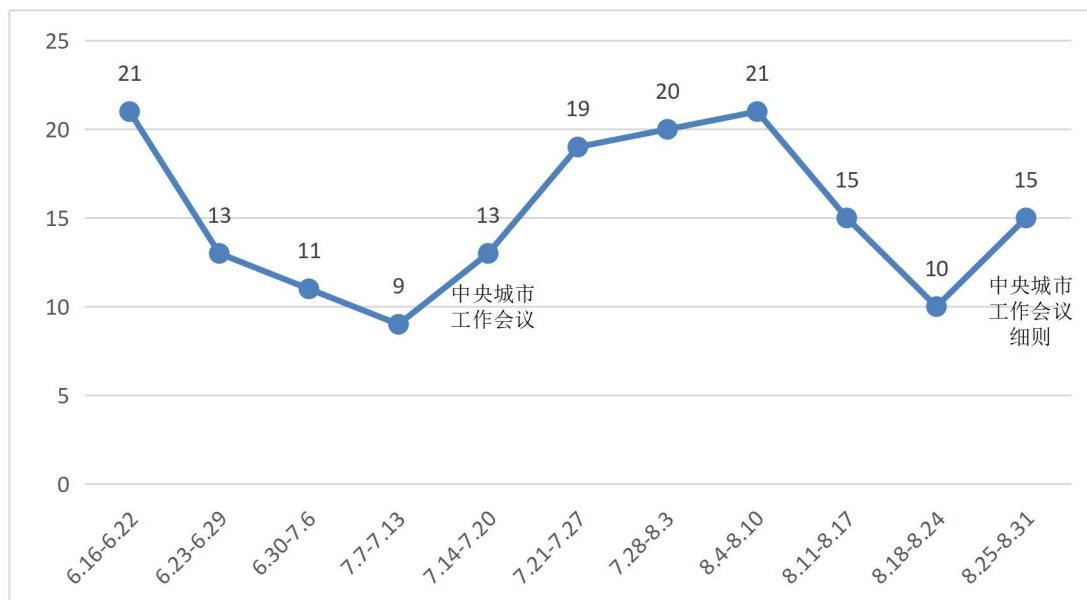
| 日期    | 省市       | 主要内容                    |
|-------|----------|-------------------------|
| 8月26日 | 住建部、央行   | 印发《房地产从业机构反洗钱工作管理办法》    |
| 8月28日 | 中共中央、国务院 | 发布《关于推动城市高质量发展的意见》      |
| 8月30日 | 住房和城乡建设部 | 将推动城市规划创新促城市高质量发展       |
| 8月25日 | 上海       | <b>优化调整本市房地产政策措施</b>    |
| 8月25日 | 广西       | 拟出新政继续稳定楼市              |
| 8月25日 | 肇庆       | 出台住房公积金新政 个人也可缴存        |
| 8月25日 | 青岛       | 推行“一房一码” 租房买房更安心        |
| 8月26日 | 淮南       | 发放购房和购买车位（库）补贴 支持人才购房   |
| 8月26日 | 泉州       | 住宅老旧电梯更新改造可家庭共济提取住房公积金  |
| 8月27日 | 广州       | 深入推进城中村及老旧小区改造          |
| 8月27日 | 苏州       | <b>取消市区新建商品住房 2 年限售</b> |
| 8月27日 | 衡阳       | <b>楼盘封顶才能销售</b>         |
| 8月28日 | 沈阳       | 推进高品质住宅开发建设             |
| 8月28日 | 南阳       | 促进中心城区房地产健康发展           |
| 8月28日 | 长春       | 降低新建商品住房贷款首付款比例         |

资料来源：CRIC 搜集整理

### 政策趋势：本周地方“稳市场”发声频次回升，补贴类政策提及次数增加

就周度政策发布频次来看，本周地方层面共发布稳市场政策15次，较上周明显回升。主要是本周涉及补贴类的政策数量有所增加，与公积金优化类政策提及次数相同。

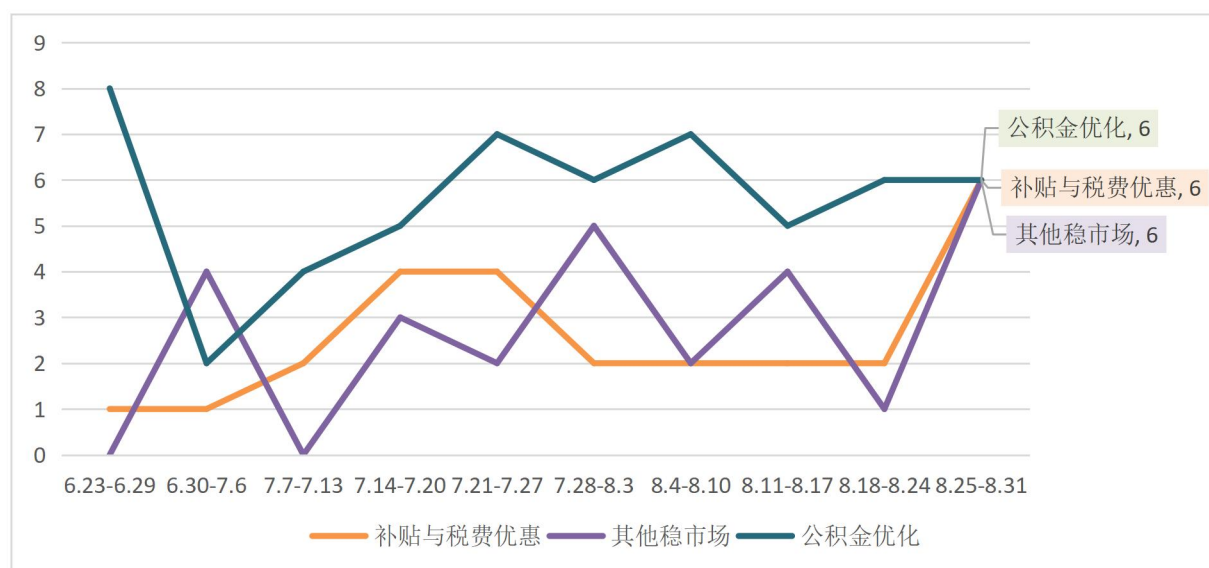
图：近两个月地方“稳市场”政策周度发布频次



数据来源：CRIC 搜集整理

从近期主要稳市场政策的发布频次变动来看，优化公积金政策仍被提及最多的类型，34周共有6次被提及。此外补贴与税费优惠政策提及次数也达到了6次，主要是上海贷款利率降低和房产税优惠，南京推进长效人才引进、生育支持优惠政策，长春、淮南购房补贴等。其他稳市场政策方面，主要是限制类政策，如上海外环外解绑限购，苏州于周内宣布解除市区2年限售，衡阳要求楼盘封顶才能销售，南阳买房送学区等。

图：近期各类主要稳市场政策发布频次统计

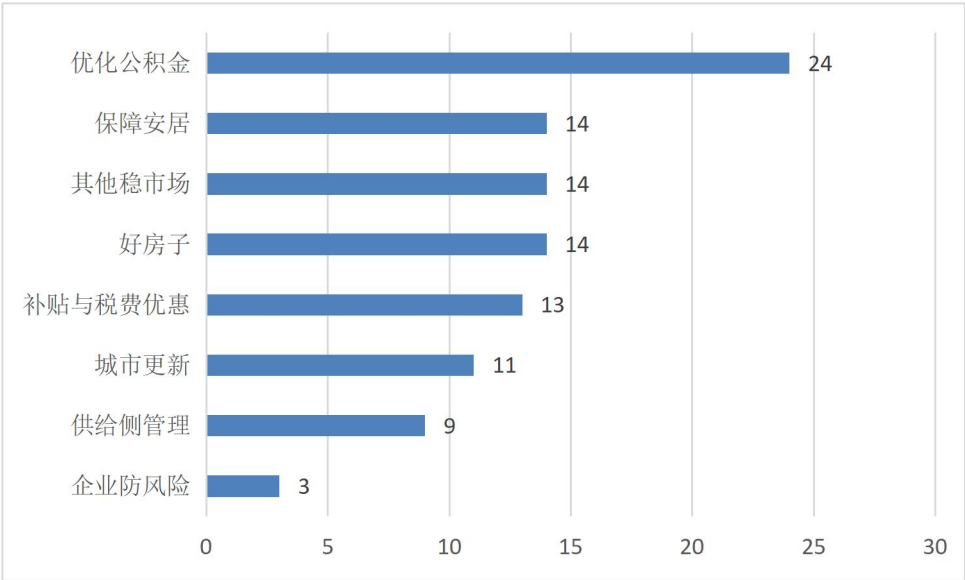


说明：若一个政策同时涉及多个方面，则各方面提及频次均加1

数据来源：CRIC 搜集整理

统计近1个月稳市场发布频次，公积金相关政策提及次数依旧多，主要涉及首付额度调整、贷款额度提升、提取方式优化等方面；保障安居、好房子、其他稳市场政策并列第二，城市高质量发展在近期被放在了更加重要的位置，随着城市高质量发展细则的发布，预计接下来还将有更多相关政策推出；其他稳市场政策方面，主要涉及“四限”松绑、行业规范发展等方面。

图：近一个月各类主要稳市场政策发布频次统计



说明：若一个政策同时涉及多个方面，则各方面提及频次均加 1

数据来源：CRIC 搜集整理