

报告要点¹:

- 中央一号文件强调全面推进乡村振兴，加快集体经营性建设用地入市改革
- 都市圈建设加快，粤港澳大湾区打造世界级城市群
- 进一步放宽落户政策，人才争夺继续升温
- 地方因城施策优化调控政策组合，继续增加有效供给
- 展望：房地产调控以“稳”为主，强化城市间政策协同

本月重要事件:

表：2019年2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	2月22日	统计局公布2019年1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"> ➢ 1月份，各地继续坚持因地制宜、因城施策，把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处，促进房地产市场平稳健康发展。一二线城市新建商品住宅销售价格环比微涨，二手住宅销售价格下降；三线城市环比涨幅均回落； ➢ 一线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅比上月扩大，二手住宅涨幅回落；二线城市涨幅均有所扩大；三线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅有所扩大，二手住宅涨幅与上月相同。
	2月26日	发改委《2018年全国固定资产投资发展趋势监测报告及2019年投资形势展望》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 初步预计2019年我国固定资产投资运行将呈现企稳态势，中高端制造业、现代服务业投资成为主要拉动力，基础设施投资增长情况略有好转，中西部投资增速继续领先； ➢ 从时间趋势看，2019年固定资产投资增速可能呈现出前高后低运行特征；分主要领域看，制造业和房地产业将保持较快增长，继续发挥“稳投资”的主导性作用，基础设施投资有望中速增长，是“稳投资”的重点发力方向。
	2月28日	统计局《2018年国民经济和社会发展统计公报》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 全年国内生产总值首次突破90万亿元，达到900309亿元，比上年增长6.6%。全国居民人均可支配收入28228元，比上年增长8.7%，扣除价格因素，实际增长6.5%，比人均GDP增速快0.4个百分点； ➢ 年末商品房待售面积比上年末减少6510万平方米。全年全国棚户区住房改造开工626万套，基本建成511万套，农村地区建档立卡贫困户危房改造157万户； ➢ 2019年坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念和推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，继续打好三大攻坚战，深化改革开放，强化创新驱动，落

¹ 报告撰写人：王新华 wangxinhua@fang.com

分类	日期	重要事件	关键内容
			实好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，促进经济平稳健康发展。
金融 财税	2月1日	宁吉《求是》发表署名文章	<ul style="list-style-type: none"> 针对经济下行压力，要加大逆周期调节政策实施力度。继续实施好积极的财政政策和稳健的货币政策； 坚持结构性去杠杆的基本思路，防范金融市场异常波动和共振，稳妥处理地方政府债务风险； 推动更大规模减税、更明显降费，千方百计降低企业成本。优化融资结构，提高直接融资比重，改善货币政策传导机制，加大金融对民营企业特别是中小微企业的支持，有效缓解企业融资难融资贵问题。
	2月11日	央行等五部门《关于金融服务乡村振兴的指导意见》	<ul style="list-style-type: none"> 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，充分发掘地区特色资源，支持探索农业与旅游、养老、健康等产业融合发展的有效模式，推动休闲农业、乡村旅游、特色民宿和农村康养等产业发展。加大对现代农业产业园、农业产业强镇等的金融支持力度，推动产村融合、产城融合发展； 积极稳妥推广农村承包土地的经营权抵押贷款业务，结合宅基地“三权分置”改革试点进展稳妥开展农民住房财产权抵押贷款业务，推动集体经营性建设用地使用权、集体资产股份等依法依规予以抵押，促进农村土地资产和金融资源的有机衔接。
	2月11日	李克强主持召开国务院常务会议	<ul style="list-style-type: none"> 决定支持商业银行多渠道补充资本金，进一步疏通货币政策传导机制，在坚持不搞“大水漫灌”的同时，促进加强对民营、小微企业等的金融支持，增强金融服务实体经济和防风险能力； 对商业银行，提高永续债发行审批效率，降低优先股、可转债等准入门槛，允许符合条件的银行同时发行多种资本补充工具；引入基金、年金等长期投资者参与银行增资扩股，支持商业银行理财子公司投资银行资本补充债券，鼓励外资金融机构参与债券市场交易。
	2月13日	央行发行两期央行票据	<ul style="list-style-type: none"> 通过香港金融管理局债务工具中央结算系统（CMU）债券投标平台，以利率招标方式发行了2019年第一期100亿元和第二期100亿元央行票据。
	2月15日	央行公布2019年1月金融统计数据报告	<ul style="list-style-type: none"> 1月份人民币贷款增加3.23万亿元，同比多增3284亿元。住户部门贷款增加9898亿元，其中，短期贷款增加2930亿元，中长期贷款增加6969亿元； 稳健货币政策的取向并没有发生改变。货币政策要以稳为主，坚持稳中求进总基调，既要有效实施逆周期调节，也要把握好度。
	2月20日	李克强主持召开国务院常务会议	<ul style="list-style-type: none"> 重申稳健的货币政策没有变，也不会变，坚决不搞大水漫灌； 相关金融机构要让更多贷款更便捷流向实体经济和中小微企业，特别是要向中长期贷款方向加大力度，以此引导宏观经济平稳运行、长期向好。
	2月20日	财政部 税务总局《关于高校学生公寓房产税 印花税政策的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 对高校学生公寓免征房产税； 对与高校学生签订的高校学生公寓租赁合同，免征印花税。
	2月20日	中国人民银行开展首次央行票据互换（CBS）操作	<ul style="list-style-type: none"> 为提升银行永续债的市场流动性，支持银行发行永续债补充资本，增强金融支持实体经济的能力，央行开展了首次央行票据互换（CBS）操作，费率为0.25%，操作量为15亿元，期限1年。

分类	日期	重要事件	关键内容
	2月21日	央行2019年金融稳定工作会议	<ul style="list-style-type: none"> 坚持稳中求进工作总基调，平衡好稳增长和防风险的关系，控制重点领域信用风险； 稳妥化解影子银行风险，推动金融机构资产管理业务有序整改和平稳转型。有序处置高风险金融机构风险，健全金融机构公司治理，扎实推进存款保险制度实施，推动完善市场化、法治化的金融风险处置机制； 清理整顿金融秩序，坚决打击非法金融机构和非法金融活动。加强金融风险监测与评估，动态排查金融风险情况，制定风险处置预案，做好央行金融机构评级、压力测试、稳健性评估等工作，完善防控金融风险的政策工具箱。积极参与国际金融监管规则制定，推动完善全球金融稳定治理体系。继续深化金融业改革开放，推动完善资本市场制度建设，维护金融市场平稳运行。
	2月21日	央行发布2018年第四季度中国货币政策执行报告	<ul style="list-style-type: none"> 房地产、汽车等传统支柱产业进入调整期，大部分新业态和新动能在量级上仍弱于传统支柱行业，消费增长相对乏力，经济内生增长动力有待进一步增强； 稳健的货币政策保持松紧适度，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； 促进结构优化，更好地服务实体经济。运用好定向降准、定向中期借贷便利、再贷款、再贴现等多种货币政策工具，创新和丰富货币政策工具组合，发挥结构性货币政策工具精准滴灌的作用； 进一步深化利率市场化和人民币汇率形成机制改革，提高金融资源配置效率，完善金融调控机制。完善金融市场体系，切实发挥好金融市场在稳增长、调结构、促改革和防风险方面的作用。深化金融机构改革，扩大对外开放，通过增加供给和竞争改善金融服务； 打好防范化解重大金融风险攻坚战。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，继续开展互联网金融风险专项整治。
	2月21日	央行发放抵押补充贷款	<ul style="list-style-type: none"> 发放抵押补充贷款（PSL）719亿元，与税期高峰、中央国库现金管理到期等因素对冲后，银行体系流动性处于合理充裕水平。
	2月22日	习近平主持中共中央政治局会议	<ul style="list-style-type: none"> 坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，继续打好三大攻坚战，着力激发微观主体活力，创新和完善宏观调控，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，提振市场信心，保持经济持续健康发展和社会大局稳定； 统筹实施好宏观政策、结构性政策、社会政策，落实好积极的财政政策、稳健的货币政策和就业优先政策。要着力优化营商环境，培育壮大新动能，促进形成强大国内市场，促进区域协调发展，深化重点领域改革，推动全方位对外开放，更好保障和改善民生。
	2月22日	中共中央政治局就完善金融服务、防范金融风险举行第十三次集体学习	<ul style="list-style-type: none"> 要建设一个规范、透明、开放、有活力、有韧性的资本市场，完善资本市场基础性制度，把好市场入口和市场出口两道关，加强对交易的全程监管； 实体经济健康发展是防范化解风险的基础。要注重在稳增长的基础上防风险，强化财政政策、货币政策的逆

分类	日期	重要事件	关键内容
			<p>周期调节作用,确保经济运行在合理区间,坚持在推动高质量发展中防范化解风险;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 防范化解金融风险特别是防止发生系统性金融风险,是金融工作的根本性任务。要加快金融市场基础设施建设,稳步推进金融业关键信息基础设施国产化。要运用现代科技手段和支付结算机制,适时动态监管线上线下、国际国内的资金流向流量,使所有资金流动都置于金融监管机构的监督视野之内。
	2月22日	全国税务系统减税降费工作推进会议	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 截至目前,31个省区市也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。要进一步完善减税降费工作机制,切切实实地拿出“实”办法、“硬”措施,将减税降费工作推向纵深。
	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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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; ▶ 继续加大力度处置银行机构的不良资产,同时要控制新的不良贷款增长; ▶ 要时刻注意防范中小银行保险机构在经济下行和金融市场波动情况下的流动性风险; ▶ 继续紧盯进行监管套利、加通道、加杠杆的影子银行活动,包括同业投资、同业理财、委托贷款、通道类信托贷款等业务,要进一步巩固前期治理成果; ▶ 继续和有关部门配合,做好地方政府债务的处置工作,特别是地方政府隐性债务的处置。
	2月25日-26日	2019年央行金融市场工作会议	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 注重发挥债券市场在支持实体经济和商业银行等机构资本补充中的作用,多措并举促进信用债发行,稳步发展资产证券化; ▶ 以服务实体经济、服务人民生活为本,优化信贷投向和结构。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; ▶ 继续加强对乡村振兴、制造业高质量发展、区域协调发展、“两权”抵押贷款试点衔接等国家重大战略、重点领域和薄弱环节的金融支持。
	2月1日-27日	央行以利率招标方式开展逆回购操作	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 央行1日、20日、22日、25日、26日、27日以利率招标方式开展了800亿元、200亿元、400亿元、400亿元、1200亿元、600亿元逆回购操作。
住房与土地	2月15日	住建部《住宅项目规范(征求意见稿)》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 城镇新建住宅建筑应全装修交付,户内和公共部位所有功能空间的固定面和管线应全部铺装或粉刷完成,给排水、燃气、照明、供电等系统及厨卫基本设施应安装到位,供水、供电、燃气、道路、绿地、停车位、垃圾及污水处理等规划配套设施应具备使用条件; ▶ 住宅建筑应以套内使用面积进行交易; ▶ 四层及四层以上住宅建筑,或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9m的新建住宅建筑应设电梯。
	2月19日	2019年中央一号文件:中共中央 国务院《关于坚持农业农村	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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; ▶ 健全土地流转规范管理制度,允许承包土地的经营权担保融资。加快推进农村集体经营性资产股份合作制

分类	日期	重要事件	关键内容
		优先发展做好“三农”工作的若干意见》	<p>改革，继续扩大试点范围；</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 总结好农村土地制度三项改革试点经验，巩固改革成果。不得以退出承包地和宅基地作为农民进城落户条件。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，加快建立城乡统一的建设用地市场。稳慎推进农村宅基地制度改革，研究起草农村宅基地使用条例； ➤ 扎实开展新增耕地指标和城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂使用，调剂收益全部用于巩固脱贫攻坚成果和支持乡村振兴。加快修订土地管理法、物权法等法律法规； ➤ 继续推进农村危房改造。发展适应城乡居民需要的休闲旅游、餐饮民宿、文化体验、健康养生、养老服务等产业。加快农业转移人口市民化，推进城镇基本公共服务常住人口全覆盖。
区域发展	2月18日	中共中央 国务院《粤港澳大湾区发展规划纲要》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 粤港澳大湾区包括香港特别行政区、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； ➤ 战略定位为充满活力的世界级城市群、具有全球影响力的国际科技创新中心、“一带一路”建设的重要支撑、内地与港澳深度合作示范区、宜居宜业宜游的优质生活圈； ➤ 坚持极点带动、轴带支撑、辐射周边，推动大中小城市合理分工、功能互补，进一步提高区域发展协调性，促进城乡融合发展，构建结构科学、集约高效的大湾区发展格局； ➤ 到2022年，粤港澳大湾区综合实力显著增强，粤港澳合作更加深入广泛，区域内生发展动力进一步提升。到2035年，大湾区形成以创新为主要支撑的经济体系和发展模式，经济实力、科技实力大幅跃升，国际竞争力、影响力进一步增强。
	2月21日	发改委《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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，加快消除城乡区域间户籍壁垒，统筹推进本地人口和外来人口市民化； ➤ 鼓励金融机构在都市圈协同布局，探索银行分支机构在都市圈内跨行政区开展业务，加快实现存取款等金融服务同城化。强化金融监管合作和风险联防联控，建立金融风险联合处置机制，合力打击非法集资等金融违法活动； ➤ 推动公共租赁住房保障范围常住人口全覆盖，提高住房公积金统筹层次，建立住房公积金异地信息交换和核查机制，推行住房公积金转移接续和异地贷款； ➤ 有序发展特色小镇，实施特色小镇高质量发展工程，打造一批功能多样、产业集聚、设施完善的创新创业平台。优化提升现代农业产业园等园区，有序建设农村产业融合发展示范园，推动农业现代化； ➤ 鼓励社会资本参与都市圈建设与运营。允许都市圈内城乡建设用地增减挂钩节余指标跨地区调剂。健全都市圈商品房供应体系，强化城市间房地产市场调控政策协同。

分类	日期	重要事件	关键内容
其他政策	2月11日	银保监会披露一批信贷资金违规流入房地产市场的银行罚单	<ul style="list-style-type: none"> 处罚银行包括国有行、股份行、城商行、村镇银行，涉及浙江丽水，安徽合肥、滁州、马鞍山等地。
	2月19日	发改委等十八部门《加大力度推动社会领域公共服务补短板强弱项提质量 促进形成强大国内市场的行动方案》	<ul style="list-style-type: none"> 优先补齐基本公共服务短板，促进公共服务资源向基层延伸、向农村覆盖、向边远地区和生活困难群众倾斜，推进基本公共服务均等化、普惠化、便捷化； 全面放开养老服务市场。推动民办养老机构发展，取消养老机构设立许可，支持境内外资本投资举办养老机构，落实同等优惠政策； 到2020年，现代公共文化服务体系基本建成，文化产业成为国民经济支柱性产业。旅游经济稳步增长，对国民经济的综合贡献度达到12%。
	2月21日	公安部全国治安管理工作座谈会	<ul style="list-style-type: none"> 公安部副部长孙力军表示，加快建立新型户籍制度，除落户超大、特大城市和跨省迁移户口实行审批制外，积极探索试行以经常居住地登记户口制度。
	2月22日	发改委《城企联动普惠养老专项行动实施方案（试行）》	<ul style="list-style-type: none"> 对于经营性养老用地，通过强制性监管协议杜绝开发商以养老名义进行房地产开发建设； 南昌、郑州、武汉、成都、秦皇岛、许昌、宜兴等7个城市作为首批试点城市。

资料来源：中指研究院综合整理

表：2019年2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
房地产市场管理	2月12日	深圳六届五次全体（扩大）会议	<ul style="list-style-type: none"> 2019年重点做好稳房价、稳租金、稳预期工作。
	2月13日	上海2019年住房和城乡建设管理工作会议	<ul style="list-style-type: none"> 坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松、保持调控政策的连续性和稳定性，坚决遏制投资投机性购房，着力稳市场、稳房价、稳预期； 推进租赁住房建设形成有效供应，引导和培育建设高品质租赁住房，全年计划新建和转化租赁房源10万套，新增代理经租房源9万套； 加快推进保障性住房开工建设，确保新增供应各类保障性住房6万套，有序开展第七批次共有产权保障住房供应，推进非户籍住房困难家庭纳入保障范围试点。
	2月14日	郑州通报24家房地产企业违规经营处理情况	<ul style="list-style-type: none"> 下一步，将继续加大房地产市场监管力度，整治市场乱象，对房地产违法违规行为，坚决依法依规给予严肃查处。各房地产企业要加强自律，诚信守法，规范经营，不断促进郑州市房地产市场平稳健康发展。
	2月15日	贵州住房城乡建设工作会议	<ul style="list-style-type: none"> 严格落实房地产市场调控政策，探索房地产市场创新发展机制，强化房地产市场行为监管，加强房地产中介监管，杜绝强制中介行为，严厉打击房地产开发经营侵害群众利益违法违规行为，治理房地产市场乱象； 2019年开工建设棚户区改造7.6万套，建成8.38万套，完成投资800亿元。确保全面完成现有台账剩余农村危房改造任务4万户。积极做好2019年棚改专项债券发行工作。
	2月20日	安徽阜阳商业住宅用地出让公告取消限价条款	<ul style="list-style-type: none"> 阜阳国土资源局网站显示，2019年之后挂牌的土地出让公告均取消限价条款。

分类	日期	重要事件	关键内容
	2月21日	河北决定在全省认真开展侵占生态保护红线违法违规房地产项目排查整治	<ul style="list-style-type: none"> 要求全省对侵占生态保护红线违法违规房地产项目,全面摸底排查,彻底整改到位,依法依规依纪查处。确保在3月底前整改到位; 严格落实施工许可和商品房预售许可制度,坚决遏制损害生态环境的违法违规行为。
	2月22日	合肥部分银行调整信贷政策	<ul style="list-style-type: none"> 部分银行确认房贷已结清的,在购买第二套房时,房贷利率将按照首套房贷利率执行。
	2月26日	南京市发展和改革委员会网站发布“南京坚持房价稳控政策不动摇”的说明	<ul style="list-style-type: none"> 近期,部分自媒体称“南京房价突破限价”、“南京调控放松”,引起社会舆论的关注。实际上,自媒体所指项目新房源价格高,是因为不同住宅类型存在一定市场比价关系,如同区域、同品质情况下,多层住宅价格一般高于高层住宅价格;同区域、同类型情况下,装修住宅价格一般高于毛坯住宅价格; 目前,我市将继续贯彻中央关于坚决遏制房价上涨的重要决策,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,坚持房地产市场调控政策不动摇,力度不放松。
住房保障	2月2日	《关于张家港市保障性住房购房补贴发放规定的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 保障家庭享受购房补贴购买的住房实行共有产权,产权份额以保障家庭主房出资额与政府购房补贴额确定; 保障家庭购买住房的范围为本市新建普通商品住房或存量住房(二手房),住宅建筑面积不得超过144平方米; 购房补贴单价标准为上年度全市(含市区和乡镇)新建普通商品住房成交单价的50%左右。
	2月14日	山东2019年政府工作报告	<ul style="list-style-type: none"> 推进房地产市场平稳健康发展,加快培育住房租赁市场,发放住房租赁补贴3万户以上,开工改造棚户区21万套,改造老旧小区20万户。
	2月14日	兰州《关于进一步加快推进新三年棚户区(城中村)改造攻坚工作的实施意见》、《兰州市棚户区改造界定标准》	<ul style="list-style-type: none"> 对于新开工的棚户区(城中村)改造项目鼓励通过发行棚改债的方式筹集资金,积极引入有规模、有实力、讲诚信的大型国有、民营企业参与改造; 棚户区(城中村)改造项目中公共服务配套设施产权无偿交政府的免交土地出让金; 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。
	2月25日	上海房屋管理系统2019年工作会议	<ul style="list-style-type: none"> 2019年,上海市房管局将聚焦“两类人群”的居住困难问题,进一步构建租购并举的住房制度; 完成三类旧住房综合改造300万平方米、各类里弄房屋修缮改造100万平方米、一般损坏旧住房隐患处置500万平方米; 开展非沪籍居民家庭共有产权保障住房供应试点工作,新增供应各类保障性住房6万套。继续加大廉租住房“应保尽保”和公共租赁住房分配供应力度,深入推进人才安居相关配套服务。
	2月27日	2019年北京市重点项目融资工作会	<ul style="list-style-type: none"> 构建房地产市场平稳健康发展长效机制,今年将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。此外,还将精准有序推进土地整理和经营性用地供应,住宅用地供应不低于1200公顷、上半年完成50%以上,存量建设用地供给占供地规模不低于55%。
公积金政策	2月12日	《关于2019年度上海市调整住房公积金缴存基数、比例以及月缴存额上下限的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 住房公积金和补充住房公积金缴存基数最高不超过2018年本市职工月平均工资的3倍,最低不低于本市2018年职工最低工资标准; 2019年度职工本人和单位住房公积金缴存比例为各5%-7%(取整数)。

分类	日期	重要事件	关键内容
	2月13日	《清远市住房公积金个人购房贷款管理办法(征求意见稿)》、《清远市住房公积金贷款额度调整方案(征求意见稿)》、《清远市个人自愿缴存使用住房公积金管理办法(征求意见稿)》、《清远市住房公积金缴存、提取管理办法(征求意见稿)》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 公积金中心、受委托银行应加强对贷款申请人(含共同申请人)还款能力的审查,月房产支出与收入比应控制在50%以下(含50%); ➢ 将个人最高贷款额度由30万元提高至40万元,夫妻双方最高贷款额度由40万元提高至60万元; ➢ 实行贷款额度与贷款申请人公积金缴存年限和账户余额挂钩,并较大幅度提高了购买首套住房计算贷款额度的倍数; ➢ 租房自住的,购买、建造、翻建、大修自住住房的可申请提取其住房公积金账户内的存储余额。
	2月13日	《合肥市住房公积金贷款管理办法》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 住房公积金贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工。
	2月25日	金华《关于简化直系亲属提取住房公积金条件的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 自2019年2月25日起,对购买、建造、翻建或大修住房的,按规定提取父母、子女住房公积金,取消购(建)房人缴存住房公积金的前置条件。
	2月26日	《合肥市住房公积金提取管理办法》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 租房自住的,购买、建造、翻建、大修拥有所有权的自住住房的,可申请提取其住房公积金账户内的存储余额; ➢ 租住商品住房的,提取金额不超过一年实际房租支出,且不高于本市规定的当年度提取限额。
土地政策	2月1日	宁德《关于深化违法用地违法建设综合治理专项行动的通告》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 严禁任何单位和个人未经规划、国土、建设等行政主管部门批准,或者未按照规划、国土、建设等行政主管部门许可内容违法用地、违法建设; ➢ 涉及违法建设的房屋,在违法建设处置决定执行完毕前,不动产登记机构不予办理产权登记、转移、抵押等手续。
	2月19日	广东今年“三旧”改造至少5万亩	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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; ➢ 积极完善“三旧”改造政策体系,抓好连片改造重点项目,以“绣花”功夫推进城市老旧区域微改造,确保全年完成改造面积不少于5万亩。
	2月26日	广东将开展无居民海岛使用权市场化出让试点	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 今年将推动新增建设用地指标和用林指标向沿海经济带倾斜,致力于打造现代化沿海经济带,大力推进海洋经济发展。除国家重大战略项目外,广东今年将全面停止新增围填海项目审批; ➢ 将研究出台《海域、无居民海岛有偿使用实施意见》和《广东省无居民海岛使用权市场化出让试行办法》,开展无居民海岛使用权市场化出让试点工作。大力推进海洋经济发展,加快发展海岛旅游业。
城乡规划	2月11日	《吉林省加快特色产业小镇创建实施方案》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 高质量策划实施主导产业及其配套设施建设项目,主导产业投资(不含商品住宅和商业综合体项目)占比不能低于总投资的50%; ➢ 发挥市场在资源配置中的决定性作用,给予企业主体充分经营主动权,利用PPP、RCP等模式有效探索开发新模式,并将特色产业小镇的产业发展、商务、文化等综合配套设施建设逐渐过渡给企业运营。
	2月12日	吉林《支持特色小镇和特色小镇建设的若干政策》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 实行财政计划单列。有关市(州)、县(市、区)要调整完善涉及示范城镇的财政体制,下放收支管理权限,增强示范城镇的财政自主权。对示范城镇和特色产业小镇投资10亿元以上的工业项目,运用省级预留指标,适用“点供”政策; ➢ 城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩。支持农民进城落户,加大对落户较多示范城镇财政资

分类	日期	重要事件	关键内容
			金补助力度,支持农业转移人口就地城镇化。在示范城镇具有合法稳定住所(含租赁房屋)的,本人及其共同居住生活的配偶、未婚子女、父母可以在当地申请登记常住户口; ▶ 对符合政策和支持范围的示范城镇和特色产业小镇建设项目,省级财政优先安排、重点支持。
	2月12日	北京通州区将与廊坊北三县整合规划	▶ 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。
	2月14日	《湖北省乡村振兴战略规划(2018-2022年)》	▶ 把乡村振兴的五大任务统筹细化成73项重大工程、重大行动、重大计划,按照江汉平原乡村振兴示范区、都市城郊乡村振兴先行区、扶贫片区乡村振兴试验区三大片区精准施策; ▶ 建设50个省级以上现代农业产业园,建设20个省级以上全域旅游示范区,建成省级生态村1500个,建设2000个美丽乡村,建成20个农村人居环境示范县。
	2月14日	《青岛市乡村振兴战略规划(2018-2022年)》	▶ 分类有序推进乡村振兴,构建起“三带展开、三区保护、百村示范、千村提升”的总体布局; ▶ 到2022年,农村居民人均可支配收入达到2.8万元,全市40%以上的村(社区)基本实现农业农村现代化,为乡村振兴齐鲁样板提供青岛经验和模式。
	2月15日	四川2019年700个重点项目名单公布	▶ 续建项目476个,计划新开工项目224个。将开建成南达万、重庆至昆明、成都至自贡、川藏铁路(雅安至林芝段)、西宁至成都、汉巴南城际、都江堰至四姑娘山轨道交通等7条铁路。
	2月18日	《济南国际内陆港核心区建设专项规划》	▶ 济南国际内陆港核心区位于市区东北部,包括崔寨、临空经济区,以及郭店片区、高官寨镇、唐王镇的部分区域,规划物流基础设施用地规模约57平方公里; ▶ 规划期限为2020年,展望至2035年,将依托区位优势,以及铁路、公路、航空、水运、信息“五网合一”的互通网络,打造交通枢纽、物流枢纽和供应链枢纽三大枢纽。
	2月18日	河北沿海经济带建设工作会议	▶ 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。
	2月20日	《长春经济圈规划》	▶ “长春经济圈”规划区域主要包括长春市、吉林市、四平市、辽源市、松原市、公主岭市、梅河口市; ▶ 计划会商黑龙江、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。在此基础上强化由沈阳经济区、哈尔滨都市圈、蒙东地区等构成的东北区域合作大环线,并打造长吉珲日线、长辽丹渤线、长松满俄德线等通道辐射东北亚地区。
	2月21日	浙江大都市区建设新闻发布会	▶ 形成以杭州、宁波、温州、金义四大都市区核心区为中心带动,以环杭州湾、甬台温、杭金衢、金丽温四大城市连绵带为轴线延伸,以四大都市经济圈为辐射拓展的“四核、四带、四圈”网络型城市群空间格局; ▶ 杭州都市区要以数字经济为特色,重点打造杭州城西科创大走廊、钱塘江金融港湾、沿湾智造大走廊等功能平台。
	2月22日	深圳《关于深入推进城市更新高质量发展的若干措施(征求意见稿)》	▶ 在全市选择不少于5个试点片区,由区政府主导编制规划,打造产业转型升级的先行示范样本; ▶ 鼓励“工改工”拆除重建类城市更新。放宽年限,针对符合城市更新相关政策的“工改M1”项目,建筑物建成年

分类	日期	重要事件	关键内容
			限可放宽至 2009 年 12 月 31 日前。支持产业用地提高容积率； <ul style="list-style-type: none"> 坚持城中村更多采用微改造，不急功近利，不大拆大建。位于基本生态控制线、橙线、蓝线、高压走廊等范围外的城中村鼓励开展融合局部拆除重建的综合整治。
	2 月 26 日	浙江大湾区规划建设领导小组第一次会议	<ul style="list-style-type: none"> 加快建设沪杭甬高速高铁“双回路”，积极推进中国（浙江）自贸试验区扩权扩区。全面推进大湾区十大标志性工程落地，高标准推进杭州城西、宁波甬江和嘉兴 G60 三大科创大走廊建设； 全面提升杭州湾经济区国际化能级，着力建设杭州江东新区、宁波前湾新区、绍兴滨海新区、湖州南太湖新区，打造都市区综合交通枢纽，不断提高杭州湾经济区的核心竞争力和区域首位度。
	2 月 26 日	三亚今年安排市重点项目 34 个	<ul style="list-style-type: none"> 年度计划投资 210.86 亿元，总投资 3257.76 亿元。着力推进崖州湾科技城、总部经济及中央商务启动区、重大交通基础设施、重大产业项目、民生项目的规划建设工作，推动鹿城经济高质量发展； 围绕本地困难群众和引进人才等重点群体，将加快各类保障性住房项目建设，继续推进棚改旧改，加快棚改安置区建设。
	2 月 26 日	京冀两地共同举办推介洽谈会	<ul style="list-style-type: none"> 北京与河北廊坊“北三县”（三河市、大厂回族自治县和香河县）举行项目推介洽谈会。现场签约 52 个项目，意向投资额超过 300 亿元，涉及产业协作、公共服务、市政设施建设运营等领域。其中公共服务领域项目涉及教育、医疗等方面。
	2 月 27 日	北京《关于印发北京市 2019 年重点工程计划的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 谋划实施“三个一百”工程，集中精力推进 100 个基础设施、100 个民生改善和 100 个高精尖产业项目。其中新开工项目 120 个，续建项目 180 个，力争当年竣工项目 87 个。同时，2019 年安排重点推进前期工程 200 项。
人口人才政策	2 月 1 日	《南京市积分落户实施办法》	<ul style="list-style-type: none"> 在南京市合法稳定就业、缴纳城镇职工社会保险，且累计缴纳城镇职工社会保险不少于 24 个月，可申请积分落户； 房产面积每满 1 平方米计 1 分，最高不超过 90 分，多套房产面积不累计计分。政府提供的共有产权住宅用房，按本人产权比例计分。租赁住宅用房不计分； 申请人符合本办法规定，累计积分达到 100 分，即符合落户条件。硕士研究生以上学历（学位）可直接落户。
	2 月 11 日	《海口市引进人才住房保障实施细则》	<ul style="list-style-type: none"> 40 岁以下硕士毕业生以及符合条件的人才、本科毕业生，住房租赁补贴分别为 2000 元/月、1500 元/月，购房补贴分别为 2.4 万元/年、1.8 万元/年；住房租赁补贴累计发放不超过 36 个月，购房补贴累计发放不超过 3 年； 申请购房补贴的，所购房屋须为 2018 年 5 月 13 日后新购买的住房(含商品住宅、产权式酒店、酒店式公寓、共有产权住房、限售商品住房)。
	2 月 11 日	《常州市户籍准入管理若干规定》	<ul style="list-style-type: none"> 在常州市有合法稳定住所，缴纳社会保险满 1 年的人员，本人、配偶和未成年子女可以申请在常州市落户； 在常州市租赁住房并向房产管理部门办理租赁登记备案，缴纳社会保险满 5 年的人员，本人、配偶和未成年子女可以申请在常州市落户。
	2 月 12 日	宁波北仑区《关于打造“青年北仑”的意见》	<ul style="list-style-type: none"> 用五年左右时间建成青年公寓 50 万平方米以上，按比市场价低 20% 的价格向青年出售，支持合理自住需求。

分类	日期	重要事件	关键内容
	2月13日	西安《关于进一步放宽我市部分户籍准入条件的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 具有本科(含)以上学历的,不受年龄限制;具有本科(不含)以下学历的,年龄在45周岁(含)以下;全国高等院校在校学生(教育部学信网在册人员),均可迁入西安市落户。
	2月14日	《南宁市高层次人才认定实施办法》	<ul style="list-style-type: none"> 在邕首次购房补贴方面,A类可获200万元,B类可获120万元,C类可获60万元,D类和E类新引入到南宁市重点支持企业目录以及教育、卫生等重点专业技术领域的高层次人才分别最高可获40万元和20万元补贴。
	2月16日	《陵水黎族自治县引进人才住房保障实施细则(暂行)》	<ul style="list-style-type: none"> 2018年5月13日后引进并申请入住人才租赁住房的拔尖人才、其他类高层次人才、全日制硕士毕业生或具有中级专业技术职称人才、全日制本科毕业生、自主创业人才(含个体工商户)安置住房面积不低于50m²; 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。
	2月17日	成都高新区将新建200万平方米人才公寓	<ul style="list-style-type: none"> 2019年,成都高新区将在已开工410万平方米人才公寓的基础上,再开工建设200万平方米人才公寓,以吸引潜在人才来成都创新创业。
	2月27日	杭州57宗人才专项租赁房地已落实	<ul style="list-style-type: none"> 截至2月中旬,已落实2018-2021年人才专项租赁住房用地57宗,总面积2408亩,预计可建房源5.08万套。其中,已挂牌人才专项租赁住房用地18宗,总面积652.33亩;成交15宗,总面积539.2亩;开工6宗,建筑面积36.91万平方米,可建5510套。
其他政策	2月13日	北京《关于进一步做好小微企业续贷业务支持民营企业发展的指导意见》	<ul style="list-style-type: none"> 引导银行机构在满足内部控制和风险管理要求的前提下开展续贷业务,清理不必要的“通道”和“过桥”环节; 不从事具体生产经营的管理型企业集团总部和房地产企业等不适用续贷业务政策。
	2月13日	济南先行区全面攻坚暨百日会战誓师大会	<ul style="list-style-type: none"> 强化用地保障,要稳妥推进征地拆迁,再启动60个村征地拆迁工作,实现拆迁超1.7万户。
	2月15日	北京下调个人出租住房缴税税率	<ul style="list-style-type: none"> 月租金收入(不含税)在10万元以下的,按照2.5%的综合征收率征收,从2019年1月1日起执行。
	2月22日	金华开发区2019年工作报告	<ul style="list-style-type: none"> 加快推进10个村及零星土地征收,加快46家企业1600多亩用地的征收; 重点推进17个村165万平方米的拆迁,争取三年时间全面完成36个城中村改造。

资料来源:中指研究院综合整理

报告正文:

一、中央一号文件强调全面推进乡村振兴，加快集体经营性建设用地入市改革

全面推进乡村振兴。2月19日，中央一号文件《关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》强调今明两年是全面建成小康社会的决胜期。坚持农业农村优先发展总方针，以实施乡村振兴战略为总抓手，对标全面建成小康社会“三农”工作必须完成的硬任务，适应国内外复杂形势变化对农村改革发展提出的新要求，抓重点、补短板、强基础，围绕“巩固、增强、提升、畅通”深化农业供给侧结构性改革。

表：中央一号文件部分内容

总目标	<ul style="list-style-type: none"> 梳理全面建成小康社会必须完成的硬任务，确保2020年圆满完成各项任务。
集体经营性建设用地入市	<ul style="list-style-type: none"> 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，加快建立城乡统一的建设用地市场； 扎实开展新增耕地指标和城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂使用，调剂收益全部用于巩固脱贫攻坚成果和支持乡村振兴； 加快修订土地管理法、物权法等法律法规。
宅基地改革	<ul style="list-style-type: none"> 稳妥推进农村宅基地制度改革，拓展改革试点，丰富试点内容； 抓紧制定加强农村宅基地管理指导意见。研究起草农村宅基地使用条例； 不得以退出承包地和宅基地作为农民进城落户条件。
集体产权制度改革	<ul style="list-style-type: none"> 加快推进农村集体经营性资产股份合作制改革，继续扩大试点范围； 完善农村集体产权权能，积极探索集体资产股权质押贷款办法； 健全农村产权流转交易市场，推动农村各类产权流转交易公开规范运行。
产业发展	<ul style="list-style-type: none"> 发展适应城乡居民需要的休闲旅游、餐饮民宿、文化体验、健康养生、养老服务等产业； 发展壮大县域经济，引导产业有序梯度转移，支持适宜产业向小城镇集聚发展； 加快农业转移人口市民化，推进城镇基本公共服务常住人口全覆盖。
金融支持	<ul style="list-style-type: none"> 建立县域银行业金融机构服务“三农”的激励约束机制，实现普惠性涉农贷款增速总体高于各项贷款平均增速； 用好差别化准备金率和差异化监管等政策，切实降低“三农”信贷担保服务门槛，鼓励银行业金融机构加大对乡村振兴和脱贫攻坚中长期信贷支持力度。

资料来源：中指研究院综合整理

今年集体经营性建设用地入市改革将取得实质性进展。中央一号文件提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，加

快建立城乡统一的建设用地市场。集体经营性建设用地的入市，一方面可以缓解城市土地供求矛盾，优化土地供应效率，为推动住房保障市场建设、产业结构升级提供空间。另一方面也能增加村集体和农民的财产性收入，助力乡村振兴。进入 2019 年，政策出台节奏明显加快，一号文件指出要确保顺利完成到 2020 年承诺的农村改革发展目标任务，集体经营性建设用地入市改革将在 2019 年取得实质性进展。

图：集体经营性建设用地入市改革政策加速出台

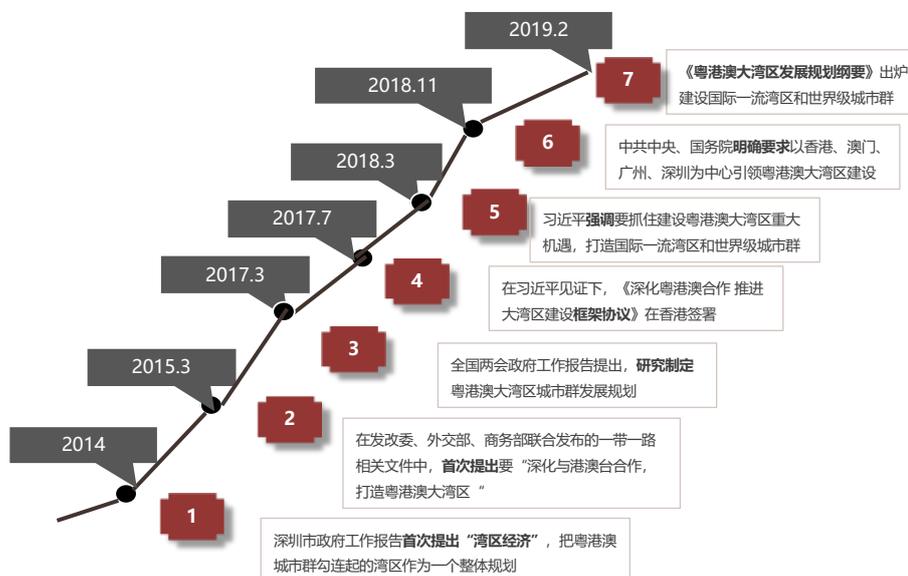


资料来源：中指研究院综合整理

二、都市圈建设加快，粤港澳大湾区打造世界级城市群

粤港澳大湾区规划出炉。2月18日，《粤港澳大湾区发展规划纲要》发布，粤港澳大湾区包括香港特别行政区、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，经济总量约10万亿元，是我国开放程度最高、经济活力最强的区域之一。

图：粤港澳大湾区规划历程



资料来源：中指研究院综合整理

表：《粤港澳大湾区发展规划纲要》主要内容

战略定位

- 建成世界新兴产业、先进制造业和现代服务业基地，建设世界级城市群；
- 发挥粤港澳科技研发与产业创新优势，建成具有全球影响力的国际科技创新中心；

发展目标

- 到2022年，创新能力突出、产业结构优化、要素流动顺畅的世界级城市群框架基本形成；
- 到2035年，形成以创新为主要支撑的经济体系和发展模式，经济实力、科技实力、国际竞争力、影响力进一步增强，大湾区内市场高水平互联互通基本实现；

发展定位

- 香港：巩固和提升国际金融、航运、贸易中心和国际航空枢纽地位；
- 澳门：建设世界旅游休闲中心、中国与葡语国家商贸合作服务平台；
- 广州：增强国际商贸中心、综合交通枢纽功能，建设国际大都市；
- 深圳：发挥经济特区、全国性经济中心城市和国家创新型城市引领作用，建成现代化国际化城市；

协同创新

- 探索有利于人才、资本、信息、技术等创新要素跨境流动的政策举措，构建开放型区域协同创新共同体；
- 优化创新资源配置，建设一批产业技术创新平台、制造业创新中心和企业技术中心等高水平科技创新载体；
- 研究实施促进粤港澳大湾区出入境、工作、居住、物流等更加便利化的政策措施，鼓励科技和学术人才交流；
- 建设一批面向港澳的科技企业孵化器，为港澳高校、科研机构的先进技术成果转化提供便利条件；

基础设施

- 构建以高速铁路、城际铁路和高等级公路为主体的城际快速交通网络，力争实现大湾区主要城市间1小时通达；
- 构建新一代信息基础设施，推动粤港澳网间互联宽带扩容，全面布局基于互联网协议 IPv6的下一代互联网；

产业发展

- 推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，大力推进制造业转型升级；
- 联合打造一批产业链条完善、辐射带动力强、具有国际竞争力的战略性新兴产业集群；
- 推动新一代信息技术、生物技术、高端装备制造、新材料等发展壮大为新支柱产业；
- 聚焦服务业重点领域和发展短板，促进商务服务、流通服务等生产性服务业向专业化和价值链高端延伸发展。

资料来源：中指研究院综合整理

推进区域协同发展。规划明确香港、澳门、广州、深圳四大中心城市将继续做优做强，增强对周边区域发展的辐射带动作用，以及香港-深圳、广州-佛山、澳门-珠海三个极点，发挥强强联合的引领带动作用。珠海、佛山被列入三大极点之中，珠海将加强与澳门联系，佛山受益于广佛同城，未来发展潜力不断提升。此外，规划指出粤港澳大湾区将构建具有国际竞争力的现代化产业体系。佛山、东莞、惠州等节点城市产业利好明显，城市在产业承接方面将面临更广阔的空间。粤港澳大湾区发展规划的实施，将促进区域资源要素顺畅流动，加快推动传统产业转型升级和战略性新兴产业集群的形成，城市竞争力进一步提升，区域联动、协同发展格局加快形成。

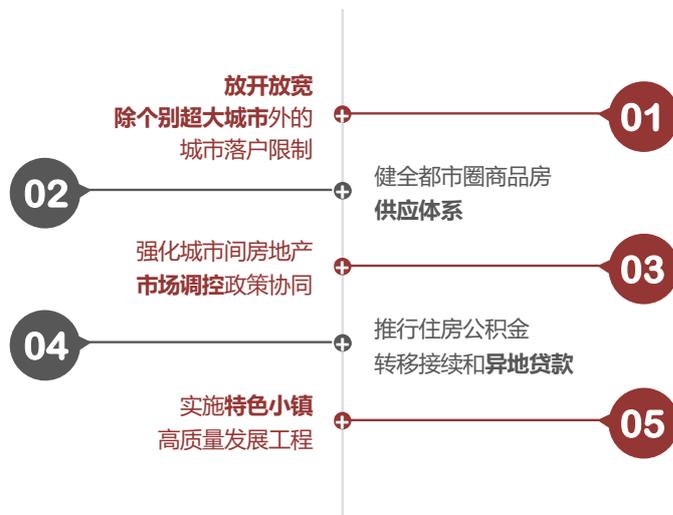
表：规划纲要的发布和实施产生的重要影响

区域发展	区域能级提升，各类资源要素流动更加便捷高效，由此将带来经济增长红利。
人才利好	区域内人才流动性增强，产业转移，产业重构后催生更多的人才引进需求，多地将继续放宽落户人才引进政策，将实行更积极、更开放、更有效的人才引进政策。
特色小镇	在湾区背景下，具有特色优势的魅力城镇需求市场将大大扩围。特别是能够实现产城融合，推动科技、金融与实体经济有机融合的特色小镇将具有较强的竞争优势。
产业发展	产业转移加速，区内各城产业互补性更强。随着便捷高效的现代综合交通运输体系加速形成，区域内各城市将进入新一轮产业重构。
城市竞争力	香港金融中心地位进一步巩固，深圳的科创中心地位也将进一步增强。佛山、东莞、惠州等城市在产业承接方面将面临更广阔的空间。
房地产市场调控	粤港澳大湾区城市群协调发展战略的实施，城市之间房地产市场调控政策的联动性将进一步加强。湾区将保持房地产市场的稳定性。
消费升级	香港金融市场高度发达，金融市场互联互通，湾区内居民的跨境需求也将得到更好的满足。香港、澳门服务业高度发达，有利于向广东输出服务模式，先进的服务理念，服务产品。
外国区域影响	粤港澳大湾区与海峡西岸城市群和北部湾城市群将实现联动发展，大湾区对西南地区的影响主要体现在辐射带动作用将进一步增强。

资料来源：中指研究院综合整理

积极培育发展现代化都市圈。国家层面，发改委印发《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，要求以推动统一市场建设、基础设施一体高效、公共服务共建共享、产业专业化分工协作、生态环境共保共治、城乡融合发展为重点，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。**地方层面**，北京通州区将与河北廊坊北三县整合规划，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。浙江召开大都市区建设新闻发布会，全省将形成以杭州、宁波、温州、金义四大都市区核心区为中心带动，以环杭州湾、甬台温、杭金衢、金丽温四大城市连绵带为轴线延伸，以四大都市经济圈为辐射拓展的“四核、四带、四圈”网络型城市群空间格局。吉林规划“长春经济圈”，通过交通网络连接哈尔滨都市圈、沈阳经济区、内蒙古东部地区，辐射俄罗斯、日本、韩国等东北亚国家。短期内我国的城镇化道路将以都市圈形态为主，未来各地将陆续出台大都市圈建设规划，优化区域经济发展。

图：《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》部分内容

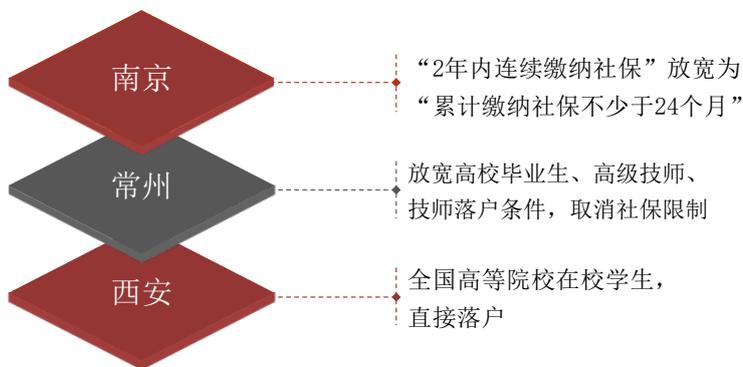


资料来源：中指研究院综合整理

三、进一步放宽落户政策，人才争夺继续升温

地方落户政策进一步放宽。2月1日，南京公布《南京市积分落户实施办法》，缴纳社保限制由“2年内连续缴纳社保”放宽为“累计缴纳社保不少于24个月”，硕士研究生以上学历可直接落户。2月11日，常州印发《常州市户籍准入管理若干规定》，放宽高校毕业生、高级技师、技师落户条件，取消社保限制，落户对象由本人放宽至本人、配偶和未婚子女。另外有合法稳定住所缴纳社保满1年、租赁住房缴纳社保满5年的，本人、配偶和未成年子女可以申请在常州市落户。2月13日，西安发布《关于进一步放宽我市部分户籍准入条件的通知》，本科(含)以上学历、本科(不含)以下学历年龄在45周岁(含)以下、全国高等院校在校学生，均可迁入西安市落户。

图：多地进一步放宽落户政策



资料来源：中指研究院综合整理

中央加快建立新型户籍制度。近年来，越来越多的城市加入人才争夺战，通过宽松落户、就业创业激励、租房住房优惠等方式吸引人才落户。2019年

以来，多地发布升级人口、人才等政策，人才新政扩至一线甚至三四线以下城市。此前较早实施人口人才政策的成都、武汉、郑州等二线城市的市域总人口均已超千万，西安也即将迈入千万级别人口城市。2月21日，国家发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，指出放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，加快消除城乡区域间户籍壁垒，统筹推进本地人口和外来人口市民化。公安部副部长孙力军在全国治安管理工作座谈会上表示，加快建立新型户籍制度，积极探索试行以经常居住地登记户口制度。

表：2019年各地陆续发布人口人才政策

城市	关键事项
海口	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，配偶、未成年子女、父母可随迁。
深圳	每年遴选 100 名有发展潜力的高端金融人才，向其提供高端金融人才研修项目，按照每年最高 5 万元/人的标准给予培养经费资助。每年选派 100 名高端金融人才分批赴全球金融中心城市调研考察、学习培训、挂职锻炼，按照每年最高 10 万元/人的标准给予费用资助。
天津	对新设立或者迁入的法人金融机构按照一定标准给予最高不超过 5000 万元的落户补助。金融领军人才纳入海河英才绿卡“A”卡发放范围，金融高端人才，纳入海河英才绿卡“B”卡发放范围。
广州	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。在广州就业或创业的普通高校应届毕业生可直接办理入户。
大连	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。
南京	硕士研究生以上学历可直接落户。
西安	全国高等院校在校学生，可直接落户。
常州	放宽高校毕业生、高级技师、技师落户条件，取消社保限制，落户对象由本人放宽至本人、配偶和未婚子女。
东方	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； 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。
陵水	2018 年 5 月 13 日后引进并申请入住人才租赁住房的拔尖人才、其他类高层次人才、全日制硕士毕业生或具有中级专业技术职称人才、全日制本科毕业生、自主创业人才（含个体工商户）安置住房面积不低于 50 ； 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。
江门	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。
南宁	启动高层次人才认定，在邕首次购房补贴方面，A 类可获 200 万元，B 类可获 120 万元，C 类可获 60 万元，D 类和 E 类新引入到南宁市重点支持企业目录以及教育、卫生等重点专业技术领域的高层次人才分别最高可获 40 万元和 20 万元补贴。
沧州	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。
潍坊	支持金融人才落户，对新引进的市级及以上金融机构、地方金融组织、证券投资机构和股权投资机构的人才，符合市区人才政策的按市区政策执行。

资料来源：中指研究院综合整理

产业发展是引才关键。吸引人才不仅需要户籍政策，更需要当地产业的支撑，为人才提供充分的就业机会，同时要加强医疗、教育等基础配套的建设，才能让人才真正留下来。进入 2019 年，深圳、天津等城市开始将人才

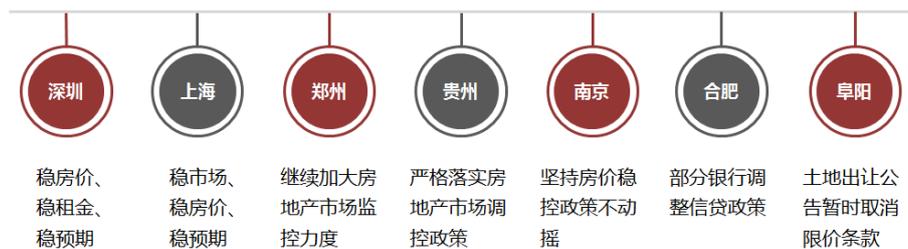
政策聚焦于金融人才的引进与培养，方向更加明确具体，产业发展更加清晰。

《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》指出要强化城市间产业分工协作，推动中心城市产业高端化发展，夯实中小城市制造业基础，促进城市功能互补、产业错位布局和特色化发展。

四、地方因城施策优化调控政策组合，继续增加有效供给

一城一策，以稳为主。国家层面，人民银行金融市场工作会议指出，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。**地方层面**，2019年，**深圳**将重点做好稳房价、稳租金、稳预期工作。**上海**明确坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松、保持调控政策的连续性和稳定性，坚决遏制投资投机性购房，着力稳市场、稳房价、稳预期。**郑州**继续加大房地产市场监控力度，整治市场乱象，对房地产违法违规行为，坚决依法依规给予严肃查处。**贵州**严格落实房地产市场调控政策，强化房地产市场行为监管，治理房地产市场乱象。**南京**回应媒体报道的“南京房价突破限价”、“南京调控放松”，强调将继续贯彻中央关于坚决遏制房价上涨的重要决策，坚持房地产市场调控政策不动摇，力度不放松。此外，**合肥**部分银行确认房贷已结清的，二套房贷利率可按照首套房贷利率执行。**阜阳**2019年之后挂出的土地出让公告暂时取消限价条款。整体来看，近期多城的政策微调是在坚持住房居住属性的前提下，根据市场的运行情况进行局部的优化，本质上仍是为了保持市场稳定运行。

图：地方因城施策优化调控政策组合



资料来源：中指研究院综合整理

继续增加有效供给。2018年底的全国住房和城乡建设工作会议指出支持人口流入量大的一线、二线城市和其他热点城市，增加公租房有效供应，发展共有产权住房。2月13日，上海住房城乡建设管理委员会主任黄永平提出，2019年确保新增供应各类保障性住房6万套，有序开展第七批次共有产权保障住房供应。此前北京在政府工作报告中指出2019年将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。**深圳**住房和建设局有关负责人表示，2019年计划建设筹集人才住房和保障性住房8万套、供应3.4万套。

五、展望：房地产调控以“稳”为主，强化城市间政策协同

京沪深等一线城市房地产调控将以“稳”为主。2018年底中央经济工作会议和全国住房城乡建设工作会议定调2019年房地产调控，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，以稳地价、稳房价、稳预期为目标。进入2019年，北京要求完善住房市场体系和住房保障体系，保持房地产市场平稳健康发展，上海着力稳市场、稳房价、稳预期，深圳重点做好稳房价、稳租金、稳预期工作。一线城市“稳”市场的政策思路鲜明。

城市间房地产调控联动性增强。培育发展现代化都市圈背景下，将更加强健全都市圈商品房供应体系，强化城市间房地产市场调控政策协同。特别是近期粤港澳大湾区规划出台、北京通州区与河北廊坊“北三县”整合规划、浙江计划形成四大都市区等区域性协同发展加速推进。未来，房地产市场调控将深度协同都市圈范围内各个城市的市场状态，顺应产业升级、人口流动和空间演进趋势，强化供需两端双向调节，合理制定符合都市圈整体持续健康发展的房地产长效机制。

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: 0532-58555311
传真: 0532-58555302

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
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: 025-86910366
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8C
邮编: 570125
电话: 0898-68525080
传真: 0898-68570510

中指研究院华中分院

(武汉)

地址: 武汉市江汉区金墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编: 430013
电话: 027-59743178
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

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25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