

报告要点¹:

- 中央重申坚持房住不炒，落实长效机制
- 地方收紧调控，一城一策稳楼市
- 落户放开放宽，人才争夺优惠加码
- 展望：坚持房住不炒，地方收紧性调控政策有望适度跟进

本月重要事件:

表：2019年4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	4月16日	统计局公布2019年3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"> ➢ 3月份，各地继续坚持因城施策、一城一策，保持政策的连续性，房地产市场总体平稳。一二线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅略有下降，三线城市有所上升； ➢ 一二三线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅微升。
	4月17日	统计局公布2019年1-3月份全国房地产开发投资和销售情况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2019年1-3月份，全国房地产开发投资23803亿元，同比增长11.8%，增速比1-2月份提高0.2个百分点。其中，住宅投资17256亿元，增长17.3%，增速回落0.7个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为72.5%； ➢ 1-3月份，商品房销售面积29829万平方米，同比下降0.9%，降幅比1-2月份收窄2.7个百分点。其中，住宅销售面积下降0.6%； ➢ 1-3月份，房地产开发企业到位资金38948亿元，同比增长5.9%，增速比1-2月份提高3.8个百分点。
金融财税	4月3日	李克强主持召开国务院常务会议	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 确定今年降低政府性收费和经营服务性收费的措施，进一步为企业和群众减负。从7月1日起，减免不动产登记费，扩大减缴专利申请费、年费等的范围，降低因私普通护照等出入境证照、部分商标注册及电力、车联网等占用无线电频率收费标准，并要求必须有明显降费；将国家重大水利工程建设基金和民航发展基金征收标准降低一半； ➢ 进一步对行政事业性收费等采取的降费举措，实施后全年将为企业和群众减负3000亿元以上。
	4月7日	国务院《关于促进中小企业健康发展的指导意见》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 进一步落实普惠金融定向降准政策。加大再贴现对小微企业支持力度，重点支持小微企业500万元及以下小额票据贴现。将支小再贷款政策适用范围扩大到符合条件的中小银行（含新型互联网银行）。将单户授信1000万元及以下的小微企业贷款纳入中期借贷便利的合格担保品范围； ➢ 积极拓宽融资渠道。进一步完善债券发行机制，实施民营企业债券融资支持工具，采取出售信用风险缓释凭证、提供信用增进服务等多种方式，支持经营正常、面临暂时流动性紧张的民营企业合理债券融资需求；

¹ 报告撰写人：[王新华 wangqxinhua@fang.com](mailto:wangqxinhua@fang.com)

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> 清理规范涉企收费，加快推进地方涉企行政事业性收费零收费。推进增值税等实质性减税，对小微企业、科技型初创企业实施普惠性税收减免。根据实际情况，降低社会保险费率，支持中小企业吸纳就业。
	4月12日	央行货币政策委员会召开2019年第一季度例会	<ul style="list-style-type: none"> 坚持逆周期调节，进一步加强货币、财政与其他政策之间的协调，适时预调微调，注重在稳增长的基础上防风险；稳健的货币政策要松紧适度，把好货币供给总闸门，不搞“大水漫灌”，同时保持流动性合理充裕，广义货币 M2 和社会融资规模增速要与国内生产总值名义增速相匹配； 继续深化金融体制改革，健全货币政策和宏观审慎政策双支柱调控框架，稳妥推进利率等关键领域改革，进一步疏通货币政策传导渠道。按照深化金融供给侧结构性改革的要求，以金融体系结构调整优化为重点，优化融资结构和信贷结构，努力做到金融对民营企业的支持与民营企业对经济社会发展的贡献相适应； 综合运用多种货币政策工具，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定，在利率、汇率和国际收支等之间保持平衡，促进经济平稳健康发展，稳定市场预期，打好防范化解金融风险攻坚战，守住不发生系统性金融风险的底线。
	4月17日	银保监会官网发文加强金融监管	<ul style="list-style-type: none"> 新组建打击非法金融活动局，重拳出击严重影响正常金融秩序和经济社会稳定的非法金融活动； 突出银行业保险业服务实体经济供给侧结构性改革，在支持供给侧存量重组、增量优化、动能转换上拿出真招实招；大力疏通货币信贷传导机制，有效解决资金传导“肠梗阻”；稳妥推进结构性去杠杆，加大金融支持民营经济力度，缓解小微企业融资难融资贵问题； 制定防范化解银行业保险业金融风险攻坚战三年行动方案，明确阶段性目标和时间表、路线图；继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长；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。
	4月17日	李克强主持召开国务院常务会议	<ul style="list-style-type: none"> 坚持不搞“大水漫灌”，实施好稳健的货币政策，灵活运用货币政策工具，扩大再贷款、再贴现等工具规模，抓紧建立对中小银行实行较低存款准备金率的政策框架，针对融资难融资贵主要集中在民营和小微企业的问题，要将释放的增量资金用于民营和小微企业贷款。推广债券融资支持工具，确保今年民营企业发债融资规模、金融机构发行小微企业专项金融债券规模均超过2018年水平；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。清理规范企业抵押登记、资产评估、过桥等附加费用，有关部门要对企业融资中的不合理和违规收费联合开展专项检查，减轻企业负担。
	4月17日	央行开展中期借贷便利(MLF)操作	<ul style="list-style-type: none"> 为维护银行体系流动性合理充裕，根据当前流动性需求的期限结构，央行开展 MLF 操作 2000 亿元。
	4月22日	习近平主持召开中央财经委员会第四次会	<ul style="list-style-type: none"> 要深化供给侧结构性改革，巩固“三去一降一补”成果，增强微观主体活力，提升产业链水平，畅通国民经济循环。要强化宏观政策逆周期调节，财政政策要加力提效，减税降费要尽快落实到位，货币政策要松紧适度，

分类	日期	重要事件	关键内容
			根据经济增长和价格形势变化及时预调微调，加大对实体经济的金融支持。
	4月24日	央行开展定向中期借贷便利（TMLF）操作	▶ 人民银行开展定向中期借贷便利（TMLF）操作 2674 亿元。
	4月25日	国新办举行降低小微企业融资成本政策例行吹风会	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 实施好稳健的货币政策，坚持不搞“大水漫灌”，营造有利于降低小微企业融资成本的货币金融环境。灵活运用货币政策工具，保持流动性合理充裕和市场利率平稳运行，扩大再贷款、再贴现等工具规模，抓紧建立对中小银行实行较低存款准备金率的政策框架，要将释放的增量资金用于民营和小微企业贷款。推广债券融资支持工具，确保 2019 年民营企业发债融资规模、金融机构发行小微企业专项金融债券规模均超过 2018 年水平； ▶ 继续将信贷投放增量扩面作为银行业降成本主要抓手。银保监会坚持以“量”增带动“价”降的工作思路，督促银行业金融机构努力实现“普惠型小微企业贷款较年初增速不低于各项贷款较年初增速，有贷款余额的户数不低于年初水平”的“两增”目标，提升银行信贷在小微企业间接融资中的占比，优化小微企业融资结构，带动整体融资成本降低。引导银行提高信用贷款比重，降低对抵押担保的过度依赖； ▶ 关于货币政策的取向，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。既不希望看到市场流动性短缺，也不希望看到市场流动性泛滥。这也是党中央、国务院的要求。
	4月16日-19日	央行以利率招标方式开展逆回购操作	▶ 央行在 16 日、17 日、18 日、19 日以利率招标方式分别开展了 400 亿元、1600 亿元、800 亿元、200 亿元逆回购操作。
住房与土地	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》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 调整住房套数认定标准。借款申请人家庭（包括借款申请人、配偶及未成年子女）在北京市无住房且夫妻双方名下无住房贷款记录（包括商业性住房贷款和住房公积金贷款记录）的，按首套住房贷款政策办理； ▶ 调整首付款比例。借款申请人购买经济适用住房的，首付款比例不低于购房总价的 20%；购买经济适用住房之外的首套住房的，首付款比例不低于购房总价的 30%；购买二套住房的，首付款比例不低于购房总价的 60%； ▶ 首套住房贷款最高额度为 120 万元，执行贷款基准利率；二套住房贷款最高额度为 60 万元，贷款利率为同期贷款基准利率的 1.1 倍。
	4月14日	国务院《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 落实承包土地所有权、承包权、经营权“三权分置”，开展经营权入股、抵押。探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”； ▶ 推进农村集体所有的自然资源资产所有权确权，依法落实农村集体经济组织特别法人地位，明确农村集体所有自然资源资产由农村集体经济组织代表集体行使所有权，增强对农村集体所有自然资源资产的管理和经营能力，农村集体经济组织成员对自然资源资产享有合法权益。
	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	▶ 地级以上城市、地州盟所在地和百万人以上县（县级市），根据商品住房库存消化周期（截至 2019 年 3 月），结合本地土地市场实际，切实优化住宅用地供应，

分类	日期	重要事件	关键内容
			实施差别化调控政策，在上年住宅用地供应分类调控目标基础上，调整确定 2019 年住宅用地供应“五类”（显著增加、增加、持平、适当减少、减少直至暂停）调控目标。其中，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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 房地产投资保持较好水平，房地产新开工面积有所加快，对于缓解部分地区房价上涨的压力有好处，增加房地产的供给面积，更好地达到市场的供求平衡； ➢ 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，是消费的属性，改善性需求、刚性需求、新型城镇化推进带来的新增需求，都是定位于消费性需求，整个房地产市场有一定支撑。另外，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。整体来讲，房地产市场的预期比较平稳，地价总体比较稳，房价运行也比较稳，房地产市场总体平稳。
	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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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； ➢ 从调研情况看，房地产市场总体保持平稳，住宅销售平稳回落，房价基本稳定，市场预期趋于理性。但部分热点城市住宅销售回暖、土地市场热度回升，需引起高度关注。
	4 月 19 日	习近平主持中共中央政治局会议	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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。
区域发展	4 月 8 日	国家发改委《2019 年新型城镇化建设重点任务》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 继续加大户籍制度改革力度，在此前城区常住人口 100 万以下的中小城市和小城镇已陆续取消落户限制的基础上，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 型大城市要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。允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户； ➢ 深化“人地钱挂钩”等配套政策。全面落实城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩政策，落实中央基建投资安排向吸纳农业转移人口落户数量较多城镇倾斜政策，完善财政性建设资金对吸纳贫困人口较多城市基础设施投资的补助机制； ➢ 加快京津冀协同发展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设。扎实开展成渝城市群发展规划实施情况跟踪评估，研究提出支持成渝城市群高质量发展的政策举措，培育形成新的重要增长极。有序推动哈长、长江中游、北部湾、中原、关中平原、兰州-西宁、呼包鄂榆等城市群发展规划实施，建立健全城市群协调协商机制。坚持以中心城市引领城市群发展，推动一些中心城市地区加快工业化城镇化，增强中心城市辐射带动力，形成高质量发展的重要助推力；

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> ▶ 超大特大城市要立足城市功能定位、防止无序蔓延，合理疏解中心城区非核心功能，推动产业和人口向一小时交通圈地区扩散。大城市要提高精细化管理水平，增强要素集聚、高端服务和科技创新能力，发挥规模效应和辐射带动作用。中小城市发展要分类施策，都市圈内和潜力型中小城市要提高产业支撑能力、公共服务品质，促进人口就地就近城镇化；收缩型中小城市要瘦身强体，转变惯性的增量规划思维，严控增量、盘活存量，引导人口和公共资源向城区集中。
	4月18日	国家发改委《横琴国际休闲旅游岛建设方案》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 助力打造粤港澳世界级旅游大湾区。全力推进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、人才培养等方面开展全方位、深层次交流合作。开发岛内休闲度假、会议展览、医疗保健、文化体验、邮轮游艇、海洋旅游等精品旅游项目，构建不同主题、特色、档次的多元旅游产品体系； ▶ 到2035年，建设成为生态优美、景观丰富、配套完善、特色鲜明的国际休闲旅游岛，全域旅游产业体系基本形成，旅游休闲产业对经济社会发展发挥更加重要的龙头带动作用。具备较强的旅游产业竞争力和国际知名度，与“一带一路”共建国家旅游合作进一步加强，配合澳门建设世界旅游休闲中心成果丰硕。
其他政策	4月16日	国务院《关于推进养老服务发展的意见》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 鼓励各地探索利用集体建设用地发展养老服务设施。存量商业服务用地等其他用地用于养老服务设施建设的，允许按照适老化设计要求调整户均面积、租赁期限、车位配比及消防审验等土地和规划要求。

资料来源：中指研究院综合整理

表：2019年4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	4月2日	安徽一季度城市建设重点工作现场调度会	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 下一步，着力保持全省房地产市场总体平稳。
	4月4日	东莞《关于调整我市普通住房价格标准的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 长安、凤岗、东城、南城、万江、大朗、塘厦、松山湖、莞城、虎门、大岭山、石排、企石、黄江、寮步、厚街、道，价格标准为低于24718元/平方米(含)；樟木头、茶山、石碣、石龙、洪梅、沙田、麻涌、高、清溪、东坑、常平、望牛墩，价格标准为低于18451元/平方米(含)；横沥、桥头、中堂、谢岗，价格标准为低于14289元/平方米(含)。
	4月7日	海南上线商品房销售许可信息查询系统	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 为避免出现购房者买到虚假等不合规房源，海南省近期上线了商品房销售许可信息查询系统，保护购房人合法权益。
	4月8日	《深圳市住房和建设局开展房地产市场领域“楼霸”专项整治工作的方案》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 打击各类房地产市场涉黑涉恶涉乱行为，进一步规范开发企业、中介机构和从业人员经营行为，净化房地产行业市场环境，规范房地产市场交易秩序，健全房地产市场监管机制，促进房地产市场健康发展，维护人民群众合法权益。
	4月8日	哈尔滨启动房地产经纪机构专项整治	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 整治期间，将重点围绕房地产经纪机构无照经营、未明码标价、不符合交易条件和禁止交易的房屋提供居间服务等八个方面进行整治。
	4月11日	合肥市住房保障和房产管理局进一步	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 针对近期少数“自媒体”反映个别楼盘涉嫌炒作房价行为，严重干扰了合肥市房地产市场秩序，为确保合肥市房地产

分类	日期	重要事件	关键内容
		规范商品房销售行为	<p>市场平稳健康发展以及调控政策的连续性、稳定性，切实保护购房人合法权益，根据相关规定，合肥就商品房销售行为进行了进一步规范；</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 房地产开发企业应当在取得《商品房预售许可证》或现房销售备案后 10 日内一次性公开全部准售房源；房地产开发企业应当严格按照备案价格明码标价销售商品房，不得在备案价之外随意调价销售商品房；新建商品住房首次明码标价备案严格按项目地块参照同区域、同品质、同类型新建商品住房备案价格确定首次备案价格。未经批准，开发企业不得擅自调整销售价格； ➢ 加大房地产市场监管力度，依法严肃查处“哄抬房价”、“价外加价”、“捂盘惜售”、“虚假宣传”、“强制搭售”等违法违规行为。
	4 月 15 日 - 16 日	合肥市房产局召开 2019 年第一季度房地产形势分析会暨党组中心组学习(扩大)会议	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 切实把“房住不炒”的定位和严格“三限”(限购、限贷、限价)的政策，落实在行动中，下大力气保持政策连续性、稳定性。要加大市场监管力度。强化全程监管，重点是在预售资金监管上，要突出全程监管，最大限度防范房地产市场风险； ➢ 推进重大政策突破。首先是推进共有产权住房建设，其次是人才公寓租售管理，再次是长效机制涉及到的“商改租”、“工改租”等问题，确保工作取得实质性进展。
	4 月 23 日	上海房管局局长做客“2019 上海广播民生访谈”节目	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 坚持房地产市场调控不动摇、不放松，着力实现稳地价、稳房价、稳市场预期； ➢ 上海为非沪籍居民开放共有产权房申请，先行试点了金山、松江、虹口三个区，今年计划通过第二季度对政策试点以来评估的基础上，预计第三季度在全市 16 个区铺开。
	4 月 26 日	杭州进一步加强房地产中介监管	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 下一步，杭州市住保房管局将持续加强房地产中介行业监管力度，大力整治房地产经纪机构不规范行为，促进房地产市场健康发展。
住房保障	4 月 1 日	《广州南沙新区试点共有产权住房管理实施细则(征求意见稿)》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 购房人产权份额按照拟实际出资额占所购买共有产权住房评估价格的比例确定，原则上购房人产权份额应超过百分之五十，但不得高于百分之八十； ➢ 共有产权住房的房屋产权份额流转方式有内循环方式和外循环方式等两种。内循环方式流转，共有产权住房购房人自核准产权登记之日起满 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，共有产权住房购房人自核准产权登记之日起满 8 年，可向区住建局提交上市申请，新购房人取得商品住房产权。
	4 月 1 日	《海南省 2019 年农村危房改造实施方案》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 全省 2019 年农村危房改造目标任务是 10081 户，其中建档立卡贫困户 8513 户。
	4 月 3 日	四川召开“建立两张清单 优化两类配置 健全两个机制”完善住房保障体系试点工作动员大会	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 通过 6 个试点城市加大改革创新工作力度，逐步“建立两张清单、优化两类配置、健全两个机制”，完善四川住房保障体系。
	4 月 17 日	《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 全市共 138 个棚改和环境整治项目，占地面积 10096 公顷，涉及 11500 户。
	4 月 18 日	海南《关于下达 2019 年城镇保障性	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 海南省 2019 年棚户区改造计划为：棚户区住房改造开工 8461 套，其中城镇棚户区 7123 套，国有垦区危房 1338

分类	日期	重要事件	关键内容
		安居工程建设计划的《通知》	套；棚户区住房改造基本建成 1409 套；发放城镇住房保障家庭租赁补贴 4632 户。
	4 月 18 日	安徽省 2019 年城镇住房保障工作座谈会在合肥召开	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 加快推进棚户区改造，确保新开工项目 6 月底前完成 60%、10 月底前完成新开工和基本建成目标任务；积极做好棚改专项债券发行，多渠道筹集建设资金，落实主体责任； ▶ 加强住房保障体系建设，完善公租房保障方式，建立住房保障指标监测体系，热点城市要加大公租房建设和筹集力度，因地制宜发展共有产权住房。
	4 月 18 日	上海住建委主任做客“2019 民生访谈”	▶ 今年上海中心城区计划完成二级以下旧里房屋改造 50 万平方米，约 2.5 万户。
	4 月 19 日	广州《关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 旧村全面改造项目因用地和规划条件限制无法实现资金平衡的，区政府（广州空港经济区管委会）可采用征收等方式整合本村权属范围内符合城市总体规划和土地利用总体规划的其他用地作为安置和公益设施用地，采用协议或划拨方式纳入旧村改造一并实施建设，也可通过政府补助、异地安置、异地容积率补偿等方式在全区统筹平衡；市重点项目可在全市统筹平衡； ▶ 本村村民（户籍人口）按照人均建筑面积 50 平方米的标准、建安成本回购住房；在规定时间内完成签约的，可按本村村民（户籍人口）人均建筑面积不高于 25 平方米给予回购住房奖励。
	4 月 22 日	《洛阳市住房承租人享受基本社会公共服务暂行办法》	▶ 今后，住房承租人（租房者）将能在子女就学、卫生服务、养老服务、社会保障、就业创业等基本社会公共服务方面，享有与房屋产权人同等的权利和义务。
	4 月 23 日	北京坚定不移发展完善共有产权住房	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 北京市坚决贯彻落实党中央决策部署，落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加快完善租购并举的住房保障体系。其中，大力发展共有产权住房，满足无房居民家庭基本住房需求，是建立健全首都住房保障体系的重要组成部分和有力支撑； ▶ 一方面，市住建委近期已经向东城、西城区统筹调配了 1200 套房源，同时，各区在坚持共有产权住房基本条件下，降低了本区申购门槛，并与产业人才政策有机结合，扩大申购范围，实行专项精准分配。另一方面，市住建委将进一步深化细化共有产权住房建设、分配、管理各项政策，全力推动高质量发展。
	4 月 23 日	攀枝花今年 4 月至 9 月计划拆除棚改房屋 3766 栋	▶ 已拟定 2019 年 4 月至 9 月全市棚改房屋拆除计划表，计划拆除棚改房屋 3766 栋，拆除面积 141.1 万平方米。
	4 月 25 日	青岛住房保障中心副主任答“在线问政”	▶ 2019 年，计划实施住房保障 6000 套（户），其中实物保障 1000 套，租赁补贴 5000 户。
	4 月 26 日	海南《关于支持和规范住房租赁市场发展的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 鼓励房地产开发企业和住房租赁企业发行房地产投资信托基金（REITs）； ▶ 利用存量商品住宅用地转型建设租赁住房的，可按市场评估价差额补缴或退还出让价款。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。产业园区内的产业用地可配套建设租赁住房等生活服务设施，其建筑面积比例不超过总建筑面积 15%，按原用途使用土地，但不得分割转让。
	4 月 28 日	辽宁丹东《关于进一步做好房地产市场稳定工作的通知》	▶ 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。自通知下发之日起，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；

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> 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%。
	4月29日	《深圳市公共租赁住房建设和管理办法(征求意见稿)》、《深圳市安居型商品房建设和管理办法(征求意见稿)》、《深圳市人才住房建设和管理办法(征求意见稿)》	<ul style="list-style-type: none"> 住房保障规划中,公共租赁住房、安居型商品房、人才住房建设筹集数量共占住房建设筹集总量的60%左右,在2035年前共新增100万套; 多主体供给、多渠道保障。多主体包括市区政府、人才住房专营机构、房地产企业等八大主体;多渠道包括新供应用地、棚改、工改保、城市更新配建、地铁上盖建设等15种渠道; 安居型商品房的租金、售价为届时同区域同类型市场商品住房租金、售价的50%左右。人才住房的租金、售价为届时同区域同类型市场商品住房租金、售价的60%左右。
	4月29日	山东今年的棚改任务已分配到各市	<ul style="list-style-type: none"> 山东今年将开工棚改房213884套,基本建成棚改房108060套,发放租赁补贴30468套; 强调严禁将棚改政策覆盖到一般建制镇,严禁将房地产开发、城市基础设施建设等项目打包纳入棚改。
公积金政策	4月1日	石家庄《关于加强业务管理防范化解风险工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 在石家庄市内五区暂停发放住房公积金异地贷款的基础上,全市范围内统一暂停发放住房公积金异地贷款。
	4月1日	《合肥市住房公积金个人贷款管理办法》	<ul style="list-style-type: none"> 借款人申请住房公积金贷款不足以支付购买、建造、翻建、大修自住住房所需费用时,可同时向受委托银行申请自营性个人商业住房贷款,由受委托银行以组合贷款的形式向借款人发放。
	4月1日	哈尔滨今年将推出十项惠民举措	<ul style="list-style-type: none"> 提高无房职工提取公积金支付房租标准。将市区年提取标准由14400元提升至18000元,县(市)年提取标准由9600元提升至12000元,为租房职工提供更大资金支持; 开办存量房组合贷款。与相关部门积极沟通,研究确定存量房组合贷款具体流程,切实为职工购买二手房减轻资金压力。
	4月3日	南宁《关于印发南宁住房公积金提取业务实施细则的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 职工(或配偶)在南宁市行政区域外或铁路职工在南宁铁路系统管辖运营铁路的沿线城镇外购房并申请提取住房公积金的,购房时购地须为职工(或配偶)户籍地或工作地。
	4月4日	遵义将提高二套房住房公积金贷款利率	<ul style="list-style-type: none"> 自2019年7月1日起,受理的第二套住房公积金个人住房贷款,其贷款利率将比同期首套住房公积金个人住房贷款利率上浮10%。
	4月9日	日照《关于办理异地贷款业务的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 恢复办理住房公积金异地贷款业务。在山东省内其他市就业并正常缴存住房公积金的在职职工,在日照市辖区内购买普通自住住房的,可向购房所在地住房公积金管理部申请办理住房公积金个人住房贷款。符合条件的,只允许在日照市办理一次住房公积金异地贷款。
	4月10日	佛山《关于调整我市住房公积金抵押贷款政策的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 原贷款办法中,住房公积金最高可贷额设定两个档次,分别是累计缴存住房公积金满一年的最高可贷30万元/人、累计缴存满两年的最高可贷40万元/人,现增设一个档次: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。不得向已有两次使用贷款记录的职工发放贷款。

分类	日期	重要事件	关键内容
	4月10日	甘肃开展专项整治行动严厉打击房地产开发企业拒绝公积金贷款的行为	<ul style="list-style-type: none"> 今后，甘肃省资金中心将密切关注限制、阻挠、拒绝职工使用住房公积金贷款购房的房地产开发企业，鼓励职工维护自身合法权益。
	4月10日	台州温岭分中心学习公积金新政	<ul style="list-style-type: none"> 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15日	《成都住房公积金提取管理办法》	<ul style="list-style-type: none"> 职工及其配偶在成都市行政区域内无自有产权住房，在四川省行政区域内购买商品住房及再交易住房，审批提取住房公积金，不受户籍所在地和工作所在地限制。
	4月15日	宿迁召开公积金贷款借款年限变更新闻发布会	<ul style="list-style-type: none"> 取消住房公积金贷款借款年限变更业务的办理次数限制，取消借款人住房公积金贷款应已正常还款达2年以上以及剩余还款年限应在2年以上的限制要求。
	4月15日	大连《关于进一步规范住房公积金提取政策的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 职工以购买国有土地上拥有所有权自住住房或偿还拥有所有权自住住房贷款本息为由申请提取住房公积金的，房屋坐落地应在中华人民共和国境内且在职工或配偶的缴存地或户籍地；职工购买拥有所有权自住住房的，如结婚登记日期在购房消费完成之后的，配偶不能以购买该房屋为由申请提取住房公积金。
	4月17日	黄山市《关于调整住房公积金政策的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 对2016年以来，黄山市引进的符合“黄山人才10条”政策的高层次人才和机关事业单位招录的985高校全日制硕士研究生，在黄山市内购买住房首次申请住房公积金贷款并符合住房公积金贷款有关规定的，由市公积金中心根据市人才办提供的人才名单，在计算其个人可贷款额度时由住房公积金缴存余额的3倍调高至6倍； 取消异地调动并户口迁出黄山市提取。不受理缴存职工直系亲属间任何形式的住房交易、过户的住房公积金提取和贷款。
	4月19日	东莞《关于优化我市部分住房公积金提取政策的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 新增东莞市既有住宅增设电梯提取；无房职工租住东莞住房提取比例上限从月缴存额的65%提高至70%、额度上限从1500元提高至1800元；自2019年7月1日起，取消装修提取。
	4月19日	合肥《关于加强住房公积金提取管理工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 职工本人（含配偶）在非合肥及非户籍地购房及偿还购房贷款本息的，不予提取住房公积金； 对同一人多次变更婚姻关系购房或多人频繁买卖同一套住房申请提取住房公积金的，非配偶或非直系亲属共同购房等申请提取住房公积金的，从严审核住房消费行为和证明材料的真实性。
	4月23日	云南楚雄州《关于进一步规范住房公积金提取业务的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 缴存职工购买、建造、翻建、大修自住住房时，除配偶以外，父母、子女不是房产或土地所有权人的，停止办理提取住房公积金。
	4月23日	西安《关于启动资金流动性风险防控一级响应的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 暂停西安地区（含西咸新区）以外购房提取公积金； 缴存职工家庭首次使用住房公积金贷款购买自住住房，面积在144（含）以内的首付比例不低于35%，面积在144以上的首付比例不低于40%；对结清首次住房公积金贷款后，再次申请使用住房公积金贷款购买自住住房，面积在144（含）以内的首付比例不低于40%，面积在144以上的首付比例不低于45%；第三次及以上申请住房公积金贷款的不予受理。购买精装修房屋首付款比例不低于40%； 严格公积金贷款审批制度，加强贷款申请人资格审查，借款人须在申请贷款前12个月按时连续足额缴存公积金，“以贷促缴，以缴定贷”，抑制投资投机性购房，保障基本刚需。

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> 对公积金贷款额度计算方式进行了调整,将计算公式中的倍数由 18 调至 15。
	4 月 25 日	大连《关于调整个人住房公积金贷款有关政策的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 借款人申请办理个人住房公积金贷款,借款人设立个人住房公积金账户须满 180 天(原为 90 天),并自申请个人住房公积金贷款之日起向前推算,按时、足额、连续缴存住房公积金 6 个月(含)(原为 3 个月)以上。
	4 月 28 日	深圳《关于进一步规范住房公积金贷款业务有关事项的通知》(征求意见稿)、《深圳市住房公积金提取管理规定》(征求意见稿)	<ul style="list-style-type: none"> 职工所购住房属于按照深圳住房政策执行共有产权要求的,可按规定申请住房公积金贷款或者商转公积金贷款; 城市更新、棚户区改造等涉及拆迁住房,存在住房公积金贷款尚未结清但需要注销抵押权的,在该笔住房公积金贷款追加足额抵押担保的前提下,公积金中心可以支持办理该住房的抵押权注销; 提取住房公积金用于购买住房的,职工本人及其家庭成员合计仅有一套住房时,可提取额不超过账户余额,且不超过购房总价款;职工本人及其家庭成员合计有两套及以上住房的,可提取额不超过账户余额的百分之六十,且不超过购房总价款。
	4 月 29 日	青岛《关于取消我市住房公积金二次贷须首次公积金贷款结清满两年的期限限制,首次公积金贷款结清后,即可申请二次公积金贷款。二次申贷其他事项仍按原规定执行。》	<ul style="list-style-type: none"> 取消住房公积金二次申贷须首次公积金贷款结清满两年的期限限制,首次公积金贷款结清后,即可申请二次公积金贷款。二次申贷其他事项仍按原规定执行。
土地政策	4 月 1 日	广州《关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 鼓励工业用地内的行政办公及生活服务设施集中布局,严禁建造商品住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施; 新增新型产业用地(M0)的出让底价按照出让时点同地段办公用途市场评估楼面地价的 20%,乘以该地块的总计容建筑面积(不含须无偿移交的建筑面积),不低于国家、省规定的土地出让最低价; 制造业企业在工业产业区块范围内国有普通工业用地上已确权登记的产业用房,可按幢、层等固定界限为基本单元分割登记转让,最小单元建筑面积不低于 500 平方米。
	4 月 2 日	东莞《2019 年度国有建设用地供应计划》	<ul style="list-style-type: none"> 确定 2019 年国有建设用地供应计划指标为 1003.4731 公顷,其中存量建设用地 542.0417 公顷,新增建设用地 461.4374 公顷;三旧改造项目用地 140.7125 公顷;住宅用地 271.6374 公顷; 每年预留 5%新增建设用地指标支持成片更新改造。实行财政补助、不设容积率上限、有条件分割销售等优惠政策,鼓励“工改工”和建设工业大厦,从严控制改建商品房,真正腾挪出新空间来支撑产业转型升级。
	4 月 3 日	南京《2019 年度国有建设用地供应计划》	<ul style="list-style-type: none"> 2019 年全市国有建设用地供应计划总量为 2910 公顷,包含住房用地 790 公顷。其中,商品住宅用地出让计划为 590 公顷,含中小套型商品住宅 413 公顷。
	4 月 9 日	《三亚市 2019 年度国有建设用地供应计划》	<ul style="list-style-type: none"> 2019 年,三亚计划供应国有建设用地 56 宗 365.87 公顷。其中,住宅用地 70.73 公顷;住宅用地中,经适房项目用地 54.93 公顷,公共租赁住房 0.48 公顷,限价商品房 1.52 公顷,普通商品房项目用地 13.80 公顷,普通商品房项目用地占建设用地供应计划总量的 3.77%。
	4 月 12 日	合肥《关于调整滨湖新区居住用地区域最高限价执行标准的公告》	<ul style="list-style-type: none"> 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 17 日	广安《关于进一步加强国有建设用地管理的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 要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。

分类	日期	重要事件	关键内容
	4月19日	苏州《市区2019年度住宅用地供应计划》	<ul style="list-style-type: none"> 苏州市区2019年度住宅用地供应计划总量确定为400公顷(6000亩),其中动迁安置商品房用地、公租房等政策性住房用地确定为不少于120公顷(1800亩),住房保障项目用地根据全市住房保障建设计划做到应保尽保,其余为商品住宅用地。
城乡规划	4月4日	浙江《关于同意设立杭州钱塘新区的批复》	<ul style="list-style-type: none"> 杭州钱塘新区规划控制总面积531.7平方公里,空间范围包括现杭州大江东产业集聚区和现杭州经济技术开发区,托管管理范围包括江干区的下沙、白杨2个街道,萧山区的河庄、义蓬、新湾、临江、前进5个街道,以及杭州大江东产业集聚区规划控制范围内的其他区域(不含党湾镇所辖接壤区域的行政村)。
	4月12日	西安《关于印发2019年重点建设项目计划的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 2019年安排市级重点在建项目772个,总投资2.18万亿元,年计划投资4000亿元。其中,产业项目450个,年计划投资2275.1亿元,占全年投资任务的56.9%。
	4月18日	《攀枝花市实施乡村振兴战略考核激励工作方案》	<ul style="list-style-type: none"> 对市级实施乡村振兴战略工作先进县(区)一次性给予1000万元财政资金补助,统筹用于乡村振兴涉及的农业农村事务;优先安排市级涉农项目资金等激励措施。对市级实施乡村振兴战略工作先进乡镇一次性给予200万元财政资金补助,统筹用于乡村振兴涉及的农业农村事务;优先申报土地增减挂钩项目;优先安排土地整理和高标准农田建设项目等激励措施。对市级实施乡村振兴战略工作示范村一次性给予20万元财政资金补助,统筹用于乡村振兴涉及的农业农村事务;同等条件下,优先推荐评定信用村等激励措施。
	4月22日	《海南省总部经济发展省对市县财政奖励政策实施细则(试行)》	<ul style="list-style-type: none"> 土地出让金奖励。省财政对海口市、三亚市建设总部基地和总部企业自建自用办公楼宇的土地出让金省级财政集中部分,按照专项转移支付方式拨付海口市、三亚市。
	4月23日	浙江公布第一批部省共建乡村振兴示范省先行创建单位名单	<ul style="list-style-type: none"> 杭州市等6个设区市,杭州市临安区等31个县(市、区)上榜。
	4月24日	《北京市生态控制线和城市开发边界管理办法》	<ul style="list-style-type: none"> 集中建设区包含中心城区、城市副中心、新城、镇中心区以及部分城市功能组团等规划集中连片建设的地区; 新增城市建设项目原则上应在集中建设区内进行布局和建设,要严格控制集中建设区以外的各项城镇建设活动。集中建设区内应有序推进城市化,优化建设用地功能结构,提高建设品质;鼓励存量更新改造,实现建设用地集约高效利用; 限制建设区内,引导现状分散、低效的建设用地实施腾退减量,特别是优先推动位于规划绿地和生态廊道上现状低效建设用地、集体产业用地腾退,鼓励向集中建设区内布局。促进现有宅基地按照集约用地要求进行存量改造。
	4月25日	深圳《关于印发深圳国家高新区扩区方案的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 深圳市将科教资源集中的南山园区、高新技术产业未来发展核心的坪山园区、高新技术产业基础雄厚的龙岗园区、高新技术产业配套完善且孵化载体较为集中的宝安园区和以改造更新提升产业能级的龙华园区等五个条件比较成熟的园区纳入深圳高新区范围,形成“一区两核多园”的高新区发展布局; 扩区后,深圳国家高新区的总规划面积将从原来的11.52平方公里增长到159.48平方公里,扩容近14倍。
	人口	4月2日	宁夏《关于印发吸引支持大学生在宁创

分类	日期	重要事件	关键内容
人才政策		《新创业就业办法的通知》	凭毕业证和常住户口向当地用人单位或住房城乡建设部门优先申请租住人才公寓、公租房或租房补贴；购买首套商品房的，当地政府可适当给予购房补贴。
	4月4日	杭州《关于贯彻落实稳企业稳增长促进实体经济发展政策举措的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 全日制大学专科及以上人才，在杭工作并缴纳社保的，可直接落户； ▶ 支持符合条件的制造业企业利用自有存量工业用地，按不超过工业项目总建筑面积 15% 的标准建设人才公寓等办公生活配套设施。
	4月16日	任丘市《关于进一步放开落户限制条件的实施意见》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 高校毕业生，职业技能和专业技术人才，留学归国人员，自主创业、从业人员，机关事业单位、国有企业职工均可落户其合法稳定住所所在地，对没有合法稳定住所的，可在派出所社区公共地址落户。
	4月18日	《呼和浩特市大学毕业生安居工程(试点)实施办法》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 具有普通全日制本科及以上学历的应往届毕业生(往届3年及以内)，在试点范围内就业或自主创业的，其中已婚大学毕业生且具有呼和浩特市户籍的，可申购大学生住宅，大学毕业生住宅平均销售价格按照项目所在区域市场价格的 50% 确定，产权交易涉及相关税费按规定由建设单位和购房者分别承担，5年内不得上市交易。采取按揭或公积金贷款，首付比例最低可按 20% 支付。
	4月18日	《保定市清苑区关于加强高层次人才引进的若干优惠政策(试行)》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 积极推进人才安居工程。建立安居保障体系，支持产业园区自建人才住房。其中，第一类、第二类、第三类人才可在清苑区购买一套自用商品住房，一次性分别给予购房补贴 50 万元、25 万元、10 万元；第四类(具有 985、211 院校全日制本科学历人才，全日制研究生学历硕士学位人才)、第五类人才可在清苑区购买一套自用商品住房。对第一类、第二类、第三类人才的子女、双方父母均可在清苑区购买一套自用商品住房。各类人才及子女、双方父母购买的商品房 3 年内不得上市交易。
	4月21日	宁波发布最新人才政策解读	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 市及各区县(市)所属机关、企事业单位、社会团体和民办非企业单位 2018 年 10 月 11 日之后从宁波市外全职引进的顶尖人才、特优人才、领军人才、拔尖人才、高级人才享受 15-800 万元的安家补助，特优人才、领军人才、拔尖人才、高级人才在享受安家补助基础上，自引进之日起 3 年内在宁波大市范围内首次购买家庭唯一住房，最高给予 20-60 万元的购房补助； ▶ 享受购房补贴的所购住房，在取得不动产登记证满 5 年后方可上市交易。
	4月22日	苏州《吴中经济技术开发区优购房销售管理实施办法(试行)》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 对新落户的企业，达到申请条件的，经认定后给予优购房实际销售价格 30% 的折扣奖励。注册资本 5000 万美元到 1 亿美元、3 亿元到 5 亿元人民币的企业，给予 5 套；注册资本在 1 亿美元及以上、5 亿元人民币及以上的企业，给予 10 套； ▶ 一类(落户开发区的诺贝尔奖获得者等)、二类(落户开发区的“长江学者”特聘教授等)、三类(落户开发区的国家优秀青年科学基金获得者等)人才，达到申请条件的，经认定后分别给予优购房实际销售价格 30%、25%、20% 的折扣优惠； ▶ 申请优购房的个人除与配偶和未成年子女外不得与其他人共同购买优购房，所购优购房 5 年内限制上市交易。
	4月22日	十堰《“武当人才支持计划”实施细则》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 重点围绕“一主四大四新”产业发展引进 4 个层次的高端人才，即第一层次顶尖人才、第二层次高端人才、第三层次领军人才、第四层次实用人才；

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> 引进的人才本人(配偶及子女)在十堰城区无自有住房的,给予一次性购房补贴。市直企业引进的人才购房补贴:第一层次人才 50 万元、第二层次人才 30 万元,由市财政按 50%的比例补贴;第三层次人才 10 万元、第四层次人才 6 万元,由市财政补贴。
	4 月 22 日	广州《关于印发广州市引进人才入户管理办法实施细则的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 进一步放宽人才入户年龄限制,其中具有本科学历且有学士学位的人才入户年龄由 35 周岁放宽到 40 周岁;具有硕士研究生学历(含博士学位)人才入户年龄由 40 周岁放宽到 45 周岁。取消硕士研究生、博士研究生学历、高级职称人员以及择业期内的留学人员入户的社保参保年限限制,本科连续半年社保可以入户; 结合广州市产业发展的重点领域,首次明确将产业领军人才纳入引进人才入户范围。
	4 月 25 日	新疆《2019 年博尔塔拉蒙古自治州引进人才计划公告》	<ul style="list-style-type: none"> 硕士享受 100 平米精装住房一套,5 年工作期满直接赠予;或 5 年工作期内免费居住公寓房,期满后一次性给予 40 万元住房补贴;工作期间保障交通工具; 全国“双一流”建设高校全日制紧缺专业本科生享受 80 平米精装住房一套,5 年工作期满直接赠予;或 5 年工作期内免费居住公寓房,期满后一次性给予 30 万元住房补贴。
其他政策	4 月 2 日	《合肥市存量房交易资金托管服务办法》(征求意见稿)	<ul style="list-style-type: none"> 托管银行应当设立存量房交易资金托管专用账户。存量房交易资金的存储和划转应当通过专用账户进行。
	4 月 3 日	北京籍无房户“租房入学”须登记备案	<ul style="list-style-type: none"> 北京市户籍无房家庭,长期在非户籍所在区工作、居住,符合在同一区连续单独承租并实际居住 3 年以上且在住房租赁监管平台登记备案、夫妻一方在该区合法稳定就业 3 年以上等条件的,其适龄子女可在该区接受义务教育。
	4 月 10 日	宁波将启动行政事业单位房地产清查整顿工作	<ul style="list-style-type: none"> 本次清查的范围是行政事业单位的所有房屋和土地,涵盖办公用房、业务用房和其他用房(住宅用房、商业用房等),包括实际占有、使用,依法确认为本单位所有的资产; 根据清查结果,宁波将对各类低效使用房产土地实行合理调剂,优化整合,不适合行政事业单位履职保障要求的闲置房地产,严格按国有资产处置程序进行统一处置。
	4 月 11 日	天津《关于本市非住宅物业专项维修资金交存管理有关事项的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 非住宅物业的购房人和开发建设单位,应当按照每建筑平方米 100 元的标准分别交存首期专项维修资金。
	4 月 15 日	黑龙江《关于报送违建别墅有关情况的通报》	<ul style="list-style-type: none"> 按住建部对别墅项目进行梳理的紧急通知要求,为全面了解掌握全省各地别墅情况,为下一步做好黑龙江省违建别墅清理各项工作奠定基础,现就 2003 年以来别墅项目建设情况进行全面清理排查。
	4 月 24 日	《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》	<ul style="list-style-type: none"> 建设单位投保缺陷保险的保险期间,地基基础和主体结构工程为 10 年,保温和防水工程为 5 年。保险责任开始时间自建设工程竣工验收合格 2 年之日起算。

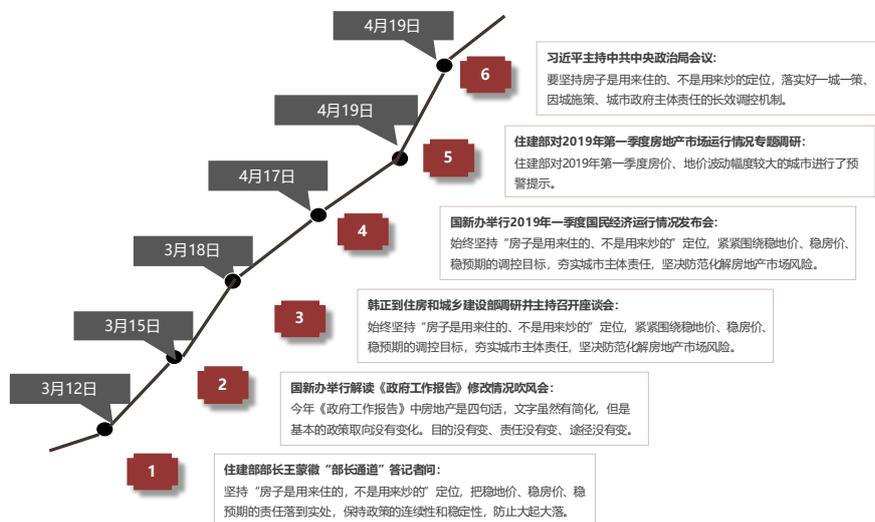
资料来源:中指研究院综合整理

报告正文：

一、中央重申坚持房住不炒，落实长效机制

坚持房住不炒。4月19日，习近平主持召开中共中央政治局会议，要求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。近期，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，住建部对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17日，国新办举行2019年一季度国民经济运行情况发布会，国家统计局国民经济综合统计司司长毛盛勇表示，从房地产市场情况来看，市场预期稳定，“房住不炒”市场定位清晰，房子是居住的属性，要控制投机性、投资性购房需求。整体来讲，房地产市场的预期比较平稳，地价总体比较稳，房价运行也比较稳，房地产市场总体平稳。2019年，调控政策将始终坚持“房住不炒”定位，以稳地价、稳房价、稳预期为目标，供需两端双向调节，实行差别化信贷政策，更加注重对自住需求、合理改善性需求的政策支持。

图：近期国家层面表态坚持房住不炒



资料来源：中指研究院综合整理

一城一策延伸至土地端。4月17日，自然资源部发出通知，要求根据商品住房库存消化周期，制定实施本年度住宅用地分类调控目标。其中，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。2019年与2017年的市场运行环境有相似之处，基于城市间分化现象明显，重点强调因城施策。因此，未来部分城市除

了需求端的政策微调外，供应端也将结合实际库存水平进行协同，提前防范供应滞后效应对后期市场稳定的影响。

表：本年度住宅用地分类调控目标

商品住房库存消化周期（截至 2019 年 3 月）	住宅用地调控目标
36 个月以上	应停止供地
36~18 个月	要适当减少供地
18~12 个月	维持供地持平水平
12~6 个月	要增加供地
6 个月以下	要显著增加并加快供地

资料来源：中指研究院综合整理

国管公积金实行认房认贷。4月12日，中央国家机关住房资金管理中心发布通知，进一步实施差别化贷款政策，调整住房套数认定标准。借款申请人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）在北京市无住房且夫妻双方名下无住房贷款记录（包括商业性住房贷款和住房公积金贷款记录）的，按首套住房贷款政策办理。购买二套住房的，首付款比例不低于购房总价的60%，二套住房贷款最高额度为60万元。2018年9月，北京市管公积金开始“认房又认贷”，现在国管公积金跟进执行，在楼市因房企加速推盘及季节性因素影响出现回暖迹象的时间节点，政策的收紧能够起到稳定市场预期的作用。

房地产金融监管以紧为主。政治局会议强调，注重以供给侧结构性改革的办法稳需求，坚持结构性去杠杆，在推动高质量发展中防范化解风险。积极的财政政策要加力提效，稳健的货币政策要松紧适度。央行货币政策委员会召开2019年第一季度例会指出，稳健的货币政策要松紧适度，把好货币供给总闸门，不搞“大水漫灌”，同时保持流动性合理充裕，广义货币M2和社会融资规模增速要与国内生产总值名义增速相匹配。银保监会官网发布通知，要求继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长。进入2019年，银保监会及央行已多次明确表态房地产金融仍是防范风险的重点领域，将继续紧盯房地产金融风险，审慎发放开发贷款和个人按揭贷款。风险管控年一般都不会是继续加杠杆的时期，居民购房继续加杠杆的空间有限，2019年整体还是处于稳居民杠杆的过程。目前政策的改善主要是从利率端、财税端缓解居民杠杆率过快上升导致的风险。限购、限贷等政策保持稳定的前提下，居民端整体仍以稳杠杆为主，购房消费的能力释放与2018年不会发生太大变化。对房地产企业来说，在继续紧盯房地产金融风险的背景下，2019年融资渠道的监管仍然会保持紧缩状态。

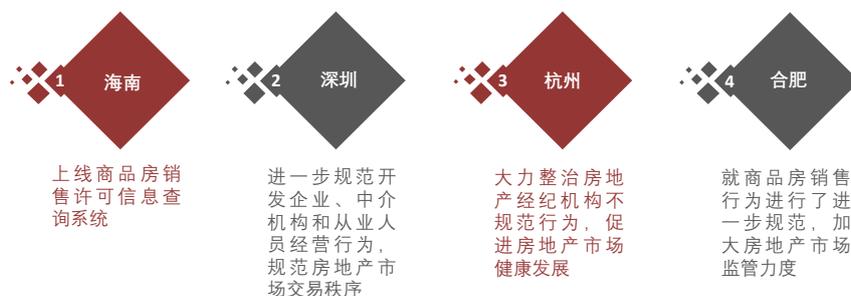
二、地方收紧调控，一城一策稳楼市

地方收紧公积金政策。石家庄在全市范围内统一暂停发放住房公积金异地贷款。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。合肥对同一人多次变更婚姻关系购房或多人频繁买卖同一套住房申请提取住房公积金的，非配偶或非直系亲属共同购房等申请提取住房公积金的，从严审核。黄山市不受理缴存职工直系亲属间任何形式的住房交易、过户的住房公积金提取和贷款。

安徽合肥调整热点区域居住土地最高限价，切实做好“房住不炒”。4月2日，安徽召开一季度城市建设重点工作现场调度会，指出下一步要着力保持全省房地产市场总体平稳。4月12日，合肥发布公告调整滨湖新区居住用地(含以居住为主的商住用地)区域最高限价，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15日-16日，合肥市房产局召开的2019年第一季度房地产形势分析会上再次强调，要切实将“房住不炒”的定位和严格“三限”（限购、限贷、限价）的政策，落实在行动中，下大力气保持政策连续性、稳定性。要加大市场监管力度，最大限度防范房地产市场风险。

地方加大房地产市场监管力度。海南上线商品房销售许可信息查询系统，以避免出现购房者买到虚假等不合规房源，保护购房人合法权益。深圳通过开展“楼霸”专项整治工作，打击各类房地产市场涉黑涉恶涉乱行为，进一步规范开发企业、中介机构和从业人员经营行为，规范房地产市场交易秩序。杭州进一步加强房地产中介监管，将持续加强房地产中介行业监力度，大力整治房地产经纪机构不规范行为，促进房地产市场健康发展。合肥针对近期少数“自媒体”反映个别楼盘涉嫌炒作房价行为，严重干扰了合肥房地产市场秩序，为确保合肥房地产市场平稳健康发展以及调控政策的连续性、稳定性，就商品房销售行为进行了进一步规范，加大房地产市场监管力度。

图：地方加大房地产市场监管力度



资料来源：中指研究院综合整理

坚定不移发展完善共有产权住房，满足合理购房需求。北京落实“房住不炒”定位，坚定不移发展完善共有产权住房。截至目前，全市共有 64 个共有产权住房项目（含转化项目 33 个）实现了土地供应，目前均在建设过程中，可提供房源约 6.55 万套。一方面，北京住建委近期已经向东城、西城区统筹调配了 1200 套房源，同时，各区在坚持共有产权住房基本条件下，降低了本区申购门槛，并与产业人才政策有机结合，扩大申购范围，实行专项精准分配。另一方面，北京住建委将进一步深化细化共有产权住房建设、分配、管理各项政策，全力推动高质量发展。上海市房管局局长指出坚持房地产市场调控不动摇、不放松，着力实现稳地价、稳房价、稳市场预期，共有产权房申购方面，上海已经在金山、松江、虹口三区进行非沪籍居民开放申请共有产权房试点，预计今年第三季度在全市 16 个区铺开。

三、落户放开放宽，人才争夺优惠加码

继续加大户籍制度改革力度。4 月 8 日，国家发改委印发《2019 年新型城镇化建设重点任务》，要求坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推进高质量发展，加快实施以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略，突出抓好在城镇就业的农业转移人口落户工作，推动 1 亿非户籍人口在城市落户目标取得决定性进展，培育发展现代化都市圈，推进大城市精细化管理，支持特色小镇有序发展，加快推动城乡融合发展，实现常住人口和户籍人口城镇化率均提高 1 个百分点以上，为保持经济持续健康发展和社会大局稳定提供有力支撑，为决胜全面建成小康社会提供有力保障。

表：《2019 年新型城镇化建设重点任务》部分内容

户籍制度改革

- 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 型大城市要**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；

城市群、都市圈建设

- 加快京津冀协同发展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设。扎实开展**成渝城市群**发展规划实施情况跟踪评估，研究提出支持成渝城市群高质量发展的政策举措；
- 支持建设一体化发展和承接产业转移**示范区**，加快推进都市圈**交通基础设施一体化**规划建设；
- **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**；
- **超大特大城市**要立足城市功能定位、**防止无序蔓延**，合理疏解中心城区非核心功能，推动产业和人口向一小时交通圈地区扩散；**大城市**要**提高精细化管理水平**，增强要素集聚、高端服务和科技创新能力；**都市圈内和潜力型中小城市**要**提高产业支撑能力、公共服务品质**，促进人口就地就近城镇化；**收缩型中小城市**要**瘦身强体**，转变惯性的增量规划思维，严控增量、盘活存量，引导人口和公共资源向城区集中；
- 坚持特色兴镇、产业建镇，逐年挖掘精品**特色小镇**，总结推广典型经验，发挥示范引领作用，淘汰错用概念的行政建制镇、滥用概念的**虚假小镇**、缺失投资主体的**虚拟小镇**；

人地钱挂钩

- 在安排中央和省级**财政转移支付**时更多考虑农业转移人口落户数量，2019年继续安排中央财政奖励资金支持落户较多地区；
- 全面落实**城镇建设用地**增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩政策；
- 落实**中央基建投资**安排向吸纳农业转移人口落户数量较多城镇倾斜政策；

公共服务

- 在随迁子女较多城市加大教育资源供给，**实现公办学校普遍向随迁子女开放**；
- 将更多三级医院布局在中小城市**，全面推进建立统一的城乡居民医保制度；
- 持续深化利用**集体建设用地建设租赁住房试点**，扩大公租房和住房公积金制度向常住人口覆盖范围；

金融政策

- 在坚决遏制地方政府隐性债务增量前提下**综合运用多种货币政策工具**，引导开发性政策性金融机构结合各自职能定位和业务范围加大支持力度，鼓励商业性金融机构适度扩大信贷投放，引导保险资金发挥长期投资优势，支持符合条件的企业发行债券进行项目融资，积极助力新型城镇化建设；
- 支持发行有利于住房租赁产业发展的**房地产投资信托基金**等金融产品；

城乡融合发展

- 在符合空间规划、用途管制和依法取得前提下，**允许农村集体经营性建设用地入市**，允许就地入市或异地调整入市；
- 完善乡村金融服务体系，依法依规开展**农村各类资产抵押融资**，做好农地抵押贷款业务全国推广工作，允许有条件地区继续探索宅基地使用权抵押。

资料来源：中指研究院综合整理

落户放开放宽。2016年国务院下发的《关于推动1亿非户籍人口在城市落户方案的通知》指出，到2020年，户籍人口城镇化率年均提高1个百分点，年均转户1300万人。去年10月国家发改委发文强调，除极少数超大城市外，要全面放宽农业转移人口落户条件。未来，全国范围内除了一线城市，更多地方将进一步放宽放开落户政策。对重点二三线城市而言，这将一定程度上提升城市人力资源质量，为当地转型发展和产业升级提供有力支撑。对部分有产业等支撑的三四线城市来说，落户限制的取消，将一定程度上为城市聚集大量的劳动人口，这将为这些城市加快发展带来新的活力。

表：截止到2017年底城区人口超过（接近）300万的城市

序号	城市	城区人口（万人）	序号	城市	城区人口（万人）
1	上海	2418.33	11	沈阳	432.46
2	北京	1876.60	12	哈尔滨	425.64
3	深圳	1252.83	13	昆明	391.48
4	重庆	1121.62	14	郑州	373.58
5	天津	684.80	15	杭州	370.91
6	成都	664.78	16	济南	336.32
7	广州	644.89	17	青岛	336.10
8	南京	608.62	18	大连	328.80
9	武汉	576.96	19	长春	325.40
10	西安	493.12	20	太原	288.09

数据来源：住建部《2017年城市建设统计年鉴》

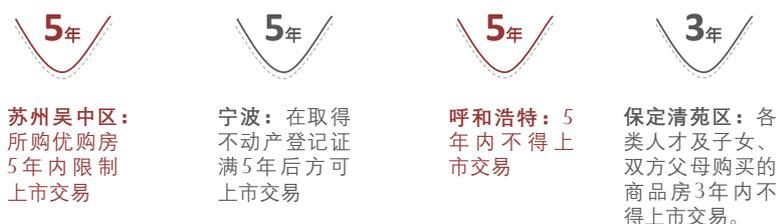
人地钱挂钩，缓解住房供求矛盾。2016年原国土部下发的《关于建立城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制的实施意见》强调，实行差别化进城落户人口城镇新增建设用地标准。未来，城市建设用地供给将与人口挂钩。一方面，城市土地供应将与人口增长挂钩，这将大大缓解住房供求矛盾，从根源上做到稳地价稳房价，保障房地产市场平稳健康发展。另一方面，可以有效控制城市化过程中盲目“造城”和城市无序扩张乱象，提高土地利用效率。

一小时交通圈范围内三四线城市将更具发展潜力。此次政策对于城市群发展有较为明显的导向，尤其是对成渝、哈长、长江中游、北部湾、中原、关中平原、兰州-西宁、呼包鄂榆等城市群的规划力度。从后续成长性来看，长江中游以及关中平原，或是后续可以重点关注的区域。未来，城市群内部将形成以核心城市为中心，产业和人口向一小时交通圈地区扩散的格局，这也决定了距离核心城市越近、交通配套越发达的三四线城市将更具发展潜力。

城市间房地产市场调控政策更趋协同。从供给端来看，核心城市与周边城市间建设用地增减挂钩节余指标调剂机制的形成，将大大平衡核心城市用地供求不足的局面，同时也给周边城市转型发展和人民致富提供了启动资金。从需求端来看，城市群内部住房政策调控将综合考虑人口流动、产业布局、交通配套等方面因素，制定更为灵活、更为针对性的联动机制。

人才落户提供购房政策支持，增加限售要求遏制投资投机。广州取消硕士研究生、博士研究生等人员入户社保参保年限限制，只需在广州现引进单位有参保记录，本科生连续半年社保可入户。杭州发布通知规定全日制大学专科及以上人才，在杭工作并缴纳社保的，可直接落户。呼和浩特规定具有普通全日制本科及以上学历的应往届毕业生（往届3年及以内），在试点范围内就业或自主创业的，其中已婚大学毕业生且具有呼和浩特市户籍的，可申购大学生住宅，大学毕业生住宅平均销售价格按照项目所在区域市场价格的50%确定，5年内不得上市交易。保定市清苑区积极推进人才安居工程，五类高层次人才及第一类、第二类、第三类人才的子女、双方父母均可在清苑区购买一套自用商品住房。各类人才及子女、双方父母购买的商品房3年内不得上市交易。苏州吴中经济技术开发区对符合购房条件的企业或个人经认定后给予优购房实际销售价格20%-30%不等的折扣奖励，所购优购房5年内限制上市交易。宁波对符合条件的高层次人才发放最高15-800万元的安家补助、最高20-60万元的购房补助，享受购房补贴的所购住房，在取得不动产登记证满5年后方可上市交易。

图：人才购房增加限售要求



资料来源：中指研究院综合整理

四、展望：坚持房住不炒，地方收紧性调控政策有望适度跟进

下一阶段，房住不炒仍是调控的核心。政治局会议再提房住不炒，落实长效机制，房住不炒定位保持不变。其实今年两会以来，虽然政府工作报告中没有明确的房住不炒文字表述，但住建部、银保监会、统计局等部门在公开表态时均明确了国家层面对房住不炒定位的坚持，对保持房地产市场平稳运行的态度坚决。2019年“以稳为主，一城一策”的政策基调不会改变：一方面，中央坚持住房居住属性、紧盯房地产金融风险、分类指导、稳步推进房地产税立法的大方向将保持不变。另一方面，各地结合房地产市场运行现状，积极落实主体责任，调控政策以稳为主，一城一策防止楼市大起大落。同时，我们也注意到近期房地产市场有阶段性回暖态势，特别是部分城市土地市场热度较高，在坚持房住不炒的基调下，本报告认为：为了防止预期出现混乱，后期政策也将围绕稳地价、稳房价、稳预期进行针对性跟进，引导市场平稳运行。这从近期中央的相关政策表态，地方阶段性收紧性政策的增加也可以看出。

落户放宽，人才引进加大与产业发展协同。发改委印发通知继续加大户籍制度改革力度，随着户籍制度改革的不断深化，落户门槛也越来越低，这将一定程度上优化人才梯次结构，提升城市人力资源总量，为当地转型发展和产业升级提供有力支撑。地方加紧落实放开放宽的同时，积极发布人才引进与落户政策，新一轮的人才政策更加注重与当地产业布局相协同，如此前海南出台的最新人才政策规定，由省外整体迁入海南的企业总部或区域总部，自完成工商登记注册之日起，其随企业迁入海南的员工，购房政策享受本地居民同等待遇。同时在保障人才合理自住需求的基础上，增加人才购房的限售要求，有效遏制投资投机，真正做到人才引进积极服务于城市产业发展的目的，以促进城市健康持续发展。

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