

报告要点¹:

- 市场情况：一线城市成交回升，二三线代表城市成交继续回落
- 住建部重申房地产调控不放松，各地政策密集出台
- 金融监管持续从严，多地房贷利率上浮
- 发力推进保障房建设，扩大有效供给
- 各地相继出台吸引人才政策，争抢各类人才资源
- 展望：房地产调控不放松，着力扩大有效供给

本月重要事件:

表 1: 2018 年 5 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	5 月 15 日	国家统计局发布 2018 年 1-4 月份全国房地产开发投资和销售情况	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2018 年 1-4 月份,全国房地产开发投资 30592 亿元,同比名义增长 10.3%,增速比 1-3 月份回落 0.1 个百分点。其中,住宅投资 21331 亿元,增长 14.2%,增速提高 0.9 个百分点。 ➤ 住宅投资占房地产开发投资的比重为 69.7%。1-4 月份,商品房销售面积 42192 万平方米,同比增长 1.3%,增速比 1-3 月份回落 2.3 个百分点。1-4 月份,房地产开发企业到位资金 48192 亿元,同比增长 2.1%,增速比 1-3 月份回落 1 个百分点。
	5 月 16 日	国家统计局发布 2018 年 4 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"> ➤ 4 月份,各地继续坚持因地制宜、因城施策、分类调控不放松,保持政策的连续性和稳定性。一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比降幅比上月分别扩大 0.4 和 0.6 个百分点。 ➤ 二线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅与上月相同,二手住宅销售价格同比涨幅比上月回落 0.1 个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均比上月回落 0.3 个百分点。
金融财税	5 月 4 日	《筑牢 PPP 项目财政承受能力 10%限额的“红线”——PPP 项目财政承受能力汇总分析报告》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 坚守规范运作的底线,严控财政承受能力 10%的红线。对支出占比 7-10%的地区进行风险提示,对超过 10%限额的地区暂停新项目入库。加大监督管理力度。 ➤ 严格财承报告审核,认真做好项目支出责任汇总,确保数据准确填报、及时更新。加强咨询机构库管理,对编制财承报告存在重大失误的咨询机构予以及时清退。
	5 月 8 日	财政部《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 合理设置地方政府债券期限结构。公开发行的地方政府一般债券增加 2 年、15 年、20 年期限,公开发行的地方政府普通专项债券增加 15 年、20 年期限。

¹ 报告撰写人: 祝梓杰 zhuzijie@fang.com; 吴建钦 wujianqin@fang.com;

蜜蜂内参

让您深入洞察整个商业世界



每天精挑细选3份最值得关注的学习资料；
不定期分享顶级外文期刊。

关注公众号：**mifengMBA**

回复“入群”加入“蜜蜂内参”城市群

(不需要转发哦.....)



扫一扫

回复“入群”

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> 同时,鼓励商业银行、证券公司、保险公司等各类机构和个人,全面参与地方政府债券投资。
	5月14日	《中国银行保险监督管理委员会召开深化整治银行业和保险业市场乱象工作推进会议》	<ul style="list-style-type: none"> 扎实推进整治市场乱象各项工作,严厉整治各类违法违规行为,严守不发生系统性金融风险的底线。持续保持对违法违规行为严处罚、严问责的高压态势。
	5月15日	全国政协召开“健全系统性金融风险防范体系”专题协商会	<ul style="list-style-type: none"> 要把服务实体经济作为金融工作的出发点和落脚点,实现稳健中性货币政策与严格监管政策有效组合,促进经济高质量发展。
	5月17日	《国家发展改革委 财政部关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 严禁企业以各种名义要求或接受地方政府及其所属部门为其市场化融资行为提供担保或承担偿债责任,切实做到“谁用谁借、谁借谁还、审慎决策、风险自担”。 募集资金重点用于支持创新发展、绿色发展、战略性新兴产业、高端装备制造业以及“一带一路”建设和国际产能合作等。
	5月22日	财政部 税务总局《关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 两个或两个以上企业合并为一个企业,且原企业投资主体存续的,对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业,暂不征土地增值税。 企业分设为两个或两个以上与原企业投资主体相同的企业,对原企业将房地产转移、变更到分立后的企业,暂不征土地增值税。 单位、个人在改制重组时以房地产作价入股进行投资,对其将房地产转移、变更到被投资的企业,暂不征土地增值税。
	5月28日	中国银行保险监督管理委员会《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》	<p>保险公司通过直接投资,保险资产管理机构通过发起设立债权计划、股权计划、资产支持证券、保险私募基金参与长租市场,所投资的长期租赁住房项目应当满足五大条件:</p> <ul style="list-style-type: none"> 具有良好的经济和社会效益,具备稳定的当期或预期现金流; 处于北京、上海、雄安新区以及人口净流入的大中试点城市。土地性质为集体建设用地的,应处于集体建设用地建设租赁住房试点城市; 产权清晰,无权属争议及受限情形; 土地出让合同或土地使用权证载明土地及地上建筑物仅用于租赁住房,不得转让; 履行了立项、规划、建设、竣工验收及运营管理等阶段所必需的审批程序,或者履行了项目建设阶段所必需的审批程序。
住房与土地	5月9日	住建部负责人就房地产市场调控问题约谈成都、太原两市政府负责同志	<ul style="list-style-type: none"> 约谈强调,要牢固树立“四个意识”,毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松,落实地方调控主体责任,因城因地制宜,精准施策,确保房地产市场平稳健康发展。
	5月11日	《住房城乡建设部 财政部 人民银行 公安部关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 优先支持提取住房公积金支付房租,重点支持提取住房公积金在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房,防止提取住房公积金用于炒房投机。 对缴存职工在缴存地租赁或购买自住住房、偿还自住住房贷款本息等要进一步简化审核流程。对同一人多次变更婚姻关系购房、多人频繁买卖同一套住房、异

分类	日期	重要事件	关键内容
			地购房的要严格审核住房消费行为和证明材料的真实性。
	5月16日	最高法召开新闻通气会	➤ 最高人民法院争取尽快出台有关国有土地上房屋征收与补偿的司法解释,明晰司法实践中的难点、热点问题,统一裁判尺度,进一步明确补偿的范围、形式和标准。
	5月19日	《住房和城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。热点城市要提高住房用地比例,住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排。力争用3—5年时间,公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。 ➤ 热点城市要积极探索推动供地主体多元化,6月底前,北京、上海、广州、深圳等16个城市要提出并上报建设租赁住房的具体实施方案。 ➤ 要加强个人住房贷款规模管理,落实差别化住房信贷政策。严格落实企业购地只能用自有资金的规定,加强住房用地购地资金来源审查,严控购地加杠杆行为。 ➤ 完善对地方房地产调控工作的评价考核机制,具体落实地方政府稳房价、控租金的主体责任。同时严格督查,对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方,坚决问责。
	5月3日	《国家发展改革委办公厅关于印发第一批国家新型城镇化综合试点经验的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 持续降低大城市、特大城市和超大城市落户门槛。一些城市在参加城镇社保年限不得超过5年的国家规定下,进一步降低落户门槛。 ➤ 探索大学生在特大城市和超大城市零门槛落户。一些城市取消就业、参加城镇社保和居住年限的落户前置条件,允许大学毕业生持毕业证、户口本、身份证先落户后就业。 ➤ 探索在特大城市和超大城市不同区域差异化落户。 ➤ 允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户。保障农业转移人口住房需求。一些城市将符合条件的常住人口纳入公租房保障范围和住房公积金制度覆盖范围。
城建规划	5月7日	发改委《关于推进高铁站周边区域合理开发建设的指导意见》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 严格节约集约用地。高铁车站周边开发建设要落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度,依法办理建设用地审批手续。 ➤ 有关城市要综合考虑人口集聚规模和吸纳就业情况,按照城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量相挂钩要求,合理确定高铁车站周边用地规模、结构、布局及土地开发和供应时序,坚决防控单纯房地产化倾向。
	5月15日	《国家发展改革委关于粤东地区城际铁路建设规划的批复》	➤ 原则同意修建以汕头、汕尾、潮州、揭阳为主要节点铁路规划,形成覆盖粤东地区主要城镇的城际铁路网络。
	5月24日	《国务院关于印发进一步深化中国(广东)自由贸易试验区改革开放方案的通知》	➤ 到2020年,率先对标国际投资和贸易通行规则,建立与国际航运枢纽、国际贸易中心和金融业对外开放试验示范窗口相适应的制度体系,打造开放型经济新体制先行区、高水平对外开放门户枢纽和粤港澳大湾区合作示范区。

分类	日期	重要事件	关键内容
	5月24日	《国务院关于印发进一步深化中国(天津)自由贸易试验区改革开放方案的通知》	➤ 到2020年,率先建立同国际投资和贸易通行规则相衔接的制度体系,形成法治化、国际化、便利化营商环境,努力构筑开放型经济新体制,增创国际竞争新优势,建设京津冀协同发展示范区。
	5月24日	《国务院关于印发进一步深化中国(福建)自由贸易试验区改革开放方案的通知》	➤ 到2020年,率先建立同国际投资和贸易通行规则相衔接的制度体系,形成法治化、国际化、便利化营商环境,打造开放和创新融为一体的综合改革试验区、深化两岸经济合作示范区和面向21世纪海上丝绸之路沿线国家和地区开放合作新高地。
其他政策	5月2日	国务院常务会议	➤ 采取措施压缩企业开办时间和工程建设项目审批时间,进一步优化营商环境。
	5月9日	发改委、工信部、财政部、央行《关于做好2018年降成本重点工作的通知》	➤ 合理降低融资成本,提升金融对实体经济的服务能力。继续推进多层次资本市场建设,提高直接融资比重。积极支持符合条件的企业通过资本市场进行股权融资。进一步简化中小企业股份转让许可,完善融资制度安排,创新融资品种和服务。
	5月11日	住房城乡建设部 财政部、人民银行《关于改进住房公积金缴存机制进一步降低企业成本的通知》	➤ 各地区2016年出台的阶段性适当降低企业住房公积金缴存比例政策到期后,继续延长执行期至2020年4月30日。住房公积金缴存比例下限为5%,上限由各地区按照《住房公积金管理条例》规定的程序确定,最高不得超过12%。缴存单位可在5%至当地规定的上限区间内,自主确定住房公积金缴存比例。
	5月14日	《国务院办公厅关于开展涉及产权保护的规章、规范性文件清理工作的通知》	➤ 清理有违平等保护各种所有制经济主体财产权、使用权、经营权、收益权等各类产权的规定,不当限制企业生产经营、企业和居民不动产交易等民事主体财产权利行使的规定,以及在市场准入、生产要素使用、财税金融投资价格等政策方面区别性、歧视性对待不同所有制经济主体的规定。
	5月18日	国务院办公厅印发《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》	➤ 决定在北京市、天津市、上海市、重庆市等15城市和浙江省开展工程建设项目审批制度改革试点。2018年,试点地区建成工程建设项目审批制度框架和管理系统,审批时间压减一半以上。2020年,基本建成全国统一的工程建设项目审批和管理体系。

表2: 2018年5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
市场调控	5月7日	哈尔滨《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 实行区域性限售政策。自即日起,在主城区6区(道里区、南岗区、道外区、香坊区、平房区和松北区)区域范围内,取消建设单位网签合同备案信息注销权限,凡新购买商品住房的,自商品房网签合同之日起满3年方可上市交易。 ➤ 提高公积金贷款条件。进一步降低个人债务风险,在延续现有公积金贷款规定的同时,将个人贷款还贷能力系数由0.5调整为0.4。
	5月7日	长沙市发改委、市住建委、市国土局三部门《关于限价商品住房销售价格(成本法)监制流程的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市发改委审批处按照商品房监制商品住房(毛坯)销售基准价格,完成审批的要告知房地产开发企业。 ➤ 房地产开发企业自愿选择按成本法监制其所开发商品住房项目销售价格,须提出书面申请报告说明理由,经市发改委根据市政府调控政策综合考虑同意后执行,确定后企业不得再变更监制方式。

分类	日期	重要事件	关键内容
	5月8日	东莞《关于进一步加强和完善新建商品住房销售价格备案管理的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 新建商品住房项目首批首次申报房价备案的基准价及上浮幅度,由原来规定不高于前3个月当地镇街(园区)同类型新建商品住房销售均价的15%(含)调整为不高于前6个月当地镇街(园区)同类型新建商品住房销售均价的10%(含)。 ➤ 取消同一套房屋首次备案180天后可累计上调5%的规定。新建商品住房销售价格一经备案不得上调。
	5月10日	《威海市住房和城乡建设局关于进一步加强市区商品房销售管理的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 开发企业须在取得商品房预售许可证之日起10日内,面向社会一次性公开全部房源及售价,一房一价,一套一标,标价须与备案价一致,售价不得高于备案价。 ➤ 开发企业按限期公布商品房售价后,3个月内不得涨价;3个月后售价确需调整时,须再次报备。
	5月11日	贵阳《市人民政府办公厅关于切实做好促进房地产市场健康稳定发展有关工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 在贵阳市购买的新建商品住房,3年内不得转让;各银行业金融机构将严格执行个人住房贷款最低首付比要求、首付资金真实性检查、偿债能力审查等要求,严厉打击“首付贷”“假按揭”等行为。 ➤ 申请住房公积金贷款的缴存职工及其配偶不能提取住房公积金用于追加该套住房的首付。
	5月11日	长春《关于进一步规范商品房预售管理的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 房地产开发企业在取得预售许可证10日内,须在销售现场醒目位置,按照申报价格一次性公开全部准售房源价格,明码标价对外销售。商品房实际成交价格不得高于预售申报价格,否则不予网签。
	5月14日	丹东《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的意见》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 对丹东新区区域实行房地产调控措施,限制区域范围为振兴区中心南路以东、江湾西路以西、黄海大街(浪东线)以南、鸭绿江大道(滨江西路)以北。 ➤ 非本地户籍人员在限制区域内购买的新建商品住房,自签订商品房买卖合同备案满2年并取得不动产权证书后,方可上市交易。非本地户籍人员申请商业性个人住房贷款,在限制区域内购买新建商品住房,根据金融风险情况,按照银行相关规定分类执行。 ➤ 异地住房公积金缴存职工在我市购房申请异地住房公积金贷款的,首付比例调整为不低于50%。
	5月14日	太原《关于加强房地产市场调控工作的实施意见》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 对拥有1套城六区住房的本市城镇居民家庭、在城六区没有住房且能够提供在本市1年以上(或逐月连续缴满6个月)的纳税证明(或社会保险缴纳证明)的非本市城镇居民家庭,在本市城六区限购1套住房。 ➤ 对拥有2套以上(含2套)城六区住房的本市城镇居民家庭、拥有1套以上(含1套)城六区住房的非本市城镇居民家庭及无法提供在本市1年以上(或逐月连续缴满6个月)的纳税证明(或社会保险缴纳证明)的非本市城镇居民家庭,暂停在本市城六区内购买住房。 ➤ 对全市范围内新购住房实行2年限售。 ➤ 购买首套住房的居民家庭申请商业性个人住房贷款,首付比例不低于30%,贷款利率按基准利率执行;购买第二套住房的居民家庭申请商业性个人住房贷款,最低首付比例不低于40%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍;购买第三套及以上住房的居民家庭,暂停发放商业性个人住房贷款。 ➤ 购买首套住房的缴存职工家庭申请公积金贷款,最低首付比例不低于30%;购买第二套住房的缴存职工家庭申请公积金贷款,最低首付比例不低于40%,贷款利率按照首套房贷款利率1.1倍计息;停止向购买第三套住房的缴存职工家庭发放公积金贷款。

分类	日期	重要事件	关键内容
	5月15日	成都《关于进一步完善我市房地产市场调控政策的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 在天府新区成都直管区、成都高新区南部园区新购买商品住房或二手住房的，应当同时符合：两人及以上户籍家庭限购2套（户籍迁入所在区24个月或连续缴纳社保12个月以上）；非户籍居民家庭在全市范围内无自有产权住房限购1套（连续缴纳社保24个月以上）。 在成都高新区西部园区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫都区新购买商品住房或二手住房的，应当同时符合：两人及以上户籍家庭限购2套，单身户籍家庭限购1套（户籍迁入所在区24个月或连续缴纳社保12个月以上）；非本市户籍居民家庭限购1套（连续缴纳社保24个月以上）。 在我市其他区（市）县新购买商品住房或二手住房的，购房人应具有本市户籍，或非本市户籍但在本市稳定就业且连续缴纳社保12个月以上。 夫妻双方离异后，任一家庭成员两年内购买商品住房或二手住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。父母投靠成年子女入户的，不得作为单独家庭购房。
	5月15日	聊城《关于进一步规范商品房预（销）售行为的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 取得商品房预（销）售许可后，必须在10日内将所有房源一次性对外公开预（销）售。 房地产开发企业取得预（销）售许可后，要将销售价格向房地产市场监管主管部门报备，并按照报备价格向社会公开销售，3个月内不得涨价，违者暂停网签销售。
	5月16日	成都《关于完善商品住房开盘销售采用公证摇号排序选房有关事宜的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 按照棚改货币化安置住户、刚需家庭、普通家庭顺序，先后摇号排序、依序选房。在该项目公证摇号选房结束后未能购房的，方可参与下一个商品住房项目购房登记。
	5月18日	《三明市人民政府办公室关于加强房地产市场调控的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 自本通知施行之日起，三明市区户籍居民家庭在三明市区购买第二套及以上商品住房，非三明市区户籍居民在三明市区购买第一套及以上商品住房，取得不动产权属证书未满足三年的，不得上市交易。 企事业单位，社会组织等法人单位在三明市区新购买的商品住房，取得不动产权属证书满三年后方可转让。
	5月19日	《宁波市奉化区人民政府关于促进奉化区房地产市场平稳健康发展的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 在主城区（锦屏、岳林两个街道）新购买的住房（含新建商品住房和二手住房），须取得不动产权属证书满2年后方可转让，购买时间以交易合同网签时间为准。
	5月19日	宁波杭州湾新区《关于促进本区房地产市场平稳健康发展的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 本通知实施之日起，在新区范围内新购买的住房（含新建商品住房和二手住房），须取得不动产权属证书满2年后方可转让，购买时间以交易合同网签时间为准。
	5月21日	丹东《关于坚决遏制投机炒房维护房地产市场秩序有关工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 非本地户籍人员中，且在本地无企业、无工作的人员在限制区域内购买新建商品住房，自签订商品房买卖合同备案满5年，并取得不动产权证书后方可上市交易。 对非本地户籍人员中，且在本地无企业、无工作的人员在限制区域内购买新建商品住房申请商业个人住房贷款的，第一套房贷款首付比例提高到50%以上，第二套房贷款首付比例提高到60%以上，贷款利率上浮20%以上。
	5月21日	辽宁省住建厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 加强对热点区域商品住房价格审查。企业申报的商品住宅价格上涨较快或上涨幅度较大的，要进行严格审查。

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> 进一步做好土地供应管理。各地区要掌握好供地节奏,管控好土地价格,防止出现高地价、高溢价项目,防止住房价格成本性上涨。
	5月21日	天津市房管局表示将继续严格执行各项房地产调控政策措施	<ul style="list-style-type: none"> 我市相关部门将继续严格做好购房资格核查工作,在满足我市居民及新市民等合理住房需求的同时,严格限制投机炒房,确保市场稳定发展。 将进一步增加市场供应,提高中低价位、中小套型普通商品住房的供应比例,大幅增加租赁住房用地供应。 严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等房地产企业和中介机构的违法违规行为。
	5月21日	银川公积金贷款二套房首付比上调,贷款额下降	<ul style="list-style-type: none"> 职工家庭已办理过一次住房公积金贷款并已结清相应购房贷款,为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买新房的,最低首付款比例由30%上调至40%。 单身职工或夫妻双方只有一方正常缴存住房公积金的,贷款最高限额由55万元降低到50万元;夫妻双方均在银川中心正常缴存住房公积金(含配偶方在宁夏区内正常缴存)的职工,贷款最高限额不做调整,仍然是70万元。 第二次使用住房公积金贷款的职工家庭,贷款最高比例由70%降低到60%。异地贷款最高限额由55万元调整到50万元。
	5月23日	德州齐河县《关于持续促进房地产市场平稳有序运行的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 园区北路以南,纬二十一路以北,名嘉东路、津浦铁路以西的主城区范围内,户籍居民家庭原则上限购2套住房,严控非户籍居民家庭购房。 全县范围内,户籍居民家庭购房商品住房和二手住房满2年后方可上市交易;非本地居民购房限制转让时间不少于3年。
	5月23日	德州齐河县《关于持续促进房地产市场平稳有序运行的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 园区北路以南,纬二十一路以北,名嘉东路、津浦铁路以西的主城区范围内,户籍居民家庭原则上限购2套住房,严控非户籍居民家庭购房。 全县范围内,户籍居民家庭购房商品住房和二手住房满2年后方可上市交易;非本地居民购房限制转让时间不少于3年。
市场监管	5月4日	武汉《关于近期房查有关情况的公告》	<ul style="list-style-type: none"> 企业在销售商品住房过程中不得要求购房人提交个人房产信息查询资料。
	5月5日	江门《新建商品房销售现场信息公示管理办法(征求意见稿)》	<ul style="list-style-type: none"> 对取得预售许可或者办理现售备案的房地产开发项目,商品房经营者要在规定时间内一次性公开全部销售房源,并严格按照申报价格明码标价对外销售。
	5月7日	《佛山市住房和城乡建设管理局关于重申房地产销售秩序 加强销售现场公示有关工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 要规范销售管理,加强监督指导。区局在发出预售许可证前,必须先到项目销售现场检查,符合条件方可发出预售许可证;要指导房地产开发企业合理安排开盘时间和销售方式,避免在夜间进行项目开盘或销售活动,对预计购房人数较多的项目,尽可能采用摇号等方式进行销售。
	5月10日	海南《关于加强商品房交易合同网签备案管理和税收征管工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 加强商品房交易合同网签备案管理,新建商品房或二手房交易以及通过拍卖或赠与等方式实现房屋产权转移的,均要严格进行合同网签备案。商品房交易合同网签备案后,各市县税务部门按规定征收新建商品房契税和二手房交易税费。 加强商品房交易网签备案合同修改和撤销管理。商品房交易合同网签备案后,不允许再对网签备案合同中的合同价格、签订时间进行修改。
	5月16日	《重庆市国土房管局关于开展市场秩序专项整治促进房地产业健康发展的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 2018年5月至9月在全市开展房地产市场秩序专项整治工作。采取企业自查自纠、区县房管部门集中检查、市局重点抽查相结合的方式,针对发布虚假信息、捂盘惜售、恶意炒作、炒卖房号、哄抬房价、售后包租返租、违规收取“茶水费”、拒绝公积金贷款等20类违法违规行为进行专项整治,保持严查严管高压态势。

分类	日期	重要事件	关键内容
	5月22日	湖南省住建厅《关于加强房地产市场风险隐患排查的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 加大执法检查力度,联合相关部门依法严肃查处房地产开发企业发布虚假房源信息和广告等九种违法违规行为。 ➢ 密切关注可能存在风险的房地产开发、中介企业及其从业人员,在建在售楼盘,以及房地产行业全方位、房地产业务全过程可能出现非法集资的行为。
	5月22日	济南市城乡建设委《关于开展全市房地产领域非法集资风险专项排查工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 即日起至6月30日,济南将在全市房地产领域开展非法集资风险专项排查行动,重点排查以房地产开发建设、预售房屋、返本销售或售后包租、利用互联网平台开展房地产金融业务为名的非法集资。
	5月25日	西安《关于开展商品房交易秩序专项整治活动的通告》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 西安房管局决定在全市范围开展商品房交易秩序专项整治活动,严厉打击房地产开发企业虚假摇号、内定房源、设置全款优先等限制性条件、捂盘惜售、规避调控政策、制造市场恐慌等扰乱市场秩序的行为。
	5月25日	新疆开展房地产市场专项整治活动	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 专项整治恶意炒作、哄抬房价;捂盘惜售或者变相囤积房源等不正当经营行为。
	5月28日	《福州市人民政府关于进一步整治房地产市场秩序的实施意见》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 严厉整治房地产企业在备案价格之外加价销售商品房或收取其它费用、超出政府规定装修标准收取装修费用等违法违规行为。
	5月28日	北京《关于加强国有土地上住宅拆分管制的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 多套(间)房屋已按同一户号整体测绘、登簿确权的成套住宅及住宅平房,其不动产登记单元不得拆分。
	5月28日	《西安市物价局关于启用商品住房价格申报信息系统的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 西安市商品住房价格申报信息系统于2018年5月28日正式启用,上线运行。从即日起,所有商品住房价格申报一律实行网上申报。
	5月29日	惠州大亚湾《关于严厉打击恶意炒房、恶意炒作等违法违规行为的声明》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 对一次性购买3套以上(含3套)的购房行为采取暂缓网签,核实其是否属于恶意和投机炒房行为。下步,不排除房管局将联合其它部门对购买3套以上(含3套)的住房资金来源进行核查,全面打击炒房投资行为。
	5月29日	陕西《关于推进不动产登记一厅办理集成服务工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 要求全省各地在今年12月以前实现不动产登记、房屋交易与税费收缴“一厅办理、集成服务”。 ➢ 对房屋交易、税费收缴、不动产登记所需的业务环节、申请材料进行梳理、精简,对凡是没有法律法规依据的相关手续和材料一律取消;交易、税务、登记部门进一步压缩办理时限。
住房保	5月29日	江西赣州《关于进一步规范中心城区房地产市场交易行为的通告》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 房地产住房项目在申请预售许可证前必须同时申报预(销)售方案。房地产企业在销售过程中如购房人有按揭贷款购房需求的,按揭贷款首付比例应执行公积金中心或商业贷款银行首付比例规定,不得擅自提高或变相提高首付比例。 ➢ 房地产开发企业、中介机构及其从业人员不得参与炒卖房号行为。房地产从业人员存在炒卖房号行为一经查实,将公开在行业网站予以通报,情节严重涉嫌犯罪的,移送司法机关处理,同时将追究其所任企业责任。
	5月7日	北京《关于加强限价房价项目销售管理的通知(征求意见稿)》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 限价房价项目可售住房销售限价与评估价比值高于85%的,由开发建设单位按限价规定自行销售;比值不高于85%的,由市保障房中心收购转化为共有产权住房。

分类	日期	重要事件	关键内容
障		见稿)》公开征求意见的通知	➤ 收购转化的共有产权住房,具备本市共有产权住房购房资格的家庭均可申购,其中项目所在区户籍和在项目所在区工作的本市其他区户籍、非京籍家庭作为优先组配售。
	5月7日	《石家庄市人民政府关于加快推进主城区城市棚户区改造工作的意见》	➤ 到2020年,基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造”要求,石家庄市将进一步加快推进长安区、裕华区、桥西区和新华区城市棚户区改造工作,力争2020年底前完成改造任务。改造方式主要采取成片改造、原址翻建。
	5月9日	北京试点集体土地租赁住房贷款	➤ 国家开发银行、农业银行、建设银行、华夏银行等第一批4家银行已确定具体融资方案,将向符合银行评级条件的农村集体经济组织、与国企合作的联营公司提供长期、足额贷款。 ➤ 贷款期限最长可达25-30年并可灵活还款,宽限期内只还利息不需还本,且建设期内利息可用贷款偿还。运营期可根据项目出租率情况设置灵活的还本付息计划。贷款金额最高可达项目总投资的80%。
	5月14日	山西召开省政府第5次常务会议	➤ 会议通过山西省发展住房租赁市场实施方案,决定发展国有住房租赁企业,引导发展民营和混合所有制住房租赁企业,鼓励房地产开发企业、经纪机构和物业企业开展租赁经营,鼓励农村集体经济组织成立租赁企业,着力培育多元化租赁住房供应主体,多渠道筹集租赁房源,加大土地、金融、税收等扶持力度,推进租购同权政策落地,建立住房租赁综合服务平台,试点探索建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房体系,更好满足群众住房需求。
	5月14日	武汉市房管局发布通知正式公布第三批住房租赁试点企业及试点项目名单	➤ 武汉公布第三批29间住房租赁试点企业及9个试点项目名单。到目前为止,全市住房租赁试点企业增至56家、试点项目增至14个。
	5月15日	南京时隔六年重启市级保障房建设	➤ 南京明确了今后三年棚改计划,将累计改造城市危旧房棚户区1500万平方米。今年度安排城建资金800多亿元,光是地铁就是十线共建。
	5月16日	成都将集中推出1200套国有租赁房源	➤ 成都市第二批1200套(间)国有租赁住房将于近日集中上市。
	5月17日	海南《关于进一步明确租房提取业务的通知》	➤ 终止执行《关于明确住房消费提取政策有关事项的通知》第三点“职工在非实际工作地租住住房的,其实际工作地及租房所在地均无自有住房的,可按相关规定提取住房公积金支出所租住住房租金”的规定。
	5月18日	《郑州市人才公寓建设和使用管理暂行办法》	➤ 人才公寓租金标准原则上按照不高于同区域住房市场租金70%的标准确定。租金标准原则上按照不高于同区域住房市场租金70%的标准确定。
	5月22日	厦门市十部门联合印发《关于加强培育和发展住房租赁市场的若干意见》	➤ 力争在2018年底前在各园区内及周边建设配套不少于10万平方米、2000间租赁公寓。 ➤ 在本市无房的住房公积金缴存职工和配偶租赁住房的,本人和配偶可全额提取住房公积金用于支付房屋租金。 ➤ 租人为本市户籍无房家庭,父亲(母亲)所租住的房屋为唯一居住地,实际居住一年以上,且适龄儿童与父亲(母亲)户口一致,实际居住地与户口所在地一致,其适龄子女可向该片区的小学申请入学,教育行政部门统筹安排到片区内学校或就近安排到其他公办学校入学。

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> ➢ 加大住房租赁财税方面的支持,由按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。
	5 月 22 日	杭州《蓝领公寓(临时租赁住房)租赁管理办法》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 今年将筹集 10000 套蓝领公寓。 ➢ 租赁蓝领公寓一般由外来务工人员用人单位向注册地所在区管理机构进行申报,入住申请人及其家庭成员需同时符合非市区户籍、稳定工作、市区无房、未申请住房保障及其他区蓝领公寓等条件的原则性条款。
	5 月 23 日	《北京市住房和城乡建设委员会北京市公安局北京市规划和国土资源管理委员会关于发展租赁型职工集体宿舍的意见(试行)》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 增加租赁型职工集体宿舍供应的主要渠道:在集体建设用地上新建、产业园区配建,以及利用闲置的厂房、商场、写字楼、酒店等房屋改建。 ➢ 租赁型职工集体宿舍不得分割销售或变相“以租代售”,人均使用面积不得低于 4 平方米,每间宿舍居住人数不得超过 8 人。
	5 月 23 日	《深圳市住房建设规划 2018 年度实施计划》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 本年度新增安排建设人才住房、安居型商品房和公共租赁住房约 5 万套、268 万平方米。 ➢ 将通过棚户区改造、购买、租赁、综合整治等方式,筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房约 6.38 万套,合计新增安排筹建三类住房约 11.38 万套。
	5 月 23 日	北京住建委《关于加强限房价项目销售管理的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 限房价项目销售管理办法正式出台。最终发布的文件在内容上变化不大,只增加了“开发建设单位应严格执行土地出让挂牌文件中关于建设标准、限定的销售均价和最高销售单价的要求,在销售时确保公开、公平和公正,不得强制搭售其他产品、服务,不得捆绑精装修,不得拒绝购房人使用住房公积金贷款。”
	5 月 25 日	大连《关于调整租赁住房配建范围和比例的意见》、《关于调整我市市内四区住宅用地挂牌交易措施的建议》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 扩大租赁住房配建范围,提高配建比例,人才聚集、租赁需求旺盛的高新区最高达 30%。 ➢ 土地溢价率最高上限设定 70%,达到上限后竞配建租赁住房面积。
	5 月 25 日	《西安市商品住房项目配建租赁型保障房实施细则》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区行政管理区域及高新区、经开区、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区、航空基地等开发区(以下简称开发区)规划区域范围内新出让土地的商品住房项目(含土地用途变更为住宅的项目,不含城中村、棚户区改造配套开发部分),按照不低于宗地住宅建筑面积 5% 的比例,实物配建租赁型保障房。
	5 月 25 日	广州市政府《广州市 2018 年城市更新年度计划(第二批)》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 明确 2018-2020 年,安排市财政资金约 12.5 亿元,推进 779 个老旧小区微改造工作。列入本次计划的正式项目共计 428 个、25.93 平方公里。
	5 月 28 日	青岛《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 青岛西海岸新区,市北区、李沧区、崂山区、城阳区 2018 年各推出一宗租赁住房建设用地开展租赁住房建设试点工作。 ➢ 依法登记备案的非本市户籍承租人申领居住证后,可以按照规定享有公共卫生、计划生育、社会保险、缴存使用住房公积金、证照办理等基本公共服务,符合入学条件的随迁子女可以申请在我市按照有关规定接受义务教育。

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> 职工连续足额缴存住房公积金满 3 个月, 本人及配偶在我市行政区域内无自有产权住房且租赁住房的, 夫妻双方可分别提取各自的住房公积金支付房租。 依法登记备案的个人出租住房取得的所得减按 10% 的税率征收个人所得税, 减按 1.5% 的征收率计算缴纳增值税, 出租住房月收入不超过 3 万元的, 2020 年年底之前可按规定享受免征增值税政策。 依法登记备案的房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务, 适用 6% 的增值税税率; 出租在实施营改增试点前取得的不动产, 允许选择适用简易计税办法, 按照 5% 的征收率计算缴纳增值税。 鼓励开发性金融等银行业金融机构向住房租赁企业、进入住房租赁市场的房地产开发企业提供分期还本等符合经营特点的长期贷款等金融支持。支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券, 专门用于发展住房租赁业务。 租赁住房出租, 应当遵守相关法律法规和租赁合同约定, 不得以租代售, 不得分割转让, 不得改变房屋用途。
住房贷款	5 月 2 日	甘肃《关于调整住房公积金归集相关政策的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 职工本人工作发生调动应办理转移业务, 不得提取住房公积金; 职工工作调动, 转入单位未建立住房公积金制度的, 可以提取本人住房公积金。
	5 月 7 日	北京多家银行上调首套房贷利率	<ul style="list-style-type: none"> 建设银行北京分行、农业银行北京分行、工商银行北京分行等, 均从 5 月 7 日起执行上浮利率, 将首套房贷利率提高为基准利率的 1.1 倍。中国银行北京分行和北京银行则分别从 5 月 8 日、9 日起执行同样的上浮利率。 浦发银行北京分行在 5 月 7 日之前, 首套房贷利率就调整为基准利率的 1.1 倍。 光大银行北京分行、民生银行北京分行则在 5 月 7 日之前, 首套房贷利率已维持在基准利率 1.2 倍的水平, 近期没有上调。
	5 月 15 日	北京《关于取消身份证明材料复印件作为住房公积金归集和贷款业务办理要件的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 今后取消身份证明材料复印件作为住房公积金归集和贷款业务办理要件。
	5 月 21 日	《珠海市住房公积金管理中心关于高层次人才申请住房公积金贷款的操作细则》	<ul style="list-style-type: none"> 高层次人才在服务期内购买首套自住住房的公积金贷款额度最高可放宽我市最高上限的 5 倍, 即职工在购买首套自住住房时, 申请人一人为高层次人才, 则公积金贷款最高额度为 150 万元, 申请人两人为高层次人才, 则公积金贷款最高额度为 250 万元。
	5 月 21 日	太原《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的实施方案》	<ul style="list-style-type: none"> 市公积金中心和受托银行要规范业务流程、减少审批环节、压缩审批时限。自受理贷款申请之日起 10 个工作日完成审批工作。 市房管局要加强市场监管, 要求房地产开发企业在销售商品房时, 提供不拒绝购房人使用住房公积金贷款的书面承诺, 并在楼盘销售现场予以公示。
土地政策	5 月 2 日	南京市国土资源局公布南京市 2018 年度国有建设用地供应计划	<ul style="list-style-type: none"> 2018 年全市国有建设用地供应计划总量在 2900 公顷左右, 其中商品住宅用地出让目标为 600 公顷。

分类	日期	重要事件	关键内容
	5月11日	《西安市土地储备条例(征求意见稿)》	<ul style="list-style-type: none"> 储备土地供应,坚持公开、公平、公正的原则,除法律规定的划拨方式外,应当采取出让等有偿方式供应。用于商品住宅、商服、旅游、娱乐、工业等经营性项目的土地,必须采取招标、拍卖或者挂牌方式出让。其中,商服、商品住宅用地采取拍卖的方式出让。
	5月14日	《西安市人民政府办公厅关于进一步加强建设用地规划管理工作的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 所有非住宅类房地产项目均不得变更为住宅用地。 规划或土地证载的各类绿地、交通、市政基础设施用地,以及公共服务和公共管理设施用地,文化、教育、科研、医疗和体育等用地,原则上不得变更为商品住宅或商业类开发用途。
	5月15日	《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》	<ul style="list-style-type: none"> 确有用地需求且在深圳市无自有总部用地的总部企业可以独立或者联合申请总部用地,总部用地采取挂牌出让方式供应。总部用地出让期限按照30年确定。
	5月16日	北京大兴5000亩农村集建地将入市	<ul style="list-style-type: none"> 大兴区已拆除腾退土地超过9万亩,共储备14个地块约5000亩产业用地,并达到入市条件。 今年大兴区还将推进6个地块约400亩集体租赁住房项目。
	5月16日	福州土地高效利用成效显,国务院奖励5000亩新增建设用地指标	<ul style="list-style-type: none"> 福州市通过严格执行用地计划等措施,高效利用土地资源成效显著,日前获国务院通报表扬,并被奖励5000亩新增建设用地计划指标。
	5月23日	《深圳市2018年度城市建设与土地利用实施计划》	<ul style="list-style-type: none"> 2018年,全市计划供应建设用地1150公顷,重点保障民生设施项目、保障性住房建设用地需求。 计划通过全市预申报收集建设项目用地需求,安排民生设施供应规模612公顷。 安排产业用地供应规模225公顷,供应包括总部经济用地在内的商业服务业设施用地54公顷。 计划安排保障性安居工程用地、商品住房用地合计109公顷。
	5月30日	上海市人民政府关于原则同意《崇明区总体规划暨土地利用总体规划(2017-2035)》的批复	<ul style="list-style-type: none"> 严格管控崇明区常住人口规模,优化人口布局。到2035年,规划常住人口不超过70万人,其中城镇常住人口56万人左右。到2035年,规划建设用地规模不超过265平方公里。 明确住房供给规模,通过构建科学合理的住房时序调控机制,提高保障性住房在住房供应总量中的比例。
人才政策	5月2日	南昌《关于实施“天下英雄城,聚天下英才”行动计划的意见》	<ul style="list-style-type: none"> 根据紧缺急需程度给予人才20万元-50万元奖励补贴,优先入住人才公寓。为中专及以上高校毕业生、取得国家承认的专业技术等级证书或职业资格证书的青年人才开辟绿色通道,实施“零门槛”按需落户。 对新引进落户且工作在昌的全日制博士研究生、硕士研究生、本科毕业生和技工院校预备技师,每人每月分别发放1500元、1000元、500元的生活补贴,为期三年。在工业园区企业工作的全日制博士研究生、硕士研究生,在昌首次购买商品住房的,分别给予10万元、6万元购房补贴。 对高校毕业生自主创办企业,初次领取营业执照并稳定经营一年以上的,经认定后给予每人1万元创业补助。
	5月2日	《呼和浩特市推进人才优先发展战略的若干措施(试行)》	<ul style="list-style-type: none"> 凡具有普通全日制中专及以上学历的毕业生,均可凭毕业证、身份证、户口簿来呼和浩特市办理落户手续。 对毕业5年内在呼和浩特市创业的大学毕业生,给予不低于3万元的一次性创业补贴,最长3年最高50万元的担保贷款,并给予全额贴息。

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> ➢ 引进全日制博士研究生、境外著名大学和国内“双一流”高校全日制硕士研究生、呼和浩特市急需紧缺的“一流大学”建设高校和“一流学科”的全日制本科毕业生到呼和浩特市国有企事业单位工作，给予不低于 10 万元的安置费。 ➢ 对符合资助条件的高层次人才，将按类别免费提供人才公寓；选择在呼和浩特市购房的，以货币化形式分别给予最高 120 万元、80 万元、50 万元、20 万元的购房补贴。 ➢ 设立“人才驿站”，为来呼和浩特市求职面试的博士、硕士及“双一流”大学本科毕业生，提供 7 天免费住宿。
	5 月 8 日	山东《全省公安机关服务新旧动能转换 20 条工作措施》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 急需人才可直接落户。进一步深化户籍制度改革，放宽人才落户条件，取消省级高层次人才及其共同居住的父母、配偶、子女落户限制； ➢ 取消高校毕业生以及各类具有专业职称、技能等级人才的就业年限、社保年限、单位性质、居住场所限制；新旧动能转换重点项目急需人才凭人社部门证明直接落户。
	5 月 9 日	《文昌市关于加快教育医疗人才队伍建设的暂行规定》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 引进的第一、二、三、四类教育医疗领域人才，签约工作年限满 5 年的，发放安居补贴。 ➢ 发放标准为：第一类教育人才 30 万元，医疗人才 50 万元；第二类教育人才 20 万元，医疗人才 30 万元；第三类教育人才 10 万元，医疗人才 20 万元；第四类教育人才 5 万元，医疗人才 10 万元；第六类人才等享受第一、二类人才安居补贴；第五类教育人才签约工作年限满 6 年拨付 8 万元。
	5 月 13 日	海南省委七届四次全会审议通过《百万人才进海南行动计划（2018—2025 年）》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 全日制大专及以上学历、中级以上专业技术职称、技师以上职业资格或执业资格的人才，可在我省工作地或实际居住地落户。 ➢ 各类高层次人才、硕士毕业生、“双一流”高校和海外留学归国本科毕业生，以及拥有重大科研成果的创新人才、产品符合重点产业支持方向的创业人才可在我省任一城镇落户。 ➢ 全职引进的大师级人才、杰出人才直系亲属就读我省中小学、幼儿园采取“一事一议”方式予以解决。 ➢ 领军以上层次人才子女户籍转入我省的，参加高考不受报考批次限制；其他高层次人才子女高中转学的，按与原就读学校等级相当的原则予以解决。 ➢ 全职引进的各类高层次人才，配偶为公务员或事业单位人员的，对口安排相应工作；配偶为企业人员的，安排到企业工作；配偶未就业且符合岗位条件的，经考核安排到事业单位就业；其他未就业的，按引才当地社会平均工资一定比例发放生活补助，3 年内为其缴纳基本养老和医疗保险。
	5 月 14 日	新余《关于实施新余市人才政策三十条的意见》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 全日制大专及以上学历的高校毕业生“零门槛”落户，给予硕士研究生安家和生活补贴 5 万元，提供大学生创业补贴 5000 元等系列配套支持政策。 ➢ 全面提高高层次人才的家和生活补贴，给予安家补助 10 万元~200 万元，生活补贴 2.88 万元~108 万元。 ➢ 高层次人才个人所得税实行地方留成部分前 5 年先征收，后全额奖励政策。 ➢ 高层次人才子女就读公立幼儿园、义务教育阶段和高中阶段学校享受自主择校或中考加 10 分政策。

蜜蜂学堂超级年卡

让更多人享受到知识与成长的快乐

- ✓ HR全模块1000小时线上实战课程
- ✓ 50份超3000页可编辑PPT蜜蜂笔记
- ✓ 1000页PPT模版&图表集（每两周更新）
- ✓ 10本畅销书籍精美思维导图

~~原价3999元~~

今限时团购399元 ¥399.00

【原价3999元限时团购399】 蜜蜂学堂学习
年卡



长按识别二维码

分类	日期	重要事件	关键内容
			<ul style="list-style-type: none"> ➢ 解决家属就业, 高层次人才配偶或子女有编制的对口对应、随调随迁; 没有编制的, 可参加专门面向高层次人才配偶和子女的事业编制考试。 ➢ 开辟医疗保健绿色通道, 为高端人才配备家庭医生, 公立医院就诊提供一站式诊疗服务。 ➢ 设立“人才驿站”, 博士来新余考察观光, 公办旅游景点免门票, 每年提供 3 天免费食宿, 来新余面试的硕士研究生提供 3 天免费住宿。
	5 月 16 日	漳平市人民政府关于印发《漳平市“菁华英才”五年计划(2018-2022 年)》和《漳平市“引才回乡”五年计划(2018-2022 年)》的通知	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 对本计划所涉及的引进人才, 在相应的居住地址、投靠地址或中心城区相关社区居委会申请落户, 共同实际居住生活的配偶、子女、父母均可随迁。 ➢ 凡引进人才, 其配偶的工作可对口随调; 配偶及其成年子女未就业的, 由用人单位会同人社等有关部门推荐就业。引进人才的未成年子女入学入托, 需在义务教育阶段和公办幼儿园就读, 可凭相关证明按本人意愿就近选择学校。 ➢ 对 2018-2022 年期间, 通过公开考试录用(聘用)为我市机关(事业单位)工作人员的全日制本科一批及以上的漳平籍毕业生, 签订协议愿在本市服务 8 年以上, 8 年内由市人才开发专项经费分别给予本科、硕士、博士每人每月 500 元、1000 元、2000 元生活补助。
	5 月 17 日	《天津市引进人才落户实施办法》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 符合以下条件, 且身体健康、无犯罪记录的国内外人才, 可以来津落户。 ➢ 普通高校毕业全日制本科生一般不超过 40 周岁; 具有硕士学位的研究生, 一般不超过 45 周岁; 具有博士学位的研究生, 年龄不受限制。 ➢ 获得副高级及以上职称资格的; 拥有国内外精算师、特许金融分析师(CFA)、金融风险管理师(FRM)、注册会计师、注册税务师、注册建筑师、注册勘察设计工程师、注册资产评估师、律师等职业资格的。 ➢ 在本市用人单位就业, 高等职业院校毕业并工作满 1 年, 或中等职业学校毕业并工作满 3 年, 具有高级职业资格、不超过 35 周岁; 具有技师职业资格, 不超过 40 周岁; 具有高级技师职业资格, 不超过 50 周岁。 ➢ 来津创办符合天津产业政策导向的企业创业者, 企业稳定运行超过 1 年, 创业者累计缴纳个人所得税 10 万元以上。创业团队核心人才不受年龄限制。 ➢ 人工智能、生物医药、新能源新材料、新一代信息技术、高端装备制造、数字创意、航空航天、节能环保等战略性新兴产业领域的领军企业所急需的人才。
	5 月 17 日	《关于印发西安市进一步加快人才汇聚若干措施的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 应届高校毕业生(包含普通高校毕业生、留学回国毕业生、技工院校高级班(预备技师班)毕业生)在西安就业落户, 签订劳动合同, 并交纳社会保险的, 给予 1000 元一次性奖励补助。 ➢ 凡西安地区应届高校毕业生在西安就业落户, 按照每人 200 元标准, 给予学校一次性奖励。 ➢ 高校毕业生 5 年内首次在我市创办企业或者从事个体经营, 领取工商营业执照且正常经营 6 个月以上的, 给予 5000 元一次性创业补贴; 将大学生创业贷款最高额度由 50 万元提高到 100 万元。 ➢ 提供全额灵活就业补贴。高校毕业生离校 2 年内在西安灵活就业的, 全额给予期限不超过 2 年的社会保险补贴。 ➢ 西安市属单位公开招聘博士研究生, 安家补助费每人由 5 年 10 万提高为 5 年 15 万。

分类	日期	重要事件	关键内容
	5月24日	四川《关于大力引进海外人才、加快建设高端人才集聚高地的实施意见》、《四川省“天府万人计划”实施办法》	<ul style="list-style-type: none"> 以发展急需紧缺的高层次留学人员、华人华侨专业人才和外国专家为重点，着力引进“四类人才”。 力争通过5年时间，全省“千人计划”专家累计达2000人，海外留学回国人员、在川外国留学生、来川工作交流的外国专家每年分别达1万人、1.5万人次、2万人次，基本形成一支与我省建设内陆开放型高地、实现转型发展创新发展相适应的海外创新创业人才队伍。
	5月24日	《三亚市市级人才服务“一站式”平台工作方案》	<ul style="list-style-type: none"> “一站式”服务平台面向人才提供包括集体落户、办理社会保险、高层次人才子女入学（园）等服务。
	5月25日	“智汇郑州”高层次人才认定启动	<ul style="list-style-type: none"> 对经认定的顶尖人才、国家级领军人才、地方级领军人才、地方突出贡献人才等四类高层次人才，将分别给予500万元、200万元、50万元、20万元奖励；还将为顶尖人才、国家级领军人才分别提供不超过300平方米和200平方米的免租住房，在郑工作满10年且贡献突出的，无偿获赠。
	5月29日	温州《关于高水平建设人才生态最优市的40条意见》	<ul style="list-style-type: none"> 企业引进国千等B类人才可获得1000万元综合奖励，包括人才最高500万元奖补和企业最高500万元奖励； 企业引进工程师给予10万-20万元奖励；企业博士、硕士、“双一流”高校全日制本科毕业生享受10万-40万元购房补贴。
城市规划	5月2日	天津静海区与沧州市、廊坊市共同签署了《关于深化静沧廊（3+5）协同发展战略合作框架协议》《京津冀“1+5”交通协同发展战略合作框架协议》《水务专项合作协议》	<ul style="list-style-type: none"> 框架协议中涉及“推进区域规划联编联控，建立一体化规划体系”“推进区域交通互联互通，构建便捷高效畅达的交通网络体系”“推进区域产业协同发展，构建错位互补共赢的产业体系”“推进区域生态共建共治，构建天蓝地绿水清的生态体系”“推进公共服务统筹共享，构建安全互惠互利的服务体系”“推进工作机制联动，构建平等顺畅互动的沟通机制”六个协同大项，共计20个小项。
	5月3日	陕西《关于规范推进全省特色小镇和特色小城镇建设的意见》	<ul style="list-style-type: none"> 陕西省特色小镇和特色小城镇建设要坚持科学发展，防止简单复制； 坚持量力而为，防止债务风险；坚持功能配套，防止房地产化； 坚持节约用地，防止资源浪费；坚持环境治理，防止破坏生态。
	5月4日	《广州市促进老字号创新发展三年行动方案（2018-2020年）的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 将原址保护老字号纳入城市更新年度计划，在旧城改造中确需拆迁的老字号，除市政公用建设难以回迁外，应按照“拆一还一”“原地段安置”原则保障老字号原址回迁，并按原有建筑面积尽可能恢复原有建筑面貌。
	5月4日	郑州发布“轨道上的郑州”建设目标	<ul style="list-style-type: none"> 到2020年轨道交通运营里程突破300公里，网络化格局基本形成，实现主城区全覆盖。
	5月7日	《杭州市城市综合交通专项规划（2007-2020）》2018年修订版正式获批	<ul style="list-style-type: none"> 杭州市规划1-10号城市轨道线和一条中轴快线，总长约492公里；四条杭州都市区城际轨道，总长度约126公里。
	5月14日	《山东省乡村振兴战略规划	<ul style="list-style-type: none"> 推动多规合一，加快城乡产业发展、基础设施、公共服务、资源能源、生态环境保护等一体化进程。

分类	日期	重要事件	关键内容
		(2018—2022 年)》	<ul style="list-style-type: none"> 有序推进城乡人口流动,发挥县城基础好、落户成本低、吸引力强的优势,把县城打造成为农业转移人口市民化的重要平台。培育一批镇区人口超过 5 万人的小城镇,吸引带动农民到镇区生活就业。 以特色小镇建设促进城乡融合发展。中心城市和都市圈周边的,要积极吸引高端要素集聚,发展先进制造业、现代服务业和新产业、新业态,建设产城有机融合、创新创业活跃的特色小镇。 允许县级政府通过村级土地利用规划,调整优化村庄用地布局,有效利用农村零星分散的存量建设用地,预留部分规划建设用地指标用于单独选址的农业设施和休闲旅游设施等建设。
	5 月 20 日	《海南省人民政府办公厅关于印发海南省推进县域创新驱动发展实施方案的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 力争 5 年内,创建 9 个以上省级创新型市县、创新型乡镇,争取创建 2 个以上国家级创新型市县、创新型乡镇。 支持海口、三亚等有条件的市县发展以装配式建筑为核心的绿色建筑产业和创新研发孵化基地(园区)建设。 每年引导 200 名以上科技人员服务县域创新,培育一批县域科技人才。
	5 月 22 日	甘肃《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的实施意见》	<ul style="list-style-type: none"> 严格节约集约用地,推进特色小镇生产、生活、生态空间融合,避免出现政府债务风险加剧和房地产化的苗头。 优先选择历史文化厚重、地理环境独特、交通便利、公共设施较为完善、特色鲜明、适合人居的小镇进行建设,依托大城市周边的重点镇培育发展卫星城,依托有特色资源的重点镇培育发展专业特色小城镇。 合理控制特色小镇四至范围,规划用地面积控制在 3 平方公里以内,其中建设用地面积控制在 1 平方公里以内,旅游、体育和农业类特色小镇可适当放宽。 围绕康养、生态农业及农产品加工、文化旅游、体育运动、高科技研发等,主攻最有基础、最有优势的特色产业,聚焦绿色高效清洁低碳发展绿色生态产业,瞄准高端产业和产业高端方向壮大优势主导特色产业。
	5 月 25 日	国务院批复深圳成立光明行政区	<ul style="list-style-type: none"> 国务院已同意设立深圳市光明区,将深圳市宝安区的光明街道、公明街道、新湖街道、凤凰街道、玉塘街道、马田街道划归光明区管辖,以光明街道、公明街道、新湖街道、凤凰街道、玉塘街道、马田街道的行政区域为光明区的行政区域,光明区人民政府驻光明街道广场路 1 号。
其他政策	5 月 2 日	厦门《统筹推进市域义务教育均衡发展实施方案》	<ul style="list-style-type: none"> 规划条件及土地出让文件要求配套建设中小学的住宅建设项目,确保配建学校与住宅建设首期项目同步规划、同步建设、同步交付使用。其中,未按规划条件要求配建学校的,不得办理竣工规划条件核实手续。
	5 月 8 日	《海南省人民政府办公厅关于促进建筑业持续健康发展的实施意见》	<ul style="list-style-type: none"> 到 2020 年,力争实现全省建筑业总产值年均增速 8% 左右。全省 80% 以上的房屋建筑工程项目实现信息化手段监管,建筑品质进一步提升。 制定合理的发展规划和发展路径,有计划、分阶段、分区域在全省推进装配式建筑发展。
	5 月 8 日	《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知(湘政发〔2018〕5 号)》	<ul style="list-style-type: none"> 相比于 2013 年起施行的标准,调整后的征地补偿标准普遍提高了 30% 左右。长沙市区 I 区征地补偿标准由每亩 76000 元提高至每亩 99000 元。
	5 月 10 日	浙江《建筑工程建筑面积计算和竣	<ul style="list-style-type: none"> 7 月 1 日以后新出让(或划拨)的土地,住宅套内阳台不论封闭与否,均按 1/2 计算建筑面积,但单套住宅阳台占

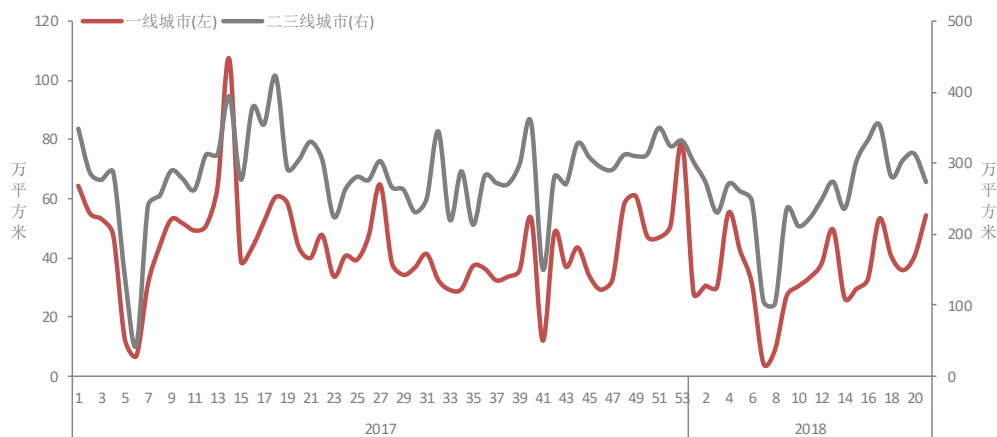
分类	日期	重要事件	关键内容
		工综合测量技术规程》	总面积（不含阳台）比值超过 7%，超过部分就要按全面积计算。同时，设备平台也有部分，可不计入建筑面积。
	5 月 17 日	2018 年合肥市义务教育阶段招生政策解读媒体通气会	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 随迁子女入学须在规定时间内，到居住证所在县（市）指定地点报名，报名材料有父母（双方或一方）或其他法定监护人在我市的居住证、经商办企业的营业执照或备案的劳动合同等。 ➤ 凡是具有合肥市城区户籍的适龄儿童少年，其父母或其他法定监护人在本市无住房，以单独租赁的成套房屋作为唯一住房并登记备案，由租住地所在区教育局主管部门统筹安排入学。 ➤ 非合肥市城区户籍的适龄儿童少年，其父母或其他法定监护人在本市无住房，取得我市居住证满 1 年，由租住地所在区教育局主管部门安排相对就近入学。
	5 月 18 日	大理市召开乡村民宿客栈管理办法（试行）听证会	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 明确民宿客栈禁止发展的区域：苍山洱海国家级自然保护区苍山海拔 2200 米以上范围，洱海生态保护蓝线和绿线区域，饮用水水源地一级保护区陆域范围，基本农田保护区，湿地保护范围，以及法律法规规定的其他区域。 ➤ 民宿客栈限制发展区：饮用水水源地二级保护区陆域范围，洱海生态保护红线区域，金梭岛、南诏风情岛、小普陀，以及法律法规规定的其他区域。
	5 月 19 日	海南《关于促进总部经济发展的工作意见》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 积极推进我省总部基地建设，将我省发展总部经济的重点区域布局在海口市、三亚市，根据全省总体规划，大力支持海口市、三亚市规划和建设总部基地，引导总部企业集聚发展。 ➤ 对新引进总部企业地方财力贡献和现有总部企业新增地方财力贡献的省级财政留成部分，按照“前三年 100%、后两年 50%”奖励海口市、三亚市。
	5 月 20 日	《海南省总部企业认定管理办法》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 鼓励跨国公司地区总部企业、综合型（区域型）总部企业、高成长型总部企业和国际组织（机构）地区总部企业四种类型的总部企业落户。房地产企业不纳入总部企业认定范围。
	5 月 30 日	北京：自行成交的个人可网上申请购房资格审核	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 自行成交二手房的买房人只需要在家里打开电脑，填写申请信息，上传相关材料。住建部门会同公安、民政、社保、地税、规土等相关部门联合审查，1 个工作日后，申请人就可以得到购房资格申请的审核结果。

资料来源：中国指数研究院综合整理

报告正文:

一、市场情况：一线城市成交回升，二三线代表城市成交继续回落

图：2017年1月-2018年5月（第1-21周）各类城市商品住宅成交量变化



注：所统计 15 个二三线代表城市为：南京、成都、苏州、武汉、东莞、福州、青岛、南昌、沈阳、南宁、温州、惠州、徐州、济南、西安。

数据来源：CREIS 中指数据、fdc.fang.com

5月一线城市成交量有所回升，二三代表城市成交继续回落。5月一线城市周均成交量环比涨幅回升，15个二三线代表城市环比涨幅持续回落，各线代表城市同比下降明显。具体来看，一线城市周均成交量环比均上涨，同比持续下降。其中，北京、上海、广州同比降幅较大，均超过17%。受监测的15个二三线城市中，苏州、成都、武汉、沈阳、济南和惠州周均成交量环比下降，其中苏州环比降幅最大，超过二成，济南、惠州降幅最小，均为1%。在楼市政策精准施策下，近期部分二三线热点城市成交量受影响明显，预计二三线代表城市成交仍将延续下降趋势。

二、住建部重申房地产调控不放松，各地政策密集出台

住建部重申坚持房地产调控不放松。9日，住建部负责人就房地产市场调控问题约谈了成都、太原两市政府负责同志，强调要坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松，认真落实稳房价、稳租金的调控目标，有针对性地增加有效供给，大力发展中小套型普通住房，遏制投机炒作，支持和满足群众刚性居住需求。此前，住建部还约谈了西安、海口、三亚、长春、哈尔滨、昆明、大连、贵阳、徐州、佛山等10个城市政府负责同志。19日，住建部印发《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，再度重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松。《通知》从住

房发展规划、住房和土地供应、资金管控、市场监管、落实主体责任等方面对地方房地产调控工作提出了明确要求。10 天内两度重申坚持房地产调控不放松,体现出住建部对房地产调控的明确态度和遏制投机炒房的坚定决心。

图：住建部《通知》对房地产调控工作要求

住房发展规划

- 要结合当地经济社会发展水平、住房供需状况、人口变化情况,科学编制住房发展规划,明确住房发展目标、重点任务和政策措施,合理确定住房和用地供应规模、结构、时序。一线、二线城市要在2018年底前编制完成2018年至2022年住房发展规划,并报住房城乡建设部备案后向社会公布实施。

住房和土地供应

- 落实人地挂钩政策,有针对性地增加住房和用地有效供给,提高中低价位、中小套型普通商品住房的供应比例;
- 热点城市住房用地比例应不低于建设用地的25%,力争用3—5年时间,租赁住房 and 共有产权住房用地供应在新增住房用地供应中的比例达到50%以上;
- 北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、成都16个城市要探索推动供地主体多元化,并于6月底前上报建设租赁住房的具体实施方案。

严格资金管控

- 落实差别化住房信贷政策,强化对借款人还款能力的审查,严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为;
- 严格落实企业购地只能用自有资金的规定,加强住房用地购地资金来源审查,严控购地加杠杆行为。

强化市场监管

- 严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等房地产企业和中介机构的违法违规行为。

落实主体责任

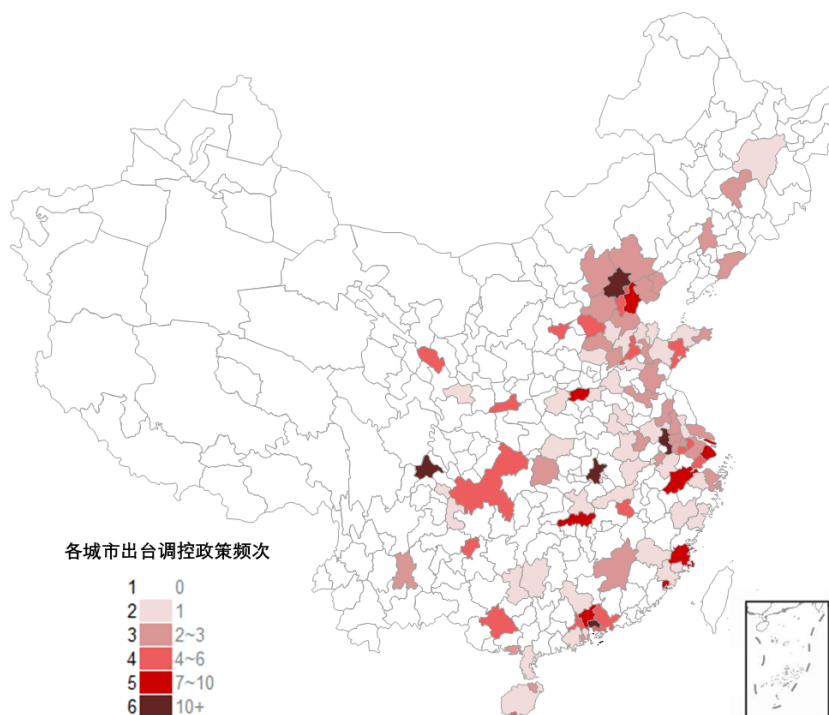
- 落实地方政府稳房价、控租金的主体责任,同时严格督查,对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方,坚决问责。

数据来源：中国指数研究院整理

各地调控政策密集出台。自2016年至2018年5月,全国约**98**地级市和**46**个县(区)出台调控政策。特别是一二线城市频频出台限购限贷限售等调控措施。5月份以来,全国约**15**个城市和辽宁省出台调控政策。另有海南、湖南、新疆和陕西四省及多城加大对房地产市场监督管理检查力度。

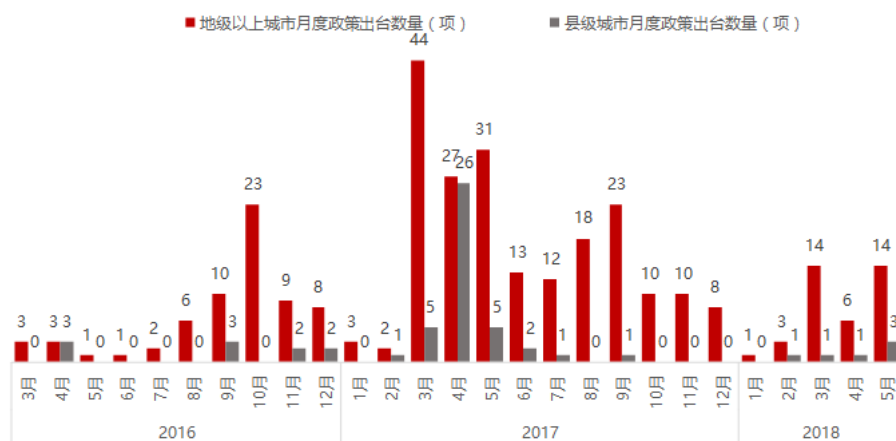
从政策调控的区域来看,京津冀、东南沿海、山东半岛等地区,以及重庆、成都、武汉、长沙、郑州等中西部热点城市政策调控力度较大。5月份以来,受朝鲜局势缓和粤港澳大湾区规划即将出台的影响,东三省和珠三角地区部分城市政策出台较为频繁。从政策出台频次来看,2018年以来出台调控政策频次有所降低,但仍保持高位;3、5月份,政策调控力度加大,地方调控持续深化。

图：2016 年以来全国地级城市出台调控政策分布



数据来源：中国指数研究院整理

图：2016 年以来各月出台政策频次



数据来源：中国指数研究院整理

强化限购限贷限售。成都调控政策升级，提高非户籍购房家庭缴纳社保年限，并规定新购住房3年限售。太原正式出台楼市调控政策，对户籍、非户籍家庭实行差别化限购政策，实行差别化信贷政策，将限售从城六区扩大至全市范围。丹东接连出台调控政策，提高非户籍居民贷款首付比例，并增加新房5年限售的限制措施。银川提高二套公积金贷款首付比例。近邻济南的德州齐河县对主城区范围内住房实行限购政策。

哈尔滨、贵阳分别对购买的新建商品房实行3年限售政策。三明市对户籍家庭购买的二套房、非户籍家庭和企事业单位购买的首套房实行3年限售政策。宁波调控政策扩围，对奉化主城区、杭州湾新区购买的住房实行2年限售政策。德州齐河县对户籍居民家庭、非户籍家庭分别实行2年、3年的限售政策。

加强新房价格管理。东莞规定新房6个月内涨幅不得超过10%。威海、聊城规定新房3个月内不得涨价。长春规定商品房销售价格不得高于预售申报价格。辽宁省加强对热点区域商品住房价格审查力度。

强化市场监管。4月份，武汉、江门、佛山、海南、重庆、湖南、西安、惠州大亚湾区、福州、赣州、新疆和陕西等省市先后出台监管措施，加大对房地产企业和中介机构的监督检查和违规查处力度。此外，北京明确同一住宅单位不得拆分出售，遏制拆分售卖类炒房行为。

表：2018年5月各城市出台调控政策

类别	省市	政策内容
限购	成都	成都市区及天府新区、高新区等区域住房实行限购政策。其中，两人及以上户籍家庭限购2套商品住房或二手房，连续缴纳社保24个月以上的非户籍居民家庭限购1套商品住房或二手房。
	太原	城六区户籍居民家庭限购2套住房，在本市1年以上（或逐月连续缴满6个月）个税或社保的城六区非户籍居民家庭限购1套住房。
	德州齐河县	主城区范围内，户籍居民家庭限购2套住房，严控非户籍居民家庭购房。
限贷	丹东	对非本地户籍人员中，且在本地无企业、无工作的人员在限制区域内购买新建商品住房申请商业个人住房贷款的，第一套房贷款首付比例提高到50%以上，第二套房贷款首付比例提高到60%以上，贷款利率上浮20%以上。
	银川	<ul style="list-style-type: none"> 住房公积金贷款并已结清的购买第二套住房，公积金最低首付款比例由30%上调至40%。 家庭只有一方正常缴存住房公积金的，贷款最高限额由55万元降低到50万元。 第二次使用住房公积金贷款的职工家庭，贷款最高比例由70%降低到60%。异地贷款最高限额由55万元调整到50万元。
	太原	首套普通自住房的最低首付款比例由20%调整为30%，贷款利率由不低于基准利率的0.85倍调整为1倍；二套房的最低首付款比例由基准利率调整为1.1倍，购买三套以上的暂停发放贷款。
限售	太原	全市范围内新购住房实行2年限售。
	丹东	在限购区域内购买的新房5年内不得上市交易。
	哈尔滨	主城6区新购商品房实现3年限售政策。
	贵阳	购买的新建商品房3年内不得转让。
	三明市	户籍家庭购买二套商品房的，非户籍家庭购买一套以上的，以及企事业单位组织购买商品房的，3年内不得上市交易。
	宁波	奉化主城区、杭州湾新区户籍家庭购买二套商品房的，非户籍家庭购买一套以上的，以及企事业单位组织购买商品房的，3年内不得上市交易。
	成都	全市范围内新购买的新建商品住房或二手住房，须取得不动产权证满3年后方可转让。
	德州齐河县	户籍居民家庭购房商品住房和二手住房满2年后方可上市交易；非本地居民购房限制转让时间不少于3年。

类别	省市	政策内容
限价	东莞	新建商品住房申报价格不高于前 6 个月同类型新建商品住房销售均价的 10% (含)。
	威海	开发企业按限期公布商品房售价后, 3 个月内不得涨价; 3 个月 after 售价确需调整时, 须再次报备。
	聊城	房地产开发企业取得预(销)售许可后要将销售价格向房地产市场监管主管部门报备, 3 个月内不得涨价, 违者暂停网签销售。
	长春	商品房实际成交价格不得高于预售申报价格, 否则不予网签。
	辽宁	加强对热点区域商品住房价格审查。企业申报的商品住宅价格上涨较快或上涨幅度较大的, 要进行严格审查。
市场监管	海南	加强对商品房交易网签备案管理。
	湖南	加大房地产开发企业违法违规行为执法检查 and 查处力度。
	新疆	专项整治恶意炒作、哄抬房价、捂盘惜售或者变相囤积房源等不正当经营行为。
	江门	房源公开和价格公示等事宜提出了新的要求。
	佛山	强化对销售现场管理和监督。
	重庆、天津	加强对恶意炒房、捂盘惜售等违法违规行为的整治。
	济南	对全市房地产领域开展非法集资风险专项排查行动, 重点排查房地产企业以以预售房屋的形式非法集资。
	西安	全市范围开展商品房交易秩序专项整治活动, 严厉打击房地产开发企业扰乱市场秩序的行为。
	福州	严厉整治房地产企业在备案价格之外加价销售商品房或收取其它费用、超出政府规定装修标准收取装修费用等违法违规行为。
	北京	多套(间)房屋已按同一户号整体测绘、登簿确权的成套住宅及住宅平房, 其不动产登记单元不得拆分。
	江西赣州	房地产住房项目在申请预售许可证前必须同时申报预(销)售方案。严格执行公积金中心或商业贷款银行首付比例规定, 不得擅自提高或变相提高首付比例。房地产开发企业、中介机构及其从业人员不得参与炒卖房号行为。

数据来源: 中国指数研究院整理

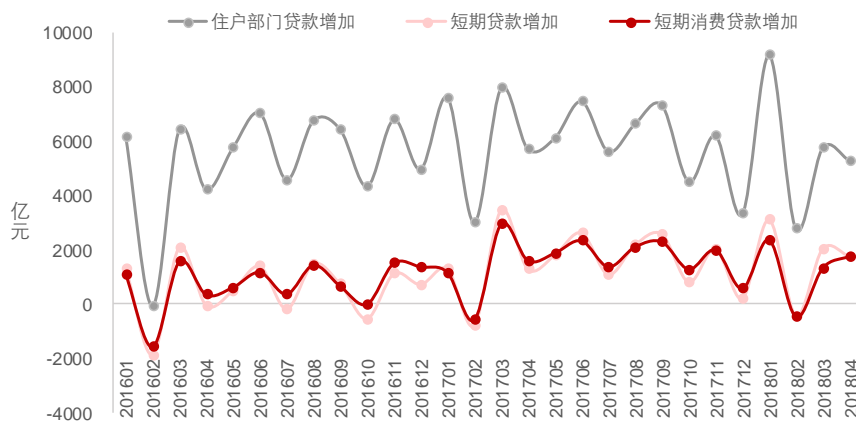
三、金融监管持续从严, 多地房贷利率上浮

中央继续实行严格金融监管政策, 强调金融服务实体经济导向。全国政协召开“健全系统性金融风险防范体系”专题协商会, 提到要把服务实体经济作为金融工作的出发点和落脚点, 实现稳健中性货币政策与严格监管政策有效组合, 促进经济高质量发展。中国银保监会召开深化根治银行和保险市场乱象推进会, 提出要扎实推进整治市场乱象各项工作, 严厉整治各类违法违规行为, 严守不发生系统性金融风险的底线。《国家发展改革委 财政部关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》也提到募集资金重点用于支持创新发展、绿色发展、战略性新兴产业、高端装备制造业以及“一带一路”建设和国际产能合作等。从中央及各部委的表态来看, 金融业服务实体经济的导向十分明确, 国内流向房地产领域资金将会减少, 企业融资环境会趋紧。

4 月末, 广义货币(M2)余额 173.8 万亿元, 同比增长 8.3%, M2 增速比去年同期低 1.5 个百分点。4 月份住户部门贷款增加 5282 亿元, 与去年同期相比减少 7.5 个百分点。在强化金融监管背景之下, 资金违规流入购房

领域的势头有所放缓。4 月份短期消费贷款增加 1379 亿元,同比增长 10.4%,但增速比去年同期相比大幅回落。

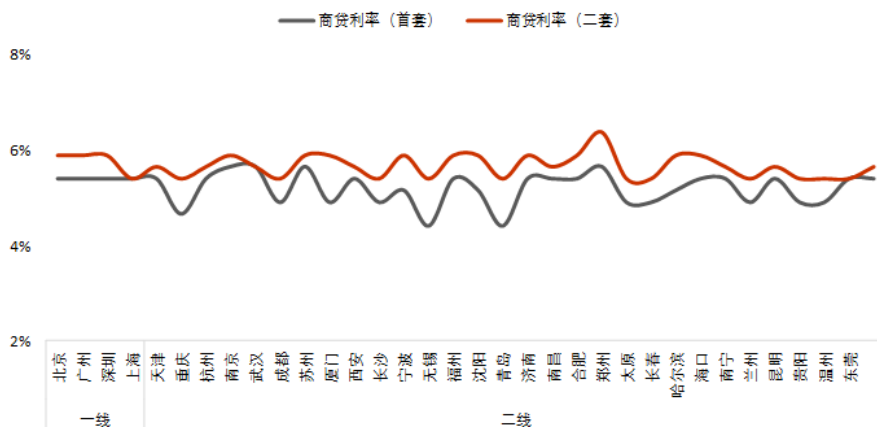
图：全国金融机构人民币住户部门短期消费贷款



数据来源：中国指数研究院整理

5 月份以来,多数一二线城市首套房商业贷款利率上浮 10%,提高到基准利率的 1.1 倍,为 5.39%;二套商业贷款利率多数是基准利率的 1.2 倍,为 5.88%。在金融领域监管从严的环境下,银行资金面趋紧,在实体经济对资金需求增加的同时,住房贷款利率上浮也不可避免。

图：2018 年 5 月各城市购房商业贷款平均利率



数据来源：融 360 住房贷款数据、中国指数研究院整理

四、发力保障房建设,扩大有效供给

中央层面,在土地端、金融端重点推进共有产权住房及租赁住房建设。住建部发布的《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》,提到 3-5 年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应 50%以上。自持性的租赁住房用地供给规模的增加也将是住房

租赁市场得以加快发展的关键²。

5月28日，中国银行保险监督管理委员会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》，文件规定保险公司通过直接投资，保险资产管理机构通过发起设立债权计划、股权计划、资产支持证券、保险私募基金参与长租市场，所投资的长期租赁住房项目应当满足五大条件：

- 具有良好的经济和社会效益，具备稳定的当期或预期现金流；
- 处于北京、上海、雄安新区以及人口净流入的大中试点城市。土地性质为集体建设用地的，应处于集体建设用地建设租赁住房试点城市；
- 产权清晰，无权属争议及受限情形；
- 土地出让合同或土地使用权证载明土地及地上建筑物仅用于租赁住房，不得转让；
- 履行了立项、规划、建设、竣工验收及运营管理等阶段所必需的审批程序，或者履行了项目建设阶段所必需的审批程序。

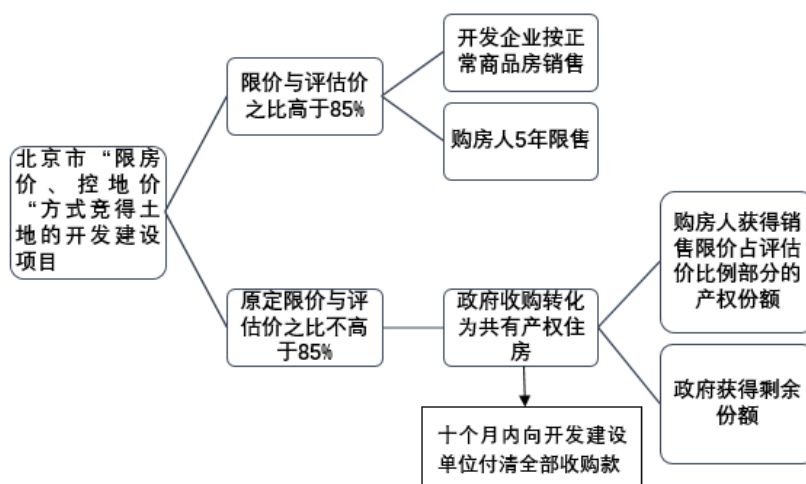
整体来看，长租市场的融资渠道建设又向前迈进了一大步。人口净流入的大中试点城市，集体建设用地建设租赁住房试点城市都将是政策优先满足的区域，这些区域的长租市场也将获得较大的发展。

地方层面，多地已开始逐步落实多渠道保障政策。北京住建委提出将限价房中可售住房销售限价与评估价比值不高于85%的，收购转化为共有产权住房，从供给端增加共有产权住房的规模³。租赁住房建设方面，北京首批试点的国开行、农行、建行和华夏银行四家银行已确定向集体土地租赁住房建设方提供长期、足额贷款，最长贷款期限可达30年。此外，北京还提出集体建设用地上新建、产业园区配建，以及利用闲置的厂房、商场、写字楼、酒店等房屋改建等方式增加各类租赁型职工集体宿舍供应，解决城市低收入群体最基本的居住问题。

² 详见政策解读：《中指快评 | 住建部强调深化有效供给，将带来这些影响！》

³ 详见政策解读：《北京楼市：扩大有效供给又多了一种渠道》

图：北京限价房转共有产权房政策要点示意



数据来源：中国指数研究院整理

山西省将发展国有住房租赁企业，多渠道筹集租赁房源。武汉将为第三批 29 家住房租赁试点企业和 9 个试点项目提供优惠政策。大连扩大租赁住房配建范围，并将土地溢价率最高上限设定 70%，达到上限后竞配建租赁住房面积。西安对市区热点区域按照不低于宗地住宅建筑面积 5% 的比例，实物配建租赁型保障房。青岛将开展租赁住房建设试点工作，并明确承租人随迁子女接受义务教育的权利，此外还对个人和机构出租住房的给予税收、融资优惠政策。

成都市近期将集中上市 1200 套(间)国有租赁住房。厦门市计划在 2018 年底前建设配套不少于 2000 间租赁公寓。杭州计划今年将筹集 10000 套蓝领公寓以满足外来务工人员住房需求。深圳市今年将新增人才住房、安居型商品房和公共租赁住房约 11.4 万套。

五、各地相继出台吸引人才政策，争抢各类人才资源⁴

5 月份以来，南昌、呼和浩特、山东、海南、新余、漳平、天津、西安、四川、郑州和温州等省市先后出台吸引人才政策。

自 2017 年至今，全国共 53 城市和 4 省份累计出台百余次吸引人才新政。出台人才新政地区主要集中在京津冀、山东半岛、长三角和珠三角地区以及川陕湘鄂等中西部省份省会城市。5 月份以来，全国有 7 城市和海南、山东、四川三省份出台吸引人才新政，争抢各类高层次人才。

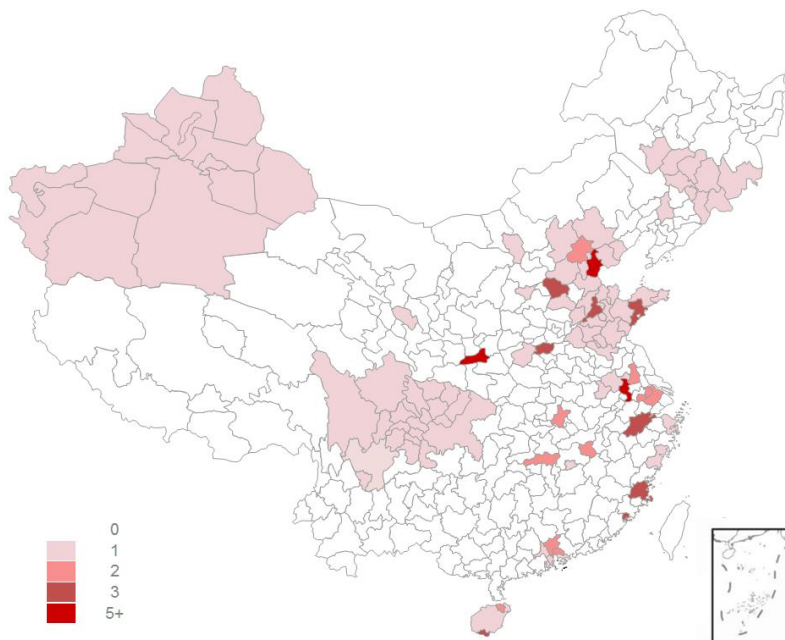
放开大中专以上人才落户限制。南昌、呼和浩特放开中专及以上高校毕

4 详见人才专题研究：《人才，将终归这里！》

业生和专业技术人才落户限制。山东放开高校毕业生、专业技术人才和留学归国人员的落户限制。新余市大专以上学历人才可零门槛落户。天津对 40 岁及以下的本科毕业生、工作满一年的高职院校毕业生和 35 岁及以下高级职业资格人才放开落户限制。海南对大专以上学历、技师以上职业资格人才放开工作或居住地落户限制。

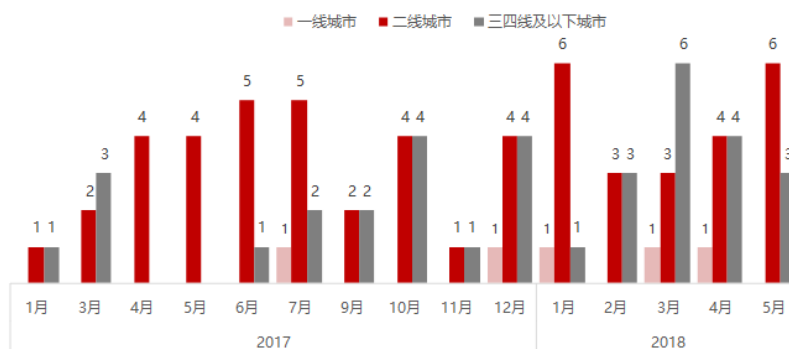
加大对高层次人才补贴力度。南昌为新引进人才提供生活补助和购房补贴。呼和浩特为引进人才提供 10 万元以上安家费，高层次人才给予最低 20 万元购房补贴。海南文昌市为引进人才提供最低 8 万元安居补贴。江西新余市为硕士以上人才、高层次人才分别提供 5 万元、10 万元安家补贴。福建漳平市为引进本科一批以上人才提供每月最低 500 元生活补助。西安为引进博士毕业生提供 5 年 15 万元安家补助。海南省新引进高层次人才子女可就读省中小学，参加高考不受报考批次限制，配偶符合岗位条件的可安排到事业单位或企业工作。四川也加大了对海外高层次人才吸引力。郑州为高层次人才提供最低 20 万补助，并提供免费公寓。温州为企业引进的博士、硕士、“双一流”高校全日制本科毕业生提供 10 万-40 万元购房补贴。

图：2017 年至今出台人才新政地区分布 (54 城+4 省)



数据来源：中国指数研究院整理

图：2017 年以来各月出台人才政策频次



数据来源：中国指数研究院整理

六、展望：房地产调控不放松，着力扩大有效供给

房地产政策调控不放松。住建部罕见两次表态坚持房地产调控不放松，表明政策层面调控从严的态势不变。未来，在房地产市场调控目标不放松基调下，各地调控政策将根据市场实际情况进一步深化。在房地产税、土地制度改革等长效机制建立并完善前，持续发力稳定房地产市场秩序。值得注意的是，5月成都对人才落户购房开始有社保年限要求，后期部分城市将在持续引进人才的程中进一步完善相应的配套性政策，抑制非理性购房需求。

金融监管从严，资金面趋紧。2018年，将继续实行严格金融监管政策，强调金融服务实体经济导向。在严守不发生系统性金融风险的底线的政策背景下，违规流向房地产领域的资金将会持续减少，行业资金面趋紧态势明显。此外，在信贷调控和金融监管双重压力下，住房贷款利率上浮也有可能向更多地区扩围。

扩大有效供给，住房租赁、共有产权住房推进力度进一步加大。目前，在培育住房租赁市场方面，已经构建起从中央到地方层面的支持性政策体系。住房租赁从土地供应到金融支持都出台了相应的政策安排。未来，在住房租赁立法层面、扩大集体建设用地建设租赁住房试点、租赁住房承租人权利保障等方面，相关政策将持续推进。

共有产权住房建设方面，中央从支持京沪两地开展共有产权试点，到明确要求热点城市增加共有产权住房用地供应，落实并上报并实施方案，这说明共有产权住房已经形成可复制推广的经验。未来，各地将在保障共有产权住房用地保障、培育供应主体、改建转化共有产权住房、融资保障等方面出台相关政策。共有产权房源的供应渠道也会更加丰富，供应量也将明显增加，成为扩大有效供给的重要方式。

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
尽在中国指数研究院官方微信

联系方式:

中国指数研究院总院

地址: 北京市丰台区郭公庄中街 20 号院 A 座
邮编: 100070
电话: 010-56319200
传真: 010-56319191

中国指数研究院华北分院 (北京)

地址: 北京市丰台区郭公庄中街 20 号院 A 座
邮编: 100070
电话: 010-56319200
传真: 010-56319191

(天津)

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

(青岛)

地址: 青岛市市北区龙城路 31 号卓越世纪中心 2 号楼 909
邮编: 266100
电话: 0532-58555303
传真: 0532-58555303

中国指数研究院华东分院 (上海)

地址: 上海市浦东新区东方路 800 号宝安大厦 2 楼
邮编: 200122
电话: 021-80136789/80136768
传真: 021-80136696

(杭州)

地址: 杭州市滨江区滨盛路 1786 号汉氏大厦 17 层
邮编: 310000
电话: 0571-56269401
传真: 0571-56269001

(苏州)

地址: 苏州市工业园区东环路 1408 号东环时代广场 19 层
邮编: 215021
电话: 0512-67067857
传真: 0512-67627290

(南京)

地址: 南京市秦淮区汉中路 27 号南京友谊广场 12 楼
邮编: 210007
电话: 025-86910366
传真: 025-86910300

中国指数研究院华南分院 (深圳)

地址: 深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场 22 层
邮编: 518040
电话: 0755-86607988/86607968
传真: 0755-86607966

(广州)

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

(海口)

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

中国指数研究院华中分院 (武汉)

地址: 武汉市江汉区金墩街特 1 号武汉天街 6 号楼 18 层
邮编: 430013
电话: 027-59743092
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 6 楼
邮编: 410000
电话: 0731-89946366
传真: 0731-89946366

(南昌)

地址: 南昌市红谷滩新区红谷中大道 1368 号鼎峰中央 BC 座 24 层
邮编: 330000
电话: 0791-83898092
传真: 0791-88611391

中国指数研究院西南分院 (重庆)

地址: 重庆市江北区江北嘴力帆中心 2 号楼 23 层
邮编: 400020
电话: 023-88952999
传真: 023-88952138

(成都)

地址: 成都市高新区天府二街 368 号房天下大厦 23 楼
邮编: 610017
电话: 028-86053600
传真: 028-86053000