2019 年中国房地产政策盘点

本报告结合 2019 年政策特点、影响房地产市场发展的政策要素，主要从财政金融政策、市场调控政策、有效供给政策、棚改旧改政策、人口人才政策、区域发展政策等六个方面进行全面、系统的盘点。为读者系统了解 2019 年中国房地产及其相关政策提供较全面的政策梳理、分类和总结[1]。



1. 财政金融政策：稳健货币政策灵活适度，积极财政政策大力提质增效

强化“六稳”举措，确保经济运行在合理区间。进入 2019 年下半年，中央多次指出当前国内经济下行压力加大。7-11 月，李克强共召开四次经济形势座谈会，强调要下更大力气做好“六稳”工作，把稳增长、保持经济运行在合理区间放在更加突出的位置。在此背景下，国务院要求在保持宏观政策稳定基础上，要更有效运用好宏观政策逆周期调节工具。扎实做好“六稳”工作，确保完成今年经济社会发展主要目标任务。12 月，中央经济工作会议进一步强调，要完善和强化“六稳”举措，健全财政、货币、就业等政策协同和传导落实机制，确保经济运行在合理区间。

1.1 稳健的货币政策灵活适度，保持流动性合理充裕

稳健的货币政策由“松紧适度”转为“灵活适度”。3 月，两会政府工作报告提出，稳健的货币政策要松紧适度，把好货币供给总闸门。4 月，央行副行长在吹风会上表示，现阶段货币政策取向是稳健，操作方法是相机抉择、预调微调，操作目标是松紧适度，央行没有收紧货币政策的意图，也没有放松货币政策的意图。7 月，政治

[1] 报告撰写人：王新华 wangxinhua@fang.com
本报告数据来自 CREIS 中指数据或中国房地产指数系统对公开资料的整理。详情请查询 http://fdc.fang.com 或致电 400-630-1230，010-56319252。

局会议强调货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕。8 月，国务院金融稳定发展委召开会议，明确继续实施好稳健货币政策，保持流动性合理充裕和社会融资规模合理增长。央行召开 2019 年下半年工作电视会议，将坚持实施稳健的货币政策，保持松紧适度，及时预调微调。11 月，央行在金融稳定报告中指出，稳健的货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕。坚决不搞“大水漫灌”。12 月，中央经济工作会议强调，稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕，货币信贷、社会融资规模增长同经济发展相适应，降低社会融资成本。

支持实体经济发展，为高质量发展、供给侧结构性改革营造适宜货币金融环境。2019 年，央行通过降准、公开市场操作、再贷款再贴现等工具，加大流动性供给力度，有效缓解小微企业融资难融资贵问题。其中，1 月，央行下调金融机构存款准备金率 1 个百分点（1 月 15 日和 1 月 25 日分别下调 0.5 个百分点）。9 月，央行决定于 9 月 16 日全面下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。为促进加大对小微、民营企业的支持力度，额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率 1 个百分点，于 10 月 15 日和 11 月 15 日分两次实施到位，每次下调 0.5 个百分点。此次降准释放资金约 9000 亿元，有效增加金融机构支持实体经济的资金来源。

表：2019 年央行两次全面降准

日期	重要事件	具体内容
1 月 4 日	央行决定于 2019 年 1 月下调金融机构存款准备金率置换部分中期借贷便利	为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，人民银行决定下调金融机构存款准备金率 1 个百分点，其中，2019 年 1 月 15 日和 1 月 25 日分别下调 0.5 个百分点。
9 月 6 日	央行决定于 2019 年 9 月 16 日下调金融机构存款准备金率	为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于 2019 年 9 月 16 日全面下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）； 为促进加大对小微、民营企业的支持力度，再额外对仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率 1 个百分点，于 10 月 15 日和 11 月 15 日分两次实施到位，每次下调 0.5 个百分点。

资料来源：中国指数研究院综合整理

此外，为支持民营和小微企业发展，3 月，银保监会印发《关于 2019 年进一步提升小微企业金融服务质效的通知》，强调各银行业金融机构要加强对小微企业贷款资金流向的监测，做好贷中贷后检查，确保贷款资金真正用于支持小微企业和实体经济。4 月，国常会要求确保今年小微企业贷款余额增长 30%以上、小微企业信贷综合融资成本在去年基础上再降低 1 个百分点，引导银行提高信用贷款比重，降低对抵押担保的过度依赖。6 月，国常会强调要引导金融机构降低小微企业融资实际利率和综合成本，将小微企业不良贷款容忍度从不高于各项贷款不良率 2 个百分点放宽到 3 个

百分点。8 月，国务院金融稳定发展委召开会议，强调将大力支持小微企业，全面加大对实体经济的支持力度。12 月，国务院印发《关于营造更好发展环境支持民营企业改革发展的意见》围绕营造市场化、法治化、制度化的长期稳定发展环境做出一系列安排部署，为进一步激发民营企业活力和创造力、促进民营经济发展注入强劲推动力。

1.2 积极的财政政策大力提质增效，税收法定工作加速推进

财政政策聚焦交税降费，更加注重结构调整。1 月，国常会决定再推出一批针对小微企业的普惠性减税措施，大幅放宽可享受企业所得税优惠的小型微利企业标准，同时加大所得税优惠力度。2 月，全国税务系统减税降费工作推进会议指出，31 个省区市已相继发布了地方税种减免文件，减税降费是 2019 年税收工作的主题，要将减税降费工作推向纵深。3 月，李克强在答中外记者问时明确，今年下决心进行更大规模的减税降费，把增值税和基本养老保险单位缴费率降下来，减税降费红利近两万亿元，4 月 1 日减增值税，5 月 1 日降社保费率，全面推开。7 月，政治局会议强调，财政政策要加力提效，继续落实落细减税降费政策。10 月，国常会进一步强调要落实落细减税降费政策，确保制造业等主要行业税负明显降低、建筑业和交通运输业等行业税负有所降低、其他行业税负只减不增。11 月，央行金融稳定报告指出，积极的财政政策要加力提效，实施更大规模的减税降费。12 月，中央经济工作会议强调积极的财政政策要大力提质增效，更加注重结构调整，坚决压缩一般性支出，做好重点领域保障，支持基层保工资、保运转、保基本民生。

税收法定工作加速推进。年初全国人大财经委建议尽快提出将增值税法、房地产税法等提请全国人大常委会审议的时间安排，按时提交审议，确保完成中央确定的 2020 年实现税收法定的任务。具体来看，**房地产税立法方面，**两会政府工作报告提出，健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。全国人大常委会委员长栗战书在作全国人大常委会工作报告时也强调，要集中力量制定房地产税法等立法调研、起草，确保如期完成。**土地增值税立法方面，**财政部、国家税务总局联合印发《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》，拟规定转让土地使用权、地上建筑物及其附着物，出让集体土地使用权、地上建筑物及其附着物，或以集体土地使用权、地上建筑物及其附着物作价出资、入股，应依照税法规定缴纳土地增值税。**增值税立法方面，**财政部公布《中华人民共和国增值税法（征求意见稿）》，将销售不动产租赁服务、不动产，转让土地使用权的适用税率调整为 9%。

另外，为进一步理顺中央与地方财政分配关系，支持地方政府落实减税降费政策、缓解财政运行困难，国务院明确保持现有财力格局总体稳定。一是保持增值税“五五

分享”比例稳定。进一步稳定社会预期，引导各地因地制宜发展优势产业，鼓励地方在经济发展中培育和拓展税源，增强地方财政“造血”功能。**二是**调整完善增值税留抵退税分担机制。结合财政收入形势确定退税规模，并保持中央与地方“五五”分担比例不变。**三是**后移消费税征收环节并稳步下划地方。改革调整的存量部分核定基数，由地方上解中央，增量部分原则上将归属地方，确保中央与地方既有财力格局稳定。

2. 房地产调控政策：不将房地产作为短期刺激经济的手段

2.1 中央重申坚持房住不炒，着力防范房地产金融风险

长期坚持房住不炒定位，全面落实因城施策。进入 2019 年，中央重申坚持房住不炒，并明确提出不将房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实因城施策。1 月，习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上提出，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。3 月，两会政府工作报告提到更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。韩正到住建部调研时强调，始终坚持房住不炒定位要求，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，夯实城市主体责任，坚决防范化解房地产市场风险。住建部部长也表示，2019 年住建部将稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案，坚持房住不炒，坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处，保持政策的连续性和稳定性，防止楼市大起大落。4 月，政治局会议重申坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。自然资源部要求各地根据商品住房库存消化周期，制定实施 2019 年住宅用地“五类”调控目标。5 月，住建部在此前对六个城市进行预警提示的基础上，又对新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁四个城市进行预警提示。7 月，政治局会议进一步明确，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。12 月，中央经济工作会议明确要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。韩正在住建部召开座谈会时也强调要坚持房住不炒定位，保持定力，不将房地产作为短期刺激经济的手段。要坚持因城施策，落实城市政府主体责任，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，完善长效管理调控机制，做好重点区域房地产市场调控工作。全国住房和城乡建设工作会也强调 2020 年要着力稳地价稳房价稳预期，长期坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，继续稳妥实施房地产市场

平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制。

图：2019 年中央关于房地产调控的表态



资料来源：中国指数研究院综合整理

遏制房地产泡沫化倾向，防范房地产金融风险。进入 2019 年，银保监会、央行等部门密集表态须加强房地产金融风险防范。2 月，银保监会副主席表示要继续紧盯房地产金融风险，对房地产开发贷款、个人按揭贷款继续实行审慎的贷款标准。央行

召开的金融市场工作会议也强调加强房地产金融审慎管理。3 月，银保监会主席郭树清表示 2019 年的房地产金融政策总的方针不会改变，副主席进一步明确将加强房地产贷款方面的监测，保障住房贷款的基本需要，对投机性的房地产贷款要严格控制，防止资金通过影子银行渠道进入房地产市场，房地产金融仍是防范风险的重点领域。银保监会另外发文要求进一步提升风险管控能力，防止小微企业贷款资金被挪用至政府平台、房地产等调控领域形成新风险隐患。4 月，银保监会官网发文指出继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长。5 月，央行金融市场司副司长在媒体吹风会上表示，房地产调控和房地产金融政策的取向没有改变，坚持房地产金融政策的连续性、稳定性。6 月，郭树清在第十一届陆家嘴论坛上作开幕致辞中强调，必须正视一些地方房地产金融化问题，房地产业过度融资，不仅挤占其他产业信贷资源，也容易助长房地产的投资投机行为，使其泡沫化问题更趋严重。7 月，央行召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会，强调合理控制房地产贷款投放，加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示。8 月，央行召开 2019 年下半年工作电视会议，强调要坚持房住不炒，持续加强房地产市场资金管控。9 月，郭树清表示银保监会坚决遏制房地产金融化泡沫化倾向，守住不发生系统性风险的底线。11 月，郭树清进一步强调将继续拆解影子银行，遏制房地产泡沫化倾向。央行金融稳定报告同时指出，坚持从宏观审慎视角防范住户部门债务风险，多措并举应对部分地区住户部门债务增速过快和部分低收入家庭债务负担过重问题。12 月，央行行长易纲撰文表示，将加强对房地产金融市场的宏观审慎管理，强化对房地产整体融资状况的监测，综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节。央行党委召开座谈会时进一步强调坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，统筹做好房地产金融调控。银保监会也明确将完善房地产融资统计和监测体系，严厉打击各类违规行为。

图：2019 年以来中央高度关注房地产金融风险防范

央行

*央行金融市场工作会议：*加强房地产**金融审慎管理**

*媒体吹风会：*房地产**调控**和房地产**金融政策**的**取向没有改变**

*银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会：***合理控制房地产贷款投放**，加强对存在**高杠杆经营的大型房企**的融资行为的监管和风险提示

*2019年下半年工作电视会议：***持续加强**房地产市场**资金管控**

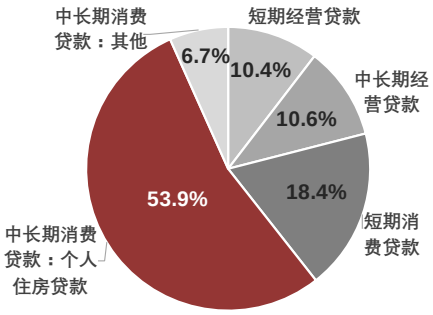
*易纲：***加强对房地产金融市场的宏观审慎管理，**强化对房地产整体融资状况的监测，综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节

*央行：***统筹做好房地产金融调控**

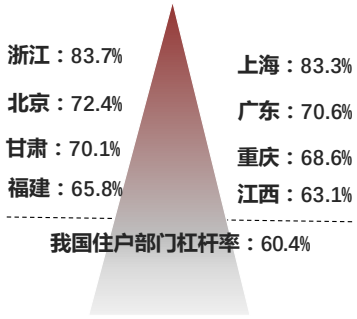
银保监会	*国新办坚决打好防范金融风险攻坚战新闻发布会：*继续紧盯房地产金融风险，对房地产开发贷款、个人按揭贷款继续实行审慎的贷款标准 *银保监会官网发文：*继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长 *《关于开展"巩固治乱象成果 促进合规建设"工作的通知》：*严查房地产违规融资 *郭树清在第十一届陆家嘴论坛上作开幕致辞：*必须正视一些地方房地产金融化问题，房地产业过度融资，容易助长房地产的投资投机行为 *"不忘初心、牢记使命"主题教育总结大会：*坚决打击非法金融活动，遏制房地产金融化泡沫化倾向 *郭树清：*继续拆解影子银行，遏制房地产泡沫化倾向 *银保监会：*完善房地产融资统计和监测体系，严厉打击各类违规行为

资料来源：中国指数研究院综合整理

图：2018 年末住户部门贷款分布



图：2018 年多省市住户部门杠杆率超过全国水平



资料来源：中国指数研究院综合整理

银保监会、国家发改委等部门：加强银行、保险、信托、外债领域风险监管。5 月，银保监会公布 2019 年银行机构“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作要点，要求严查房地产违规融资。银保监会统信部副主任表示，坚持房地产融资审慎监管制度，严控银行保险资金违规进入房地产市场。7 月，银保监会为加强房地产信托领域风险防控，针对部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司，开展约谈警示，要求这些信托公司控制业务增速，提高风险管控水平，并表示将会对信托公司的警示指导作为一项常态化工作。国家发改委发布《关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》，规定房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。同时央行加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理，严禁消费贷款违规用于购房。8 月，银保监会开展 2019 年银行机构房地产业务专项检查，根据国家统计局发布的商品住宅销售价格指数，结合参加房地产“一城一策”试点重点城市名单，确定此次房地产业务专项检查包括北京、上海、广州、深圳等三十二个

城市。另外，银保监会发布《关于对部分地方中小银行机构现场检查情况的通报》，指出有的机构违规为“四证”不齐房地产项目提供融资，下一步，各级监管机构将把握好力度和节奏，全面加强地方中小银行机构监管。9 月，银保监会首席风险官在解读当前银行业热点话题时明确，对违法违规、扰乱市场秩序行为的严监管不会放松。

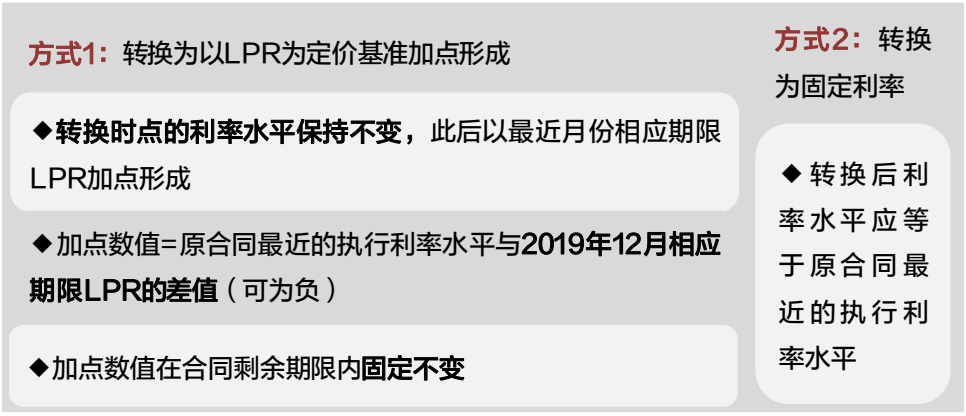
央行明确房贷利率调整事项，保持个人住房贷款利率水平基本稳定。8 月，国常会指出要改革完善贷款市场报价利率形成机制，带动贷款实际利率水平进一步降低。央行发布公告决定改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制，推动降低实体经济融资成本。**住房贷款利率方面，**央行副行长在政策吹风会上表示，对于房地产市场，要坚决贯彻落实 7 月 30 日中央政治局会议的要求，坚持房住不炒定位，确保差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率基本稳定。另外，央行就新发放商业性个人住房贷款利率有关事宜发布公告，明确自 2019 年 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点。确保区域差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平基本稳定。12 月份央行就存量浮动利率贷款的定价基准转换为 LPR 有关事宜发布公告，明确自 2020 年 3 月 1 日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，转换工作原则上应于 2020 年 8 月 31 日前完成。

图：LPR 形成机制及新发放商业性个人住房贷款利率的确定



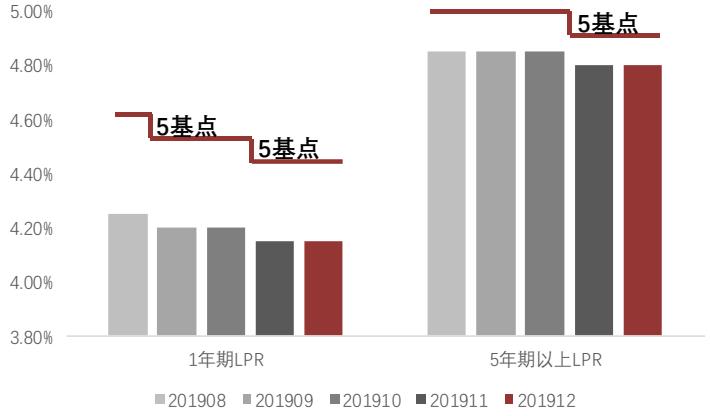
资料来源：中国指数研究院综合整理

图：商业性个人住房贷款转换方式



资料来源：中国指数研究院综合整理

图：2019 年 8-12 月 LPR 变动情况

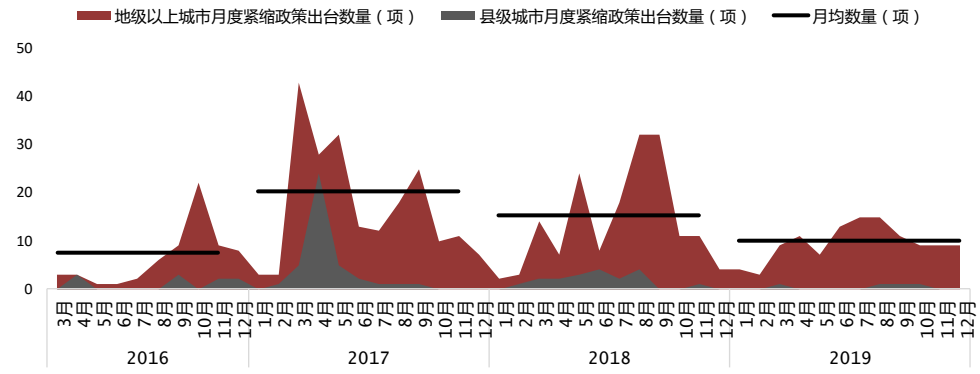


资料来源：中国指数研究院综合整理

2.2 地方调控紧盯市场变化，持续优化调整稳楼市

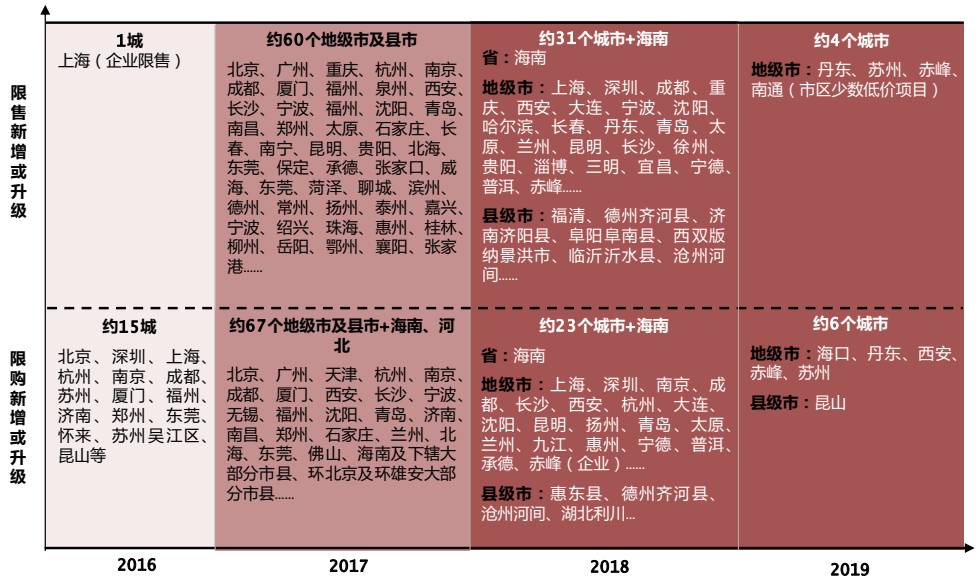
2019 年地方房地产市场调控仍以稳为主，但各城市间、城市内部各板块之间的政策分化更加明显，地方因城、因区、因时综合施策保持房地产市场稳定。与一季度相比，二季度、三季度政策明显趋紧，紧缩程度自 4 月以来明显加强，政策数量前低后高、前稳后严。进入四季度，政策强度有所减弱，部分定向优化政策延续三季度末趋势，以支持合理自住需求。

图：2016-2019 年地方出台调控政策数量分布（收紧）



资料来源：中国指数研究院综合整理

图：2016-2019 年出台限购及限售城市分布



资料来源：中国指数研究院综合整理

热点地区持续加强调控措施，确保市场平稳运行。进入 2019 年，热点地区调控持续升级。**苏州**市区新建商品住房、二手住房实施限制转让措施，同时调整非户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内购房政策。**西安**规定新迁入户籍家庭在限购区域购买商品住房或二手住房的应落户满一年，非户籍家庭在限购区域内购买一套住房的须提供五年及以上个税证明，并将临潼区纳入限购范围，另外强调严控房价涨幅。**大连、洛阳**加强商品住房价格指导。其中，大连规定政策发布后首次申请预售许可证的新项目，6 个月后可申请下调申报价格，实际网签备案价格不得高于申报价格，且价格下浮不得超过 5%。**海口**规定相应日期后户籍迁入海南省的居民家庭只能购买 1 套商品住宅，并暂停向企事业单位出售商品住宅。**丹东**规定非本地户籍人员在市区范围内限购 1 套新建商品住房，本地和非本地户籍人员凡在市区内购买住房实行 5 年限售，同一楼盘商品住房销售价格每月环比涨幅不得超过 0.6%。**长沙**停止执行对家庭第二套改善型住房的契税优惠政策。**呼和浩特**规定购买三套及以上住房的不得办理商业贷款。**昆山**落实苏州房地产调控政策，明确涉及个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明出现“补交”“断交”情况的均属不符合购房条件。**南通**对市区销售价格大幅低于周边同类产品的新建普通商品住房项目实施限制转让，购房人自取得不动产权证之日起满 5 年后方可转让登记。另外，海南省房地产调控长效机制的相关指导意见已上报国家推进海南全面深化改革开放领导小组，争取从省级层面出台指导意见。

图：苏州限购升级、进一步扩大限售范围



资料来源：中国指数研究院综合整理

部分地区优化调控措施，多措并举满足自住需求。香港居民在粤港澳大湾区内地城市购房，获豁免所需的在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件，使香港居民享有与当地居民同等待遇。**上海**定向微调中国（上海）自由贸易试验区临港新片区住房限购政策，新片区部分核心人才、特殊人才可直接落户，人员居转户年限缩短。**深圳**调整普通住房标准，将容积率在 1.0 以上、单套建筑面积在 144 平方米以下的住房定为普通住宅，满两年可免征增值税，即深圳“豪宅税”不再与总价挂钩。另外，上海普通住房标准继续实施，有效期延长 5 年。**广州**明确非广州市户籍居民购房人的资格查验，允许个税和社保缴纳记录作为互证资料。**天津**拟推承接非首都功能七项新政，符合条件的非津籍职工购房不需社保与个税，新政拟在天津滨海中关村科技园、宝坻中关村科技城试行一年。**南京高淳区**购房的外地人不再需要两年的社保或个税证明。**青岛**暂停执行高新区商品房公证摇号售房规则。**宿州**规定农业转移人口在主城区购买首套商品住房、办理不动产登记证并落户，对其缴纳的契税给予全额财政补贴。**赤峰**调整限价、限购、限售等政策。其中，个人购买新建商品住宅的，取得不动产权证书满 2 年方可上市交易。**阜阳** 2019 年之后挂牌的土地出让公告取消限价条款。**菏泽成武县**对进城购买首套新建商品房农民给予每平方米 300 元优惠。**常德临澧县**放宽首套房认定条件，降低项目资本金监管比例和商品房预售许可门槛，明确在规定时限内在县城区购买符合条件的商品房可享受购房货币补贴。另外，

持台湾居民居住证的台湾同胞在购房资格方面与大陆居民享受同等待遇。

图：深圳调整普通住房标准



注：上海普通住房标准继续实施，有效期延长5年

资料来源：中国指数研究院综合整理

多地调整土拍规则，引导地市稳定运行。2019 年，热点城市、热点区域土地市场回暖明显，地方积极落实城市主体责任，引导房企谨慎拿地。**杭州**主城区涉宅用地封顶溢价率上限由 50%调整为 30%，针对 6 月 29 日公布的涉宅地块，首次设置“限房价”。**东莞**制订国土资源网上交易达到上限后的终次报价规则，规定所报价与平均价相差的绝对值最小的为竞得入选人。**苏州、合肥**两地年内多次调整土拍规则。苏州在调整土地出让报价规则基础上，将住宅用地出让竞买保证金调整为 30%-50%区间设置，并鼓励住宅用地实行“限房价、限地价”出让方式。合肥规定竞买人在办理含有商品居住用途地块的竞买报名登记手续时，须提交关联公司不参加同一宗地竞买的书面承诺，并调整商品住宅用地定价方式、调整商品住宅用地拍卖方式，建立房价和地价联动机制。**济南**增加土地网上交易新规则，在已有的两种竞价规则（轮循递增竞价和限地价竞配建保障性住房面积）基础上，新增“限地价限房价竞配建保障性住房”、“限地价竞自持面积”、“限地价竞房价”三种新规则。另外，北京为加强区域功能统筹、提升居住环境品质和公共服务水平，将在土地入市时把住宅用地及商办用地分开单独供应。

公积金调整以收紧为主，注重保障基本住房需求。公积金政策收紧方面，天津规定在外地缴存住房公积金职工申请个人住房公积金贷款的，应支付不低于购房全部价款 60%的首付款。**西安**启动资金流动性风险防控一级响应，暂停西安地区（含西咸新区）以外购房提取公积金，降低贷款额度，提高公积金贷款首付比例。**厦门**住房公积

金贷款首付款比例按照同期商业银行个人住房贷款首付款比例标准执行，住房贷款记录包含厦门市住房公积金贷款记录（含公转商贷款）和人民银行个人征信报告体现的住房贷款记录。**石家庄**明确采用公积金贷款的，核查房产套数范围从此前的“石家庄市”扩大到“石家庄市区内各县区”，同时个人征信报告上外地有房的，计为名下有一套房，另外**石家庄、岳阳**等地暂停发放住房公积金异地贷款。**长沙、大连、广西北海**分别延长了职工住房公积金连续缴存时长。**无锡、镇江、连云港、绵阳**等地调整住房套数的认定标准为“认房又认贷”，**武汉**则实行“认房认公积金贷”。**德州**将职工首次住房公积金贷款结清即可再次申请贷款，变更为首次住房公积金贷款结清一年后才能申请二次贷款。**秦皇岛**调整单缴职工贷款额度上限由 60 万元降为 40 万元。**支持公积金使用方面，广西**明确职工申请商品房期房住房公积金贷款时，由担保机构提供阶段性担保，纯公积金贷款审批通过后无需等待楼盘封顶即可发放贷款。**北京**提出缴存人及配偶在京无房，购买天津、河北省内住房或购买亲属所在地住房，可以申请提取住房公积金。**成都、贵阳**规定借款申请人在首次公积金贷款结清后，可再次申请公积金贷款，但公积金贷款累计次数不得超过两次。**徐州**与七市开办公积金贷款互认互贷。**广东清远**规定已结清的个人住房贷款记录不再纳入家庭已购住房套数计算范围。**海南、郑州、洛阳、扬州、马鞍山、广东清远、河南安阳**等地提高住房公积金贷款最高限额。其中，郑州将住房公积金贷款额度由 60 万元提高至 80 万元，且具备郑州户口、在外省缴存公积金的，在郑州购房也可使用公积金贷款。**湖南、广州、成都、秦皇岛、柳州**等地对二手房（一手房）贷款房龄进行了明确。其中，湖南、成都、东莞均将二手房申请贷款房龄要求延长至 30 年。另外，**株洲**缴存职工家庭第一次使用住房公积金贷款购房，最低首付比例由 30%调整为 20%。

加大房地产市场乱象专项整治力度。包头、南宁、银川、杭州、无锡、赣州、乐山、邯郸、六安、浙江安吉县等地**对房地产企业及经纪机构进行了约谈警示**。其中，南宁警示约谈了全市 120 家房企。在此基础上，各地持续规范房地产市场销售行为、开展市场乱象集中整治工作。陕西、海南、江西、南京、西安、济南、海口、宁波、三亚、珠海、嘉兴、沈阳、中山等地发布通知**进一步规范房地产市场销售行为。**其中，海南、南京、珠海、中山进一步要求严格落实商品房销售明码标价规定。三亚明确房地产开发企业采取“先登记支付房款、后补交社保或个税”方式销售的，购房人 5 年内不得在三亚市购房，开发企业已批准预售房源网签量未达到 70%的，不再核发新的预售许可证。山东、河北、河南、深圳、长沙、苏州、三亚、郑州、哈尔滨、兰州、呼和浩特、银川、洛阳、廊坊、惠州、中山、恩施、临沂、荆门、广安、马鞍山、安徽宿州、湖南宁远县等地**持续开展房地产市场专项整治行动，**严厉查处各类房地产企

业、中介机构违法违规行为，健全房地产市场监管机制。合肥、烟台加强群访群诉事件处理。其中，合肥规定对引发三次及以上群访群诉事件且没有有效解决措施的开发企业，适时采取暂停供地、暂停预售、暂停网签措施。

地方加大商品房预售资金监管力度。宁波、西安、佛山、南宁、德州、临沂、瑞安、资阳、延安、阜阳、淮南等地进一步加强商品房预售资金监管。其中，**宁波**明确预售首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款应当全部存入预售资金监管账户。**西安**拟规定房地产开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人的购房款。**瑞安**指出若发现房地产开发企业使用其他账户收存购房款或擅自截留挪用购房款的，停止该监管项目的销售。**资阳**规定商品房预售重点监管资金的支取按照节点控制原则，对单栋房屋建筑工程完成进度设定 5 个节点。**阜阳**则要求各商业银行每月定期向阜阳市房屋管理局、人民银行阜阳市中心支行报送按揭贷款发放明细汇总。

3. 有效供给政策：深化土地、住房制度改革，稳妥实施长效机制方案

3.1 稳妥实施长效机制工作方案，加快完善住房保障体系和住房市场体系

长效机制由“建立完善”转向“稳妥实施”。2019 年中央强调要加快完善住房保障体系和住房市场体系，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案。1 月，习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上提出，要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。3 月，两会政府工作报告提到，更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。住建部部长在“部长通道”答记者问时表示，2019 年住建部将稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案，坚持完善住房的市场体系和住房保障体系，大力培育和发展住房租赁市场，重点解决新市民的住房问题。4 月，政治局会议重申要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。6 月，财政部表示将积极协同有关部门进一步完善住房市场体系和住房保障体系。7 月，政治局会议再次强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制。9 月，住建部长在新闻发布会上表示，要加快完善住房保障体系和住房市场体系，促进实现全体人民住有所居。11 月，十九届四中全会强调加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

3.2 完善建设用地供应格局，集体经营性建设用地可直接入市流转

重申严禁以政府储备土地违规融资，加快盘活批而未供土地形成有效供应。1 月，

自然资源部发布《关于进一步规范储备土地抵押融资加快批而未供土地处置有关问题的通知》，重申严禁以政府储备土地违规融资，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款，坚决杜绝以政府储备土地违规抵押融资。妥善处理存量土地储备贷款，促进依法解押并合理供应。7 月，自然资源部在《节约集约利用土地规定》中，增加了实践中施行效果较好的“增存挂钩”制度，要求各级自然资源主管部门在分解下达新增建设用地计划时，应与盘活批而未供和处置闲置土地数量相挂钩，对批而未供、闲置土地数量较多和处置不力的地区，减少其新增建设用地计划安排。

表：各地加快盘活批而未供土地形成有效供应

日期	省市	具体内容
2 月 19 日	广东	继续积极盘活用好存量建设用地，加大对批而未供和闲置土地的处置力度，确保年度处置率达到 15%以上
4 月 17 日	广安	对辖区内现有批而未供、供而未用、用而未尽土地进行全面清理，摸清底数，依法做好分类处置
6 月 6 日	石家庄	全面清理 2011-2017 年批而未供土地，坚决杜绝新增建设用地闲置
6 月 12 日	山东	今年山东省下达批而未供和闲置土地处置任务 14.28 万亩。其中：批而未供处置任务总量为 2009-2016 年全省批而未供总面积的 15%，处置总面积为 11.85 万亩；闲置土地处置总面积为 2.43 万亩，2020 年底，除司法查封的闲置土地外，要确保全部处置到位
7 月 3 日	四川	在项目招商、选址阶段，要依据批而未供土地台账和图件，引导项目优先在批而未供等存量国有建设用地选址
8 月 15 日	河北	到今年年底，全省盘活批而未供土地 32.01 万亩，盘活平均供地率达到 88%以上，2017 年至 2018 年已批准建设用地平均供地率达到全国平均水平以上；全省处置闲置土地 2.4 万亩，闲置土地面积降至全国平均水平以下，监测监管系统中各市新增闲置土地面积为零
9 月 23 日	安徽	开展批而未供土地调整利用工作，促进批而未供土地消化、调整、盘活、利用，优化建设用地布局，提高资源保障能力和节约集约用地水平
10 月 16 日	山东	自 2019 年起，全省每年消化批而未供土地 20 万亩左右；到 2022 年年底，全省前 5 年平均供地率达到 80%以上。到 2020 年年底，将全省截至 2019 年 4 月 30 日经核实后的闲置土地，除司法查封外，全部处置到位。对新产生的闲置土地及时有效处置

资料来源：中国指数研究院综合整理

加快土地要素顺畅流通，为经济高质量发展提供用地保障。5 月，习近平主持召开中央全面深化改革委员会第八次会议，要求完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，促进土地要素流通顺畅，提高存量土地资源配置效率，提高节约集约用地水平。7 月，国务院发布《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》，进一步健全服务和监管体系，提高节约集约用地水平，为完善社会主义市场经济体制、推动经济高质量发展提供用地保障。8 月，习近平主持召开中央财经委员会第五次会议，指出要形成全国统一开放竞争有序的商品和要素市场，使市场在资源配置中起决定性作用。改革土地管理制度，增强土地管理灵活性。

集体经营性建设用地可直接入市流转，完善现有建设用地供应格局。新修订的土

地管理法破除了农村集体建设用地进入市场的法律障碍，加快建成城乡统一建设用地市场。2 月，中央一号文《关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》指出，全面推开农村土地征收制度改革和农村集体经营性建设用地入市改革。5 月，国务院发布《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》，要求实现已入市集体土地与国有土地在资本市场同地同权，提出到 2022 年城乡统一建设用地市场基本建成。8 月，十三届全国人大常委会第十二次会议通过关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定，明确自 2020 年 1 月 1 日起施行。删除了原土地管理法“任何单位和个人建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地”的规定。**整体来看，这次土地管理法的修订，包括集体经营性建设用地入市改革，目的是为了改变、完善现有的建设用地供应格局。**集体经营性建设用地入市，第一，入市的土地要符合规划，规划必须是工业或者商业等经营性用途。第二，必须要经过依法登记。第三，在每年的土地利用年度计划中要做出安排。第四，即使获得了集体经营性建设用地的使用权之后的土地权利人也要按原来规划的用途使用土地。**此外，宅基地管理方面，**中央农办、农业农村部于 9 月份印发《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》，指出城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，租赁合同的期限不得超过二十年。严禁城镇居民到农村购买宅基地，严禁下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。严禁借流转之名违法违规圈占、买卖宅基地。10 月，农业农村部印发《关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》，鼓励利用闲置住宅发展符合乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态。**土地经营权流转管理方面，**农业农村部 9 月份发布《农村土地经营权流转管理办法（修订草案征求意见稿）》，拟规定农村土地经营权流转不得改变承包土地所有权的性质及其农业用途。

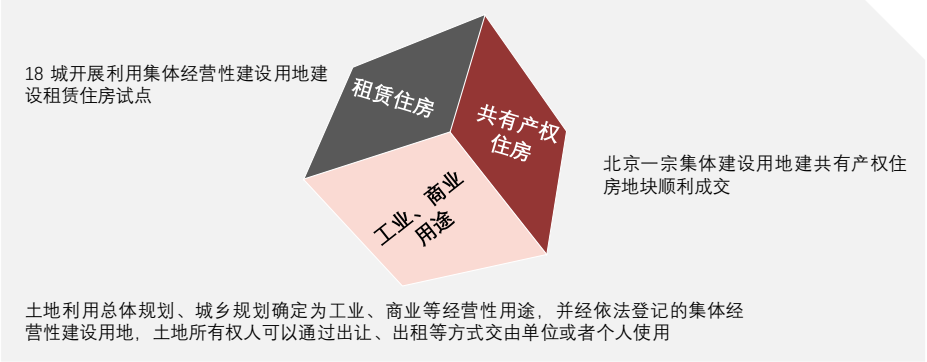
表：土地管理法部分修改内容

分类	具体内容
集体经营性建设用地入市	•**删除**任何单位或个人需要使用土地的**必须使用国有土地的规定** •规划确定为**工业、商业等经营性用途**，单位或者个人可以通过出让、出租等方式集体经营性建设用地使用权 •集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，**参照同类用途的国有建设用地执行**
宅基地管理	•允许进城落户的农村村民依法**自愿有偿退出宅基地** •鼓励农村集体经济组织及其成员**盘活利用闲置宅基地和闲置住宅** •**下放宅基地审批权**，明确要求通过规划合理安排农村的宅基地，为改善农村的居住条件提供便利
土地征收	•明确为**公共利益**需要可依法实施征收农民集体所有土地 6 种情形 •不以土地年产值为标准进行补偿，**实行按区片综合地价进行补偿** •征地程序由原来的批后公告改为**批前公告**

资料来源：中国指数研究院综合整理

符合条件的集体经营性建设用地，可建共有产权住房。9 月，位于北京市大兴区瀛海镇的一宗集体建设用地区级统筹地块顺利成交，将建设共有产权住房，销售均价 2.9 万元/平方米（与 2017 年大兴区瀛海镇一宗共有产权房价格相同）。这意味着北京市利用集体建设用地试点建设共有产权房的首个项目供地完成，将进入建设阶段。另外，集体建设用地建设的共有产权房同国有土地建设的共有产权房没有任何区别，同样是 70 年产权，同样是个人持有部分产权，同样执行 5 年内不得买卖等规定。集体土地的共有产权房非“小产权房”。**目前我国集体经营性建设用地，符合规划等条件的，可以申请建设租赁住房、共有产权住房、工业商业等经营性用房。**

图：符合条件集体经营性建设用地可建租赁住房、共有产权房、商办用房



资料来源：中国指数研究院综合整理

3.3 加快推动住房保障立法，大力发展住房租赁市场

3.3.1 逐步扩大住房保障范围，加快推动住房保障立法

1 月，国家发改委等十部门印发《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019 年）》，将符合条件的农业转移人口纳入住房保障范围，进一步满足农业转移人口市民化住房消费需求。2 月，国家发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，推动公共租赁住房保障范围常住人口全覆盖。5 月，国务院公布《关于印发国务院 2019 年立法工作计划的通知》，2019 年将提请全国人大常委会制定城镇住房保障条例、住房租赁条例。8 月，住建部表示将加快推动住房保障立法，明确国家层面住房保障顶层设计和基本制度框架，夯实各级政府住房保障工作责任，同时为规范保障房准入使用和退出提供法律依据。

3.3.2 大力发展住房租赁市场，深入整治住房租赁市场乱象

中央加快培育发展住房租赁市场。1 月，自然资源部、住建部同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳 5 城利用集体建设用地建设租赁住房试点方案。国家发改委等十部门印发《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019

年）》，将加快发展住房租赁市场，支持人口净流入、房价高、租赁需求大的大中小城市多渠道筹集公租房和市场租赁的住房房源，将集体土地建设租赁住房作为重点支持的内容。3 月，韩正到住建部调研时强调，完善住房租赁市场体系，建立健全住房租赁相关法律法规，完善金融财税政策，实现住房租赁市场健康稳定发展。住建部部长强调坚持调结构、转方式，特别是要大力培育和发展住房租赁市场，重点解决新市民的住房问题。6 月，中央国家机关住房资金管理中心发布通知，将加大租房消费支持力度。7 月，财政部、住建部发布《2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示》，明确北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都 16 个城市进入 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围。9 月，财政部、住建部明确在住房租赁市场发展示范期内，专项资金标准按城市规模分档确定。其中，直辖市每年 10 亿元，省会城市和计划单列市每年 8 亿元，地级城市每年 6 亿元。示范期 3 年。住建部部长在新闻发布会上也表示，大力发展和培育住房租赁市场，总结推广 12 个城市住房租赁试点的经验，落实各项支持政策，增加租赁住房有效供应，着力解决新市民等群体的住房问题。

地方加快建设住房租赁市场。海南允许符合规划的存量商品住宅用地转型建设租赁住房，明确租赁住房用地的基准地价可暂按现行商品住宅用地基准地价的 60%执行。**广东**将重点扩大租赁住房供给，深化利用集体建设用地建设租赁住房试点工作。**北京**将出台进一步规范管理住房租赁市场政策措施，促进住房租赁市场稳定，多渠道建设筹集租赁住房 5 万套(间)。**上海**加快租赁房建设，将新建和转化租赁房源 10 万套，新增代理经租房源 9 万套，进一步规范住房租赁市场发展。**深圳**力争到 2022 年新增建设筹集各类住房 60 万套，其中租赁住房不少于 30 万套，并推出首个“稳租金”商品房租赁试点项目，规定年度租金涨跌幅范围不超过 5%。**成都**也明确国有租赁住房按市场化原则自行定价出租，租金年涨幅不得超过 5%。**珠海**出台新政建立租购并举住房制度，到 2025 年新增供应各类保障性住房和租赁住房占比将达到 30%左右。**长春**计划 2019-2021 年新增租赁住房 315 万平方米。**西安**明确到 2021 年底，构建形成供应主体多元、供应方式多样、经营行为规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。**合肥**提高自行出租、开展住房租赁居间服务的个人、企业财政奖补资金，明确个人出租自有住房 3 年内按综合征收率 0%征收。**南京**鼓励集体经济组织通过入股、联营等方式与其他经济组织合作开发建设租赁住房。**南宁**探索在商品住房中配建租赁住房。此外，广州、杭州、合肥等地对发展租赁市场给予奖补，对优秀住房租赁企业给予专项资金扶持。

全国范围内深入开展住房租赁中介机构乱象专项整治。9 月，住建部召开住房租赁中介机构乱象专项整治工作推进会，要求集中力量在全国范围内深入开展住房租赁中介机构乱象专项整治，严厉打击侵害住房租赁当事人合法权益的行为。要通过专项整治，纠正和查处住房租赁中介机构违法违规行为，坚决取缔一批“黑中介”，在有效遏制住房租赁中介机构乱象的同时，加快长效机制建设，不断优化住房租赁市场环境。12 月，住建部等 6 部门联合印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》，明确提出将加强对采取“高进低出”、“长收短付”经营模式的住房租赁企业的监管，指导住房租赁企业在银行设立租赁资金监管账户，将租金、押金等纳入监管账户。规定住房租赁企业租金收入中，住房租金贷款金额占比不得超过 30%，超过比例的应当于 2022 年底前调整到位。**地方层面，**全国各地持续加强住房租赁市场监管力度。其中，**北京**市区联动执法深度打击互联网上房源信息发布乱象已成为常规工作模式，同时要求下架发布超过 30 天的房源信息。**南京**大力整治以高额租金抢占房源、发布虚假租赁房源信息、将收取的租金挪用、存在“高收低出”经营模式等 9 类违规违法行为。**杭州**加强租赁资金监管，规定从事承接住房房源委托出租业务的住房租赁企业须在专户中冻结部分资金作为风险防控金。

允许符合条件商业用房改建租赁住房。吉林、甘肃、西安、南宁、扬州、常州、淄博、德州、柳州等地为支持租赁住房建设，明确可将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地。**广州**规定符合要求的写字楼、商场、酒店等商业项目可以按照规定改建为租赁住房，原土地使用年限、用地性质和建设量不变。**南京**规定存量房屋改建为租赁住房应根据租赁需求，执行住宅、公寓或宿舍设计标准，满足基本居住功能，明确商办用房应当按整幢、整层、整单元改建。

3.3.3 因地制宜发展共有产权住房，保障新市民住房需求

中央强调因地制宜发展共有产权房，重点解决新市民住房问题。1 月，国务院印发《关于支持河北雄安新区全面深化改革和扩大开放的指导意见》，针对多层次住房需求建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，明确**个人产权住房以共有产权房为主。**8 月，住建部指出对于人口净流入较多、住房保障需求较大的大中城市，要督促加大公租房保障力度，因地制宜发展共有产权住房，加快促进解决城镇中低收入居民和符合条件新市民住房困难问题。9 月，住建部部长在新闻发布会上再次表示，要因地制宜发展共有产权住房，总结北京、上海共有产权住房试点的经验，鼓励人口流入量大、房价较高的大中城市，结合本地实际发展共有产权住房。

地方结合实际积极发展共有产权住房。广东拟规定承购人的产权份额原则上不低于 50%，承购人不得分割个人产权份额及增购政府产权份额。**北京**明确将坚定不移发展完善共有产权住房，截至 2019 年 8 月 31 日，全市共规划建设共有产权住房项目 65 个，可提供房源约 6.58 万套，已累计开工项目 40 个，选房项目 33 个，面向“新北京人”提供住房 7800 余套，同时拟优化调整共有产权房申购政策。**上海**在 16 个区全面启动非沪籍共有产权保障住房申请咨询及受理工作，进一步扩大共有产权保障住房保障范围。**西安**全面停止多个区域的经济适用住房、限价商品住房购房资格审核受理，开展共有产权住房购房资格审核工作。**广州**表示争取尽快出台实施共有产权住房政策。**广州南沙新区**提出共有产权住房的房屋产权份额流转方式分内循环和外循环两种：内循环方式流转的，产权登记之日起满 5 年可向区住建局提交产权流转申请，新购房人获得房屋产权性质仍为“共有产权住房”；外循环方式流转的，满 8 年可提交上市申请，新购房人取得商品住房产权。**烟台**将共有产权住房增购产权限制期由 2 年延长至 5 年，将出售产权份额比例由 70%调整为 60%、70%、80%三个档次。**张家港**向符合住房保障条件的中低收入住房困难家庭发放购房货币补贴，购买的用于自住的张家港市普通商品住房或存量住房（二手房），实行共有产权。其他地区共有产权住房制度建设也取得一定进展。**江苏、安徽**明确将因地制宜发展共有产权住房。**珠海**成立珠海市安居集团有限公司，积极探索珠海共有产权住房的开发模式，增加共有产权房住房供应。**青岛**正在研究起草《青岛市共有产权住房管理办法》，目前正在征求各相关部门意见。**合肥**强调 2019 年要推进重大政策突破，首先是推进共有产权住房建设。**成都**试点人才公寓共有产权销售方式。

4. 棚改、旧改政策：棚改规模收缩，加快城镇老旧小区改造

4.1 棚改规模收缩，严格把握棚改范围和标准

严控地方政府隐性债务。自 2018 年以来，中央持续规范棚户区改造融资行为，有序推进试点发行地方政府棚户区改造专项债券工作，坚决遏制地方政府隐性债务增量。1 月，国常会要求规范专项债管理，严控地方政府隐性债务。4 月，银保监会强调要主动配合整治地方政府隐性债务，稳妥处置高风险中小银行保险机构。5 月，财政部明确支持防范化解重大风险攻坚战，重点是着力防范化解地方政府隐性债务风险。6 月，国务院发布《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，明确专项债券必须用于有一定收益的重大项目，融资规模要保持与项目收益相平衡。财政部、国家发改委、央行、银保监会等部委有关负责人在答记者问时表示，防范化解地方政府债务风险必须用改革的办法解决发展中的矛盾和问题，坚持疏堵并重，在严

格控制地方政府隐性债务、坚决遏制隐性债务增量、坚决不走无序举债搞建设之路的同时，鼓励依法依规通过市场化融资解决项目资金来源。9 月，国常会提出按规定提前下达明年专项债部分新增额度，同时明确此次提前下达的专项债券额度不得用于土地储备和房地产相关领域，不得用于置换债务以及可完全商业化运作的产业项目。

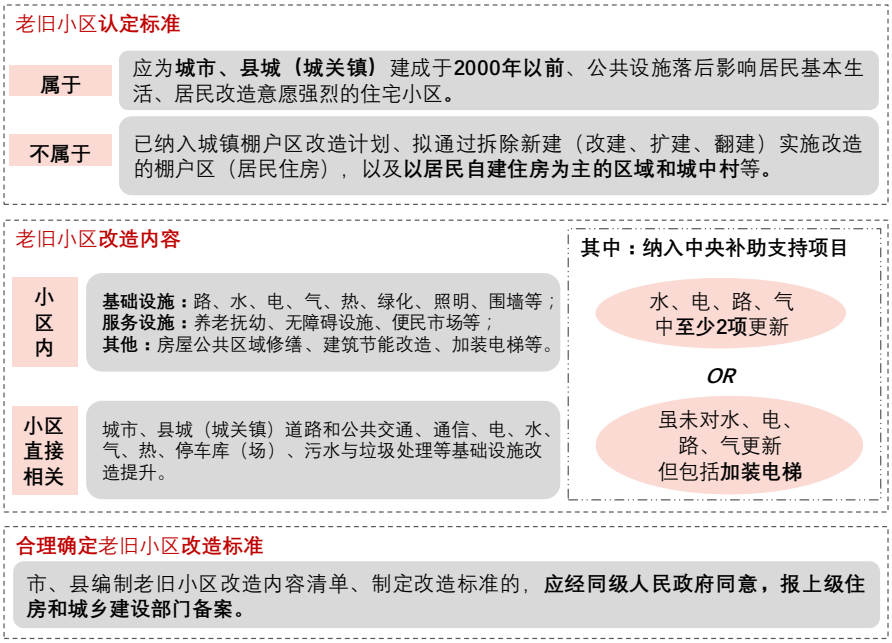
年度棚改计划规模收缩，严格把握棚改范围和标准。8 月，住建部表示在棚户区改造方面，将坚持既尽力而为，又量力而行，科学确定年度棚改任务，严格把握棚改范围和标准，重点改造老城区脏乱差的棚户区、国有工矿区、林区、垦区棚户区。12 月全国住房和城乡建设工作会议进一步强调要严格把握棚改范围和标准，稳步推进棚户区改造。今年棚改数据方面，2019 年全国棚改计划新开工 289 万套，1-11 月已开工约 315 万套，占年度目标任务的 109%，完成投资 1.16 万亿元。与 2018 年棚改的相关数据均相差较大。自 2018 年 7 月住建部明确提出因地制宜推进棚改货币化安置后，棚户区改造逐渐步入调整期。**地方层面，**山东进一步强调严禁将棚改政策覆盖到一般建制镇。兰州严禁将旧城改造、房地产开发、城市基础设施建设等项目打包纳入棚改。福州强调合理控制货币补偿比例，严格按照市委市政府“疏解老城、建设新城”的总体策略，鼓楼、台江中心城区可向外疏解，各项目住宅房屋货币补偿比例原则上控制在 50%以内，仓山、晋安、马尾主要实行就地就近安置，各项目住宅房屋货币补偿比例原则上控制在 30%以内。贵阳花溪区规定 2019 年及以后年度新启动实施的棚户区改造项目，应结合当地商品住宅消化周期确定安置方式，若上一年度商品住宅消化周期低于 15 个月，本年度实施棚改项目时应更多采取新建棚改安置房的方式，并严格执行棚户区改造标准。

4.2 加快城镇老旧小区改造，扩大有效投资

中央强调加快城镇老旧小区改造。3 月，政府工作报告提到，城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯和无障碍环境建设，健全便民市场、便利店、步行街、停车场等生活服务设施。4 月，住建部、国家发改委、财政部联合印发《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》，指出自 2017 年 12 月以来，住建部已在 12 个城市部署开展了老旧小区改造试点，并决定自 2019 年起将老旧小区改造纳入城镇保障性安居工程，给予中央补助资金支持，明确老旧小区认定标准，要求准确把握老旧小区改造内容和标准。6 月，国常会提出要找准切入点，扩大有效投资，努力实现稳增长、调结构、惠民生的一举多得之效。加快改造城镇老旧小区，是重大民生工程和发展工程。今年将对城镇老旧小区改造安排中央补助资金。鼓励金融机构和地方积极探索，以可持续方式加大金融对老旧小区改造

的支持。运用市场化方式吸引社会力量参与。7 月，政治局会议再次强调实施城镇老旧小区改造。住建部副部长在城镇老旧小区改造工作吹风会上指出，截至今年 5 月底，需要改造的城镇老旧小区 17 万个，将积极创新城镇老旧小区改造投融资机制，吸引社会力量参与。12 月，中央经济工作会议进一步强调加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造。**国务院部署推进老旧小区改造，目的在于改善民生、稳投资、提振消费。**与棚改不同的是，旧改涉及到的拆除重建类相对有限，综合整治类城市更新业务将会有较大发展空间，旧改在带动社区养老、托幼、医疗、助餐、保洁等服务业态发展的同时，有可能延缓部分人群换房迫切性。未来，一二线城市的老旧小区面临更多更新限制，将是主改区，房地产市场也将进入存量运营新时期。

图：住建部老旧小区认定标准、改造内容和标准



资料来源：中国指数研究院综合整理

地方加紧落实老旧小区改造计划。安徽计划 2019-2021 年，整治改造老旧小区 2600 个左右。**河南** 3383 个老旧小区、约 50 万户被纳入中央资金支持范围，目前已完成改造 474 个、正在改造 1040 个，其余 1869 个正开展改造前期工作、年底前可全部开工。**杭州**重点改造 2000 年（含）前建成、近 5 年未实施综合改造且未纳入今后 5 年规划征迁改造范围住宅小区。计划至 2022 年底，实施改造老旧小区约 950 个、居民楼 1.2 万幢、住房 43 万套，涉及改造面积 3300 万平方米。**南京**目标至 2021 年完成老旧小区综合整治 400 个。**郑州**计划到 2021 年 6 月底前，郑州将全面完成市内五区老旧小区综合改造，其中 2019 年完成全部改造任务的 35%。**济南**计划 2019 年完成整治改造 358 个老旧住宅小区、721.4 万平方米，涉及 9 万余户居民。**合肥**今年拟整治老旧小区 115 个，总建筑面积约 274 万平方米，预估投资约 17 亿元，惠及住

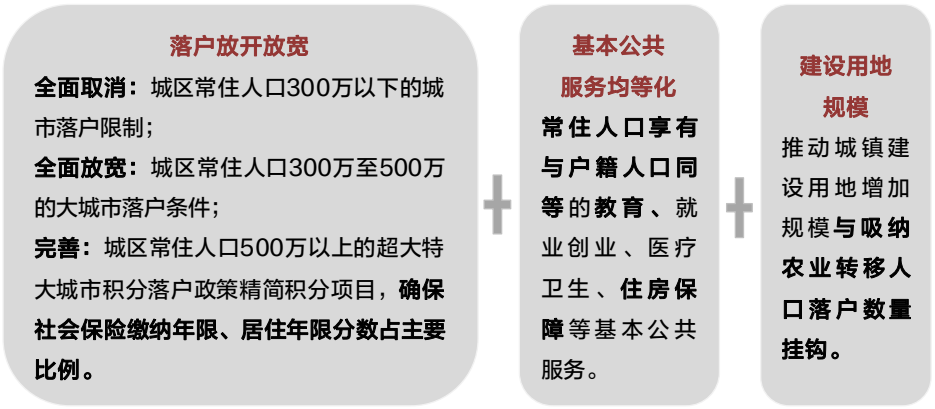
户 32198 户。**佛山**计划 2022 年全面完成老旧小区改造任务。**哈尔滨**放宽老旧小区建成年限标准，将 2006 年以前建成的小区纳入改造范围。**去年，河北、上海、广州等地就已发布了各自老旧小区改造计划。**河北当时指出全省老旧小区共计 5739 个，建筑面积 1.15 亿平方米，涉及 36851 栋住宅、141.31 万户居民，计划 2018 年完成不少于总改造项目的 20%，2019 年年底前累计完成不少于总改造项目的 70%，2020 年完成全部改造任务。上海计划到 2020 年，全市计划完成各类旧住房修缮改造 3000 万平方米。广州要求 2020 年前完成 779 个老旧小区改造。

5. 人口人才政策：落户限制放开放宽，新一轮人才引进聚焦住房安居

放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，确保完成 1 亿非户籍人口在城市落户目标。2 月，国家发改委印发《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，要求放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，在具备条件的都市圈率先实现户籍准入年限同城化累积互认，统筹推进本地人口和外来人口市民化。4 月，国家发改委发布《2019 年新型城镇化建设重点任务》，继续加大户籍制度改革力度，明确城区常住人口 100 万-300 万的Ⅱ型大城市要全面取消落户限制，城区常住人口 300 万-500 万的Ⅰ型大城市全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制，超大特大城市要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。5 月，国务院发布《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》，明确到 2022 年，城市落户限制逐步消除。6 月，国家发改委就宏观经济运行情况举行新闻发布会，强调进一步深化户籍制度改革，打通在城镇稳定就业居住 5 年以上和举家迁徙的农业转移人口等重点群体的落户通道，允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户，确保有意愿、有能力、有条件的农业转移人口在城市应落尽落、便捷落户。7 月，韩正出席全国户籍制度改革推进电视电话会议并讲话，强调要突出抓好已经在城镇就业的农业转移人口的落户工作，确保完成 1 亿非户籍人口在城市落户目标。11 月，国务院发布《国家积极应对人口老龄化中长期规划》，强调深化户籍等制度改革。12 月，中办、国办印发《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》，进一步强调全面取消城区常住人口 300 万以下的城市落户限制，全面放宽城区常住人口 300 万至 500 万的大城市落户条件。完善城区常住人口 500 万以上的超大特大城市积分落户政策，精简积分项目，确保社会保险缴纳年限和居住年限分数占主要比例。推进基本公共服务均等化，全面落实支持农业转移人口市民化的财政政策。另外，中央政法委书记郭声琨再次强调，要“加大户籍制度改革措施落实力度，完善相关配套政策，确保到 2020 年 1 亿左右非户籍人口在城市落户的

目标如期完成。”

图：以户籍制度和公共服务牵引区域流动



资料来源：中国指数研究院综合整理

地方积极落实放开放宽落户政策。2019 年以来，地方积极落实关于放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制的要求，以实现到 2022 年城市落户限制逐步消除目标。**海南**基本取消海南省(除三沙外)落户限制。**广西**全面放开城镇落户条件，取消参保、居住年限、就业年限等落户限制。**河南**将推动郑州市放宽落户条件，其他城市全面取消落户限制。**山东**要求青岛加大中心城区农业转移人口落户力度，全面放开建制镇和中小城市落户限制。**湖北**强调加快农业转移人口市民化，全面放开建制镇和小城市落户政策，有序放开大中城市落户限制。**山西**全面调整放宽户口迁移政策，放宽合法稳定就业、合法稳定住所、学历人员、在校大学生、技术技能人才等 5 类人员的落户政策。**云南**规定全日制国民教育系列普通高等学校、中等专业学校、技工院校毕业人员，留学归国人员，以及具有初级以上专业技术职称或初级技工以上资格的人员，可以在实际居住的城镇地区先落户后择业。**武汉**取消年度落户数量限制，申请人积分累计达到 75 分即符合入户条件。**郑州**放宽农业转移人口落户条件、放宽参加城镇社会保险的落户条件、增加租赁住房落户条件。**石家庄**取消在城区、城镇落户“稳定住所、稳定就业”迁入条件限制，在石家庄市全面放开城区、城镇落户，群众仅凭居民身份证、户口簿就可向落户地派出所申请户口迁入市区、县（市）城区和建制镇，配偶、子女、双方父母户口可一并随迁。

各地出台优惠政策争抢各类人才，人才引进聚焦住房保障。人社部等五部门要求省会及以下城市要全面放开对高校毕业生、职业院校毕业生、留学归国人员的落户限制。另外，据不完全统计，2019 年海南、广东、吉林、北京、上海、广州、深圳、杭州、南京等省市共计出台约 170 余条人才引进政策。优惠政策内容重点聚焦保障人才住房需求、降低落户门槛、个税减免、人才奖励、子女入学等方面。其中，约 4 省（自

治区）71 城市（地区）提供人才住房保障。另外，广东规定在大湾区工作的境外高端人才和紧缺人才，其在珠三角九市缴纳的个人所得税已缴税额超过按应纳税所得额的15%计算的税额部分，由珠三角九市人民政府给予财政补贴，该补贴免征个人所得税。

表：2019 年人才引进聚焦住房安居

区域	省市
京津冀	北京海淀区、北京通州区、天津、石家庄正定县、保定清苑区
长三角	上海临港新片区、杭州、杭州萧山区、杭州淳安县、南京、南京六合区、南京溧水区、苏州工业园区、苏州吴中经济技术开发区、宁波、无锡、绍兴、绍兴上虞区、南通、温州、徐州、台州、芜湖、嘉兴、嘉兴平湖、湖州吴兴区、黄山、盐城盐都区、宿迁
粤港澳大湾区	广东、深圳、广州、广州南沙区、广州黄埔区广州开发区、广州花都区、佛山、东莞、珠海横琴新区、中山、江门、惠州
其他地区	海南、吉林、宁夏、厦门、郑州、青岛、长沙、海口、三亚、贵阳、南宁、洛阳、泉州、呼和浩特、晋城、宜昌、桂林、淄博、汕头、聊城、常德、永州、株洲、十堰、晋江、福建平潭综合实验区、东方、陵水、柳州北部生态新区、新疆博州

资料来源：中国指数研究院综合整理

6. 区域发展政策：培育发展现代化都市圈，加快落实区域发展战略

6.1 培育发展现代化都市圈，实现区域一体化发展

培育发展一批现代化都市圈，构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇化空间格局。2 月，国家发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，要求培育发展一批现代化都市圈，形成区域竞争新优势，为城市群高质量发展、经济转型升级提供重要支撑。目标到 2022 年，都市圈同城化取得明显进展，基础设施一体化程度大幅提高，阻碍生产要素自由流动的行政壁垒和体制机制障碍基本消除。4 月，国家发改委印发《2019 年新型城镇化建设重点任务》，探索建立中心城市牵头的都市圈发展协调推进机制，加快推进都市圈交通基础设施一体化规划建设，支持建设一体化发展和承接产业转移示范区，构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇化空间格局。8 月，习近平主持召开中央财经委员会第五次会议，指出要根据各地区的条件，走合理分工、优化发展道路，落实主体功能区战略，完善空间治理，形成优势互补、高质量发展的区域经济布局，增强中心城市和城市群等经济发展优势区域的经济和人口承载能力。11 月，国务院提出优化国内区域布局，以“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设、黄河流域生态保护和高质量发展、推进海南全面深化改革开放等重大战略为引领，推动区域间融通联动。12 月，中央经济工作会议强调要加快落实区域发展战略，完善区域政策和空间布局，发挥各地比较优势，构建全国高质量发展的新动力源。习近平在《求是》上撰文进一步强调要破除资源流动障碍，促进各类生产要素自由流动并向优势地区集中，提高资源配置效率。同时也指出，北京、上海等特大城市要根据资源条件和功能定位合理管

控人口规模。

京津冀协同发展持续推进。1 月，国务院先后批复同意**《河北雄安新区总体规划（2018-2035 年）》、《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年-2035 年）》，**有序承接北京非首都功能疏解。2 月，北京市规划自然资源委表示，2018 年已会同河北省城乡住房建设厅，组织编制《通州区与廊坊北三县地区整合规划》，推动北京城市副中心与河北省廊坊北三县地区统一规划、统一政策、统一标准、统一管控。河北召开沿海经济带建设工作会议，强调要加快推动港口转型升级，调整优化秦皇岛港、唐山港、黄骅港三大港口功能定位，深化与天津港和国内其他港口分工协作，大力发展国际航运，推动形成现代化环渤海港口群。9 月，北京大兴国际机场正式投入运营，习近平强调要发挥好大兴国际机场的辐射带动作用，联通京津冀世界级城市群、北京“四个中心”、雄安新区建设，服务好京津冀协同发展。10 月，雄安新区以公开出让方式供应项目用地，大规模城市开发建设进入实施阶段。

粤港澳大湾区打造国际一流湾区、世界级城市群，支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区。2 月，国务院印发**《粤港澳大湾区发展规划纲要》，**明确大湾区范围包括香港特、澳门特别行政区和广东省广州市、深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、东莞市、中山市、江门市、肇庆市，总面积 5.6 万平方公里，2017 年末总人口约 7000 万人。目标到 2022 年国际一流湾区和世界级城市群框架基本形成，到 2035 年国际一流湾区全面建成。4 月，国家发改委发布《横琴国际休闲旅游岛建设方案》，全力推进横琴与港澳深度旅游合作，立足三地旅游资源和区位优势，探索在交通设施、项目建设、市场开发、人才培训等方面开展全方位、深层次交流合作。8 月，国务院印发**《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，**目标到 2025 年深圳经济实力、发展质量跻身全球城市前列，研发投入强度、产业创新能力世界一流，文化软实力大幅提升，建成现代化国际化创新型城市。此外，广东印发推进粤港澳大湾区建设三年行动计划，出台 19 条措施助力粤港澳大湾区建设。深圳国家高新区总规划面积从原来 11.52 平方公里增长到 159.48 平方公里。11 月，香港出台 16 项惠民及便利香港专业界别到大湾区发展的政策措施，进一步加快粤港澳大湾区一体化进程。12 月国家发改委表示已会同有关方面积极支持在横琴设立粤澳深度合作区。

长三角一体化发展加速构建。5 月，政治局会议审议《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，把长三角一体化发展上升为国家战略是党中央做出的重大决策部署，要深入推进重点领域一体化建设，强化创新驱动，建设现代化经济体系，提升产业链水平。6 月，韩正主持召开推动长三角一体化发展领导小组会议，指出要坚持高水平

开放，紧扣“一体化”和“高质量”两个关键，建设最具影响力和带动力的强劲活跃增长极。8 月，国务院印发《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案》，目标到 2035 年建成具有较强国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区，打造全球高端资源要素配置的核心功能，成为我国深度融入经济全球化的重要载体。11 月，国家发改委印发《长三角生态绿色一体化发展示范区总体方案》，要求到 2035 年全面建设成为示范引领长三角更高质量一体化发展的标杆。12 月，国务院印发**《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》**，目标到 2035 年一体化发展体制机制更加完善，整体达到全国领先水平，成为最具影响力和带动力的强劲活跃增长极。此外，长三角内部各城协同发展速度加快推进。上海、江苏、浙江交界处将设立长三角一体化示范区。浙江计划形成以杭州、宁波、温州、金义四大核心为中心带动的浙江大都市区，另外浙江陆续设立杭州钱塘新区、湖州南太湖新区、宁波前湾新区，整合设立浙江德清经济开发区。合肥出口加工区整合优化为合肥经济技术开发区综合保税区，成为安徽第四个综合保税区。

其他地区的区域发展战略同样迎来重大突破。商务部印发**《中国-上海合作组织地方经贸合作示范区建设总体方案》**，要求更好发挥青岛在“一带一路”新亚欧大陆桥经济走廊建设和海上合作中的作用。国家发改委发布**《西部陆海新通道总体规划》**，规划到 2020 年一批重大铁路、物流枢纽等项目开工建设，重庆内陆国际物流分拨中心初步建成，广西北部湾港和海南洋浦港资源整合初见成效。国家发改委拟支持北京京西、大连沿海、黑龙江大庆、江苏徐州、江西萍乡、河南西部、广东韶关、贵州六盘水等建设第二批产业转型升级示范区。地方层面，四川加快推进五大经济区建设发展。吉林规划“长春经济圈”，将会商黑龙江、辽宁两省，统筹谋划和推进国道丹阿线建设，打造贯通东北边境的通道。山东撤销莱芜市，将其所辖区域划归济南市管辖，设立莱芜区、钢城区。河南表示随着郑州辐射带动能力和郑州大都市区一体化水平的不断提升，会逐步将开封市、新乡市、焦作市、许昌市所辖县（市）及汝州市、兰考县等省直管县（市）纳入郑州大都市区范围。山西全力推动中部盆地城市群加速崛起。重庆、贵州规划以重庆市两江新区、贵州省贵安新区为依托，发挥两大国家级新区在内陆开放、经济发展、体制创新等方面的引领作用，形成带动渝黔合作的制高点和牵引点。

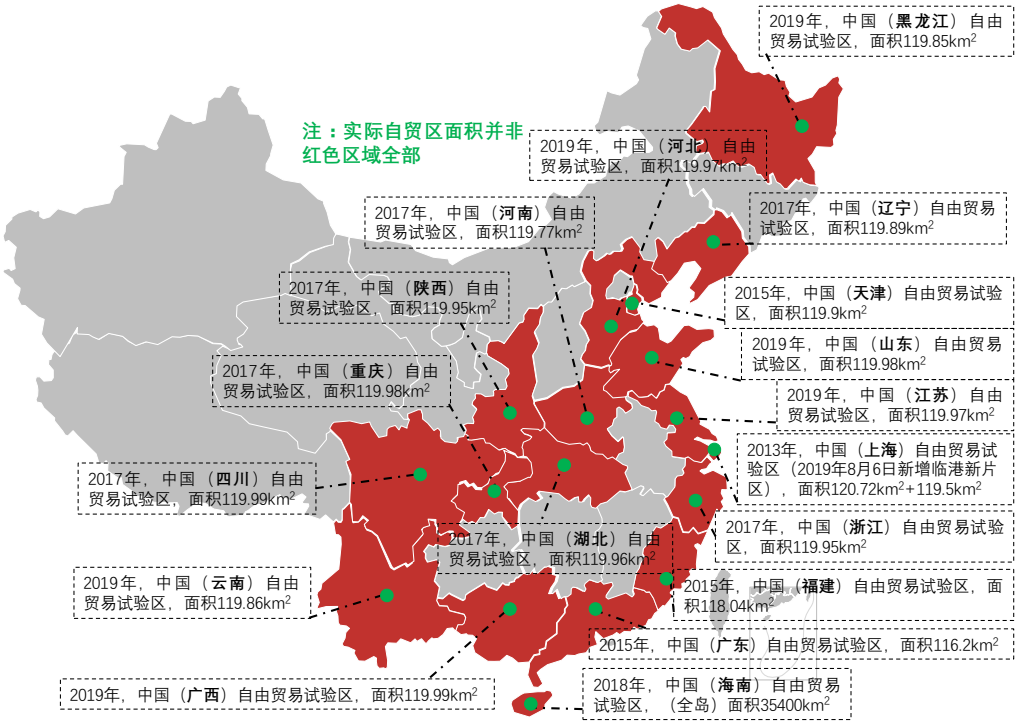
6.2 高标准高质量建设自贸试验区，制度创新推动高水平开放

7 月召开的国常会强调要立足改革开放大局和高质量发展要求，对标高标准国际经贸规则，紧扣制度创新，支持自贸试验区在进一步自主开放、不断开放、加大开放

上迈出新步伐，探索更多可复制可推广的经验做法。完善管理体制和协同机制，增强自贸试验区改革创新对所在城市及周边地区的辐射带动效应。

中国自贸试验区增至 18 个。8 月，国务院先后批复设立中国（上海）自由贸易试验区临港新片区、6 个自由贸易试验区。其中，**上海自贸区临港新片区**对标国际公认竞争力最强的自由贸易园区，实施具有较强国际市场竞争力的开放政策和制度，加大开放型经济的风险压力测试。目标到 2035 年，建成具有较强国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区，打造全球高端资源要素配置的核心功能，成为我国深度融入经济全球化的重要载体。**新设 6 个自由贸易试验区**，分别为**山东**自由贸易试验区、**江苏**自由贸易试验区、**广西**自由贸易试验区、**河北**自由贸易试验区、**云南**自由贸易试验区、**黑龙江**自由贸易试验区，通过在更大范围、更广领域、更多层次差别化探索，开展对比试验、互补试验，激发高质量发展的内生动力，更好服务于对外开放总体战略布局。截至目前，中国自由贸易试验区已增至 18 个。

图：中国自由贸易试验区分布



资料来源：中国指数研究院综合整理

地方加大自贸试验区政策支持力度。海南明确将通过转型利用或退出等措施，逐步消化存量，鼓励和引导存量商品住宅用地转型用于以旅游业、现代服务业和高新技术产业等为主导的符合自贸区（港）发展定位的产业项目。**浙江**在开放程度高、体制机制活、带动作用强的区域建设自贸试验区联动创新区，将其打造成为浙江省新时代高能级开放平台和自贸试验区扩区的基础区、先行区，计划 2019 年全省力争建设 3

本报告数据来自 CREIS 中指数据或中国房地产指数系统对公开资料的整理。详情请查询 http://fdc.fang.com 或致电 400-630-1230，010-56319252。

个左右联动创新区。**上海**支持新片区先行先试改革举措，重大改革举措将优先在新片区试点。新片区产生的所有地方收入，全部用于新片区建设，建立新片区专项发展资金，5 年总计出资不少于 1000 亿元。

6.3 全面推进乡村振兴，加快农村制度改革

全面推进乡村振兴。2 月，中央一号文《关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》发布，要求全面推进乡村振兴，确保顺利完成到 2020 年承诺的农村改革发展目标任务。央行、银保监会、财政部等五部门联合发布《关于金融服务乡村振兴的指导意见》，将切实加大金融资源向乡村振兴重点领域和薄弱环节的倾斜力度，增加农村金融供给。5 月，国务院印发《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》，提出促进各类要素更多向乡村流动，在乡村形成人才、土地、资金、产业、信息汇聚的良性循环，为乡村振兴注入新动能。农业农村部就农村改革试验区工作进展有关情况举行新闻发布会，指出 58 个农村改革试验区承担了中央部署的 226 批次的改革试验任务，基本覆盖了农村改革各个领域，为实现乡村振兴提供重要制度保障。6 月，国务院印发《关于促进乡村产业振兴的指导意见》，将加强一般公共预算投入保障，提高土地出让收入用于农业农村的比例，支持乡村产业振兴。力争用 5-10 年时间，农村一二三产业融合发展增加值占县域生产总值的比重实现较大幅度提高，乡村产业振兴取得重要进展。

多地乡村振兴战略规划陆续发布。2019 年，广东、浙江、湖北、江西、广西、北京、青岛、武汉、长沙等地发布乡村振兴战略规划。其中，**广东**明确到 2022 年，珠三角发达地区和具备条件的粤东粤西粤北地区，率先基本实现农业农村现代化。**浙江**在全省“大湾区大花园大通道大都市区”框架下，构建以都市区为主体形态、大中小城市和城镇、乡村协调发展的城乡空间格局。**湖北**将都市城郊乡村作为乡村振兴发展的先行区，突出改革创新，做好“融”文章，在全省率先实现乡村振兴战略目标。**江西**加快发展品牌农业、规模农业、工厂农业、智慧农业、绿色农业、创新农业等，着力构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系。**广西**到 2020 年，农村居民人均可支配收入比 2010 年翻一番以上，美丽广西乡村建设四个阶段目标任务全面完成。**北京**到 2020 年，乡村振兴取得重要进展，制度框架和政策体系基本形成，率先全面建成小康社会的目标如期实现。**青岛**构建起“三带展开、三区保护、百村示范、千村提升”的总体布局。**武汉**打造六大山水田园赏花区，100 个绿色生态乡村旅游点，2-3 个 30-50 平方公里的大型都市田园综合体，建设一批复合型郊野公园和美丽乡村发展带。**长沙**构建以主城区为中心，县域城区为副中心，特色功能型城镇为骨架，美丽乡村为

节点的城乡融合发展格局。另外，**上海、嘉兴**启动长三角“田园五镇”乡村振兴先行区建设，共同探索乡村振兴，携手打造浙沪两地乡村振兴一体化发展的“试验田”。

重要声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息不会发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观与公正，但文中的观点与评论仅供参考，不代表对市场走势的确定性判断。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为中国指数研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

附表 1：2019 年中央及相关部门楼市调控表态

时间	部门	政策内容
1 月 21 日	习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上讲话	➢ 要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案
2 月 25 日	国新办举行坚决打好防范金融风险攻坚战新闻发布会	➢ 继续紧盯房地产金融风险，要对房地产开发贷款、个人按揭贷款继续实行审慎的贷款标准，特别是要严格控制带有投机性的开发和个人贷款，要防止房地产金融风险出现大的问题。继续审慎发放开发贷款和个人按揭贷款，促进房地产金融、房地产市场平稳健康发展
2 月 25-26 日	2019 年央行金融市场工作会议	➢ 加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制
3 月 4 日	银保监会《关于 2019 年进一步提升小微企业金融服务质效的通知》	➢ 各银行业金融机构要加强对小微企业贷款资金流向的监测，做好贷中贷后检查，确保贷款资金真正用于支持小微企业和实体经济，防止小微企业贷款资金被挪用至政府平台、房地产等调控领域形成新风险隐患
3 月 5 日	两会政府工作报告	➢ 更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求 ➢ 健全地方税体系，稳步推进房地产税立法
3 月 5 日	银保监会主席郭树清答记者问	➢ 2019 年的房地产金融政策总的方针不会有改变
3 月 9 日	银保监会副主席王兆星接受记者采访	➢ 进一步加强房地产贷款方面的监测，保障住房贷款的基本需要，对投机性的房地产贷款要严格控制，防止资金通过影子银行渠道进入房地产市场，房地产金融仍是防范风险的重点领域
3 月 12 日	住建部部长王蒙徽“部长通道”答记者问	➢ 2019 年，住建部将坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案；坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位；坚持完善住房的市场体系和住房保障体系；坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，不断完善市场监测预警和考核评价机制，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处；坚持调结构、转方式，特别是要大力培育和发展住房租赁市场，重点解决新市民的住房问题；保持政策的连续性和稳定性，防止大起大落
3 月 15 日	国新办举行解读《政府工作报告》修改情况吹风会	➢ 房地产政策取向没有变化。一是目的没有变，还是为了解决好群众住房问题。二是责任没有变，不仅没有变，而且更加明确，就是要落实城市主体责任。三是途径没有变，解决群众的住房问题要靠两个体系，一个是市场体系，一个是保障体系。房地产市场平稳健康发展的长效机制正在逐步建立和完善 ➢ 房地产税立法现在已经列入人大立法规划
3 月 18 日	韩正到住房和城乡建设部调研并主持召开座谈会	➢ 始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持一城一策、因城施策，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案试点；要紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，夯实城市主体责任，落实好省级政府监控和指导责任，坚决防范化解房地产市场风险

时间	部门	政策内容
		➢ 要完善住房租赁市场体系，建立健全住房租赁相关法律法规，完善金融财税政策，实现住房租赁市场健康稳定发展；要完善住房保障体系，在各地因地制宜推进保障的基础上，健全住房保障体系基本制度
4 月 12 日	中央国家机关住房资金管理中心《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》	➢ 国管公积金实行认房认贷
4 月 17 日	银保监会官网发文加强金融监管	➢ 继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长
4 月 17 日	自然资源部制定实施 2019 年住宅用地“五类”调控目标	➢ 商品住房库存消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要适当减少供地；18-12 个月的，维持供地持平水平；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，要显著增加并加快供地
4 月 17 日	国新办举行 2019 年一季度国民经济运行情况发布会	➢ 从房地产市场情况来看，市场预期稳定，“房住不炒”的市场定位已经比较清晰，房子是居住的属性，要控制投机性、投资性购房需求。强化地方政府的调控和管理，因城施策，加强管理
4 月 19 日	住建部会同国务院发展研究中心对 2019 年第一季度房地产市场运行情况开展了专题调研	➢ 按照稳妥实施房地产长效机制方案确定的月度分析、季度评价、年度考核的要求，住房和城乡建设部对 2019 年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示
4 月 19 日	中央政治局会议	➢ 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制
5 月 10 日	央行举行 4 月金融数据解读媒体吹风会	➢ 2019 年人民银行将继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，以及“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，坚持房地产金融政策的连续性、稳定性。具体有四方面重点：一是配合实施好房地产市场平稳健康发展的长效机制。二是按照“因城施政”原则，落实好差别化住房信贷政策。三是会同相关管理部门，继续做好房地产市场资金管理的相关工作。四是完善相关制度，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度
5 月 10 日	国务院官网发布文章指出银行业信贷资产质量保持平稳	➢ 银保监会统信部副主任表示，银保监会密切关注重点领域的风险，坚持房地产融资审慎监管制度，严控银行保险资金违规进入房地产市场
5 月 17 日	银保监会《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》	➢ 房地产行业政策将聚焦：表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；未严格审查房地产开发企业资质，违规向“四证”不全的房地产开发项目提供融资；个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；资金通过影子银行渠道违规流入房地产市场；并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎，资金被挪用于房地产开发
5 月 18 日	住建部对佛山、苏州、大连、南宁 4 城市进行预警提示	➢ 住建部在 4 月 19 日对 6 个城市进行预警提示的基础上，又对近 3 个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁 4 个城市进行了预警提示
5 月 25 日	银保监会主席郭树清“2019 清华五道口全球	➢ 要特别警惕境外资金的大进大出和“热钱”炒作，坚决避免出现房地产和金融资产泡沫

时间	部门	政策内容
	金融论坛”演讲	
6 月 13 日	银保监会主席郭树清在第十一届陆家嘴论坛上的开幕致辞	➢ 必须正视一些地方房地产金融化问题。近些年来，我国一些城市的住户部门杠杆率急速攀升，相当大比例的居民家庭负债率达到难以持续的水平。更严重的是，新增储蓄资源一半左右投入到房地产领域。房地产业过度融资，不仅挤占其他产业信贷资源，也容易助长房地产的投资投机行为，使其泡沫化问题更趋严重 ➢ 房地产市场具有很强的区域性特征，不同地区房价有涨有跌都很正常。但是，“房子是用来住的，不是用来炒的”。历史证明，凡是过度依赖房地产实现和维持经济繁荣的国家，最终都要付出沉重代价，凡是靠盲目投资投机房地产来理财的居民和企业，最终都会发现其实很不划算
7 月 6 日	银保监会加强房地产信托领域风险防控	➢ 为加强房地产信托领域风险防控，针对近期部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司，银保监会近日开展了约谈警示，要求这些信托公司控制业务增速，提高风险管控水平 ➢ 今后，银保监会将会对信托公司的警示指导作为一项常态化工作，根据房地产市场发展变化情况，及时开展政策吹风，推动信托公司沿着正确轨道稳健发展
7 月 12 日	国家发改委《关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》	➢ 房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期中长期境外债务 ➢ 房地产企业发行外债要加强信息披露，在募集说明书等文件中需明确资金用途等情况
7 月 29 日	央行召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会	➢ 各类银行要强化问题导向和目标导向，合理控制房地产贷款投放，加强对经济社会发展重点领域和薄弱环节信贷支持 ➢ 坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实房地产市场平稳健康发展的长效机制。保持房地产金融政策连续性稳定性。保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率
7 月 30 日	习近平主持中共中央政治局会议	➢ 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段
8 月 2 日	央行召开 2019 年下半年工作电视会议	➢ 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，按照“因城施策”的基本原则，持续加强房地产市场资金管控
8 月 8 日	《中国银保监会办公厅关于开展 2019 年银行机构房地产业务专项检查的通知》	➢ 坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，进一步推进银行机构贯彻落实房地产调控政策和监管规定，严厉查处各种将资金通过挪用、转道等方式流入房地产行业的违法违规行为，高度警惕房地产泡沫化、金融化，着力推动落实房地产长效管理机制，不断促进房地产市场健康有序发展 ➢ 根据国家统计局发布的 2019 年 6 月份全国 70 城商品住宅销售价格指数，结合参加房地产“一城一策”试点重点城市名单，本次房地产业务专项检查包括北京、天津、石家庄、秦皇岛、呼和浩特、沈阳、长春、上海、南京、苏州、无锡、徐州、杭州、合肥、福州、济南、郑州、洛阳、武汉、襄阳、长沙、广州、重庆、成都、贵阳、昆明、

时间	部门	政策内容
		大理、西安、宁波、厦门、青岛、深圳等 32 个城市
8 月 20 日	国新办举行降低实际利率水平有关政策吹风会	➢ 对于房地产市场，要坚决贯彻落实 7 月 30 日中央政治局会议的要求，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，确保差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率基本稳定。避免把房地产工具化，不把房地产当作刺激经济的手段
8 月 25 日	央行就新发放商业性个人住房贷款利率有关事宜发布公告	➢ 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限贷款市场报价利率为定价基准加点形成。加点数值应符合全国和当地住房信贷政策要求，体现贷款风险状况，合同期限内固定不变 ➢ 首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点 ➢ 人民银行省一级分支机构应按照“因城施策”原则，指导各省级市场利率定价自律机制，在国家统一的信贷政策基础上，根据当地房地产市场形势变化，确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限
8 月 30 日	银保监会《关于对部分地方中小银行机构现场检查情况的通报》	➢ 有的机构向未取得房地产开发资质的置业公司发放贷款，用于支付拆迁补偿款；违规向资本金不足的房地产项目发放贷款。有的机构发放的房地产开发贷款，项目资本金比例严重不足 ➢ 下一步，各级监管机构将把握好力度和节奏，全面加强地方中小银行机构监管，扎实推进金融供给侧结构性改革，坚决打好防范化解风险攻坚战，牢牢守住不发生系统性风险的底线
9 月 3 日	银保监会系统召开“不忘初心、牢记使命”主题教育总结大会	➢ 银保监会聚焦打好防范化解金融风险攻坚战，多措并举化解高风险金融机构风险，持续整治网络借贷等互联网金融风险，坚决打击非法金融活动，遏制房地产金融化泡沫化倾向，守住不发生系统性风险的底线
9 月 4 日	李克强主持召开国务院常务会议	➢ 专项债资金不得用于土地储备和房地产相关领域、置换债务以及可完全商业化运作的产业项目
9 月 12 日	银保监会首席风险官解读当前银行业热点话题	➢ 对违法违规、扰乱市场秩序行为的严监管不会放松，下半年会继续加大处罚披露力度，通过处罚达到治理乱象、维护行业稳健发展的目的
10 月 18 日	国新办前三季度国民经济运行情况发布会	➢ 房地产的定位很明确即“房住不炒”，不把房地产作为短期拉动刺激经济的手段。房地产发展总体平稳、健康、有序
11 月 5 日	《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》	➢ 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度
11 月 16 日	央行发布 2019 年第三季度中国货币政策执行报告	➢ 按照“因城施策”的基本原则，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段
11 月 25 日	央行《中国金融稳定报告（2019）》	➢ 坚持从宏观审慎视角防范住户部门债务风险，多措并举应对部分地区住户部门债务增速过快和部分低收入家庭债务负担过重问题。继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，完善“因城施

时间	部门	政策内容
		策”差别化住房信贷政策，抑制投机性购房。同时，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度
12 月 1 日	易纲《求是》发表文章	➢ 坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，按照因城施策原则，加强对房地产金融市场的宏观审慎管理，强化对房地产整体融资状况的监测，综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节
12 月 10 日-12 日	中央经济工作会议	➢ 要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展
12 月 13 日	央行党委召开会议传达学习中央经济工作会议精神	➢ 坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，统筹做好房地产金融调控
12 月 13 日	银保监会党委传达学习中央经济工作会议精神	➢ 坚决打赢防范化解金融风险攻坚战，牢牢守住不发生系统性风险底线。完善房地产融资统计和监测体系，严厉打击各类违规行为
12 月 18 日	韩正在住房城乡建设部召开座谈会	➢ 当前房地产市场总体平稳，成绩来之不易。保持房地产市场稳定，是对宏观经济平稳健康发展的重要贡献。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，保持定力，不将房地产作为短期刺激经济的手段。要坚持因城施策，落实城市政府主体责任，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，完善长效管理调控机制，做好重点区域房地产市场调控工作，促进房地产市场平稳健康发展。要完善住房保障体系，进一步加强城市困难群众住房保障工作，大力发展和规范住房租赁市场，着力解决新市民、年轻群体的住房困难
12 月 23 日	全国住房和建设工作会议	➢ 着力稳地价稳房价稳预期，保持房地产市场平稳健康发展。长期坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制 ➢ 着力完善城镇住房保障体系，加大城市困难群众住房保障工作力度。抓好完善住房保障体系试点工作，争取形成可复制、可推广经验。严格把握棚改范围和标准，稳步推进棚户区改造。总结推广试点经验，进一步完善支持政策，做好城镇老旧小区改造工作。改革完善住房公积金制度 ➢ 着力培育和发展租赁住房，促进解决新市民等群体的住房问题。进一步培育机构化、规模化租赁企业，加快建立和完善政府主导的住房租赁管理服务平台。重点发展政策性租赁住房，探索政策性租赁住房的规范标准和运行机制

附表 2：2019 年部分省市调控政策

时间	城市	政策内容
1 月 4 日	绵阳	➢ 将借款人家庭房屋套数认定由“认贷不认房”调整为“认贷与认房相结合” ➢ 对拥有 1 套自住房居民家庭，再次申请住房公积金，如已结清贷款的最低首付款比由 30%降为 20%，未结清相应购房贷款的最低首付款比例由原来 30%提高到 50%
1 月 8 日	海口	➢ 暂停向企事业单位、社会组织及个体工商户出售商品住宅

时间	城市	政策内容
		➢2018 年 4 月 22 日 20:00 后户籍迁入海南省的居民家庭只能购买 1 套商品住宅（引进人才落户购房除外）
1 月 29 日	成都	➢有一套住房但无未结清的住房贷款、无住房但有一笔未结清的住房贷款、有一套住房，有一笔未结清的住房贷款，且为同一套住房的均认定为购买第二套住房
2 月 20 日	阜阳	➢阜阳国土资源局网站显示，近期挂牌的土地出让公告均取消限价条款
3 月 1 日	天津	➢在外地缴存住房公积金职工申请个人住房公积金贷款的，应支付不低于购房全部价款 60%的首付款
4 月 1 日	石家庄	➢全市范围内统一暂停发放住房公积金异地贷款
4 月 10 日	佛山	➢累计缴存住房公积金满三年的最高可贷 50 万元/人 ➢超出 144 平方米标准的住房，申请贷款时仅按 144 平方米部分的房价款计算可贷款额，超出部分由购房人自行解决 ➢符合贷款条件的缴存职工个人可申请两次贷款
4 月 10 日	台州	➢公积金贷款首次规定无享受过公积金贷款的职工可不执行“认房认贷”政策
4 月 12 日	合肥	➢调整滨湖新区居住用地区域最高限价执行标准，滨湖新区居住用地(含以居住为主的商住用地)现调整为最高地价 2280 万元/亩、最高楼面地价 17100 元/平方米
4 月 23 日	西安	➢暂停西安地区（含西咸新区）以外购房提取公积金
4 月 28 日	辽宁丹东	➢对非本地户籍人员(以家庭为单位)在市区(含新区)范围内购买新建商品住房实行限购政策。自 4 月 28 日起，非丹东户籍人员在市区范围内允许购买 1 套新建商品住房 ➢本地和非本地户籍人员凡在市区内购买住房，自网签购房合同备案满 5 年，并取得不动产权证书后方可上市交易 ➢在售商品住房的销售价格，同一楼盘商品住房销售价格每月环比涨幅不得超过 0.6%
5 月 11 日	苏州	➢调整土地出让报价规则，将土地出让报价条件从定值调整为区间设置 ➢对苏州工业园区全域、苏州高新区部分重点区域（东起京杭运河，西至珠江路，南至竹园路，北至邓尉路）新建商品住房实施限制转让措施。自 5 月 11 日起，限制转让区域内新取得预（销）售许可的商品住房项目（含已经取得预售许可尚未开始网签的项目），购房人自取得不动产权证之日起，满三年后方可转让 ➢对苏州工业园区全域二手住房实施限制转让措施。自 5 月 11 日起，购房人通过二手住宅市场交易新取得不动产权证满五年后方可转让 ➢在苏州工业园区全域内，新取得预（销）售许可的商品住房，实行人才优先购买政策
5 月 16 日	苏州工业园区	➢自 5 月 16 日起，在园区新购住房“五年一学位”政策调整九年 ➢自 5 月 16 日起，对园区范围内新取得预（销）售许可的商品住房，房地产开发企业在人才优先购买后，方可公开销售 60%范围内的剩余住房
5 月 17 日	苏州吴江	➢发布《关于吴地网（2019）7 号公告地块挂牌出让的补充公告》，调整地块市场指导总价、网上竞价中止价、一次报价有限区间及土地使用权网上竞价超过市场指导价报价规则
5 月 24 日	深圳	➢公布 5 宗居住用地土地使用权出让公告，采用限成交地价、竞成交地价、竞只租不售的人才住房面积的办法以挂牌方式出让；居民家庭新购买商品住房的，自取得不动产权利证书之日起 3 年内不得转让；商品住房销售时不得强制搭售其他服务、产品，不得捆绑精装修；项目用地内可销售的住宅套内建筑面积在 90 平方米以下的普通住房的建筑面积和套数占比不低于可销售商品住房总建筑面积和总套数的 70%
6 月 4 日	南京高淳区	➢购房的外地人不再需要两年的社保或个税证明，只要持有南京市居住证，或者携带用工单位的劳务合同和营业执照，即可开具购房证明

时间	城市	政策内容
6 月 18 日	赤峰	➢ 红山、松山两区城区空间增长边界以内、喀旗和美建材城区域建设的商品住宅设定统一的均价上限 12500 元/㎡，同时单套住宅最高销售价格不得超过均价上限的 20%；室内装饰装修价格不得高于 2000 元/㎡ ➢ 企事业单位、社会组织法人单位不得在中心城区购买商品住宅 ➢ 个人购买新建商品住宅的，取得不动产权证书满 2 年方可上市交易
6 月 20 日	西安	➢ 自 6 月 20 日起，从市外迁入户籍的居民家庭在西安市住房限购区域范围内购买商品住房或二手住房的，应落户满 1 年，或在西安市连续缴纳 12 个月的社会保险（或个人所得税） ➢ 非西安市户籍居民家庭在西安市住房限购区域范围内无住房且能够提供 5 年以上（含 5 年）个人所得税或社会保险证明的，方可购买 1 套商品住房或二手住房 ➢ 将临潼区纳入住房限购范围，严格执行西安市住房限购政策
6 月 27 日	海南	➢ 实际引进并在海南工作但未落户的各类人才，其家庭成员中至少 1 人在海南累计缴纳 12 个月及以上个税或社保，且家庭成员均在海南无房，本人可申购 1 套 ➢ 实际引进并在海南工作但未落户的急需紧缺人才，其家庭成员均在海南无房的，本人可申购 1 套 ➢ 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，购房可享受本地居民同等待遇
6 月 28 日	厦门	➢ 住房公积金贷款首付款比例按照同期商业银行个人住房贷款首付款比例标准执行，住房贷款记录包含厦门市住房公积金贷款记录（含公转商贷款）和人民银行个人征信报告体现的住房贷款记录
7 月 16 日	洛阳	➢ 各房地产开发企业目前在售项目以 2019 年 4 月签约均价为基准价，再售房源价格原则上均不得高于该基准价
7 月 24 日	苏州	➢ 严格施行购地自有资金申报核查制度，竞买企业应说明购地资金来源并作出承诺。住宅用地出让竞买保证金调整为 30%～50%区间设置。住宅用地鼓励实行“限房价、限地价”出让方式 ➢ 非户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第 1 套住房时，应提供自购房之日起前 3 年内在苏州市范围内连续缴纳 2 年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明 ➢ 对苏州市区新建商品住房、二手住房实施限制转让措施。苏州市区范围内新取得预（销）售许可的商品住房项目（含已经取得预售许可尚未开始网签的项目），购房人自取得不动产权证之日起满 3 年后方可转让；二手住房通过市场交易购房人新取得不动产权证满 5 年后方可转让
7 月 30 日	大连	➢ 加强对中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新技术产业园区、旅顺口区、金普新区、普兰店区在售商品住房（含公寓）项目的价格监控指导，所有房地产项目均须申报商品住房预售价格，审核通过后，将申报的预售价格录入网签备案系统，实际网签备案价格不得高于申报价格 ➢ 7 月 30 日后首次申请预售许可证的新项目，建立价格核算制度，引入第三方评估机构对项目的成本、税费、利润等进行核算，按照一房一价制度申报房源价格，6 个月内不得调整申报价格，6 个月后可申请下调申报价格；实际网签备案价格不得高于申报价格，且价格下浮不得超过 5%
8 月 28 日	合肥	➢ 调整商品住宅用地定价方式。建立房价和地价联动机制，根据拟供应商品住宅用地周边新建商品住房销售综合均价和二手房成交价格情况，按宗地确定拟供应商品住宅用

时间	城市	政策内容
		地最高限价、参考价（即起拍价） ➢ 调整商品住宅用地拍卖方式。将“价高者得+最高限价时转为摇号”的拍卖方式调整为“价高者得+最高限价时转竞自持用于租赁的商品住房”
8 月 30 日	上海临港新片区	➢ 按照区域发展和产业导向，对符合一定条件的非上海户籍人才，购房资格由居民家庭调整为个人，可购买新片区普通商品房一套。缩短非上海户籍人才在新片区购房缴纳个人所得税或社会保险金的年限，将自购房之日前连续缴纳满 5 年及以上，调整为连续缴纳满 3 年及以上
9 月 7 日	任丘	➢ 在任丘市，外地户籍在行政、事业、国有企业等单位工作的正式在编人员（含离退休人员），提供组织或人事部门的工作关系证明可购买一套住房；外地户籍在个体工商户和企业的法定代表人，执业满三年以上并提供纳税记录的，可购买一套住房；外地户籍人员能够提供子女近三年学籍证明的，可购买一套住房
9 月 11 日	洛阳	➢ 全面落实商品住房价格申报制度。由开发企业根据项目楼面地价及建安成本等合理确定申报价格，同一楼盘、同一类型的房屋在办理预售许可时不得超过前一期办理商品房预售许可时申报的销售价格。新建商品房办理预售许可时，不得超过同地段、同品质(容积率、绿化率、车位比)在售楼盘的销售价格
9 月 25 日	无锡	➢ 住房公积金贷款发放对象认定标准由“认贷不认房”调整为“认房又认贷”
9 月 30 日	呼和浩特	➢ 购买商品住房申请商业贷款的，购买首套房首付比例不得低于 20%，购买二套房首付比例不得低于 40%，购买三套及以上住房的不得办理商业贷款
10 月 8 日	宿州	➢ 符合保障条件的农业转移人口，可申请公共租赁住房或者住房租赁补贴。农业转移人口在主城区购买首套商品住房、办理不动产登记证并落户，对缴纳的契税给予全额财政补贴
10 月 15 日	天津	➢ 对承接北京非首都功能疏解的项目，户籍迁入天津市的职工，按照天津市户籍居民政策购房；对户籍暂未迁入天津市的职工，其家庭在天津无住房的，可在天津市购买住房 1 套，不再提供在津社会保险或个人所得税证明，所购住房需在取得不动产权证满 3 年后方可上市转让，以上措施，在天津滨海中关村科技园、宝坻中关村科技城试行，试行期限为一年
10 月 16 日	南京六合区	➢ 针对外地购房者的住房限购政策有新调整，凡在宁有居住证且有大专及以上学历的外地购房者，在六合买房不再需要提供近 3 年内累计 2 年的社保纳税证明
10 月 19 日	三亚	➢ 全日制大专以及以上学历的人才，在三亚实际工作满一年，且缴纳一年社保及个税的，可在海南省购买一套房产
11 月 6 日	西安	➢ 保持调控定力，进一步加强市场监测分析。配合资源规划部门严格落实居住用地供应“五类调控目标管理”，加快居住土地供应节奏、加大供应总量。严格执行商品住房项目价格申报指导制度，严控房价涨幅
11 月 6 日	粤港澳大湾区	➢ 香港居民在粤港澳大湾区内地城市购房，获豁免所需的在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件，使香港居民享有与当地居民同等的待遇
11 月 7 日	石家庄	➢ 在石家庄买房若采用公积金贷款的方式，核查房产套数的范围从此前的“石家庄市”扩大到“石家庄市区内各县区”（不包括辛集市）。如果个人的征信报告上有体现在外地有房的话，也算名下有一套房
11 月 8 日	江门	➢ 大专以上学历的非江门市户籍家庭，提供社保可购一套
11 月 11 日	深圳	➢ 将容积率在 1.0 以上、单套建筑面积在 144 平方米以下的房子定为普通住宅，满两年可免征增值税，即深圳“豪宅税”不再与总价挂钩
11 月 27 日	清远	➢ 已结清的个人住房贷款记录不再纳入家庭已购住房套数计算范围
11 月 28 日	佛山	➢ 对现有房地产调控政策进行全面梳理，适时调整，消除社会稳定风险；优化限购、限

时间	城市	政策内容
		贷政策，因地制宜、因城施策；做好差异化调控政策储备和风险防范预案，既要防止由于供应不足或需求旺盛导致价格快速上涨，又要防止由于外部环境变化、预期逆转导致市场断崖式下挫 ➢ 为满足粤港澳大湾区发展的需要，佛山将承接广深等热点城市产业和人口转移，因此，需要积极谋划和建立区域性房地产市场联动调控和协调发展机制，加快区域一体化进程，促进周边城市房地产市场平稳健康发展
11 月 29 日	佛山	➢ 在佛山市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制 ➢ 认定为优粤佛山卡 A 卡、B 卡、C 卡、T 卡的人才，享受佛山市户籍人口购房政策
12 月 1 日	深汕特别合作区	➢ 在合作区购买的商品住房不计入购房者在深圳市其他区（新区）购买商品住房的套数限购范畴；在深圳市其他区（新区）购买的商品住房、商务公寓不计入购房者在合作区购买商品住房、商务公寓的套数限购范畴 ➢ 居民家庭在合作区持有的商品住房、商务公寓总套数不得超过 2 套，成年单身人士（含离异）在合作区持有的商品住房、商务公寓总套数只能 1 套。企事业单位、社会组织等法人单位不得在合作区购买商品住房、商务公寓 ➢ 居民在合作区购买商品住房和商务公寓的，自取得不动产权利证书之日起 5 年内禁止转让
12 月 4 日	成都	➢ 具有高新南区购房资格的居民家庭可到成都天府新区、高新西区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区购房，但具有成都天府新区、高新西区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区购房资格的居民家庭不能到高新南区购房
12 月 9 日	铜陵	➢ 符合住房公积金贷款条件的职工，首次申请住房公积金贷款或已还清首次住房公积金贷款再次申请的，不受家庭持有住房套数限制，均可办理住房公积金贷款手续；职工首次或再次使用住房公积金贷款购买商品住房的，首付款比例为 20%
12 月 10 日	长沙	➢ 商品住房开发经营企业按规定计提的利润以楼面地价、前期工程费、房屋建筑安装工程费、小区内公共基础设施及附属公共配套设施费 4 项之和为基数，平均利润率为 6-8%
12 月 13 日	南京溧水区	➢ 溧水区人才购买商品房政策的调整，人才学历放宽到了全日制专科。此外，溧水区还取消了人才毕业年限和年龄限制，将企业范围扩大到全区登记注册的企业
12 月 13 日	广州南沙区	➢ 具有本科及以上学历、中级及以上专业技术资格、中级及以上职业资格、可聘任为中级及以上专业技术职务的执业资格，在南沙区工作、学习的人才，在南沙区范围内购买首套商品房不受户籍、社保和个税缴存限制（在广州市内已购有首套商品房的除外）
12 月 17 日	广州花都区	➢ 全面放开申报对象在社保缴纳、学历学位等方面的制约，实施更加积极、更加开放、更加有效的人才保障措施
12 月 20 日	广州黄埔区	➢ 经区认定的在黄埔区连续工作半年以上的各类人才，可不受户籍限制，在黄埔区范围内购买 1 套商品住房
12 月 25 日	南通	➢ 对市区销售价格大幅低于周边同类产品的新建普通商品住房项目实施限制转让措施，购房人自取得不动产权证之日起，满五年后方可转让登记

资料来源：中国指数研究院综合整理

房地产数据和报告
中国指数研究院官方微信

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

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：022-89268866
传真：022-89268998

青岛
地址：青岛市市北区龙城路 31 号卓越世纪中心 2 号楼 909
邮编：266100
电话：0532-58555311
传真：0532-58555302

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

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

苏州
地址：苏州工业园区苏州大道西 205 号尼盛广场 16 楼
邮编：215021
电话：0512-67067857
传真：0512-67627290

南京
地址：南京市秦淮区汉中路 27 号南京友谊广场 12 楼
邮编：210007
电话：025-86910472
传真：025-86910300

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 22 层
邮编：518040
电话：0755-86607799
传真：0755-86607966

广州
地址：广州市海珠区赤岗北路 118 号四季天地 5 层
邮编：510310
电话：020-85025888
传真：020-85025999

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

武汉
地址：武汉市江汉区金墩特 1 号武汉天街 6 号楼 20 层
邮编：430013
电话：027-59600194
传真：027-59600145

长沙
地址：长沙市开福区芙蓉中路一段88号天健壹平方英里H栋7楼
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 BC 座 24 层
邮编：330000
电话：0791-83898092
传真：0791-88611391

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

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：028-86053600
传真：028-86053000