

【政策动态】上海发布“好房子”新规，广州允许自持住房入市销售

文/马千里

2025年第38周，“好房子”成为了本周政策的关键词。住建部在中央巡视整改通报中提出，要系统推进好房子、好小区、好社区、好城区建设，持续巩固房地产市场稳定态势，工信部、自然资源部、住建部等六部门发布建材行业新规，开展“好材料支撑好房子”行动。地方层面，河北、北京、上海等五省市发布“好房子”新规，推动房地产市场健康平稳发展。而随着国庆中秋双节的到来，为抓住营销窗口期，各地公积金优化、税费减免和补贴类政策发布频次也有所提升。

周度中央：六部门开展“好材料支撑好房子”行动，央行表态将加大存量商品房和土地盘活力度

9月24日，工业和信息化部、自然资源部、生态环境部、住房城乡建设部、水利部、农业农村部联合发布《建材行业稳增长工作方案（2025—2026年）》，其中提出开展“好材料支撑好房子”行动，加强生产和应用标准衔接，支持打造一批好房子样板和好材料应用试点。此项规定虽没有通过规划调整增加住房的赠送面积，但在行业顶层设计上进一步提升房屋质量，有助于切实提升高品质住房客群的获得感，在技术层面为房地产“好房子”发展提供更多保障。

9月22日，住建部发布关于中央第三轮巡视整改进展情况的通报，在下一步工作打算中，提出将更加注重运用改革思维和改革办法破解住房和房地产、城市建设、建筑业等领域矛盾问题。系统推进好房子、好小区、好社区、好城区建设，持续巩固房地产市场稳定态势，着力构建房地产发展新模式，持续实施城市更新，推动建筑业转型升级，推动住房城乡建设事业高质量发展取得新成效。值得注意的是，在列举的具体举措中，发展“好房子”被提到了首位。

9月26日，央行货币政策委员会召开2025年第三季度例会，会议指出，着力推动已出台金融政策措施落地见效，加大存量商品房和存量土地盘活力度。在本月11日，国务院批复了要素市场化配置综合改革试点实施方案，并要求央企进一步做好城市高质量发展工作，此次央行表态加大存量盘活力度的提法，即是在进一步落实相关要求，进一步巩固房地产市场稳定态势，完善房地产金融基础性制度，助力构建房地产发展新模式。

周度地方：13省市发布稳市场政策，上海、河北等五地推进“好房子”建设

地方层面，近一周13省市15次发布稳市场政策，从各类政策频次来看，与中央政策同步，**推进“好房子”建设成为本周关键词**，上海、河北省等5地发文推进相关领域政策。最值得关注的当属上海市发布“好房子”新规，对于建筑面积大于80平方米的住宅，阳台建筑面积计算从过去的“≤8平方米”扩大至“<16平方米”。此类规定有助于大户型住房的阳台设计，也利好双阳台和三阳台等产品的设计，进一步增强高品质改善住房的市场竞争力。

4地推进购房补贴政策落地。湖北省开启金秋购房季，活动覆盖全省17个市州，同步推出政策补贴、“一站式”服务等多重举措，意在释放返乡置业和新市民的购房需求。东莞对购买新建商品住房购房人，给予购房合同总价2%、最高不超过3万元的购房补贴。晋江则是对不同购房面积、多孩家庭推出了不同程度的购房补贴，最高为三孩及以上家庭购买140平方米以内新建商品住房，可获得7万元购房补贴。

3城发布公积金优化新政。广州允许住房公积金支付本市购房首付款，要求购买房源为现售商品住房、存量商品住房、配售型保障性住房或者共有产权住房，将进一步利好二手房和存量商品房销售。长春降低新建商品住房贷款首付款比例至15%，并阶段性取消贷款次数限制，贷款还清后即可按照二次使用公积金贷款执行。太原则是扩大公积金使用范围，购买配售型保障性住房可以申请提取。

此外值得关注的，广州发布了试点实施方案，**允许房企自持住房入市销售，进一步提高土地利用效率**：对于在房地产热时期采取“竞自持”方式调控地价而产生的自持商品住房，在去化周期18个月以下区域，企业可在依法补缴出让金后，转为可售入市。支持存量商办改建为保障性租赁住房，允许自持商办物业招商入市等。

表：2025年第38周主要房地产相关政策列表

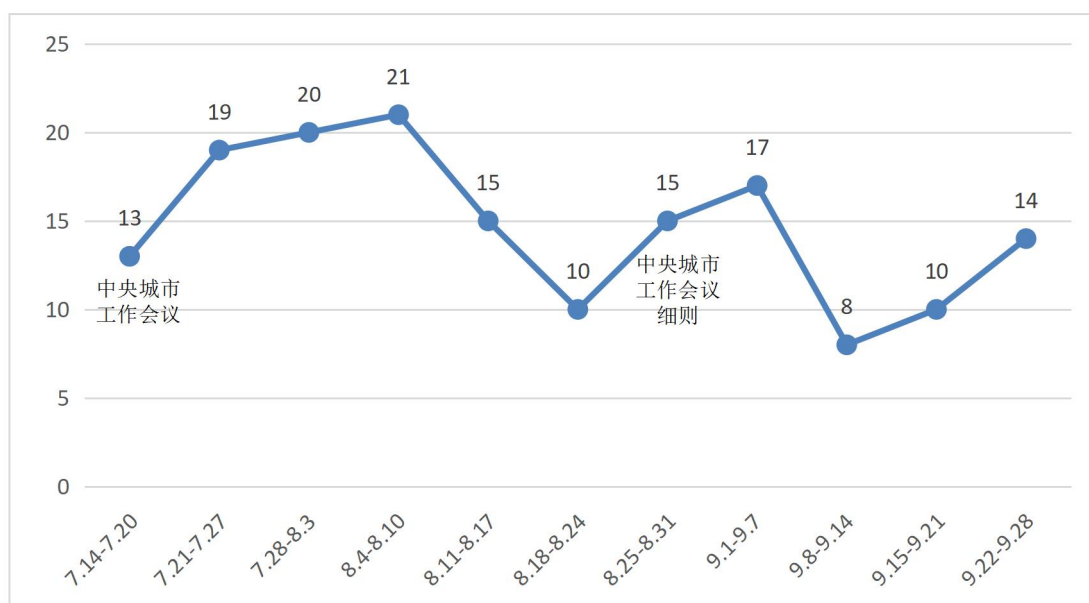
日期	省市	主要内容
9月22日	住建部	持续巩固房地产市场稳定态势 着力构建房地产发展新模式
9月24日	六部门	落实政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策
9月26日	央行	加大存量商品房和存量土地盘活力度 巩固房地产市场稳定态势
9月22日	太原	购买配售型保障房 市民可提取住房公积金
9月23日	盐城	优化房屋租赁备案办理渠道
9月23日	晋江	推出购房补贴政策 最高补贴7万元
9月23日	河北省	以“六好”措施推动“好房子”建设
9月24日	北京	有关单位应配安全管理人员对房屋建筑日常检查
9月25日	东莞	实施购房补贴政策
9月25日	广州	房企自持住房可入市销售
9月25日	江西省	《江西省城市更新条例》审议通过
9月26日	上海	发布“好房子”新规
9月26日	甘肃省	发布地方标准，加快推进“好房子”建设
9月27日	武汉	研究部署促进房地产市场平稳健康发展、政府投资基金管理等工作
9月28日	长春	降低新建商品住房贷款首付款比例
9月28日	广州	可提取住房公积金支付本市购房首付款
9月28日	湖北省	金秋购房季启幕
9月28日	北京	昌平8个乡镇国土空间规划实现全覆盖

资料来源：CRIC 搜集整理

政策趋势：“好房子”成为本周关键词，税费补贴类政策也迎来周期性增加

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，回升至下半年均线上方。主要是由于周内“好房子”类政策发布频次激增，且税费优惠、公积金优化类政策发布频次优惠增加。

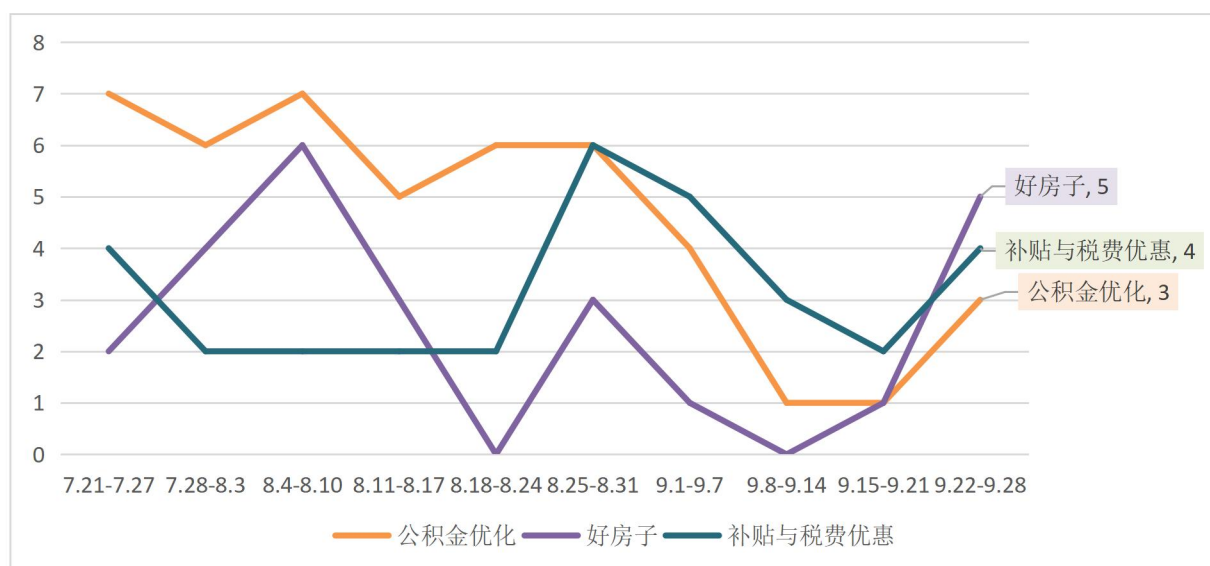
图：近两个月地方“稳市场”政策周度发布频次



数据来源：CRIC 搜集整理

从本周主要稳市场政策的发布频次变动来看，需求侧政策发布频次显著提升。本周“好房子”类政策发布频次跃居首位，共发布了5次相关政策。与周内中央推动高品质住房发展同步，上海、河北、甘肃等地也在本周发布了相关新规，进一步推进“好房子”建设。补贴和税费优惠类政策发布4次，力度最强的为晋江市，三孩家庭购置140平方米以下新房可获7万元补贴。公积金优化类政策回升至3次，关注度最高的为广州允许取住房公积金支付本市购房首付款，要求购置房屋为现售商品住房、存量商品住房、配售型保障性住房或者共有产权住房，期房并不在本次新政范围之内。

图：近期各类主要稳市场政策发布频次统计



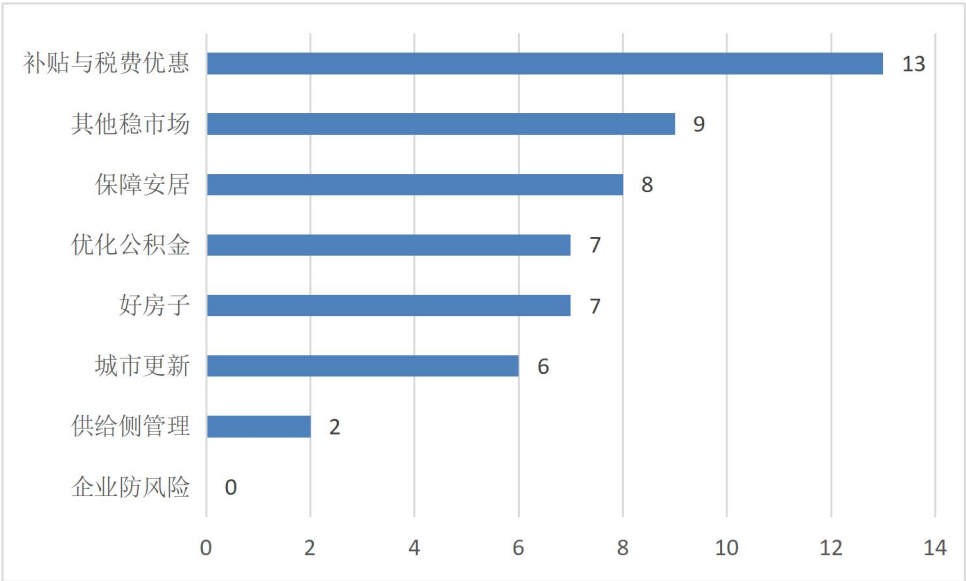
说明：若一个政策同时涉及多个方面，则各方面提及频次均加1

数据来源：CRIC 搜集整理

统计近1个月稳市场发布频次，补贴与税费优惠类政策稳居首位，正如月初所预计，随着行业传统营销窗口期的到来，该类政策成为地方稳市场政策发布频次最高的大类。其他稳市场类政策稳居第二，主要是近一个月内放开落户、规范市场秩序等政策发布频次有所提升，深圳、银川放开

落户政策、河南、南阳支持子女入学等。**保障安居类政策排在第三**，苏州、长春、三亚等城市均在月内发布了保租房相关新政，进一步打造更为完善的多元化住房保障体系。

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。“近 1 个月”指近 30 天

数据来源：CRIC 搜集整理