

## 2021年12月刊

### 【研究视点】

#### 12月楼、地市虽“翘尾”但显著不及去年同期

12月，恰逢房企业绩冲刺季，新房供、求同环比皆有不同程度回升，但仍不及去年同期，不同城市显著分化：一线城市韧性较强，供求环比齐增，年成交量创近3年新高；二三线供应大幅放量，而成交环比增长19%，但同比跌多涨少。土地市场量增价稳，同样迎年来末“翘尾”行情，但是表现不及去年同期。

展望2022年，预期商品住宅成交总规模相较2020年将保持稳步回落。一线城市市场最具韧性，因供应规模大概率稳中微降，叠加需求相对坚挺，成交仍具备进一步的增长空间。二线城市整体成交保持平稳，或迎来此消彼长的轮动行情：杭州、宁波等热点城市调控持续发酵，楼市或将进入阶段性观望期，成交或有所回调。非热点城市如合肥、西安等或将迎来轮动行情，成交有望放量。三四线城市成交规模或将显著下滑。

### 【纵深解读】

**经济：**经济仍在筑底，房地产销售投资单月降幅收窄

**政策：**中央定调良性循环，京沪抢人才11城财税托市

**楼市：**12月小幅“翘尾”难改全年回落颓势，一线创3年新高

**土地：**年末“翘尾”如期而至，但成色不及去年同期

### 【数说楼市】

**供应：**环比增10%，同比降36%，一线持稳，二三线大增

**成交：**12月“翘尾”环比增16%，一线年成交创近3年新高

**库存：**29城供求比1.2致库存环比持增，成都消化周期超2年

**成交结构：**北深高档豪宅占比增长，上海90-120平占比增4pcts

**二手住房：**9城成交环增3%，一线稳二线分化，苏杭规模再降级

**综观：**12月成交翘尾，全年成交规模微降4%，市场信心待恢复

### 【附录】

#### 2021年12月地方出台政策列

出品单位：易居企业集团·克而瑞研究中心

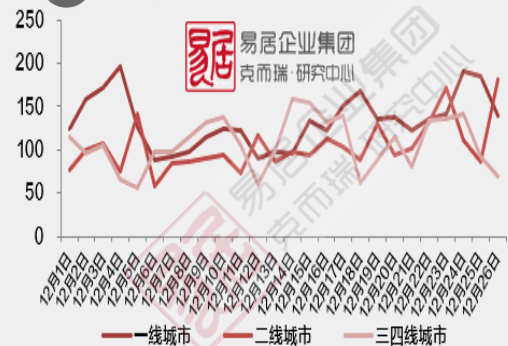
总编：丁祖昱 张燕

主编：孟音 林波

责任编辑：杨科伟 马千里 柏品慧 俞倩倩 周奇 邱娟

姚郑康 李诗昀

#### 成交指数



#### 土地市场

指标	2021年12月	2021年11月
总价TOP10门槛(亿)	54.38	36.31
总价TOP10榜首(亿)	99.60	88.40
单价TOP10门槛(元/平方米)	34153	28569
单价TOP10榜首(元/平方米)	51606	41255

#### 城市供求

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	0.80	1352	19.0
上海	1.20	476	5.5
广州	1.00	1348	12.0
深圳	2.80	524	10.3
青岛	1.10	2605	25.1
武汉	1.30	2081	18.3
成都	2.10	1830	24.1
佛山	0.30	1580	17.3
天津	0.90	1565	16.7
长春	0.80	1544	28.3
大连	0.90	1460	54.2
郑州	1.20	1218	18.6
昆明	0.60	1198	20.7
长沙	1.20	1073	11.0
苏州	1.50	1072	19.5
徐州	1.00	980	11.3
南宁	0.80	819	17.5
南京	1.80	816	11.7
西安	2.20	704	10.2
济南	0.80	660	9.6
杭州	1.20	650	5.5
东莞	1.50	597	17.0
无锡	1.90	546	17.5
常州	2.20	535	21.7
福州	0.80	470	15.8
宁波	1.40	390	10.3
厦门	2.10	376	19.6
海口	1.30	349	9.7
合肥	0.90	307	5.7



12月，恰逢房企业绩冲刺季，新房供、求环比皆有不同程度回升，但仍不及去年同期，不同城市显著分化：一线韧性较强，供求环比齐增，年成交量创近3年新高；二三线供应大幅放量，而成交环比增长19%，但同比跌多涨少。土地市场量增价稳，同样迎来年末“翘尾”行情，但是表现不及去年同期。

**政策层面**，政治局会议首提促进房地产业良性循环，中央经济工作会议定调坚持“房住不炒”定位，促进房地产业良性循环和健康发展。央行降准0.5个百分点，释放长期资金1.2万亿元，LPR时隔20个月首次下降，1年期LPR由3.85%降至3.8%。11城通过财税刺激托市，上海、北京放宽人才落户门槛。

**新房市场**，供过于求的市场格局延续：业绩冲刺的压力下，房企推盘节奏加快，使得29个重点监测城市供应环比大增，成交随之放量，环比增长16%，同比下降35%。分能级来看，一线城市领涨，需求相对“坚挺”，虽然供过于求，但上海、广州单月成交破100万平方米，基本都处于年内高位，增长势头不减。二三线在供应大增的背景下，成交表现好于一线，环比增长19%。从全年成交规模来看，不同城市分化加剧：佛山、福州、常州等东南沿海城市需求相对“坚挺”，累计同比大幅增长，而南宁、郑州等内陆中西部弱二线因前期需求透支严重，整体购买力基本见顶，成交表现不及2020年。

**二手房市场**，环比微增，同比持降。规模上环比再降30%，2021年12月9个重点城市共计成交347万平方米，较去年同期相比规模减少46%，同比2019年跌幅维持在34%，基于近期多城陆续放松信贷政策，居民杠杆能力提升，市场持续回温，各热点城市成交企稳回升但距离前期高位仍有一定距离。

**土地市场**，12月土地市场迎来重点城市第三轮集中拍地潮，有多达17个城市完成第三轮集中土拍，加之三四线城市也迎来年终供应潮，导致本月土地成交规模环比翻番，但和去年同期水平相比仍有一成多的差距。虽然部分城市土拍热度在出让门槛降低、房企融资环境改善的影响下有所回暖，但大部分城市三轮土拍仍是以底价成交为主，整体市场热度也延续低位运行，本月溢价率仅有3.3%，重点城市的流拍率仍高于去年同期水平。

**展望2022年**，预期商品住宅成交总规模相较2020年将保持稳步回落。一线城市市场最具韧性，因供应规模大概率稳中微降，叠加需求相对坚挺，供不应求格局延续，成交仍具备进一步的增长空间。二线城市整体成交保持平稳，或迎来此消彼长的轮动行情。一方面，杭州、宁波等热点城市调控持续发酵，楼市或将进入阶段性观望期，成交或有所回调。另一方面，非热点城市如合肥、西安等或将迎来轮动行情，成交有望放量。三四线城市成交规模或将显著下滑。这一判断主要基于两点：其一，居民购买力明显透支，尤其是弱三四线城市，需求释放空间有限。其二，三四线供应料将继续走低，成交自然难言增长。

11月，宏观经济数据难言乐观，投资三大分项仅制造业保持高增，基建、房地产仍是拖累，消费增速受疫情反复影响再度回落。企业债、政府债支撑社融增速企稳回升，信贷方面，实体融资需求偏弱银行以票冲量明显，按揭改善个人住房贷款环比保持多增。房地产方面，以价换量、房贷宽松驱动销售单月同比降幅收窄，投资、新开工、拿地同比继续负增但降幅收窄，竣工显著修复同比增速由负转正。

### 1、经济数据难言乐观，基建、房地产继续拖累投资，疫情侵袭消费增速再回落

随着保供稳价等举措落地见效，生产端继续改善，11月，规上工业增加值同比增长3.8%，两年平均增长5.4%，增幅分别比上月扩大0.3个百分点和0.4个百分点。

投资方面，前11月固投同比增长5.2%，两年平均增速3.9%，较上月回升0.1个百分点，三大分项仅制造业保持高增，基建、房地产仍是拖累。成本压力减轻、出口等支撑制造业增速维持两位数（13.7%）增长，专项债发行提速但优质项目储备不足导致基建增速继续下滑至0.5%，房地产投资累计同比增速收窄1.2个百分点。

新一轮疫情侵袭致使消费再度回落。11月社零同比增长3.9%，较上月收窄1个百分点，线下消费的代表项餐饮收入同比下降2.7%。

### 2、社融增速企稳回升，按揭改善个人住房贷款环比多增532亿元

11月，M2增速8.5%，较上月回落0.2个百分点。社融增速企稳回升，11月末社会融资规模同比增长10.1%，增速较上月扩大0.1个百分点，企业债、政府债是主要支撑，同比分别多增3264、4158亿元。

信贷方面，企业中长期贷款同比少增2470亿元，而票据融资同比多增800亿元，反映经济承压实体融资需求偏弱，银行以票冲量。住户中长期贷款新增5821亿元，同比多增772亿元，环比多增1600亿元，这与居民按揭贷款边际宽松密切相关，11月个人住房贷款增加4013亿元，环比多增532亿元。

### 3、销售、投资单月降幅收窄，竣工显著修复

11月，商品房销售面积、金额同比分别下降14%、16.3%，降幅较上月分别收窄7.7和6.3个百分点，销售降幅收窄主要源于房贷边际宽松和业绩冲刺期房企以价换量，但市场预期并未发生根本性逆转。

开发投资、拿地、新开工单月同比继续负增，但降幅有所收窄。11月房地产投资同比下降4.3%，降幅收窄1.1个百分点，土地购置面积同比下降12.5%，收窄11.7个百分点，新开工同比下降21%，收窄12.1个百分点。季节性因素叠加资金面边际改善驱动竣工明显反弹，同比由负转正增长15.4%。

预判后市，2021年全年商品房销售规模将再创新高，面积和金额分别增2.1%和5%，2021年全年房地产开发投资规模同比增5.2%，新开工面和土地购置面积将分别降10.3%和11.4%，竣工同比增15.9%。

政治局会议首提：促进房地产业良性循环。中央经济工作会议定调：坚持“房住不炒”的定位，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。央行降准 0.5 个百分点，释放长期资金 1.2 万亿元，LPR 时隔 20 个月首次下降，1 年期 LPR 由 3.85% 降至 3.8%。11 城通过财税刺激托市，上海、北京放宽人才落户门槛。

### 1、行业定调良性循环，坚持“房住不炒”落实长效机制

12 月 6 日，政治局会议强调，要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。8-10 日，中央经济工作会议定调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。11 日，统计局局长宁吉喆表示，要加强居民基本住房保障。房地产是支柱产业，住房更是居民的消费。

### 2、央行降准释放长期资金 1.2 万亿，去杠杆节奏将适度控制

12 月 15 日，央行下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点，共计释放长期资金约 1.2 万亿元。20 日，央行公布 12 月 LPR：1 年期 LPR 降至 3.8%，较上月下调 5 个基点，5 年期以上 LPR 仍保持 4.65% 不变。我们认为去杠杆仍是行业主旋律，房企融资的“三道红线”、房贷管理的“两道红线”还将继续落实下去，但去杠杆节奏将适度控制。一方面，居民按揭贷款有望继续松绑，保证正常房地产交易平稳运行。另一方面，房企整体融资环境有望明显改善。金融机构基于放贷的风险偏好考量，信贷政策松绑更利好国企、央企及优质民企，那些“问题”房企仍需去杠杆，融资环境较难实质性改善，资金周转压力或将不断加剧。

### 3、京沪放宽人才落户，11 城通过购房补贴、契税减免托市

11 城通过财税刺激托底楼市，涉及购房补贴、契税减免。12 月 1 日，开封对 11 月 30 日前在市辖区购买新房，补贴 12% 的契税总额。6 日，重庆万州区举办房交会，凡购买参展企业住房实行契税减半补贴。7 日，荆门对毕业 5 年内在中心城区购买首套房，按成交额的 1.5% 给予购房补贴，最高 5 万元。8 日，南通下辖海安市对首次购房的新市民及各类人才，每平米购房补贴 200-600 元，并对改善购房的二孩、三孩及 60 岁以上老年家庭，每平米优惠 200-400 元。10 日，呼和浩特对毕业 5 年内首次购房的高校毕业生，购房补贴 3-10 万元不等。黄山对各类人才首次购房，给予最低 3 万元、最高 120 万元的购房补贴。衡阳对购买新房依购房时间节点分别补贴契税的 15%-50%，购买地下车位补贴契税的 80%。重庆璧山区对购买新房、二手房、商办用房及车位，可享受契税同等金额的购房补贴。13 日，芜湖对各类人才在市区购买首套房，给予最高 10% 的购房补贴。晋江对博士给予一次性安家补助最高 50 万元或购房补贴最高 100 万元。14 日，金华市武义县对民营企业外来员工购买首套房，给予 3 万元购房补贴。16 日，桂林对在五城区购买新房，按成交额的 1% 发放消费券补贴。上海、北京放宽人才落户门槛，10 日，上海试点在五个新城和自贸区新片区就业的本市应届研究生毕业生可直接落户。24 日，北京对清华、北大、复旦、上海交大、浙大、中国科技大和南大 7 所高校本科及以上学历毕业生和“双一流”建设学科硕士进京落户实行计划单列。

12月迎来房企年末冲刺季，在央行降准、居民端信贷放松等多重利好下，供应稳步放量，成交随之增长，市场信心逐步恢复。具体来看，本月房企推盘积极性略有回升，环比增10%，推盘重点区域主要集中在前期成交表现较好的核心一二线，诸如上海、广州、南京、西安等城市，而成交层面，虽然多数城市在12月均有不同程度放量，但同比基本保持降势，不及2020年同期，成交动能持续减弱。

### 1、供应：环比增10%，同比降36%，一线持稳，二三线大增

12月，房企推盘热情稳步回升，本月29个重点城市预估新增供应面积2491万平方米，环比大增10%，同比下降36%，显著不及去年同期。

分能级来看，**一线城市稳步放量**：4个一线城市12月供应面积为437万平方米，环比上升7%，同比下降32%。上海、广州、深圳皆迎来阶段性放量，环比持增，深圳已连续2个月单月供应突破100万平方米，上海、广州增幅也在3成左右，4城中仅北京一城出现回落，主要源于北京上月集中供应，本月供应略显疲软，因而同环比齐跌，降幅显著。

**热点二三线城市供应规模稳中有增，不及去年同期**。25个监测城市12月供应2054万平方米，环比大增11%，同比下降37%。成都、南京、武汉、杭州、长沙、西安、青岛年末放量，单月供应量突破100万平方米，各城市环比涨跌参半，同比跌多涨少：南京、西安、济南、无锡等同环比齐增，房企推盘积极性显著提升；徐州、郑州、天津、东莞、长春、宁波、佛山、昆明、大连等供应阶段性疲软，主要基于行情惨淡，房企供应节奏明显放缓。

表：2021年12月全国29个重点城市商品住宅新增供应面积（单位：万平方米）

能级	城市	新增供应	环比	同比	能级	城市	新增供应	环比	同比
一线	北京	46	-45%	-70%	二三线	济南	57	132%	13%
	上海	122	29%	-11%		无锡	57	65%	3%
	广州	153	30%	-27%		合肥	55	27%	-36%
	深圳	116	3%	-18%		常州	51	33%	-25%
	合计	437	7%	-32%		东莞	50	-48%	-55%
二三线	成都	258	104%	-28%		长春	48	-5%	-10%
	南京	168	25%	4%		厦门	48	19%	-4%
	武汉	151	-16%	-48%		南宁	42	27%	-63%
	杭州	149	30%	-41%		海口	40	-34%	-17%
	长沙	147	7%	-30%		宁波	40	-1%	-76%
	西安	126	41%	151%	佛山	37	-10%	-79%	
	青岛	125	23%	-24%	昆明	34	-52%	-79%	

徐州	96	-5%	-16%	福州	28	-11%	-48%
郑州	77	-4%	-18%	大连	26	-26%	-54%
天津	76	-11%	-47%	合计	2054	11%	-37%
苏州	70	3%	-58%	总计	2491	10%	-36%

备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据 28 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 2、成交：12月“翘尾”环比增16%，一线年成交创近3年新高

12月，因恰逢房企年末冲刺季，典型城市商品住宅成交热度稳步回升，29个监测城市预计成交规模达2123万平方米，环比增16%，同比降幅达35%，全年成交规模累计同比回落3%。

分能级来看，**一线城市楼市成交稳步上扬**，12月预计整体成交新房345万平方米，环比上升6%，同比下降30%，全年累计同比持增，增幅达15%。上海、广州随着供应放量，成交持续回升，环比涨幅均在30%以上，同比回落，北京、深圳本月均有所缩量，单月成交均在60万平方米以下，且同环比齐跌，不过介于前期居民购房热情高涨，全年同比仍保持正增长。

**二三线城市成交量稳中有增**，25个监测城市12月预计整体成交1778万平方米，环比上升19%，同比下降36%，降幅有扩大趋势。各城市环比涨多跌少，成都、长沙、佛山、南京、徐州、合肥、东莞、福州、厦门均迎年来年末集中放量，环比增幅均在3成以上，宁波、海口、西安楼市行情略显低迷，环比保持回落。从全年成交规模来看，佛山、福州、常州等东南沿海城市需求相对“坚挺”，累计同比大幅增长，而南宁、郑州等内陆中西部弱二线因前期需求透支严重，整体购买力基本见顶，成交表现不及2020年，预计2022年1月恰逢春节成交淡季，整体成交环比预计由升转降，考量到2021年1月高基数原因，同比大概率也将保持回落。

表：2021年12月全国29个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）

能级	城市	成交面积	环比	同比	2021年	同比	能级	城市	成交面积	环比	同比	2021年	同比
一线	北京	57	-35%	-51%	942	31%	二三线	郑州	63	1%	-53%	714	-14%
	上海	102	50%	-16%	1067	17%		长春	62	19%	-10%	892	-16%
	广州	146	33%	-25%	1270	6%		南宁	59	51%	-45%	755	-28%
	深圳	40	-32%	-33%	595	13%		西安	57	-17%	-59%	614	-35%
	合计	345	6%	-30%	3874	15%		昆明	57	-1%	-55%	919	8%
二三线	成都	161	42%	46%	1241	5%		苏州	55	-9%	-42%	505	-32%
	长沙	138	74%	-27%	1965	11%		东莞	38	170%	-54%	1546	10%
	杭州	121	10%	-14%	1516	1%		福州	33	34%	-13%	463	26%
	青岛	120	15%	-34%	2192	45%		大连	30	22%	-43%	439	11%
	武汉	120	-2%	-52%	1233	-13%		海口	30	-31%	-31%	640	7%
	佛山	108	35%	-33%	1117	32%	无锡	30	-5%	-37%	676	-18%	
	南京	95	47%	-6%	1284	-14%	常州	28	23%	-54%	358	50%	

徐州	91	49%	-62%	1246	-3%	宁波	28	-20%	-57%	499	-2%
天津	83	-17%	-47%	1047	26%	厦门	27	75%	-19%	688	-8%
济南	77	19%	3%	851	0%	合计	1778	19%	-36%	24211	-1%
合肥	68	40%	-32%	811	-24%	总计	2123	16%	-35%	45908	-3%

备注：上表中城市成交量为本月根据 28 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 3、库存：29 城供求比 1.2 致库存环比持增，成都消化周期超 2 年

12 月 29 个重点城市虽加大销售力度，但整体仍呈供过于求的状态，多数城市供求比和库存情况继续恶化。29 个重点城市整体供求比 1.2，供微大于求；一线和二三线供求比分别为 1.4 和 1.2。

一线城市中深圳供求比升至 2.8，北京、上海和广州库存面积环比波动幅度均在 5% 以内。二三线城市中，常州、西安、厦门和成都供求比大于 2，库存有不同幅度环比上涨，其中成都消化周期环比拉长 60% 至 24.1 个月。长春、济南、南宁、昆明和佛山 12 月供不应求，主因是供应缩量，如长春和南宁。值得注意的是，同比来看广州、深圳、东莞、宁波、南京、常州等城市库存规模较 2020 年末均有显著上升。

表：2021 年 12 月 29 个重点城市商品住宅供求比、存量及消化周期（单位：万平方米，月）

城市	供求比	上月供求比	库存量			消化周期		
			库存	环比	同比	消化周期	环比	同比
北京	0.8	1.0	1352	-1%	-4%	19.0	11%	25%
上海	1.2	1.4	476	4%	-31%	5.5	-11%	-22%
广州	1.0	1.1	1348	1%	6%	12.0	-19%	45%
深圳	2.8	1.9	524	16%	8%	10.3	14%	33%
青岛	1.1	1.0	2605	0.4%	5%	25.1	-3%	56%
武汉	1.3	1.5	2081	2%	14%	18.3	9%	127%
成都	2.1	1.1	1830	2%	-5%	24.1	60%	28%
佛山	0.3	0.5	1580	-4%	-3%	17.3	-21%	58%
天津	0.9	0.8	1565	-0.5%	5%	16.7	4%	49%
长春	0.8	1.0	1544	-1%	6%	28.3	-5%	32%
大连	0.9	1.4	1460	-0.2%	3%	54.2	3%	107%
郑州	1.2	1.3	1218	1%	24%	18.6	1%	100%
昆明	0.6	1.2	1198	-2%	9%	20.7	-2%	106%
长沙	1.2	1.7	1073	3%	6%	11.0	-15%	53%
苏州	1.5	1.1	1072	2%	-8%	19.5	11%	28%
徐州	1.0	1.7	980	-0.3%	4%	11.3	-4%	106%
南宁	0.8	0.8	819	-2%	18%	17.5	-16%	124%
南京	1.8	2.1	816	10%	33%	11.7	-6%	66%
西安	2.2	1.3	704	11%	1%	10.2	35%	55%
济南	0.8	0.4	660	-2%	-11%	9.6	-5%	-1%

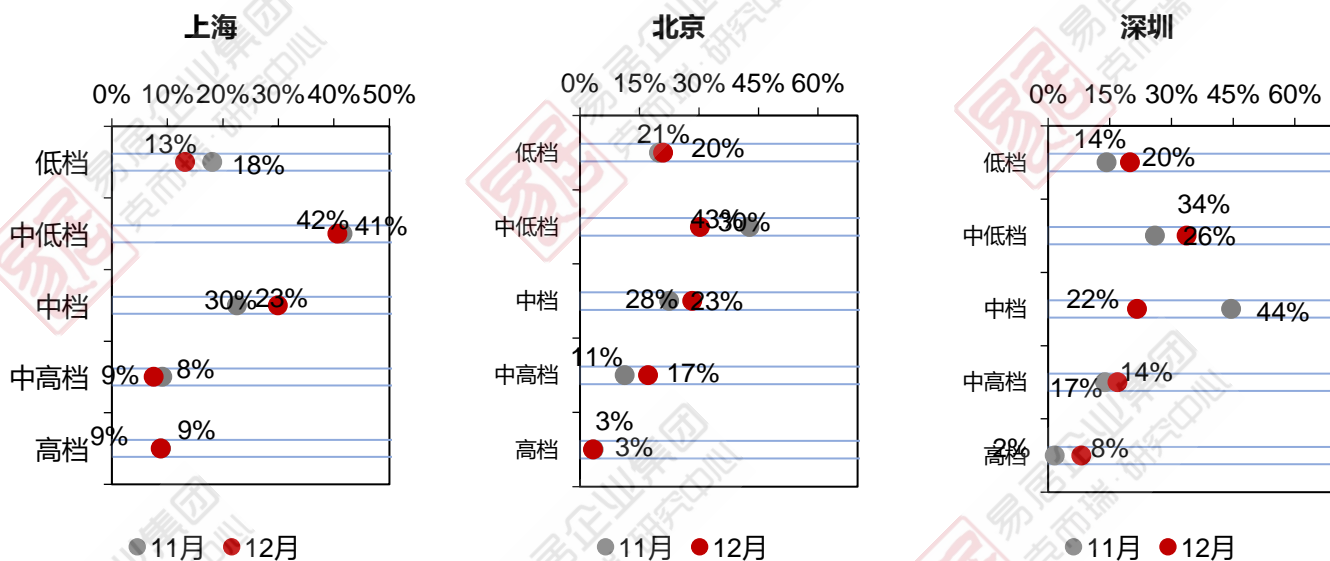
杭州	1.2	1.0	650	4%	-42%	5.5	18%	-35%
东莞	1.5	6.9	597	3%	39%	17.0	-6%	211%
无锡	1.9	1.1	546	5%	6%	17.5	18%	67%
常州	2.2	1.7	535	5%	32%	21.7	58%	148%
福州	0.8	1.3	470	-1%	-8%	15.8	-1%	6%
宁波	1.4	1.1	390	3%	33%	10.3	31%	131%
厦门	2.1	2.6	376	8%	-9%	19.6	-11%	36%
海口	1.3	1.4	349	3%	-42%	9.7	12%	-38%
合肥	0.9	0.9	307	-3%	-38%	5.7	-10%	0.3%

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

#### 4、成交结构：北京深圳高档豪宅占比上升，上海 90-120 平刚需占比上升 4ppts

从价格段分布来看，低档产品占比北京和深圳分别上升 1 和 6 个百分点，上海下降 5 个百分点；中低档产品占比上海和北京分别下降 1 和 13 个百分点，深圳上升 8 个百分点；中档产品占比上海和北京分别上升 7 和 6 个百分点，深圳占比下降 23 个百分点；中高档产品和高档产品上海下降 2 个百分点，北京和深圳分别上升 6 个和 9 个百分点。

图：京、沪、深 2021 年 11 月、2021 年 12 月商品住宅成交价格比重



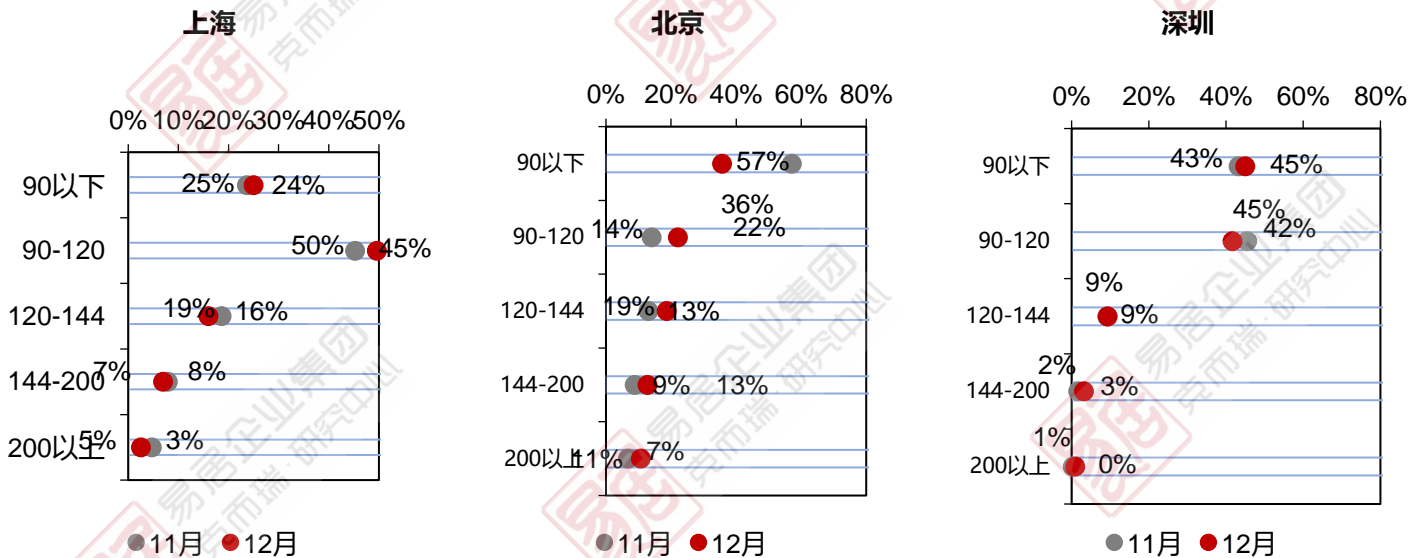
注：12 月数据为初步统计数据

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从面积段分布来看，90 平方米以下产品占比北京下降 21 个百分点，上海和深圳分别上升 1 和 2 个百分点；90-120 平方米产品占比上海和北京分别上升 4 个和 8 个百分点，深圳下降 4 个百分点；120-144 平方米产品占比上海、北京、深圳分别变化-3、6、0 个百分点；144-200 平方米产品以及 200 平方米以上大户型产品成交占比深圳和北京分别上升 2 和 8 个百分点。

图：京、沪、深 2021 年 11 月、2021 年 12 月商品住宅成交面积段比重





注：12月数据为初步统计数据

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 5、二手住房：9城成交环增3%，一线稳二线分化，苏杭规模再降级

2021年12月，二手房市场整体持续小幅回升，规模上环比微升3%，9个重点城市共计成交347万平方米。较去年同期相比规模减少46%，同比2019年跌幅维持在34%，基于近期多城陆续放松信贷政策，居民杠杆能力提升，市场持续回温，各热点城市成交企稳回升但距离前期高位仍有一定距离。

具体到城市来看，9城环比表现普遍回升，一线城市较为坚挺，北京市场规模环比再增15%深圳环比降9%，此外大连环比增长89%涨幅最高，杭州、苏州环比回落超2成，其余城市均有不同程度涨跌；同比表现仍普遍回落，8城成交规模同比均下降3成以上，其中杭州、青岛三季度以来市场显著回落，本月同比均有70%左右降幅，其余城市均有不同幅度回落，值得一提的是北京同比2019年仅回落1%，整体规模仍有较强支撑。

当前全国主要城市二手房住宅市场临近年末市场有所回暖，叠加前期“用力过猛”的调控政策逐步有放宽迹象，预计短期内市场仍将以稳为主，市场规模持续小幅上行。

表：2021年12月全国9个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

城市	2021年12月	环比	同比	同比2019
北京	124	15%	-34%	-1%
深圳	18	-9%	-68%	-78%
大连	19	89%	-55%	-35%
杭州	25	-28%	-73%	-56%
南昌	10	-8%	-55%	23%
南京	67	4%	-31%	-26%
青岛	17	-1%	-68%	-61%
厦门	26	39%	-39%	-19%
苏州	41	-23%	-22%	-21%
总计	347	3%	-46%	-34%

注：上表中城市成交量为本月根据 28 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## 6、综观：12 月成交翘尾，全年成交规模微降 3%，市场信心待恢复

12 月如市场预期，在央行降准、信贷宽松，房企年末冲刺季等多重利好因素加持下，整体市场有回暖态势，供应放量带动成交回升，不同能级城市呈现出显著的轮动行情：一线韧性较强，伴随供应放量，成交环比增 6%，居民购房热情依旧不减；二三线如是，房企推盘积极性大增，推货量与上月相比增 11%，成交环比上升 16%，但多数城市表现不及去年同期，南宁、郑州等内陆中西部弱二线因前期需求透支严重，整体购买力基本见顶，全年成交规模累计同比保持回落。

预判下月，我们认为，1 月恰逢传统春节成交淡季，供求均将保持回落态势，受到疫情不确定影响，部分核心一二线或将推出“就地过年”政策，预计会带动一波购房需求释放，而依托返乡置业拉动楼市成交的传统人口输出大市，诸如周口、商丘、阜阳、驻马店等三四线成交大概率难见起色。

## 04 土地

## 年末“翘尾”如期而至，但成色不及去年同期

12月土地市场迎来重点城市第三轮集中拍地潮，有多达17个城市完成第三轮集中土拍，加之三四线城市也迎来年终供应潮，导致本月土地成交规模环比翻番，但和去年同期水平相比仍有一成多的差距。虽然部分城市土拍热度在出让门槛降低、房企融资环境改善的影响下有所回暖，但大部分城市三轮土拍仍是以底价成交为主，整体市场热度也延续低位运行，本月溢价率仅有3.3%，重点城市的流拍率仍高于去年同期水平。

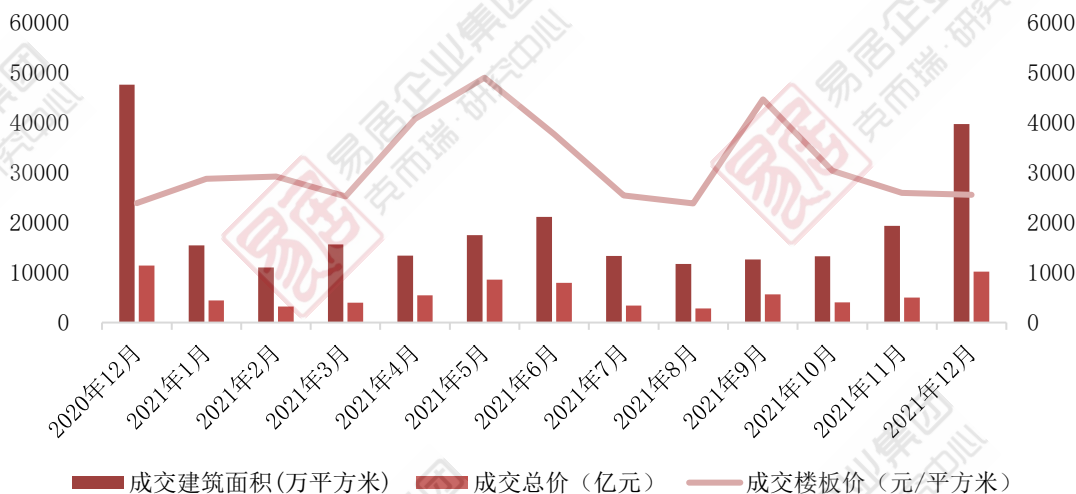
## 1、成交：土地成交规模环比翻番，溢价率延续低位

截至12月28日，全国300城经营性土地总成交建筑面积达39795万平方米，环比11月全月翻番，同比却下降16%；成交幅数共计6124幅，环比涨幅也高达93%，但同比也下降了10%；成交总价方面，本月土地成交总金额升至10188亿元，环比上月大涨102%，但同比下降了11%。成交单价方面，与上月变化不大，环比微降2%至2560元/平方米，但同比上涨了7%。

市场热度方面。尽管三批次集中土拍规则略有松绑，但溢价率仍延续在低位。本月平均溢价率为3.3%，与上月基本无变化。各能级城市表现略有差异，呈现一线下降、二三线增长之势；尤其是二线城市，在杭州第三批集中土拍热度回升的带动之下，溢价率环比上涨了0.8个百分点，增至2.6%。

土地流拍方面，以重点监测的城市来看，较上月略有好转，但依然处于较高位，约为15%，其中六成流拍地块集中在郑州、沈阳、济南、福州、成都等二线城市，并且这些地块多为住宅地块。究其原因，主要还是由于当前房企仍面临极大的资金压力所致，加之楼市下行压力依然巨大，房企投资谨慎的态度短期内还在延续，高流拍也在意料之中；尤其是市场下行压力的长春、沈阳等城市第三轮集中土拍流拍率更是居于突出，流拍率均超过40%。

图：300城经营性用地月度成交情况



注：2021年12月数据截止12月28日，下同。

## 2、分布：二三线城市成交规模环比大涨，17城三轮集中土拍仅上海、杭州热度有所回暖

2021年12月，在成交主力三四线城市成交规模显著上涨的影响下，全国土地市场成交规模较上月大幅上涨。截止28日，土地成交建面接近4亿平方米，环比翻了一倍多，但较去年同期仍有一成多的差距。分能级城市来看，除一线城市成交规模和上月持平外，二线和三四线城市的土地成交量均较上月显著上涨，尤其是二线城市，在14个重点城市三轮土拍收官的带动下，成交规模环比增长近两倍。

CRIC监测数据显示，截止12月28日，一线城市成交总量达693万平方米，环比持平，同比微降2%。四城中，北京、上海和广州在本月均完成了第三轮集中土拍，其中上海的成交规模最大，总建面达301万平方米，共成交33幅地，涉及第三轮供地中的19幅宅地，其中4幅均触及一次性报价，余下地块则基本为底价成交。北京和广州的成交规模分别为94万平方米和274万平方米，其中北京第三轮集中土拍供应的12宗地顺利成交10宗，总成交建面积为91万平方米，共收金277亿元，和前两轮集中供地相比成交建面和金额均显著收缩；广州第三轮供应规模也显著减少，仅有17宗地入市，最终成交13宗，成交面积为256万平方米，共收金302亿元。横向对比来看，三城中，上海第三轮土拍热度最高，有9宗优质地块达到中止价，商品住宅用地平均溢价率达3%；而北京和广州出让地块则多底价成交，并且均出现了流拍现象，热度相对较低。三城土拍热度之所以呈现如此大的差异，主要是由于上海的土地出让要求相对更少，利润空间更为充裕，因此房企拍地积极性较高，而北京、广州出让地块仍有多重要求，项目利润空间相对较窄，如北京在第三轮土拍中继续强化“现房销售”的预期，除要求全部现房销售的朝阳劲松地块外，还有5宗地也需达到最高限价后竞现房销售面积，不利于开发资金快速回笼；广州虽然调低了部分流拍再挂地块起拍价，但位置较佳的地块仍有多重配建要求，实际利润空间并不是如此充足。

截至12月28日，二线城市成交量达7559万平方米，环比大涨189%，但同比降幅仍达23%；成交金额也同步上涨，总金额达4025亿元，环比上涨191%，同比也有10%的涨幅；平均价格与上月基本持平，楼板价达5325元/平方米，同比也上涨了43%。具体到城市来看，本月共有14个重点二线城市进行了集中土拍，包括天津、济南、青岛、武汉、长沙、郑州、成都、重庆、杭州、厦门、福州、合肥、沈阳和长春。从土拍热度来看，大多数城市三轮土拍热度仍延续了二轮低温态势，其中厦门、沈阳和长春还较二轮明显转冷，均出现了半数或半数及以上地块流拍的现象，土地热度进入“冰封”期。仅杭州第三轮土拍走出了特例的行情，35宗出让地块中24宗触及最高限价摇号，平均溢价率达7%，是三轮土拍中溢价率最高的城市，整体土拍热度较第二轮显著回暖。杭州的土地市场热度之所以能够逆势回涨，一方面是由于此次杭州集中出让大幅降门槛，不仅重启预申请出让机制以缓解房企资金压力，还取消了竞品质、上调住宅限价以及下调最高溢价率等多种手段释放项目利润空间，以吸引房企竞拍；另一方面，则得益于在当前市场下行的大环境下表现仍旧较佳杭州楼市。在上述因素的影响下包括绿城、滨江在内的本土房企以及华润、中海、越秀等外来房企均参与了杭州此次土拍，并且均有所斩获。

在上月供应量爆发的影响下，三四线城市本月的土地成交量也大幅上涨，并突破 3 亿平方米；不过，受优质地块占比下滑影响，成交均价却不敌上月，环比下降 9%至 1621 元/平方米。在 CRIC 重点监测的三四线城市中，盐城的成交规模最大，本月总成交建筑面积达 534 万平方米，涉及 81 幅地，成交主力区域集中在下辖的射阳、建湖、阜宁、滨海等县城，市区成交量较少。其次是常州，共成交 55 宗地，总成交建面达 472 万平方米；在成交地块中，有 6 宗为常州新一轮集中出让成交地块，共收金 114 亿元，但多数地块均仅经过一轮报价就成交，土拍热度仍处于较低水平。

整体来看，随着房地产行业信贷环境边际改善逐渐起效，12 月土地市场的运行也较上月更加平稳，土地流拍现象较此前明显改善。不过，城市之间的分化仍在持续。以 22 城三轮土拍表现来看，楼市表现较为稳健的上海、杭州等城市，土拍热度也有所回暖，民企拿地积极性较二轮有所提升；而楼市行情近期表现不佳的沈阳、长春等，虽然采取了多种措施如加大中心城区供应、降地价等，但仍出现了过半地块遭遇流拍的现象，规模房企更是在这些城市的土拍中“隐身”，企业投资意愿降至冰点。

表：2021 年 12 月各能级及十大重点城市经营性用地成交情况（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

城市能级 (重点城市)	成交建筑面积			成交金额			成交均价		
	12 月	同比	环比	12 月	同比	环比	12 月	同比	环比
<b>一线</b>	<b>692.82</b>	<b>-2%</b>	<b>0%</b>	<b>1050.38</b>	<b>6%</b>	<b>35%</b>	<b>15161</b>	<b>8%</b>	<b>34%</b>
北京	94.02	-27%	—	281.51	13%	—	29943	55%	—
上海	300.91	94%	-18%	399.43	66%	55%	13274	-14%	88%
广州	273.96	-7%	102%	353.80	-1%	135%	12914	7%	17%
深圳	23.93	-81%	-87%	15.64	-89%	-96%	6536	-42%	-67%
<b>二线</b>	<b>7558.77</b>	<b>-23%</b>	<b>189%</b>	<b>4025.31</b>	<b>10%</b>	<b>191%</b>	<b>5325</b>	<b>43%</b>	<b>0%</b>
成都	585.47	-13%	310%	417.32	33%	542%	7128	53%	57%
杭州	417.08	—	—	762.78	—	—	18289	—	—
南京	7.02	—	—	1.62	—	—	2302	—	—
天津	129.16	-57%	—	63.04	-68%	—	4881	-25%	—
武汉	724.70	12%	—	501.26	7%	—	6917	-5%	—
重庆	417.65	-13%	—	281.30	29%	—	6735	48%	—
<b>三四线</b>	<b>31542.93</b>	<b>-15%</b>	<b>97%</b>	<b>5112.23</b>	<b>-24%</b>	<b>78%</b>	<b>1621</b>	<b>-11%</b>	<b>-9%</b>

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

### 3、重点地块：入榜门槛环比大幅提升，优质地块竞争仍旧激烈

12 月，重点城市迎来三轮土拍高峰期，加上已有部分地块在上月出让的上海及合肥，共有 17 个重点城市在本月完成第三轮集中土拍。因此，重点城市的宅地入市成交比例明显上涨，北京、上海、广州、杭州、厦门等城市均有多宗高价地块成交。在此影响下，本月成交总价榜入榜门槛抬升至 50 亿元以上，环比大涨五成；单价榜入榜门槛也环比提升两成至 34153 元/平方米。

表：2021 年 12 月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
----	----	------	---------

1	厦门	土地市场 2021 第 64 号湖里区 2021P07	99.60
2	杭州	杭政储出[2021]45 号申花单元 GS0407-B1/B2/S2-15 等地块	94.33
3	厦门	土地市场 2021 第 63 号湖里区 2021P06	92.90
4	杭州	余政储出[2021]27 号余杭组团 YH-18 单元杭腾未来社区地块	88.24
5	武汉	武昌区临江大道与张之洞路交叉口（武船厂区一期 A 包）地块	82.91
6	武汉	武昌区临江大道与鹦鹉洲长江大桥交叉口（武船厂区一期 B 包）	80.07
7	北京	朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A002-3 地块	70.70
8	广州	黄埔区长岭居外环路 C 线以西、长贤路以南 CPPQ-A4-3 地块	59.04
9	北京	朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A002-1 等地块	56.10
10	杭州	杭政储出[2021]47 号运河新城单元 GS1004-10 等地块	54.38

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

从这些城市第三轮集中土拍表现来看，大多数城市的土拍热度仍在低位，并未较第二轮有明显上升，部分城市国企托底的现象较二轮还反而有所增加。不过，如同上月深圳、南京的优质地块吸引了房企激烈争夺一样，在多数城市三轮土拍规则放宽叠加信贷政策纠偏效果显现的利好下，房企拿地积极性有所谓动，优质地块的竞争较为激烈。尤其是杭州，由于本次出让地块多位于去化较好的主城区，35 宗地中 24 宗均触顶摇号；入榜的 4 宗地中有 3 宗地均是封顶摇号地块，其中桥西拱宸桥地块，中签率还不足 5%，是本次土拍中竞争最为激烈的地块之一。

表：2021 年 12 月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价（元/平方米）
1	北京	朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A002-3 地块	51606
2	北京	朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A002-2 等地块	51596
3	北京	朝阳区管庄乡棚改项目 GZGJC-03 地块	43547
4	北京	朝阳区东坝车辆基地综合利用项目 1101-A002-等地块	42500
5	广州	海珠区华洲路 63 号 AH0801012 地块	40375
6	厦门	土地市场 2021 第 64 号湖里区 2021P07	37545
7	上海	青浦区西虹桥蟠龙路西侧 45-06 地块	37086
8	上海	浦东新区高行镇 E01-06 地块	35684
9	杭州	杭政储出[2021]39 号庆隆小河单元 GS0305-19 地块	34611
10	杭州	杭政储出[2021]38 号桥西拱宸桥单元 GS0609-12 地块	34153

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

## (1) 北京：京投置业 175 亿元包揽朝阳东坝“期地”

宗地概况			
区域	朝阳区	成交日期	2021-12-24
总用地面积 (万㎡)	19.79	成交总价 (亿元)	175.30
总建筑面积 (万㎡)	36.30	楼板价 (元/平方米)	48292
所属板块	东坝板块	详细交易方式	挂牌

环线位置	五至六环间	地块属性	综合
受让方	京投发展		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

相比前两次供地量来看，北京第三批集中供地量显著缩减，仅有 12 宗涉宅用地挂牌出让，总建筑面积仅为 113 万平方米。在北京第三轮集中供应的地块中，最引人关注的当属朝阳东坝三宗地块。据地理位置来看，东坝地块临近东北五环和第四使馆区，周边有地铁 12 号线和 3 号线交汇，具有显著的区位优势。同时，地块的利润空间也比较充足，三宗地的商品住宅限价分别为 8.1 万元/平方米、8.6 万元/平方米和 8.6 万元/平方米，和地块的成交楼板价相比利润空间充足；此外，该限价和周边新房价格相比也有一定的倒挂，未来去化压力也会比较小。除了优越的区位和充足的利润空间外，三宗地之所以关注度较高是由于这三幅地是北京土拍首次试点“期地”出让，即根据轨交工程进度分期交地开发，开发周期较其它项目明显偏长，对房企的资金和运营实力都提出了较高的要求。因此，最终三宗地均为底价成交，由京投发展以 175.3 亿元的总价收入囊中，平均楼板价约 48292 元/平方米。

## (2) 厦门：保利发展联合体拿下厦门三轮土拍中岛内唯一溢价地块

宗地概况			
区域	湖里区	成交日期	2021-12-08
总用地面积 (万㎡)	7.94	成交总价 (亿元)	99.6
总建筑面积 (万㎡)	26.53	楼板价 (元/平方米)	37545
所属板块	五缘湾板块	详细交易 方式	挂牌
环线位置	岛内	地块属性	综合
受让方	保利发展+厦门国贸+联发		

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

12月8日，厦门迎来了第三批集中出让。作为第二轮土拍最早收官的城市，厦门此前土拍并未受到8月份22城集中土拍新要求的约束。因此，在多数城市三轮出让规则放松的背景下，厦门第三轮土拍规则明显收紧，如全面限地价、限房价，岛内部分地块住宅销售提高至10年等。受此影响，尽管三轮土拍岛内供地量明显增加，但三宗地中仅成功出让了两宗，打破了岛内逢土拍必触顶的传统。两宗地中，P06号地块由厦门地铁托底，另一幅五缘湾P07地块则受到了保利发展联合体和华润的争夺，最终溢价7.33%成交，由保利发展联合体以99.6亿元的总价竞得，平均楼板价为37545元/平方米。事实上，这两宗地位置相近，周边配套均比较完善，住宅限价也一致，但P07号地块配建更少，拿地成本更低，因此对房企的吸引力也更大，最终溢价成交。此外，在周边楼市方面，虽然岛内近两年来加大了供地量，但由于购房需求旺盛，目前项目周边在售项目较少，新房价格约在7万元/平方米，与此次地块上住宅限价接近，和二手房挂牌价格相比仍有一定的倒挂。

## 4、综观：未来政策端仍以稳为主，2022年上半年地市热度仍将维持低位

2021年12月，在重点城市三轮集中土拍赶期开拍及三四线城市推地量大幅上涨的影响下，全国土地市场成交规模环比大增，但较去年同期仍有一定差距。就全年成交情况来看，由于成交主力三四线城市今年成交量显著收缩，导致2021年全年成交规模也不及2020年，迎来了近五年的首度回落。

不过，随着房地产政策环境边际改善逐渐起效，近期市场投资信心较三季度末有所恢复，22城中部分城市的三轮土拍热度已较上一轮有所回温，流拍现象较二轮集中供地时期明显改善。但需要注意的是，目前政策端释放的利好主要目的仍是为了维护房地产市场稳定发展，促进房地产业健康发展和良性循环，融资端的放松仍是针对财务指标较为稳健的房企，大多数企业的现金流仍在承压。在此影响下，短期内企业仍将保持较为谨慎的投资态度，明年上半年土地市场热度也会维持在低位。

### 附件01

#### 2021年12月地方出台政策列表

日期	出台部委	政策名称	主要内容
12月1日	开封	—	自2021年12月1日起至2021年12月23日期间缴纳商品住房契税且符合补贴范围的，按照契税总额的12%给予补贴。 1. 补贴人员：凡在我市市辖区（不含祥符区）内购买商品住房尚未缴纳契税的购房人（个人，以下简称“纳税人”）。 2. 补贴对象：本次商品住房指2021年11月30日（含当日，以购房合同签订日期为准）前购买并签订购房合同的住房（不含二手房）。
12月1日	长春市住房公积金管理中心	长春关于加强住房公积金个人住房贷款借款申请人信用状况审查的通知	加强对住房公积金个人住房贷款借款申请人信用状况审查。 住房公积金个人住房贷款主借款人或共同借款人在申请贷款时，个人信用报告（本人版）存在5种情形之一的，不予贷款： 住房公积金个人住房贷款主借款人或共同借款人在申请贷款时，个人信用报告（本人版）存在7种情形之一的，限制贷款。
12月1日	杭州市人民政府	《杭州市共有产权保障住房管理办法》	杭州市区户籍购房家庭申请共有产权保障住房需同时满足以下条件：1. 主申请人具有一定年限以上市区户籍；2. 购房家庭符合本市住房限购政策，且一定年限内在市区无房；3. 单身申请人需年满30周岁；4. 市政府规定的其他条件。 杭州非市区户籍购房家庭申请共有产权保障住房需同时满足以下条件：1. 主申请人持有《浙江省居住证》或《浙江省引进人才居住证》；2. 主申请人申请前在市区累计缴纳社保或个人所得税满一定年限；3. 购房家庭符合本市住房限购政策，且一定年限内在市区无房；4. 单身申请人需年满30周岁；5. 市政府规定的其他条件。 《办法》要求，主申请人具有市区户籍但未满一定年限的购房家庭申请共有产权保障住房，需同时符合非市区户籍购房家庭准入条件中的第2、3、4、5项条件。 取得不动产权证未满5年的，回购价款为原销售价款加上按照中国人民银行同期存款基准利率计算的利息，如届时市场价格低于上述价格的，以市场价格回购；满5年的，回购价款参照增购价格执行。 共有产权保障住房购房家庭在按规定由代持机构回购其份额前，或在其增购政府份额取得完全产权前，不得通过购买方式获得其他房产。 共有产权保障住房购房家庭取得不动产权证满10年的，可将其共有产权保障住房份额上市交易。代持机构在同等条件下具有优先购买权；代持机构放弃优先购买权后，购房家庭方可向他人转让。购房家庭按照其产权份额获得转让总价款的相应部分。转让后，住房性质转为商品住房，土地性质由划拨调整为出让。



12月3日	洛阳市人民政府	《关于进一步加强城市区经济适用住房上市交易管理的意见》	<p>《意见》明确，经济适用住房购买不满5年的，不得直接上市交易或取得完全产权。如购房人因特殊原因确需出售，由政府按原销售价格扣除折旧费后回购。回购住房用于向符合经济适用住房购买条件的家庭出售。</p> <p>经济适用住房购买满5年或实际居住满5年需上市交易或取得完全产权的，须报经市住建部门审查，确定是否回购。政府不回购的，按照规定标准缴纳相关费用后可上市交易或取得完全产权。经核准同意上市交易的经济适用住房按洛阳市二手房交易流程办理。</p> <p>《意见》还提到，城市区经济适用住房上市交易或取得完全产权土地出让金补缴标准为交易当年基准地价的20%。</p>
12月6日	重庆市万州区	—	<p>凡在2021年万州区冬季网上房交会期间购买参展开发企业商品住宅、非住宅（含商业、门面）、停车用房并网签成功的（仅限首次网签购房），实行契税减半补贴。</p> <p>据悉，凡在房交会期间购买参展开发企业商品住宅、非住宅（含商业、门面）、停车用房并网签成功的（仅限首次网签购房），实行契税减半补贴。</p>
12月6日	南宁市住房公积金管理中心	《南宁住房公积金个人住房贷款管理办法》	<p>新出台的《贷款管理办法》中，出现了几大新变化，还调整了贷款对象范围，户籍地、缴存地都在北部湾经济区城市（南宁市、北海市、钦州市、防城港市、玉林市、崇左市）内符合规定条件的缴存住房公积金的职工都可以申请。</p> <p>每笔公积金贷款额度应同时符合以下限额标准：不得高于管委会规定的最高贷款额度：首套住房公积金贷款最高额度为70万元，第二套住房公积金贷款最高额度为60万元。</p> <p>新政明确，不再单独区分描述贷款次数与房屋套数，统一用“首套住房及第二套住房”的表述区分适用的住房公积金贷款政策，对第一套住房及第二套住房的认定范围更为清晰，取消了对房屋面积的限制。</p>
12月6日	嘉兴市住建局	《嘉兴市房地产市场秩序整治规范专项行动方案》	<p>人民银行牵头重点整治房地产开发企业未提前三个月安排并落实债务融资工具到期兑付资金；房地产开发企业违规开立商品房预售资金账户。商品住宅预售资金监管不到位问题。对用于首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，未按规定执行首付比例。</p> <p>银保监部门牵头重点整治套取或协助套取“经营贷”、“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；通过提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式，违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款；以及住房租赁领域，违规开展住房租赁消费贷款业务。</p>
12月6日	保定市	《保定市全面推进被动式超低能耗建筑产业发展实施方案》	<p>《方案》显示，为积极促进市场需求，对被动式超低能耗建筑商品房项目，取消销售价格限制。购买被动式超低能耗商品住宅，可不受区域性商品住房限购政策的限制。</p> <p>《方案》称，金融机构和住房公积金管理机构应调整相应差别化住房信贷政策，使用住房公积金贷款购买被动式超低能耗建筑自住住宅的，贷款额度上浮20%。</p> <p>同时，提出强化预售资金监管和节点把控。采用被动式超低能耗建筑技术建造的项目，可调低预售资金重点监管比例（数额），增加拨付节点或对预售资金实行前移一个节点进行拨付，预售资金重点监管资金数额降低20%。</p>
12月7日	荆门市	—	<p>对毕业5年内，并承诺在中心城区连续最低工作服务年限不少于5年，且未享受该市住房保障优惠政策的大学生（含博士生、全日制硕士研究生、大学本科生、专科生），从《意见》施行之日起一年内，在中心城区首次购买唯一新建商品住房、网签商品住房买卖合同、取得契税完税证明的，以家庭为单位一次性给予购房补贴。</p>
12月7日	兰州、呼和浩特、济南、郑州、西安、西宁、银川	—	<p>兰州住房公积金中心与太原、呼和浩特、济南、郑州、西安、西宁、银川的住房公积金中心共同签署了黄河流域城市住房公积金高质量发展战略合作协议。</p> <p>签署合作协议后，8个城市住房公积金中心将建立长效工作机制，协同发展。依托全国公积金数据共享平台，贷款、提取、异地转移接续等业务实现深度共享应用。建立健全信息查询协同机制，实现跨区域信用、房产交易、不动产登记、婚姻、户籍等信息协助核对。建立互认互贷机制，实现城市间全国住房公积金数据信息互认，推动申请异地贷款的职工与所在地贷款职工享有同等权益，实现合作区内“一网通办”。</p>

12月8日	太原市住房公积金管理中心	《关于完善住房公积金贷款保证的通知》	《通知》明确，太原市房地产开发企业与公积金中心合作，为其购房业主办理住房公积金贷款提供阶段性担保的，不再收取担保保证金。
12月8日	南通市海安市住建局	《关于促进城乡统筹改善居住条件的暂行办法》	<p>主要涉及人才购房、改善居住条件的购房群体。所有人才购房者和符合鼓励改善居住条件的购房者只享受所有优惠和贴补政策的其中一项。</p> <p>人才购房政策方面，需要满足的条件是与本地用人单位签订1年以上劳动合同，缴纳社保满6个月的人才以及自主创业的各类人才，在海安置首套预售商品房。</p> <p>补贴标准为按照人才层次给予购房补贴：对全日制博士毕业生或正高级职称人才，按每平方米600元标准给予购房补贴。对全日制硕士生或高级技师或副高级职称人才，按每平方米500元标准给予购房补贴。对全日制高校本科毕业生或技师，按每平方米400元标准给予购房补贴。对全日制大专（含技工院校）毕业生按每平方米300元标准给予购房补贴。对海安发展有特殊贡献或紧缺急需的人才，可一事一议。</p> <p>改善居住条件的购房群体，主要分为以下几种：</p> <p>一是企业、单位的人才、职工群体。优惠政策为：企业、单位购买用于人才用房一次购房5套以上或组织企业、单位职工一次购买10套以上，在市场价格基础上给予每平方米400元的优惠。</p> <p>二是海安常住居民二孩、三孩家庭群体。优惠政策为：子女未满18周岁（截止2022年2月28日）的二孩、三孩家庭，购房时凭户口本或出生证明，在市场价格基础上二孩家庭给予每平方米200元、三孩家庭给予每平方米400元的优惠。</p> <p>三是海安常住居民家庭首套刚需及特定改善型需求群体。特定改善型需求群体是指只拥有唯一住房（原房屋无电梯）的60岁以上老年家庭群体。优惠政策为：房源为预销售商品房项目的建筑面积144平方米以下（含），在市场价格基础上给予每平方米300元的优惠；家庭购买改善型的二套购房在144平方米以上的，在市场价格基础上给予每平方米200元的优惠。</p> <p>四是挂钩复垦弃宅进城农民群体。优惠政策为：购买预售商品房，凭挂钩复垦协议，在市场价格基础上给予每平方米600元的优惠。</p> <p>五是新市民群体。优惠政策为：原籍不在海安当地，因工作或上学等各种原因来海安的新市民，在购置首套预售商品房时享受每平方米200元优惠。</p>
12月9日	西安市住房保障工作领导小组	《关于调整限价商品房上市交易有关条款的通知》	<p>现将限价商品房上市交易有关规定调整为：“限价商品房自买卖合同网签备案之日起5年内，不得上市交易、不得购买其它住房。网签备案满5年，可购买其它住房。</p> <p>网签备案满5年且取得《不动产权证书》上市交易的，按普通商品房交易相关规定办理。</p> <p>网签备案未满5年，因特殊原因确需转让的，经市住房保障部门批准，按照原购买价格并考虑折旧和物价水平等因素回购，继续作为限价商品房使用。</p>
12月9日	厦门市房管局	—	<p>自本月10日起，符合条件的在厦新就业大学毕业生可进行“5年内5折租房”或“租金补贴”的优惠政策申请，解决在厦过渡性住房需求。租金补贴5年最高可达4万元。</p> <p>凡符合“2021年1月1日后首次来厦就业、创业且30周岁（含）以下的全日制本科（含）以上毕业生”或“经各区（管委会）认定的、符合产业发展需要的30周岁（含）以下（非全日制本科以上学历）的技术骨干人才”均可进行申请。需要注意的是，本次保障范围不仅涵盖2021年毕业的应届毕业生，还包括符合上述条件的往届大学毕业生。</p>
12月9日	杭州市政府	《关于加快杭州市公共租赁住房筹建工作的通知》	自2021年12月起2年内，杭州市区开工建设250万平方米、约4万套公共租赁住房。其中，上城区、拱墅区、西湖区、滨江区各负责筹建18万平方米（含辖区内各市级做地主体筹建面积，下同），萧山区、余杭区、临平区、钱塘区各负责筹建30.35万平方米，富阳区、临安区各负责筹建28.3万平方米。商品住宅配建指标项目不计入总量。
12月10日	上海市学生事务中心	—	即日起至2021年12月24日，凡准备参与2021年“试点在五个新城和自贸区新片区就业的本市应届研究生毕业生符合基本条件可直接

			接落户的政策”用人单位，可以至对应新城和新片区受理点进行单位资质申报。
12月10日	呼和浩特	《呼和浩特市高校毕业生购房补贴实施办法》	毕业5年内首次在呼和浩特市购房的高校毕业生给予购房补贴：博士研究生、硕士研究生、本科生分别一次性给予10万元、5万元、3万元补贴。
12月10日	黄山	《关于实施“迎客松英才计划”引领新时代高质量发展的若干意见（试行）》	对不同类人才，黄山市明确了购房及租房补助标准，最高的购房可获得120万元补贴，最少的也有3万元。租房方面，最高可拿到每月6000元标准的租房补贴，最少的也有300元每月标准。对人才还有生活补贴，最多的每月7000元，最少的每月也有1000多元。
12月10日	衡阳市住建局	《衡阳市城区新建商品住房和地下车位财政购房补贴实施方案》	对2021年12月1日-2022年1月31日期间购买新建商品住房的，补贴所交契税的50%。对2022年2月1日-3月31日期间购买新建商品住房的，补贴所交契税的30%。对2022年4月1日-5月31日期间购买新建商品住房的，补贴所交契税的15%。对2021年12月1日-2022年5月31日期间购买地下车位的，补贴所交契税的80%。
12月10日	重庆市璧山区住建委	—	璧山区定于2021年12月10日至2022年2月10日举办为期2个月的购房优惠活动。活动期间，购房人购买在璧房地产开发企业的新建商品住房(限1套)、车位(不超过2个)、商服用房(不超过5个)和办公用房，以及购买二手房(限1套)，符合相应条件的，均可享受所缴纳税同等金额的购房补助。
12月13日	深圳	—	部分中小银行开始下调房贷利率，目前首套房贷款利率最低可至4.95%，二套房贷款利率最低可至5.25%。此前，深圳市场首套房、二套房主流的按揭贷款利率为5.1%和5.6%，这一利率自今年5月起执行至今。
12月13日	芜湖市人民政府	《关于印发芜湖市青年英才购房补贴发放实施细则的通知》	在芜湖市行政区域内的企业(不含驻芜央企、省属国有企业，城市合伙人单位根据相关规定执行)引进并于2021年7月30日后(含7月30日)迁入户籍的在岗、依法持续参加社会保险，在芜暂无自有住房的博士、35岁以下的硕士、毕业3年内全日制本科和专科(含中职、技工院校)毕业生在芜湖市区范围内购买首套普通商品住房，可以给予购房款最高10%的补贴。
12月13日	晋江	《晋江市硕博人才倍增行动方案(2021—2025年)》	对于新引进到晋江工作的全日制博士、硕士，可分别享受生活补贴11万元、5万元，且不限地域、不限专业、不限年龄、不限毕业时间。在一次性安家补助或购房补贴方面，凡是医疗卫生单位、中小学校(含中职学校)、高校和国有企业引进的全日制博士，将给予一次性安家补助最高50万元。对于新引进的非医疗卫生单位、中小学校(含中职学校)、高校和国有企业全日制博士，将给予购房补贴最高100万元。
12月14日	陕西省人民政府	《优化生育政策促进人口长期均衡发展实施方案》	对多个未成年子女家庭在租房、购房方面给予帮助和倾斜。研究制定差异化租赁优惠政策，根据未成年子女数量，配租公租房时，在户型选择等方面给予照顾。多子女家庭改善、置换房屋，按刚需家庭对待。
12月14日	金华市武义县政府	《武义县民营工业企业新居民购房券实施意见》	该政策适用于上一年度武义县纳税双百民营制造类工业企业的外来员工在2022年1月1日至12月31日期间购买县域内首套商品住房可享受一定标准购房补贴。购房补贴补助额度为3万元。按照要求，申领购房补贴的员工应同时具备以下基本条件：员工需与用人单位签订两年以上劳动合同，并在武义连续缴纳企业职工养老保险三年及以上。取得初级及以上职业资格或职称的员工，在武义企业缴纳职工养老保险年限可放宽至一年；所购房产为外来员工及其配偶在武义的首套住房；申请人夫妻双方均为非武义户籍。
12月16日	海南省委人才发展局	—	对于已落户的各类引进人才，自在海南落户之日起购买商品住宅，享受本地居民同等待遇，可购买2套商品住宅。其家庭在海南已有1套住房的，须提供本人在海南累计12个月及以上的社保或个税缴交记录方可再购买1套住房；已有2套及2套以上住房的，不能再购买住房。其中，海口政策规定，须提供累计12个月的社保或个税缴交记录方可在海口市购买第1套住房，在第1套住房备案满36个月，方可购买第2套住房。 柔性引进的各类高层次人才，聘期在3年以上且已在海南服务1年以上的，经认定，在购房方面可享受本地居民同等待遇。
12月16日	桂林市人民	《桂林市加大重点行业	《通知》提到，给予房地产开发企业经营贡献奖励。2021年12月1

	政府	扶持力度冲刺四季度经济工作若干奖励措施的通知	日至12月31日,对五城区单个楼盘销售面积3000平方米以上的进行排序,排第1位的,发放30万元消费券;排第2位的,发放20万元消费券;排第3位的,发放10万元消费券(全额抵扣券,可于领券之日起至2022年3月31日前,在本地商贸企业购买百货、家电、车辆等)。对购房者来说,购买五城区新建商品房也将予以补贴。按照《通知》,2021年12月1日至2021年12月31日期间,在桂林市象山区、秀峰区、叠彩区、七星区、雁山区购买新建商品房(含住宅、商业、办公)的,按成交合同额的1%发放消费券补贴购房者(全额抵扣券,可于领券之日起至2022年3月31日前,在本地商贸企业购买百货、家电、车辆等)。
12月17日	厦门市房管局	《住房保障和房屋管理领域首次或轻微违法行为不予处罚实施办法的通知》	公布首批21项“首次或轻微违法行为”不予处罚事项清单,涉及房地产市场、房屋交易租赁、住房保障三方面。清单显示,房地产市场交易方面,针对不符合商品房销售条件,向购买人收取预订款性质费用这一行为,属首次违法,违规收取的预订款性质的费用50万元以下,且作出处理决定前已取得商品房预售许可证明、办理现售备案或退还预订款性质费用的,将不予处罚。另一种情形是,不按规定程序使用商品房预售款项500万元以下,且款项实际用于有关工程的建设的,将不予处罚。
12月17日	广东省人民政府	《广东省劳动力要素市场化配置改革行动方案》	《方案》提出完善落户机制,落实取消城区常住人口300万以下城市落户限制的有关政策,试行以经常居住地登记户口制度,并探索居住证互认制度,在除广州、深圳市外的珠三角城市率先探索户籍准入年限同城化累计互认。
12月20日	黑龙江省住建厅	—	一是要多措并举促销。要在满足本地居民购房的刚性需求和改善性需求方面想办法、促销售、见实效,积极组织协会、商会服务房企,为房企搭建平台,开展“线上”、“域内外”商品房促销活动。二是要落实优惠政策。要落实各类购房补贴优惠政策,有效激发群众购房需求,释放消费潜能。三是要积极引导市场预期。要加强舆论引导,增强房地产消费意愿,提振市场信心。
12月21日	海南省人民政府	关于加快推进PPP模式高质量发展的通知	《通知》在其中提到,各市县、各部门要重点推进园区开发、旅游、交通运输、生态环保、健康、养老、文化、体育、农业、城镇综合开发等领域项目实施,在财政承受能力空间合理规划和科学统筹的前提下,优先开展有一定收益且回报机制合理的公益性项目。加大对关键领域和薄弱环节的有效投资,推进符合条件的存量项目转型为PPP模式,通过项目提质增效,盘活存量资产。
12月22日	吉林省发改委	—	会议提出,推动房地产市场运行再稳健一点,包括鼓励和引导各市县开展购房补贴和贷款贴息工作,支持农民进城购房;长春市落实好重点高校毕业生安家费以及国家级领军人才购房补贴政策,提高进城农民购房补贴标准,有关支持政策有效期延长至2022年6月30日等内容。
12月22日	湖州市住建局	《关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知》	《通知》包含严禁在监管账户外收取购房款;明确预售资金监管额度核定标准;严禁提前、超额支付监管资金;严把非工程款支出;强化数据实时共享;强化各方监管责任等六个方面。严禁在监管账户外收取购房款方面,房地产开发企业要将购房人按合同约定支付的预购房款(定金、首付款、全款及分期付款中的后续资金)全部存入商品房预售资金专用存款账户,不得存入其他账户。严禁在网签系统外售房和收取资金。发生以上行为的,由住建部门暂停销售、责令整改。明确预售资金监管额度核定标准方面,房地产开发企业申报预售资金监管额度时,工程预算清册(毛坯)造价低于4500元/平方米,按4500元/平方米计算。预售资金监管额度不得低于监管项目工程预算清册总额的130%。
12月23日	北京市住建委	《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则(2021年版)》	2021版《导则》充分考虑家庭代际及多孩、适老性等新需求,大力倡导多居室精细化套型设计,适度设置紧凑型两居室套型。中心城区新建项目将执行差别化面积标准:十八层(含)以下的住宅建筑,套型总建筑面积不大于95平方米;十八层以上的住宅建筑,套型总建筑面积不大于100平方米;取消了其他区套型建筑面积90平方米以下户型占建设总量70%以上的户型配比要求。
12月24日	北京市人社	—	清华大学、北京大学、复旦大学、上海交通大学、浙江大学、中国科

	局		学技术大学、南京大学 7 所高校本科及以上学历毕业生和“双一流”建设学科硕士研究生进京落户实行计划单列，不占用各区各单位落户指标。
12 月 27 日	江西省政府	《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	<p>提出因地制宜、因城施策发展保障性租赁住房，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。</p> <p>其中，南昌市、赣州市是发展保障性租赁住房的重点城市，城区常住人口 100 万以上的大城市或人口净流入的城市以及确有发展保障性租赁住房需求的城市（含县城）作为省政府确定的发展城市，同时也鼓励其他城市（含县城）按照相关规定利用闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建保障性租赁住房。</p> <p>保障性租赁住房不设收入线门槛，在城区内无住房的新市民、青年人等可以申请承租。保障性租赁住房可以是住宅型租赁住房，也可以是宿舍型租赁住房。建设标准以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，最高不超过 90 平方米，70 平方米（不含）至 90 平方米的户型面积不超过保障性租赁住房总规模的 15%，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。</p>

资料来源：政府网站