

报告要点¹:

- 两会定调楼市调控：落实城市主体责任
- 地方落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展
- 加速放开放宽城市落户限制，人才争夺优惠加码
- 展望：坚持住房居住属性，一城一策保持市场稳定

本月重要事件:

表：2019 年 3 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	3 月 14 日	统计局公布 2019 年 1-2 月份全国房地产开发投资和销售情况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2019 年 1-2 月份，全国房地产开发投资 12090 亿元，同比增长 11.6%，增速比 2018 年全年提高 2.1 个百分点。其中，住宅投资 8711 亿元，增长 18.0%，增速提高 4.6 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 72.1%； ➢ 1-2 月份，商品房销售面积 14102 万平方米，同比下降 3.6%，2018 年全年为增长 1.3%。其中，住宅销售面积下降 3.2%。商品房销售额 12803 亿元，增长 2.8%，增速回落 9.4 个百分点。其中，住宅销售额增长 4.5%； ➢ 1-2 月份，房地产开发企业到位资金 24497 亿元，同比增长 2.1%，增速比 2018 年全年回落 4.3 个百分点。
	3 月 15 日	统计局公布 2019 年 2 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"> ➢ 2 月份，各地继续落实地方调控主体责任，坚持因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。一线和三线城市新建商品住宅、二手住宅销售价格环比微涨；二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨，二手住宅环比下降； ➢ 一线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅比上月扩大，二手住宅涨幅回落；二三线城市新建商品住宅和二手住宅同比涨幅均略有扩大。
金融财税	3 月 4 日	银保监会 自然资源部《关于延长农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款工作试点期限的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 《农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理暂行办法》有效期延长至 2019 年 12 月 31 日； ➢ 试点地区银行业金融机构要按照《暂行办法》要求，稳步推进农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款业务。
	3 月 4 日	银保监会《关于 2019 年进一步提升小微企业金融服务质效的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 努力完成“普惠型小微企业贷款较年初增速不低于各项贷款较年初增速，有贷款余额的户数不低于年初水平”。五家大型银行发挥行业“头雁”作用，力争总体实现普惠型小微企业贷款余额较年初增长 30%以上； ➢ 进一步提升风险管控能力。各银行业金融机构要加强对小微企业贷款资金流向的监测，做好贷中贷后检查，确保贷款资金真正用于支持小微企业和实体经济，防止小微企业贷款资金被挪用至政府平台、房地产等调控领域形成新风险隐患。

¹ 报告撰写人：王新华 wangxinhua@fang.com

分类	日期	重要事件	关键内容
	3月5日	银保监会主席郭树清答记者问	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2019年的房地产金融政策总的方针不会有改变。
	3月8日	全国人大常委会委员长栗战书作全国人大常委会工作报告	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 集中力量落实好党中央确立的重大立法事项，包括审议民法典，制定房地产税法等立法调研、起草，加紧工作，确保如期完成。
	3月9日	银保监会副主席王兆星接受记者采访	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 进一步加强房地产贷款方面的监测，保障住房贷款的基本需要，对投机性的房地产贷款要严格控制，防止资金通过影子银行渠道进入房地产市场，房地产金融仍是防范风险的重点领域。
	3月9日	十三届全国人大二次会议记者会	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 全国人大常委会法制工作委员会副主任刘俊臣表示，按照人大常委会立法规划，现在有关方面正在研究起草房地产税法的草案，相关工作正在稳步推进； ➤ 全国人大财政经济委员会副主任委员乌日图表示，房地产税法由全国人大常委会预算工作委员会会同财政部组织起草，目前，相关部门正在完善法律草案、重要问题的论证等方面的工作，待条件成熟时提请全国人大常委会初次审议。
	3月10日	央行公布2019年2月金融统计数据报告	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2月末，广义货币(M2)余额 186.74 万亿元,同比增长8%，增速分别比上月末和上年同期低0.4个和0.8个百分点。前两个月人民币贷款增加4.11万亿元，同比多增3748亿元。住户部门贷款增加9192亿元，其中，短期贷款减少3亿元，中长期贷款增加9195亿元； ➤ 社会融资规模前2个月增量为5.31万亿元，比上年同期多1.05万亿元，增长幅度较大。2月末，社会融资规模存量同比增长10.1%，增速连续两个月高于去年末，社会融资规模增长平稳，预计全年社会融资规模增速与GDP名义增速相匹配； ➤ 下一阶段，央行将继续实施稳健的货币政策，加强逆周期调节，把握好调控的度，保持流动性合理充裕，促进货币信贷和社会融资规模合理增长，同时继续引导优化信贷结构，更好地服务实体经济，推动高质量发展。
	3月11日	人民银行党委 外汇局党组理论学习中心组专题深入学习贯彻习近平总书记在中央政治局第十三次集体学习时的重要讲话精神	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 要注重在稳增长的基础上防风险，强化货币政策的逆周期调节作用，确保经济运行在合理区间，坚持在推动高质量发展中防范化解风险； ➤ 既要着力化解重点领域的“灰犀牛”风险，也要着力防范金融市场异常波动风险。2019年要在2018年取得良好开局的基础上，继续坚决打好防范化解重大风险攻坚战，精准处置化解各类风险隐患，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。
	3月12日	第十三届全国人大财经委《关于2018年中央和地方预算执行情况与2019年中央和地方预算草案的审查结果报告》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 尽快提出将增值税法、消费税法、关税法、城市维护建设税法、契税法、印花税法、房地产税法和税收征收管理法（修改）等提请全国人大常委会审议的时间安排，按时提交审议，确保完成党中央确定的2020年实现税收法定的任务。
	3月15日	李克强答中外记者问	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 中国适度调低经济增长预期目标，用的是区间调控的方式，既和去年经济增速相衔接，也表明不会让经济运行滑出合理区间，给市场发出稳定的信号； ➤ 今年下决心要进行更大规模的减税降费，把增值税和基本养老保险单位缴费率降下来，减税降费红利近两万亿元，4月1日减增值税，5月1日降社保费率，全面推开。

分类	日期	重要事件	关键内容
	3月15日-19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"> 3月15日、3月18日、3月19日人民银行分别以利率招标方式开展了200亿元、600亿元、500亿元逆回购操作。
	3月20日	2019年财政部立法工作安排	<ul style="list-style-type: none"> 力争年内完成增值税法、消费税法、印花税法、城市维护建设税法、土地增值税法、关税法、彩票管理条例(修订)的部内起草工作,及时上报国务院;力争年内修订事业单位国有资产管理暂行办法、注册会计师注册办法等部门规章。
	3月20日	李克强主持召开国务院常务会议	<ul style="list-style-type: none"> 确定《政府工作报告》责任分工,强调狠抓落实确保完成全年发展目标任务,以有力有效抓落实不断激发市场活力、增强市场主体信心,顶住下行压力,保持经济平稳运行,推动高质量发展; 进一步扩大进项税抵扣范围,把纳税人取得不动产支付的进项税由分两年抵扣改为一次性全额抵扣,增加纳税人当期可抵扣进项税; 加大对地方转移支付力度,重点向中西部地区和困难县市倾斜。
	3月20日	财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》	<ul style="list-style-type: none"> 增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用16%税率的,税率调整为13%;原适用10%税率的,税率调整为9%; 自2019年4月1日起,纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣。此前按照规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额,可自2019年4月税款所属期起从销项税额中抵扣。
住房与土地	3月5日	李克强在第十三届全国人民代表大会第二次会议上作政府工作报告	<ul style="list-style-type: none"> 坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户,推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。更好解决群众住房问题,落实城市主体责任,改革完善住房市场体系和保障体系,促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造,保障困难群体基本居住需求; 健全地方税体系,稳步推进房地产税立法; 全面深化农村改革,推广农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点成果; 高标准建设雄安新区,落实粤港澳大湾区建设规划,将长三角区域一体化发展上升为国家战略,编制实施发展规划纲要。
	3月12日	住建部部长王蒙徽“部长通道”答记者问	<ul style="list-style-type: none"> 2019年,住建部将坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署,稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案; 坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位;坚持完善住房的市场体系和住房保障体系;坚持落实城市主体责任,因城施策、分类指导,不断完善市场监测预警和考核评价机制,特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处;坚持调结构、转方式,特别是要大力培育和发展住房租赁市场,重点解决新市民的住房问题;保持政策的连续性和稳定性,防止大起大落。
	3月13日	住建部公示2018年棚户区改造工作拟激励城市名单	<ul style="list-style-type: none"> 内蒙古自治区乌兰察布市、湖南省长沙市、江西省上饶市、新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市、江苏省徐州市、山东省潍坊市、浙江省温州市、安徽省阜阳市、四川省南充市、河南省三门峡市、贵州省黔西南布依族苗族自治州、陕西省延安市。

除《企业家第一课》、《企业家功成堂》外，其他公众号分享本期资料的，均属于**抄袭**！
邀请各位读者朋友尊重劳动成果，关注搜索正版号：[《企业家第一课》](#)、[《企业家功成堂》](#)

谢谢观看！

企业家第一课，专注做最纯粹的知识共享平台



关注官方微信
获取更多干货



加入知识共享平台
一次付费 一年干货

分类	日期	重要事件	关键内容
	3月14日	国新办举行1-2月国民经济运行情况发布会	<ul style="list-style-type: none"> 按照中央关于房地产“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，同时，加快长效机制的建设，广大老百姓和投资者更加清醒地、更加理性地对待购房行为。所以房地产市场在这样的情况下，随着长效机制的不断完善，将来会更好地保持平稳健康发展； 房地产投资有一些支撑因素也有一些制约因素，下一步，一些地方还会继续优化和调整政策，房地产投资走势还需要进一步观察。
	3月15日	国新办举行解读《政府工作报告》修改情况吹风会	<ul style="list-style-type: none"> 房地产市场的运行，事关经济社会的平稳发展，事关经济金融稳定与防范化解重大风险。去年中央经济工作会议也提到了房地产问题，党的十九大报告中就有要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居； 今年《政府工作报告》中房地产是四句话，文字虽然有简化，但是基本的政策取向没有变化。一是目的没有变，还是为了解决好群众的住房问题。二是责任没有变，不仅没有变，而且更加明确，就是要落实城市主体责任。三是途径没有变，解决群众的住房问题要靠两个体系，一个是市场体系，一个是保障体系。房地产市场平稳健康发展的长效机制正在逐步建立和完善； 房地产税立法，现在已经列入人大立法规划。在这个推进过程中，要做大量的研究，包括对过去一些地方搞的房地产税相关的试点进行认真分析和总结，这方面有大量的、非常艰巨的任务要去做。从国务院这方面来讲，就是要做好前期工作，为立法的推进做好最基础的准备。有关部门已经在有条不紊地推进。
	3月18日	韩正到住房和城乡建设部调研并主持召开座谈会	<ul style="list-style-type: none"> 始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，构建房地产市场平稳健康发展长效机制是党中央、国务院作出的重大决策，事关人民群众的切身利益，既是重大经济问题，也是重大民生问题； 要坚持一城一策、因城施策，从各地实际情况出发，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案试点，做好实施过程中的评估和跟踪。要紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，夯实城市主体责任，落实好省级政府监控和指导责任，坚决防范化解房地产市场风险； 进一步采取有针对性的政策举措，完善房地产市场平稳健康发展长效机制。要完善住房租赁市场体系，建立健全住房租赁相关法律法规，完善金融财税政策，实现住房租赁市场健康稳定发展。要完善住房保障体系，在各地因地制宜推进保障的基础上，健全住房保障体系基本制度。要着重解决城镇中低收入居民、新市民和青年就业群体的住房困难问题，通过完善土地和税费政策等，盘活空置闲置住房，实现更多住房困难群众住有所居。
	3月23日	住建部副部长倪虹明确表示房地产市场调控不会动摇	<ul style="list-style-type: none"> 住建部副部长倪虹在中国发展高层论坛上明确表示，房地产市场调控不会动摇，会保持政策的连续性。同时对一些城市传出取消限价政策的消息表示否定。
其他政策	3月1日	发改委等24部门《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》	<ul style="list-style-type: none"> 围绕“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展等重大战略实施，选择部分基础条件成熟的承载城市，启动第一批15个左右国家物流枢纽布局建设。

分类	日期	重要事件	关键内容
	3月8日	财政部《关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》	➤ 切实防控地方政府隐性债务风险,加大对民营企业、外资企业参与 PPP 项目的支持力度,优先支持基础设施补短板以及健康、养老、文化、体育、旅游等基本公共服务均等化领域有一定收益的公益性项目。
	3月11日	国务院《关于压缩不动产登记办理时间的通知》	➤ 2019 年底前,全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争分别压缩至 10 个、5 个工作日以内;2020 年底前,力争全部压缩至 5 个工作日以内。
	3月14日	韩长赋主持召开全国农村集体产权制度改革部际联席会议第二次全体会议	➤ 推进农村集体产权制度改革试点扩面深化。继续扩大改革试点,丰富改革试点内容,再选择 10 个左右省份、30 个左右地市、200 个左右县整建制开展试点,力争将试点范围覆盖到 80%左右的县。

资料来源:中指研究院综合整理

表: 2019 年 3 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	3月3日	山东《关于推动“六稳”工作落地见效的若干意见》	➤ 以稳地价稳房价为目标,保持房地产市场平稳健康发展,落实房地产调控城市主体责任制,济南、青岛要科学制定“一城一策”实施方案。
	3月4日	河南省“一城一策”稳定房地产市场	➤ 坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,落实城市政府主体责任,坚持因地制宜、综合施策、长短结合、标本兼治,实行“一城一策”; ➤ 河南各地正在加快编制房地产市场调控长效机制工作方案,明确房地产市场中长期发展目标和年度工作目标,保持调控政策的连续性和稳定性,加强市场供需双向调节,坚决遏制投机炒房; ➤ 因地制宜发展共有产权住房,并全面培育发展住房租赁市场,巩固扩大住房租赁试点成果,积极争取中央支持城市发展住房租赁市场奖补试点;2019 年计划新开工棚改安置房 15 万套以上,基本建成 18 万套。
	3月5日	郑州市住房保障和房地产管理工作会	➤ 坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,探索建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,逐步健全住房市场体系和住房保障体系,全面加强保障性住房建设管理,逐步建立房地产长效机制,积极培育住房租赁市场,确保全市房地产市场平稳健康发展; ➤ 2019 年棚户区改造项目安置住房基本建成 5 万套、竣工 3 万套,计划新增租赁住房 3 万套(间)。
	3月6日	安徽严打骗提骗贷住房公积金行为	➤ 今后全省将以非法中介协助缴存职工以虚假手段违规提取住房公积金、骗取住房公积金贷款,收取高额手续费为打击重点,严厉打击非法中介协助缴存职工骗提骗贷住房公积金违法行为,推动住房公积金制度健康运行。
	3月12日	菏泽《关于成武县鼓励农村居民进城的实施意见》	➤ 农民进城购买首套新建商品房享受每平方米 300 元的优惠。申请使用商业性个人住房贷款在县城规划建成区内购买首套普通自住住房的农村居民,首付不超过 30%,贷款利率下限为贷款基准利率的 0.9 倍,上限不超过贷款基准利率的 1.25 倍。
	3月14日	海南《关于进一步规范商品房销售中使用住房公积金贷款购房行为的通知》	➤ 房地产开发企业、房屋销售中介机构不得阻挠或拒绝购房人正常使用住房公积金个人住房贷款(含组合贷款)购房; ➤ 鉴于部分职工购买 2017 年 9 月 28 日前取得出让用地开发建设或采取装配式建造方式建造的新建楼盘,因楼盘未封顶无法申请住房公积金贷款的特殊情况,省住房公积金管理局应根据缴存职工需求,阶段性开放“商转公”业务受理及审批工作。

分类	日期	重要事件	关键内容
	3月15日	海南省住房和城乡建设暨党风廉政建设工作会议	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2019年继续坚持党中央“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加快建立长效机制、严格落实调控任务、加大市场监管力度、加快推进住房保障和供应工作，保证房地产市场平稳健康发展。
	3月15日	广西全区住房城乡建设工作会议	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2019年推进房地产长效机制建设，保持房地产市场平稳健康发展。切实落实地方调控主体责任，保持政策连续性平稳性，加强房地产市场监管，大力培育发展住房租赁市场，提升物业管理水平； ➤ 2019年全区将统筹推进25万套棚户区改造建设；切实提高公租房保障覆盖面，加大租赁补贴工作力度。
	3月15日	河北廊坊启动整治全市房地产经纪机构违法违规销售专项行动	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 为进一步规范房地产经纪行业，廊坊将严厉打击商品房代理机构、存量房中介机构12种违法违规行为，其中包括：通过“空挂”缴纳或补缴社保、个人所得税，违规迁移户口、私下签订买卖合同等方式违反调控政策，或者诱导、教唆、协助购房人伪造资料规避限购政策等。
	3月18日	北京市区联动深度打击房地产中介机构违法违规行为	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 近期，市住建委执法部门联合海淀房管局、丰台房管局严厉打击炒作“学区房”以及违法群租、违规租赁等扰乱市场秩序、侵害群众利益的违法违规行为，16家房地产经纪机构存在发布违规房源信息的问题被查处； ➤ 市区联动执法深度打击互联网上房源信息发布乱象将成为下一阶段的常规工作模式。
	3月19日	四川达州《支持激励房地产业发展八条措施》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 降低商品房预售资金申请使用条件，将原“建设工程量达到总工程量的50%，可以首次申请使用预售监管资金”调整为“建设工程量达到总工程量的30%，可以首次申请使用预售监管资金”。
	3月19日	淄博《关于印发2019年全市住房和城乡建设重点工作要点的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，加强市场监测分析，做好价格备案工作，稳定市场预期。认真研究房地产市场新情况新问题，及时调整市场调控政策，保持全市房地产市场平稳健康发展。继续开展房地产市场乱象治理专项行动，进一步整顿和规范房地产市场秩序； ➤ 2020年底前，全市规划城区内的新建住宅，全部实行全装修成品交房； ➤ 实施棚户区改造4573套，基本建成3000套。实现6.1万外来务工人员落户城镇； ➤ 扎实推进1个新生小城市、2个小城市（省级重点示范镇）试点、2个国家级特色小镇建设和6个省级特色小镇创建，确保到2020年实现建设和创建目标。
	3月21日	济南市城乡建设委回应“楼市调控放松”	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 再次重申，将严格执行已出台政策，坚持房地产市场调控政策不动摇； ➤ 济南将继续贯彻落实“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制。在落实“一城一策”工作的同时，将继续严格执行已出台的调控政策，保持政策的连续性、稳定性，坚决遏制投机炒房，并强化舆论引导和预期管理，继续做好价格指导工作，加大房地产市场监管力度，继续深入开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产乱象专项行动，确保市场稳定。
	3月21日	海口《关于规范新建商品房买卖合同网签备案管理的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 在商品房买卖合同签订之日起30日内进行网签备案，严禁滞后网签。
	3月21日	修改《内蒙古自治区房产税实施细则》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 从价计征的，每年按房产原值一次减去10%后的余值的1.2%征收房产税。2019年1月1日到2021年12月31日，每年按房产原值一次减除比例暂由10%调整为30%。

分类	日期	重要事件	关键内容
	3月25日	长沙启动房地产市场执法“迅雷行动”	<ul style="list-style-type: none"> 即日起至5月,将在全市组织开展房地产市场执法专项行动,查处打击的重点直指当前房地产市场销售、中介和租赁市场中存在的平台发布虚假信息等新情况、新问题。
	3月27日	成都《关于近期房地产市场秩序专项检查情况的通报》	<ul style="list-style-type: none"> 下一步,成都市住建局将继续加强对成都市房地产市场的监管力度,不定期、不定点随机抽查成都市房地产开发企业和经纪机构经营行为,对违法违规和不规范行为一经发现,依法严肃处理。
	3月27日	济南《关于依法严厉打击散布、传播房地产市场调控不实信息行为的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 近日,网上流传一些关于济南市房地产市场调控的不实信息,济南市住建局第一时间予以回应,严正重申:坚持房地产市场调控不动摇; 严格执行已出台的调控政策,保持调控政策的连续性、稳定性,继续做好价格指导工作,确保市场稳定; 加强房地产市场检查,加大房地产市场监管力度,继续深入开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产乱象专项行动。
住房保障	3月5日	《关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造补充规定的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 经批准实施的危旧房改住房改造项目,可申请纳入当地棚户区改造年度计划,享受城市棚户区改造的优惠政策; 危旧房改住房改造项目可按项目新建住房总建筑面积5%左右的比例配建商业设施,条件允许的可以适当提高比例,但最大不得超过10%,建设单位可将配建的商业设施向个人或单位公开出售。
	3月15日	《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》	<ul style="list-style-type: none"> 在城市基础设施和公共服务设施支撑的前提下,规划为工业的旧工业区,可申请按照简易程序调整法定图则用地功能建设人才住房、安居型商品房或公共租赁住房。其中工业区块线内的,按照工业区块线管理办法执行; 对使用年限较久、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等亟需改善居住条件的成片旧住宅区,适用棚户区改造政策的,按照棚户区改造相关规定实施改造。
	3月18日	合肥今年将扩大公共租赁住房补贴范围	<ul style="list-style-type: none"> 2019年,全市计划新开工棚户区改造安置房1.6万套; 在省内率先启动,做好政府购买公租房运营管理服务国家级试点,提升公租房运营、管理、服务水平。
	3月19日	合肥租赁试点工作调度会议	<ul style="list-style-type: none"> 多渠道筹集房源,以市场需求为准绳,配套建设与集中建设相结合,发挥商改租及存量工业用地作用。
	3月25日	海南成功发行全国首单省级人才租赁住房REITs产品	<ul style="list-style-type: none"> 海南人才租赁住房REITs产品规模为8.7亿元,这是海南省首单REITs产品,也是全国首单省级人才租赁住房REITs。
	3月27日	《深圳市城中村(旧村)综合整治总体规划(2019-2025)》	<ul style="list-style-type: none"> 政府相关部门应加强城中村租赁管理,要求企业控制改造成本,并参照租赁指导价格合理定价。改造后出租的,应优先满足原租户的租赁需求,有效保障城中村低成本居住空间的供应; 经政府统租后实施综合整治类更新的城中村居住用房纳入政策性住房保障体系,进行统筹管理。
	3月22日、29日	浙江发行2019年棚改专项债券	<ul style="list-style-type: none"> 3月22日发行22亿元、3月29日发行144亿元。
公积金政策	3月1日	天津《关于在外地缴存住房公积金职工在本市购房申请个人住房公积金贷款有关政策的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 在外地缴存住房公积金职工申请个人住房公积金贷款的,应支付不低于购房全部价款60%的首付款,贷款额度不高于其申请贷款时住房公积金账户余额的10倍,贷款最高限额40万元。
	3月7日	北京12329热线近期热点问题	<ul style="list-style-type: none"> 缴存人及配偶在京无房,购买天津、河北省内住房或购买亲属所在地住房,可以申请提取住房公积金。

分类	日期	重要事件	关键内容
	3月8日	《成都住房公积金提取管理办法(征求意见稿)》	➤ 职工及其配偶在本市行政区域内无自有产权住房,在四川省行政区域内购买商品住房及再交易住房,申请提取住房公积金,不受户籍所在地和工作所在地限制。
	3月15日	西宁《关于购买公共租赁住房提取住房公积金相关事宜的通知》	➤ 已分配入住有购房意愿且符合西宁市公共租赁住房保障条件的西宁市市区户籍保障对象,可提取购房职工本人及配偶名下的住房公积金。
	3月17日	海南《关于重启个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务有关事项的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 贷款对象为海南购买自住住宅且尚未结清个人商业性住房按揭贷款的住房公积金缴存职工;最高贷款额度50万元调整为70万元; ➤ 申请商转公积金贷款时,首付款与已偿还的原商业贷款金额之和大于等于房屋总价的40%; ➤ 购买二手房、经济适用住房、棚户区改造房、拆迁安置房,以及建造、翻建、大修自住住房的原商业贷款和个人住房公积金组合贷款,借款人不予申请贷款。
	3月19日	太原《关于加强对通过柜面办理偿还商业银行住房贷款提取住房公积金申请进行审核的通知》	➤ 缴存职工通过柜面申请办理偿还商业银行住房贷款提取住房公积金申请业务,应当配合太原住房公积金管理中心通过《个人信用报告》对提取申请中相对应的商业银行住房贷款记录进行审查核实。
	3月21日	河南《关于住房公积金贷款政策调整的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 夫妻双方均在省直中心连续正常缴存住房公积金6个月以上,郑州市区内购买首套住房,满足省直中心住房公积金贷款条件,最高贷款额度由原来的60万元调整为80万元,其他情况贷款额度由原来的40万元调整为60万元; ➤ 符合省直中心住房公积金贷款条件,商业住房贷款购买的自住住房取得《不动产权证书》,可以申请办理商业住房贷款转住房公积金贷款业务。
	3月27日	哈尔滨召开住房公积金管理委员会2019年第一次会议	➤ 提高哈尔滨市提取住房公积金支持租赁住房标准,在现有住房公积金租房提取额度的基础上上浮25%。
	3月21日	广州市政府常务会议审议通过了《广州市提高工业土地利用效率实施办法》	➤ 明确广州市新型产业地价标准将按同地段办公用途地价的20%计收。
	3月22日	《关于公布广州市2019年建设用地供应计划的通告》	➤ 2019年广州拟供应建设用地346宗,其中居住用地114宗。多年来少有居住用地公开出让的越秀区、广州南站区域等都将供应二类居住用地。
	3月24日	海南《关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见(试行)》	➤ 在符合总体规划的前提下,允许工业、仓储、研发、办公、商业、租赁住房等用途混合利用;因规划调整以及产业发展需要,各类产业项目用地可以依法改变土地用途用于除商品住宅用地以外的项目(含租赁住房项目)建设。
	3月25日	海南《关于鼓励存量商品住宅用地转型利用和解决有关历史遗留问题的实施意见》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 鼓励和引导存量商品住宅用地转型用于以旅游业、现代服务业和高新技术产业为主导、符合海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港发展定位的产业项目,并适时解决有关历史遗留问题,切实维护土地使用权人及其他投资人合法权益,保持房地产调控政策的连续性和稳定性,确保房地产市场平稳健康发展; ➤ 存量商品住宅用地转型开发商业、办公等商品房项目的,符合《城市商品房预售管理办法》关于“项目投入开发建设的资金达到工程建设总投资25%以上,并已经确定施工进度和竣工交付日期”规定的,可以办理商品房预售许可证;
土地政策			

分类	日期	重要事件	关键内容
城乡规划			<ul style="list-style-type: none"> ➤ 县级以上政府可以对存量商品住宅用地依法有偿收回, 有偿收回的补偿金额不低于土地使用权人取得土地的成本。
	3月25日	广州《关于印发贯彻落实市委市政府工作部署实施乡村振兴战略若干规划用地政策措施(试行)的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 农村宅基地、集体建设用地和农房都具备确权登记条件的, 可以“房地一体”同时登记; ➤ 涉农区每年安排不少于 10% 的新增建设用地指标, 用于保障乡村振兴用地需求。广州市在年度土地利用计划中专项安排不少于 1000 亩建设用地指标用于乡村振兴项目。
	3月6日	十三届全国人大二次会议上海团会议	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 上海市委书记李强表示, 长三角一体化上升为国家战略后, 上海、江苏、浙江交界处将设立长三角一体化示范区。
	3月13日	重庆、贵州《渝黔合作先行示范区建设实施方案》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 以重庆市两江新区、贵州省贵安新区为依托, 发挥两大国家级新区在内陆开放、经济发展、体制创新等方面的引领作用, 形成带动渝黔合作的制高点和牵引点, 借助高铁、高速公路等主要通道, 让两大极点牵引渝南黔北承外接内, 成为辐射全国的重要战略区域; ➤ 共同推进交通基础设施互联互通, 共同争取国家支持加快推进渝贵高铁建设。共同推进大数据产业链创新发展, 构建渝黔大数据协同创新平台。
	3月19日	北京通州区关于进一步明确责任加快实施《通州区国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》的通知	<ul style="list-style-type: none"> ➤ “十三五”时期, 通州常住人口规模控制在 180 万人, 城乡建设用地 285 平方公里。
	3月25日	深圳《深汕特别合作区高质量发展三年行动计划(2019-2021年)》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 提出到 2021 年, 地区生产总值达 150 亿元以上, 城市人口达 25 万左右, 常住人口实现全部城镇化, 人均 GDP 和居民人均可支配收入增速显著高于全省平均水平, 建成粤东沿海经济带新中心、深圳自主创新拓展区、现代化国际性滨海智慧新城; ➤ 扎实开展保障性住房建设。发布保障性住房发展规划, 明确 2019-2021 年住房保障总体目标, 推进年度安居工程建设筹集任务和计划供应任务。
人口人才政策	3月25日	上海、嘉兴启动长三角“田园五镇”乡村振兴先行区建设	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 先行区涉及上海金山区廊下、吕巷、张堰与浙江嘉兴平湖市广陈、新仓五镇。在浙沪交界处, 总计 255 平方公里, 将共同探索乡村振兴, 携手打造浙沪两地乡村振兴一体化发展的“试验田”。
	3月1日	《青岛市青年人才在青创新创业一次性安家费审核发放实施细则(试行)》、《青岛市高校毕业生在青就业住房补贴发放实施细则(试行)的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 在青岛市行政辖区内初次就业或创业, 并在青岛市购买首套商品住房的硕士学历及以上青年人才发放一次性安家费, 按照博士研究生(40周岁以下)每人 15 万元, 硕士研究生(35周岁以下)每人 10 万元一次性发放; ➤ 住房补贴补贴标准为本科毕业生 500 元/月, 硕士研究生 800 元/月, 博士研究生 1200 元/月, 紧缺专业硕士研究生 1200 元/月, 紧缺专业博士研究生 1500 元/月。申报人员自申领补贴月份起 36 个月内可享受住房补贴。
	3月6日	《关于印发汕头市新引进人才购房补助和住房补助发放办法的通知》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 非制造类企业引进人才住房补助: 全日制硕士每人每年 1.2 万元、博士每人每年 2.4 万元, 共发 2 年; ➤ 制造类企业引进人才住房补助: 全日制本科应届毕业生每人每年 1.2 万元、全日制硕士每人每年 2.4 万元、博士每人每年 4.8 万元, 共发 2 年。
	3月10日	《2019 年成都市产业功能区建设工作要点》	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 实现 2019 年人才公寓及产业园区配套住房建设新开工 400 万平方米。试点人才公寓共有产权销售方式, 实行“先租后售”和共有产权并行模式。

分类	日期	重要事件	关键内容
	3月11日	《关于印发芜湖市强化创新驱动进一步做好就业创业工作若干政策规定的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 对在芜就业创业的人才在市区购买首套自住普通商品房且在本市参加社会保险的,根据工作能力和实绩,给予1万元-2万元一次性安家补助,并按一定比例给予契税补贴。
	3月12日	《柳州市北部生态新区人才评定细则(试行)》、《柳州市北部生态新区人才引进与培养实施办法(试行)》	<ul style="list-style-type: none"> 对本新区全职新引进并与企事业单位签订3年以上的服务协议或合同且依法按时足额缴纳个人所得税和各项社会保险费的第一至第八类人才在柳州市购置首套家庭住房的,给予最高600万元,最低3万元购房补贴; 对新区企事业单位全职新引进并签订3年以上的服务协议或合同和来新区创业的全日制高校毕业生,给予生活补助:博士每人每月1700元、硕士每人每月1200元,补助期限3年。
	3月18日	石家庄《关于全面放开我市城镇落户限制的实施意见》	<ul style="list-style-type: none"> 取消在城区、城镇落户“稳定住所、稳定就业”迁入条件限制,全面放开城区、城镇落户,群众仅凭居民身份证、户口簿就可向落户地派出所申请户口迁入市区、县(市)城区和建制镇,配偶、子女、双方父母户口可一并随迁。
	3月21日	石家庄正定县《关于强化人才支撑 加快培育创新型领军企业的若干措施》	<ul style="list-style-type: none"> 引进培养高层次创新人才,对引进到正定县企业工作并签订服务协议,未在正定县购房的人才,在工作前5年逐年发放安家补贴,标准为1200元/月;各类人才与正定县企业签约工作时间5年以上,工作满2年,户籍关系和人事关系在正定一年以上,在正定首次购买商品住房,可凭购房发票和房产证一次性给予30万元货币补助。
	3月29日	海南《关于完善人才住房政策的补充通知》	<ul style="list-style-type: none"> 由省外整体迁入海南的企业总部或区域总部,自完成工商登记注册之日起,其随企业迁入海南的员工,购房政策享受本地居民同等待遇; 经“联席会议”办公室备案的区域型总部、高成长型总部、跨国公司地区总部、国际组织(机构)地区总部,或经“联席会议”审核通过的重大招商项目单位,在海南工作的具有全日制本科及以上学历,或具有中级及以上专业技术职称、技师及以上职业资格或执业资格的员工,其家庭成员在海南无住房且2018年5月13日后无购房记录的,经市县房地产主管部门复核后,本人可在海南购1套住房; 未在海南落户的引进人才在海南购买唯一住房,以及已在海南落户的引进人才在海南购房,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。
其他政策	3月19日	《浙江省贯彻落实国家海洋督察围填海专项督察意见整改方案》	<ul style="list-style-type: none"> 严管严控新增围填海,除国家重大战略项目涉及围填海的按程序报批外,全面停止新增围填海项目审批,加强滨海湿地保护。同时,浙江将严格限制围填海用于房地产开发、低水平重复建设旅游休闲娱乐项目和污染海洋生态环境的项目。
	3月21日	广东《关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》	<ul style="list-style-type: none"> 各地应限定最小的分割面积,不得在层内再进行分割,不得改变土地用途和房屋用途进行开发。工业物业产权分割及分割转让时,不得将一宗土地分割为多宗土地,办理不动产登记时标注土地使用权按份共有或共同共有。

资料来源:中指研究院综合整理

报告正文:

一、两会定调楼市调控：落实城市主体责任

稳中求进，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。3月3日和3月5日，全国政协十三届二次会议、十三届全国人大二次会议相继召开。3月5日上午，国务院总理李克强向大会作政府工作报告。报告提出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，继续打好三大攻坚战，着力激发微观主体活力，创新和完善宏观调控，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，提振市场信心，保持经济持续健康发展和社会大局稳定。明确今年经济社会发展的主要预期目标是：国内生产总值增长6%-6.5%；城镇新增就业1100万人以上；居民消费价格涨幅3%左右；宏观杠杆率基本稳定，金融财政风险有效防控；居民收入增长与经济增长基本同步。同时强调，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，实施就业优先政策，加强政策协调配合，确保经济运行在合理区间，促进经济社会持续健康发展。

表：2019年两会政府工作报告部分内容

2019年主要预期目标

- 国内生产总值增长6% - 6.5%；
- 宏观杠杆率基本稳定，金融财政风险有效防控；

房地产市场

- 更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展；
- 继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求；

金融政策

- 积极的财政政策要**加力提效**，今年赤字率拟按2.8%安排，比去年预算高0.2个百分点。稳健的货币政策要**松紧适度**，保持流动性合理充裕，有效缓解实体经济特别是民营和小微企业融资难融资贵问题；
- 改革完善货币信贷投放机制，适时运用存款准备金率、利率等数量和价格手段，引导金融机构扩大信贷投放、降低贷款成本，精准有效支持实体经济，**不能让资金空转或脱实向虚**；
- **防范化解重大风险要强化底线思维**，坚持结构性去杠杆，防范金融市场异常波动，稳妥处理地方政府债务风险，防控输入性风险。加强金融风险监测预警和化解处置；
- 长期积累的诸多风险隐患必须加以化解，按照坚定、可控、有序、适度要求，在发展中逐步化解，坚决避免发生系统性、区域性风险。在当前经济下行压力加大情况下，出台政策和工作举措要有利于稳预期、稳增长、调结构，防控风险要把握好节奏和力度，**决不能让经济运行滑出合理区间**；

税收政策

- **实施更大规模的减税**。普惠性减税与结构性减税并举，重点降低制造业和小微企业税收负担。**深化增值税改革**，将制造业等行业现行16%的税率降至13%，将交通运输业、建筑业等行业现行10%的税率降至9%，确保主要行业税负明显降低，确保所有行业税负只减不增；
- 健全地方税体系，**稳步推进房地产税立法**；

区域协调、新型城镇化

- 制定西部开发开放新的政策措施，落实和完善促进东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展的改革创新举措。京津冀协同发展重在疏解北京非首都功能，高标准建设雄安新区。落实粤港澳大湾区建设规划，将**长三角区域一体化发展上升为国家战略**，编制实施发展规划纲要；
- 坚持以中心城市引领城市群发展，抓好**农业转移人口落户**；

农村改革

- 推广农村土地征收、**集体经营性建设用地入市**、宅基地制度改革试点成果；

对外开放

- 赋予自贸试验区更大改革创新自主权，**增设上海自贸试验区新片区，推进海南自贸试验区建设、探索建设中国特色自由贸易港**。支持国家级经开区、高新区、新区开展自贸试验区相关改革试点，增强辐射带动作用，打造改革开放新高地。

资料来源：中指研究院综合整理

强调落实城市主体责任，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。2019 年两会政府工作报告强调，要落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。韩正到住房和城乡建设部调研并主持召开座谈会，对房地产管理主要进行了四个方面的强调。第一，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持一城一策、因城施策，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案试点；第二，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，夯实城市主体责任，落实好省级政府监控和指导责任，坚决防范化解房地产市场风险；第三，完善住房租赁市场体系，建立健全住房租赁相关法律法规，健全住房保障体系基本制度；第四，通过完善土地和税费政策等，盘活空置闲置住房。住建部部长王蒙徽在“部长通道”上也表示，2019 年住建部将稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案，做到五个“坚持”：坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位；坚持完善住房的市场体系和住房保障体系；坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，不断完善市场监测预警和考核评价机制，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处；坚持调结构、转方式，特别是要大力培育和发展住房租赁市场，重点解决新市民的住房问题；保持政策的连续性和稳定性，防止大起大落。

图：韩正对房地产市场管理的四点强调



资料来源：中指研究院综合整理

2019 年楼市调控的主基调仍然是“坚持住房居住属性”。在大的政策方向引导下，住房回归居住属性的进程不会停止，将会长期坚持。要确保房屋的居住属性，短期仍将坚持稳地价稳房价稳预期，长期将加大力度推进房地产市场健康发展长效机制的建设。同时，2019 年政策趋势上也将更加强调落实城市主体责任。在确保房地产市场稳定运行的前提下，一方面遏制投机炒房的政策将继续保持连续性稳定性，另一方面更好地保障合理的自住需求，使整体的政策组合更加优化，保持房地产市场稳定运行。

房地产金融仍是防范风险的重点领域。《政府工作报告》指出，适时运用存款准备金率、利率等数量和价格手段，引导金融机构扩大信贷投放、降低贷款成本，精准有效支持实体经济，不能让资金空转或脱实向虚。坚持结构性去杠杆，防范金融市场异常波动，稳妥处理地方政府债务风险，防控输入性风险。同时银保监会主席郭树清在接受记者采访时表示，2019 年的房地产金融政策总的方针不会有改变。对于今年防风险的重点领域，银保监会副主席王兆星表示将进一步加强房地产贷款方面的监测，保障住房贷款的基本需要，对投机性的房地产贷款要严格控制，防止资金通过影子银行渠道进入房地产市场，房地产金融仍是防范风险的重点领域。因此，房地产金融监管难言放松。

表：近期中央关于房地产金融监管表态

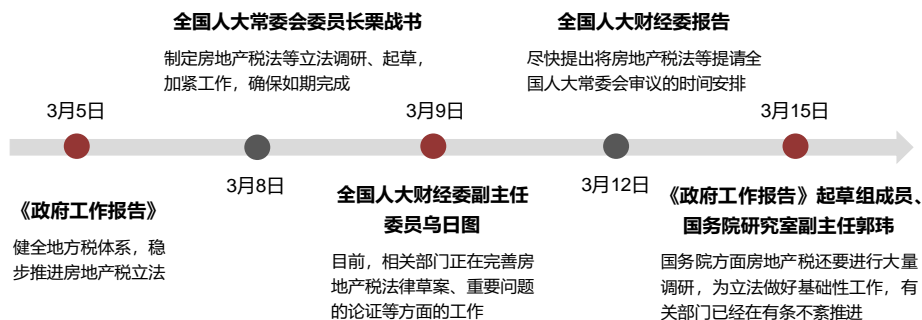
日期	主体	相关内容
3 月 9 日	银保监会	房地产金融仍是防范风险的重点领域
3 月 5 日	银保监会	2019 年的房地产金融政策总的方针不会有改变
3 月 5 日	《政府工作报告》	精准有效支持实体经济，不能让资金空转或脱实向虚
3 月 4 日	银保监会	防止小微企业贷款资金被挪用至政府平台、房地产等调控领域形成新风险隐患
2 月 25-26 日	央行	加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制
2 月 25 日	银保监会	继续紧盯房地产金融风险，继续审慎发放开发贷款和个人按揭贷款

资料来源：中指研究院综合整理

房地产税立法从“稳妥推进”转变为“稳步推进”。2018 年提出“稳妥推进房地产税立法”，到今年两会提出“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。”房地产税制改革进程明显加快。全国人大常委会委员长栗战书作全国人大常委会工作报告时也指出，集中力量落实好党中央确立的重大立法事项，包括审议民法典，制定房地产税法等立法调研、起草，加紧工作，确保如期完成。同时全国人大财经委建议尽快提出将增值税法、消费税法、关税法、城市维护建设税法、契税法、印花税法、房地产税法和税收征收管理法（修改）等提请全国人大常委会审议的时间安排，按时提交审议，确保完成党中央确定的 2020 年实现税收法定的任务。《政府工作报告》起草组

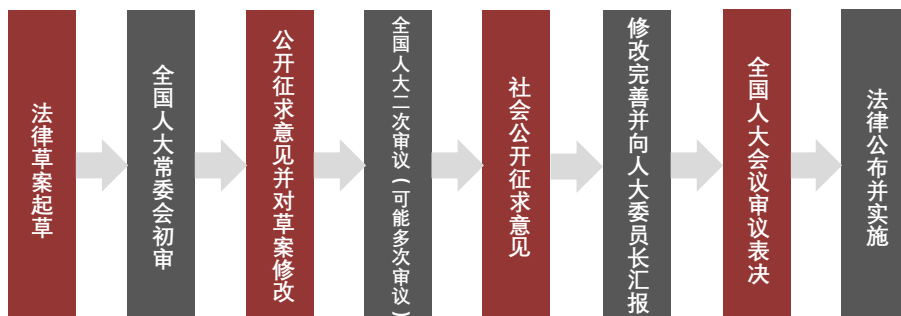
成员、国务院研究室副主任郭玮在新闻发布会上表示，稳步推进房地产税法立法主要由全国人大负责。从国务院方面，还要进行大量调研，为立法做好基础性工作。这方面的一些工作，有关部门已经在有条不紊推进。

图：两会密集表态稳步推进房地产税法立法



资料来源：中指研究院综合整理

图：人大相关法律立法工作流程（仅供参考）



资料来源：中指研究院综合整理

热点区域联动发展，经济资源进一步向优势区域聚集。《政府工作报告》指出京津冀协同发展重在疏解北京非首都功能，高标准建设雄安新区。落实粤港澳大湾区建设规划，推动生产要素流动和人员往来便利化。将长三角区域一体化发展上升为国家战略，编制实施发展规划纲要。长江经济带发展要坚持上中下游协同，打造高质量发展经济带。深入推进新型城镇化，坚持以中心城市引领城市群发展。此前，2月21日发布的《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》要求培育发展一批现代化都市圈，形成区域竞争新优势，为城市群高质量发展、经济转型升级提供重要支撑。从发展阶段看，我国城镇化真正进入到追求质量的阶段。一是由单城发展进入到多城协同，二是大城市城市更新兴起，三是各城市积极扩大要素流动通道，扩大人力资本存量。区域协同发展背景下，城与城的竞争力比拼转变为区域与区域之间的比拼，经济资源将进一步向优势区域聚集。未来京津冀、粤港澳大湾区、长三角区域仍将是三大资源要素聚集区。

二、地方落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展

地方坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实城市主体责任。

海南省召开住房城乡建设会议指出 2019 年要继续坚持党中央“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加快建立长效机制、严格落实调控任务、加大市场监管力度、加快推进住房保障和供应工作，保证房地产市场平稳健康发展。山东提出将以稳地价稳房价为目标，落实房地产调控城市主体责任制，济南、青岛要科学制定“一城一策”实施方案。河南省住建厅表示坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实城市政府主体责任，坚持因地制宜、综合施策、长短结合、标本兼治，实行“一城一策”。广西 2019 年要重点推进房地产长效机制建设，保持房地产市场平稳健康发展，切实落实地方调控主体责任，保持政策连续性平稳性，加强房地产市场监管。济南市城乡建设委回应“楼市调控放松”传闻，再次重申将严格执行已出台政策，坚持房地产市场调控政策不动摇。郑州今年的住房保障和房地产管理工作将继续坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，探索建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，逐步健全住房市场体系和住房保障体系。淄博印发通知要求贯彻落实国家、省、市房地产调控政策，坚持“房子是用来住的，不是用来炒”的定位，加强市场监测分析，做好价格备案工作，稳定市场预期。

图：地方坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位



资料来源：中指研究院综合整理

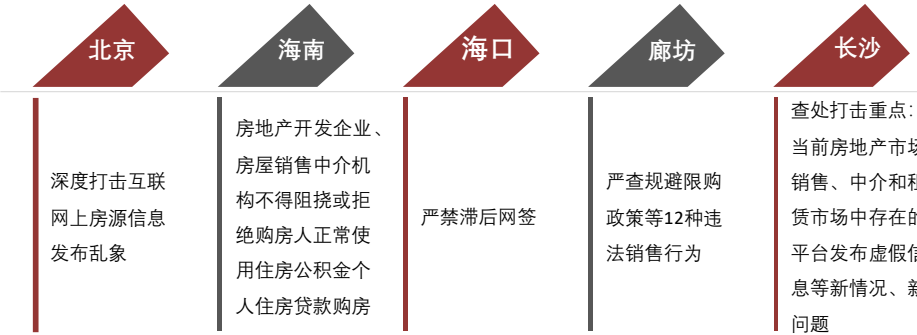
地方结合市场实际情况持续优化政策，促进房地产市场平稳健康发展。

海南鉴于部分职工购买 2017 年 9 月 28 日前取得出让用地开发建设或采取装配式建造方式建造的新建楼盘，因楼盘未封顶无法申请住房公积金贷款的特殊情况，阶段性开放“商转公”业务受理及审批工作。菏泽成武县鼓励全县农民进城，改善居住条件，农民进城购买首套新建商品房享受每平方米 300 元的优惠，并享受首套普通自住房贷款利率优惠。国家统计局统计司司长毛盛勇在新闻发布会上表示，当前房地产市场进入了新的发展阶段，下一步，一些地方还会继续优化和调整政策，房地产投资走势还需要进一步观察。

市场监管继续聚焦规范商品房销售行为。北京近期严厉打击炒作“学区房”等扰乱市场秩序、侵害群众利益的违法违规行为，16 家房地产经纪机构因发布违规房源信息被查处，市区联动执法深度打击互联网上房源信息发布

乱象将成为下一阶段的常规工作模式。**海南**进一步规范商品房销售中使用住房公积金贷款购房行为，规定房地产开发企业、房屋销售中介机构不得阻挠或拒绝购房人正常使用住房公积金个人住房贷款（含组合贷款）购房。**海口**印发通知规定在商品房买卖合同签订之日起 30 日内进行网签备案，严禁滞后网签。**廊坊**启动整治全市房地产经纪机构违法销售专项行动，严查规避限购政策等 12 种违法销售行为。**长沙**将在全市组织开展房地产市场执法专项行动，查处打击的重点直指当前房地产市场销售、中介和租赁市场中存在的平台发布虚假信息等新情况、新问题。

图：市场监管聚焦规范商品房销售行为



资料来源：中指研究院综合整理

三、加速放开放宽城市落户限制，人才争夺优惠加码

石家庄实现“零门槛”落户。3月18日，石家庄市公安局研究出台了《关于全面放开我市城镇落户限制的实施意见》，取消在城区、城镇落户“稳定住所、稳定就业”迁入条件限制，在石家庄市全面放开城区、城镇落户，群众仅凭居民身份证、户口簿就可向落户地派出所申请户口迁入市区、县（市）城区和建制镇，配偶、子女、双方父母户口可一并随迁。此前发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》要求，放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，石家庄率先执行，全国其他城市有望跟进。

人才争夺优惠加码。**青岛**发布通知规定市行政辖区内初次就业或创业，并在青岛市购买首套商品住房的硕士学历及以上青年人才发放一次性安家费，按照博士研究生每人15万元，硕士研究生每人10万元一次性发放。**汕头**对引进人才给予住房补助，其中制造类企业引进人才，全日制本科应届毕业生每人每年1.2万元、全日制硕士每人每年2.4万元、博士每人每年4.8万元。**柳州北部生态新区**给予引进人才购房补贴，其中新引进到新区重点产业企业工作的全日制硕士15万元，国内双一流大学全日制本科以上学历的毕业生10万元。**芜湖**针对在芜就业创业的人才在市区购买首套自住普通商品房且在本市参加社会保险的，给予1万元-2万元一次性安家补助，并按一

定比例给予契税补贴。2019 年以来，引才优惠加码，住房补贴、安家费、人才住房保障等政策纷纷发力。

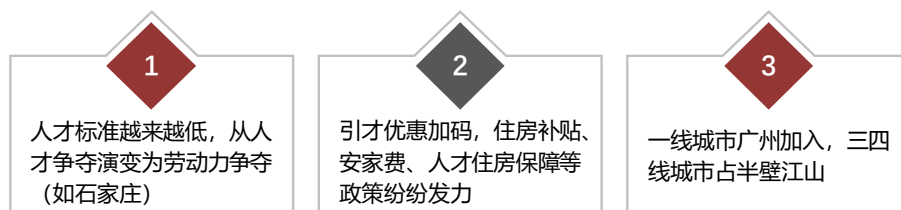
表：部分城市购房补贴标准

时间	地方	购房补贴标准
2019.3	柳州北部生态新区	新引进人才在柳州市购置首套家庭住房的，可获最低 3 万元、最高 600 万元的购房补贴
2019.3	青岛	2018 年 6 月 6 日以后，在青岛市行政辖区内初次就业或创业，并在青岛市购买首套商品住房的，博士研究生每人 15 万元，硕士研究生每人 10 万元一次性给予发放
2019.2	南宁	在邕首次购房补贴方面，高层次人才分别可获最低 20 万元、最高 200 万元的购房补贴
2019.1	江门	承诺在江门市工作 3 年以上的硕士和本科毕业生，抽签购置江门市人才安居房，分别享受 8.5 折和 9 折购房价格优惠
2018.11	柳州	新引进人才在柳州市购置首套家庭住房的，可获最低 2 万元、最高 500 万元的购房补贴
2018.6	海南	购房补贴标准为硕士毕业生或具有中级专业技术职称的人才 2.4 万元/年，本科毕业生 1.8 万元/年，累计发放不超过 3 年
2018.5	南昌	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
2018.5	温州	企业博士、硕士、“双一流”高校全日制本科毕业生享受 10 万元-40 万元购房补贴
2018.4	石家庄	在市域内购买首套自用商品住房的，不受住房限购政策限制，分别给予博士 15 万元、硕士 10 万元、学士 5 万元的一次性购房补贴

资料来源：中指研究院综合整理

进入 2019 年，超过 20 城市发布人才引进或落户政策。值得关注的是，随着城市间人才竞争愈演愈烈、落户门槛越来越低，将一定程度提升城市人力资源质量，为当地转型发展和产业升级提供支撑。但随着各城市落户条件的陆续放开放宽，公共服务质量、就业发展机会等依然会是衡量一座城市是否具有竞争优势的重要因素。

图：人才争夺出现三大趋势



资料来源：中指研究院综合整理

五、展望：坚持住房居住属性，一城一策保持市场稳定

以稳为主，一城一策。当前房地产市场进入新阶段，市场预期正回归理性。未来，房地产政策仍将延续“以稳为主，一城一策”的基调。一方面，中央坚持住房居住属性、紧盯房地产金融风险、分类指导、稳步推进房地产税立法的大方向保持不变，保持政策连续稳定。另一方面，各地结合市场运

行现状，积极落实主体责任，加强市场监管管理，适时优化微调调控措施，一城一策防止大起大落，保持市场稳定运行。同时，供应端围绕增加短期供应、调整住房及土地供应结构、提高集体建设用地支持作用等方面进一步完善住房市场体系和保障体系。

持续推进户籍制度改革。此前发改委指出要放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，石家庄实行“零门槛”落户，全国其他城市有望跟进出台不同程度的落户宽松政策。同时，根据各地统计公报，2018 年发布人才政策城市，西安、杭州、成都、重庆、郑州、长沙，全年常住人口增量均超过 20 万，“人才引进”效果显现。2019 年预计加入“人才争夺”的城市会越来越多。大部分城市落户门槛越来越低，人才竞争愈演愈烈，两者效应叠加将在短期内给予城市较强人口支撑，为当地转型发展和产业升级提供有力支撑。

重要声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息不会发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观与公正，但文中的观点与评论仅供参考，不代表对市场走势的确定性判断。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为中指研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。