



2019年上半年中国房地产政策盘点

本报告结合 2019 年上半年的政策特点、影响房地产市场发展的政策要素，主要从货币财政政策、房地产调控政策、住房制度改革、棚改及旧改政策、人口人才政策、区域发展政策六个方面进行全面、系统的盘点。为读者系统了解 2019 年上半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. 货币财政政策：稳健的货币政策松紧适度，把好货币供给总闸门

防范化解重大风险，保持经济持续稳定发展。2019 年初中央多次强调防范化解重大风险，促经济稳定。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，强调要坚持底线思维，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。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，强调要坚决打好防范化解包括金融风险在内的重大风险攻坚战。3 月 5 日，两会政府工作报告指出，防范化解重大风险要强化底线思维，坚持结构性去杠杆，防范金融市场异常波动，稳妥处理地方政府债务风险，防控输入性风险。3 月 11 日，央行组织集中学习会，指出 2019 年要继续坚决打好防范化解重大风险攻坚战，精准处置化解各类风险隐患，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。4 月 17 日，银保监会表示将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。5 月 24 日，鉴于包商银行股份有限公司出现严重信用风险，为

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。

保护存款人和其他客户合法权益，中国银行保险监督管理委员会决定对包商银行实行接管，接管期限一年。6月25日，央行货币政策委员会召开2019年第二季度例会强调，要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。

积极的财政政策要加力提效，稳健的货币政策要松紧适度，把好货币供给总闸门。

1月9日，国常会强调继续实施稳健的货币政策，坚持不搞“大水漫灌”。2月20日，国常会再次重申稳健的货币政策没有变，也不会变。3月5日，两会政府工作报告指出，积极的财政政策要加力提效，稳健的货币政策要松紧适度，要把好货币供给总闸门。4月12日，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。4月22日，习近平主持召开中央财经委员会第四次会议，强调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，根据经济增长和价格形势变化及时预调微调。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，关于货币政策的取向，中国人民银行副行长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。5月17日，央行发布《2019年第一季度中国货币政策执行报告》，指出要把好货币供给总闸门，不搞“大水漫灌”，稳健的货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕。6月25日，央行货币政策委员会召开2019年第二季度例会，指出要适时适度实施逆周期调节，加强宏观政策协调，并再次强调稳健的货币政策要松紧适度，把好货币供给总闸门。

进一步支持实体经济发展，降低融资成本。1月4日，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，中国央行决定下调金融机构存款准备金率1个百分点。1月23日，央行开展2019年一季度定向中期借贷便利操作（TMLF），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2575亿元。4月17日，为维护银行体系流动性合理充裕，央行开展MLF操作2000亿元。4月24日，央行开展定向中期借贷便利（TMLF）操作2674亿元。5月14日，央行开展中期借贷便利（MLF）操作2000亿元，比当日到期量多440亿元。5月15日，央行决定从2019年5月15日开始，对聚焦当地、服务县域的中小银行，实行较低的优惠存款准备金率，释放长期资金约2800亿元，全部用于发放民营和小微企业贷款。

表：央行多措并举支持实体经济发展

日期	重要事件	具体内容
1月2日	央行决定调整普惠金融定向降准小微企业	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

日期	重要事件	具体内容
	贷款考核标准	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	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。
1 月 23 日	央行开展 2019 年一季度定向中期借贷便利操作	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。
4 月 17 日	央行开展中期借贷便利 (MLF) 操作	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 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。
5 月 14 日	央行开展中期借贷便利 (MLF) 操作	人民银行开展中期借贷便利 (MLF) 操作 2000 亿元，比当日到期量多 440 亿元。
5 月 15 日	央行决定从 2019 年 5 月 15 日开始对中小银行实行较低存款准备金率	从 2019 年 5 月 15 日开始（于 5 月 15 日、6 月 17 日和 7 月 15 日分三次实施到位），对聚焦当地、服务县域的中小银行，实行较低的优惠存款准备金率。对仅在本县行政区域内经营，或在其他县级行政区域设有分支机构但资产规模小于 100 亿元的农村商业银行，执行与农村信用社相同档次的存款准备金率，该档次目前为 8%。约有 1000 家县域农商行可以享受该项优惠政策，释放长期资金约 2800 亿元，全部用于发放民营和小微企业贷款。
6 月 6 日	央行对当日到期的中期借贷便利 (MLF) 等量续做	人民银行在对当日到期的 4630 亿元中期借贷便利 (MLF) 等量续做的基础上，对中小银行开展增量操作，总操作量 5000 亿元。
6 月 14 日	央行增加再贴现和常备借贷便利额度	人民银行决定于 2019 年 6 月 14 日增加再贴现额度 2000 亿元、常备借贷便利额度 1000 亿元，加强对中小银行流动性支持，保持中小银行流动性充足。中小银行可使用合格债券、同业存单、票据等作为质押品，向人民银行申请流动性支持。
6 月 19 日	央行对当日到期的中期借贷便利 (MLF) 等量续做	人民银行在对当日到期的 2000 亿元中期借贷便利 (MLF) 等量续做的基础上，对中小银行开展增量操作，总操作量 2400 亿元。

资料来源：中国指数研究院综合整理

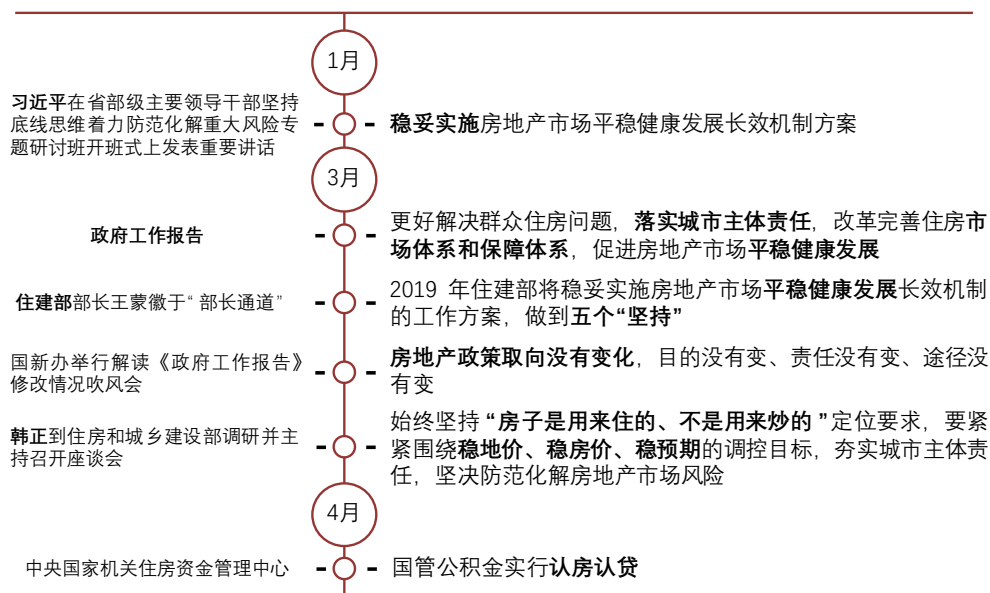
房地产税立法工作稳步推进。《2019 政府工作报告》提出，健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。全国人大常委会委员长栗战书作全国人大常委会工作报告时强调，要集中力量落实好党中央确立的重大立法事项，制定房地产税法等立法调研、起草，加紧工作，确保如期完成。同时，全国人大财经委建议尽快提出将增值税法、消费税法、关税法、城市维护建设税法、契税法、印花税法、房地产税法和税收征收管理法（修改）等提请全国人大常委会审议的时间安排，按时提交审议，确保完成党中央确定的 2020 年实现税收法定的任务。《2019 政府工作报告》起草组成员、国务院研究室副主任在新闻发布会上表示，稳步推进房地产税立法主要由全国人大负责，从国务院方面，还要进行大量调研，为立法做好基础性工作，这方面的一些工作，有关部门已经在有条不紊推进。

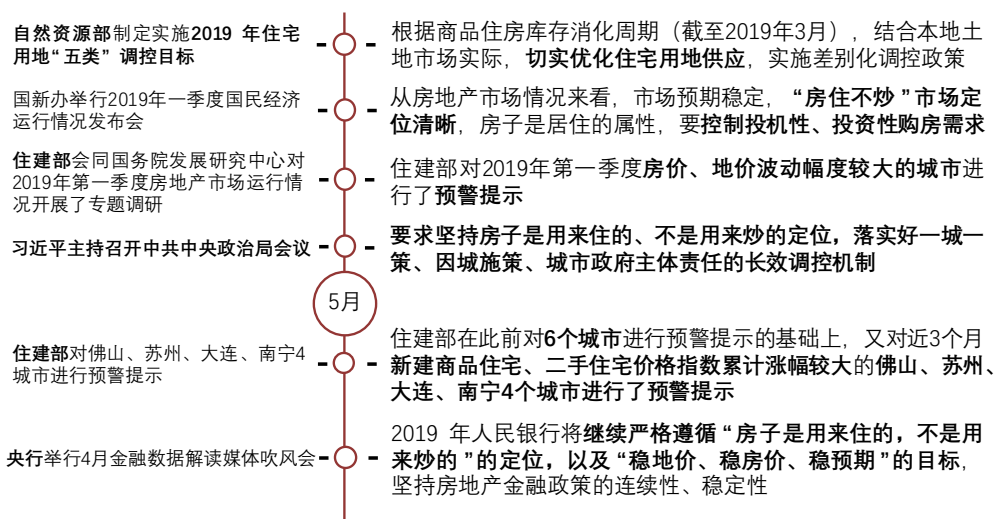
2. 房地产调控政策：重申房住不炒，一城一策稳楼市

2.1 中央重申坚持房住不炒，防止楼市大起大落

坚持房住不炒，防止楼市大起大落。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5日，《2019政府工作报告》提出，要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。3月12日，住建部部长在“部长通道”回应社会关切时表示，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“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，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。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，强调要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位要求，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，坚决防范化解房地产市场风险。4月17日，自然资源部发出通知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。4月19日，习近平主持召开中共中央政治局会议，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。另外，4月，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。5月，住建部在此前对6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4个城市进行了预警提示。

图：2019年上半年中央关于房地产调控的表态

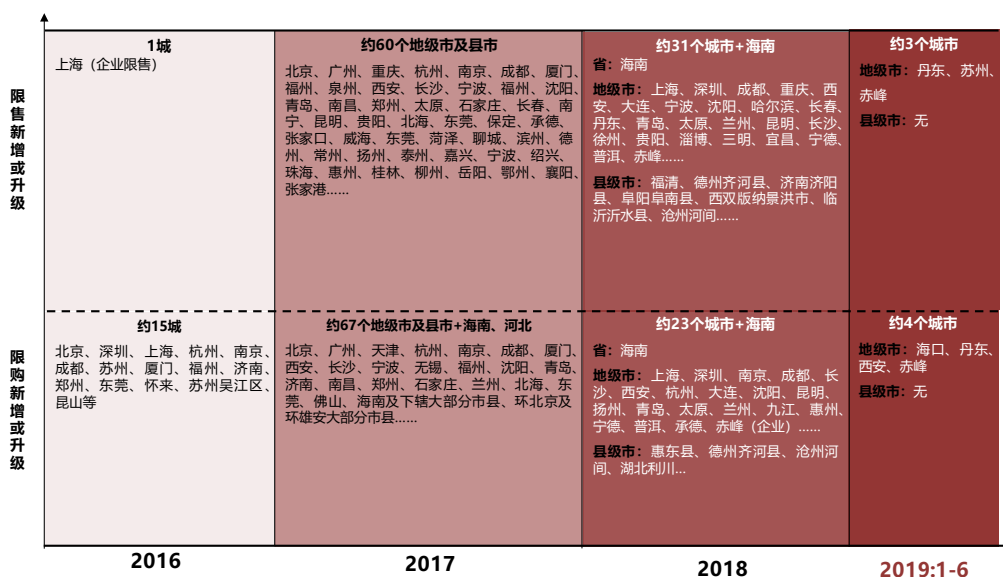




资料来源：中国指数研究院综合整理

警惕房地产金融风险，房地产金融监管保持收紧。进入2019年，银保监会、央行两部门密集强调加强房地产金融风险防范力度。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，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。2月25-26日召开的人民银行金融市场工作会议，强调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，银保监会印发通知，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于政府平台、房地产等调控领域形成新风险隐患。3月5日，银保监会主席郭树清在接受记者采访时表示，2019年的房地产金融政策总的方针不会改变。3月9日，银保监会副主席接受记者采访时表示，将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。4月17日，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10日，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，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”目标，坚持房地产金融政策的连续性、稳定性。5月17日，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，严查房地产违规融资，房地产行业政策将聚焦五大重点。5月25日，银保监会主席郭树清的“2019清华五道口全球金融论坛”演讲中指出，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。6月13日，银保监会主席郭树清在第十一届陆家嘴论坛上作开幕致辞时指出，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。

图：2016-2019.6 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

苏州出台一系列优化调控措施。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新建商品住房实施限制转让措施，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，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，房地产开发企业应当将不少于预（销）售许可建筑面积 60%的住房优先出售给在园区就业、创业并连续缴纳社保或个税 12 个月及以上、且个人及家庭（含未成年子女）在苏州大市无自有住房的本科及以上学历及以上人才。申请人在 6 月 6 日后，将家庭拥有的住房转移至原配偶或未成年子女名下造成无自有住房的，自该住房不动产转移登记满两年后方可申请优购房资格。

图：苏州进一步优化调控措施



资料来源：中国指数研究院综合整理

西安限购升级。6 月 20 日，西安发布通知进一步加强住房市场调控管理：①即日起，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，或连续缴纳 12 个月的社会保险（或个人所得税）；②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；③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。今年以来，西安新建住宅价格同比涨幅位居全国 70 城首位。与之相关的是 2017 年以来，西安多次放宽人才落户政策，去年全年户籍人口增加 81 万，也在一定程度上影响了西安住房市场供需状况。此次升级限购，能够有效修补人才落户政策，从而实现对住房投机的精准调控，给房地产市场降温。

图：西安限购升级

户籍居民	非户籍居民	限购区域	其他
<p>变化：新落户家庭应落户满1年或连续12月社保</p> <p>不变：限购2套住房（新房和二手房）</p>	<p>变化：社保或个税缴纳年限由2年以上调整为5年以上</p> <p>不变：限购1套（新房和二手房）</p>	<p>变化：将临潼区纳入住房限购范围</p> <p>不变：城六区及长安区、高新区等</p>	<p>变化：.....</p> <p>不变：限贷、限售2年、企业限购等</p>

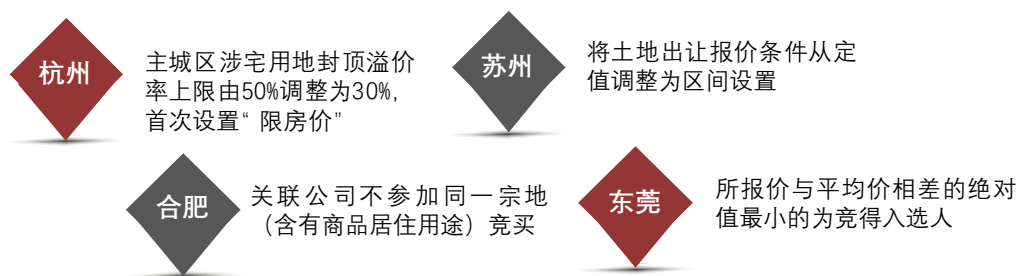
资料来源：中国指数研究院综合整理

此外，**海口**规定 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出售商品住宅（经批准的企业人才周转房除外）。**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%。**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。**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，或者携带用人单位的劳动合同和营业执照，即可开具购房证明。**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。**绵阳**将借款人家属房屋套数认定由“认贷不认房”调整为“认贷与认房相结合”。**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。**海南**发文指出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。

多地调整土拍规则，降温地市。进入 2019 年，土地市场一改去年颓势，热点城市、热点区域土地市场回暖明显，在坚持房住不炒，以稳地价、稳房价、稳预期为调

控目标前提下，地方积极落实城市主体责任，引导房企谨慎拿地。4月，**杭州**主城区涉宅用地封顶溢价率上限由50%调整为30%，并于6月29日公布9宗涉宅地块，首次设置“限房价”。5月，**苏州**调整土地出让报价规则。同月，**合肥**进一步明确竞买资格审查，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。6月，**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，如果绝对值相等的情况下，以绝对值最小且高于平均价确定为竞得入选人。

图：多地调整土拍规则



资料来源：中国指数研究院综合整理

地方政府及时回应社会关切，稳定市场预期。2月，**南京市**发改委针对部分自媒体称“南京房价突破限价”、“南京调控放松”，发布“南京坚持房价稳控政策不动摇”说明，坚持房地产市场调控政策不动摇，力度不放松。3月，**济南市**城乡建设委回应“楼市调控放松”，再次重申将严格执行已出台政策，坚持房地产市场调控政策不动摇，随后济南市住建局正式发文重申坚持房地产市场调控不动摇。4月，**合肥**针对少数“自媒体”反映个别楼盘涉嫌炒作房价行为，严重干扰合肥房地产市场秩序，住房保障和房产管理局就商品房销售行为进行了进一步规范，确保房地产市场平稳健康发展以及调控政策的连续性、稳定性，并将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。5月，**成都**通报4家房地产开发企业及房地产经纪机构违规行为，强调成都将毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，毫不动摇地坚持房地产市场调控目标，毫不动摇地坚持调控政策的连续性、稳定性，严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等违法违规行为。

坚持房地产市场监管不放松。北京严厉打击炒作“学区房”等扰乱市场秩序、侵害群众利益的违法违规行为，市区联动执法深度打击互联网上房源信息发布乱象成为常规工作模式，截止6月13日，2019年已依法对183家房地产经纪机构的违法违规行为立案查处。**南宁**坚决严厉打击开发企业和中介机构捂盘惜售、变相收取价外价、虚假广告等违法违规行为，对全市120家房企进行警示约谈。**海南、南京**严格落实商

商品房销售明码标价规定。**深圳**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。**杭州、苏州、长沙、郑州**继续加大房地产市场监管力度，整治市场乱象。**三亚**针对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，对购房人及开发企业进行严肃处理。**廊坊、济南**严厉打击房地产经纪机构多种违法违规行为。**海口**进一步规范商品房销售行为，严禁商品房销售过程中捆绑车位、装修包等产品进行销售。**兰州**坚决打击垄断房源，操纵房价，采取捏造或散布虚假信息等各种不正当手段恶意囤积、哄抬房价的行为。

3. 住房制度改革：租购并举，加快完善住房保障体系

第一，中央大力推进租购并举住房制度改革。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5城利用集体建设用地建设租赁住房试点方案。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。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时强调，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。5月9日，财政部、税务总局为继续支持公共租赁住房建设和运营，提出对公租房免征房产税等7项税收优惠政策。5月10日，全国公租房工作座谈会召开，会议强调人口流入量大、公租房供给不足的城市，要切实增加公租房实物供给。5月11日，国务院印发《国务院2019年立法工作计划》，今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。5月17日，住建部、国家发改委、财政部、自然资源部四部门联合发布《关于进一步规范发展公租房的意见》，要求多渠道筹集房源，可立足当地实际，制定在商品住房项目中配建公租房的政策，明确配建比例，利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，可将集体建设用地建设的租赁住房长期租赁作为公租房。6月5日，财政部公布2018年全国财政支持保障性安居工程建设情况，表示财政部今年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，加强保障性安居工程资金筹集和管理，规范棚改项目融资管理，支持地方开展棚户区改造和农村危房改造，加强公租房运营管理，加快发展住房租赁市场，多措并举改善城乡群众居住条件。6月6日，中央国家机关住房资金管理中心发布《关于深化“放管服”改革做好中央国家机关住房公积金归集工作有关问题的通知》指出，将加大租房消费支持力度。6

月 17 日，国家发改委就宏观经济运行情况举行新闻发布会，强调要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。

图：中央深化住房制度改革



资料来源：中国指数研究院综合整理

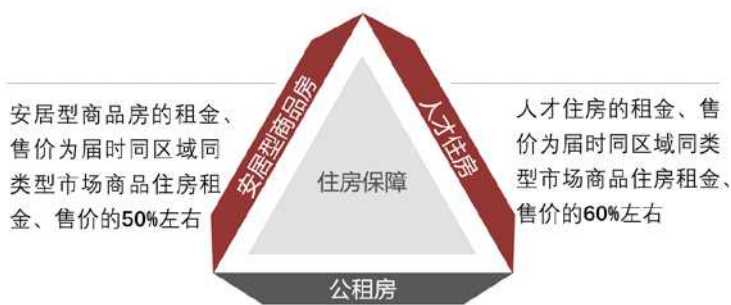
第二，各地大力发展住房租赁市场，持续规范住房租赁市场秩序。北京提出将出台进一步规范管理住房租赁市场政策措施，促进住房租赁市场稳定，多渠道建设筹集租赁住房 5 万套(间)、政策性产权住房 6 万套。上海将加快租赁住房建设，新建和转化租赁房源 10 万套，新增代理经租房源 9 万套，进一步规范住房租赁市场发展，2019 年确保新增供应各类保障性住房 6 万套。天津将增加长期租赁住房供应，大力培育和发展住房租赁市场，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，更好满足低收入家庭住房需求。佛山规定用于租赁住房的集体建设用地优先在工业园区、大学园区、产业发展保护区等产业相对完备、居住配套不足的区域布局。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，促进住房租赁市场发展，并规定承租人可以持备案的住房租赁合同按照有关规定办理租赁补贴申领、子女义务教育入学等事项，依法享受基本公共服务和便利。南京拟规定租赁住房建成后不得分割转让、不得分割抵押，经批准整体转让或抵押的，不得改变租赁用途。西安发文指出，完善住房租赁基本公共服务政策，逐步实现“租购同权”的社会保障机制，商业用房等按规定可改建为租赁住房。洛阳发布文件，指出承租人将在子女就学、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。吉林省为支持租赁住房建设，发布通知规定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，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。浙江发文指出，浙江省消保委于 2018 年 12 月至 2019 年 2 月期间，在全省范围内开展了租房贷消费调查，并以普通消费者身份进行暗访式消费体验，根据消费体察结果对存在问题的长租公寓平台进行约谈。

第三，各地坚定不移发展共有产权住房，加快建立住房保障体系。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 4 月 23 日，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，同时拟优化调整共有产权房申购政策，如要求各区调整取消不合理的准入条件，降低自定申购门槛等。上海在共有产权房申购方面，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。广州南沙新区拟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。西安自 2019 年 7 月 1 日起，全面停止多区经济适用住房、限价商品住房购房资格审核的申请受理，并开展共有产权住房购房资格审核工作。

上半年，深圳深化住房制度改革走在前列。4 月 29 日，深圳市深化住房制度改革三个政府规章公开征求意见，分别为《深圳市公共租赁住房建设和管理办法》、《深圳市安居型商品房建设和管理办法》、《深圳市人才住房建设和管理办法》。深圳市将在 2035 年前新增建设筹集 170 万套住房，其中：市场商品住房 70 万套，占 40%左右；公租房、安居型商品房和人才住房共 100 万套，占 60%左右。办法拟规定，安居型商品房、人才住房的租金、售价分别为届时同区域同类型市场商品住房租金、售价的 50%、60%左右，申请人须满足参加深圳市社会保险累计缴费 10 年以上等条件。

图：深圳加快建立住房保障体系



深圳市将在2035年前新增建设筹集170万套住房，其中：市场商品住房70万套，占40%左右；公租房、安居型商品房和人才住房共100万套，占60%左右。

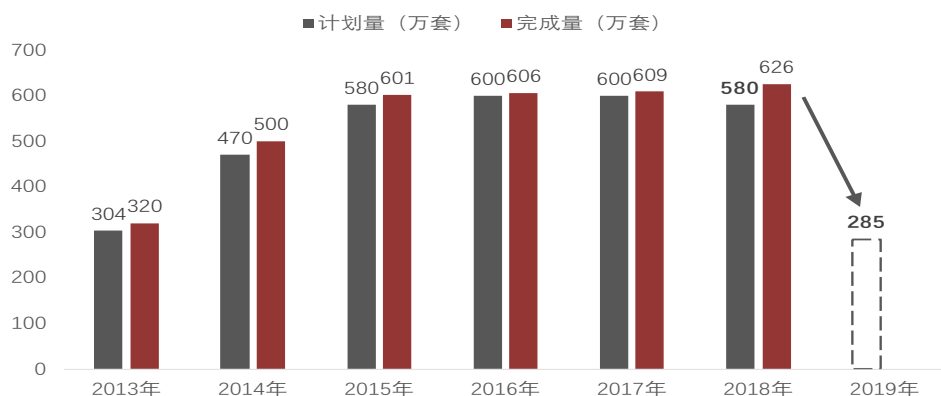
资料来源：中国指数研究院综合整理

4. 棚改、旧改政策：棚改规模急剧收缩，加快改造城镇老旧小区

年度计划棚改规模收缩明显。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，完成投资 1.74 万亿元。4 月，财政部印发《关于下达 2019 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算的通知》，明

确 2019 年全国棚户区改造规模约 285 万套，中央补助约 700 亿元。与 2018 年棚改的计划改造量、实际完成量均相差较大。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，2 月 14 日，兰州发布《兰州市棚户区改造界定标准》，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。截至 4 月 29 日，山东已将今年的棚改任务分配到各市，并进一步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。

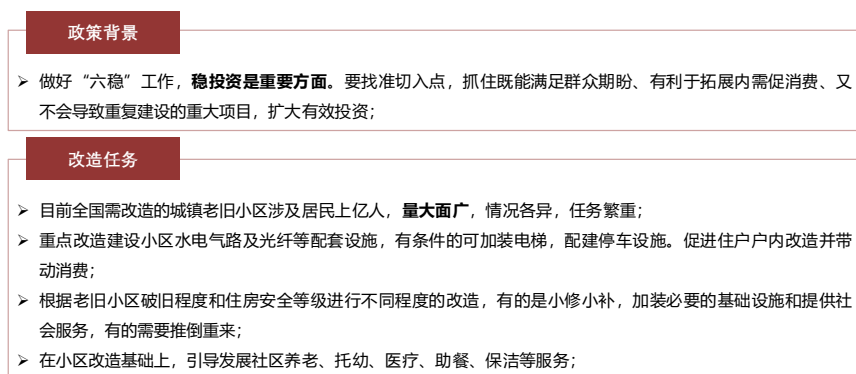
图：历年棚改量走势



资料来源：中国指数研究院综合整理

加快城镇老旧小区改造。6 月 19 日，李克强主持召开国务院常务会议，会议指出，要找准切入点，抓住既能满足群众期盼、有利于拓展内需促消费、又不会导致重复建设的重大项目，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。据各地初步摸排，目前全国需改造的城镇老旧小区涉及居民上亿人，量大面广，情况各异，任务繁重。会议认为，加快改造城镇老旧小区，群众愿望强烈，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。

图：国务院部署推进老旧小区改造



改造节奏

➤ 抓紧明确改造标准和对象范围，2019年开展试点探索，为进一步全面推进积累经验；

金融支持

➤ 2019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。

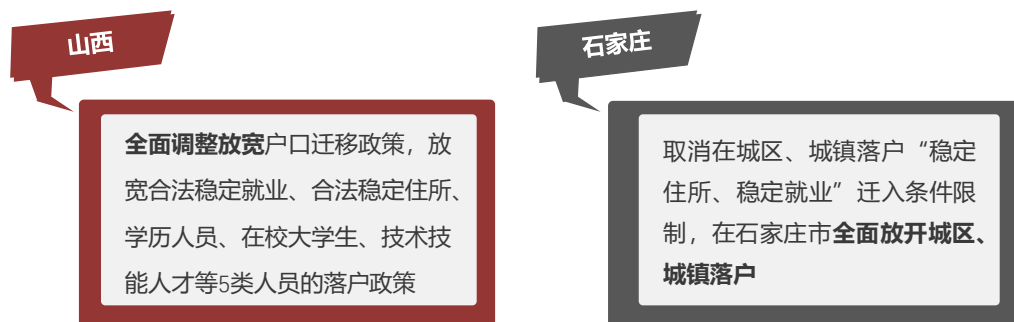
资料来源：中国指数研究院综合整理

旧改与棚改不同，拆除重建类相对有限。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。

5. 人口人才政策：落户放开放宽，新一轮人才引进聚焦住房安居

落户放开放宽，门槛进一步降低。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。**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。**兰州**规定中专以上学历或相应专业技术职称人员，国内在校的大中专院校学生，均可迁入兰州市落户。**重庆**实施人才落户“宽门槛”政策，所有人才落户，均不受在渝务工、就业年限和缴纳社保年限的限制、年龄限制。**西安**规定本科(含)以上学历、本科(不含)以下学学历年龄在 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。**杭州**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。**南京**申请积分落户的，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。**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。**广州**进一步放宽人才入户年龄限制，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。**海口**进一步放宽人才落户年龄限制。

图：山西、石家庄放宽落户政策



资料来源：中国指数研究院综合整理

人才引进聚焦住房保障。北京海淀区降低人才公租房申请门槛，申请人及家庭成员在北京有住房，但距离申请人工作单位超过 15 公里的，也可申请人才公租房。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。南京规定企业博士购买政府定向筹建的人才住房或商品住房的，首付款比例按现有规定的最低比例执行，另印发通知指出对集中建设、配建的具备销售条件的人才安居住房，可采用先租后售的方式进行供应。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。海南为进一步解决好人才住房问题，对普通人才、急需紧缺人才、柔性引进人才的购房给予支持。广州拟规定中心城区新增供应居住用地中公共租赁住房等保障性安居工程及人才公寓用地面积不少于总用地面积的 30%。杭州已落实 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（截至 2 月中旬）。济南拟支持各级政府以国有建设用地使用权作价出资方式提供土地，与社会资本共同投资建设人才公寓。贵阳在 2025 年前，规划建成 10 个左右“匠天下”特色人才小镇，新增 15 万套以上高品质的人才安居房，建设青年人才“筑梦驿站”。

广东积极落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》，引才多措并举。广东规定，来粤创业的港澳青年可与广东省青年同等享受创业培训补贴、一次性创业资助、创业带动就业补贴、租金补贴、创业孵化补贴、初创企业经营者素质提升培训等各项就业创业扶持政策，到 2025 年，珠三角 9 市各建设至少一个港澳青年创新创业基地，支持符合条件的港澳青年租住人才住房、入住人才驿站，有条件的地区可提供租房补贴，探索多种方式，对具备购房能力及符合购房条件的港澳青年支持其购买商品住房，将入驻创新创业基地中符合条件的港澳青年纳入当地公租房保障范畴，对在大湾区工作的

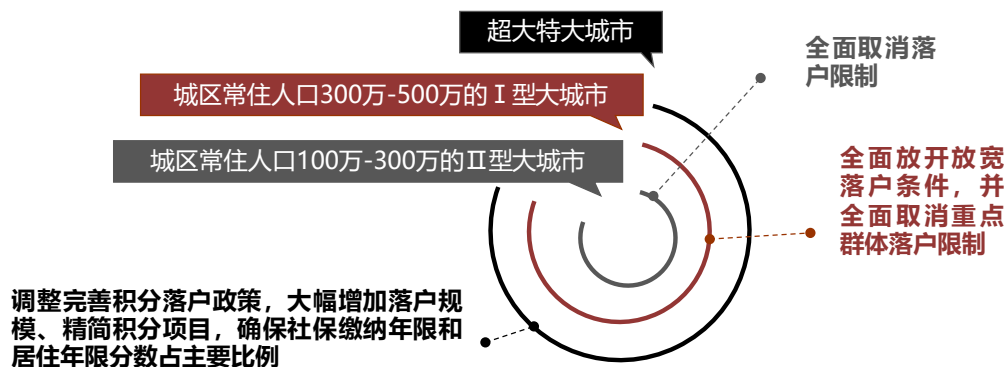
境外高端人才和紧缺人才，其在珠三角九市缴纳的个人所得税已缴税额超过其按应纳税所得额的 15%计算的税额部分，由珠三角九市人民政府给予财政补贴。广州将面向全市力争 3 年内新增 3 万套人才公寓和公共租赁住房，优先供给重点产业、重点企业中的人才使用。珠海支持澳门青年人才创新创业，探索放宽澳门居民在出入境、停居留、教育、购房等方面限制。

6. 区域发展政策：培育发展现代化都市圈，推动协同发展

6.1 培育发展现代化都市圈，实现区域一体化发展

加快消除城乡区域间户籍壁垒，培育发展一批现代化都市圈。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，促进人口有序流动、合理分布和社会融合，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。4月8日，**国家发改委**印发《2019年新型城镇化建设重点任务》，要求继续加大户籍制度改革力度，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，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，深化“人地钱挂钩”等配套政策，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。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。

图：放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制



资料来源：中国指数研究院综合整理

京津冀协同发展持续推进。1月2日，国务院批复《河北雄安新区总体规划（2018-2035年）》，要求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。1月3日，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）》，提出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。2月12日，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。2月18日，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。

粤港澳大湾区打造国际一流湾区和世界级城市群。2月18日，国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，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，纲要明确提出到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，同时明确香港、澳门、广州、深圳四大中心城市继续做优做强，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。3月25日，深圳印发《深汕特别合作区高质量发展三年行动计划（2019-2021年）》，提出到2021年，地区生产总值达150亿元以上，城市人口达25万左右，常住人口实现全部城镇化，人均GDP和居民人均可支配收入增速显著高于全省平均水平，建成粤东沿海经济带新中心、深圳自主创新拓展区、现代化国际性

滨海智慧新城。4 月 18 日，**国家发改委**《横琴国际休闲旅游岛建设方案》，指出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。4 月 25 日，**深圳**发布《关于印发深圳国家高新区扩区方案的通知》，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。5 月，**广东**印发《广东省自然资源厅关于印发贯彻落实<广东省推进粤港澳大湾区建设三年行动计划（2018—2020 年）>具体措施的通知》，出台 19 条措施助力粤港澳大湾区建设。6 月，**广西**印发《广西全面对接粤港澳大湾区实施方案（2019-2021 年）》，将加大产业转移对接，在全区打造 15-20 个全产业链园区，建设环粤产业承接带、西江产业承接带和北部湾沿海-沿边产业承接带。

长三角一体化发展加速构建。5 月 13 日，中共中央政治局召开会议，审议《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，强调把长三角一体化发展上升为国家战略是党中央作出的重大决策部署，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 4 日，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，要坚持高水平开放，共同打造对外开放新高地，着力推动自贸试验区高质量发展，通过制度创新推动高水平开放，用高水平开放倒逼改革，全面提升长三角国际合作竞争新优势，加快上海自贸试验区新片区建设，打造更具国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区。6 月 24 日，2019 长三角 G60 科创走廊联席会议召开，上海松江、江苏苏州、浙江杭州、安徽合肥等九城市之间签署了 86 项区域一体化重大合作项目，总投资额达 2192 亿元。此外，长三角内部各城协同发展速度加快推进。2 月 21 日，浙江大都市区建设新闻发布会，浙江将形成以杭州、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。4 月-5 月，浙江陆续发布《关于同意设立杭州钱塘新区的批复》、《关于同意设立湖州南太湖新区的批复》、《关于整合设立浙江德清经济开发区的复函》，其中杭州钱塘新区规划控制总面积 531.7 平方公里，湖州南太湖新区规划控制总面积 225 平方公里，德清经济开发区规划面积 8.89 平方公里。5 月 13 日，国务院批复同意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，整合优化后的合肥经济技术开发区综合保税区规划面积 1.4 平方公里，合肥出口加工区成为安徽第四个综合保税区。

其他地区也在加快部署区域发展战略。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。2月20日，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。3月13日，重庆、贵州联合发布《渝黔合作先行示范区建设实施方案》，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 建立城乡一体化土地市场，实施乡村振兴战略

加快建立城乡统一的建设用地市场。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》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。5月5日，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》，规定在符合国土空间规划、用途管制和依法取得前提下，允许村集体依法把有偿收回的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地转变为集体经营性建设用地入市，明确到2022年，城市落户限制逐步消除，城乡统一建设用地市场基本建成等主要目标。5月27日，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，会议指出，截至目前，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，初步统计，从2011年以来，试验区共有144项试验成果，在省部级以上文件的制定或者是国家的法律法规的制定和修改过程中得到了体现，几乎包括了农村改革的所有领域。

图：加快建立城乡一体化土地市场



资料来源：中国指数研究院综合整理

产业兴旺助力乡村振兴。6月28日，国务院印发《关于促进乡村产业振兴的指导意见》，强调产业兴旺是乡村振兴的重要基础，是解决农村一切问题的前提。实施休闲农业和乡村旅游精品工程，建设一批设施完备、功能多样的休闲观光园区、乡村民宿、森林人家和康养基地，培育一批美丽休闲乡村、乡村旅游重点村，建设一批休闲农业示范县。引导特色小镇立足产业基础，加快要素聚集和业态创新，辐射和带动周边地区产业发展。政策支持方面：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；允许权属清晰的农村承包土地经营权、农业设施、农机具等依法抵押贷款。加大乡村产业项目融资担保力度。鼓励地方政府发行项目融资和收益自平衡的专项债券，支持符合条件、有一定收益的乡村公益性项目建设；开展农村集体经营性建设用地入市改革，增加乡村产业用地供给。有序开展县域乡村闲置集体建设用地、闲置宅基地等土地综合整治，盘活建设用地重点用于乡村新产业新业态和返乡入乡创新创业。

多地乡村振兴战略规划陆续发布。1月7日，《长沙市乡村振兴战略规划（2018-2022年）》发布，长沙将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。1月24日，北京出台《北京市乡村振兴战略规划（2018-2022年）》，指出要严格控制开发强度，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。2月14日，湖北政府新闻办举行《湖北省乡村振兴战略规划（2018-2022年）》新闻发布会，指出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。同一天，《青岛市乡村振兴战略规划(2018-2022年)》发布，将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。3月25日，上海、嘉兴启动长三角“田园五镇”乡村振兴先行区建设，将共同探索乡村振兴，携手打造浙沪两地乡村振兴一体化发展的“试验田”。5月10日，江西印发《江西省乡村振兴战略规划（2018-2022年）》，要求加快发展品牌农业、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。5月17日，《湖北省乡村振兴战略规划（2018-2022年）》印发，明确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。5月19日，《武汉乡村振兴战略规划（2018-2022年）》发布，武汉将打造六大山水田园赏花园，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。

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 年上半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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。
1 月 24 日	《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，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。
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。
2 月 25-26 日	2019 年央行金融市场工作会议	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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的住房问题。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。

时间	部门	政策内容
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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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； ➢ 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》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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	<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。
4 月 19 日	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。
5 月 6 日	国家发改委就建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系有关情况举行发布会	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 放宽落户不等于放松对房地产的调控。
5 月 10 日	央行举行 4 月金融数据解读媒体吹风会	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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	国务院官网发文指	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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

时间	部门	政策内容
	银行业信贷资产质量保持平稳	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15日	国新办举行4月份国民经济运行情况新闻发布会	<ul style="list-style-type: none"> 房地产市场发展要按照因城施策、一城一策的原则，最终做好稳地价、稳房价、稳预期的工作，实现促进房地产市场平稳健康发展。
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》	<ul style="list-style-type: none"> 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个城市进行预警提示	<ul style="list-style-type: none"> 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清华五道口全球金融论坛”演讲	<ul style="list-style-type: none"> 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。
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	<ul style="list-style-type: none"> 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。

附表 2：2019 年上半年部分省市调控政策

时间	城市	政策内容
1月4日	绵阳	<ul style="list-style-type: none"> 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	<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； 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 全市范围内统一暂停发放住房公积金异地贷款。

时间	城市	政策内容
4月10日	佛山	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<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12日	合肥	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<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。
4月28日	辽宁丹东	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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23日	湖南	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 借款人购买二手房申请贷款时，所购房屋应为房龄不超过 30 年(原为 20 年)的成套住宅；借款人申请商业按揭贷款转住房公积金时，用于抵押的房产应为房龄不超过 30 年(原为 20 年)的成套住宅；借款人购买二手房申请住房公积金贷款及申请银行住房按揭贷款转公积金贷款贷款的，所抵押房产房龄与贷款年限之和不超过 50 年(原为 35 年)。
5月24日	深圳	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 公布 5 宗居住用地土地使用权出让公告，采用限成交价、竞成交价、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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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

时间	城市	政策内容
	高淳区	带用工单位的劳动合同和营业执照，即可开具购房证明。
6月18日	赤峰	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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/m²，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/m²； ➤ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。

资料来源：中国指数研究院综合整理



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



房地产数据和报告
中国指数研究院官方微信

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