



2019 年以来,在“房住不炒”的背景下,融资收紧、限购政策不放松依然是房地产政策的主旋律。根据楼市的具体情况,各地出台了针对性的政策,包括针对人才微调限购政策、对住房公积金贷款政策进行调整等,均反映出“因城施策”的特征。

因城施策 2019 年各地楼市微调不断

1 融资收紧

4 月,中央政治局会议释放地产融资收紧信号。5 月,银保监会下发《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》。7 月,发改委要求房企发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务,房企海外发债融资环境收紧。8 月,多家银行收到窗口指导,要求房地产开发贷额度控制在 2019 年 3 月底时的水平。从全年来看,发改委、央行、银保监会陆续出手对房地产信托、房企海外发债、银行房地产业务等融资环节释放加强监管信号。

点评: 融资收紧,是房地产调控政策在金融端的体现,收紧房企的“钱袋子”,防范金融风险。

多地调整棚改政策

2019 年“两会”时,多地下调棚改目标。根据“新三年棚改计划”,2018 年至 2020 年将改造各类棚户区 1500 万套。继 2018 年后,2019 年、2020 年棚改目标预计完成 920 万套,年均 460 万套,相比于之前目标有所降低。同时,2019 年,政府购买棚改模式取消,鼓励国开行、农发行对收益能平衡的棚改项目继续贷款。

点评:因地制宜地推行棚改,既尽力而为,又量力而行。

3 定向人才政策频现

今年以来,从全国范围看,超过 160 个城市对外发布了各种类型的人才政策,与 2018 年同期相比上涨幅度超过 40%,大部分城市人才政策和住房政策有关联,内容包括针对特定的人才予以放宽购房资格、调整限购条件、增加购房和租房补贴等。

另外,有超 30 个城市陆续出台了新的落户政策,广东、黑龙江、浙江、江西等省均在列。天津、深圳、广州、佛山、成都、西安、南京、宁波、马鞍山、长沙等市,相继对人才政策、住房购买及销售行为等进行规定。

点评:在“房住不炒”的背景下,更多城市定向放宽人才购房限制,对楼市的影响有限。

推进老旧小区改造

今年政府工作报告对城镇老旧小区改造工作进行部署。住建部会同发改委、财政部联合印发《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》,全面推进城镇老旧小区改造。7 月 1 日,住建部副部长黄艳称,全面推进城镇老旧小区改造,按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的方式统筹推进,采取“居民出一点、社会支持一点、财政补助一点”等多渠道筹集改造资金。

点评:老旧小区改造是民生工程,大大改善了群众的生活居住条件。

5 集体土地入市

8 月,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过了关于修改《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。其中,集体经营性建设用地入市是这次《土地管理法》修改的最大亮点——规定农村集体建设用地位于符合规划、依法登记,并经三分之二以上集体经济组织成员同意的情况下,可以通过出让、出租等方式交由农村集体经济组织以外的单位或个人直接使用。

点评:新《土地管理法》取消了许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的障碍。

6 深圳调整普通住房认定标准

11 月 11 日,深圳市享受“满两年免征增值税”优惠政策的普通住房认定标准调整为:同时满足小区容积率高于 1.0、单套建筑面积 144 平方米以下的住宅。深圳市住房和建设局表示,此次调整并不影响房地产调控政策。

深圳市此前适用的普通住房认定标准于 2015 年公布实施。其中,享受优惠政策的普通住房应同时满足以下三个条件:住宅小区建筑容积率在 1.0 以上;单套住房套内建筑面积 120(含本数)平方米以下或者单套住房建筑面积 144 平方米以下;实际成交价低于规定的所在区域普通住房价格标准(不同区域的上限介于 200 万元至 490 万元之间)。随着房地产市场形势的变化,该标准与居民合理住房需求越来越不匹配。

点评:随着形势的变化,及时调整普通住房认定标准,可降低老百姓的购房负担。

粤港澳大湾区发展规划发布

2 月 18 日,中共中央、国务院印发了《粤港澳大湾区发展规划纲要》,引发社会强烈关注。其中明确,打造粤港澳大湾区,建设世界级城市群,有利于丰富“一国两制”实践内涵,进一步密切内地与港澳交流合作,为港澳经济社会发展及港澳同胞到内地发展提供更多机会,有利于进一步深化改革开放,扩大开放,建立与国际接轨的开放型经济新体制,建设高水平参与国际经济合作新平台。

点评:新的高度,新的开放,新的蓝图。

8 长三角一体化发展规划发布

12 月 1 日,中共中央、国务院印发了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》。其中明确提出,到 2025 年,长三角一体化发展取得实质性进展。跨区域、城市乡村等板块一体化发展达到较高水平,在科创产业、基础设施、生态环境、公共服务等领域基本实现一体化发展,全面建立一体化发展的体制机制。

点评:长三角一体化发展迎来新机遇。

各地调整住房公积金贷款政策

今年以来,各地在“因城施策”政策的指导下,对住房公积金贷款政策进行调整。例如,5 月,西安暂停西安地区以外购房提取公积金,同时公积金贷款最高额度下调,倍数降至 15 倍;9 月,无锡进一步收紧公积金贷款额度,个人最高贷款额度降至 30 万元;12 月,郑州市住房公积金贷款额度由 60 万元提高至 80 万元。而有些城市也对公积金贷款的条件进行调整。例如,1 月,长沙出台住房公积金新政,明确需要缴满一年才能申请贷款。

点评:住房公积金贷款政策的调整也是房地产调控的重要一环。

10 发展住房租赁市场

7 月,财政部、住建部发布《2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单》,明确北京、长春等 16 个城市进入 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围。住建部部长王蒙徽在新闻发布会上表示,将大力发展和培育住房租赁市场,总结推广 12 个城市住房租赁试点的经验,落实各项支持政策,增加租赁住房有效供应,着力解决新市民等群体的住房问题。

点评:租购并举,“两条腿”走路,解决住房问题。