

报告要点¹:

- 央行明确个人住房贷款利率水平基本稳定，地方调控以稳为主
- 集体经营性建设用地有条件直接入市，城乡一体化发展加速
- 加快推动住房保障立法，夯实各级政府住房保障工作责任
- 中央加大重点区域发展支持力度，坚持全面扩大开放
- 展望：不把房地产工具化，确保房地产市场平稳运行

本月重要事件:

表：2019年8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	8月14日	国家统计局公布2019年1-7月份全国房地产开发投资和销售情况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2019年1-7月份，全国房地产开发投资72843亿元，同比增长10.6%，增速比1-6月份回落0.3个百分点。其中，住宅投资53466亿元，增长15.1%，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73.4%； ➢ 1-7月份，商品房销售面积88783万平方米，同比下降1.3%，降幅比1-6月份收窄0.5个百分点。其中，住宅销售面积下降0.4%； ➢ 1-7月份，房地产开发企业到位资金99800亿元，同比增长7.0%，增速比1-6月份回落0.2个百分点。
	8月15日	国家统计局公布2019年7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"> ➢ 一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅略有升降；三线城市涨幅均与上月相同； ➢ 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不同程度地回落或相同。
金融财税	8月2日	央行召开2019年下半年工作电视会议	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 坚持实施稳健的货币政策，保持松紧适度，及时预调微调。灵活运用多种货币政策工具，适时适度进行逆周期调节，保持流动性合理充裕，引导广义货币供应量和社会融资规模增速与名义GDP增速相匹配； ➢ 加强政策协调配合，加快疏通货币政策向实体经济的传导机制，进一步激发市场微观主体活力。坚持不懈抓好改进小微企业金融服务工作，深化民营和小微企业金融服务综合改革，确保实现小微企业贷款户数增加、贷款投放扩大、贷款成本适度降低，支持优质民营企业扩大债券融资规模。加大金融扶贫与乡村振兴金融服务政策落实力度； ➢ 坚决打好防范化解重大金融风险攻坚战。按照防范化解重大风险攻坚战三年行动方案的部署和要求，认真抓好贯彻落实。稳妥处置和化解各类风险隐患，守住不发生系统性金融风险底线。要在稳增长的基础上防风险，坚持“开正门、堵后门”，在保持高压态势和严打局面的同时，鼓励小型有特色的金融机构依法合

¹ 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>规开展业务。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，按照“因城施策”的基本原则，持续加强房地产市场资金管控；</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 进一步深化金融供给侧结构性改革。继续深化利率市场化改革，有效促进企业实际融资成本下降。健全宏观审慎管理框架和评估体系。加强中央和地方金融监管协调，完善地方金融监管体制机制。加强金融业立法顶层设计。
	8月8日	《中国银保监会办公厅关于开展2019年银行业机构房地产业务专项检查的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，进一步推进银行业机构贯彻落实房地产调控政策和监管规定，严厉查处各种将资金通过挪用、转道等方式流入房地产行业的违法违规行为，高度警惕房地产泡沫化、金融化，着力推动落实房地产长效管理机制，不断促进房地产市场健康有序发展； ▶ 根据国家统计局发布的2019年6月份全国70城商品住宅销售价格指数，结合参加房地产“一城一策”试点重点城市名单，本次房地产业务专项检查包括北京、天津、石家庄、秦皇岛、呼和浩特、沈阳、长春、上海、南京、苏州、无锡、徐州、杭州、合肥、福州、济南、郑州、洛阳、武汉、襄阳、长沙、广州、重庆、成都、贵阳、昆明、大理、西安、宁波、厦门、青岛、深圳等32个城市； ▶ 检查内容和要点包括：一是贯彻落实党中央、国务院关于规范房地产市场决策部署和监管部门规定的情况。二是房地产信贷业务管理情况。三是房地产业务风险管理情况。四是信贷资金被挪用流向房地产领域。五是同业和表外业务。
	8月9日	央行《2019年第二季度中国货币政策执行报告》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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和市场利率水平合理稳定。健全货币政策和宏观审慎政策双支柱调控框架，增强调控前瞻性、针对性和有效性。根据经济增长和价格形势变化及时预调微调，精准把握好调控的度，加强预期引导，稳定市场预期； ▶ 发挥货币信贷政策促进经济结构调整的作用，更好地服务实体经济。运用好定向降准、定向中期借贷便利、再贷款、再贴现等多种货币政策工具，创新和丰富货币政策工具组合，发挥结构性货币政策工具精准滴灌的作用，继续发挥各部门政策合力，引导和支持金融机构优化信贷结构，加大对薄弱环节和重点领域金融支持力度，着力缓解民营和小微企业融资难融资贵问题。统筹做好京津冀协同发展、一带一路、西部大开发、长江经济带、军民融合、乡村振兴等国家重大战略金融服务。按照“因城施策”的基本原则，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段； ▶ 继续推动实施防范化解重大金融风险攻坚战行动方案，坚持在推动高质量发展中防范化解风险，有序推进结构性去杠杆，更好支持实体经济发展，防范金融市场异常波动风险，精准有效处置重点领域风险，进一步补齐监管制度短板，强化金融机构防范风险的主体责任，务实推动金融业改革开放。争取到2020年，金融结构适应性提高，金融服务实体经济能力明显增强，金融工作法治化水平明显提升，硬约束制度建设

分类	日期	重要事件	关键内容
			全面加强，系统性风险得到有效防控，为全面建成小康社会创造良好的金融环境。
	8月14日	国新办举行7月份国民经济运行情况新闻发布会	<ul style="list-style-type: none"> 当前国际环境更趋严峻复杂，经济发展面临新的风险挑战，下行压力有所加大。下一阶段，要按照党中央、国务院决策部署，坚定信心，保持定力，狠抓“六稳”政策落实，强化创新驱动，激发市场活力，坚持办好自己的事，促进经济持续健康稳定发展。
	8月14日	央行以利率招标方式发行了2019年第七期和第八期央行票据	<ul style="list-style-type: none"> 人民银行通过香港金融管理局债务工具中央结算系统（CMU）债券投标平台，以利率招标方式发行了2019年第七期和第八期央行票据，发行量分别为200亿元、100亿元。
	8月15日	央行开展中期借贷便利（MLF）操作	<ul style="list-style-type: none"> 为对冲税期高峰、MLF到期等因素的影响，维护银行体系流动性合理充裕，人民银行开展中期借贷便利（MLF）操作4000亿元，比当日到期量多170亿元，同时开展逆回购操作300亿元。
	8月16日	李克强主持召开国务院常务会议	<ul style="list-style-type: none"> 改革完善贷款市场报价利率形成机制，在原有1年期一个期限品种基础上，增加5年期以上的期限品种，由各报价银行以公开市场操作利率加点方式报价，全国银行间同业拆借中心根据报价计算得出贷款市场报价利率并发布，为银行新发放贷款提供定价参考，带动贷款实际利率水平进一步降低； 多种货币信贷政策工具联动配合，更大发挥担保体系作用，降低实体经济融资成本，确保实现年初确定的降低小微企业贷款综合融资成本1个百分点的任务目标。
	8月17日	央行决定改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制	<ul style="list-style-type: none"> 自2019年8月20日起，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于每月20日（遇节假日顺延）9时30分公布贷款市场报价利率。贷款市场报价利率报价行应于每月20日（遇节假日顺延）9时前，按公开市场操作利率（主要指中期借贷便利利率）加点形成的方式，向全国银行间同业拆借中心报价。全国银行间同业拆借中心按去掉最高和最低报价后算术平均的方式计算得出贷款市场报价利率； 为提高贷款市场报价利率的代表性，贷款市场报价利率报价行类型在原有的全国性银行基础上增加城市商业银行、农村商业银行、外资银行和民营银行，此次由10家扩大至18家，今后定期评估调整。将贷款市场报价利率由原有1年期一个期限品种扩大至1年期和5年期以上两个期限品种； 各银行不得通过协同行为以任何形式设定贷款利率定价的隐性下限。
	8月20日	国新办举行降低实际利率水平有关政策吹风会	<ul style="list-style-type: none"> 对于房地产市场，要坚决贯彻落实7月30日中央政治局会议的要求，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，确保差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率基本稳定； 避免把房地产工具化，不把房地产当作刺激经济的手段。做到房贷增量不扩张、房贷利率不下降。这次“利率并轨”改革，房贷的利率由基准利率变为参考LPR，参考的基准变了，但利率水平不能下降。
	8月25日	央行就新发放商业性个人住房贷款利率有关事宜发布公告	<ul style="list-style-type: none"> 2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。加点数值应符合全国和当地住房信贷

分类	日期	重要事件	关键内容
			<p>政策要求，体现贷款风险状况，合同期限内固定不变；</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率（按 8 月 20 日 5 年期以上 LPR 为 4.85%），二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点（按 8 月 20 日 5 年期以上 LPR 计算为 5.45%）； ➤ 人民银行省一级分支机构应按照“因城施策”原则，指导各省级市场利率定价自律机制，在国家统一的信贷政策基础上，根据当地房地产市场形势变化，确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限； ➤ 银行业金融机构严禁提供个人住房贷款“转按揭”“加按揭”服务；公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。
	8 月 26 日	央行开展中期借贷便利（MLF）操作	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 人民银行开展中期借贷便利（MLF）操作 1500 亿元。
	8 月 27 日	财政部将继续落实落细减税降费政策	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 下一步，财政政策要加力提效，继续落实落细减税降费政策，促进经济平稳运行。确保制造业等主要行业税负明显降低，确保建筑业和交通运输业等行业税负有所降低，确保其他行业税负只减不增，使企业特别是小微企业社保缴费负担有实质性下降。
	8 月 28 日	中央财政下达 2019 年奖励资金 300 亿元支持农业转移人口市民化	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 为支持农业转移人口市民化，推进新型城镇化，2019 年财政部下达农业转移人口市民化奖励资金 300 亿元，并要求地方财政部门根据本地区农业转移人口市民化特点，合理分配资金，加强资金使用管理，重点向吸纳农业转移人口较多地区倾斜，向有效解决农业转移人口市民化过程中突出问题的地区倾斜，切实保障农业转移人口基本公共服务需求。
	8 月 12 日 -28 日	人民银行以利率招标方式开展逆回购操作	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 人民银行 12 日、13 日、14 日、16 日、19 日、20 日、21 日、22 日、23 日、27 日、28 日分别以利率招标方式开展了 300 亿元、600 亿元、1000 亿元、800 亿元、200 亿元、500 亿元、600 亿元、600 亿元、800 亿元、800 亿元、600 亿元逆回购操作。
	8 月 30 日	银保监会《关于对部分地方中小银行机构现场检查情况的通报》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 违规为“四证”不齐房地产项目提供融资。有的机构向未取得房地产开发资质的置业公司发放贷款，用于支付拆迁补偿款；违规向资本金不足的房地产项目发放贷款。有的机构发放的房地产开发贷款，项目资本金比例严重不足； ➤ 下一步，各级监管机构将把握好力度和节奏，全面加强地方中小银行机构监管，扎实推进金融供给侧结构性改革，坚决打好防范化解风险攻坚战，牢牢守住不发生系统性风险的底线。
	8 月 31 日	国务院金融稳定发展委员会召开第七次会议	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 当前我国经济形势总体稳定，金融体系运行平稳健康，各类风险总体可控。加大宏观经济政策的逆周期调节力度，下大力气疏通货币政策传导。继续实施好稳健货币政策，保持流动性合理充裕和社会融资规模合理增长。实施积极的财政政策，把财政政策与货币金融政策更好地结合起来； ➤ 继续做好支持地方政府专项债发行相关工作。充分挖掘投资需求潜力，探索建立投资项目激励机制，支持愿意干事创业、敢于担当、有较好发展潜力的地区和领域加快发展。大力支持小微企业，全面加大对实体经济的支持力度。

分类	日期	重要事件	关键内容
住房与土地	8月6日	国新办举行介绍上海自贸试验区新片区总体方案发布会	<ul style="list-style-type: none"> 新片区对于非上海市户籍人才购房资格，由居民家庭调整为个人，购房需要缴纳个税或者社保年限由5年缩短到3年。人才“居转户”（居住证转户籍）年限从原来的7年缩短到5年，核心人才进一步缩短到3年。
	8月14日	住建部将加快推动住房保障立法	<ul style="list-style-type: none"> 住建部相关负责人表示，将加快推动住房保障立法，明确国家层面住房保障顶层设计和基本制度框架，夯实各级政府住房保障工作责任，同时为规范保障房准入使用和退出提供法律依据； 对于人口净流入较多、住房保障需求较大的大中城市，要督促加大公租房保障力度，因地制宜发展共有产权住房，加快促进解决城镇中低收入居民和符合条件新市民住房困难问题； 在棚户区改造方面，坚持既尽力而为，又量力而行，科学确定年度棚改任务。严格把握棚改范围和标准，重点改造老城区脏乱差的棚户区、国有工矿区、林区、垦区棚户区。
	8月16日	住建部《关于印发房屋交易合同网签备案业务规范（试行）的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 在城市规划区国有土地范围内开展房屋转让、租赁和抵押等交易活动，实行房屋网签备案，实现新建商品房和存量房买卖合同、房屋租赁合同、房屋抵押合同网签备案全覆盖。
	8月19日	住建部公布1-7月全国棚户区改造开工量	<ul style="list-style-type: none"> 2019年全国棚改计划新开工289万套。1-7月，已开工约207万套，占年度目标任务的71.6%，完成投资6000多亿元。
	8月26日	全国人大常委会关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定	<ul style="list-style-type: none"> 明确为了公共利益的需要，确需征收农民集体所有的土地的6种情形，其中将“成片开发建设”限定为“经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设”。征收土地应当给予公平、合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。改革征地程序，要求政府在征地之前开展土地状况调查、信息公示，与被征地农民协商，多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案； 国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。下放宅基地审批权，明确要求通过规划合理安排农村的宅基地，为改善农村的居住条件提供便利； 土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。城市规划区内的集体所有的土地，经依法征收转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

分类	日期	重要事件	关键内容
区域发展	8月5日	中央组织部、国家发改委等7部门《关于支持海南开展人才发展体制机制创新的实施方案》	<ul style="list-style-type: none"> 支持海南在人才培养、引进、使用上大胆创新，着力集聚有志于海南建设和爱国奉献的各方面优秀人才，为海南全面深化改革开放提供强有力人才保障。有关部委要在体制机制创新、人才项目安排等方面给予海南倾斜支持。
	8月6日	国务院《关于同意设立中国（上海）自由贸易试验区临港新片区的批复》《关于印发中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 在上海大治河以南、金汇港以东以及小洋山岛、浦东国际机场南侧区域设置新片区。按照“整体规划、分步实施”原则，先行启动南汇新城、临港装备产业区、小洋山岛、浦东机场南侧等区域，面积为119.5平方公里； 实施具有国际竞争力的税收制度和政策，研究实施境外人才个人所得税税负差额补贴政策。在不导致税基侵蚀和利润转移的前提下，探索试点自由贸易账户的税收政策安排； 到2025年，建立比较成熟的投资贸易自由化便利化制度体系，打造一批更高开放度的功能型平台，集聚一批世界一流企业，区域创造力和竞争力显著增强，经济实力和经济总量大幅跃升。到2035年，建成具有较强国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区，形成更加成熟定型的制度成果，打造全球高端资源要素配置的核心功能，成为我国深度融入经济全球化的重要载体。
	8月15日	国家发改委《西部陆海新通道总体规划》	<ul style="list-style-type: none"> 建设自重庆经贵阳、南宁至北部湾出海口（北部湾港、洋浦港），自重庆经怀化、柳州至北部湾出海口，以及自成都经泸州（宜宾）、百色至北部湾出海口三条通路，共同形成西部陆海新通道的主通道；着力打造国际性综合交通枢纽，充分发挥重庆位于“一带一路”和长江经济带交汇点的区位优势，建设通道物流和运营组织中心；发挥成都国家重要商贸物流中心作用，增强对通道发展的引领带动作用。建设广西北部湾国际门户港，发挥海南洋浦的区域国际集装箱枢纽港作用，提升通道出海口功能； 到2020年，一批重大铁路、物流枢纽等项目开工建设，重庆内陆国际物流分拨中心初步建成，广西北部湾港和海南洋浦港资源整合初见成效，铁海联运和多式联运“最后一公里”基本打通，通关效率大幅提高，通道物流组织水平显著提升，陆海新通道对西部大开发的支撑作用开始显现。到2025年，经济、高效、便捷、绿色、安全的西部陆海新通道基本建成。到2035年，西部陆海新通道全面建成。
	8月18日	国务院《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》	<ul style="list-style-type: none"> 支持深圳强化产学研深度融合的创新优势，以深圳为主阵地建设综合性国家科学中心，在粤港澳大湾区国际科技创新中心建设中发挥关键作用。大力发展战略性新兴产业，在未来通信高端器件、高性能医疗器械等领域创建制造业创新中心。推进深莞惠联动发展，促进珠江口东西两岸融合互动，创新完善、探索推广深汕特别合作区管理体制机制； 支持深圳在教育体制改革方面先行先试，高标准办好学前教育，扩大中小学教育规模，高质量普及高中阶段教育。充分落实高等学校办学自主权，加快创建一流大学和一流学科。加快构建国际一流的整合型优质医疗服务体系和以促进健康为导向的创新型医保制度。实施科学合理、积极有效的人口政策，逐步实现

分类	日期	重要事件	关键内容
			<p>常住人口基本公共服务均等化。推进在深圳工作和生活的港澳居民民生方面享有“市民待遇”。建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制，加快完善保障性住房与人才住房制度；</p> <p>➤ 到 2025 年，深圳经济实力、发展质量跻身全球城市前列，研发投入强度、产业创新能力世界一流，文化软实力大幅提升，公共服务水平和生态环境质量达到国际先进水平，建成现代化国际化创新型城市。到 2035 年，深圳高质量发展成为全国典范，城市综合经济竞争力世界领先，建成具有全球影响力的创新创业创意之都，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例。到本世纪中叶，深圳以更加昂扬的姿态屹立于世界先进城市之林，成为竞争力、创新力、影响力卓越的全球标杆城市。</p>
	8 月 22 日	韩正听取关于海南自由贸易港政策制度体系阶段性研究成果汇报	<p>➤ 支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策体系，打造更具国际影响力和竞争力的开放型经济新高地；</p> <p>➤ 立足贸易自由和投资自由，对标世界最高水平开放形态，分步骤、分阶段推进海南自由贸易港建设。要紧紧围绕推动贸易投资自由化便利化，探索建立符合全方位对外开放要求的金融和税收政策制度框架。要明确产业发展方向，着力发展旅游业、现代服务业、高新技术产业，夯实实体经济基础，增强经济创新力和竞争力。</p>
	8 月 26 日	国务院《关于同意新设 6 个自由贸易试验区的批复》《关于印发 6 个新设自由贸易试验区总体方案的通知》	<p>➤ 中国（山东）自由贸易试验区涵盖济南片区、青岛片区、烟台片区，总面积 119.98 平方公里；中国（江苏）自由贸易试验区涵盖南京片区、苏州片区、连云港片区，总面积 119.97 平方公里；中国（广西）自由贸易试验区涵盖南宁片区、钦州港片区、崇左片区，总面积 119.99 平方公里；中国（河北）自由贸易试验区涵盖雄安片区、正定片区、曹妃甸片区、大兴机场片区，总面积 119.97 平方公里；中国（云南）自由贸易试验区涵盖昆明片区、红河片区、德宏片区，总面积 119.86 平方公里；中国（黑龙江）自由贸易试验区涵盖哈尔滨片区、黑河片区、绥芬河片区，总面积 119.85 平方公里。</p>
	8 月 26 日	习近平主持召开中央财经委员会第五次会议	<p>➤ 要根据各地区的条件，走合理分工、优化发展的路子，落实主体功能区战略，完善空间治理，形成优势互补、高质量发展的区域经济布局；</p> <p>➤ 当前我国区域发展形势是好的，同时经济发展的空间结构正在发生深刻变化，中心城市和城市群正在成为承载发展要素的主要空间形式。新形势下促进区域协调发展，要按照客观经济规律调整完善区域政策体系，发挥各地区比较优势，促进各类要素合理流动和高效集聚，增强创新发展动力，加快构建高质量发展的动力系统，增强中心城市和城市群等经济发展优势区域的经济和人口承载能力；</p> <p>➤ 要形成全国统一开放竞争有序的商品和要素市场，使市场在资源配置中起决定性作用，健全市场一体化发展机制，深化区域合作机制。要改革土地管理制度，增强土地管理灵活性，使优势地区有更大发展空间。</p>
	8 月 30 日	国家发改委等 5 部委《关于进一步推进产	<p>➤ 拟支持北京京西、大连沿海、黑龙江大庆、江苏徐州、江西萍乡、河南西部、广东韶关、贵州六盘水等建设</p>

分类	日期	重要事件	关键内容
		业转型升级示范区建设的通知》	第二批产业转型升级示范区； ➤ 示范区建设方案要坚持新发展理念，落实高质量发展要求，围绕夯实实体经济发展基础，增强城市辐射带动作用，提高集聚产业和人口能力。

资料来源：中国指数研究院综合整理

表：2019年8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	8月2日	《北京住房和城乡建设发展白皮书(2019)》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 坚持“房住不炒”定位，保持房地产市场调控的连续性和稳定性。以稳地价稳房价稳预期为目标，坚决抑制投资投机性购房需求，逐步形成符合北京市特点、适应市场规律的房地产调控长效机制。供给侧和需求端同时发力，加大商品住房供应力度，推进已拿地商品住房项目尽早开工，形成有效投资，加快入市供应； ➤ 规范新建商品房销售场所、机构、人员等的管理措施。保持执法高压态势，全流程规范开发、销售、中介等行为；坚持租购并举，健全住房租赁管理体制机制，多渠道增加租赁住房供应； ➤ 2019年，北京市将进一步完善住房保障政策体系，加大政策性住房供应力度，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、竣工各类政策性住房7万套，完成棚户区改造1.15万户。
	8月4日	呼和浩特深入开展房地产领域专项整治“四个百日行动”	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 深入开展房地产市场领域专项整治、建筑领域专项整治、房地产项目遗留问题集中治理、房地产行业打击违法犯罪行为“四个百日行动”。从7月1日至10月9日，利用100天时间，基本消除房地产市场、建筑领域行业乱象，解决房地产项目遗留问题并取得阶段性成果，严厉惩处违法违规违法行为。
	8月5日	江西《关于开展住房租赁中介机构乱象专项整治的方案》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 整治内容包括：发布虚假租赁房源信息；哄抬房租，捏造散布涨价信息，或与相关单位串通操纵市场租金价格；出租或代理不符合出租条件的房屋；无照或未备案经营的“黑中介”行为等八项违法违规行为。
	8月6日	河北《关于开展房地产中介市场专项整治的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 工作安排从8月1日开始至12月31日，重点查处为不符合交易条件的房屋提供经纪服务，或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易信息，对交易当事人隐瞒真实的房屋交易信息，低价收进高价卖(租)出房屋赚取差价等13种房地产中介机构和从业人员违法违规行为。
	8月9日	南昌《关于进一步规范市区“三限房”销售行为的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 房地产开发企业进行商品房销售时，应按要求公示相关政策规定和商品房销售信息，不得虚假宣传。摇号选房前不得向申购登记对象收取认筹(购)金、订金、定金等任何费用。严格落实商品房销售明码标价规定，对商品房实行“一套一标”。不得强迫购房人购买车位。
	8月9日	洛阳开展房地产市场专项整治	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2019年8月1日开始，针对市区房地产市场销售存在的问题，开展为期半年的房地产市场专项整治活动，重点治理房地产开发企业违法违规行为。主要检查虚假宣传、哄抬房价、捂盘惜售，“一房一价”公示情况，是否存在价外加价、一房多卖等损害购房人合法权益等行为，以及各楼盘的网签情况和真实销售情况。
	8月12日	《海南省垦区建房管理办法》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 垦区集中建房或者个人建房所占用地属于国有土地。垦区建设的住房不得对外销售或转让。确因需要退出的，由垦区二级企业按规定回购，统一管理、统一分配； ➤ 垦区建房严格执行“一户一宅”制度，符合条件的一户职

分类	日期	重要事件	关键内容
			工、居民只能使用一处住宅用地或者购买一套保障性住房。
	8月13日	《东莞市加强居住项目规划管理指导意见》	<ul style="list-style-type: none"> 重点地区严格管控。对于中心城区（莞城、东城、南城和万江街道）、轨道站点TOD地区等高密度发展区域，应坚持节约集约利用土地，禁止在建设工程设计方案中规划布局层数低的住宅，避免占用大量土地资源； 居住项目内严禁建设别墅，底层及多层住宅严禁变相建设为别墅。严禁将别墅套型“拆分”为户内动线布局不合理的多个小套型、伪装成单元式或联排式住宅进行开发建设。
	8月13日	昆山《贯彻落实苏州市政府〈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〉工作流程》	<ul style="list-style-type: none"> 非苏州市户籍居民家庭申请购买第1套住房时（包括新建商品住房及存量住房），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； 涉及个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明出现“补交”“断交”情况的均属不符合购房条件。
	8月13日	陕西50家房地产开发企业被通报	<ul style="list-style-type: none"> 为加大全省房地产领域市场乱象整治力度，对50家房地产开发企业、23家房地产经纪机构、13家物业服务企业违法违规进行通报。住建厅强调要把打击侵害群众利益违法违规行为作为整治房地产市场乱象工作的重中之重，坚决查处投机炒房、捂盘惜售、房地产黑中介、虚假房地产广告、物业乱收费等房地产乱象。
	8月14日	厦门《关于印发加强商办类建设项目全链条管理实施意见的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 针对商办类建设项目，《国有建设用地使用权出让合同》中应增加禁止条款“受让人擅自改变土地用途，将商办类项目改为‘类住宅’的，受让人有权解除合同，并无偿收回土地使用权。”； 商业用途建设项目，其分割单元每层套内计容建筑面积小于等于300平方米的，建筑层高不得超过4.5米，大于300平方米的，建筑层高不得超过6米；办公用途建设项目，应严格控制最小分割单元的设置，最小分割单元不得小于300平方米，土地出让合同中另有约定的，按约定执行，建筑层高不得超过4.2米。
	8月14日	河南召开全省住房租赁中介机构乱象专项整治工作动员会	<ul style="list-style-type: none"> 主要整治内容：在网络平台上发布虚假、违规租赁房源信息，违规收取未明码标价的费用，没有取得营业执照、备案证明，游离在监管外，采取威胁等暴力手段驱逐承租人的“黑中介”，以及通过房地产中介机构、住房租赁企业成交的住房租赁交易合同未按规定网签备案等。8月20日前为宣传发动阶段，8月21日至9月15日为自查自纠阶段，9月16日至10月15日为组织检查阶段。
	8月19日	南京开展住房租赁市场专项整治	<ul style="list-style-type: none"> 大力整治以高额租金抢占房源、发布虚假租赁房源信息、将收取的租金挪用、存在“高收低出”经营模式、违规出租或代理不符合出租条件房屋、未按要求到房产部门进行机构备案或信息登记、未经市场监管部门登记、无照经营或超范围经营、强制或诱导使用“租金贷”支付租金、采取暴力或“软暴力”行为驱逐承租人等9类违规违法行为。
	8月19日	嘉兴《关于进一步规范嘉兴市区房地产销售与经纪行为管理的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 房地产经纪机构在代理销售商品房时，应当书面向购房人告知商品房预售许可证或现售备案证明信息、商品房“一房一价”情况；凡在市区从事存量房居间（买卖）业务的房地产经纪机构，应当通过“嘉兴市二手房交易服务平台”，按照规范流程，协助出售方完成房源信息核验、房源挂牌。
	8月20日	广安市召开促进房地产业健康发展暨	<ul style="list-style-type: none"> 集中用今年剩下的4个多月时间整治房地产市场秩序，促进全市房地产业健康发展。新建商品房取得预售许可前，

分类	日期	重要事件	关键内容
		整治市场秩序大会	不允许以任何形式对外宣传和对外销售, 预售资金必须全额缴入专用账户实施监管, 坚决防止烂尾楼和问题楼。要严格落实市场调控措施, 保持土地适度有序供给, 决不能认为房地产价格越高越好, 决不错误地让房地产因素挤兑一个地方的发展空间, 坚决遏制投机炒房等行为。
	8月22日	宁波《关于进一步完善住宅全装修质量购房人监督机制的通知》	➢ 装饰装修工程验收意见应向全体购房人公示不少于7个工作日, 验收意见少于1/3购房人反对的, 可做出验收合格结论; 验收意见多于1/3(含)购房人反对的, 由建设单位组织落实整改。
	8月22日	安徽宿州《关于开展房地产市场专项整治的通知》	➢ 2019年8月-11月, 将重点整治房地产开发企业垄断房源, 操纵房价, 捂盘惜售或者变相囤积房源, 通过提供“首付贷”或者采取“首付分期”等形式, 违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款等行为。重点整治房地产中介发布虚假房源信息招揽业务诱骗、误导消费者或者未经委托人书面同意擅自发布房源信息, 为不符合交易条件的房屋提供经纪服务或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易的信息等行为。
	8月23日	临沂将专项整顿规范房地产市场秩序	➢ 联合开展整顿规范房地产市场秩序专项检查行动, 重点检查投机炒房行为、虚假宣传问题、违规销售行为、中介机构违法违规行为四个方面的问题; ➢ 此外, 针对目前北城新区商品房供应紧张的问题, 近期市政府将加大土地供应, 加快开发步伐, 确保供应充足。
	8月26日	陕西召开全省房地产市场矛盾排查化解处置座谈会	➢ 把握稳中求进工作总基调, 守住经济持续健康发展和社会大局稳定的基本面, 守住不发生区域性系统性风险的底线, 确保各地房地产市场总体平稳、不出现大的问题; ➢ 开展拉网式排查, 有效遏制房地产市场领域违法违规行为, 确保市场秩序明显好转。落实调控政策, 坚持因城施策、分类指导, 加强预售资金监管, 防止出现楼盘“烂尾”。
	8月26日	北京《关于加强银行卡风险防控的监管意见》	➢ 辖内商业银行应加强对信用卡大额透支和现金分期业务的资金流向监控, 必要时要求客户提供发票等购物凭证, 确保个人信用卡透支用于消费领域, 不得用于生产经营、购房和投资等非消费领域。
	8月28日	合肥调整商品住宅用地定价方式、调整商品住宅用地拍卖方式	➢ 调整商品住宅用地定价方式。建立房价和地价联动机制, 根据拟供应商品住宅用地周边新建商品住房销售综合均价和二手房成交价格情况, 按宗地确定拟供应商品住宅用地最高限价、参考价(即起拍价); ➢ 调整商品住宅用地拍卖方式。将“价高者得+最高限价时转为摇号”的拍卖方式调整为“价高者得+最高限价时转竞自持用于租赁的商品住房”; ➢ 自持用于租赁商品住房实行全装修交付, 不得分割转让、不得改变房屋用途, 单次租期不得超过15年。8月28日起, 市区和肥东县、肥西县、长丰县范围内商品住宅用地(含以居住为主的商住用地)供应开始执行。
	8月29日	烟台出台六项制度严厉打击房地产市场违法违规行为	➢ 对项目建设速度放缓、出现资金抽逃苗头的开发企业和施工单位, 各县市区住房城乡建设部门及时进行警示约谈, 并通过新闻媒体公开曝光, 加大监督和约束力度; ➢ 发生二次群访、群诉的, 对开发企业进行约谈; 发生三次以上群访群诉的, 对涉事企业采取信用考评扣分处理。
住房保障	8月12日	武汉将筹集36亿元培育和发展住房租赁市场	➢ 武汉市于近期被确定为中央财政支持住房租赁市场发展示范城市, 中央财政将对武汉给予奖补资金支持, 试点示范期为3年, 每年8亿元。同时, 武汉市财政也将配套12亿元。这些资金将用于构建政府支持、市场运作的有利于住房租赁市场发展的体制机制, 筹集租赁住房房源,

分类	日期	重要事件	关键内容
			增加租赁住房的有效供给,促进专业化、机构化住房租赁企业发展,完善由政府主导的公益性住房租赁信息服务与监管平台,改善租赁住房消费环境。
	8月12日	福州《关于印发进一步完善旧屋区改造统筹安排调度机制的实施意见(试行)的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 住宅房屋征收货币补偿标准原则上不超过所在片区商品住宅控制均价的80%,对需要疏解的项目不超过所在片区商品住宅控制均价的90%。报市政府审议的住宅货币补偿价格应包括10%公摊补偿的费用及各项奖励和补助; ▶ 合理控制货币补偿比例。严格按照市委市政府“疏解老城、建设新城”的总体策略,在货币安置标准上因地制宜。鼓楼、台江中心城区可向外疏解,各项目住宅房屋货币补偿比例原则上控制在50%以内;仓山、晋安、马尾主要实行就地就近安置,各项目住宅房屋货币补偿比例原则上控制在30%以内。
	8月12日	北京《关于开展住宅工程质量提升专项行动的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 决定开展为期一年的住宅工程质量提升专项行动,范围包括在建以及交付两年以内的住宅工程,重点是定向行动安置房(含回迁安置房、棚改安置房、一级开发类安置房、重点工程类安置房)、经济适用房、限价商品房、共有产权房、公共租赁住房等政策性住房工程。
	8月20日	上海《关于开展全市面上非沪籍共有产权保障住房咨询及受理工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 为进一步扩大共有产权保障住房保障范围,在上海市16个区全面启动非沪籍共有产权保障住房申请咨询及受理工作,计划于2019年9月底之前完成; ▶ 此举是在进一步加大共有产权保障住房供应,保障力度只增不减基础上的扩展,将不影响上海市户籍居民家庭的正常供应。房源方面,郊区以辖区为主,充分利用好辖区内配建保障性住房房源;中心城区可申请市统筹大居房源,房源预计主要分布在浦东惠南、奉贤南桥东、松江南站、嘉定黄渡和宝山顾村拓展等基地。
	8月21日	石家庄新就业职工申请住房保障不再受收入限制	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 毕业未满5年的新就业职工,申请住房保障不再受收入限制,只要“收入稳定、有能力支付租金”即可。持有市内四区人才绿卡(B、C卡)的申请人,按照新就业职工申请,不受“毕业未满5年”的限制。城镇中等偏下收入家庭只要具有市内四区户口就可以申请住房保障,不再受石家庄市户口满一年的限制。
	8月26日	《江苏省完善促进消费体制机制行动方案(2019—2021年)》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 发展和规范住房租赁市场。加快推动政府主导的住房租赁信息服务和监管平台建设与应用。因地制宜发展共有产权住房。鼓励各地在推进宜居居住区建设中积极探索开展多层老旧住宅加装电梯等适老化改造。
	8月30日	深圳《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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%; ▶ 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。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。强化规模化、专业化住房租赁企业在稳定住房租赁价格方面的示范作用,引导企业出租住房的租金不高于租金指导价格。发挥政策传导效应,加快推进“控涨幅、稳租期”为特征的商品房租赁试点工作;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; ▶ 完善商品住房用地供应方式,可以采取“限地价、竞地价、竞人才住房或公共租赁住房面积”“限地价、竞地价、竞

分类	日期	重要事件	关键内容
			自持租赁住房面积”等出让方式；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。加大住房租赁市场金融支持，支持向新建租赁住房发放开发建设贷款。
公积金政策	8月12日	云南昭通《昭通市住房公积金个人住房贷款实施细则（修订）》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 首付比例首套房不得低于 20%，二套房不得低于 50%；住房公积金个人住房贷款最高贷款额度双职工 30 万元，单职工 15 万元。
	8月15日	《聊城市个人住房商业贷款转个人住房公积金贷款暂行办法》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 商转公贷款只能申请将个人住房商业贷款转为纯个人住房公积金贷款，不能转为组合贷款，并且个人住房组合贷款不能申请转个人住房公积金贷款。
	8月18日	河南《省直住房公积金商转公贷款须知》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 夫妻双方均在省直中心正常连续缴存 6 个月以上，在郑州市区内购买首套住房，贷款金额不超过 80 万元；借款人单方缴存住房公积金、购买二套或郊区房产的，贷款金额不超过 60 万元； ▶ 以家庭为单位，名下已有两套住房，第三套住房不能使用住房公积金贷款。
	8月22日	河南安阳修订《安阳市住房公积金贷款管理办法》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 夫妻双方均在安阳市及时足额缴存住房公积金 6 个月以上，安阳市区内购买自住住房，满足住房公积金贷款条件，最高贷款额度由原来的 40 万元提高到 50 万元；夫妻双方一方或单身人员及时足额缴存住房公积金的，住房公积金贷款单笔最高限额由原来的 30 万元提高到 40 万元。
	8月23日	柳州《关于调整异地购房提取住房公积金政策的通知》《柳州市住房公积金失信行为管理办法》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 职工及配偶在其中一方住房公积金缴存地或户籍所在地购、建自住住房以及偿还住房购房贷款的，可申请提取职工本人住房公积金。在原住房公积金缴存地贷款购房后，因工作调动在柳州市继续缴存住房公积金的，可提取本人住房公积金用于还贷。2019 年 9 月 6 日起，暂停受理其他异地购、建住房及异地购房贷款提取住房公积金申请； ▶ 以虚构、隐瞒事实、变造、伪造证件，提供虚假材料等不正当手段申请住房公积金贷款未遂的，以虚假材料等不正当手段违法获得住房公积金贷款的，分别处于 3 年内（含）、5 年内（含）暂停办理该职工提取住房公积金和申请住房公积金贷款业务。
	8月23日	广东云浮《关于调整云浮市住房公积金个人住房贷款额度的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 在云浮市辖区内购买（建造、翻建、大修）首套自有产权住房的，公积金贷款发放额度调整为最高 30 万元； ▶ 在云浮市辖区内购买（建造、翻建、大修）二套自有产权住房或二次使用住房公积金贷款的，公积金贷款发放额度调整为最高 15 万元。
	8月27日	陕西安康《关于进一步加强贷款业务规范办理防范资金风险的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 切实做好贷前调查。特别对购买自住住房采用其他房产做抵押或公积金联合担保保证方式的，要认真核实购房行为的真实性，必要时到购房现场勘察。
	8月28日	恩施调整 10 项住房公积金政策	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 进一步规范贷款对象，个人住房公积金贷款用途仅限于缴存职工夫妻双方在恩施州境内或户籍地共同购买、建造、翻建、大修普通自住住房；修改二套房认定标准，按照“认贷不认房”的原则执行二套房政策，二套房的贷款利率在基准利率的基础上上调 10%，首付款比例最低为 30%。
	8月28日	广州《关于调整贷款业务流程有关问题的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 购买一手现房申请住房公积金贷款，贷款期限不得超过 30 年，贷款期限和楼龄之和不得超过 40 年。
	8月29日	《襄阳市个人住房	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 当上一季度中有两个月的个贷使用率小于或者等于 90%

分类	日期	重要事件	关键内容
		商业性贷款转住房公积金贷款管理暂行办法》	时,正常办理商转公积金贷款;当上一季度中有两个月份的个贷使用率大于90%时,暂停办理商转公积金贷款。
土地政策	8月1日	《深圳市已批未建土地处置专项行动方案》	<ul style="list-style-type: none"> 经初步梳理,截止2017年底深圳市已批未建土地共564宗,总用地面积为11.94平方公里。深圳决定在2019-2020年开展已批未建土地处置专项行动,2020年11月30日前完成全市已批未建土地处置工作; 因企业自身原因闲置满一年,或曾因企业自身原因经过闲置土地处置且再次构成闲置的,依法无偿收回;因国家政策变化无法继续开发建设的低密度住宅用地,依法收回土地使用权,原则上按照市场评估地价给予补偿,确需土地置换的,报市政府审议。
	8月7日	《深圳市2019年度城市更新和土地整备计划》	<ul style="list-style-type: none"> 根据省厅要求(预下达),2019年度全市新增实施改造任务不少于9000亩,完成改造任务不少于5600亩;2019年度计划全市完成土地整备资金拨付不少于180亿元,全市土地整备任务完成不少于16平方公里;2019年度全市拆除重建类城市更新用地供应不少于246公顷,其中福田10公顷,罗湖18公顷,南山18公顷,盐田8公顷,宝安60公顷,龙岗80公顷,龙华20公顷,坪山15公顷,光明12公顷,大鹏5公顷; 2019年度全市新增拆除重建类城市更新单元计划用地规模不少于631公顷;新增规划配建人才住房、安居型商品房和公共租赁住房不少于32340套;计划安排土地整备项目共169个,福田区6个、罗湖区4个、南山区12个、盐田区6个、宝安区38个、龙岗区22个、龙华区25个、坪山区13个、光明区28个、大鹏新区11个、前海合作区4个。
	8月9日	山西晋城《关于盘活农村集体土地资源的实施办法(试行)》	<ul style="list-style-type: none"> 在保证农村居民户有所居的情况下,鼓励工商资本通过入股、联营、租赁等方式,对现有宅基地、农房进行改造、改建,兴办农林文旅康相关产业; 村集体经济组织可以对废弃、闲置宅基地集中连片进行复垦,形成的新增耕地指标和建设用地指标入市交易。村集体经济组织可以对各类闲置建设用地复垦利用,形成的建设用地指标,可优先在本县(市、区)范围内调剂使用,按约定获取收益。
	8月15日	宁夏《关于印发宁夏农村集体产权制度改革试点方案的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 到2020年10月底前,基本完成改革任务,初步构建归属清晰、权能完整、流转顺畅、保护严格的中国特色社会主义农村集体产权制度。落实农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权和对集体经济活动的民主管理权,形成有效维护农村集体经济组织成员权利的治理体系。
	8月15日	河北开展批而未供和闲置土地盘活利用专项行动	<ul style="list-style-type: none"> 到今年年底,全省盘活批而未供土地32.01万亩,盘活平均供地率达到88%以上,2017年至2018年已批准建设用地平均供地率达到全国平均水平以上;全省处置闲置土地2.4万亩,闲置土地面积降至全国平均水平以下,监测监管系统中各市新增闲置土地面积为零; 对企业自身原因造成土地闲置满一年不满两年的,采取约谈、信用惩戒、征收土地闲置费等措施,敦促企业限期开发;闲置土地满两年未动工开发的,坚决依法无偿收回。
	8月26日	《深圳经济特区土地使用权收回条例》(草案公开征求意见稿)	<ul style="list-style-type: none"> 收回以有偿方式取得土地使用权且尚未完成开发建设的商业、居住类用地的,且不属于闲置土地或者闲置情形已处置完毕的,可以采取土地置换方式进行补偿; 收回已建住宅用地的土地使用权,可以采用房屋产权调换的方式补偿。

分类	日期	重要事件	关键内容
城乡规划	8月5日	《广安市与8个主要战略合作城市2019年度工作方案》	<ul style="list-style-type: none"> 促进产业协作发展。依托广安工业、农业发展基础，在产业链上下游整合、产需对接等方面加大合作对接力度。推进“飞地”园区合作共建，打造“飞地经济”广安样板。利用战略合作城市港口、保税区等对外开放窗口优势，搭建对外合作平台，为广安产品拓展国际市场。
	8月9日	河南《郑州大都市区空间规划（2018—2035年）》	<ul style="list-style-type: none"> 未来，随着郑州辐射带动能力和郑州大都市区一体化水平的不断提升，在现阶段空间范围的基础上，会逐步将开封市、新乡市、焦作市、许昌市所辖县（市）及汝州市、兰考县等省直管县（市）纳入郑州大都市区范围，加快形成网络化、组团式、集约型空间发展格局，引领带动中原城市群向具有国际影响力的国家级城市群迈进； 构建“一核、四轴、三带、多点”空间格局。其中，一核即郑汴港核心引擎区，是郑州大都市区发展核心增长极。四轴即完善主要交通干线和综合交通运输网络，提升南北向沿京广、东西向沿陇海等区域发展主轴辐射带动能力，建设郑焦、开港登功能联系廊道，打造特色鲜明、布局合理的现代产业城镇密集带。
	8月12日	浙江《关于进一步推进中国（浙江）自由贸易试验区改革创新若干意见》	<ul style="list-style-type: none"> 建设自贸试验区联动创新区。依托省级以上经济（技术）开发区、高新技术产业园区、海关特殊监管区等各类经济功能区，在开放程度高、体制机制活、带动作用强的区域建设自贸试验区联动创新区，将其打造成为浙江省新时代高能级开放平台和自贸试验区扩区的基础区、先行区。2019年，全省力争建设3个左右联动创新区。
	8月13日	上海《关于本市促进跨国公司地区总部发展的若干意见》	<ul style="list-style-type: none"> 调整跨国公司地区总部和总部型机构认定标准，将跨国公司地区总部母公司总资产要求放宽至2亿美元，将跨国公司总部型机构母公司总资产要求放宽至1亿美元； 调整跨国公司地区总部和总部型机构认定标准，取消跨国公司地区总部母公司实缴注册资本和地区总部被授权管理机构数量的限制。取消跨国公司总部型机构母公司在华投资企业数量限制； 取消跨国公司地区总部和总部型机构须为外商独资企业的限制。
	8月14日	北京昌平区未来科学城面积扩大16倍	<ul style="list-style-type: none"> 未来科学城规划占地面积170.6平方公里，较原来增加约16倍。未来科学城扩区后，将构建“两区一心”空间格局。“东西两区”是未来科学城的主体承载区，建设功能完备、宜居宜业的研发创新社区；东区规划占地面积43.5平方公里，包括未来科学城一期、北七家成果基地等组团。西区规划占地面积60.7平方公里，包括沙河高教园区、中关村生命科学园等组团。“一心”规划占地面积66.4平方公里，是未来科学城的生态绿心，连接东西两区，共同构建蓝绿交织、水城共融的生态发展格局，中轴线北延长线从“一心”纵向穿过。
	8月14日	云南召开研究探讨城镇老旧小区改造工作座谈会	<ul style="list-style-type: none"> 省住建厅将组织专人专班进一步修改完善《云南省城镇老旧小区改造工作指导意见》《云南省城镇老旧小区改造技术导则》，在昆明市启动实施示范小区改造工作，积极做好全省城镇老旧小区改造推进会议的筹备，全面启动2019年度城镇老旧小区改造工作。
	8月16日	广州《关于粤港澳大湾区个人所得税优惠政策财政补贴管理暂行办法的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 在广州市行政区域范围内工作的境外高端人才和紧缺人才，其在广州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，给予财政补贴。该补贴免征个人所得税。
	8月16日	北京通州区《关于印发通州区创建服务	<ul style="list-style-type: none"> 制定运河商务区三年行动计划，明确发展目标、实施路径和主要任务，加快建设国际化现代商务区。推动运河商务

分类	日期	重要事件	关键内容
		业扩大开放综合试点先导区实施方案的通知》	<p>区加快承接北京中心城区商务服务功能疏解,通过区级层面、园区层面签订协议,推动总部、金融等优质资源向城市副中心转移;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 设立国际化特色学校,扩大国际教育规模及服务范围。制定通州国家健康促进区发展实施方案,提升通州区健康医疗服务供给水平。积极发展分享经济,吸引分享经济总部企业在通州区发展。
	8月17日	云南《关于给予玉溪澄江广龙旅游小镇沙溪古镇临沧翁丁葫芦小镇黄牌警告的通报》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 对玉溪澄江广龙旅游小镇、沙溪古镇、临沧翁丁葫芦小镇给予黄牌警告,限期3个月进行整改。如整改不到位,将收回奖补资金,退出创建名单,并进行全省通报。其中,玉溪澄江广龙旅游特色小镇存在房地产建筑密度过高,小镇建筑体量总体偏大、布局太密,房地产建筑密度过高,绿化率过低等问题。
	8月19日	上海《中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理办法》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 新片区对标国际上公认的竞争力最强的自由贸易园区,在适用自由贸易试验区各项开放创新措施的基础上,实施具有较强国际市场竞争力的开放政策和制度,加大开放型经济的风险压力测试,实现新片区与境外投资经营便利、货物自由进出、资金流动便利、运输高度开放、人员自由执业、信息快捷联通; ▶ 优化新片区人才直接落户政策,对符合条件的人才,缩短新片区居住证转办常住户口年限。对持有上海居住证在新片区工作并居住的人员,实行居住证专项加分;对新片区内符合条件的从事集成电路、人工智能、生物医药、民用航空等关键领域核心环节生产研发的企业,按照相关规定给予企业所得税支持。研究实施境外人才个人所得税支持政策。
人口人才政策	8月1日	广州为广东省人才优粤卡持有人办理相关入户业务	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 具有国内非广州市户籍的广东省人才优粤卡持卡人,其住所或工作地在广州市的,可申请将本人及其配偶、未成年子女的户籍迁入广州市。
	8月2日	《海口贯彻落实省住房和城乡建设厅、省委人才发展局<关于完善人才住房政策的补充通知>的实施细则》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 由省外整体迁入海口的企业总部或区域总部(工商登记注册的公司地址需在海口行政区域内),自完成工商登记注册之日起,随企业迁入的员工,购房政策享受本地居民同等待遇; ▶ 经海南省自贸区(港)招商工作与促进总部经济发展联席会议办公室备案的综合型总部企业(工商登记注册的公司地址需在海口行政区域内),在海口工作、符合海南规定的引进人才标准的员工,家庭成员(含本人、配偶和未成年子女)在海南无住房且2018年5月13日后无购房记录的,本人可在海口购买1套住房; ▶ 未在海口落户的引进人才在海口市购买唯一住房,以及在海口落户的引进人才在海口市购房,申请商业性个人住房贷款的首付比例,均享受海南省户籍居民家庭同等待遇。
	8月2日	台州《关于加强高校毕业生集聚工作的实施意见》	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 实施大学生购房补贴。首次新引进到台州市企业工作且已连续缴纳社保半年以上的正高级职称人员(特级技师)、副高级职称人员(高级技师)和博士研究生、全日制硕士研究生、全日制本科或取得技师证书的毕业生5年内(从缴纳社保之日起算)购买商品住房,按购房款的20%、15%、5%、3%,一次性分别给予最高25万元、20万元、15万元、3万元房票补贴; ▶ 三区三市、三县3年内配置“拎包入住”式人才公寓分别累计达2.5万、2万平方米。
	8月5日	杭州《关于暂缓受理	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 现实施的杭州市应届高学历毕业生生活补贴政策将作相

分类	日期	重要事件	关键内容
		部分毕业生生活补贴申请的公告》	应调整,补贴标准由硕士2万元、博士3万元调整为本科1万元、硕士3万元、博士5万元。
	8月7日	重庆《关于印发重庆英才计划5个子项目实施的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 从2019年起,每年遴选20名左右具有较强自主创新能力,能突破关键技术、发展高新产业、带动新兴学科,研究方向处于国内国际前沿,具有成长为国家级或世界级科学家潜力的优秀人才,给予重点支持。5年计划遴选支持100名; 从2019年起,每年遴选60名左右哲学社会科学、文化旅游、教育、医学、社会工作等领域名家名师,给予重点支持。5年计划遴选支持300名,力争入选国家级人才项目40人以上。
	8月7日	盐城市盐都区升级人才政策	<ul style="list-style-type: none"> 对企业全职引进的普通高校博士生、硕士生、本科生,首次购买盐都境内新建普通商品住宅的(144平方米及以下),分别给予购房总价30%、20%、10%的购房补贴,全日制“一流”大学建设高校和“一流”学科建设高校确定的学科所属专业、原“211”工程、“2011计划牵头高校”毕业生,在此基础上再上浮30%,购房补贴按5:3:2的比例分3年发放,房屋产权5年内不得转让。
	8月9日	山西晋城《关于深化户籍制度改革助力高质量转型发展的实施办法(试行)》	<ul style="list-style-type: none"> 晋城市行政区域之外愿意到晋城市行政区域范围内落户的中国公民,持本人户口簿可在城镇范围内任一公安机派出所申请办理落户手续; 博士、硕士、本科、专科全日制高校毕业生,在晋城落户并与晋城市企业签订三年以上劳动合同的,五年内,在晋城市首次购房,分别给予30万元、10万元、5万元、1万元购房补贴,由企业所在地政府和企业各负担一半。
	8月14日	珠海横琴新区落户条件再放宽	<ul style="list-style-type: none"> 对符合条件的大学毕业生落户横琴新区,毕业期限要求由3年放宽至5年。放宽至5年的人才需要满足的条件为:毕业5年内的双一流大学(含原985大学、211大学)、世界排名前500大学的全日制本科以上学历的珠海市以外的人才。也就是说,不只是毕业3年内的大学生可落户珠海,毕业5年内、符合条件的大学生也可直接落户横琴。
	8月14日	《泉州市高层次人才跨县域住房保障实施意见(试行)》	<ul style="list-style-type: none"> 第一、二层次人才免付租金,第三层次人才按当地公租房租金标准的50%收取,第四至第七层次人才按当地公租房租金标准收取。租住面积标准原则上第一至第三层次的不超过130平方米,第四至第七层次的不超过100平方米。申请人租住共享人才房的期限,以其在共享县(市、区)创业或就业的期限同步计算,并不得超过高层次人才证有效期。期满后如继续符合共享条件的,可重新申请。
	8月22日	绍兴《高水平建设人才强市的若干政策》	<ul style="list-style-type: none"> 高校毕业生来绍可以先落户后就业,来绍工作后首次购房且在绍兴市未享受过住房优惠政策或房改政策的全日制博士、副高或高级技师、全日制硕士、“双一流”全日制本科、其他全日制本科分别给予35万元、20万元、15万元、10万元、3万元的房票补贴。
	8月22日	《广州市黄埔区广州开发区广州高新区关于集聚海外尖端人才的若干措施》	<ul style="list-style-type: none"> 为增强对科技前沿尖端人才的吸引力,“海外尖端人才8条”对新引进的战略科学家团队、产业顶尖人才团队分别开出了最高15亿元、10亿元的项目扶持; 将建设中国广州人力资源服务产业园,对标粤港澳大湾区高端人力资源产业新标杆,吸引全球知名人力资源服务企业在产业园设立总部,将其打造为海外尖端人才全生命周期高端服务平台。
	8月23日	唐山放宽城镇落户条件	<ul style="list-style-type: none"> 全面放开对高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生、留学归国人员的落户限制; 放宽城镇落户条件。不以购买房屋、投资纳税、是否参加

分类	日期	重要事件	关键内容
			城镇社会保险等方式设置落户限制,只要有合法稳定职业并有合法稳定住所(含租赁)的非户籍人口,本人及直系亲属即可申请在市中心区落户,有合法稳定住所(含租赁)的非户籍人口,本人及直系亲属可在其他县(市)区及城镇申请落户。
	8月23日	珠海《横琴新区引进人才租房和生活补贴暂行办法》	<ul style="list-style-type: none"> 引进人才租房和生活补贴方面,博士或具备副高级以上专业技术资格的人才,给予15万元补贴。硕士,或具备中级专业技术资格,或取得高级技师国家职业资格的人才,给予6万元补贴。学士,或具备助理级专业技术资格,或取得技师国家职业资格的高技能人才,给予3万元补贴。
	8月27日	沈阳《关于对积分落户政策部分分值进行调整的意见》	<ul style="list-style-type: none"> 全面放开放宽重点群体落户限制,对在城镇就业居住5年以上、举家迁徙的农业转移人口以及新生代农民工,在积分设置上提高分值、增加权重,促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。调整后落户核准分值仍为120分,环卫工、公交司机工作每满1年加20分。
	8月30日	上海《关于促进中国(上海)自由贸易试验区临港新片区高质量发展实施特殊支持政策的若干意见》	<ul style="list-style-type: none"> 对符合一定工作年限并承诺落户后继续在新片区工作2年以上的人才,“居转户”年限由7年缩短为5年。其中,对符合新片区重点产业布局的用人单位的核心人才,“居转户”年限由7年缩短为3年; 定向微调新片区住房限购政策。按照区域发展和产业导向,对符合一定条件的非上海户籍人才,购房资格由居民家庭调整为个人,可购买新片区普通商品房一套。缩短非上海户籍人才在新片区购房缴纳个人所得税或社会保险金的年限,将自购房之日前连续缴纳满5年及以上,调整为连续缴纳满3年及以上; 实施限价商品房政策。控制限价商品房供应量,加大人才公寓供给力度,将部分限价商品房在房源性质不变的情况下,转为人才公寓使用;聚焦激励人才,提高供应的精准性,对新片区有贡献的企业和人才予以倾斜; 给予规划土地政策支持。对新片区新建人才公寓、租赁住房在供地方式、供地价格上予以规划土地政策支持。支持对租赁住房的建设、筹措,扩大集体土地建设租赁住房试点。支持非房地产企业依法取得土地用于建设租赁住房。探索开展租赁住房用地出让价款分期收取试点。
其他政策	8月20日	安徽即将实现省辖市全部通高铁	<ul style="list-style-type: none"> 到2020年底,安徽省境内将有合宁、合武、京沪、合福、合蚌、宁安、杭黄、商合杭、郑阜、合安九、郑徐等多条客运专线织成的高铁网络。

资料来源:中国指数研究院综合整理

报告正文：

一、央行明确个人住房贷款利率水平基本稳定，地方调控以稳为主

8月，央行、银保监会再次重申坚持房住不炒，不将房地产作为短期刺激经济的手段，持续加强房地产市场金融监管力度。在此基调下，央行改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制，保持个人住房贷款利率水平基本稳定。

32城银行机构迎来房地产业务专项检查，房地产市场资金管控持续加强。8月2日，央行召开2019年下半年工作电视会议，强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，按照“因城施策”的基本原则，持续加强房地产市场资金管控。8月8日，银保监会开展2019年银行机构房地产业务专项检查，根据国家统计局发布的2019年6月份全国70城商品住宅销售价格指数，结合参加房地产“一城一策”试点重点城市名单，确定此次房地产业务专项检查包括北京、上海、广州、深圳等32个城市。检查内容和要点包括：贯彻落实党中央、国务院关于规范房地产市场决策部署和监管部门规定的情况；房地产信贷业务管理情况；房地产业务风险管理情况；信贷资金被挪用流向房地产领域；同业和表外业务。8月9日，央行发布2019年第二季度中国货币政策执行报告，进一步指出将按照“因城施策”的基本原则，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

表：2019年银行机构房地产业务专项检查32个城市名单

分类	城市名单
一线城市	北京、上海、广州、深圳
直辖市、计划单列市（除上述已列）	重庆、天津、青岛、宁波、厦门
省会城市	石家庄、呼和浩特、沈阳、长春、南京、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、长沙、成都、贵阳、昆明、西安
其他城市	苏州、无锡、徐州、洛阳、襄阳、昆明、大理、秦皇岛

资料来源：中国指数研究院综合整理

表：2019年银行机构房地产业务专项检查5大重点内容

1 贯彻落实党中央、国务院关于规范房地产市场决策部署和监管部门规定的情况

- 贯彻落实国家房地产政策和监管规定所采取的主要措施、取得的效果及存在的问题

2 房地产信贷业务管理情况

- 房地产业务授信政策和内控制度执行情况
- 房地产开发贷款和土地储备贷款管理情况，包括集中度管理、资本金来源真实性审查、落实最低资本金比例要求、企业资质审查等，以及违规向“四证”不全项目提供融资
- 个人住房贷款管理情况，包括落实差别化信贷政策，执行最低首付比例和限贷政策要求，履行首付资金真实性与贷款申请人偿债能力评估与检查等
- 住房租赁贷款方面，包括与住房租赁企业合作情况，被中介机构套取银行信用问题，租赁贷款被挪用问题，为中介机构、住房租赁企业等扰乱租赁市场行为提供资金情况

3 房地产业务风险管理情况

- 房地产行业风险预警和评估体系建设，以及贷后风险管理情况
- 房地产相关制度是否健全、审慎和有效，房地产业务领域的治理是否到位
- 房地产业务资产风险分类情况

4 信贷资金被挪用流向房地产领域

- 个人综合消费贷款、经营性贷款、“首付贷”、信用卡透支等资金挪用于购房，以及其他银行信贷资金被违规挪用于房地产领域
- 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，资金被挪用于开发房地产
- 通过流动资金授信、经营性物业授信等为房地产开发项目提供融资情况

5 同业和表外业务

- 对银行理财资金投向房地产领域非标准化资产的监督管理情况
- 投向房地产企业或项目的同业投资风险审查、资金投向合规性审查及贷后风险管理情况
- 直接或变相为房地产企业支付土地购置费用提供融资，或以自身信用提供支持或通道等问题
- 绕道违规办理土地储备融资、放大政府债务等问题，以多层嵌套方式违规流入房地产领域问题，委托贷款资金违规用于房地产领域情况

资料来源：中国指数研究院综合整理

央行明确房贷利率调整事项，保持个人住房贷款利率水平基本稳定。8月16日，李克强主持召开国务院常务会议，指出要改革完善贷款市场报价利率形成机制，带动贷款实际利率水平进一步降低。8月17日，央行发布公告决定改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制，提高利率传导效率，推动降低实体经济融资成本。**住房贷款利率方面**，8月20日，央行副行长刘国强在国新办举行的降低实际利率水平有关政策吹风会上明确表示，对于房地产市场，要坚决贯彻落实7月30日中央政治局会议的要求，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，确保差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率基本稳定。8月25日，央行就新发放商业性个人住房贷款利率有关事宜发布公告，明确自2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。确保区域差别化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平基本稳定。

图：贷款市场报价利率（LPR）形成机制及新发放商业性个人住房贷款利率的确定



资料来源：中国指数研究院综合整理

地方层面，房地产市场调控保持连续性、稳定性。陕西要求确保各地房地产市场总体平稳，北京重申以稳地价稳房价稳预期为目标，上海定向微调新片区住房限购政策，昆山落实苏州房地产调控政策，合肥调整商品住宅用地定价方式及拍卖方式，海南、厦门、东莞分别发文规范住房市场建设管理。另外，多地开展房地产市场专项整治行动，持续规范市场秩序。具体如下：

陕西强调要守住经济持续健康发展和社会大局稳定的基本面，确保各地房地产市场总体平稳、不出现大的问题。**北京**坚持“房住不炒”定位，保持房地产市场调控的连续性和稳定性，以稳地价稳房价稳预期为目标，坚决抑制投资投机性购房需求，逐步形成符合北京市特点、适应市场规律的房地产调控长效机制。**上海**定向微调中国（上海）自由贸易试验区临港新片区住房限购政策，对符合一定条件的非上海户籍人才，购房资格由居民家庭调整为个人，可购买新片区普通商品房一套，并缩短其在新片区购房缴纳个人所得税或社会保险金的年限。**昆山**发布工作流程落实苏州房地产调控政策，明确涉及个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明出现“补交”“断交”情况的均属不符合购房条件。**合肥**建立房价和地价联动机制，根据拟供应商品住宅用地周边新建商品住房销售综合均价和二手房成交价格情况，按宗地确定拟供应商品住宅用地最高限价、参考价（即起拍价），并将商品住宅用地拍卖

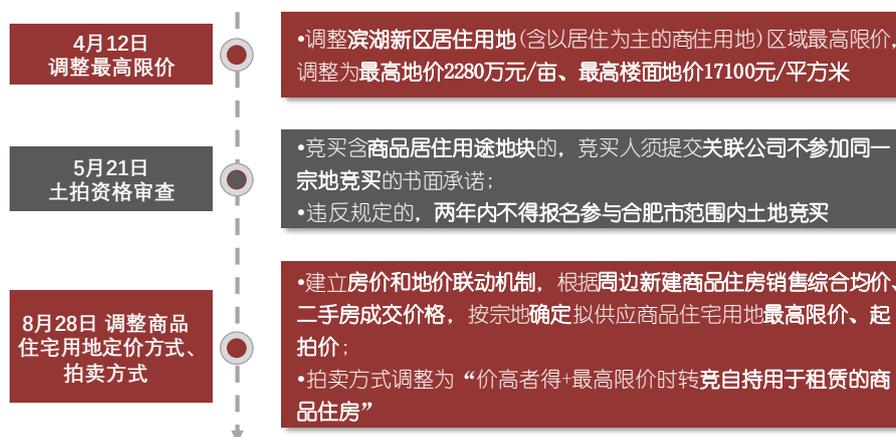
方式调整为“价高者得+最高限价时转竞自持用于租赁的商品住房”。

图：今年以来各地出台的土地调控政策



资料来源：中国指数研究院综合整理

图：合肥调整商品住宅土地出让市场规则



资料来源：中国指数研究院综合整理

海南明确垦区建设的住房不得对外销售或转让，垦区建房严格执行“一户一宅”制度，符合条件的一户职工、居民只能使用一处住宅用地或者购买一套保障性住房。厦门针对商办类建设项目，明确《国有建设用地使用权出让合同》中应增加禁止条款“受让人擅自改变土地用途，将商办类项目改为‘类住宅’的，出让人有权解除合同，并无偿收回土地使用权。”东莞规定中心城区（莞城、东城、南城和万江街道）、轨道站点TOD地区等高密度发展区域，应坚持节约集约利用土地，禁止在建设工程设计方案中规划布局层数低的住宅，居住项目内严禁建设别墅，底层及多层住宅严禁变相建设为别墅。

河北将从8月1日开始至12月31日，严肃查处违法违规中介行为，促进房地产中介行业健康有序发展。陕西通报50家房地产开发企业、23家房地产经纪机构、13家物业服务企业违法违规行为，将坚决查处投机炒房、捂盘惜售、房地产黑中介、虚假房地产广告、物业乱收费等房地产乱象。呼

和浩特深入开展房地产领域专项整治“四个百日行动”，从7月1日至10月9日，利用100天时间，基本消除房地产市场、建筑领域行业乱象。洛阳将从2019年8月1日开始，针对市区房地产市场销售存在的问题，开展为期半年的房地产市场专项整治活动。烟台出台六项制度严厉打击房地产市场违法违规行为，对项目建设速度放缓、出现资金抽逃苗头的开发企业和施工单位，将及时进行警示约谈。临沂将专项整顿规范房地产市场秩序，重点检查投机炒房行为、虚假宣传问题、违规销售行为、中介机构违法违规行为四个方面的问题。安徽宿州于2019年8月-11月，将重点整治房地产开发企业及中介机构违法违规行为。四川广安召开促进房地产业健康发展暨整治市场秩序大会，明确集中用今年剩下的4个多月时间整治房地产市场秩序，促进全市房地产业健康发展。江西、河南、南京开展住房租赁中介机构乱象专项整治，规范住房租赁市场秩序。

二、集体经营性建设用地有条件直接入市，城乡一体化发展加速

8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议通过关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，自2020年1月1日起施行。新修改的土地管理法取消了多年来集体建设用地不能直接入市流转的二元体制，为城乡一体化发展扫除了制度性障碍。

图：土地管理法修订历程



资料来源：中国指数研究院综合整理

集体经营性建设用地可直接入市流转，加快城乡一体化发展进程。新修改的土地管理法，破除了农村集体建设用地进入市场的法律障碍，删除了原土地管理法第四十三条“任何单位和个人建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地”的规定。明确土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可

以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，同时通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押。取消了多年来集体建设用地不能直接进入市场流转的二元体制，为城乡一体化发展扫除了制度性障碍。**整体来看，这次土地管理法的修改，包括集体经营性建设用地入市改革，目的是为了改变、完善现有的建设用地供应格局。**集体经营性建设用地入市，第一，入市的土地要符合规划，规划必须是工业或者商业等经营性用途。第二，必须要经过依法登记。第三，在每年的土地利用年度计划中要做出安排。第四，即使获得了集体经营性建设用地的使用权之后的土地权利人也要按原来规划的用途来使用土地。

进城村民自愿有偿退出宅基地，鼓励盘活利用闲置宅基地、闲置住宅。此次修订明确规定国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。对于人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，县级人民政府在充分尊重农村村民意愿的基础上，可以采取措施，按照省、自治区、直辖市规定的标准保障农村村民实现户有所居。另外，这次改革还下放了宅基地的审批权，明确要求通过规划合理安排农村的宅基地，为改善农村的居住条件提供便利。

保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。新修改的土地管理法，明确了出于公共利益需要可依法实施征收农民集体所有土地的6种情形，并将“成片开发建设”限定为“经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设”。征地补偿方面，改变了以土地年产值为标准进行补偿，实行按照区片综合地价进行补偿，因为区片综合地价除了考虑土地产值，还要考虑区位、当地经济社会发展状况等因素综合制定地价，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。同时，**完善征地程序**，将原来的批后公告改为批前公告，要求政府在征地之前开展土地状况调查、信息公示，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。

表：土地管理法部分修改内容

分类	具体内容
集体经营性建设用地入市	<ul style="list-style-type: none"> 删除任何单位或个人需要使用土地的必须使用国有土地的规定； 规划确定为工业、商业等经营性用途，单位或者个人可以通过出让、出租等方式集体经营性建设用地使用权； 集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。

分类	具体内容
宅基地管理	<ul style="list-style-type: none"> •允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地； •鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅； •下放宅基地审批权，明确要求通过规划合理安排农村的宅基地，为改善农村的居住条件提供便利。
土地征收	<ul style="list-style-type: none"> •明确为公共利益需要可依法实施征收农民集体所有土地 6 种情形； •改变以土地年产值为标准进行补偿，实行按片区综合地价进行补偿； •征地程序由原来的批后公告改为批前公告。

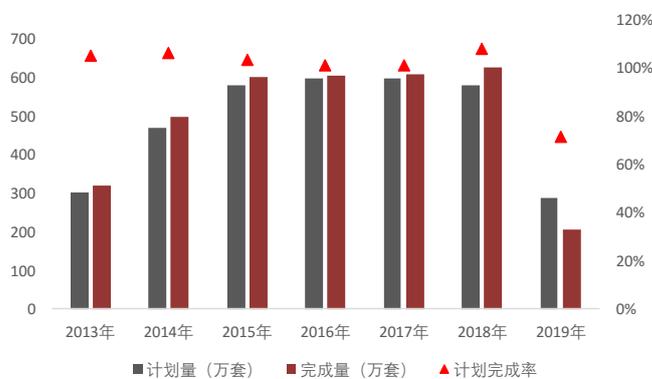
资料来源：中国指数研究院综合整理

三、加快推动住房保障立法，夯实各级政府住房保障工作责任

8月，住建部明确将加快推动住房保障立法。地方层面，江苏、深圳、武汉加快部署发展住房租赁市场，上海、石家庄进一步扩大住房保障范围，福州明确旧屋区改造要合理控制货币补偿比例。

住建部将加快推动住房保障立法。8月14日，住建部官网发布文章指出，将加快推动住房保障立法，明确国家层面住房保障顶层设计和基本制度框架，夯实各级政府住房保障工作责任，同时为规范保障房准入使用和退出提供法律依据。对于人口净流入较多、住房保障需求较大的大中城市，要督促加大公租房保障力度，因地制宜发展共有产权住房，加快促进解决城镇中低收入居民和符合条件新市民住房困难问题。在棚户区改造方面，坚持既尽力而为，又量力而行，科学确定年度棚改任务。严格把握棚改范围和标准，重点改造老城区脏乱差的棚户区、国有工矿区、林区、垦区棚户区。就棚户区改造完成情况来看，2019年全国棚改计划新开工289万套，1-7月，已开工约207万套，占年度目标任务的71.6%，完成投资6000多亿元。

图：2013-2019年1-7月全国棚户区改造完成情况



资料来源：中国指数研究院综合整理

地方加快落实住房保障工作责任。江苏加快推动政府主导的住房租赁信息服务和监管平台建设与应用，因地制宜发展共有产权住房。上海为进一步

扩大共有产权保障住房保障范围，在上海市 16 个区全面启动非沪籍共有产权保障住房申请咨询及受理工作。**深圳**正式印发《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》，明确力争到 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。**武汉**于近期被确定为中央财政支持住房租赁市场发展示范城市，中央财政将对武汉给予奖补资金支持，试点示范期为 3 年，每年 8 亿元，另外，武汉市财政也将配套 12 亿元，即武汉将筹集 36 亿元培育和发展住房租赁市场。**福州**进一步完善旧屋区改造统筹安排调度机制，强调要合理控制货币补偿比例。**石家庄**明确毕业未满 5 年的新就业职工，申请住房保障不再受收入限制。

四、中央加大重点区域发展支持力度，坚持全面扩大开放

8 月，中央加大重点区域发展支持力度，国务院支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，批复同意中国（上海）自由贸易试验区临港新片区，并新设 6 个自由贸易试验区（分别位于山东、江苏、河北、广西、云南、黑龙江），国家发改委提出加快建立西部陆海新通道。地方层面，河南加大力度发展郑州大都市区一体化，浙江提出建设自贸试验区联动创新区。

深圳建设中国特色社会主义先行示范区。8 月 18 日，国务院发布意见指出，当前中国特色社会主义进入新时代，支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，有利于在更高起点、更高层次、更高目标上推进改革开放，有利于率先探索全面建设社会主义现代化强国新路径，为实现中华民族伟大复兴的中国梦提供有力支撑。深圳要坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持全面深化改革，坚持全面扩大开放，坚持以人民为中心，践行高质量发展要求，深入实施创新驱动发展战略，抓住粤港澳大湾区建设重要机遇，增强核心引擎功能，朝着建设中国特色社会主义先行示范区的方向前行，努力创建社会主义现代化强国的城市范例。并提出深圳未来发展目标，即到 2025 年，深圳经济实力、发展质量跻身全球城市前列，建成现代化国际化创新型城市。到 2035 年，深圳高质量发展成为全国典范，城市综合经济竞争力世界领先，建成具有全球影响力的创新创业创意之都，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例。到本世纪中叶，深圳以更加昂扬的姿态屹立于世界先进城市之林，成为竞争力、创新力、影响力卓越的全球标杆城市。

表：深圳建设中国特色社会主义先行示范区部分内容

发展目标

- 到**2025年**，深圳经济实力、发展质量跻身全球城市前列，研发投入强度、产业创新能力世界一流，文化软实力大幅提升，**建成现代化国际化创新型城市**
- 到**2035年**，深圳高质量发展成为全国典范，城市综合经济竞争力世界领先，**建成具有全球影响力的创新创业创意之都，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例**
- 到**本世纪中叶**，深圳以更加昂扬的姿态屹立于世界先进城市之林，成为竞争力、创新力、影响力卓越的**全球标杆城市**

经济建设

- 支持深圳强化产学研深度融合的创新优势，以深圳为主阵地**建设综合性国家科学中心**，在粤港澳大湾区国际科技创新中心建设中发挥关键作用
- 大力发展战略性新兴产业，在未来通信高端器件、高性能医疗器械等领域**创建制造业创新中心**。积极发展智能经济、健康产业等新产业新业态，打造数字经济创新发展试验区
- **推动更多国际组织和机构落户深圳**。支持深圳**加快建设全球海洋中心城市**，按程序组建海洋大学和国家深海科考中心，探索设立国际海洋开发银行
- 进一步**深化前海深港现代服务业合作区**改革开放，加快深港科技创新合作区建设。推进深莞惠联动发展，促进珠江口东西两岸融合互动

文化繁荣

- 加快建设**区域文化中心城市**和彰显国家文化软实力的现代文明之城。支持深圳规划建设一批重大公共文化设施，鼓励国家级博物馆在深圳设立分馆
- 支持深圳建设**创新创意设计学院**，引进世界**高端创意设计资源**，设立面向全球的创意设计大奖，打造一批**国际性的中国文化品牌**

民生发展

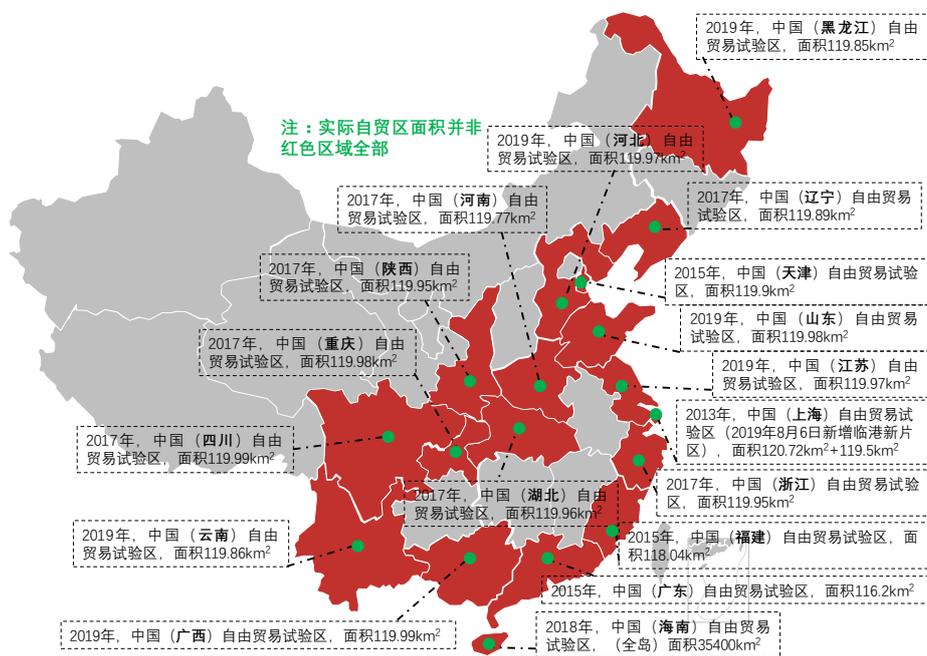
- 充分落实高等学校办学自主权，**加快创建一流大学和一流学科**。扩大优质医疗卫生资源供给，鼓励社会力量发展高水平医疗机构
- 实施科学合理、积极有效的人口政策，逐步实现常住人口基本公共服务均等化
- 推进在深圳工作和生活的**港澳居民民生方面享有“市民待遇”**。建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制，加快完善保障性住房与人才住房制度

资料来源：中国指数研究院综合整理

中国自贸区增至 18 个，对外开放总体战略更进一步。8 月 6 日，国务院批复同意中国（上海）自由贸易试验区临港新片区，新片区将对标国际上公认的竞争力最强的自由贸易园区。8 月 26 日，国务院批复同意新设 6 个自由贸易试验区，分别为山东自由贸易试验区、江苏自由贸易试验区、广西自由贸易试验区、河北自由贸易试验区、云南自由贸易试验区、黑龙江自由贸易试验区，通过在更大范围、更广领域、更多层次差异化探索，开展对比试验、互补试验，激发高质量发展的内生动力，更好服务于对外开放总体战略布局。在山东、江苏、河北新设自贸试验区，将实现沿海省份自贸试验区的全覆盖，连点成线、连线成面，形成对外开放的前沿地带，全方位发挥沿海地区对腹地的辐射带动作用，更好地服务陆海内外联动、东西双向互济的对外开放总体布局。在广西、云南、黑龙江新设自贸试验区，是我国首次在沿边地区布局自贸试验区，这将有利于通过改革创新助推沿边开放，辐射带动沿边发展，为我国进一步密切同周边国家经贸合作、提升沿边地区开放开

发水平，提供可复制、可借鉴的改革经验。截至目前，中国自由贸易试验区增至 18 个，覆盖 19 个省市（其中河北自贸区覆盖北京大兴机场片区）。

图：中国自由贸易试验区分布



图：上海自贸区临港片区四大“新红利”

◆ 产业&人才：税收优惠、政策调整，聚集产业和人才

对新片区内集成电路、人工智能等关键领域核心环节生产研发企业给予税收减免；高端人才出入境、落户、购房政策调整。

◆ 税收：离岸业务实施特殊税制安排

扩大新片区服务出口增值税政策适用范围，研究适应境外投资和离岸业务发展的新片区税收政策。

◆ 管理：参照经济特区管理，开放空间更大
对标国际上公认的竞争力最强的自由贸易园区，参照经济特区管理，区内的改革开放将有更大的空间。

◆ 开放：实现五个自由，资金人员自由流动便利
以投资自由、贸易自由、资金自由、运输自由和人员从业自由等为重点打造特殊经济功能区，金融贸易开放将有突破进展。

图：新设 6 大自由贸易试验区实行差异化开放探索

山东	江苏	广西
加快推进新旧动能接续转换、高质量推动海洋经济发展、深化中日韩区域经济合作，推动对外开放新高地建设	深化产业结构调整、深入实施创新驱动发展战略等，在打造开放型经济、创新发展实体经济和产业转型方面先行先试	深化与东盟开放合作、推动建设国际陆海贸易新通道、探索沿边地区开发开放，形成 21 世纪海上丝绸之路和丝绸之路经济带衔接重要门户
河北	云南	黑龙江
围绕服务京津冀协同发展、高质量发展雄安新区、发展高端高新产业，建设国际商贸物流重要枢纽、新型工业化基地、全球创新高地	与越南、老挝、缅甸等周边国家合作发展，建设连接南亚东南亚大通道的重要节点，推动形成我国面向南亚东南亚辐射中心、开放前沿	推动东北全面全方位振兴、着力深化产业结构调整、建设面向俄罗斯及东北亚的交通物流枢纽，打造对俄罗斯及东北亚区域合作中心枢纽

资料来源：中国指数研究院综合整理

另外，国家发改委印发《西部陆海新通道总体规划》，指出到 2020 年，一批重大铁路、物流枢纽等项目开工建设，重庆内陆国际物流分拨中心初步

建成，广西北部湾港和海南洋浦港资源整合初见成效，铁海联运和多式联运“最后一公里”基本打通，通关效率大幅提高，通道物流组织水平显著提升，陆海新通道对西部大开发的支撑作用开始显现。韩正听取关于海南自由贸易港政策制度体系阶段性研究成果汇报，强调要立足贸易自由和投资自由，对标世界最高水平开放形态，分步骤、分阶段推进海南自由贸易港建设。**地方层面**，河南指出随着郑州辐射带动能力和郑州大都市区一体化水平不断提升，会逐步将开封市、新乡市、焦作市、许昌市所辖县（市）及汝州市、兰考县等省直管县（市）纳入郑州大都市区范围。浙江将依托省级以上经济（技术）开发区、高新技术产业园区、海关特殊监管区等各类经济功能区，在开放程度高、体制机制活、带动作用强的区域建设自贸试验区联动创新区。

五、展望：不把房地产工具化，确保房地产市场平稳运行

继续保持调控政策的连续性和稳定性。今年以来，中央层面始终坚持房住不炒定位。6月银保监会主席郭树清指出中国经济不会过度依赖房地产实现和维持经济繁荣，7月中央政治局会议强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，8月央行三次强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，避免把房地产工具化。地方层面，在苏州、西安、合肥、海口、大连等热点城市不断升级调控的同时，地方放松政策也及时叫停。2019年是新中国成立70周年，是全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标的关键之年。下半年，预计部分地价、房价波动较大的热点城市还会进行相应的优化调整，以实现今年“稳地价、稳房价、稳预期”目标，确保房地产市场平稳运行。

房地产相关法律制度加快完善，将为市场平稳运行提供基础性保障。今年以来，财政部、国家税务总局对土地增值税法启动征求意见，全国人大常委会修改完成土地管理法、城市房地产管理法，并确定于2020年1月1日开始施行。同时，住建部提出将加快推动住房保障立法。下半年，国务院还将提请全国人大常委会审议契税法草案，提请制定城镇住房保障条例、住房租赁条例，自然资源部将研究修订《土地管理法实施条例》，研究起草《不动产登记法》。另外，房地产税法立法现已列入全国人大立法规划，正在稳步推进。房地产相关法律制度体系的加快完善，有利于房地产长效管理机制加速落地，为我国房地产市场保持平稳运行提供更加坚实的基础。

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号天健壹平方英里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