

报告要点¹:

- 市场情况：各线城市成交量出现回落
- 中央强调稳妥实施长效机制方案，集体经营性建设用地建租赁住房试点扩容
- 地方落实楼市分类调控政策，推进住房租赁市场建设，因地制宜调整棚改规模
- 雄安构建新型住房供给体系，个人产权住房以共有产权房为主
- 展望：长效机制稳妥实施，地方调控因地制宜

本月重要事件:

表：2019年1月全国房地产相关政策及重大事件

分类	日期	重要事件	关键内容
宏观经济	1月16日	国家统计局公布2018年12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 12月份，各地继续坚持因城施策，切实履行城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。一线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅扩大，二手住宅价格继续下降；二三线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比涨幅均回落； ➢ 一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比累计平均涨幅比上年同期均回落，三线城市新建商品住宅价格同比累计平均涨幅与上年同期相同，二手住宅有所扩大； ➢ 15个热点城市新建商品住宅销售价格环比下降的城市有3个。
	1月21日	国家统计局公布2018年1-12月全国房地产开发投资和销售情况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2018年1-12月，全国房地产开发投资120264亿元，同比增长9.5%，增速比1-11月份回落0.2个百分点。其中，住宅投资85192亿元，增长13.4%，增速回落0.2个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%； ➢ 2018年，商品房销售面积171654万平方米，同比增长1.3%，增速比1-11月份回落0.1个百分点。其中，住宅销售面积增长2.2%； ➢ 2018年，房地产开发企业到位资金165963亿元，同比增长6.4%，增速比1-11月份回落1.2个百分点。
	1月21日	国家统计局公布2018年国民经济运行情况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 初步核算，全年国内生产总值900309亿元，按可比价格计算，比上年增长6.6%，实现了6.5%左右的预期发展目标； ➢ 分季度看，一季度同比增长6.8%，二季度增长6.7%，三季度增长6.5%，四季度增长6.4%；

¹ 报告撰写人：[王新华 wangxinhua@fang.com](mailto:wangxinhua@fang.com)；[辛芸娜 xinyunna@fang.com](mailto:xinyunna@fang.com)

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> 分产业看，第一产业增加值 64734 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 366001 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 469575 亿元，增长 7.6%。
金融 财税	1 月 2 日	央行决定调整普惠金融定向降准小微企业贷款考核标准	<ul style="list-style-type: none"> 自 2019 年起，将普惠金融定向降准小型和微型企业贷款考核标准由“单户授信小于 500 万元”调整为“单户授信小于 1000 万元”。
	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	<ul style="list-style-type: none"> 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，中国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。同时，2019 年一季度到期的中期借贷便利（MLF）不再续做； 央行将继续实施稳健的货币政策，维持松紧适度，不搞大水漫灌，注重定向调控，保持流动性合理充裕，保持货币信贷和社会融资规模合理增长，稳定宏观杠杆率，兼顾内外平衡，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。
	1 月 4 日	2019 年央行工作会议在京召开	<ul style="list-style-type: none"> 稳健的货币政策保持松紧适度。进一步强化逆周期调节，保持流动性合理充裕和市场利率水平合理稳定； 进一步落实好金融服务实体经济各项政策措施。继续运用各种政策工具，从债券、信贷、股权等方面引导金融机构加大对民营企业小微企业支持力度。积极推广民营企业债券融资支持工具，以服务实体经济为导向，持续推动债券市场产品创新和规范发展，不断提升债券市场深度和广度； 切实防范化解重点领域金融风险。继续推动实施防范化解重大风险攻坚战行动方案，稳定宏观杠杆率，推动出台金融控股公司监管办法，加快补齐金融监管短板，有序化解影子银行风险，继续开展互联网金融风险专项整治。充分发挥存款保险作用，做实金融风险监测、评估和处置机制。
	1 月 9 日	李克强主持召开国务院常务会议	<ul style="list-style-type: none"> 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元、100 万元到 300 万元的部分，分别减按 25%、50% 计入应纳税所得额，使税负降至 5% 和 10%；将小规模纳税人增值税起征点由月销售额 3 万元提高到 10 万元；允许各省（区、市）政府对增值税小规模纳税人，在 50% 幅度内减征资源税、城市维护建设税等税种； 中央财政将加大对地方一般性转移支付。对已经全国人大授权提前下达的 1.39 万亿元地方债要尽快启动发行。抓紧确定全年专项债分配方案，力争 9 月底前基本发行完毕；专项债募集资金要优先用于在建项目，在具备施工条件的地方抓紧开工一批交通、水利、生态环保等重大项目，尽快形成实物工作量； 货币信贷政策要配合专项债发行及项目配套融资，引导金融机构加强金融服务，保障重大项目后续融资。规范专项债管理，严控地方政府隐性债务； 落实全面降准措施，继续实施稳健的货币政策，坚持不搞“大水漫灌”，适时预调微调，保证市场流动性合理充裕，促进扩大就业和消费。
	1 月 10 日	央行行长易纲就贯彻落实中央经济工作会议精神接受采访	<ul style="list-style-type: none"> 进一步强化逆周期调节，着力缓解信贷供给的制约因素； 要精准把握流动性的总量，既避免信用过快收缩冲击实体经济，也要避免“大水漫灌”影响结构性去杠杆；要精准把握流动性的投向，发挥结构性货币政策精准

分类	日期	重要事件	关键内容
			<p>滴灌的作用,在总量适度的同时,着力增强微观市场主体活力;</p> <ul style="list-style-type: none"> 综合运用定向降准、再贷款再贴现、定向中期借贷便利工具等多种货币政策工具,对小微企业实施精准滴灌; 要保持战略定力,稳住宏观杠杆率。妥善应对外部重大不确定因素对金融市场的冲击。继续有序化解各类金融风险。进一步补齐监管制度短板,完善金融基础设施监管制度。提升金融领域激励机制的有效性,强化正向激励机制。
	1月16日	银保监会召开2019年银行业和保险业监督管理工作会议	<ul style="list-style-type: none"> 坚持不懈治理金融市场乱象,进一步遏制违法违规经营行为,有序化解影子银行风险,依法处置高风险机构,严厉打击非法金融活动,稳步推进互联网金融和网络借贷风险专项整治; 必须把防范系统性风险与服务实体经济更紧密结合起来。防范系统性风险是实体经济持续健康发展的重要前提,要通过有效监管防范化解各类经营风险和防止局部风险扩散蔓延,维护金融市场稳定,同时推动房地产长效机制建设,促进国际收支总体平衡;服务好实体经济是防范系统性风险的根本举措,按照“六稳”要求,坚决服务供给侧结构性改革,稳步推进结构性去杠杆,妥善处理防风险与稳增长调结构的关系; 有效增加资金投放和融资供给,积极支持国家重大战略实施,扎实推进普惠金融,助力打好脱贫和污染防治攻坚战;大力支持民营企业和小微企业,在信贷供给增加的基础上保持融资成本处于合理水平。
	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发表重要讲话	<ul style="list-style-type: none"> 坚持底线思维,增强忧患意识,提高防控能力,着力防范化解重大风险,保持经济持续健康发展和社会大局稳定; 各地区各部门要平衡好稳增长和防风险的关系,把握好节奏和力度。要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。要加强市场监测,加强监管协调。要切实解决中小微企业融资难融资贵问题,加大力度妥善处理“僵尸企业”处置中启动难、实施难、人员安置难等问题; 全面做好就业、教育、社会保障、医药卫生、食品安全、安全生产、社会治安、住房市场调控等各方面工作,要坚持保障合法权益和打击违法犯罪两手都要硬、都要快。
	1月23日	财政部公布2018年财政收支情况	<ul style="list-style-type: none"> 1-12月累计,全国一般公共预算收入183352亿元,同比增长6.2%。全国一般公共预算支出220906亿元,同比增长8.7%; 2019年在全面落实已出台的减税降费政策的同时,抓紧实施更大规模的减税、更为明显的降费。较大幅度增加地方政府专项债券规模,支持重大在建项目建设和补短板,更好发挥专项债对稳投资、促消费的重要作用。
	1月23日	央行开展2019年一季度定向中期借贷便利操作	<ul style="list-style-type: none"> 操作对象为符合相关条件并提出申请的大型商业银行、股份制商业银行和大型城市商业银行; 操作金额根据有关金融机构2018年四季度小微企业和民营企业贷款增量并结合其需求确定为2575亿元; 操作期限为一年,到期可根据金融机构需求续做两次,实际使用期限可达到三年;操作利率为3.15%,比中期借贷便利(MLF)利率优惠15个基点。

分类	日期	重要事件	关键内容
	1月24日	央行决定创设央行票据互换工具	<ul style="list-style-type: none"> 央行决定创设央行票据互换工具(CBS),公开市场业务一级交易商可以使用持有的合格银行发行的永续债从中国人民银行换入央行票据。同时,将主体评级不低于AA级的银行永续债纳入央行中期借贷便利(MLF)、定向中期借贷便利(TMLF)、常备借贷便利(SLF)和再贷款的合格担保品范围。
	1月25日	央行成功发行首单无固定期限资本债券	<ul style="list-style-type: none"> 央行在银行间债券市场成功发行400亿元无固定期限资本债券,可提高中国银行一级资本充足率约0.3个百分点,全场认购倍数超过2倍,票面利率为4.50%,较本期债券基准利率(前5日五年期国债收益率均值)高出157bp。
	1月2日-31日	央行以利率招标方式开展逆回购操作	<ul style="list-style-type: none"> 1月2日、3日、4日、14日、15日、16日、17日、18日、30日、31日分别以利率招标方式开展了400亿元、600亿元、100亿元、1000亿元、1800亿元、5700亿元、4000亿元、200亿元、500亿元、500亿元逆回购操作。
	1月15日	财政部 住建部《关于印发<公共租赁住房资产管理暂行办法>的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 建设单位不得将公租房资产作为融资抵押物;地方各级住房保障主管部门不得以公租房资产进行担保; 地方各级住房保障主管部门可以组织对同一城市不同行政区划的公租房资产建立调剂使用机制,充分发挥公租房资产使用效率; 地方各级住房保障主管部门应加强公租房资产信息管理;地方各级住房保障主管部门、地方各级财政部门应根据有关要求,将公租房资产管理情况纳入行政事业性国有资产年度报告。
住房与土地	1月15日	自然资源部《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》	<ul style="list-style-type: none"> 重申严禁以政府储备土地抵押融资。各地不得再向银行业金融机构举借土地抵押贷款。土地抵押机构不得在预算之外违法违规举借债务,不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。不动产登记机构不得为储备土地抵押登记。坚决杜绝以政府储备土地抵押抵押融资; 严禁将储备土地作为资产注入国有企业。未经依法供地,不得以政府会议纪要、公函等形式将政府收回、收购、征收的土地直接确定给政府平台公司或其他企事业单位,不得将土地抵押机构名下的土地直接划转给政府平台公司、国有企业或其他企事业单位; 妥善处理存量土地抵押贷款,促进依法解押并合理供应。对于尚未偿还的存量土地抵押贷款,包括土地抵押机构的贷款和非储备机构以储备土地为担保的贷款,加快处置和消化,避免储备土地因抵押而不能供应,促进批而未供土地处置和开发利用。
	1月16日	自然资源部 住建部《关于福州等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》	<ul style="list-style-type: none"> 原则同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案; 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,按照区域协调发展和乡村振兴的要求,促进建立多主体供给,多渠道保障、租购并举的住房制度; 严格落实试点城市人民政府主体责任,建立公开透明的租金变动约束机制,支持长期租赁。尽量将项目安排在区位条件好、基础设施完备以及人口集中度高、市场需求旺盛的区域;试点城市要规范审批和监管程序,户型以90平方米以下中小户型为主,严禁违规提供“租金贷”。

分类	日期	重要事件	关键内容
	1月22日	住建部公布2018年棚改完成情况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2018年全国各类棚户区改造开工626万套，超额完成年度580万套的目标任务，完成投资1.74万亿元。
	1月24日	中共中央、国务院《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》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实职住平衡要求，推动雄安新区居民实现住有所居。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； ➢ 个人产权住房以共有产权房为主。严禁大规模开发商业房地产，严控周边房价，严加防范炒地炒房投机行为； ➢ 创新购房与住房租赁积分制度，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，支持发行房地产投资信托基金（REITs）等房地产金融创新产品，探索住房公积金制度改革； ➢ 创新土地管理制度，建立“人地挂钩”、“增存挂钩”机制，将土地节约集约利用水平纳入目标责任考核。深入推进农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革。
	1月29日	发改委等10部门《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）》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 进一步满足农业转移人口市民化住房消费需求。加快发展住房租赁市场，发挥国有租赁企业对市场的引领、规范、激活和调控作用，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。将符合条件的农业转移人口纳入住房保障范围。支持部分人口净流入、房价高、租赁需求缺口大的大中城市多渠道筹集公租房和市场租赁住房房源，将集体土地建设租赁住房作为重点支持内容。
区域发展	1月2日	国务院批复《河北雄安新区总体规划（2018-2035年）》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 有序承接北京非首都功能疏解。重点承接高校、科研院所、医疗机构、企业总部、金融机构、事业单位等非首都功能； ➢ 严控城镇规模和城镇开发边界，实现多规合一，将雄安新区蓝绿空间占比稳定在70%，远景开发强度控制在30%。原则上不建高楼大厦； ➢ 建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度和房地产市场平稳健康发展长效机制，严禁大规模商业房地产开发。
	1月3日	中共中央、国务院批复《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年-2035年）》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 严格控制人口规模、用地规模、建筑规模。城市副中心规划范围155平方公里，加上拓展区覆盖通州区全区约906平方公里。到2035年，常住人口规模控制在130万人以内，城乡建设用地规模控制在100平方公里左右； ➢ 城市副中心以行政办公、商务服务、文化旅游为主导功能，形成配套完善的城市综合功能。通过市级党政机关和市属行政事业单位搬迁，带动中心城区包括学校、医院等其他相关功能和人口疏解； ➢ 健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现住有所居，就近满足居民的工作、生活需求，提高本地就业率，实现职住平衡发展； ➢ 发挥城市副中心对周边的辐射带动作用，实现通州区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，促进协同发展。
	1月3日	财政部2018年中央财政加大对地方转移支付力度、促进区域协调发展情况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 下一步，中央财政将结合财税体制改革总体进程，根据地区间财力差异状况，调整完善中央对地方一般性转移支付办法，加大均衡性转移支付力度，促进区域协调发展。

分类	日期	重要事件	关键内容
	1月9日	国务院批复同意山东省调整济南市莱芜市行政区划	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 撤销莱芜市,将其所辖区域划归济南市管辖;设立济南市莱芜区,以原莱芜市莱城区的行政区域为莱芜区的行政区域;设立济南市钢城区,以原莱芜市钢城区的行政区域为钢城区的行政区域; ➢ 调整后,济南市辖10区2县,面积10244平方公里,区域范围内人口870万。

资料来源:中指研究院综合整理

表:2019年1月各省市相关政策及重大事件

分类	日期	重要事件	关键内容
地方两会 / 其他会议	1月8日	湖北住房城乡建设工作会议	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 坚持因地制宜、综合施策、长短结合、标本兼治,实施分类指导,促进供求平衡,把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。武汉市要加快制定全国试点城市“一城一策”实施方案,其他市州要注意保持调控政策的连续性稳定性,在武汉等试点城市方案出台之前,各地不得调整调控政策; ➢ 大力培育发展住房租赁市场。武汉、襄阳、宜昌、十堰等试点城市要继续抓好住房租赁试点工作,有条件的城市要发展自持型租赁住房。
	1月10日	沈阳 2019 年政府工作报告	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 着力提升住房保障水平。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,完善调控长效机制,强化精准施策,促进房地产市场平稳健康发展。加大公共租赁住房保障力度。持续改善群众居住条件,改造棚户区1.6万套。
	1月11日	江西住房城乡建设工作会议	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 调整住房供应结构,支持合理自住需求,坚决遏制投机炒房,继续打击侵害群众利益违法违规行为,治理房地产市场乱象;各地将履行稳地价、稳房价、稳预期的主体责任,制定住房发展规划,提出具体的调控措施,保持调控政策的连续性稳定性。住宅库存少于6个月的地区,要进一步加大住宅用地出让规模和节奏,增加市场有效供应; ➢ 改造棚户区27.79万套,继续支持南昌市等地利用集体土地建设租赁住房试点工作。
	1月14日	福建 2019 年政府工作报告	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 健全促进房地产市场平稳健康发展长效机制,夯实城市主体责任,编制实施住房发展规划,福州、厦门编制“一城一策”实施方案,切实稳地价、稳房价、稳预期; ➢ 坚持租购并举,推进棚户区改造,加强共有产权住房和租赁住房建设,培育住房租赁市场,完善住房保障体系。
	1月14日	北京 2019 年政府工作报告	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 制定城乡建设用地减量实施方案,2019年全年减量30平方公里以上; ➢ 2019年内完成1000个左右村的规划编制工作。实施新一轮城市南部地区加快发展行动计划,提升大兴、亦庄、房山等南部新城的综合承载力; ➢ 2019年完成1200公顷住宅供地。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)、政策性产权住房6万套,完成棚户区改造1.15万户。
	1月14日	江苏 2019 年政府工作报告	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 加大住房保障力度。落实好城市主体责任,因城施策,健全市场体系和保障体系,着力解决好城镇中低收入居民和新市民住房问题。
	1月14日	四川 2019 年政府工作报告	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 完善住房市场体系和住房保障体系。改造城镇危旧房棚户区15万套; ➢ 加强房地产市场监管,促进房地产市场平稳健康发展。
	1月14日	天津 2019 年政府工作报告	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 完善房地产市场平稳健康发展长效机制,增加长期租赁住房供应,大力培育和发展住房租赁市场,加快建立多主体供

分类	日期	重要事件	关键内容
			给、多渠道保障、租购并举的住房制度，更好满足低收入家庭住房需求； <ul style="list-style-type: none"> 提升老旧小区及远年住房 1150 个片区、1880 万平方米，改造棚户区 39 万平方米，全面完成 147 万平方米的三年棚改任务。
	1月14日	安徽 2019 年政府工作报告	<ul style="list-style-type: none"> 完善住房市场体系和保障体系，加快构建房地产市场平稳健康发展长效机制。新开工保障性安居工程 21.45 万套，基本建成 10.19 万套。抓好已经在城镇就业的农业转移人口落户工作。
	1月16日	河南 2019 年政府工作报告	<ul style="list-style-type: none"> 继续落实房地产市场调控城市政府主体责任制，坚持因地制宜、综合施策，实行“一城一策”。加强市场供需双向调节，坚决遏制投机炒房，落实稳地价、稳房价、稳预期责任。高度关注房地产领域金融风险； 新开工棚改安置房 15 万套左右，更好解决群众住房问题。
	1月18日	浙江住房城乡建设工作会议	<ul style="list-style-type: none"> 坚持房地产市场调控和城镇住房保障“两手抓”，进一步完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。切实落实城市政府主体责任，科学制定并严格执行长效机制和政策措施。杭州、宁波两市要尽快拿出“一城一策”方案，其它城市也要研究出台实施方案； 计划新开棚户区改造安置住房（含货币化安置）18.3 万套；公租房实物和租赁补贴保障家庭达到 20 万户以上。
	1月21日	杭州 2019 年政府工作报告	<ul style="list-style-type: none"> 经济增长要进一步摆脱对传统路径、房地产的依赖。按照稳地价稳房价稳预期目标要求，建立和完善房地产市场长效机制； 加强供需双向调节，改善住房供给结构，鼓励发展租赁房，加大公租房建设力度，增加保障性住房供给，推出公共租赁住房 5000 套、货币补贴保障家庭 1 万户，筹集建设蓝领公寓 1.5 万套（间）； 加快推进农村宅基地及住房确权登记，探索宅基地和农民房屋使用权适度放活的有效实现形式。完善农村集体产权制度改革，推进“股社分离”试点。
	1月22日	安徽住房城乡建设工作会议	<ul style="list-style-type: none"> 实施“一城一策”，精准施策，积极引导预期，确保市场稳定。加强房地产机构及从业人员管理，建立违法违规行为部门联动查处、联合惩戒机制； 完成棚户区改造新开工 21.45 万套，保障性安居工程基本建成 10.19 万套。启动《安徽省城镇住房保障条例》立法工作。
	1月22日	成都 2019 年政府工作报告	<ul style="list-style-type: none"> 坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，构建房地产市场健康发展长效机制，完善住房保障体系，积极解决好住房“刚需”“刚改”问题； 研究“一城一策”的具体方案，制定“因地制宜”政策，精准调控房价，实现房地产市场健康发展，努力满足市民多元化住房需求。
	1月24日	长沙住房城乡建设工作会议	<ul style="list-style-type: none"> 坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，完善住房市场体系和住房保障体系，开展“一城一策”试点，着力构建长沙房地产市场平稳健康发展长效机制，实现“稳房价、稳地价、稳预期”的调控目标。
	1月27日	上海 2019 年政府工作报告	<ul style="list-style-type: none"> 完善房地产市场调控的常态长效机制，继续稳地价、稳房价、稳预期。加快租赁房建设，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。新增供应各类保障房 6 万套。
	1月28日	广东 2019 年政府工作报告	<ul style="list-style-type: none"> 坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，因城施策、分类指导，促进房地产市场平稳健康发展；

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> 坚持租购并举,完善住房市场体系和住房保障体系,逐步推进解决城镇中低收入居民和新市民住房问题,试点推进共有产权住房建设,新开工棚户区改造安置住房 2.4 万套。
市场调控	1月3日	青岛《关于暂停执行〈青岛市高新区商品房公证摇号售房规则〉的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 决定于 2019 年 1 月 1 日起暂停执行《青岛市高新区商品房公证摇号售房规则》,今后将根据高新区房地产市场变化,适时调整和制定相关政策。
	1月8日	海口《关于严格落实琼办发[2018]29号文件精神进一步稳定房地产市场的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 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); 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); 办公空间建筑单套分割面积不得低于 150 平方米;单一购房人在同一项目购买办公用房的累计面积原则上不低于 150 平方米; 商品住宅项目按照一房一价从严管控,不得擅自上调;商品住宅价格经物价部门备案后 6 个月内不得擅自调高备案价格。
市场监管	1月8日	沧州《关于建立健全房地产开发领域违法建设防控治理长效机制的意见》	<ul style="list-style-type: none"> 将本辖区国有土地和集体土地上,所有新增用于销售的居住、商业、旅游、教育、养老等类项目(包括城中村、城郊村改造等项目),统一纳入违法建设防控范围; 凡记入“黑名单”的企业和人员,有关行业主管部门一律实施不低于 5 年的市场禁入措施。
	1月8日	苏州《关于深入开展“房地产经纪机构乱象专项整治百日行动”的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 于 2019 年 1 月起至 4 月,重点整治“红顶中介”现象、房地产经纪机构违法违规提供居间代理、提供虚假材料和便利骗取购房资格、严厉打击无照无证房地产经纪机构违法违规行为。
	1月10日	海南《关于切实做好商品住宅销售价格备案管理工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,严格落实商品房销售明码标价规定,扎实推进价格备案管理工作,主动应对房地产市场价格变化,指导房地产开发企业合理确定备案价格,释放价格行政指导在稳定市场预期方面的积极信号,防止房价大起大落,促进房地产市场平稳健康发展。
	1月11日	郴州《关于严禁私自买卖、转租、转借公共租赁住房的声明》	<ul style="list-style-type: none"> 承租人不得转借、转租、转卖公共租赁住房; 房地产经纪机构及经纪人不得提供公共租赁住房出租、转让、出售等经纪业务。
	1月19日	南京《关于加强南京市商品住房全装修建设管理的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 开发商必须在销售现场公示装修标准和装修评估价格,且样板间公示截止时间须至项目交付后三个月以上。即日起,南京所有新申领施工许可证的商品住房项目须按该《通知》严格执行; 装修价格评估报告经公示后,开发企业不得擅自更改。新房交付前不得采取二次装修等方式,提高全装修价格; 严格执行一价清政策,在毛坯房备案价和装修指导价之外,开发商如存在收取其他费用行为,一经查实,房产部门将暂停该楼盘销售,并在一年内暂停核发预售许可证。
	1月22日	武汉发布通知化解精装修商品房信访问题	<ul style="list-style-type: none"> 79 个涉稳项目,凡购房人提出解除合同的可以办理备案注销手续,不要求购房人提交除身份证明、户籍证明、婚姻状况证明之外的其他证明材料。
	1月30日	《佛山市企业自持商品房屋租赁管理实施有关问题的通知(试行)》	<ul style="list-style-type: none"> 企业自持商品房屋应全部用于公开对外租赁,不得销售、转让,对外出租单次租期不得超过 20 年; 项目分期开发的,第一期企业自持面积不少于项目自持总建筑面积的 50%。

分类	日期	重要事件	关键内容
住房保障	1月31日	三亚《关于进一步加大房地产领域违法违规销售和虚假宣传等行为查处力度的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 发现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。
	1月1日	长沙《关于推进公租房货币化保障工作的实施意见》	<ul style="list-style-type: none"> 符合条件的城市中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和外来务工人员，可自主选择实物配租或租赁补贴其中一种保障形式，鼓励其选择租赁补贴保障形式； 现行租赁补贴标准为28元/月/平方米，人均保障面积为15平方米，一个家庭保障面积总和不超过60平方米。
	1月10日	《佛山市利用集体建设用地建设租赁住房管理办法（试行）》	<ul style="list-style-type: none"> 各区人民政府应当编制集体租赁住房发展规划和年度计划，用于租赁住房的集体建设用地优先在工业园区、大学园区、产业发展保护区等产业相对完备、居住配套不足的区域布局； 运营主体符合条件的，可通过房地产投资信托基金（REITs）、租赁住房租金收益权质押、IPO、发行债券及不动产证券化等方式融资； 明确新建集体租赁住房项目不得转租、未经批准不得转让，集体租赁住房只租不售、不得以租代售；集体租赁住房可面向市场出租，不限定承租主体，租金价格可由租赁双方按照市场水平协商确定；有违法、违规行为的企业、企业控股股东及控股股东新设立的企业1年内不得参加佛山市土地竞买。
	1月11日	《深圳市出租屋管理若干规定》修订专题协商会召开	<ul style="list-style-type: none"> 目前，深圳全市共有出租类房屋883万多间（套），住宅出租类超过700万间（套）； 本次修订主要包括，明确人口和房屋管理机构的职责，明确租赁合同的备案制度、房屋编码信息制度，建立出租屋信息申报和安全隐患排查制度。
	1月16日	上海《关于本市保障性住房配建的实施意见》	<ul style="list-style-type: none"> 凡新出让土地、用于开发建设商品住房的建设项目（租赁住房建设项目除外），均应按照不低于该建设项目住房建筑总面积5%的比例，配建保障性住房及相应产权车位； 未完成上年度保障性住房配建计划的区，暂缓办理其当年度建设用地使用权出让手续；凡不配建或者少配建保障性住房的商品住房建设项目，不予办理建设用地使用权出让手续； 按照规定比例配建的保障性住房建筑面积，原则上应集中布局到楼幢或者单元（门洞）；商品住房项目分期开发建设的，配建的保障性住房应在首期开发建设中落实，并及时交付使用；外环线以内区域用于区属公共租赁住房，实行“只租不售”。
公积金政策	1月4日	绵阳调整规范住房公积金使用政策	<ul style="list-style-type: none"> 对拥有1套自住住房居民家庭，再次申请住房公积金委托贷款购买住房，如已结清相应购房贷款的最低首付款比例由原来30%降低为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%； 异地缴存职工申请贷款由原来仅限绵阳户籍的职工放宽到不受户籍限制；将借款人家庭住房公积金贷款使用次数不受限制，调整为使用次数不超过两次；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”。
	1月7日	《长沙市降低住房公积金缴存比例或缓缴住房公积金审批办法》	<ul style="list-style-type: none"> 单位经济效益差且单位职工月平均工资水平等于或低于上年度全市职工月平均工资60%的可以申请降低住房公积金缴存比例； 符合处于停产、半停产状态等六种条件的，可以申请缓缴住房公积金。

分类	日期	重要事件	关键内容
	1月9日	内蒙古自治区《关于规范调整部分住房公积金贷款业务的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 职工申请住房公积金贷款必须连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上。住房公积金贷款额度与职工住房公积金缴存余额挂钩,最高可贷额度不超过借款人(含配偶)申请贷款当月正常缴存住房公积金余额之和的20倍; 在内蒙古自治区住房资金管理中心缴存的职工在自治区范围内非呼和浩特市购买自住住房的,购房地必须为借款人(含配偶)的工作地或借款人(含配偶和同户籍直系亲属)的户籍地。
	1月10日	宁波扩大住房公积金范围	<ul style="list-style-type: none"> 住房公积金缴存、提取范围进一步扩大,个体工商户和自由职业者也纳入了缴存范围。
	1月11日	《河北省住房公积金归集提取管理办法》	<ul style="list-style-type: none"> 在内地就业的港澳台同胞和持《外国人永久居留证》的外籍人员、未达到法定退休年龄的城镇个体工商户、自由职业人员等灵活就业人员纳入缴存范围; 对连续亏损6个月且单位职工平均工资水平低于当地职工上一年度月平均工资50%的,可以申请降低住房公积金缴存比例;单位职工平均工资水平低于当地职工上一年度月平均工资30%的,可以申请缓缴住房公积金,降低缴存比例或者缓缴的期限不得超过一年。
	1月15日	嘉兴《有关商转公积金贷款受理有关事项的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 自2019年1月14日起,嘉兴全市商转公积金贷款不再分期分批受理,贷款条件及受理地点仍按《关于全市重启商转公积金贷款业务有关事项的通知》文件规定执行。
	1月16日	长沙《关于贯彻长金管委[2018]8号文件实施细则》	<ul style="list-style-type: none"> 住房公积金最高贷款额度保持60万元不变,职工在长沙住房公积金管理中心缴存12个月以上方可申请贷款; 单位为职工补缴住房公积金1年内不得超过1次,且一次性补缴金额不得超过原月缴存额的3倍。
	1月22日	淄博《关于开展住房公积金委托按月还贷业务的公告》	<ul style="list-style-type: none"> 一笔住房公积金贷款同时只允许一个委托人签约。异地住房公积金贷款暂不开展冲还贷业务。
	1月29日	《成都住房公积金个人住房贷款实施细则》	<ul style="list-style-type: none"> 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; 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; 借款申请人偿还住房贷款月还款额不得高于月收入的50%; 符合贷款条件的两人及以上职工最高贷款额度为70万元,单职工最高贷款额度为40万元。
土地政策	1月1日	《长沙市网上挂牌出让国有建设用地使用权规则的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 网挂系统由信息发布、竞买申请、网上报价、网上限时竞价、结果公示等部分组成;网上挂牌出让国有建设用地使用权公告应当至少在挂牌开始日前20日发布,挂牌时间不得少于10日。
	1月2日	《烟台市国有建设用地使用权转让出租抵押二级市场建设管理办法》(征求意见稿)	<ul style="list-style-type: none"> 着力构建线上线下相融合的土地交易模式,建立覆盖全市的土地交易市场体系,形成公开、规范、完善的市场运行机制,降低交易成本,保障市场主体合法权益。
	1月14日	广东《关于印发贯彻落实省委省政府工作部署实施乡村振兴战略若干用地政策措施(试行)的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 加快编制村土地利用规划,涉农市县各级每年安排不少于10%的用地指标,保障乡村振兴新增建设用地需求;鼓励开展农村建设用地拆旧复垦,复垦指标收益扣除成本后,净收益按5%、5%、15%和75%的比例分配给县级财政、镇级财政、土地所有权人和土地使用权人;

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> ➢ 加大乡村旅游业用地支持力度，鼓励以长期租赁、先租后让、租让结合方式提供乡村旅游项目建设用地； ➢ 严禁农村集体建设用地违法违规开发房地产或建私人庄园会所。
	1月16日	武汉《关于进一步规范开发建设项目配建地下停车场管理的意见》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 地表建设用地使用权和地下建设用地使用权按照“一并供地、分次办理”的原则，一并拟订供地方案，分别办理供地手续；开发建设项目按照规划配建的地下停车位（不含人防停车位），依法取得相应地下空间的地下建设用地使用权，可以进行销售交易和办理不动产登记； ➢ 出让地下建设用地使用权的政府土地收益，原则上不得低于工业用地评估地价的6%。地下建设用地使用权出让年限不超过50年。
	1月18日	《关于印发三亚市农村宅基地管理办法的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 农村村民一户只能拥有一处宅基地，每户用地面积不得超过175平方米，建筑面积不得超过367平方米； ➢ 严禁城镇居民在农村购置宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅登记发放不动产权证。
	1月28日	海南将引导3.1万亩受房地产调控政策影响的存量商品住宅用地转型	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 海南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。
	1月31日	上海市人民政府关于印发《上海市城镇土地使用税实施规定》的通知	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 外环线以内的区域；长宁区、徐汇区和普陀区在外环线以外的区域；外环线以外区政府街道办事处管理的区域、建制镇政府所在区域和经市政府批准征收城镇土地使用税的工业园区等其他区域内使用土地的单位和个人，应当缴纳城镇土地使用税。 ➢ 市城镇土地使用税分为五个纳税等级：内环线以内区域：一至三级；内环线以外、外环线以内区域：二至四级；外环线以外区域：三至五级。 ➢ 各纳税等级区域的税额标准：一级至五级区域，每平方米年税额分别为15元、10元、6元、3元和1.5元；
	1月2日	四川印发实施意见加快推进五大经济区建设发展	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 到2022年，成都平原经济区地区生产总值力争突破3.5万亿元，常住人口城镇化率达到68%； ➢ 到2022年，川南经济区一体化发展取得实质性成效，经济总量接近1万亿元，培育形成全省经济副中心城市。
城市规划	1月3日	《佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）办法（征求意见稿）》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 城市更新单元规划（工改工除外）应明确将不低于城市更新单元总面积15%的用地无偿用于建设公益性项目； ➢ 配建的公益性设施要与改造项目同步建设，涉及回迁安置房的，应当安排在首期； ➢ 超过实施方案规定期限未动工的、未按照经审核的实施方案实施改造的，取消城市更新相关优惠政策，由区城市更新主管部门撤销实施方案批复文件，由镇（街道）按照出让合同或项目实施监管协议约定追究实施主体责任。
	1月4日	海南《关于进一步加强和规范新建居住建筑高度管控工作的指导意见》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 海口市、三亚市主城区，执行居住建筑高度不超过80米的管控要求。儋州市、琼海市主城区执行居住建筑高度不超过60米的管控要求。旅游度假区开发边界范围内，执行居住建筑高度不超过24米的管控要求； ➢ 未完成控制性详细规划编制（修编）的城镇、旅游度假区、产业园区，除港口、码头、道路等重要基础设施项目和省政府批准的重大项目、重点项目外，暂停该区域供地审批。
	1月4日	浙江《义乌国际贸易综合改革试验区框架方案》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 到2035年，构建完善现代商贸流通体系和国际贸易机制，实现贸易增长和动能提升、现代流通和先进制造、金融服务和实体经济良性循环，高水平建成世界“小商品之都”。

分类	日期	重要事件	关键内容
	1月7日	《长沙市乡村振兴战略规划（2018-2022年）》	<ul style="list-style-type: none"> 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，形成1个特大城市、2个中等城市、10个核心小城镇、19个中心镇和多个一般镇的城镇体系； 推进长林潭生态绿心地区保护发展，打造泛岳麓山创新创意和文化旅游集聚区，加强望城区特色小镇和田园综合体建设，实施开福区休闲农业和乡村旅游精品工程，引导雨花区全域旅游模式升级，推动天心区形成现代都市农业发展格局，加强芙蓉区中国种业硅谷建设和文化品牌打造。
	1月10日	《广州综合交通枢纽总体规划（2018-2035年）》	<ul style="list-style-type: none"> 2020年基本建成国际性综合交通枢纽。着力解决广州白云国际机场的空域问题，基本建成以广州为核心的粤港澳大湾区城际铁路网和城际铁路枢纽体系，实现1小时交通圈； 2035年建成全球交通枢纽。实现12小时全球航空交通圈，构建支撑人和商品国际交流持续发展的现代化枢纽城市，聚集掌控资本流动和文化话语权的雄厚实力。
	1月15日	重庆《关于印发保持基础设施领域补短板力度工作方案的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 着力补齐铁路、公路、水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环境、公共服务、城乡基础设施、棚户区改造等领域短板，加快推进已纳入规划的重大项目； 2019-2020年实施棚户区改造约11.9万户。
	1月17日	《南昌市住房发展规划（2018-2022）》（征求意见稿）	<ul style="list-style-type: none"> 规划范围为南昌市中心城区，总规划面积450平方公里；重点对九龙湖新城、航空城、高铁东站新城等新城新区适当增加新建商品住房供应，而中心城区主要结合城市更新改造进行安排； 规划期内计划实现新增住房有效供应约24万套，其中新建商品住房约18万套，棚改安置住房供应约6万套。
	1月18日	贯彻落实《上海市乡村振兴战略规划（2018-2022年）》的实施意见	<ul style="list-style-type: none"> 在规划空间、土地周转指标、建设资金来源和房型选择等方面采取措施，进一步提升农民居住配套服务水平，全面改善农民住房条件，确保一批项目顺利实施并及早见效。
	1月24日	《北京市乡村振兴战略规划（2018-2022年）》	<ul style="list-style-type: none"> 严格控制开发强度，合理确定城乡建设用地供应规模和结构，减少平原地区建设用地规模； 扎实推进乡镇统筹利用集体产业用地试点，推动实现集体建设用地腾退减量与集约节约利用，积极推进利用集体建设用地建设租赁住房试点。
人口人才政策	1月4日	海口进一步放宽人才落户条件	<ul style="list-style-type: none"> 全日制本科以上学历或是中级以上专业技术职称或技师以上资格人才放宽至55周岁，全日制专科学历或高级工职业资格或执业资格人才放宽至45周岁。
	1月10日	中共珠海市委八届六次全会	<ul style="list-style-type: none"> 支持澳门青年人才创新创业，探索放宽澳门居民在出入境、停居留、教育、购房等方面限制。
	1月11日	广州举行例行新闻发布会	<ul style="list-style-type: none"> 不再将符合计划生育政策作为户口迁入广州市的前置条件； 放宽引进人才入户的年龄限制，学士、硕士和博士分别调整到40、45、50周岁。
	1月11日	《东方市引进人才住房保障实施细则》	<ul style="list-style-type: none"> 硕士毕业生和具有中级专业技术职称的人才、本科毕业生分别享有2000元/月、1500元/月的住房租赁补贴或2.4万元/年、1.8万元/年的购房补贴；住房租赁补贴和购房补贴累计发放不超过36个月； 引进时实际年龄(周岁)要求，全日制硕士毕业生40岁以下，全日制本科毕业生和具有中级专业技术职称的人才35岁以下。
	1月15日	江门《关于进一步集聚新时代人才建设人才强市的意	<ul style="list-style-type: none"> 对承诺在江门市工作3年以上的硕士和本科毕业生，抽签购置江门市人才安居房，分别享受8.5折和9折购房价格优惠；

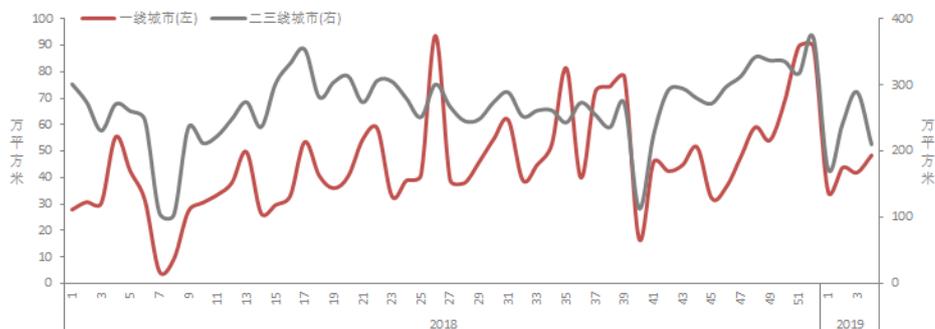
分类	日期	重要事件	关键内容
		见》	<ul style="list-style-type: none"> 在江门市限购区域内，二级及以上高层次人才可购买一套商品住房。
	1月18日	《关于印发大连市户籍管理若干规定的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 博士研究生、45周岁以下硕士研究生、40周岁以下普通高校本科毕业生、35周岁以下普通高校专科毕业生，在大连合法稳定就业的，本人及其配偶、未成年子女可办理落户； 取消了“参与积分落户的房屋办理落户后，3年内不得抵押、转让”和“落户新市区满5年可迁主城区的限制，只要在主城区有合法稳定住所即可迁移落户”的规定，将参加社会保险满1年可参加积分落户的标准降低为6个月。
	1月18日	北京《关于做好核心区历史文化街区平房直管公房申请式退租、恢复性修建和经营管理有关工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 核心区历史文化街区平房直管公房居民自愿将户口迁出中心城区的，可给予适当奖励； 申请式退租后，将与住房保障政策有效对接，可申请区政府提供的共有产权房房源或公租房房源。
	1月18日	《沧州市人才助力产业发展三年行动计划（2018-2020年）》	<ul style="list-style-type: none"> 到2020年，全市共柔性引进战略性新兴产业人才4.5万人次，力争承接京津示范性好、创新性强、成长性高的战略性新兴产业项目90个； 深入实施“名校英才入冀”计划，对从清华大学、北京大学等重点院校引进的优秀毕业生，给予住房补贴。
其他政策	1月1日	重庆调整新购高档住房房产税起征点	<ul style="list-style-type: none"> 2019年主城区个人新购高档住房是指成交建筑面积价格达到17630元/平方米及以上的住房。
	1月7日	南京《关于调整经济适用房上市办理要求的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 自2019年1月7日起取消“经济适用房上市，所有权人应另有住房”的规定，其他要求不变。
	1月9日	北京预告两宗朝阳区孙河乡宅地	<ul style="list-style-type: none"> 明确出让条件：本次出让宗地中居住用途建筑规模全部用于建设普通商品住房，商品住房不设定住宅销售限价。
	1月10日	天津《津滨开（挂）2012-13、14、15、16号（补充公告）》	<ul style="list-style-type: none"> 取消四宗地块出让合同中约定的“该地块租赁型住宅建成后不允许出售，仅允许出租”条款，将自持租赁住宅调整为可售住宅。
	1月16日	《江苏省物业服务收费管理办法》	<ul style="list-style-type: none"> 取消空置房收费减免的相关规定。
	1月21日	《开化县人民政府关于经济适用住房上市交易实施办法（试行）》	<ul style="list-style-type: none"> 经济适用住房购房人在签订购房合同之日起满5年后，可通过补交土地收益等价款取得完全产权； 未取得完全产权的，不动产登记机构不得予以办理转移登记，任何中介机构不得代理买卖、出租该经济适用住房。
	1月22日	《上海国际金融中心建设行动计划（2018-2020年）》	<ul style="list-style-type: none"> 到2020年，上海基本确立以人民币产品为主导、具有较强金融资源配置能力和辐射能力的全球性金融市场地位，基本形成公平法治、创新高效、透明开放的金融服务体系，基本建成与我国经济实力以及人民币国际地位相适应的国际金融中心，迈入全球金融中心前列。
	1月22日	首批453.2亿元新增政府债券成功发行	<ul style="list-style-type: none"> 河南省采用公开招标方式在北京成功发行首批新增地方政府债券453.2亿元。其中，一般债券165亿元，专项债券288.2亿元。河南成为今年全国首个发行专项债券的省份。
	1月31日	《上海市人民政府关于调整本市房产税房产原值减除比例的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 自2019年1月1日起，上海市按照房产余值计算缴纳房产税的纳税人，房产原值减除比例调整为百分之三十。

资料来源：中指研究院综合整理

报告正文：

一、市场情况：各线城市成交量出现回落

图：2018年1月-2019年1月（第1-4周）各类城市新建商品住宅成交量变化



注：所统计 15 个二三线代表城市为：南京、成都、苏州、武汉、东莞、福州、青岛、南昌、沈阳、南宁、温州、惠州、徐州、济南、西安。北京、上海新建商品住宅成交量数据不包含保障房。

数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com

1 月各线代表城市成交量出现回落。1 月，一线及二三线代表城市周均成交量环比均呈现回调趋势。具体来看，一线城市新建商品住宅月度周均成交量环比下降 23.9%，但同比仍上升；二三线代表城市月度周均成交量环比下降 22.9%，南京、武汉、沈阳三城市同环比下降均较为明显。未来，在中央坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位、地方强调“一城一策”的背景下，房地产市场将呈现整体稳定、局部微调的发展态势。

二、中央强调稳妥实施长效机制方案，集体经营性建设用地建租赁住房试点扩容

长效机制由“建立完善”转向“稳妥实施”。1 月 21 日，习近平总书记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。关于房地产长效机制的表述由“建立完善”转向“稳妥实施”，住房、土地、金融和财税制度等长效机制由构建和完善阶段转向初步实施阶段的进程也有望进一步加快。2019 年是继续推进房地产长效机制取得实质性进展的关键年。

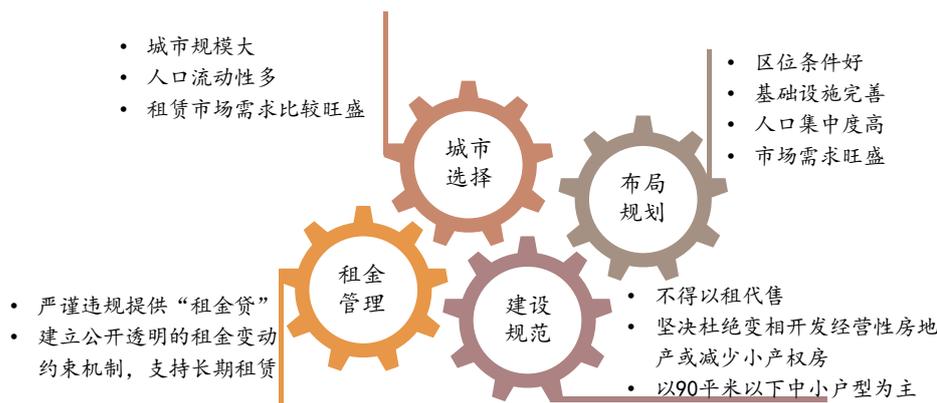
图：“长效机制”表述变化



资料来源：中指研究院综合整理

集体建设用地建租赁住房试点扩容，住房租赁市场发展步伐加快。1月16日，自然资源部和住房城乡建设部发布《关于福州等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》，原则上同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点方案。

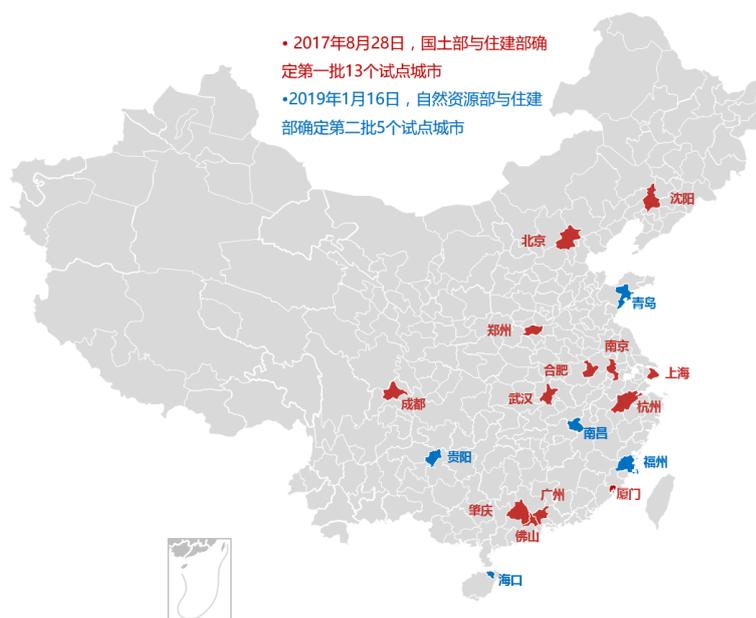
图：新增5个试点实施方案内容



资料来源：中指研究院综合整理

人口净流入多是5个城市成为试点的首因，也符合去年底全国住房和城乡建设工作会议继续推进集体土地建设租赁住房试点的工作要求。截至目前，已有18城开展利用集体经营性建设用地建设租赁住房试点。集体经营性建设用地的成本优势明显，供应规模、潜力较大，能够为开展规模化租赁业务的企业提供成本可控的土地资源。目前，首批13城利用集体建设用地建租赁住房的试点工作已取得实质性进展，此次范围进一步扩大，住房租赁市场发展步伐加快。此外，1月29日，发改委等十部门联合印发《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）》指出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。展望未来，集体经营性建设用地有望在土地端极大推动住房租赁发展。

图：18城开展利用集体经营性建设用地建租赁住房试点



资料来源：中指研究院综合整理

三、地方落实楼市分类调控政策，推进住房租赁市场建设，因地制宜调整棚改规模

各地加快制定“一城一策”实施方案。1月，地方两会和住房城乡建设工作会议陆续召开，总结2018年工作情况，明确2019年工作任务。从目前各地关于楼市调控表态上看，“一城一策”将成为2019年房地产调控关键词。1月8日，湖北提出武汉市要加快制定全国试点城市“一城一策”实施方案。1月14日，福建政府工作报告提出福州、厦门将编制“一城一策”实施方案，稳地价、稳房价、稳预期。1月17日，河南住建厅副厅长表示，河南省将实行“一城一策”。1月18日，浙江要求杭州、宁波两市要尽快拿出“一城一策”方案。受前期因城施策及城市发展阶段差异等多方面影响，目前我国各线城市市场出现了周期轮动的现象。各线城市之间、各城之间面临的需求环境差异较大。各地在确保房地产市场稳定运行的前提下，遏制投机炒房的调控政策将保持连续性稳定性，同时政策也将更好地支持合理的自住需求，使整体的政策组合更加优化。

表：各地陆续表态2019年楼市调控

省/市	内容
湖北	武汉市要加快制定全国试点城市“一城一策”实施方案，其他市州要注意保持调控政策的连续性稳定性，在武汉等试点城市方案出台之前，各地不得调整调控政策。
江西	调整住房供应结构，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房；各地将履行稳地价、稳房价、稳预期的主体责任，制定住房发展规划，提出具体的调控措施。住宅库存少于6个月的地区，要进一步加大住宅用地出让规模

省/市	内容
	和节奏，增加市场有效供应。
福建	• 健全促进房地产市场平稳健康发展长效机制，夯实城市主体责任，编制实施住房发展规划，福州、厦门编制“一城一策”实施方案，切实稳地价、稳房价、稳预期。
山西	• 毫不动摇抓好房地产市场调控，加强房地产市场监管，着力提升住房品质，逐步解决房屋交易历史遗留问题。
辽宁	• 构建长效机制，坚持 因城施策 ，落实城市主体责任，合理引导预期，稳定地价房价。
河南	• 继续落实房地产市场调控城市政府主体责任制，坚持因地制宜、综合施策，实行“一城一策”。
浙江	• 落实城市政府主体责任，科学制定并严格执行长效机制和政策措施。杭州、宁波两市要尽快拿出“一城一策”方案，其它城市也要研究出台实施方案。
安徽	• 坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，确保稳地价稳房价稳预期落到实处。实施“一城一策”，精准施策，积极引导预期，确保市场稳定。
陕西	• 坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，坚持 因城施策 、分类指导，夯实地方政府主体责任。
广东	• 坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位， 因城施策 、分类指导，促进房地产市场平稳健康发展。
长沙	• 坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，完善住房市场体系和住房保障体系，开展“一城一策”试点，着力构建长沙房地产市场平稳健康发展长效机制。
成都	• 研究“一城一策”具体方案，此后将制定“因地制宜”政策，精准调控房价，实现房地产市场健康发展，努力满足市民多元化住房需求。

资料来源：中指研究院综合整理

继续坚持因城施策，深化调控。海口发布《关于严格落实琼办发(2018)29号文件精神进一步稳定房地产市场的通知》，进一步稳定房地产市场。其中，购房政策方面，规定在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）。并暂停向企事业单位、社会组织及个体工商户出售商品住宅。自此，已有海口、西安、长沙、杭州、上海、深圳、南京等城市出台企业限购措施，进一步抑制借道企业购房的投机炒房行为。办公用房方面，规定办公空间建筑单套分割面积不得低于150平方米、单一购房人在同一项目购买办公用房的累计面积原则上不低于150平方米。价格管理方面，要求商品住宅价格经物价部门备案后6个月内不得擅自调高备案价格。

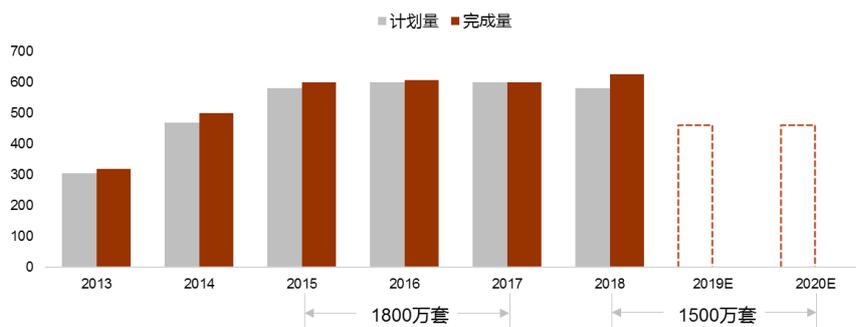
图：海口楼市调控内容



资料来源：中指研究院综合整理

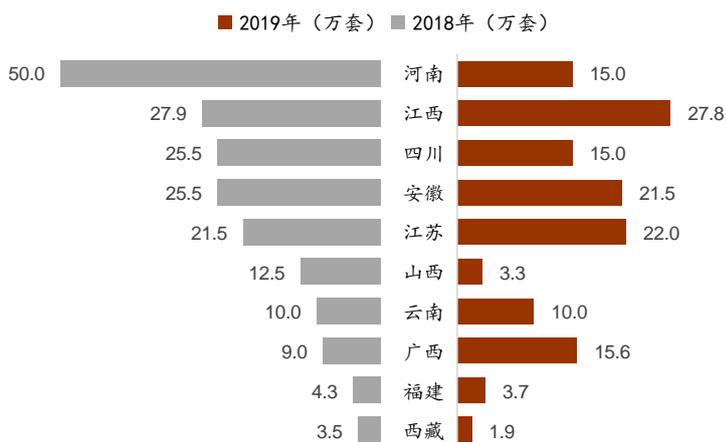
因地制宜调整棚改规模。1月，住建部公布2018年全国各类棚户区改造开工626万套，超额完成年度580万套的目标任务。今年各地两会陆续公布2019年棚改新开工计划，但多数省份整体较2018年有所下调。其中，河南棚改新开工计划由2018年的50套下调至15万套，四川从25.5万套下调至15万套，山西从12.5万套下调至3.3万套。

图：历年全国棚改计划任务及新开工情况对比



数据来源：住房和城乡建设部、中指研究院综合整理

图：2018、2019年部分地区计划开工情况对比



数据来源：各地两会政府工作报告、中指研究院综合整理

各地棚改货币化安置政策收紧。2018年初，山东省住房城乡建设工作会议上提出鼓励棚改、拆迁实物安置，取消货币化安置奖励。2018年5月，长春明确提出实施的棚改项目取消货币化安置购房奖励政策。2018年7月，住房和城乡建设部会议明确提出因地制宜推进棚改货币化安置，不搞一刀切。此后，陕西、黑龙江、江苏、南昌等省市纷纷调整棚改货币化安置政策，鼓励新建棚改安置房方式进行安置，淡化货币化安置比例、规模。未来，预计将有更多地方调整棚改货币化安置政策。

图：2018-2019年部分省市棚改货币化安置政策变化

省市	时间	重要事件
山东	2018.01	山东省住房城乡建设工作会议上，提出了在拆迁过程中，鼓励棚改、拆迁实物安置，取消货币化安置奖励。

省市	时间	重要事件
徐州	2018.06	《关于完善市区房地产市场平稳健康发展意见的通知》实施，提到增加棚改拆迁实物安置比例，缓解市场住房需求。
长春	2018.08	发布《长春市人民政府办公厅关于取消棚改项目货币化安置购房奖励政策的通知》，明确新启动实施的棚改项目取消货币化安置购房奖励政策。
陕西	2018.10	陕西住建厅官方网站转发新华网发布的《严格把好棚改范围和标准 调整完善棚改货币化安置政策》文章
淮安	2018.10	印发《关于扎实推进棚户区改造工作的通知》，提出调整棚改货币化安置政策，商品房去化周期在 15 个月以下的县区，应立即取消参照执行和自行制定的货币化安置优惠政策。
黑龙江	2018.11	《黑龙江省 2018 年关于进一步完善棚户区改造工作的意见》，明确要合理控制货币化安置比例，鼓励棚户区居民选择新建棚改安置房方式进行安置。
江苏	2018.12	江苏省财政厅官方网站转发经济日报发布的《调整完善棚改货币化安置政策》文章
南昌	2019.01	《南昌市住房发展规划(2018~2022)》出台，以实物安置为主。

资料来源：中指研究院综合整理

加快发展住房租赁市场。1月以来，多地两会在政府工作报告中明确提出，2019年要大力培育和发展住房租赁市场，坚持租购并举，健全住房保障体系。北京、上海两地明确具体租赁房源数量。**佛山**正式发布《佛山市利用集体建设用地建设租赁住房管理办法（试行）》，规定用于租赁住房的集体建设用地优先在工业园区、大学园区、产业发展保护区等产业相对完备、居住配套不足的区域布局。**北京**提出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)。**天津**提出将增加长期租赁住房供应，大力培育和发展住房租赁市场，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，更好满足低收入家庭住房需求。**上海**提出加快租赁房建设，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。2019年各地有望出台更多支持性政策，规范租赁市场，进一步推动住房租赁市场发展。

表：各地加快发展住房租赁市场

省/市	部署 2019 年住房租赁任务
湖北	• 武汉、襄阳、宜昌、十堰等试点城市要继续抓好住房租赁试点工作，有条件的城市要发展自持型租赁住房，将自持型租赁住房纳入住房发展规划。积极推行国有企业建设、专业化住房租赁企业运营的发展模式。
江西	• 继续支持南昌市等地利用集体土地建设租赁住房试点工作。
福建	• 坚持租购并举，推进棚户区改造，加强共有产权住房和租赁房建设，培育住房租赁市场，完善住房保障体系。
辽宁	• 发展住房租赁，规范租赁市场。继续推进城镇棚户区改造。
山西	• 加快构建房地产市场调控和监管长效机制，进一步加快发展住房租赁市场。
陕西	• 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快发展住房租赁市场。
北京	• 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)。

省/市	部署 2019 年住房租赁任务
上海	• 提出加快租赁住房建设， 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。
合肥	• 加快建立房地产调控长效机制，构建多层次住房保障体系，发展多元化 住房租赁 主体。
天津	• 增加 长期租赁住房 供应，大力培育和发展 住房租赁市场 ，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，更好满足低收入家庭住房需求。
威海	• 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，构建房地产市场健康发展长效机制，培育发展 住房租赁市场 ，完善住房市场体系和住房保障体系。

资料来源：中指研究院综合整理

四、雄安构建新型住房供给体系，个人产权住房以共有产权房为主

雄安新区从根源上“去地产化”，个人产权住房以共有产权房为主。1月24日，中共中央、国务院发布《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》指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实职住平衡要求，推动雄安新区居民实现住有所居。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，个人产权住房以共有产权房为主。严禁大规模开发商业房地产，严控周边房价，严加防范炒地炒房投机行为。指导意见为雄安新区落实“房住不炒”提供了明确的解决思路，从根源上“去地产化”，利于产业落地、人才安居。雄安新区房地产平稳对周边市场将起到稳定作用。未来，共有产权房将成为雄安新区解决居民住房的主力，也是雄安新区未来主要的房地产开发模式。雄安新区住房制度的探索，也将为我国未来住房制度改革积累经验。

表：雄安新区着力构建新型住房供给体系

建设现代化经济体系	<ul style="list-style-type: none"> • 支持在京国有企业总部及分支机构向雄安新区转移 • 支持雄安新区吸引北京创新型、高成长性科技企业疏解转移 • 引导现有在京科研机构和创新平台向雄安疏解，建设中关村科技园
构建新型住房供给体系	<p>▶ 住房调控导向：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位 • 建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，个人产权住房以共有产权房为主 • 严禁大规模开发商业房地产，严控周边房价 • 创新购房与住房租赁积分制度 <p>▶ 土地：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 完善土地出让、租赁、租让结合、混合空间出让、作价出资入股等多元化土地利用和供应模式 <p>▶ 金融：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 支持发行 REITs 等房地产金融创新产品 • 支持设立住宅政策性金融机构，探索住房公积金制度改革 <p>▶ 企业开发：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 吸引各类社会主体参与住房开发建设，支持专业化、机构化住房租赁企业发展
创新土地管理制度	<ul style="list-style-type: none"> • 探索建立建设用地多功能复合利用开发模式，建立“人地挂钩”、“增

	<p>存挂钩”机制</p> <ul style="list-style-type: none"> 深化农村土地制度改革，深入推进农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革 深入推进农村集体产权制度改革，允许农民转让土地承包权、宅基地资格权，以集体资产股权入股企业或经济组织
人口管理	<ul style="list-style-type: none"> 制定利于承接北京非首都功能疏解的人口迁移政策，建立以居住证为载体的公共服务提供机制，实行积分落户制度
创新投融资模式	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 加大财政支持力度： 加大起步建设阶段中央财政转移支付和河北省省级财政支持力度 ▶ 推进税收政策创新： 加强北京市企业向雄安新区搬迁的税收政策引导，优先实施或试点 ▶ 金融支持： 加大对地方政府债券发行的支持力度，单独核定雄安新区债券额度，支持发行10年期及以上的雄安新区建设一般债和专项债 优先支持符合条件的雄安新区企业发行上市、并购重组、股权转让、债券发行、资产证券化 支持中国雄安集团有限公司提高市场化融资能力，规范运用社会化、市场化方式筹资，严禁金融机构违规向雄安新区提供融资

资料来源：中指研究院综合整理

五、展望：长效机制稳妥实施，地方调控因地制宜

长效机制方案稳妥实施，房地产调控以“稳”为主。习近平总书记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的重要讲话，强调要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。2018年12月全国住房和城乡建设工作会议指出，2019年将以稳地价、稳房价、稳预期为目标。长效机制的表述由“建立完善”转向“稳妥实施”，住房、土地、金融和财税制度等长效机制由构建和完善阶段转向初步实施阶段的进程有望进一步加快。同时，当前我国经济发展面临的国内、国外环境都在发生深刻而复杂的变化，未来楼市调控更加注重防风险，切实做好稳地价、稳房价、稳预期，避免加剧市场波动，保持房地产业平稳健康发展。

各地坚持因城施策，“一城一策”，楼市调控更加精准化。近期地方两会陆续召开，多地纷纷表态坚持因地制宜、实行“一城一策”，落实稳地价、稳房价、稳预期的主体责任。在坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位和以稳地价、稳房价、稳预期为目标的基础上，各省将先从热点城市开始试点，根据城市经济社会发展水平、人口规模和变化趋势、住房供求关系等因素，加大房地产市场监测，加强分析研判，合理制定符合地方实际的楼市调控措施。未来，各地在坚持保障住房居住属性基础上，“一城一策”特点愈发凸显，楼市调控会更加精准化。

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，需注明出处为中指研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。



房地产数据和报告
尽在中指研究院官方微信

联系方式:

中指研究院总院

地址: 北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编: 100070
电话: 010-56319200
传真: 010-56319191

中指研究院华北分院

(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: 010-56319200
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: 0532-58555303
传真: 0532-58555303

中指研究院华东分院

(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: 021-80136789/80136768
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: 苏州市工业园区东环路1408号东环时代广场19层
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: 025-86910366
传真: 025-86910300

中指研究院华南分院

(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: 0755-86607988/86607968
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B座8楼
邮编: 570125
电话: 0898-68525080
传真: 0898-68570510

中指研究院华中分院

(武汉)

地址: 武汉市江汉区金墩街特1号武汉天街6号楼18层
邮编: 430013
电话: 027-59743092
传真: 027-59600145

(长沙)

地址: 长沙市开福区芙蓉中路一段88号天健壹方英里H栋6楼
邮编: 410000
电话: 0731-89946366
传真: 0731-89946366

(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

中指研究院西南分院

(重庆)

地址: 重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼23层
邮编: 400020
电话: 023-88952999
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