

报告要点<sup>1</sup>:

- 坚持房住不炒，不将房地产作为短期刺激经济的手段
- 健全税收机制，加快建立城乡统一建设用地市场
- 中央支持住房租赁市场发展，地方加大租赁住房供给
- 加快部署落实户籍制度改革，推进基本公共服务均等化
- 展望：坚持房住不炒不动摇，加快落实长效机制

## 本月重要事件:

表：2019年7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	7月15日	国家统计局公布2019年1-6月份全国房地产开发投资和销售情况	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 2019年1-6月份，全国房地产开发投资61609亿元，同比增长10.9%，增速比1-5月份回落0.3个百分点。其中，住宅投资45167亿元，增长15.8%，增速回落0.5个百分点；</li> <li>➢ 1-6月份，商品房销售面积75786万平方米，同比下降1.8%，降幅比1-5月份扩大0.2个百分点。其中，住宅销售面积下降1.0%；</li> <li>➢ 1-6月份，房地产开发企业到位资金84966亿元，同比增长7.2%，增速比1-5月份回落0.4个百分点。</li> </ul>
	7月15日	国家统计局公布2019年6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"> <li>➢ 一二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅与上月相同或回落；一二线城市二手住宅涨幅回落，三线城市涨幅微扩；</li> <li>➢ 一二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均回落。</li> </ul>
金融财税	7月1日	国家发改委《关于依法依规加强PPP项目投资和建设管理的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 不得排斥、限制民间资本参与PPP项目，消除隐性壁垒，确保一视同仁、公平竞争；</li> <li>➢ PPP项目的融资方式和资金来源应符合防范化解地方政府隐性债务风险的相关规定。不得通过约定回购投资本金、承诺保底收益等方式违法违规变相增加地方政府隐性债务，严防地方政府债务风险。</li> </ul>
	7月2日	李克强出席2019年夏季达沃斯论坛开幕式并发表特别致辞	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 坚定不移抓好发展这个第一要务。深入落实已出台的宏观政策措施，不搞“大水漫灌”式强刺激，不走铺摊子、粗放增长的老路。不断深化改革，着力打造市场化、法治化、国际化的营商环境，进一步激发市场主体活力。着力抓好实施更大规模减税降费和“放管服”改革两件大事。</li> </ul>
	7月6日	银保监会加强房地产信托领域风险防控	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 为加强房地产信托领域风险防控，针对近期部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司，银保监会近日开展了约谈警示，要求这些信托公司控制业务增速，提高风险管控水平；</li> <li>➢ 银保监会对这些信托公司提出五方面要求，包括严格</li> </ul>

<sup>1</sup> 报告撰写人：[王新华 wangxinhua@fang.com](mailto:wangxinhua@fang.com)

分类	日期	重要事件	关键内容
			<p>执行房地产市场调控政策和现行房地产信托监管要求；提高风险管控水平，确保业务规模及复杂程度与自身资本实力、资产管理水平、风险防控能力相匹配；提高合规意识，加强合规建设，确保房地产信托业务稳健发展；控制业务增速，将房地产信托业务增量和增速控制在合理水平；提升受托管理能力，积极优化房地产信托服务方式，为房地产企业提供专业化、特色化金融服务；</p> <p>➤ 今后，银保监会将会对信托公司的警示指导作为一项常态化工作，根据房地产市场发展变化情况，及时开展政策吹风，推动信托公司沿着正确轨道稳健发展。</p>
	7月12日	国家发改委《关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》	<p>➤ 房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务；</p> <p>➤ 房地产企业在外债备案登记申请材料中要列明拟置换境外债务的详细信息，包括债务规模、期限情况、经国家发改委备案登记情况等，并提交《企业发行外债真实性承诺函》；</p> <p>➤ 房地产企业发行外债要加强信息披露，在募集说明书等文件中需明确资金用途等情况；</p> <p>➤ 房地产企业应制定发行外债总体计划，统筹考虑汇率、利率、币种及企业资产负债结构等因素，稳妥选择融资工具，灵活运用货币互换、利率互换、远期外汇买卖、期权、掉期等金融产品，合理持有外汇头寸，保持境内母公司外债与境外分支机构外债、人民币外债与外币外债、短期外债与中长期外债、内债与外债合理比例，有效防控外债风险。</p>
	7月15日	李克强主持召开经济形势专家和企业座谈会	<p>➤ 当前全球经济增长动力减弱，贸易投资放缓，保护主义抬头，影响国内经济的因素和困难挑战很多，下行压力有所加大；</p> <p>➤ 要坚持实施积极的财政政策、稳健的货币政策和就业优先政策，适时预调微调，运用好逆周期调节工具。要切实兑现全年减税降费近2万亿元的承诺，稳定企业预期。疏通货币政策传导渠道，降低中小微企业融资成本。做好就业服务、高职扩招等工作，适应灵活就业健全相关社会保障，多措并举稳定和扩大就业；</p> <p>➤ 要破解多重难题、保持经济在高基数上平稳运行，关键靠更大力度改革开放。扎实落实“放管服”改革新任务，打造市场化法治化国际化营商环境。创造有利条件，催生更多“独角兽企业”、“瞪羚企业”、新领军者企业，加快新动能培育和旧动能转换；</p> <p>➤ 要以改善民生为导向培育新的消费热点和投资增长点。提高消费品质量，增加养老、托幼、教育、健康等领域优质供给，拓展“互联网+生活服务”。聚焦短板扩大有效投资，用好地方政府专项债，加快重大项目建设，消除民间投资隐性障碍，推进工业转型升级。因地制宜推进城镇老旧小区改造，实现惠民生和促发展双赢。</p>
	7月15日	央行对服务县域的农村商业银行实施第三次存款准备金率调整（自5月15日开始）	<p>➤ 释放长期资金约1000亿元。同时，为对冲税期等因素的影响，维护银行体系流动性合理充裕，人民银行在对当日到期的1885亿元中期借贷便利（MLF）等量续做的基础上，对中小银行开展增量操作，总操作量2000亿元。</p>
	7月16日	国家发展改革委举行	<p>➤ 国家发展改革委将会同有关部门，坚持稳中求进工作总基</p>

分类	日期	重要事件	关键内容
		新闻发布会介绍宏观经济运行情况并回应热点问题	调,着力办好自己的事,统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定,下更大力气做好“六稳”工作。坚持高质量发展方向不动摇,着力通过深化市场化改革扩大高水平开放,激发市场主体活力;通过大力培育形成强大国内市场,释放市场潜力;通过持续推进创新发展和产业升级,壮大发展新动力。对于经济运行中出现的新情况新挑战,将加强政策评估,优化政策组合,强化政策协同,狠抓政策落实,确保经济运行在合理区间。
	7月19日	国务院金融稳定发展委员会召开第六次会议	<ul style="list-style-type: none"> <li>当前做好金融改革发展稳定工作意义重大。要把金融工作放到整个国民经济循环中去统筹谋划、协调推进。要继续实施好稳健货币政策,适时适度进行逆周期调节,保持流动性合理充裕。把握好处置风险的力度和节奏,坚持在推动高质量发展中防范化解风险,及时化解中小金融机构流动性风险,坚决阻断风险传染和扩散。深化金融供给侧结构性改革,加快完善金融体系内在功能,形成实体经济供给体系、需求体系与金融体系之间的三角良性循环。</li> </ul>
	7月16日-22日	央行以利率招标方式开展逆回购操作	<ul style="list-style-type: none"> <li>人民银行16日、17日、18日、19日、22日分别以利率招标方式开展了1600亿元、1000亿元、1000亿元、1000亿元、500亿元逆回购操作。</li> </ul>
	7月23日	央行开展定向中期借贷便利(TMLF)操作、中期借贷便利(MLF)操作	<ul style="list-style-type: none"> <li>人民银行开展定向中期借贷便利(TMLF)操作2977亿元,并开展中期借贷便利(MLF)操作2000亿元,两项操作合计4977亿元,与当日中期借贷便利(MLF)到期量5020亿元基本相当。</li> </ul>
	7月24日	李克强主持召开国务院常务会议	<ul style="list-style-type: none"> <li>按照宏观政策的要求,统筹运用多种工具,推动实际利率有效下降,支持中小银行发展,降低企业特别是小微、民营企业融资成本。</li> </ul>
	7月26日	中国人民银行发布2019年二季度金融机构贷款投向统计报告	<ul style="list-style-type: none"> <li>房地产贷款增速继续平稳回落。2019年二季度末,人民币房地产贷款余额41.91万亿元,同比增长17.1%,增速比上季末低1.6个百分点。2019年二季度末,房地产开发贷款余额11.04万亿元,同比增长14.6%,增速比上季末低4.3个百分点。其中,保障性住房开发贷款余额4.61万亿元,同比增长12.9%,增速比上季末低7.3个百分点。个人住房贷款余额27.96万亿元,同比增长17.3%,增速比上季末低0.3个百分点。</li> </ul>
	7月26日	央行开展中央国库现金管理商业银行定期存款操作	<ul style="list-style-type: none"> <li>人民银行开展中央国库现金管理商业银行定期存款操作1000亿元。</li> </ul>
	7月29日	央行召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会	<ul style="list-style-type: none"> <li>各类银行要强化问题导向和目标导向,充分认识信贷结构调整的必要性和迫切性,从宏观审慎角度审视经营思想、经营策略,重塑和培养经营能力,转变传统信贷路径依赖,合理控制房地产贷款投放,加强对经济社会发展重点领域和薄弱环节信贷支持;</li> <li>要提高制造业中长期贷款和信用贷款占比。围绕制造业高质量发展,落实有扶有控差异化信贷政策。合理安排贷款期限和还款方式,增加制造业中长期贷款。根据科创企业、高技术制造业轻资产特征,培养行业分析和风险评估能力,创新金融产品,提升服务能力;</li> <li>要继续做好小微企业金融服务。注重提升金融服务小微企业能力,改善信贷资源配置、信贷风险评估、信贷政策、激励考核、金融科技手段运用和尽职免责等,着力构建金融机构对小微企业“愿贷、敢贷、能贷、</li> </ul>

分类	日期	重要事件	关键内容
			<p>会贷”长效机制；</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，认真落实房地产市场平稳健康发展的长效机制。保持房地产金融政策连续性稳定性。保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率；</li> <li>要加大对现代服务业、乡村振兴、金融扶贫等国民经济重点领域和薄弱环节的信贷支持。</li> </ul>
	7月30日	习近平主持中共中央政治局会议	<ul style="list-style-type: none"> <li>当前我国经济发展面临新的风险挑战，国内经济下行压力加大，必须增强忧患意识，把握长期大势，抓住主要矛盾，善于化危为机，办好自己的事；</li> <li>做好下半年经济工作意义重大。要坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持新发展理念、推动高质量发展，坚持推进改革开放，坚持宏观政策要稳、微观政策要活、社会政策要托底的总体思路，统筹国内国际两个大局，统筹做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作，促进经济持续健康发展。要实施好积极的财政政策和稳健的货币政策。财政政策要加力提效，继续落实落细减税降费政策。货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕；</li> <li>要紧紧围绕“巩固、增强、提升、畅通”八字方针，深化供给侧结构性改革，提升产业基础能力和产业链水平。深挖国内需求潜力，拓展扩大最终需求，有效启动农村市场，多用改革办法扩大消费。稳定制造业投资，实施城镇老旧小区改造。有效应对经贸摩擦，全面做好“六稳”工作。加大对外开放，加紧落实一系列重大开放举措。推进金融供给侧结构性改革，引导金融机构增加对制造业、民营企业的中长期融资，把握好风险处置节奏和力度，压实金融机构、地方政府、金融监管部门责任；</li> <li>坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。</li> </ul>
	7月31日	央行增加支小再贷款额度支持中小银行扩大对小微、民营企业的信贷投放	<ul style="list-style-type: none"> <li>人民银行决定增加支小再贷款额度500亿元，重点支持中小银行扩大对小微、民营企业的信贷投放，发挥精准滴灌作用，引导降低社会融资成本。本次增加额度后，全国支小再贷款额度为3695亿元。</li> </ul>
住房与土地	7月1日	国新办举行城镇老旧小区改造工作吹风会	<ul style="list-style-type: none"> <li>截至今年5月底，需要改造的城镇老旧小区17万个，将积极创新城镇老旧小区改造投融资机制，吸引社会力量参与。</li> </ul>
	7月15日	国新办举行上半年国民经济运行情况新闻发布会	<ul style="list-style-type: none"> <li>国家统计局国民经济综合统计司司长毛盛勇表示，下阶段能做到房地产市场稳地价、稳房价、稳预期，房地产投资不会出现大起大落。</li> </ul>
	7月16日	财政部、国家税务总局《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》	<ul style="list-style-type: none"> <li>在中华人民共和国境内转移房地产并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税人，应当依照本法的规定缴纳土地增值税；</li> <li>转让土地使用权、地上的建筑物及其附着物，出让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物，或以集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物作价出资、入股，应当依照该法的规定缴纳土地增值税；房地产市</li> </ul>

分类	日期	重要事件	关键内容
			<p>场较不发达、地价水平较低地区的纳税人出让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物，或以集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物作价出资、入股的，省、自治区、直辖市人民政府可以决定对下列情形减征或者免征土地增值税；</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 纳税人建造保障性住房出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税；</li> <li>➢ 土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。</li> </ul>
	7 月 18 日	财政部、住建部《2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示》	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 按照竞争性评审得分，排名前 16 位的城市进入 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围，分别为：北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。</li> </ul>
	7 月 19 日	国务院《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 以划拨方式取得的建设用地使用权转让，需经依法批准，土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理。以出让方式取得的建设用地使用权转让，在符合法律法规规定和出让合同约定的前提下，应充分保障交易自由。以作价出资或入股方式取得的建设用地使用权转让，参照以出让方式取得的建设用地使用权转让有关规定，不再报经原批准建设用地使用权作价出资或入股的机关批准；转让后，可保留为作价出资或入股方式，或直接变更为出让方式；以划拨方式取得的建设用地使用权出租的，应按照有关规定上缴租金中所含土地收益，纳入土地出让收入管理；</li> <li>➢ 放宽对抵押权人的限制。自然人、企业均可作为抵押权人申请以建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权办理不动产抵押相关手续，涉及企业之间债权债务合同的须符合有关法律法规的规定；</li> <li>➢ 交易双方达成一致后签订合同，依法申报交易价格，申报价格比标定地价低 20% 以上的，市、县人民政府可行使优先购买权；</li> <li>➢ 严格落实公示地价体系，定期更新和发布基准地价或标定地价；完善土地二级市场的价格形成、监测、指导、监督机制，防止交易价格异常波动。土地转让涉及房地产开发的相关资金来源应符合房地产开发企业购地和融资的相关规定。强化土地一、二级市场联动，加强土地投放总量、结构、时序等的衔接，适时运用财税、金融等手段，加强对土地市场的整体调控，维护市场平稳运行。</li> </ul>
	7 月 19 日	住建部公布 1-6 月全国棚户区改造开工情况	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 2019 年全国棚改计划新开工 289 万套。1-6 月，已开工约 180 万套，占年度目标任务的 62%，完成投资 5200 多亿元。</li> </ul>
	7 月 19 日	央行公布《中国区域金融运行报告（2019）》	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 下一步，可积极推动完善住房租赁相关法律法规，完善住房金融体系。鼓励发展规模化住房租赁企业，明确相关主体的责任义务，完善房屋租赁双方权益保护机制。完善住房金融体系，建立健全住房租赁金融支持体系，维护租赁市场秩序；</li> <li>➢ 计量分析结果表明，控制人均可支配收入、社会融资</li> </ul>

分类	日期	重要事件	关键内容
			规模等因素后，居民杠杆率水平每上升 1 个百分点，社会零售品消费总额增速会下降 0.3 个百分点左右。
	7 月 30 日	自然资源部部门规章打包废止和修改工作新闻发布会	<ul style="list-style-type: none"> <li>在《节约集约利用土地规定》中，增加了实践中施行效果较好的“增存挂钩”制度，要求各级自然资源主管部门在分解下达新增建设用地计划时，应当与盘活批而未供和处置闲置土地数量相挂钩，对批而未供、闲置土地数量较多和处置不力的地区，减少其新增建设用地计划安排。</li> </ul>
区域发展	7 月 2 日	国新办举行“全面提升上海城市能级和核心竞争力”发布会	<ul style="list-style-type: none"> <li>上海市市长应勇在国新办发布会上透露，由国家发改委牵头，会同国家有关部委和上海市、江苏省、浙江省、安徽省拟定的《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》已正式审议通过并印发。</li> </ul>
	7 月 3 日	李克强主持召开国务院常务会	<ul style="list-style-type: none"> <li>下一步，要立足改革开放大局和高质量发展要求，对标高标准国际经贸规则，紧扣制度创新，支持自贸试验区在进一步自主开放、不断开放、加大开放上迈出新步伐，探索更多可复制可推广的经验做法；</li> <li>完善管理体制和协同机制，增强自贸试验区改革创新对所在城市及周边地区的辐射带动效应。</li> </ul>
	7 月 4 日	商务部正会同有关部门积极推进自贸试验区扩容工作	<ul style="list-style-type: none"> <li>关于新设 6 个自贸试验区、增设上海自贸试验区新片区有关情况，商务部正在会同有关部门和地方，积极推进相关工作。</li> </ul>
	7 月 24 日	习近平主持召开中央全面深化改革委员会第九次会议	<ul style="list-style-type: none"> <li>会议审议通过《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》、《中国-上海合作组织地方经贸合作示范区建设总体方案》（青岛）。</li> </ul>
其他政策	7 月 2 日	国家发改委指出各地区淘汰整改 419 个“问题小镇”	<ul style="list-style-type: none"> <li>推广 16 个特色小镇典型经验，并指出各地区各有关部门淘汰整改了 419 个“问题小镇”。</li> </ul>
	7 月 12 日	人社部等五部门《关于做好当前形势下高校毕业生就业创业工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>省会及以下城市要全面放开对高校毕业生、职业院校毕业生、留学归国人员的落户限制。</li> </ul>
	7 月 16 日	国家发改委《加快完善市场主体退出制度改革方案》	<ul style="list-style-type: none"> <li>对符合破产等退出条件的国有企业，各相关方不得以任何方式阻碍其退出，防止形成“僵尸企业”。不得通过违规提供政府补贴、贷款等方式维系“僵尸企业”生存，有效解决国有“僵尸企业”不愿退出的问题。</li> </ul>
	7 月 18 日	韩正出席全国户籍制度改革推进电视电话会议并讲话	<ul style="list-style-type: none"> <li>推进户籍制度改革要坚持目标导向、问题导向，突出抓好已经在城镇就业的农业转移人口的落户工作，全面提升市民化质量，确保完成 1 亿非户籍人口在城市落户目标。要准确把握城乡人口流动新形势新特点，进一步放开放宽城镇落户条件，探索建立城乡有序流动的户籍迁移政策；</li> <li>要全面落实居住证制度，完善以居住证为载体的城镇常住人口基本公共服务提供机制，突出保基本、保重点推进基本公共服务均等化。要完善户籍制度改革配套政策，切实维护进城农民的农村权益，给农业转移人口更加稳定的预期，让其安心进城落户。</li> </ul>

资料来源：中国指数研究院综合整理

表：2019 年 7 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	7 月 1 日	苏州市住建局回复热点提问	<ul style="list-style-type: none"> <li>目前苏州市房地产长效机制工作方案尚在编制中。房地产调控方面，苏州市政府坚决贯彻中央关于“房住不炒”的</li> </ul>

分类	日期	重要事件	关键内容
房地产市场管理			要求, 密切关注苏州市房地产市场形势, 确保房地产市场持续稳定健康发展。
	7月1日	长沙《关于境外机构和个人购房相关规定的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 境外个人符合长沙限购政策的(即在长沙市稳定就业且连续缴纳24个月个人所得税或社会保险), 在限购区域范围内可限购一套用于自住的商品住房; 购买非住宅类商品房的, 不受面积和套数的限制; 在非限购区域范围内可购买符合实际需要的自住商品住房;</li> <li>▶ 境外机构在长沙市行政区域内登记注册的分支、代表机构, 不得在长沙市范围内购买商品住房, 但可以购买符合实际需要的自用、自住非住宅商品房, 不受套数和面积的限制。</li> </ul>
	7月2日	三亚《关于开展三亚市2019年房地产市场专项整治工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 本次专项整治期间为2019年6月10日至2019年8月30日, 重点工作内容包括: 采取“先登记支付房款、后补交社保或个税”方式销售的; 通过捏造、散布不实信息, 或者曲解有关房地产调控政策等方式, 误导购房人的市场预期; 未取得预售许可证销售商品房, 以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用, 借机抬高价格; 以“以租代售”方式销售商品住房的等十项违法违规行。</li> </ul>
	7月3日	南通《通州区商品住宅开发项目可售地下停车位销售管理暂行办法(公开征求意见稿)》	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 可售地下停车位原则上采取现售方式, 销售应当遵循合法、公平、自愿和诚实信用的原则, 只能出售或出租给本小区有住宅的业主。</li> </ul>
	7月3日	《中山市商品住宅全装修分级指南》	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 商品住房全装修分为A、B、C三个等级, 以建筑面积计算, 其中C级全装修价格不应超过1500元/m<sup>2</sup>、B级全装修价格区间为1500至2500元/m<sup>2</sup>、A级全装修价格为2500元/m<sup>2</sup>以上。</li> </ul>
	7月4日	银川召开房地产企业行政约谈会	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 针对目前银川市房地产行业存在的突出问题, 市场监管局、银川市住建局、银川市综合执法局、银川市建设工程质量监督站联合对全市43家房地产企业进行行政约谈。</li> </ul>
	7月5日	漳州《关于开展“租房贷”专项治理切实加强房屋租赁市场行为监管工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 7月5日至12月30日, 将重点查处“租房贷”、“套路贷”、“高利贷”等非法从事金融业务活动, 规范住房租赁市场和中介服务, 打击违法发布虚假房产租赁广告和利用合同格式条款侵害消费者合法权益的违法行为。</li> </ul>
	7月5日	珠海《关于印发珠海市房地产市场监督管理办法的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 房地产开发企业销售商品房时, 应当按规定在交易场所做好商品房销售的明码标价工作, 同时在交易监管平台公示。房地产开发企业应当在取得商品房预售许可证后十日内, 通过交易监管平台一次性公示全部可预售商品房房源、预售时间、预售地点及预售价格, 不得以内部认购、内部认筹等方式进行非公开预售;</li> <li>▶ 主管部门在监督检查过程中发现房地产开发企业、房地产经纪机构及其从业人员有违反法律、法规及该办法规定行为的, 将约谈行为人, 促其规范并自行改正, 关闭商品房买卖合同网上签约。</li> </ul>
	7月8日	杭州约谈一家违反公证摇号公开销售规定的房地产企业	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 下一步, 市住保房管局将进一步加强房地产市场监督检查, 加大房地产企业不规范行为整治力度。</li> </ul>
	7月8日	无锡召开规范房地产中介行业经营行为行政约谈会	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 为进一步整顿和规范无锡市房地产市场经营秩序, 维护市场的公平竞争秩序, 保障消费者合法权益, 市场监管局对全市近二十家规模型房地产中介企业, 进行了以规范经营行为为主题的集体行政约谈。</li> </ul>

分类	日期	重要事件	关键内容
	7月8日	北京发布住房租赁合同示范文本	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 住房出租应当以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得改变房屋内部结构分割出租，不得按床位等方式变相分割出租。出租房屋人均居住面积不得低于5平方米，每个房间居住的人数不得超过2人；</li> <li>▶ 未经双方当事人协商一致，出租人不得在租赁期限内单方面提高租金。</li> </ul>
	7月9日	银川开展房地产中介乱象专项整治	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 将严厉查处各类房地产中介违法违规行为，重点整治群众反映强烈的房屋中介、租赁行业乱象，规范房地产经纪活动以提高服务水平和质量，为进一步加强房地产中介、租赁行业管理，堵塞监管漏洞，规范行业秩序打下坚实基础。</li> </ul>
	7月16日	洛阳房管局回复热点提问	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 各房地产开发企业目前在售项目以2019年4月签约均价为基准价，再售房源价格原则上均不得高于该基准价。发现开发企业有擅自调高售价、公示价格与申报价格不一致等违规情形的，采取约谈、停止网签、处罚、媒体公开曝光、计入黑名单等方式从严予以查处，确保房地产市场稳定发展。</li> </ul>
	7月16日	北京市区联手治理“毕业季”房源信息发布乱象	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 市住建委坚决治理房地产市场乱象，深入开展“扫黑除恶”专项行动，特别是对发布委托手续不全、虚假房源信息，以及违规租赁等市场乱象形成共治合力，17家违规发布房源信息的房地产经纪机构被查处。</li> </ul>
	7月17日	荆门市住建局重拳整治房地产乱象	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 明确将在今年7月至12月，通过全面、彻底的整治，实现中心城区房地产市场秩序明显好转，促进房地产市场持续健康发展。对不符合预售要求的项目坚决“不开口子、不打折扣”，一律不予发放预售许可证；对项目擅自变更规划和使用用途，公共配套设施严重不足，存在质量安全隐患的，一律暂停上市交易；对严重违法违规的开发和建筑企业，禁止其参与项目招投标和房地产开发活动。</li> </ul>
	7月17日	宁波《关于进一步规范商品房销售行为有关事项的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 未取得预售许可证的商品房项目，房地产开发企业或者其指定的第三方不得向购房意向人收取认筹金、定金、预订款、茶水费、信息服务费等任何费用；</li> <li>▶ 购房意向人撤回购房意向，或未被选定为购房人的，账户内已冻结资金应当自撤回购房意向或者购房人选定结果公示之日起3个工作日内解除冻结。依照规定或者约定应退还预订款的，应当在7个工作日内将预订款全额退还。</li> </ul>
	7月18日	郑州开展集中整治规范房地产市场秩序	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 从7月22日至9月30日，集中整治重点包括：以私下内部认筹、排号等方式蓄客，通过集中选房、网上选房或者雇佣人员制造抢房假象等方式恶意炒作，哄抬房价，扰乱市场秩序；未取得预售许可证或将不符合商品房销售条件的开发项目对外销售，以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取或变相收取定金、预订款、诚意金等费用等。</li> </ul>
	7月19日	浙江安吉县约谈75家房地产开发商	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 今年以来，安吉县局接到的房产方面的群体性举报投诉有60余起，面对上述行业乱象，安吉县召集75家房地产开发商进行行政约谈，并提出六大项整改要求。</li> </ul>
	7月20日	开封《市住建局撤销其作出的调整新购商品住房交易时限及撤销备案限制的相关决定》	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 市住建局鉴于其作出的“调整新购商品住房交易时限及撤销备案限制”的决定，未进行充分的市场调研和论证，对由此可能产生的市场影响缺乏充分的预判和评估，故撤销此决定，收回相关文函；</li> <li>▶ 市住建局表示将继续严格落实房地产市场管理政策，促进开封房地产市场平稳健康发展。</li> </ul>
	7月23日	赣州召开中心城区房地产开发企业及中介机构行政	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 市场监管局对中心城区46家房地产开发企业及中介、代理机构召开了行政约谈会，将根据属地管理原则，组织执法力量对房地产领域的违法违规行为进行专项整治。</li> </ul>



分类	日期	重要事件	关键内容
		约谈会	
	7月24日	苏州《关于进一步完善我市房地产市场平稳健康发展的工作意见》	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 进一步加强用地出让管理。严格施行购地自有资金申报核查制度，竞买企业应说明购地资金来源并作出承诺。住宅用地出让竞买保证金调整为 30%~50% 区间设置。住宅用地鼓励实行“限房价、限地价”出让方式；</li> <li>➤ 调整居民购房政策。非户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第 1 套住房时，应提供自购房之日起前 3 年内在苏州市范围内连续缴纳 2 年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明；</li> <li>➤ 扩大住房限制转让实施范围。对苏州市区新建商品住房、二手住房实施限制转让措施。苏州市区范围内新取得预（销）售许可的商品住房项目（含已经取得预售许可尚未开始网签的项目），购房人自取得不动产权证之日起满 3 年后方可转让；二手住房通过市场交易购房人新取得不动产权证满 5 年后方可转让；</li> <li>➤ 进一步加强住房信贷税收管理。金融监管部门联合督促银行机构将新增贷款中房地产贷款占比控制在合理水平；对明显存在违反宏观调控政策的，依法依规采取相应监管措施。加大对房地产开发项目土地增值税预征和清算环节管理力度，实施预售备案价格预警线管理。</li> </ul>
	7月30日	大连《关于加强房地产市场调控工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 加强对中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、高新技术产业园区、旅顺口区、金普新区、普兰店区在售商品住房（含公寓）项目的价格监控指导，所有房地产项目均须申报商品住房预售价格，审核通过后，将申报的预售价格录入网签备案系统，实际网签备案价格不得高于申报价格；</li> <li>➤ 7月30日前取得预售许可证的项目，重新申报未售商品住房预售价格。在 2019 年 5、6 月份已发生网签备案行为的，其未售房源按照同质可比原则，申报价不得高于 5、6 月份最低价格；在 5、6 月份未发生网签备案行为的，其未售房源按照同质可比原则，申报价不得高于 5 月份之前最近成交月份的最低价格；</li> <li>➤ 7月30日后办理预售许可证的分期预售项目，其未售房源按照同质可比原则，申报价格不得高于前一期已售房源的价格；</li> <li>➤ 7月30日后首次申请预售许可证的新项目，建立价格核算制度，引入第三方评估机构对项目的成本、税费、利润等进行核算，按照一房一价制度申报房源价格，6 个月内不得调整申报价格，6 个月后可申请下调申报价格；实际网签备案价格不得高于申报价格，且价格下浮不得超过 5%；</li> <li>➤ 严肃查处房地产开发企业和中介机构捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控、恶意炒作、签订“阴阳合同”、哄抬房价等违法违规行为。</li> </ul>
	7月30日	合肥召开房地产市场稳控工作会议	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 对引发三次及以上群访群诉事件且没有有效解决措施的开发企业，适时采取暂停供地、暂停预售、暂停网签措施；</li> <li>➤ 定期开展联合会商，对问题多发企业，从严控制银行贷款、从严控制预售资金、从严控制备案价格；</li> <li>➤ 加大房地产市场监管力度，与市直相关单位协力配合，牵头组织开展专项检查行动，严肃查处房地产开发企业各类违法违规行为，严厉打击非法信访活动和媒体炒作行为。</li> </ul>
住房保	7月1日	广州《关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 住房租赁合同期限不得超过二十年。一次性收取租金的不宜超过一年。租金收取鼓励押一付一，押金最高不超过月租金三倍；</li> </ul>

分类	日期	重要事件	关键内容
障			<ul style="list-style-type: none"> <li>宣传推广及运营租赁住房项目时，不得诱导、强迫、引导承租人参与任何有金融风险的行为，不得出现“投资”、“升值”、“名校”、“首付”、“月供”、“不限购”、“不限贷”等涉嫌误导、欺骗和虚假宣传字样。</li> </ul>
	7月2日	杭州调整市本级公共租赁住房收入准入标准	<ul style="list-style-type: none"> <li>申请家庭上年度人均可支配收入标准从低于 56276 元调整至低于 61172 元。</li> </ul>
	7月3日	《长沙市望城区优化营商环境减轻技术工人购房负担实施方案》	<ul style="list-style-type: none"> <li>对符合条件的技术工人，按照 20% 的比例对其 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日在望城区范围内购买首套房购房贷款的前三年利息予以补贴，一次补贴半年，年补贴额度最高 5000 元。</li> </ul>
	7月4日	深圳《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见(征求意见稿)》	<ul style="list-style-type: none"> <li>力争到 2022 年新增建设筹集各类住房 60 万套，其中租赁住房不少于 30 万套；</li> <li>提高新增建设用地中租赁住房用地供应比例；新增商品住房中，自持租赁住房供应比例原则上不低于 30%；新增人才住房、安居型商品房、公共租赁住房中，租赁住房总体供应比例原则上不低于 50%；产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7% 提高到 15%，新增加部分主要用于建设租赁住房、公共租赁住房；</li> <li>坚决贯彻落实稳租金调控目标，建立住房租赁指导价格发布制度，提高租金透明度；2019 年 9 月 30 日起，个人和企业不在政府住房租赁交易服务平台上办理新签、续签住房租赁合同信息采集、登记或备案，或租金高于租金指导价格的，按现行规定收税，并依法追溯以往应缴税款；</li> <li>完善租赁住房用地供应方式，可以采取招标、拍卖、挂牌等方式出让，可将住房租赁价格作为出让前置条件，租赁住房用地出让价款可按规定分期或分年收取。</li> </ul>
	7月4日	《柳州市住房租赁市场培育试点工作方案》	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019 年开展住房租赁市场调查，2020 年编制形成柳州市租赁住房发展计划；2019 年、2020 年每年新建、配建租赁住房不少于 1000 套，2019 年至 2020 年配租公租房 2200 套；</li> <li>在符合城市规划和公共配套要求的前提下，允许已建成的空置商业用房、办公用房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。改建后的住房仅限租赁，不得分割转让或以“以租代售”等形式变相分割转让。</li> </ul>
	7月5日	《合肥市安置房开发建设管理暂行办法(征求意见稿)》	<ul style="list-style-type: none"> <li>安置房土地使用权出让参考价(起始价)根据《合肥市拆迁安置房用地出让供地意见》(合国土资函 2018 176 号)规定，按照不低于所在地同级别住宅用地基准地价确定。投标竞价采用一次性书面报价，最高竞价不得突破参考价的 1.05 倍；</li> <li>中标单位自签订建设项目协议书至项目整体竣工验收备案完成，18 层以下(含 18 层)的项目周期为 18-22 个月，18 层以上 30 层以下(含 30 层)的项目周期为 22-28 个月，30 层以上的项目周期为 28-32 个月。</li> </ul>
	7月10日	福建《关于进一步完善保障性住房价格管理的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>对政府与社会资本合作和各类社会资本投资建设运营的公共租赁住房租金实行更加灵活的价格政策，其租金标准可参照同地段或同区域、同类型住房市场租金水平的 80% 以下确(约)定。</li> </ul>
	7月11日	杭州《关于促进杭州市住房租赁市场平稳健康有序发展的	<ul style="list-style-type: none"> <li>加大住房租赁市场培育力度。鼓励专业化规模化住房租赁企业发展，支持其多渠道筹集房源，增加租赁住房有效供给；</li> </ul>

分类	日期	重要事件	关键内容
		通知(征求意见稿)》《杭州市促进住房租赁市场发展专项扶持资金管理办法(试行)(征求意见稿)》《杭州市住房租赁合同网签备案管理办法(试行)(征求意见稿)》	<ul style="list-style-type: none"> <li>对在杭州从事住房租赁业务的企业,建立年度评分机制,按实际分值计算专项扶持资金。每家企业每年获得的专项扶持资金最高为 200 万元。对开展租赁居间服务的房地产经纪机构,当年累计申报并签约的房源超过 500 套(间)的,按每套(间) 100 元的标准计算专项扶持资金每家企业每年获得的专项扶持资金最高为 100 万元。</li> </ul>
	7 月 16 日	《广州市商业、商务办公等存量用房改造租赁住房工作指导意见》	<ul style="list-style-type: none"> <li>符合权属清晰、结构安全、消防安全、环保卫生、物业规范、完善配套、技术标准七大要求的写字楼、商场、酒店等商业项目可以按照规定改建为租赁住房;</li> <li>改建项目办理初始登记时应当整体确权登记(只办理一个权属证)、整体转让,不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售,原土地使用年限、用地性质和建设量不变。</li> </ul>
	7 月 22 日	哈尔滨计划用 3 年时间完成四环以内主城区棚户区改造	<ul style="list-style-type: none"> <li>今年改造以城市中心区和主干街路沿线区域为重点,启动实施 32 个棚改项目;2020 年以影响生态环境和城市景观区域为重点;2021 年底前,将重点推进剩余的城市边缘区等棚户区改造。</li> </ul>
	7 月 24 日	佛山计划 2022 年全面完成老旧小区改造任务	<ul style="list-style-type: none"> <li>市住建局计划 2021 年各类改造 100% 开工。2022 年,全面完成改造任务,基本实现城乡社区人居环境“整洁、舒适、安全、美丽”目标。</li> </ul>
	7 月 26 日	石家庄《关于进一步明确主城区城中村改造中村民回迁楼认定及产权登记程序的意见》	<ul style="list-style-type: none"> <li>明确城中村改造实施范围。经市政府批准列入改造计划的城中村,改造范围原则上限定在旧村址范围内(宅基地+公益地),需要使用村外土地的,必须经市政府批准;</li> <li>明确回迁楼建设规模和安置标准。按照“一户、一宅、一证”的原则,每个确权户回迁住宅地上总面积原则上不超过 300 平方米。</li> </ul>
公积金政策	7 月 1 日	武汉《关于公布 2019 年下半年我市住房公积金个人住房贷款最高贷款额度的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019 年下半年武汉市住房公积金个人住房贷款的最高贷款额度为:缴存职工家庭购买首套普通自住住房的,最高贷款额度为 70 万元;购买第二套改善性自住住房的,最高贷款额度为 50 万元。</li> </ul>
	7 月 2 日	四川内江市《关于调整住房公积金贷款政策的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>借款人(含其配偶)从未使用过住房公积金贷款,但征信报告显示有一套正在偿还的商业住房贷款,按二套房办理。借款人(含其配偶)使用过一次住房公积金贷款并已结清,且征信报告显示无正在偿还的商业住房贷款,按二套房办理;</li> <li>个人申请贷款不高于 40 万,有共同申请人的不高于 50 万;取消“父母和子女互助”贷款业务和“商转公”贷款业务。异地住房公积金缴存职工在内江市申请贷款时,取消提供内江户籍证明。</li> </ul>
	7 月 5 日	广西柳州关于征求《关于调整住房公积金提取政策的通知》意见的函	<ul style="list-style-type: none"> <li>职工及其配偶在其中一方住房公积金缴存所在地或户籍所在地购、建自住住房及偿还该套住房购房贷款的,可以申请提取职工本人住房公积金,其他异地购、建住房及还贷提取住房公积金申请不再受理。</li> </ul>
	7 月 5 日	《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法(修订征求意见稿)》《东莞市住房公积金提取管理办法(修订征求意见稿)》	<ul style="list-style-type: none"> <li>公积金最长贷款年限统一规定为 30 年,改变目前只有购买首套住房且建筑面积在 90 平方米以下的一手房(含商转公)才可申请最长 30 年,减轻职工还款压力。首套房、二套房公积金最高贷款额度分别为 120 万元、80 万元;</li> <li>贷款申请人条件由“在东莞市缴存公积金的职工或在其他城市缴存公积金的东莞市户籍职工”改为“依规履行公积金缴存义务的职工”,主要是考虑到东莞市已根据相关部</li> </ul>

分类	日期	重要事件	关键内容
			委要求将异地贷款的要求全面放开户籍限制。
	7月9日	台胞在武汉购房将可使用公积金	<ul style="list-style-type: none"> <li>武汉市住房公积金管理中心与富邦华一银行有限公司武汉分行签订战略合作协议。未来,在武汉市工作的台湾同胞,在武汉购房将有机会使用住房公积金。</li> </ul>
	7月12日	连云港《关于调整我市住房公积金贷款政策的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>住房套数的认定标准为“认房又认贷”。职工家庭(包括借款人、共同借款人及其配偶和未成年子女)在购房地、住房公积金缴存地无住房且夫妻双方名下无住房贷款记录(包括商业住房贷款和住房公积金贷款记录)的为首套住房。职工家庭在购房地、住房公积金缴存地无住房且夫妻双方名下仅有1笔住房贷款记录的;以及在购房地、住房公积金缴存地仅有1套住房且夫妻双方名下无住房贷款记录或仅有同一套住房贷款记录的为第二套住房;</li> <li>将“购买首套房首次申请可贷住房公积金贷款”调整为“在连云港市购买第二套住房及以下的职工家庭可以申请住房公积金贷款”。被认定为二套以上住房的,不予贷款。</li> </ul>
	7月24日	株洲《关于调整部分住房公积金使用政策的通知》《株洲市个人住房公积金组合贷款实施细则》	<ul style="list-style-type: none"> <li>缴存职工家庭第一次使用住房公积金贷款购房,最低首付比例由30%调整为20%;在符合住房公积金贷款政策的情形下,缴存职工可以将同套住房的商业银行住房贷款转为住房公积金贷款;</li> <li>申请人在购买普通商品住房时(不含自建房二手交易),个人住房公积金可贷款金额不足以满足其购房需求的,可同时在管理中心指定的管理部申请组合贷款。</li> </ul>
	7月29日	衡阳关于对《调整住房公积金相关政策暂行规定的实施细则》的补充调整规定	<ul style="list-style-type: none"> <li>职工个人或夫妻双方均正常缴存住房公积金需申请使用住房公积金贷款的,最高贷款限额为50万元。</li> </ul>
	7月29日	包头《关于调整住房公积金使用政策的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>职工申请办理第二次住房公积金贷款的,首付款比例不得低于房价的50%。</li> </ul>
	7月29日	长沙《关于调整住房公积金政策优化营商环境的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>长沙市住房公积金最低缴存比例由8%降低至5%,缴存单位可根据经营情况自主选择住房公积金缴存比例,最低不低于5%,最高不超过12%。</li> </ul>
土地政策	7月3日	四川《关于规范实施“点状用地”助推乡村振兴的指导意见(试行)》《关于盘活存量建设用地增强保障能力的指导意见》《关于加强重大项目用地保障工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>各地要强化对点状用地开发建设项目全过程监管,严格限制用地范围,防止以“新产业新业态”为名擅自扩大建设用地规模,严格控制房地产开发项目;</li> <li>在项目招商、选址阶段,要依据批而未供土地台账和图件,引导项目优先在批而未供等存量国有建设用地选址;</li> <li>严禁以政府储备土地违规融资,严禁将储备土地作为资产注入国有企业。严格执行土地供应政策,规范供地行为,防止盲目草率供地,避免造成新的闲置浪费和低效利用。</li> </ul>
	7月5日	《广东省国土空间规划(2020-2035年)编制工作方案》	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年3月底前要完成省级国土空间规划编制工作,实现“多规合一”,即将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划,提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平,推动国土空间开发保护更高质量、更有效率、更加公平、更可持续。</li> </ul>
	7月10日	中山《关于印发中山市闲置土地处置实施细则的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>国有建设用地使用权人因自身原因导致闲置的土地,自缴纳土地闲置费之日起超过一年未动工开发的,以及按照出让合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满2年未动工开发的,由市自然资源局报市政府批准后,无偿收回国有建设用地使用权,纳入市土地储备中心管理。</li> </ul>
	7月24日	杭州公布市区2019年度国有建设用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>杭州市区2019年度国有建设用地供应计划总量为3937.09公顷。住宅用地安排1142.43公顷,占计划总量</li> </ul>

分类	日期	重要事件	关键内容
		供应计划	的 29.02%，其中商品住宅用地安排 545.66 公顷，保障性住宅用地安排 596.77 公顷。落实房地产用地调控政策，精准、均衡供应住房用地。
	7 月 26 日	北京《关于印发北京市 2019 年度建设用地供应计划的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 2019 年全市建设用地计划供应总量 3760 公顷，其中，国有建设用地供应 3560 公顷，集体土地租赁住房用地供应 200 公顷。国有建设用地中，国有住宅用地 950 公顷（含商品住宅用地 600 公顷，保障性安居工程用地 350 公顷），其中，商品住宅用地设置供应下限为 300 公顷；</li> <li>➢ 为落实城市总体规划确定的减量目标，2019 年度全市城乡建设用地减量任务拟安排完成 30 平方公里以上，力争使全市建设用地规模控制在 2885 平方公里以内，推动全市城乡建设用地减量目标的实现。鼓励和引导利用存量建设用地，其规模比例不低于 55%。</li> </ul>
城乡规划	7 月 1 日	北京《关于北京市通州区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要部分内容调整的方案》	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 原规划中“市行政副中心、国际商务新中心、文化发展创新区、和谐宜居示范区”的发展定位调整为“国际一流和谐宜居之都示范区、新型城镇化示范区、京津冀区域协同发展示范区”；</li> <li>➢ 原规划中“一城一河两组团”调整为“一城一带一轴多点”。一城，即北京城市副中心 155 平方公里范围；一带，即以大运河为依托的文化发展带；一轴，即沿东六环路形成的创新发展轴；多点，即副中心外围多个特色小镇；</li> <li>➢ 常住人口规模由 160 万调整为 180 万，全社会固定资产投资年均增速 12% 调整为建安投资年均增速 8%，社会消费品零售总额年均增速 10% 调整为 7%。</li> </ul>
	7 月 5 日	广东《关于贯彻落实〈粤港澳大湾区发展规划纲要〉的实施意见》《广东省推进粤港澳大湾区建设三年行动计划（2018-2020 年）》	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 充分发挥广深港高铁重要作用，支持在高铁沿线和高铁站周边建设合作平台载体，为深化粤港合作提供支撑。加快珠江口东西两岸融合互动发展，推进跨珠江口通道建设。拓展完善珠江西岸地区交通网络，加快快速通道建设，布局建设江珠高端产业集聚发展区等一批新的重大发展平台，增强珠江西岸发展动能；</li> <li>➢ 配合国家编制实施粤港澳大湾区基础设施互联互通专项规划。加快广州—深圳国际性综合交通枢纽建设。到 2020 年，大湾区内地实现机场旅客年吞吐量达 1.4 亿人次，大湾区内地实现轨道交通通车里程 2400 公里，大湾区内地实现高速公路通车里程 5000 公里；</li> <li>➢ 完善取消港澳居民来粤就业许可制度配套政策措施，编制并实施加强港澳青年创新创业基地建设实施方案。完善便利港澳居民在大湾区内地购房(租房)政策。</li> </ul>
	7 月 8 日	河南《建立更加有效的区域协调发展新机制实施方案》	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 支持郑州建设国家中心城市，增强“三中心一枢纽一门户”功能。加快郑州大都市区建设，推进 1 小时通勤圈轨道交通网络建设。支持洛阳副中心城市建设，加快商丘区域中心城市建设，推进南阳、安阳区域中心城市建设；</li> <li>➢ 推动郑州市放宽落户条件，其他城市全面取消落户限制。健全财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩机制，完善增加城镇建设用地规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制，提高“人地钱”挂钩配套政策精准度。</li> </ul>
	7 月 10 日	山东省明确 2019 年新型城镇化建设 25 项具体任务	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 青岛要加大中心城区农业转移人口落户力度，全面取消重点群体落户限制。健全完善城区社区集体户制度，及时为有合法稳定职业无固定住所人员落户提供便利。落实地方政府主体责任，全面放开建制镇和中小城市落户限制。同时，确保有意愿的未落户常住人口全部持有居住证，鼓励各地区扩大居住证附加的公共服务和便利项目，引导鼓励各城市居住证互认；</li> </ul>

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> <li>进一步做大做强山东半岛城市群；以济南、青岛两市为核心，协同周边城市发展，优化调整行政区划，做大做强济南、青岛两个都市圈；建立中心城市牵头的都市区协同发展机制，支持建设一体化发展和承接产业转移示范区，促进烟台、威海、日照、东滨、济枣菏四个都市区同城化发展。</li> </ul>
	7月10日	重庆《关于印发重庆市主城区“四山”保护提升实施方案的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>主城“四山”范围内现状建设用地按照总规模只减不增的原则，严格控制建设开发行为。未建设区域进一步优化建设用地功能结构，不再规划新增居住用地；</li> <li>主城“四山”范围内城镇开发边界内的建设用地，包括城镇建设用地、村庄建设用地、其他建设用地（H9），严把项目准入，适度发展文化休闲、养生养老和乡村旅游功能，严禁新增住宅类房地产开发项目。主城“四山”管制范围实施严格保护控制，禁止各类房地产开发建设活动。</li> </ul>
	7月12日	《广东省实施乡村振兴战略战略规划（2018-2022年）》	<ul style="list-style-type: none"> <li>推进城乡统一规划。合理确定县域村庄布局和规模，避免随意撤并村庄搞大社区、违背农民意愿大拆大建。统筹推进佛山市南海区农村集体经营性建设用地入市、土地征收和宅基地制度改革试点，完善宅基地权益保障和取得制度，探索宅基地有偿使用和自愿有偿退出机制；</li> <li>梯次推进乡村振兴。珠三角地区加快推进城乡融合发展，粤东粤西粤北地区聚焦村庄提升与产业发展。到2022年，珠三角发达地区和具备条件的粤东粤西粤北地区，率先基本实现农业农村现代化；</li> <li>开展广东省A级旅游特色村评定，加快旅游风情小镇建设，打造一批滨海休闲型、森林生态型、田园度假型等不同风情的特色小镇。到2022年，乡村旅游接待人数达到6亿人次，总收入达到2300亿元以上。</li> </ul>
	7月15日	浙江《关于同意设立宁波前湾新区的批复》	<ul style="list-style-type: none"> <li>宁波前湾新区规划控制总面积604平方公里，空间范围包括现宁波杭州湾产业集聚区（面积约353.2平方公里），以及与其接壤的余姚片区（面积约106.6平方公里）和慈溪片区（面积约144.2平方公里）。</li> </ul>
	7月17日	《海南省省和市县总体规划实施管理办法（试行）》	<ul style="list-style-type: none"> <li>严格开发空间管控，确需在市县总体规划确定的开发边界外建设的项目，应当严格执行开发边界外建设项目准入目录，经省自然资源和规划主管部门会同省有关部门审查同意后，由市县自然资源和规划主管部门参照基础设施和公共服务设施许可规定作出规划许可。</li> </ul>
	7月18日	《北京市2019年政务公开工作要点》	<ul style="list-style-type: none"> <li>做好城市总体规划实施和京津冀协同工程建设标准信息公开，编制并发布中心城区和新城控制性详细规划、专项规划和重点功能区规划。</li> </ul>
	7月24日	广州肇庆签署战略合作框架协议	<ul style="list-style-type: none"> <li>加快推进广佛肇清云韶经济圈建设，双方将在产业发展、科技创新、交通互联互通、生态联防联控、基本公共服务等方面深化合作。</li> </ul>
	7月25日	杭州与绍兴、湖州、嘉兴分别签订共建杭州都市区合作框架协议	<ul style="list-style-type: none"> <li>杭州与绍兴、湖州、嘉兴分别就长三角一体化战略背景下共建杭州都市区签订合作框架协议。</li> </ul>
	7月29日	广州《关于印发进一步加快促进科技创新政策措施的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>以粤港澳大湾区国际科技创新中心建设为契机，联动推进“广州-深圳-香港-澳门”科技创新走廊建设，打造中新广州知识城、广州科学城、南沙科学城、琶洲人工智能与数字经济试验区（含广州大学城）“三城一区”创新核。加快珠三角国家自主创新示范区（广州）、中国（广东）自由贸易试验区广州南沙新区片区、广州高新技术产业开发区、南沙庆盛科技创新产业基地、广州国际生物岛、白云湖数字科技城等载体建设；</li> </ul>

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> <li>力争 3 年内面向全市新增 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；放宽科技创新设施用地限制，通过“三旧”改造建设的可依法适当放宽地块容积率限制。</li> </ul>
人口人才政策	7 月 1 日	《徐州市大学生招引实施办法》	<ul style="list-style-type: none"> <li>适用的范围是毕业五年内的全日制普通高校大专及以上学历毕业生，在市属企业及在主城区（鼓楼区、云龙区、泉山区）注册且正常纳税的企业就业，或企业注册地在主城区且正常纳税的创业人员，首次在徐州市参加各项社会保险且正常缴费满 6 个月；</li> <li>徐州优先为招引的高校毕业生提供公共租赁住房（或租房补贴），并给予 30% 的租金补贴，最长租期 3 年。在购房方面，本科及以上学历毕业生在徐州市首次购买普通商品住房的，按照购房总价的 5% 给予一次性补贴，最高不超过 10 万元。</li> </ul>
	7 月 1 日	上海市人社局主动向浦东新区下放国内人才引进直接落户和留学回国人员落户审批权	<ul style="list-style-type: none"> <li>上海将成为国内唯一一个向部分城区下放户籍审批权的直辖市和超大城市，有助于提升浦东新区的引才自主性，提高引进人才与区域发展契合度，帮助浦东新区实现“聚天下英才而用之”。</li> </ul>
	7 月 4 日	天津市公安局推出创新加强人口服务管理十项措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>进一步放宽外省市老年人投靠子女在津落户条件，将申请人在津居住年限调整至 3 年（原为 5 年）；</li> <li>对因上学、毕业分配、工作调动、投靠亲属等原因户口迁往外省市的原天津市户籍人员，凡在津具有合法稳定住所、并已返津居住生活的，可以申请本人回津落户，18 周岁（含）以下子女可以随迁。</li> </ul>
	7 月 9 日	珠海《关于省政协十二届二次会议第 20190284 号提案答复的函》	<ul style="list-style-type: none"> <li>目前，港澳居民在广州、深圳、佛山、中山、江门、惠州、肇庆等七市，无需社保或纳税证明，至少可购买一套自住住房。在东莞购买新建商品住房需提供一年及以上社保或纳税证明，购买二手房无限制。珠海对符合规定的在珠海市就业创业生活的港澳居民可购买首套（唯一）住房；</li> <li>初步预计在 2019 年下半年出台《珠海市人才安居管理办法》，统筹将来珠港澳就业创业青年人才纳入珠海市人才住房安居政策体系，继续为港澳青年在大湾区就业创业生活提供便利。</li> </ul>
	7 月 10 日	苏州公布系列人才新政	<ul style="list-style-type: none"> <li>申请对象为处于世界科技前沿和国际顶尖水平，掌握关键核心技术，能够为苏州高质量发展带来重大影响、重大突破的战略科学家、学术带头人、卓越管理者等国内外一流人才（团队）。其中，顶尖人才可申请最高 500 万元购房贴，最高 100 万元贡献奖励。核心成员可申请最高 250 万元购房贴，最高 100 万元贡献奖励。青年骨干直接进入姑苏重点产业紧缺人才，给予最高 12 万元薪酬补贴。</li> </ul>
	7 月 11 日	《吉林省人才 18 条政策“1+3”配套实施细则》	<ul style="list-style-type: none"> <li>在人才评定范围上，打破了国籍、户籍和身份限制，允许聘期内已引进人才与新引进人才享受同等评定政策。在评定条件上，将高层次人才评定年龄放宽到 60 周岁以上；</li> <li>将人才细分为八个类别，进一步明确了 3-200 万元的税后安家补贴发放标准。同时，新增了鼓励人才在吉购房置业扶持政策。</li> </ul>
	7 月 11 日	武汉召开调度会部署今年引才育才 10 项重点任务举措	<ul style="list-style-type: none"> <li>优化人才落户，高等学校专科及以上学历、年龄不满 45 周岁，博士、硕士不受年龄限制，均可凭毕业证办理落户；武汉还将持续优化人才落户政策，力争落户流程稳定在全国最优行列。进一步放开落户人才配偶及未成年子女随迁落户、技能人才和专业技术人才落户政策；</li> <li>武汉将着力发展专业化人才公寓，年内筹集 50000 套</li> </ul>

分类	日期	重要事件	关键内容
			(间), 对留汉大学生租住提供补贴; 加快建设共有产权房, 年内推出 1000 套, 依据人才对武汉的服务和贡献, 最终将共有产权折算为完全产权。
	7 月 16 日	宁波《关于进一步放宽我市户口准入条件的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 放宽人才落户条件。全日制普通高校、中等职业学校(含技校)毕业生毕业后 15 年内, 可申请将户口迁至本人(含配偶、子女或父母的)合法稳定住所处、城镇范围内同意被投靠的亲友处或人才服务机构集体户。具有硕士学位、中级专业技术职称的人员和技师等人才在宁波无合法稳定住所, 本人、配偶、未婚子女户口迁至高层次人才专户的, 社保缴纳年限由 3 年调整为 1 年;</li> <li>➢ 放宽市区居住就业落户条件。在宁波市合法稳定就业且本人或配偶在市区城镇范围内有合法稳定住所的, 社保缴纳年限由 5 年调整为 3 年。</li> </ul>
	7 月 16 日	厦门市出台高层次人才安居政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ A+类杰出人才来厦工作可按“一事一议”提供不高于 200 平方米免租 10 年的人才住房, 在厦工作满 10 年、贡献突出的, 经认定可无偿获赠所租住房或领取 1000 万元; 若不选择人才住房, 也可直接申领 1000 万元购房补贴, 分 10 年发放;</li> <li>➢ A 类国家级领军人才、B 类省级领军人才、C 类市级领军人才可获得相对应的住房购房补贴, 具体标准为每人 200 万元、160 万元、130 万元, 分 10 年发放; 租房补贴标准分别提高为每人每月 10000 元、8000 元、6000 元, 补贴周期最长 5 年。</li> </ul>
	7 月 17 日	《惠州市高级人才以及全日制研究生住房公积金优惠政策实施办法》(征求意见稿)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 放宽购房提取条件。高级人才购买自住普通商品住房的, 在支付定金和签定认购协议书后, 允许提取住房公积金用于支付所购商品住房首付款; 高级人才购买自住普通商品住房(二手房)的, 在不动产登记机构过户后凭相关材料允许提取住房公积金用于支付所购商品住房首付款;</li> <li>➢ 提高贷款最高额度。高级人才在惠州市首次购买自住住房申请个人住房公积金贷款时, 最高贷款额度为 100 万元; 夫妻双方合计最高贷款额度为 150 万元。</li> </ul>
	7 月 24 日	青岛《关于进一步优化人才引进落户有关问题的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 40 周岁以下具有全日制专科学历的人员, 45 周岁以下具有全日制本科学历或学士学位的人员, 50 周岁以下取得博士学位或硕士学位的人员, 以及符合条件的高层次人才、技术技能人才, 可申请在青岛市城区(市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区)和新区(西海岸新区、红岛经济区、即墨区)落户。</li> </ul>
	7 月 29 日	石河子《八师石河子市促进人口发展户籍迁入管理暂行办法实施细则》	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 为大中专及以上学历人员、高技能人才、投资创业人员落户建立“绿色通道”, 以上人员凭身份证、户口簿等证明材料, 即可办理落户。</li> </ul>
	7 月 31 日	东莞《关于简化港澳台居民在我市购房相关资料要求的通知》	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 港澳台居民年满 18 周岁、在东莞市已领取居住证且个人名下在东莞市无住房的, 可以在东莞市购买一套新建商品住房。港澳台居民在东莞市拥有一套及以上住房的, 暂停向其销售新建商品住房。</li> </ul>

资料来源: 中国指数研究院综合整理



## 报告正文:

### 一、坚持房住不炒，不将房地产作为短期刺激经济的手段

中央政治局会议再次强调坚持房住不炒，中央层面坚决不依赖房地产实现经济增长。未来，房地产市场调控不会放松。

**坚持房住不炒，不将房地产作为短期刺激经济的手段。**7月30日，中央政治局会议召开，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，指出当前我国经济发展面临新的风险挑战，国内经济下行压力加大，坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持推进改革开放，坚持宏观政策要稳、微观政策要活、社会政策要托底的总体思路，统筹国内国际两个大局，统筹做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作，促进经济持续健康发展，实施好积极的财政政策和稳健的货币政策。**房地产方面**，强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。此次表态最大的不同在于强调了“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，体现中央坚持房住不炒、稳预期的政策定力。

表：中央政治局会议主要内容

#### 经济形势

- 当前我国经济发展面临新的风险挑战，国内经济下行压力加大，必须增强忧患意识，把握长期大势，抓住主要矛盾，善于化危为机，办好自己的事

#### 宏观政策

- 要坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持新发展理念、推动高质量发展，坚持推进改革开放，坚持宏观政策要稳、微观政策要活、社会政策要托底的总体思路，统筹国内国际两个大局，统筹做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作，促进经济持续健康发展
- 要实施好积极的财政政策和稳健的货币政策。财政政策要加力提效，继续落实落细减税降费政策。货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕
- 有效应对经贸摩擦，全面做好“六稳”工作

#### 供给侧结构性改革

- 深挖国内需求潜力，拓展扩大最终需求，有效启动农村市场，多用改革办法扩大消费
- 稳定制造业投资，实施城镇老旧小区改造、城市停车场、城乡冷链物流设施建设等补短板工程，加快推进信息网络等新型基础设施建设
- 深化体制机制改革，增添经济发展活力和动力，加快重大战略实施步伐，提升城市群功能
- 加大对外开放，加紧落实一系列重大开放举措
- 推进金融供给侧结构性改革，引导金融机构增加对制造业、民营企业的中长期融资，把握好风险处置节奏和力度，压实金融机构、地方政府、金融监管部门责任

#### 房地产调控及长效机制

- 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段

资料来源：中国指数研究院综合整理

地方调控方面，苏州调控升级，大连、洛阳实施商品住房价格指导，长

沙规范境外机构和个人购房行为，合肥加强群访群诉事件管理稳预期，开封市住建局决定取消限售、撤销备案资格冻结，但随后官方收回此文函，撤销上述决定，并表示将继续严格落实房地产市场管理政策。

**苏州限购升级、进一步扩大限售范围。**苏州在5月新增限售基础上，进一步强调调控促房地产市场平稳健康发展。具体表现为四个方面：**一是**调整居民购房政策。非户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第1套住房时，应提供自购房之日起前3年内苏州市范围内连续缴纳2年及以上个人所得税缴纳证明或社保缴纳证明；**二是**扩大住房限制转让实施范围。对苏州市区新建商品住房、二手住房实施限制转让措施。苏州市区范围内新取得预（销）售许可的商品住房项目（含已经取得预售许可尚未开始网签的项目），购房人自取得不动产权证之日起满3年后方可转让，二手住房通过市场交易购房人新取得不动产权证满5年后方可转让；**三是**进一步加强用地出让管理。竞买企业应说明购地资金来源并作出承诺，住宅用地出让竞买保证金调整为30%~50%区间设置，住宅用地鼓励实行“限房价、限地价”出让方式；**四是**进一步加强住房信贷税收管理。加强房地产信贷宏观审慎管理，在严格执行差异化住房信贷政策基础上，金融监管部门联合督促银行机构将新增贷款中房地产贷款占比控制在合理水平。加大对房地产开发项目土地增值税预征和清算环节管理力度，实施预售备案价格预警线管理。

图：苏州限购升级、进一步扩大限售范围

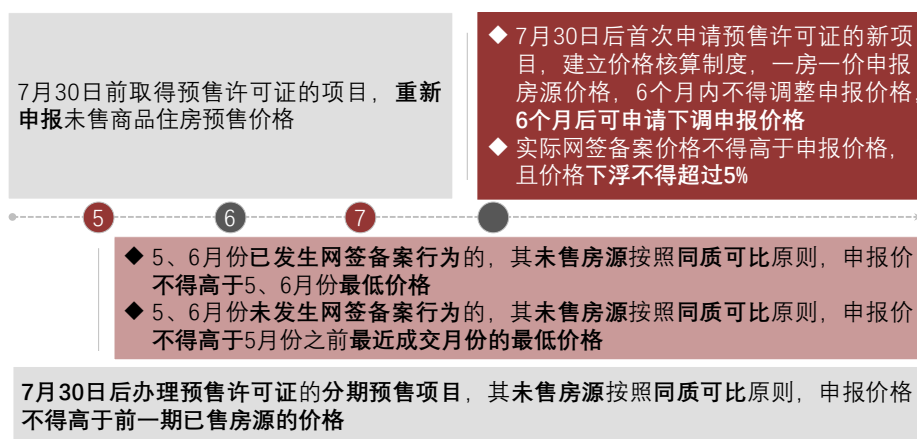


资料来源：中国指数研究院综合整理

大连实施商品住房价格指导。大连加强对中山区、西岗区、沙河口区、

甘井子区、高新技术产业园区、旅顺口区、金普新区、普兰店区在售商品住房（含公寓）项目的价格监控指导，所有房地产项目均须申报商品住房预售价格，规定实际网签备案价格不得高于申报价格。7月30日后首次申请预售许可证的新项目，建立价格核算制度，引入第三方评估机构对项目的成本、税费、利润等进行核算，按照一房一价制度申报房源价格，6个月内不得调整申报价格，6个月后可申请下调申报价格，实际网签备案价格不得高于申报价格，且价格下浮不得超过5%。

图：大连实施商品住房价格指导

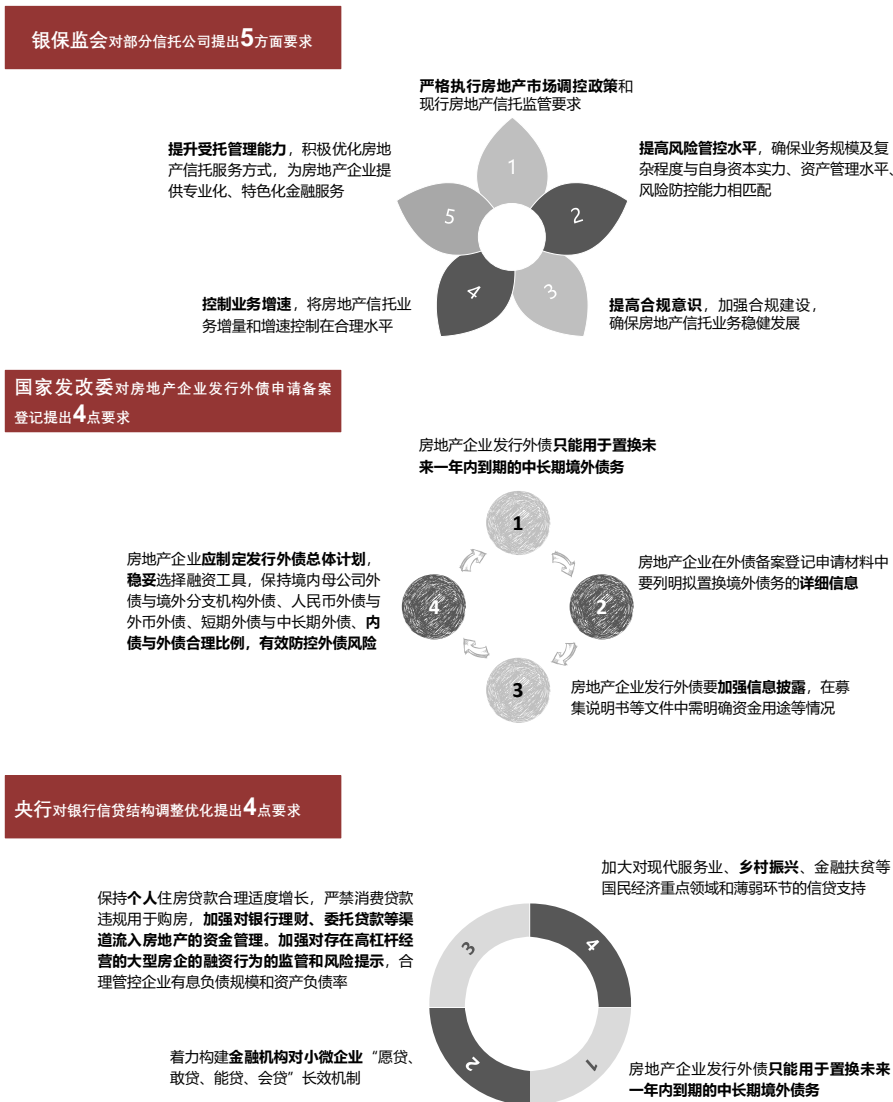


资料来源：中国指数研究院综合整理

房地产金融监管方面，为防范房地产企业过度融资，银保监会、国家发改委、央行分别从信托领域、企业发行外债、贷款投放三方面共同防范房地产市场风险。从2019年3月份开始，房地产金融监管持续保持高压状态。

**房地产金融监管聚焦防范企业、居民过度融资。**银保监会有关部门负责人表示，为加强房地产信托领域风险防控，针对部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司，银保监会对其开展了约谈警示，要求这些信托公司控制业务增速，提高风险管控水平。同时银保监会对这些信托公司提出五方面要求。今后，银保监会将会对信托公司的警示指导作为一项常态化工作，根据房地产市场发展变化情况，及时开展政策吹风，推动信托公司沿着正确轨道稳健发展。为防范房地产企业发行外债可能存在的风险，促进房地产市场平稳健康发展，**国家发改委**印发通知对房地产企业发行外债申请备案登记提出四点要求，防控房地产企业发行外债风险。**央行**强调保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。

图：房地产金融监管聚焦防范企业、居民过度融资



资料来源：中国指数研究院综合整理

房地产市场监管方面，三亚、郑州、荆门等地开展了房地产市场乱象专项整治行动，珠海、宁波印发通知规范房地产市场销售行为，杭州、银川、无锡、赣州等地对房地产企业（房地产中介机构）进行约谈指导。

房地产市场迎来新一轮集中专项整治。三亚将重点整治采取“先登记支付房款、后补交社保或个税”方式销售商品房等十项违法违规行为，整治工作将持续至8月30日。郑州将从7月22日至9月30日开展房地产市场集中整治，重点查处以私下内部认筹、排号等方式蓄客，通过集中选房、网上选房或雇佣人员制造抢房假象等方式恶意炒作，哄抬房价，扰乱市场秩序等违法违规行为。荆门明确将在8月11日至11月30日对房地产市场乱象进行集中整治，重点查处5项违法违规行为，其中对项目擅自变更规划和用途，公共配套设施严重不足，存在质量安全隐患的，一律暂停上市交易。此外，珠海、宁波两城印发通知明确不得以内部认购、内部认筹等方式进行

非公开预售，不得向购房意向人收取认筹金、定金、预订款、茶水费、信息服务费等任何费用。杭州约谈违反公证摇号公开销售规定的房地产企业，并表示将加大房地产企业不规范行为整治力度。银川、无锡、赣州分别对全市 43 家房地产企业、全市近 20 家规模型房地产中介企业、中心城区 46 家房地产开发企业及中介代理机构进行了约谈，以维护市场的公平竞争秩序，保障消费者合法权益。

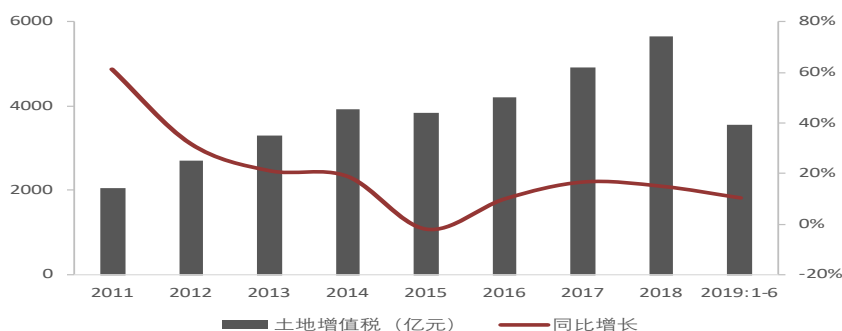
## 二、健全税收机制，加快建立城乡统一建设用地市场

7 月，为完成此前国务院提出“到 2022 年，城乡统一建设用地市场基本建成”目标，财政部、国家税务总局印发土地增值税法征求意见稿，拟将集体房地产纳入征税范围，健全集体经营性建设用地入市流转税收机制，加快入市节奏。另外，国务院在 2017 年试点方案基础上进一步完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场。

### ◆土地增值税启动立法

**土地增值税启动立法，房地产行业税收体系进一步完善。**7 月 16 日，财政部、国家税务总局联合印发《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》，将 1994 年的《条例》上升为法律。此次征求意见稿基本平移了原土地增值税暂行条例中的内容，保持现行税制框架和税负水平总体不变，税率仍实行原有的四级超率累进税率，征税范围增加了集体房地产，税收优惠强化了灵活性等新内容。房地产行业税收法定进一步推进，包括此次征求意见稿的土地增值税法，再加上目前已在酝酿的房地产税法，将合力对房地产行业形成持久的影响，从而稳定市场主体预期。从数据来看，增值税（营改增前为营业税）、所得税、契税和土地增值税为四大税种，占房地产业缴纳税收总额的比重分别为 35.22%、17.41%、15.26%和 18.46%（中国税务年鉴，2015 年），土地增值税占比较高，且土地增值额近年来也呈稳步增长态势，调整后的土地增值税将成为稳定的地方税源。

图：2011-2019 年上半年土地增值税及同比增长



资料来源：国家税务总局，中国指数研究院综合整理

“税改”“土改”相衔接，提升集体经营性建设用地供应效率。此次征求意见稿与此前暂行条例最大的不同在于：将出让、转让集体土地使用权的建筑物及其附着物纳入征税范围。同时，拟将目前对集体房地产征收的土地增值收益调节金取消。集体经营性建设用地入市流转税收机制进一步健全，迎来规模释放契机。整体来看，此次土地增值税调整征税范围的主要考虑是为了与当前的土地制度改革相衔接。目前，我国集体用地入市试点地区主要通过征收土地增值收益调节金的过渡办法对土地增值收益进行调节。此前，《土地管理法（修正案）》（草案）已提请全国人大常委会初次审议，删去了从事非农业建设必须使用国有土地或者征为国有的原集体土地的规定。因此，需要重新建立土地增值收益分配机制，使税制与建立城乡统一建设用地市场的土地制度改革相衔接。取消土地增值收益调节金主要是为了确保立法前后集体房地产负担总体稳定。

表：新老土地增值税对比

类别	1994：土增税暂行条例	2019：土增税法征求意见稿、意见稿说明
征税范围	第二条 转让国有土地及地上建筑物、构筑物并取得收入的单位和个人应缴纳土地增值税。	在此基础上，《征求意见稿》将出让、转让 <b>集体土地使用权</b> 、地上的建筑物及其附着物(以下简称集体房地产)纳入征税范围。同时，拟将目前对集体房地产征收的土地增值收益调节金取消。
税率和计税依据	第七条 土地增值税实行四级超率累进税率	《征求意见稿》延续了《条例》的规定，明确土地增值税仍实行四级超率累进税率(税率不变)，并以转移房地产所取得的增值额为计税依据。 <b>总体税负保持不变。</b>
扣除项目	第六条 计算增值额时准予扣除的项目为：取得土地使用权所支付的金额；开发土地的成本、费用；新建房及配套设施的成本、费用或者旧房及建筑物的评估价格；与转移房地产有关的税金；国务院规定的其他扣除项目。	《征求意见稿》将《条例》授权“财政部规定的其他扣除项目”调整为“国务院规定的其他扣除项目”。
税收优惠	第八条 有下列情形之一的，免征土地增值税：纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的；因国家建设需要依法征收、收回的房地产。	《征求意见稿》在延续《条例》优惠规定的基础上，对个别政策做了适当调整。 <b>一是</b> 吸收了现行税收优惠政策中关于建造增值率低于20%的保障性住房免税的规定。 <b>二是增加授权国务院</b> 可规定减征或免征土地增值税的其他情形。 <b>三是</b> 将建造增值率低于20%的普通住宅免税的规定，调整为 <b>授权省级政府</b> 结合本地实际决定减征或是免征。 <b>四是增加授权省级人民政府</b> 对房地产市场较不发达、地价水平较低地区集体房地产减征或免征土地增值税的规定。
纳税义务发生时间和申报纳税期限	第十条 纳税人应当自转让房地产合同签订之日起7日内向房地产所在地主管税务机关办理纳税申报，并在税务机关核定的期限内缴纳土地增值税。	《征求意见稿》增加了关于纳税义务发生时间的规定，明确为房地产转移合同签订当日。同时， <b>调整了申报缴税期限。</b> <b>一是</b> 将《条例》中分开设置的纳税申报和缴纳税款两个时间期限合并为申报缴税期限。 <b>二是</b> 将申报缴税期限调整为区分不同类型纳税人，规定不同的期限。对于从事房地产开发的纳税人，自纳税义务发生月份终了之日起15日内，申报预缴土地增值税；达到清算条件后90日内，申报清算土地增值税。对于其他纳税人，自纳税义务发生之日起30日内申报缴税。

类别	1994: 土增税暂行条例	2019: 土增税法征求意见稿、意见稿说明
征收管理模式	第十三条 土地增值税的征收管理, 依据《中华人民共和国税收征收管理法》及本条例有关规定执行。	《征求意见稿》规定了房地产开发项目实行先预缴后清算的制度, 并将现行税务机关根据纳税人提供的资料进行清算审核的做法, 调整为 <b>从事房地产开发的纳税人应自行完成清算</b> , 结清应缴税款或向税务机关申请退税。

资料来源: 中国指数研究院综合整理

### ◆土地二级市场交易规则从试点到全面实施

**完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场。**7月19日, 国务院发布《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》, 明确目标任务, 要建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场, 市场规则健全完善, 交易平台全面形成, 服务和监管落实到位, 市场秩序更加规范, 制度性交易成本明显降低, 土地资源配资效率显著提高, 形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。同时, 规定了建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的交易对象是国有建设用地使用权, 重点针对土地交易以及土地连同地上建筑物、其他附着物等整宗地一并交易的情况。涉及到房地产交易的, 应当遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》等法律法规规定。

表: 指导意见部分内容

#### 目标任务

- 市场规则健全完善, 交易平台全面形成, 服务和监管落实到位, 市场秩序更加规范, 制度性交易成本明显降低, 土地资源配资效率显著提高, **形成一、二级市场协调发展**、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系

#### 适用范围

- 建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的交易对象是**国有建设用地使用权**, 重点针对土地交易以及土地连同地上建筑物、其他附着物等整宗地一并交易的情况

#### 使用权转让

- 以**划拨**方式取得的建设用地使用权转让, 需经依法批准, 土地用途符合《划拨用地目录》的, 可不补缴土地出让价款, 按转移登记办理; 不符合《划拨用地目录》的, 在符合规划的前提下, 由受让方依法依规补缴土地出让价款
- 以**出让**方式取得的建设用地使用权转让, 在符合法律法规规定和出让合同约定的前提下, 应充分保障交易自由
- 以**作价出资或入股**方式取得的建设用地使用权转让, 参照以出让方式取得的建设用地使用权转让有关规定, 不再报经原批准建设用地使用权作价出资或入股的机关批准; 转让后, 可保留为作价出资或入股方式, 或直接变更为出让方式

#### 使用权出租

- 以出让、租赁、作价出资或入股等有偿方式取得的建设用地使用权出租或转租的, 不得违反法律法规和有偿使用合同的相关约定
- 以**划拨**方式取得的建设用地使用权出租的, 应按照国家有关规定上缴租金中所含土地收益, **纳入土地出让收入管理**

使用权抵押

- 以划拨方式取得的建设用地使用权可以依法依规设定抵押权，划拨土地抵押权实现时应**优先缴纳土地出让收入**。以出让、作价出资或入股等方式取得的建设用地使用权可以设定抵押权。以**租赁**方式取得的建设用地使用权，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，根据租赁合同约定，其地上建筑物、其他附着物连同土地可以**依法一并抵押**
- **放宽对抵押权人的限制**。自然人、企业均可作为抵押权人申请以建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权办理不动产抵押相关手续，涉及企业之间债权债务合同的须符合有关法律法规的规定

交易流程

- 交易双方达成一致后签订合同，依法申报交易价格，**申报价格比标定地价低20%以上的，市、县人民政府可行使优先购买权**

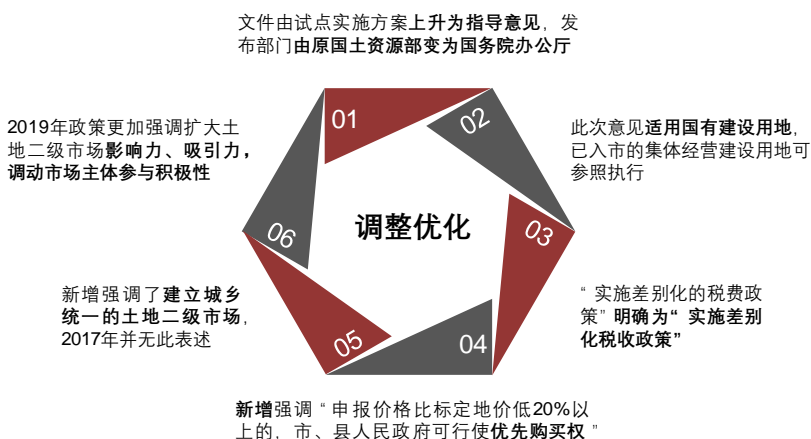
市场监管

- 严格落实**公示地价体系**，定期更新和发布基准地价或标定地价
- 完善土地二级市场的价格形成、监测、指导、监督机制，**防止交易价格异常波动**
- 土地转让涉及房地产开发的相关资金来源应符合房地产开发企业购地和融资的相关规定
- 强化土地一、二级市场联动，加强土地投放总量、结构、时序等的衔接，适时运用财税、金融等手段，**加强对土地市场的整体调控，维护市场平稳运行**

资料来源：中国指数研究院综合整理

与 2017 年原国土资源部印发的《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》相比较，本次指导意见的整个主体架构和主要内容变化不大。但经过两年多的地方实践，指导意见从实际操作出发，对具体措施也进行了相应的调整优化，主要有以下 6 个方面。

图：指导意见调整优化 6 方面内容



资料来源：中国指数研究院综合整理

### 三、中央支持住房租赁市场发展，地方加大租赁住房供给

7 月，财政部、住建部公示了 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单，大力推进租购并举住房制度建设，各地积极响应出台措施规范发展住房租赁市场，重点解决新市民住房问题。

**加快发展住房租赁市场。国家层面**，为加快发展住房租赁市场，完善租



购并举制度，7月18日，财政部、住建部两部门公示了2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单，排名前16位的城市分别为北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。地方层面，北京发布住房租赁合同示范文本，明确住房出租应当以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得改变房屋内部结构分割出租，同时规定未经双方当事人协商一致，出租人不得在租赁期限内单方面提高租金。广州规定住房租赁合同期限不得超过二十年，一次性收取租金的不宜超过一年，租金收取鼓励押一付一。杭州对三份文件进行征求意见，鼓励专业化规模化住房租赁企业发展，支持其多渠道筹集房源，增加租赁住房有效供给，并对从事住房租赁业务的企业、开展租赁居间服务的房地产经纪机构，拟分别给予最高200万元、100万元专项扶持资金。

表：中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单

类别	城市名称
一线城市	北京、上海、广州、深圳
省会城市	长春、南京、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、长沙、成都
其他	厦门（经济特区）、重庆（直辖市）

资料来源：中国指数研究院综合整理

增加租赁住房供给方面，深圳发布征求意见稿，要求多渠道增加租赁住房供应。广州、柳州两地明确符合条件的商业用房、办公用房等可按规定改建为租赁住房，但不得分割转让。

**深圳多渠道增加租赁住房供应，稳定住房租赁价格。**深圳发布规范住房租赁市场稳定住房租赁价格征求意见稿，要求多渠道增加租赁住房供应，力争到2022年新增建设筹集各类住房60万套，其中租赁住房不少于30万套。提高新增建设用地中租赁住房用地供应比例，新增商品住房中，自持租赁住房供应比例原则上不低于30%，新增人才住房、安居型商品房、公共租赁住房中，租赁住房总体供应比例原则上不低于50%。稳定住房租赁价格方面，坚决贯彻落实稳租金调控目标，拟建立住房租赁指导价发布制度，提高租金透明度。针对租赁企业及个人，租金不高于租金指导价并符合其他条件的，给予增值税税率优惠，同时也明确了相应的惩戒措施，即自2019年9月30日起，个人和企业不在政府住房租赁交易服务平台上办理新签、续签住房租赁合同信息采集、登记或备案，或租金高于租金指导价格的，按现行规定收税，并依法追溯以往应缴税款。同时全面实施住房租赁合同信息采集、登记或备案制度，推行租赁合同网签。

表：深圳规范住房租赁市场稳定住房租赁价格

增加供应

- 合理确定商品住房、人才住房、安居型商品房、公共租赁住房供应规模，力争到2022年新增建设筹集各类住房**60万套**，其中租赁住房不少于**30万套**
- 提高新增建设用地中租赁住房用地供应比例
- 新增商品住房中，自持租赁住房供应比例原则上不低于**30%**
- 新增人才住房、安居型商品房、公共租赁住房中，租赁住房总体供应比例原则上不低于**50%**
- 产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由**7%提高到15%**，新增加部分主要用于建设租赁住房、公共租赁住房

租金指导

- 坚决贯彻落实稳租金调控目标，**建立住房租赁指导价发布制度**，提高租金透明度。加快推进“控涨幅、稳租期”为特征的商品房租赁试点工作
- 对住房租赁企业向个人出租住房，在政府平台已登记或备案，且租金不高于租金指导价格的，适当**降低增值税征收率**；对个人已登记或备案，且租金不高于租金指导价格的，采取综合征收方式征税，2023年底前，综合征收率为**0%**。2019年9月30日起，个人和企业不在政府住房租赁交易服务平台上办理新签、续签住房租赁合同信息采集、登记或备案，或租金高于租金指导价格的，按现行规定收税，并**依法追溯**以往应缴税款
- **出租人不得单方面提高租金**，不得随意克扣押金，不得巧立名目收费

土地供应

- 可将住房租赁价格作为出让前置条件，租赁住房用地出让价款可按规定分期或分年收取

金融支持

- 支持向新建租赁住房发放**开发建设贷款**
- 支持向自持物业的住房租赁企业发放**经营性贷款**
- 支持企业发行**租赁住房专项债券**等公司信用类债券用于租赁住房建设和自持经营
- 支持**保险资金**参与租赁住房建设
- 支持**商业银行、金融租赁公司**发行住房租赁专项金融债券

资料来源：中国指数研究院综合整理

**允许符合条件的商业用房、办公用房等改建为租赁住房。**广州规定符合权属清晰、结构安全、消防安全、环保卫生、物业规范、完善配套、技术标准七大要求的写字楼、商场、酒店等商业项目可以按照规定改建为租赁住房。改建项目办理初始登记时应当整体确权登记（只办理一个权属证）、整体转让，不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售，原土地使用年限、用地性质和建设量不变。**柳州**发布住房租赁市场培育试点工作方案，要求2020年编制形成柳州市租赁住房发展计划，同时规定在符合城市规划和公共配套要求的前提下，允许已建成的空置商业用房、办公用房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。改建后的住房仅限租赁，不得分割转让或以“以租代售”等形式变相分割转让。

#### 四、加快部署落实户籍制度改革，推进基本公共服务均等化

7月，中央地方在加快部署落实户籍制度改革，促进城乡人口有序流动的同时，加快完善以居住证为载体的城镇常住人口基本公共服务提供机制。

中央加大户籍制度改革力度，推进基本公共服务均等化。7月12日，人社部、教育部、公安部、财政部、人民银行五部门联合印发通知，要求省会及以下城市全面放开对高校毕业生、职业院校毕业生、留学归国人员落户限制。7月18日，韩正出席全国户籍制度改革推进电视电话会，强调下一步要突出抓好已在城镇就业农业转移人口的落户工作，确保完成1亿非户籍人口在城市落户目标。要准确把握城乡人口流动新形势新特点，进一步放开放宽城镇落户条件，探索建立城乡有序流动的户籍迁移政策。全面落实居住证制度，完善以居住证为载体的城镇常住人口基本公共服务提供机制，突出保基本、保重点推进基本公共服务均等化。完善户籍制度改革配套政策，维护进城农民农村权益，给农业转移人口更加稳定的预期，让其安心进城落户。

表：2019年中央加快推进户籍制度改革

时间	事件	具体内容
2月21日	国家发改委《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》	放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制
3月5日	两会政府工作报告	抓好农业转移人口落户
4月8日	国家发改委《2019年新型城镇化建设重点任务》	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。允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户
5月5日	国务院《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》	到2022年，城市落户限制逐步消除。到2035年，城乡有序流动的人口迁徙制度基本建立
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	进一步深化户籍制度改革，打通在城镇稳定就业居住5年以上和举家迁徙的农业转移人口等重点群体的落户通道，允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户，确保有意愿、有能力、有条件的农业转移人口在城市应落尽落
7月12日	人社部、教育部、公安部、财政部、央行《关于做好当前形势下高校毕业生就业创业工作的通知》	省会及以下城市要全面放开对高校毕业生、职业院校毕业生、留学归国人员的落户限制
7月18日	韩正出席全国户籍制度改革推进电视电话会议并讲话	确保完成1亿非户籍人口在城市落户目标，进一步放开放宽城镇落户条件，探索建立城乡有序流动的户籍迁移政策

资料来源：中国指数研究院综合整理

地方加快落实放开放宽落户条件。河南指出要推动郑州市放宽落户条件，其他城市全面取消落户限制。健全财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩机制，完善增加城镇建设用地规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制，提高“人地钱”挂钩配套政策精准度。山东要求青岛加大中心城区农业转移人口落户力度，全面取消重点群体落户限制。健全完善城区社区集体户制度，及时为有合法稳定职业无固定住所人员落户提供便利。落实地方政府主体责任，全面放开建制镇和中小城市落户限制。同时，确保有意愿的未落

户常住人口全部持有居住证，鼓励各地区扩大居住证附加的公共服务和便利项目，引导鼓励各城市居住证互认。天津对因上学、毕业分配、工作调动、投靠亲属等原因户口迁往外省市的原天津市户籍人员，凡在津具有合法稳定住所、并已返津居住生活的，可以申请本人回津落户，18周岁（含）以下子女可以随迁。宁波放宽市区居住就业落户条件，在宁波市合法稳定就业且本人或配偶在市区城镇范围内有合法稳定住所的，社保年限由5年调为3年。

### 五、展望：坚持房住不炒不动摇，加快落实长效机制

**坚持房住不炒不动摇，加快落实房地产长效机制。**中央政治局会议再次强调坚持房住不炒，且此次明确提出不将房地产作为短期刺激经济的手段，更加注重落实房地产市场长效机制。未来一段时间各地楼市调控将不会放松，一方面会继续围绕价格波动幅度过大进行政策跟进，另一方面会更加审慎调整现有政策，注重保持政策连续性、稳定性。相较于2019年4月政治局会议的表述，此次将“长效调控”调整为“长效管理”，未来，围绕住房、土地、金融、财税等长效机制措施有望加速落地实施。

**防范企业端、居民端杠杆率过快增长。**银保监会、国家发改委、央行分别从信托领域、企业发行外债、贷款投放三方面共同防范房地产市场风险，在苏州升级的楼市调控中，我们也发现了其要求金融监管部门联合督促银行机构将新增贷款中房地产贷款占比控制在合理水平以及实施预售备案价格预警线管理的表述。近期，企业端及居民端杠杆率均处于较高水平，房地产市场风险不容忽视。未来，中央有望逐步加大信贷政策监管调控力度，并要求各城市主体保持已有政策的连续性和稳定性，稳步降低企业端融资杠杆率及居民端购房杠杆率，以实现“稳地价、稳房价、稳预期”调控目标。

**加快建立城乡统一建设用地市场。**建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场由试点方案上升为指导意见，土地增值税启动立法，拟将集体房地产纳入征收范围，苏州也强调加大对房地产开发项目土地增值税预征力度，广东则积极统筹推进佛山市南海区农村集体经营性建设用地入市、土地征收和宅基地制度改革试点，一方面进一步规范国有建设用地市场发展，另一方面不断健全完善集体经营性建设用地入市相关配套制度，根据国务院提出“到2022年，城乡统一建设用地市场基本建成”的目标，未来，土地制度改革力度有望进一步加大。

#### 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。



房地产数据和报告  
中国指数研究院官方微信

### 联系方式:

地址: 北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编: 100070  
电话: 010-56319100  
传真: 010-56319191

### 北京

地址: 北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编: 100070  
电话: 010-56319100  
传真: 010-56319191

### 天津

地址: 天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层  
邮编: 300041  
电话: 022-89268866  
传真: 022-89268998

### 青岛

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

### 上海

地址: 上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼  
邮编: 200122  
电话: 021-80136789  
传真: 021-80136696

### 杭州

地址: 杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层  
邮编: 310000  
电话: 0571-56269401  
传真: 0571-56269001

### 苏州

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

### 南京

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

### 深圳

地址: 深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场22层  
邮编: 518040  
电话: 0755-86607799  
传真: 0755-86607966

### 广州

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

### 海口

地址: 海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C  
邮编: 570125  
电话: 0898-68525080  
传真: 0898-68570510

### 武汉

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

### 长沙

地址: 长沙市开福区芙蓉中路一段88号天健壹方英里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