

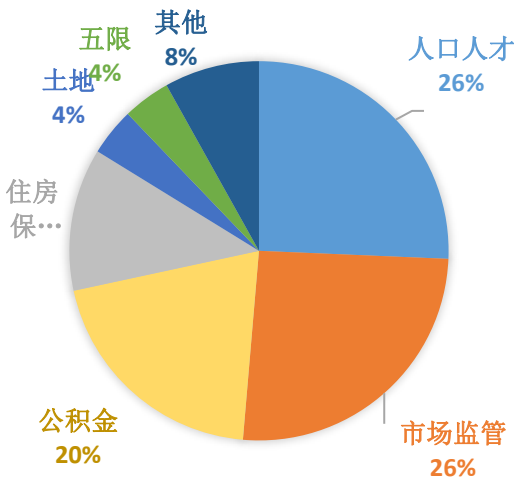
全国房地产政策变动监测报告

(2019 年 11 月)

一、本月楼市政策聚焦：人口人才、公积金、市场监管“三主线”并行

11 月，全国房地产调控政策迎来本年出台次数新高，达到 75 次，人口人才政策、公积金政策、市场监管政策成为本月房地产调控政策三大主线。其中人口人才政策成为城市房地产调控松绑的主要窗口，再次出现井喷现象；市场监管方面，多地开展房地产及相关机构行业检查及资金监管等，行业监管范围进一步扩大；公积金政策则偏向微调，全国各地有收有放。在坚持“房住不炒”的基调下，因城施策、一城一策、强调城市政府主体责任的相机调控机制初步形成。那么，各城市调控政策有何具体变化？政策风向吹向何方？本期报告带来解析。

图 1：2019 年 11 月全国房地产调控政策分布



数据来源：中房研协整理

二、中央政策：坚持“房住不炒”，稳定国家发展大局

1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点
11 月 1 日	中共中央办公厅、 国务院办公厅	《关于在国土空间规划 中统筹划定落实三条控 制线的指导意见》	1. 按照生态功能划定生态保护红线，强制性严格保护； 2. 按照保质保量要求划定永久基本农田，实施永久特殊保护的耕地； 3. 按照集约适度、绿色发展要求划定城镇开发边界，严禁违法违规侵占河道、湖面、滩地。

11月4日	国务院台办、国家发改委等部门	《关于进一步促进两岸经济文化交流合作的若干措施》	政策包含 26 条具体规定，其中涉及为台湾企业提供同等待遇 13 条，涉及为台湾同胞提供同等待遇 13 条。与房地产关系较强的有： 1. 台资企业可在大陆投资主题公园，可以特许经营方式参与旅游基础设施和配套服务建设； 2. 持台湾居民居住证的台湾同胞在购房资格方面与大陆居民享受同等待遇； 3. 进一步扩大招收台湾学生的院校范围，提高中西部院校和非部属院校比例； 4. 台商子女高中毕业后，在大陆获得高中、中等职业学校毕业证书可以在大陆参加相关高职院校分类招考等。
11月5日	国家发改委	《绿色生活创建行动总体方案》	1. 创建绿色社区，要求建立健全社区人居环境建设和整治制度、推进社区基础设施绿色化、提高社区信息化智能水平、营造社区宜居环境等，目标到 2022 年，力争 60%以上的社区达到创建要求； 2. 创建绿色商场，要求提高能源资源利用效率、提升商场设施设备绿色化水平、鼓励绿色消费、提升绿色服务水平等，目标到 2020 年，力争 40%以上的大型商场达到创建要求； 3. 创建绿色建筑，引导新建建筑和扩张改建建筑按照绿色建筑标准设计、建设和运营、因地制宜实施既有居住建筑节能改造、加强技术创新和集成应用、加强绿色建筑运行管理，目标到 2020 年，城镇新建建筑中绿色建筑面积占比达到 60%。
11月5日	中共中央	《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度 推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》	1. 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度； 2. 深化农村集体产权制度改革，发展农村集体经济，完善农村基本经营制度； 3. 建设现代中央银行制度，完善基础货币投放机制，健全基准利率和市场化利率体系； 4. 严格市场监管、质量监管、安全监管，加强违法惩戒。完善公共服务体系，推进基本公共服务均等化、可及性等。
11月6日-7日	国务院	粤港澳大湾区建设领导小组会议：推出 16 项惠港措施和 15 项惠澳措施	1. 豁免港澳居民在粤港澳大湾区内地城市购房的工作年限证明等限购条件，澳门居民享有与内地居民同等的待遇； 2. 保障在粤工作的港澳居民子女与内地居民子女同等享受教育； 3. 为持有港澳永久性居民身份证的外国人前往粤港澳大湾区内地九市提供停留、居留便利； 4. 扩大港澳专业人士执业优惠政策实施范围。将通过互认或考试取得内地建筑及相关工程等领域专业资格的港澳专业人士在广东、广西、福建享受的相关优惠措施，扩展至内地全境； 5. 支持深港科技创新合作区（河套地区）建设，助推香港以此为支点打造国际创科中心等。

11 月 20 日	中国人民银行	央行发布当月 LPR 变动	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2019 年 11 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 4.15%，5 年期以上 LPR 为 4.80%。
11 月 27 日	国务院	《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》	1. 进一步完善投资项目资本金制度。明确投资项目资本金制度适用于我国境内的企业投资项目和政府投资的经营性项目；分类实施投资项目资本金核算管理；按照投资项目性质，规范确定资本金比例； 2. 适当调整基础设施项目最低资本金比例。港口、沿海及内河航运项目，项目最低资本金比例由 25%调整为 20%。机场项目最低资本金比例维持 25%不变，其他基础设施项目维持 20%不变； 3. 鼓励依法依规筹措重大投资项目资本金； 4. 严格规范管理，加强风险防范。筹措投资项目资本金，不得违规增加地方政府隐性债务，不得违反国家关于国有企业资产负债率相关要求。不得拖欠工程款。

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

2. 政策小结及重点政策解读

(1) 政策小结

本月中央、国务院及相关部委政策一方面立足国家发展大局，先后推出“惠港 16 条”和“惠澳 15 条”，积极支持港澳融入国家发展大局，下发“惠台 26 条措施”，进一步促进两岸经济文化的交流合作；另一方面对房地产市场发展提出新要求，不仅划定了国土空间规划三条控制线，倡导绿色发展，更明确提出了对绿色社区、绿色商场及绿色建筑创建要求。此外，中央在“四中”全会上也再次重申要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举制度，重申要严格市场监管、质量监管、安全监管，加强违法惩戒。

(2) 重点政策解读：1 年期 MLF 利率、1 年期及 5 年期以上 LPR 相继下调

2019 年 11 月 5 日，央行开展中期借贷便利（MLF）操作 4000 亿元，期限 1 年，中标利率为 3.25%，较上期下降 5 个基点，自 2016 年以来首次下调 MLF 利率。11 月 20 日，央行公布最新 LPR，1 年期 LPR 为 4.15%，较上一次报价下降 5 个百分点，5 年期以上 LPR 4.80%，较上一次报价下降 5 个百分点，这也是 5 年期以上 LPR 自利率市场化改革以来的首次下调。

根据国家统计局公布的数据，2019 年 10 月中国 CPI 月度同比增幅已高达 3.8%，连续第 8 个月上涨，在这种背景下，MLF 利率和 LPR 的相继下调引发市场高度关注，甚至可以说是超出预估。但从国际形势来看，2019 年全球经济增长疲软，发达国家如美国、日本、澳大利亚、丹麦等，发展中国家如印度、埃及、智利、土耳其等均纷纷降息，据不完全统计，2019 年以来全球宣布降息的央行已近 30 家，宽松性货币政策成为国际主流；从国内形势来看，我国经济发展同样面临较大的下行压力，2019 年前三季度 GDP 同比增速已下滑至 6.2%，10 月份经济数据再次全面下滑，据国家统计局统计数据显示，2019 年 1-10 月我国固定资产投资同比增长 5.2%，较 1-9 月回落 0.2 个百分点，社会消费品零售总额同比增长 8.1%，较 1-9 月回落 0.1 个百分点，累计出口同比下降 0.2%，较 1-9 月累计同比降幅扩大 0.1 个百分点。此外制造业 PMI 连续 6 个月低于荣枯分界线，PPI 同比增幅自 7 月份跌入负区间已持续扩大至 -1.6%，经济形势严峻。面对这种国

际、国内形势，央行先后下调 MLF 利率和 LPR，充分体现了国家“稳增长”的态度，支持实体经济发展，发展才是硬道理。同时利率 5BP 的下调幅度明显区别于其他国家的大幅度降息，也充分体现了央行立足本国国情、继续坚定实施稳健的货币政策，坚决不搞大水漫灌。

从房地产角度来看，与房贷利率紧密挂钩的 5 年期以上 LPR 迎来首次下调，具有一定的导向性。据国家统计局公布数据，10 月全国 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比增长 8.0%，继续处于 5 月以来的同比回落区间，房地产销售仍在低位徘徊，5 年期以上 LPR 的下调有可能带动房贷利率的小幅下行，从而促进房地产市场的平稳发展，而房地产的平稳对于经济的平稳发展具有重要意义。但是需要强调的是本次 5 年期以上 LPR 的下调并不能过度解读为房地产市场将会放松。首先，“房住不炒”、“坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段”在央行最新发布的《中国金融稳定报告（2019）》和《第三季度中国货币政策执行报告》中都先后强调过，短期内不会改变；其次，LPR 5BP 的下调幅度十分有限，尚不足以决定当前房地产市场的未来走势。

从长期来看，随着“超级猪周期”影响的逐渐消退，CPI 可预见将出现回落，但经济下行压力短期内难以改变，“稳增长”仍是主要目标，未来逆周期调节的力度有望进一步加大，而货币政策仍有放松空间，渐进、小幅降息依然可期。

三、地方政策：落实“因城施策”，强化城市主体责任

1. 政策跟踪

(1) “五限”政策

省/自治区/直辖市	时间	主题	主要内容
安徽	11 月 4 日	马鞍山市：《关于做好商品房销售管理工作的通知》	1. 商品房预售最小规模调整为栋，商品房预售许可工程形象进度为总层数的二分之一； 2. 新预售楼盘重点监督资金监管标准调整为：多层（6 层及以下）1680 元/㎡，小高层（7-11 层）1890 元/㎡，高层（12 层以上）2100 元/㎡； 3. 新备案项目商品住房销售价格不得高于备案价格，不得低于备案价格 10%。
广东	11 月 15 日	佛山市：关于征求《加强服务型公寓建设管理规范商业、办公类项目销售行为的通知》（征求意见稿）意见的公告	1. 规划条件和土地出让合同未约定的，不得设置服务型公寓； 2. 除服务型公寓外，房地产开发企业及经纪机构不得在商业、办公用房销售过程中以“公寓”“公馆”“×房×厅”等用语或设置具有居住功能的样板房误导消费者； 3. 房地产开发企业在与购房人签订购房合同前，销售人员与购房人需共同在展板旁拍照存档； 4. 规范了“服务型公寓”的设计要求包括：服务型公寓的建筑平面一般采用通廊式布局，不得采用单元式住宅套型设计；建筑立面应做公建化处理，阳台应封闭且不得外挑；应设置最低不少于 50 平方米，最高不超过 300 平方米管理用房等详细规定。建筑立面应做公建化处理，阳台应封闭且不得外挑；应设置最低不少于 50 平

			方米，最高不超过 300 平方米管理用房等详细规定。
	11 月 22 日	广州市：限购政策有微调 社保与税单可“互证”	广州市天河区、海珠区、白云区、荔湾区、番禺区、黄埔区及市不动产登记中心对非本市户籍人士购房的资格进行调整。根据广州之前的限购政策，非本市户籍连续缴纳满 5 年个税或社保（购房之日算起），限购 1 套，只认连续五年缴纳的个税，或者是 5 年连续的社保，中间有漏一个月都会丧失购房资格。调整后个税和社保缴纳记录可作为相互补证资料。

数据来源：地方政府网站，中房研协整理

(2) 土地政策

省/自治区/直辖市	时间	主题	主要内容
山东	11 月 5 日	济宁市：印发《关于加强节约集约用地保障重大项目建设的意见》	《意见》明确： 1. 要统筹新增指标使用，实施精准供地。优先保障重点项目； 2. 要加大批而未供土地、闲置土地盘活力度； 3. 落实政府主体责任，加大企业监管力度，深化以地控税以税节地工作； 4. 多渠道增加耕地占补平衡指标，推广“整乡镇”土地综合整治新模式。
湖北	11 月 11 日	湖北省：《关于推进全域国土综合整治的意见》	1. 充分释放“两项指标”政策红利。允许通过整治节余的建设用地指标和补充耕地指标； 2. 优化国土空间规划布局。确需对整治区内的建设用地、耕地、园地、林地、草地等进行优化布局的，可按规定对规划进行一次性修改； 3. 合理调整永久基本农田。强调耕地保护，明确整治后耕地面积至少增加 5%； 4. 保障农村产业融合发展用地需求。允许使用规划新增建设用地预留指标适当扩大村庄建设用地规模； 5. 建立多元化投入机制。鼓励政策性、开发性金融机构为项目实施提供长期信贷支持，鼓励社会资本参与； 6. 实行用地计划指标和资金奖补； 7. 建农民权益保障和利益共享机制。
北京	11 月 13 日	北京市：入市时住宅用地不再“混搭”商办	根据北京市规划和自然资源委发布消息，为了加强区域功能的统筹，提升居住环境品质和公共服务水平，今后北京将在土地入市时把住宅用地及商办用地分开单独供应。

数据来源：地方政府网站，中房研协整理

(3) 公积金政策

省/自治区/直辖市	时间	主题	主要内容
广东	11 月 4 日	佛山市：《关于调整我市住房公积金抵押贷款政策的通知》	《贷款办法》第九条调整为：“贷款须待抵押借款合同签订并完成抵押手续，由受委托银行送达市住房公积金管理中心，市住房公积金管理中心把贷款资金划到受委托银行指定的专户上。受委托银行应在当日发出贷款，把资金划到售房方指定的账户。” 原第九条中放款时间为“2 个工作日内划出贷款资金的承诺”。
	11 月 22 日	清远市：《关于住房套	1. 若购房者用商业贷款购买了首套房结清贷款后售出，现购买新

		数认定有关问题的通知》	房并申请公积金贷款，所购新房子属于首套房； 2. 购房者用商业贷款购买了首套房结清贷款后，现购买新房并申请公积金贷款，根据政策新房子仍然属于二套房。
河北	11月4日	秦皇岛市：《关于调整秦皇岛市住房公积金有关政策的通告》	1. 调整异地购房及异地贷款提取政策。职工或其配偶在本市以外的非户籍地或非住房公积金缴存地购买住房或偿还购房贷款的，不再办理提取业务； 2. 调整第二次购房提取及贷款政策。职工或其配偶第二次使用本市住房公积金贷款购房的，不再办理该套房屋的购房首付款提取业务。职工或其配偶第二次申请本市住房公积金贷款之前，已办理该套房屋的购房首付款提取的，不再受理该套房屋的住房公积金贷款； 3. 调整单缴职工公积金最高贷款额度。单缴职工贷款额度上限由60万调整为40万； 4. 调整存量房（二手房）贷款房龄认定年限。住房公积金存量房（二手房）贷款的房龄由不超过20年调整为不超过25年，且房龄与贷款年限之和不超过45年； 5. 对失信人员住房公积金贷款资格进行限制。
	11月7日	石家庄市：公积金贷款核查房产套数范围扩大到市区县	根据石家庄市住房公积金管理中心核实，市公积金贷款核查房产套数认定范围由石家庄市改为石家庄市和石家庄市区内各县区内有住房的都计入套数，但不包括辛集市。如果个人的征信报告上有体现在外地有房的话，也算名下有一套房。
山东	11月5日	德州市：《关于调整住房公积金贷款政策的通知》	1. 自2019年11月10日（含）起，调整住房公积金二次贷款间隔时间、认定条件，执行住房公积金贷款发放轮候制度。将职工首次住房公积金贷款结清即可再次申请贷款，变更为首次住房公积金贷款结清一年后才能申请二次贷款。由借款人可申请两次住房公积金贷款，变更为借款人及共同申请人双方累计可申请两次住房公积金贷款。公积金贷款发放实行轮候制度，严格按照抵押登记先后顺序放款； 2. 自2019年12月1日（含）起，暂停办理商转公贷款及已交付全款的期房贷款业务。
广西	11月6日	贺州市：《关于进一步规范住房公积金个人贷款业务的通知》	1. 正在享受住房公积金贷款的家庭户，离婚后半年内不能申请住房公积金贷款； 2. 对近五年内存在连续6次、累计12次以上逾期记录的缴存人，拒绝受理其住房公积金个人住房贷款申请； 3. 居民家庭在贺州市辖区购买第3套及以上住房的，拒绝受理其住房公积金个人住房贷款申请。
	11月13日	广西：《关于开展商品房期房住房公积金贷款阶段性担保业务的通知》	1. 自2019年11月18日起，全面开展商品房期房住房公积金贷款阶段性担保业务； 2. 职工申请商品房期房住房公积金贷款时，由担保机构提供阶段性担保，纯公积金贷款审批通过后无需等待楼盘封顶即可发放贷款，住房公积金组合贷款待办妥抵押登记后发放； 3. 阶段性担保期限自借款人商品房期房住房公积金贷款发放之日起至取得不动产权证书并办理正式抵押权证之日止； 4. 在担保机构阶段性担保期间，如借款人住房公积金贷款发生连续3期（含）以上逾期的，担保机构向公积金管理中心先行代偿后，再向借款人追偿。

	11月14日	柳州市：《柳州市住房公积金管理中心关于调整住房公积金个人贷款政策的通知（征求意见稿）》	1. 贷款资格：职工申请住房公积金贷款时，须连续正常足额缴存住房公积金 12 个月(含)以上，而且公积金账户应处于正常缴存状态。自愿缴存人员申请贷款的，须连续正常足额缴存住房公积金 12 个月（含）以上； 2. 申请受理：新建住房项目在在完成项目准入后，项目相应预售楼栋建设形象进度达到 50%时，住房公积金中心可以开始收件；对购买主体结构已封顶住房的个人，发放住房公积金个人住房贷款； 3. 贷款年限：职工申请住房公积金贷款的年限不得超过 30 年，且贷款到期日不超过借款主申请人法定退休时间后 5 年。职工申请二手房住房公积金贷款，贷款所购住房房龄+可贷款年限不大于 35 年。二手房住房公积金贷款房龄超过 15 年不予贷款的规定取消； 4. 贷款额度：按照“存贷结合先存后贷”原则，实行贷款额度与借款申请人及其配偶，公积金账户缴存余额挂钩。按照本办法计算出职工家庭可贷额度高于 60 万元的，按 60 万元核定；低于 15 万元的，按 15 万元核定。
河南	11月18日	安阳市：适度放宽住房公积金贷款使用条件	住房公积金贷款支持缴存职工家庭购买首套自住住房或第二套改善性普通自住住房，对已使用两次以上（含两次）住房公积金贷款、且所购商品房为缴存职工家庭首套自住住房或第二套改善性普通自住住房的，可以申请住房公积金贷款（对住房套数的认定以房管部门提供的缴存职工家庭名下现有住房套数为准）。
江苏	11月21日	南通市：《关于调整租房提取住房公积金相关规定的通知》	1. 租房提取条件。职工连续足额缴存住房公积金满 3 个月（含）以上，本人及配偶在缴存所在地无自有住房且租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。缴存所在地以区、县（市）划分。直系亲属间租房不可享受租房提取政策； 2. 租房提取额度。租赁住房的，在租赁期限内每年可以申请提取一次。租住公共租赁住房，按照实际房租支出金额提取。租赁商品住房的，提取额度不得超过实际房租支出金额且最高额度为每人每月 900 元。 3. 租房提取所需提供的材料。职工租房提取住房公积金提供以下材料：租住公共租赁住房，提供房屋租赁合同和租金缴纳证明；租赁商品住房，提供经过备案的租赁合同，本人及配偶名下无房产的证明[所租住住房在南通市区的（崇川、港闸、开发区）的，需同时提供南通市区和开发区不动产登记部门出具的住房情况证明；所租住住房在南通县（市）（含通州区）的，只需提供租房所在县（市）不动产登记部门出具的住房情况证明]。
四川	11月25日	达州市：《关于调整我市住房公积金使用政策的通知》	1. 优先支持提取住房公积金支付租金。缴存职工本人及配偶每个自然年度可申请 1 次提取住房公积金用于支付房租，提取额度不超过 1.8 万元； 2. 限制在非缴存地或非户籍所在地购房提取住房公积金； 3. 取消市域外购房住房公积金贷款； 4. 取消突破《住房公积金管理条例》规定的地方性住房公积金提取政策，包括“缴存职工家庭困难，子女当年考取国家承认学历的高等院校”、“未成年子女或在高等院校在读子女购房”等政策； 5. 限制多套住房消费行为提取。缴存职工及其配偶在一个自然年度内有多套住房消费行为的，只能选择一套申请提取住房公积金一次；

			6. 实行“缴贷挂钩”政策，贷款额度不得超过借款申请人和配偶住房公积金个人账户余额之和的 20 倍，最高贷款额度为 50 万元等。
	11 月 25 日	眉山市：《关于对住房公积金政策进行部分调整的通知》	1. 取消“职工及其配偶或子女、双方父母，因患重大疾病造成家庭生活严重困难的”提取； 2. 调整借款人还贷比。将现行政策：“借款人还贷比应小于 70%”，调整为“借款人还贷比应小于 60%”； 3. 调整公积金贷款额度计算方式。将现行政策：借款人具体贷款额度计算方式为：借款人及配偶公积金月缴存基数之和×还贷能力系数×12（月）×借款期限（年），调整为：实行缴存时间、余额和贷款额度挂钩，借款人具体贷款额度计算方式为：借款人及配偶公积金账户缴存余额之和×缴存时间系数×20 倍（可贷额度不超过公积金管委会确定的最高额度）。连续正常缴存时间小于 12 个月的，缴存时间系数为 0.5；连续正常缴存时间在 12 个月（含）至 24 个月的，缴存时间系数为 0.8；连续正常缴存时间在 24 个月（含）以上的，缴存时间系数为 1。夫妻双方均缴存的，时间系数可按缴存时间较长的一方确定。
黑龙江	11 月 27 日	伊春市：住房公积金出台八项新规	1. 个人公积金自愿缴存使用办法将个体工商户、自由职业者、进城务工人员 and 农民工等群体纳入到缴存范围，凡年满 18 周岁的个人均可申请缴存使用住房公积金； 2. 在校大学生住房公积金缴存使用办法将在校大学生群体纳入缴存范围，凡伊春市辖区内（不限户籍）年满 18 周岁的在校大学生均可申请缴存使用住房公积金； 3. 首套房贷款比例由 70%上调至 80%，二套房贷款比例由 60%上调至 70%； 4. 调整个人住房异地贷款政策，同一户籍内的父母、子女有异地购房行为的均可申请异地贷款等。
辽宁	11 月 29 日	营口市：《关于调整住房公积金缴存基数的通知》	根据“住房公积金缴存基数最低不得低于我市现行最低工资标准”及“全市月最低工资标准由 1420 元调整为 1610 元”规定，现通知相关单位调整住房公积金缴存基数。
安徽	11 月 29 日	马鞍山市：关于调整我市住房公积金贷款政策的通知	1. 提高住房公积金贷款限额。夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度由 45 万元提高至 50 万元；单方缴存住房公积金的，最高贷款额度由 30 万元提高至 35 万元； 2. 提高住房公积金贷款保底额度。夫妻双方均缴存住房公积金的，贷款保底额度由 20 万元提高至 25 万元；单方缴存住房公积金的，贷款保底额度由 15 万元提高至 20 万元； 3. 统一市县住房公积金贷款额度； 4. 调整住房公积金贷款额度与月缴存额挂钩标准。在最高贷款限额内，可贷额度不超过借款人住房公积金账户余额的 10 倍。

数据来源：地方政府网站，中房研协整理

(4) 住房保障政策

省/自治区/直辖市	时间	主题	主要内容
山西	11 月 1 日	山西省：《关于开展全省保障性安居工程	1. 本次改造的对象为：建成于 2000 年以前，公共设施落后，影响居民基本生活，居民改造意愿强烈的住宅小区。其中，已纳入棚改

		2020 年第一批老旧小区改造配套基础设施建设中央预算内投资计划申报工作的通知》	拟拆除的居民区和居民自建房、城中村不在此次改造之列； 2. 本次的改造项目包括：小区内的道路、供排水、供电、供暖、绿化、照明、围墙、垃圾收储等设施，小区内的养老抚幼、无障碍、便民等公共服务设施，以及与小区直接相关的道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、停车库（场）等城镇基础设施。
河北	11 月 1 日	邯郸市：《关于印发邯郸市主城区政府产权公共租赁住房后期运营管理实施细则的通知》	1. 公共租赁住房分配入住后运营管理工作，主要包括入住管理、日常管理、退出管理等； 2. 市住房保障房产管理局、市保障性住房运营管理有限公司、市财政局、市发展改革委均参与运营管理工作； 3. 市保障性住房运营管理有限公司作为受托管理单位，承担公共租赁住房验收、与承租人签订《公共租赁住房租赁合同》、办理房屋入住手续、收缴公共租赁住房住宅和非住宅（含配套商业用房、车库及其他设施）租金、监督承租人房屋使用情况等具体事务； 4. 房地产中介机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房的出租、转租等业务。
上海	11 月 5 日	上海市：《上海市公有住房差价交换办法》	与原《办法》相比，本次主要修订了以下内容： 1. 完善差价换房遵循的原则和方式。在原《办法》规定的自愿、公平、有偿原则基础上，增加了“自住优先”和“有利于提高公有住房成套使用”的原则，同时不再要求有偿转让公有住房承租权后所获资金用于购买商品住房或者其他住房； 2. 明确差价换房的受让人条件。《办法》明确，本市户籍家庭拥有 2 户（套）及以上住房（包括公有住房承租权和住房产权），以及本市户籍单身且年满 18 周岁个人拥有 1 户（套）及以上住房（包括公有住房承租权和住房产权）的，不得再通过差价换房方式，取得公有住房承租权；本市非同一户籍家庭的 2 名及以上个人，不得通过差价换房取得同一户公有住房承租权； 3. 加强花园住宅、优秀历史建筑保护和管理； 4. 更好地保障差价换房当事人合法权益； 5. 对公有住房转让价款不再进行监管。
	11 月 20 日	上海市：《关于延长部分规范性文件有效期的通知》	1. 《上海市住房保障和房屋管理局关于对本市公共租赁住房免收城市基础设施配套费的通知》（沪房管财〔2014〕337 号），有效期延长至 2024 年 11 月 15 日，根据通知，对在本市行政区域内建设的公共租赁住房（含单位租赁房）项目免收城市基础设施配套费； 2. 《上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局、上海市财政局、上海市地方税务局关于调整本市普通住房标准的通知》（沪房管规范市〔2014〕6 号），有效期延长至 2024 年 11 月 18 日。根据标准，可以享受优惠政策的普通住房应同时满足以下条件：五层以上（含五层）的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等；单套建筑面积在 140 平方米以下；实际成交价格：低于同级别土地上住房平均交易价格 1.44 倍以下，坐落于内环线以内的低于 450 万元/套，内环线与外环线之间的低于 310 万元/套，外环线以外的低于 230 万元/套。
广东	11 月 13 日	广州市：《关于剩余经济适用住房销售有关问题的通知》	1. 剩余经济适用住房的销售对象限于已持有《广州市经济适用住房准购证明》，且有效期在 2013 年 4 月 12 日（含当天）之后，同时未被取消轮候资格的轮候家庭（下称“轮候家庭”）；

			2. 明确剩余经济适用住房购房资格复核标准为家庭年可支配收入（以 3 人户家庭为例）106980 元/年，及与此收入线相应的资产限额。同时轮候家庭需无自有产权住房，或自有产权住房人均建筑面积低于 15 平方米； 3. 完善经济适用住房轮候的退出机制，针对不符合购房资格符合标准的，取消认购资格或家庭轮候资格； 4. 明确轮候分数不再调整； 5. 明确经济适用住房的退出制度以及与现行住房保障制度的衔接过渡机制； 6. 剩余经济适用住房销售完毕后，不再推出销售经济适用住房。
	11 月 27 日	惠州市：《惠州市建档立卡贫困户中无房户住房保障工作方案》	1. 保障准入对象：户主及家庭成员名下没有住房并且没有自建房的农村建档立卡贫困户； 2. 两种保障方式：一是既有房屋安置。对符合条件的无房户统筹安排公房、周转房等集体产权设施；二是新建住房安置。长期居住在农村，有宅基地并且有建房意愿的无房户，参照农村危房改造政策，“一户一宅”予以保障落实； 3. 补助标准：最高补助 4.5 万元。
贵州	11 月 21 日	贵州省：《关于进一步规范发展公租房的实施意见》	1. 加大对新市民的保障力度。重点保障环卫、公交等公共服务行业以及重点发展产业符合条件的青年教师、青年医生等新就业无房职工、城镇稳定就业的外来务工人员； 2. 鼓励为符合条件的新就业大中专毕业生发放租赁补贴，补贴期限和标准由市（州）、贵安新区、县（市、区、特区）确定； 3. 对新就业无房职工和城镇稳定就业外来务工人员，政府筹集的公租房主要面向其用人单位定向供应。职工可向用人单位提交申请； 4. 持续做好城镇中等偏下收入住房困难家庭的保障工作。符合条件的低收入或者重度残疾人家庭，在租赁公租房时减免不低于 40% 的租金；对低保（住房救助）、低收入住房困难家庭和分散供养特困人员，可以实物配租为主、租赁补贴为辅；对中等偏下收入住房困难家庭，可以租赁补贴为主、实物配租为辅；严格保障标准，实物配租公租房单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内。
北京	11 月 22 日	北京市：发布《北京市公共租赁住房租赁合同》和《北京市公共租赁住房租赁合同（社会单位版）》示范文本	与 2011 年 12 月印发的《北京市公共租赁住房租赁合同（试行）》相比，主要做了以下四个方面的调整： 1. 增加了合同说明、特别提示等内容，便于承租人知晓公租房相关政策，符合条件的及时申领补贴，自觉规范租赁行为； 2. 增加了权利义务关系和续租条款，明确承租人要求出租人及时安排维修的权利，保障承租人正常使用房屋； 3. 细化了合同解除与终止条款，对承租人违规使用公租房及拒不配合管理、调查等情形，出租人有权单方解除合同并收回房屋，保障公租房合规使用； 4. 进一步细化了违约责任条款，对违规转租、转借、从事营利活动等行为的惩戒，包括记入不良信息档案、五年内限制保障性住房申请资格、向社会曝光违规信息、联合惩戒等。
安徽	11 月 26 日	安徽省：《安徽省推进城镇老旧小区改造行动方案》	1. 改造范围：建成时间较长、配套设施不足、环境条件差、管理缺失等影响居民日常生活、群众改造意愿强烈的小区； 2. 实施计划：2019 年 600 个、2020 年 1000 个左右、2021 年 1000 个左右；

			3. 多渠道筹措资金，吸引社会力量参与。省财政继续安排“以奖代补”资金，用于引导和奖励各地实施改造；市县统筹保障老旧小区整治改造资金；引导社会资本参与改造，积极探索采取赋予小区特许经营权、建设停车位、商业捆绑开发（与城镇其他优质项目打捆）等激励措施。
--	--	--	---

数据来源：地方政府网站，中房研协整理

(5) 人口人才政策

省/自治区/直辖市	时间	主题	主要内容
上海	11月1日	上海临港新片区：《关于促进临港新片区高质量发展实施国内人才引进特殊支持政策的通知》	1. 新片区管委会结合重点产业布局和发展实际推荐人才引进重点机构。纳入重点机构范围的用人单位引进的紧缺急需、具有本科及以上学历学位和两年以上相应工作经历的核心业务骨干，可予以直接落户； 2. 新片区用人单位引进的紧缺急需的特殊人才，由新片区管委会经相应决策程序后，直接向市人力资源社会保障局推荐，经相关部门集体审议通过后，可予以直接落户； 3. 缩短新片区持有《上海市居住证》人员申办本市常住户口(以下简称“居转户”)年限。根据不同人才类型，居转户年限由7年缩短为5年或3年； 4. 实行居住证积分专项加分政策。对上海市居住证持证人在新片区工作并居住的，可予以专项加分，即每满1年积2分，满3年后开始计入总积分，最高分值为20分。符合专项加分政策的各类人才，由用人单位向临港新片区人才服务窗口提出申请后按本市居住证积分规定进行申报。
	11月20日	上海临港新片区：《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区支持人才发展若干措施》	《措施》主要包括7大方面内容，共计48条措施： 1. 加大国内人才引进方面，实施居住证专项加分、缩短“居转户”年限、公益事业单位录用应届毕业生落户加分、管委会直接审批人才直接引进落户、重点机构紧缺急需人才直接引进落户、紧缺急需技能人才直接引进落户、高等级技能人才直接引进落户、特殊人才推荐落户等8方面优惠政策； 2. 促进海外人才引进方面，实施海外高层次人才个税税赋差额补贴、鼓励在读外籍留学生兼职创业、鼓励留学人员和海外人才创业、鼓励优秀外籍毕业生直接在新片区工作、实施紧缺急需留学类项目“直通车”制度、提高高科技领域外国人才以及外国技能型人才和符合产业发展方向的外国人才及创新创业外国人才工作许可便利、实施科研创新领军人才及团队办理工作许可“绿色通道”、外国人才工作许可和外国人才签证加分等16方面优惠政策； 3. 加强人才住房保障方面，定向微调新片区住房限购政策，调整商品住房选房购房制度，实施限价商品房政策，建设“先租后售”公租房，实施人才租房补贴，可申请租赁人才公寓等6方面人才住房政策； 4. 实施人才专项奖励方面，针对高层次人才实行专项奖励，高端人才直接贡献奖励，开展“临港英才”评选等给予表彰奖励等3方面的优惠政策； 5. 加大人才培养培育力度方面，资助人才培育平台建设，实行大学

			生实习补贴，实行技能人才培养补贴，引进高端培训项目，产教融合示范企业优先认定，引进和培养教育卫生人才方面给予扶持补贴等共 6 方面优惠政策； 6. 集聚人力资源服务机构方面，支持人力资源服务机构发展，引进知名人力资源服务机构，支持人力资源服务品牌打造，给予人力资源服务机构专项扶持，引导人力资源服务机构创新等共 5 方面优惠政策； 7. 优化人才服务环境方面，不断优化升级临港新片区人才服务中心，建设外国人才服务港湾，提高外国高端人才金融便利，优化人才生活配套环境等 4 方面优惠政策。
广西	11 月 4 日	南宁市：《关于开展南宁市高层次人才购房补贴发放有关工作的通知》	1. 高层次人才申请购房补贴的，应当同时符合以下条件：（1）属于按照我市高层次人才认定办法认定的 A 类、B 类、C 类、或者 2018 年 7 月 31 日以后新引入到我市重点支持企业目录以及教育、卫生等重点专业技术领域的 D 类、E 类人才。（2）在南发〔2018〕17 号文发布时（即 2018 年 7 月 31 日），人才本人及其配偶、未成年子女在我市城市规划区范围内无自有住房，在 2018 年 7 月 31 日后人才本人及其配偶、未成年子女在我市城市规划区范围内购买第一套住房，并且已办理商品房预售合同备案或者不动产权属登记； 2. 购房补贴标准为：对 A 类人才予以 200 万元购房补贴；对 B 类人才予以 120 万元购房补贴；对 C 类人才予以 60 万元购房补贴；对 2018 年 7 月 31 日后新引入到我市重点支持企业目录以及教育、卫生等重点专业技术领域的 D 类、E 类人才，分别予以 40 万元、20 万元购房补贴。
	11 月 6 日	广西：《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发广西深化户籍制度改革若干规定的通知》	1. 全面放开城镇落户条件，取消参保、居住年限、就业年限等落户限制； 2. 对新落户城镇的农村籍大学生实行“来去自由”的落户政策。自 2019 年 12 月 1 日起，我区农村籍大学生申请将户口迁往城镇落户的，以自愿为原则，落户后可随时申请将户口迁回原籍； 3. 自治区范围内符合条件的社区、企事业单位可申请设立集体户，为有意在我区城镇落户的无就业单位人员、无自主产权住房者提供落户便利； 4. 坚持义务教育全覆盖。对已在城镇落户的农业转移人口随迁子女实行分类排序，按照相对就近、免试入学的原则统筹安排到公办义务教育学校就读； 5. 农业转移人口进城落户后，已经确权的农村土地承包经营权、宅基地使用权、集体收益分配权不因户籍改变受到影响，可以继续享有农村“三权”合法权益； 6. 进城落户的易地扶贫搬迁户可优先办理不动产权证，享受免交不动产权证、居民户口簿和居民身份证的工本费及免费邮寄居民身份证等优惠政策； 7. 符合条件的进城落户农业转移人口纳入当地住房保障范围，符合公租房申请条件的人员可在当地申请公租房实物配租或租赁补贴等。

新疆	11月5日	新疆：关于充分发挥市场作用促进人才顺畅有序流动的实施意见	1. 健全人才流动机制。扩大编制管理自主权、公开招聘自主权、岗位设置自主权、分配自主权、科研自主权等，下放职称评审自主权； 2. 畅通人才流动渠道。包括企事业单位人才流动、人才跨所有制流动、人才向基层流动、国际人才交流等； 3. 完善人才流动服务体系。包括完善人力资源市场、加快发展人力资源服务业、加强人力资源信息化平台建设、推动人才流动公共服务便民化等、优化人才流动服务环境等。
北京	11月6日	北京市昌平区：《未来科学城人才服务行动计划》《未来科学城知识产权行动计划》	根据《计划》： 1. 精准制定面向各层次人才的共有产权住房和公共租赁住房政策保障体系。未来三年计划建成约 3000 套共有产权住房、约 2000 套公共租赁住房； 2. 加快国际人才社区硬件支撑建设方面，集中从建设国际人才大厦、国际学校、国际医疗中心，打造高品质的居住、商业、文体休闲设施等 6 个方面； 3. 围绕先进能源、医药健康、先进制造、新一代信息技术等领域，争取每年搭建一个未来科学城对外开展国际合作的交流平台。
山西	11月6日	晋城市：《晋城市人才安居工作实施办法（试行）》	1. 取得全日制博士研究生学位，可申请由政府提供的人才公寓。自行租房居住的，房租由企业所在地政府和企业各负担一半；具有高级专业技术职称，可申请由政府提供的人才公寓。自行租房居住的，房租由企业所在地政府和企业各负担一半；取得全日制硕士研究生学位，自行租房居住，由所在企业三年内每月补助 2000 元房租； 2. 毕业 5 年内的全日制普通高校本科生，自行租房居住，由所在企业三年内每月补助 1000 元房租； 3. 全日制博士、全日制硕士、本科、专科毕业生在我市落户并与我市企业签订三年以上劳动合同，五年内在我市首次购房的，分别给予 30 万元、10 万元、5 万元、1 万元购房补贴等。
江苏	11月4日	徐州市：《徐州市大学生招引实施办法》《徐州市高技能人才培养引进实施办法》《徐州市支持返乡人员创业实施办法》《彭城英才卡使用管理办法》	1. 对于毕业五年内的全日制普通高校大专及以上学历毕业生（含经过教育部留学服务中心国（境）外学历学位认证的境外留学归国人员）且在我市参加各项社会保险且正常缴费满 6 个月的，优先提供公共租赁住房，并给予 30%的租金补贴，最长租期 3 年； 2. 在购房方面，本科及以上学历毕业生在徐州市首次购买普通商品住房的，按照购房总价的 5%给予一次性补贴，最高不超过 10 万元；其中对企业引进的在徐高校应届博士毕业生、世界名校博士，按照《徐州市进一步支持领军人才创新创业的若干政策措施》标准发放购房补贴。每人只能申领一次补贴； 3. 博士研究生的生活补贴标准为 1200 元/月/人、租房补贴标准为 1000 元/月/人；硕士研究生分别为 900 元/月/人、600 元/月/人；本科毕业生为 600 元/月/人、400 元/月/人，补贴均为 3 年。非徐州籍毕业生，还可享受 1000 元/年/人的探亲交通补贴，补贴 3 年。公共租赁住房补贴和租房补贴不可同时享受； 4. 持彭城英才卡的三类客户，可享受“人才贷”服务，最高可享受 100 万购房补贴。
	11月7日	南京市：《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》	1. 商品住房供应对象有七类：一是在我市工作，相当于《南京市人才安居办法》中的 A—E 类人才；二是在我市工作，取得博士学位的人才；三是在我市登记注册的规上企业、高新技术企业、已备案新型研发机构工作，取得硕士学位的人才；四是在我市登记注册的规

			上企业、高新技术企业、已备案新型研发机构工作，取得高级技师及以上职业资格的高技能人才；五是在我市登记注册的企业工作，年纳税收入 50 万元及以上的企业高级管理人才和技术骨干；六是在我市工作，通过南京市高层次人才举荐委员会认定，并经市委市政府批准的举荐人才。这六类人才须同时具备与单位签订 1 年以上劳动合同，在我市缴纳社会保险或个人所得税。七是经市政府批准的其他人才； 2. 供应房源及供应方式：一是政府定向筹集的房源集中供应，二是市场优先供应的房源分批供应； 3. 申请流程：人才通过“我的南京”APP 或“南京房产微政务”微信公众号在线申请购房服务； 5. 监督管理：由人才、开发企业、金融机构及政府相关部门共同参与。
	11 月 14 日	盐城市射阳县：《关于深入实施鹤乡英才集聚计划加快人才引进》	1. 对自主知识产权和关键技术达到世界一流、国内顶尖水平的创业领军人才（团队），经评审认定，每个项目最高资助 3000 万元； 2. 拥有国内一流、行业领先的自主知识产权和核心技术项目来射阳自主创业的领军人才（团队），经评审认定，每个项目最高资助 500 万元； 3. 大力引进高科技创新人才来射创业。对院士、国家“千人计划”专家、“长江学者”特聘教授等领军人才来射创业的，投产达效后，经评审认定，由产业相近的国有企业最高跟投 1000 万元； 4. 对企事业单位全职引进的具有正高级职称、副高级职称（或博士学位、有 3 年以上工作经验）、中级职称（或硕士学位、有 5 年以上工作经验）的专业技术人才，薪酬补助分别提高至每月 4000 元、2500 元、1500 元； 5. 对到射阳县企业就业或自主创业、并首次在射阳县参加各项社会保险且正常缴费的博士研究生、硕士研究生、“双一流”高校及学科全日制本科生、普通高校本科生，每月给予 4000 元、2800 元、2000 元、1000 元专项生活补贴； 6. 鼓励各类人才服务机构帮助射阳县招才引智，对推荐人才落户射阳县企业，并全程帮助申报入选国家“千人计划”、省“双创计划”的服务机构，一次性给予 5 万元、3 万元奖励等。
河北	11 月 8 日	石家庄市：《关于石家庄市职业技能提升行动实施方案（2019-2021 年）》	1. 突出重点群体，开展有针对性的职业技能培训。大力开展高技能人才培训，组织实施高技能领军人才和产业紧缺人才境外培训。根据不同的培训内容给予企业职工 1000-6000 元不等的培训补贴；同时针对就业重点群体开展职业技能提升培训和创业培训，针对贫困劳动力和贫困家庭子女开展技能扶贫。 2. 调动企业、职业院校及社会力量等培训主体积极性，扩大培训供给能力； 3. 完善补贴政策，落实职业培训补贴，支持调整完善职业培训补贴政策。加大资金支持力度，加强职业培训资金监管； 4. 深化培训领域放管服改革，推动工程领域高技能人才与工程技术人才职业发展贯通。

浙江	11 月 11 日	桐乡市：《关于更高质量促进人才创业创新的若干举措》	1. 对诺贝尔奖得主、院士专家等顶尖人才领衔的团队项目,实施“一事一议”, 给予最高 1 亿元资助; 2. 对嘉兴市级领军型团队项目 A、B 类, 分别给予最高 1000 万元、800 万元资助; 3. 对嘉兴“精英计划”创业领军人才项目, 在原先 A、B、C 类的基础上增设 A+ 类, 视项目情况给予最高 1000 万元的资助; 4. 对新入选嘉兴“精英计划” A、B、C 类的创新人才项目, 属于长期项目的, 人才年薪补助时间不超过 5 年; 5. 对新入选的桐乡市级创业领军人才项目, 经评审特别优秀的, 按相关类别直接享受嘉兴“精英计划”创业领军人才项目 A、B、C 类资助; 6. 布局建设“人才飞地”孵化器、建设产业创新公共服务平台等 4 个方面人才发展平台。
	11 月 18 日	台州市：《台州市公安局关于进一步放宽户口迁移政策的通知（征求意见稿）》	1. 通过合法途径获得房屋所有权或政府提供的廉租房、公共租赁住房使用权的人员, 可以申请在房屋所在地登记为常住户口; 2. 连续 2 年租赁居住在本市城镇地区合法住宅用户的, 可以申请在现居住地登记为常住户口; 3. 参加本地城镇社会保险连续满 1 年的人员, 可以申请在就业所在地或现居住地登记为常住户口; 4. 高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生、留学归国人员, 可以申请在就业所在地登记为常住户口; 5. 台州户籍的农业转移人口, 可以申请在就业所在地或现居住地登记为常住户口; 6. 在我市城镇地区落户的人员, 与其共同居住生活的配偶、未成年子女、未婚成年子女、父母, 可随同登记为常住户口。
广东	11 月 18 日	东莞市石龙镇：《石龙镇新时代创新人才引进培养实施方案》	1. 个人条件: 人事关系在东莞市; 2017 年 1 月 1 日后引进东莞市; 与我镇用人单位签订 3 年或以上劳动合同, 在该单位工作并依法缴纳社保满 1 年; 2. 就业条件: 限定新引进人才就业单位包括非财政全额供养的事业单位、国家高新技术企业、经认定的大型骨干企业、经认定的成长型中小企业等; 3. 新引进人才最高补贴额度 1 万元/人, 市级“倍增计划”试点企业人才最高补贴额度 2 万元/人, 每人限申领一次。
	11 月 20 日	中山市：关于对我市高层次人才、紧缺适用人才及全日制研究生购买首套自住住房实行贷款优惠政策征求意见的通知	1. 持有市人社局颁发的《中山市紧缺适用高层次人才证》（第一到第六层次）人才, 购买首套自住住房申请住房公积金贷款时, 可上浮 1 倍的贷款额度, 即个人最高贷款额度为 80 万元; 两人以上申请合计最高贷款额度为 160 万元; 2. 持有市人社局颁发的《中山市紧缺适用高层次人才证》（第七到第八层次）及在我市就业的全日制研究生或以上学历的人才, 购买首套自住住房申请住房公积金贷款时, 可上浮 30% 的贷款额度, 即个人最高贷款额度为 52 万元; 两人以上申请合计最高贷款额度为 104 万元; 3. 持有市人社局开具的《中山市紧缺适用人才证明》的我市紧缺适用人才, 购买首套自住住房申请住房公积金贷款时, 可上浮 20% 的贷款额度, 即个人最高贷款额度为 48 万元; 两人以上申请合计最高贷款额度为 96 万元。

	11月29日	佛山市：《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》	1. 认定为优粤佛山卡 A 卡、B 卡、C 卡、T 卡的人才，享受我市户籍人口购房政策； 2. 在我市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。
云南	11月22日	云南省：《云南省公安机关户籍业务服务指南》	1. 在昆明租房的人可在征得所租房屋产权人或合法拥有人的同意后，申请将户口登记在所租赁房屋； 2. 在城镇地区租赁合法稳定住所实际居住并征得所租房屋产权人(或合法拥有人)同意落户的，可以在实际居住地公安派出所申请落户； 3. 在城镇地区租赁合法稳定住所实际居住的但未征得所租房屋产权人（或合法拥有人）同意落户的，可以在实际居住地公安派出所申请落户，将户口登记在实际居住地社区集体（家庭）户。
海南	11月5日	海南省：《海南省柔性引进人才实施办法》、《海南省高层次人才认定办法》、《海南省人才医疗保障实施办法》	1. 柔性引进人才定义：指我省用人单位在不改变人事、档案等关系的前提下，吸引省外人才通过顾问指导、短期兼职、候鸟服务、对口支援或者其他适宜方式，为我省经济社会发展提供智力支持； 2. 高层次人才分类：依据业绩及贡献不同，分为大师级人才、杰出人才、领军人才、拔尖人才、其他类高层次人才 5 个层次； 3. 柔性引才重点任务：聚焦中国（海南）自由贸易实验区和中国特色自由贸易港三大产业类型、十大重点领域、十二个重点产业、“五网”基础设施建设、生态文明建设、乡村振兴和民生事业需要； 4. 根据柔性引进人才实施项目的实际情况，由省级财政一次性给予 20 万元至 100 万元资助。
	11月27日	海口市：实施省内外居民落户新政	1. 省内户籍居民，在海口市城镇社区（含城区、建制镇的社区，下同）有合法稳定住所（含租赁，下同）的，可以落户。配偶、子女、父母可随迁； 2. 省外户籍居民，取得我省居住证并参加我省城镇从业人员基本养老保险（暂不含临时养老保险缴费账户）和我省城镇从业人员基本医疗保险的，可在海口市城镇社区落户，配偶、子女（未成年子女或成年在校生子女）、父母（男性超过 60 周岁、女性超过 55 周岁或者已离、退休的干部、工人）可随迁； 3. 取消办理夫妻投靠业务中“市外夫妻投靠需结婚登记满一年”的限制条件。

数据来源：地方政府网站，中房研协整理

(6) 市场监管政策

省/自治区/直辖市	时间	主题	主要内容
-----------	----	----	------

吉林	11月4日	吉林省：《吉林省建筑市场“黑名单”管理暂行办法》	1. 将项目建设过程中违反相关法律法规规章规定的建筑市场各方主体及其法定代表人、其他责任人，列入建筑市场“黑名单”，并向社会公布，实施信用约束，联合惩戒等措施； 2. 违法违规等行为主要包括：（1）应申请办理审批文件但未依法取得审批文件的；（2）提供虚假项目审批信息，或者未依法将项目信息告知审批（备案）部门，或者已备案项目信息变更未告知审批（备案）部门的；（3）违反法律法规规定擅自开工建设的；（4）不按照批准内容组织实施的；（5）未按照要求报送项目开工建设、建设进度、竣工等基本信息，或者报送虚假信息的；（6）未依法履行相关承诺的； 3. 对列入建筑市场“黑名单”的各方主体实行重点监督，加大日常监督力度，同时相关部门依法依规实施联合惩戒，在市场准入、政府资金支持、项目审批、招标投标等多方面予以限制。
	11月18日	哈尔滨市：《关于全面推行房地产经纪及租赁业务网上房源核验工作的通知》	1. 各房地产经纪机构、住房租赁企业及房源发布网络平台展示或发布的房源信息须经房源核验后，方可对外展示、发布和代理交易业务； 2. 房源发布网络平台应对房地产经纪人或经纪人协理、住房租赁企业发布的房源进行抽查、抽检，对发布未经核验、发布的房源信息与房源核验二维码（统一编码）不一致的房地产经纪人或经纪人协理、住房租赁企业予以警告、封号等措施予以惩戒，并将有关经纪人或经纪人协理、住房租赁企业信息报送市住建局； 3. 为保护租售当事人合法权益，租售当事人应与委托出售房屋的委托人书面签订《哈尔滨市存量房出售、出租及房源核验委托书》后，方可进行房源核验。
广东	11月5日	深圳市：关于启用新版《深圳市房屋租赁合同》示范文本的通知	新版《租赁合同》主要变化包括： 1. 细化了租金、押金及其他费用的内容。引导租赁双方设置不超过2个月租金标准的押金，取消了旧版合同中承租人违约时押金不退的相关表述，明确水电费、燃气费、物业管理费等相关费用的计费标准、支付方式等； 2. 增设承租人下落不明时，出租人对租赁房屋内的遗留物处理条款，由双方当事人在签订合同时就此问题协商一致； 3. 增加了通过深圳市住房租赁监管服务平台办理合同登记备案的方式，逐步引导当事人进行网上备案； 4. 强化落实房屋安全主体责任，新版合同保留了旧版合同附件《深圳市房屋租赁安全管理责任书》，要求租赁双方当事人必须签订该责任书，否则房屋租赁主管部门不受理合同登记备案。
	11月5日	深圳市：《深圳市住房和建设局关于征集住房租赁中介机构乱象专项整治线索的通告》	1. 整治范围：全市范围内，存在专项整治重点所列的违法违规乱象行为的中介机构、中介人员，以及其他机构和个人； 2. 整治重点：（1）发布虚假房源信息，隐瞒影响房屋出租的重要信息，诱骗群众租房；（2）对当事人隐瞒真实的住房租赁交易信息或承租自己提供经纪服务的房屋，赚取住房出租差价；（3）实施价格串通、囤积出租房源、捏造散布涨价信息、违规收费或收取未明码标价的费用等价格违法行为；（4）违规开展租金消费贷业务，包括违规提供租金消费贷款等金融产品和服务；（5）通过中介机构成交的住房租赁交易合同，未按规定备案；（6）没有取得营业执照、备案证明、游离在监管之外，采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租

			人，恶意克扣押金、租金及其他保证金或预定金；（7）合同订立过程中，利用霸王条款侵害承租人权益、通过合同欺诈手段骗取承租人财物；（8）违法违规出租具有重大安全隐患、消防隐患的住房，危害承租人生命安全。
	11月26日	广州市：《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》征求意见稿	1. 利用集体土地及国有建设用地建设普通租赁住房的均按建筑面积 750 元/平方米给予补贴；建设集体宿舍型租赁住房的均按建筑面积 800 元/平方米给予补贴； 2. 利用商业、办公、工业、酒店用房等非住宅经批准改造为普通租赁住房的按建筑面积 500 元/平方米给予补贴；改造为集体宿舍型租赁住房的按建筑面积 550 元/平方米给予补贴； 3. 属于城中村租赁住房规模化品质化提升，建筑面积不少于 2000 平方米且相对集中的项目，按建筑面积 300 元/平方米给予补贴；属于闲置住房经品质化提升作为租赁住房，且建筑面积合计不少于 2000 平方米的项目，按建筑面积 350 元/平方米给予补贴； 4. 为环卫工人、公交司机等为城市提供重要公共服务群体提供租赁住房，且租金接受政府指导的，新建租赁住房的按建筑面积 1000 元/平方米给予补贴；改造租赁住房的按建筑面积 800 元/平方米给予补贴；实施品质化提升的租赁住房项目按建筑面积 600 元/平方米给予补贴； 5. 此外，住房租赁企业将房源信息录入“阳光租房”平台的，按照 150 元/间给予奖励；住房租赁企业及中介机构通过“阳光租房”平台办理住房租赁合同备案的均按 150 元/宗给予奖励；企业自有住房信息平台与“阳光租房”平台互联的按 10 万元/个给予奖励；第三方商业运营平台与“阳光租房”平台互联的按 20 万元/个给予奖励。
	11月26日	佛山市：关于加强房地产经纪机构备案管理的通知	1. 加强对佛山市外房地产经纪机构的备案管理。外省、市房地产经纪机构在我市开展经纪业务的，应当自取得营业执照之日起 30 日内，到分支机构所在地的区住建部门进行备案； 2. 加强房地产经纪机构变更备案、注销备案管理； 3. 对房地产经纪机构公示资料提出具体要求：工商营业执照正本原件、《佛山市房地产经纪机构（分支机构）备案证书》正本原件、涉及服务项目、内容、标准、业务流程，收费项目、依据、标准，从业人员等法律法规规章及规范性文件规定的具体事项； 4. 建立部门联动机制，公开曝光不备案即执业的行为等。
江西	11月5日	江西省：关于开展 2019 年房地产企业“双随机”检查的通知	1. 检查对象：房地产开发企业、房地产估价机构、房地产经纪机构和物业服务企业； 2. 检查方式：自查自纠和省厅按 5%比例随机抽查相结合； 3. 检查内容包括房地产开发企业经营资质、销售行为和销售管理，房地产估价机构机构管理、技术规范、评估办法，房地产经纪机构和物业服务企业等是否符合法律法规规章制度要求等行为； 4. 检查时间：11 月 10 日-12 月 31 日。
	11月13日	江西省：《江西省建筑市场信用信息管理办法（试行）》	1. 信用信息评定和归集。信用信息包括基本信息、良好信用信息和不良信用信息构成。信用等级实行记分制，分为 A（良好）、B（60-80 分）、C（60 分以下）三个等级； 2. 信用信息发布及应用。信用等级评定综合得分在江西住建云平台上发布，对外可查询。住房城乡建设主管部门应当根据建筑市场各方主体和人员信用信息及其评定的信用等级，依法实施信用奖惩；

			按照守信激励和失信惩戒的原则，逐步建立信用奖惩机制，将信用等级评定结果作为市场准入、资质资格管理、评优评先、工程担保与保险的重要依据，充分发挥信用等级评定在实现两场联动、差别化动态管理中的作用； 3. 监督管理。省住房城乡建设厅对各级住房城乡建设主管部门信用信息管理工作进行考评，并建立考评结果通报制度。各级住房城乡建设主管部门，必须按时采集、评定、发布相关内容。否则，给予通报批评等处理。
河南	11月6日	河南省：《关于房地产估价机构双随机一公开检查的通知》	1. 检查对象为：全省房地产估价机构（不包括已列入2017、2018年双随机检查对象）； 2. 检查内容包括：（1）房地产估计机构情况，主要涉及机构基本情况、机构内部管理及估计报告质量控制情况、诚信执业情况、执行房地产估价技术标准和规范情况等；（2）专职房地产估价师情况，主要涉及机构专职注册房地产估价师数量、注册房地产估价师执业及签署报告质量情况、注册房地产估价师是否存在非专职、挂靠估价师情况等。
陕西	11月6日	西安市：《关于印发稳增长有关工作清单的通知》	1. 老旧小区改造。指导协调各区县、开发区做好老旧小区改造工作，督促项目尽快实施； 2. 建筑业管理。落实“一窗受理、并联审批”，开发并完善工程建设项目审批管理系统，提升审批效率； 3. 房地产开发。修改完善西安市房地产开发企业信用管理办法，优化评分细则，完善信用奖惩机制，建立企业信用约束和联合惩戒管理机制； 4. 房地产市场调控。保持调控定力，进一步加强市场监测分析。加快居住土地供应节奏、加大供应总量。严格执行商品住房项目价格申报指导制度，严控房价涨幅。
宁夏	11月11日	银川市：《关于开展银川市房地产行业专项检查的通知》	1. 检查对象：全市房地产开发经营企业在售楼盘、房地产中介机构门店及房产评估机构； 2. 检查形式：按照“双随机、一公开”监管要求和重点抽查相结合的方式，在有举报必查、有线索必查的基础上，拉网式排查在售楼盘，抽查10%以上的房地产中介机构门店及房产评估机构； 3. 重点检查内容包括检查对象经营资质、经营内容、经营形式等具体事项的合法合规性检查。
四川	11月14日	资阳市：《资阳市商品房预售资金监管办法（征求意见稿）》	1. 凡在资阳中心城区（包括雁江区、高新区、临空经济区）内经批准预售的商品房开发项目，其预售资金的入账、支取、使用和监督管理，适用本办法； 2. 商品房预售资金分为重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金实行额度监管。监管额度由根据资阳中心城区上年度同类房屋建设工程综合造价的1.1倍核定。商品房预售资金必须全额进入监管账户。预售资金缴入监管账户后，监管银行按50%：50%比例划为重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金达到监管额度后，超出部分划入一般监管资金； 3. 重点监管资金的支取按照节点控制原则，对单栋房屋建筑工程完成进度设定为主体？、主体封顶、节能验收备案、竣工验收、竣工验收备案5个节点。达到节点前申请比例最高不得超过：30%、30%、20%、10%、10%等。

江苏	11月16日	江苏省：《江苏省租赁住房治安管理规定》	1. 出租人应当自租赁合同订立之日起7日内申报登记信息。出租人委托其他单位或者个人管理租赁住房的，还应当申报登记受委托人基本信息和委托内容； 2. 承租人应当依法遵守以下要求：(一)向出租人提供本人、经办人身份证件、营业执照或者其他有效证件，以及实际居住人的身份信息；(二)属于流动人口的，按照规定办理居住登记、申领居住证；(三)将承租住房转租、转借他人居住的，承担出租人治安责任，并向公安机关申报登记信息；(四)留宿他人居住超过7天或者增加实际居住人的，应当向公安机关申报登记信息；(五)发现实际居住人利用租赁住房进行违法犯罪活动的，及时向公安机关报告；(六)安全使用租赁住房，在其使用范围内履行消防安全责任，接受出租人的消防安全指导，不得违规使用电气、燃气设施，发现火灾等安全隐患的，及时消除或者通知出租人消除；(七)依法应当遵守的其他要求。 3. 出租人、承租人、房地产经纪机构、物业服务企业、互联网平台经营者未按照本规定申报、转报登记信息的，由公安机关责令改正，依法予以处罚、记入信用记录。
北京	11月19日	北京市：《关于金融信用信息基础数据库采集公租房违规信息的合作备忘录》	1. 公租房只能用于符合条件的申请家庭自住； 2. 对于存在转租转借、空置、擅自装修等违规使用的家庭，房屋行政管理部门除依据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）等规定予以行政处罚外，还将其处罚信息纳入人民银行征信系统。
浙江	11月6日	瑞安市：关于加强商品房预售资金监管的通知	1. 批准预售的商品房建设项目，应当全部纳入预售资金监管对象范围。一个预售项目只能开立一个资金账户； 2. 房地产开发企业申请办理商品房预售许可时，应提供商品房预售资金监管协议书、监管项目的工程形象进度表和各阶段资金使用计划； 3. 房地产开发企业应当在开盘现场和售楼处，公开商品房预售资金监管银行和资金账户账号，供购房人或贷款银行将购房款（包括首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款等）直接存入资金账户； 4. 房地产开发企业应当自商品房买卖合同签订之日起30日内，申请商品房买卖合同登记备案，备案时应当提供监管银行出具的购房款已存入资金账户的证明。对未按规定期限申请商品房买卖合同备案的项目，暂停网签资格。
	11月14日	杭州市：《杭州市住房租赁合同网签备案管理办法》	1. 我市国有土地上的住房租赁活动，应当通过杭州市住房租赁监管服务平台（以下简称“市租赁平台”）网签住房租赁合同并办理房屋租赁登记备案。网签住房租赁合同，应当使用《杭州市房屋租赁合同》等示范文本； 2. 各类经营主体对外出租住房的，应当将房源信息及时向市租赁平台申报。所有向市租赁平台申报的房源信息经核对外发布； 3. 各类经营主体达成或撮合成住房租赁交易的，应当通过市租赁平台网签住房租赁合同。已与市租赁平台进行系统对接的，可通过数据接口直接推送住房租赁合同完成网签； 4. 租赁双方当事人变更、解除或终止网签的住房租赁合同的，当事人应当自住房租赁合同变更、解除或终止之日起30日内通过市租赁平台或到租赁房源所在区、县（市）房产行政主管部门服务窗口办

			理住房租赁合同变更或撤销手续，通过后自动完成房屋租赁登记备案的变更、注销。
	11月26日	杭州市：《杭州市住房租赁资金监管办法（试行）》	1. 本市范围内从事住房租赁业务的住房租赁企业，应在本市范围的银行设立唯一的租赁资金专用存款账户，并报市房产行政主管部门备案； 2. 从事利用收储房源开展住房出租业务的企业须在专户中冻结部分资金作为风险防控金，在特定情况下用于支付房源委托出租人租金及退还承租人押金，风险防控金不得随意使用； 3. 市房产行政主管部门定期根据“托管式”住房租赁企业在市租赁平台的实际受委托房源量月租金总额对风险防控金进行动态调整； 4. 不能按照要求缴交风险防控金的“托管式”住房租赁企业将被列入风险警示名单。
湖北	11月26日	武汉市：《武汉市住房租赁市场发展专项资金管理办法》	1. 对于租赁运营企业出租的房屋，需通过“武汉市住房租赁交易服务平台”进行房屋验证和租赁合同备案，租赁期不得超过10年； 2. 明确奖补标准细则：企业提供租赁经纪服务、租赁期限长于6个月，每套住房最高补贴100元；在国有土地建设项目配建租赁住房，经装修后出租的，可按照武汉市公租房装修标准成本的2倍、且不超过25%的投资补助率，一次性给予补助。
安徽	11月28日	阜阳市：《关于加强商品房预售资金监管工作的通知》	1. 各房地产开发企业要严格执行监管制度，引导购房人将预售资金（定金、首付款及全部售房款）存入监管账户，不得直接收取预售资金； 2. 各商业银行开展预售资金监管业务前，应与阜阳市房屋管理局签订《阜阳市商品房预售资金监管协议》，未签订协议的商业银行不得开展预售资金监管业务； 3. 各商业银行在发放商品房购房贷款时（含公积金贷款）应当按《商品房买卖合同》上标注的商品房预售资金监管专用账户直接划入；未经审批不得擅自拨付监管账户资金； 4. 制定监管制度，加强部门联动，对于开发企业和商业银行违约违规行为应从严查处，情节严重涉嫌犯罪的，依法移交司法机关追究刑事责任。
黑龙江	11月29日	黑龙江省：《关于进一步加强全省房地产市场监管的通知》	1. 加强房地产开发企业信用评价。2019年底前，对全省房地产开发企业按照两等(A、B)四级AAA、AA、A、B进行信用评价，实行动态评价管理机制； 2. 严格审查房地产开发企业购置开发土地资金。房地产开发企业在参与商品住房开发建设用地招拍挂前要提交承诺书，承诺土地购置资金是合规自有资金，其来源不属于金融贷款、资本市场融资等，并载明如承诺不实则自愿放弃开发用地中标资格；各地自然资源部门会同有关金融部门，严格对房地产开发企业购置土地资金来源进行核查；经核查发现房地产开发企业购置土地资金不符合要求的，由自然资源部门取消土地竞买资格，并在两年内禁止企业参加土地招拍挂； 3. 严格执行商品房预售标准。在2019年1月1日以后获得土地开发权的新楼盘，房地产开发企业申请新建商品房预售的，多层楼房工程形象进度达到封顶时、高层楼房工程形象进度达到总层数的

			三分之二时准予预售。各地要严格按照此标准进行预售许可审批。同时，各地可结合实际，制定相关政策，开展现房销售； 4. 加大房地产市场监管力度。及时查处违法行为，严厉进行惩戒限制，加强项目风险预警。
--	--	--	---

数据来源：地方政府网站，中房研协整理

(7) 其他政策

省/自治区/直辖市	时间	主题	主要内容
四川	11月1日	四川省：《四川省城镇住房发展规划（2018—2022年）》	1. 突出了住房发展要求新定位。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持房地产调控不动摇，坚决遏制投机炒房，防范化解房地产市场风险。坚持分类指导、因城施策、提升品质，推动房地产市场持续平稳健康和高质量发展。坚持市场化改革方向，加快长效机制建设，强化政府保障，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，重点解决好新市民的住房问题； 2. 四川省住房需求面临新格局。未来全省的住房需求主要来自三个方面：一是城镇化加速发展带来的住房需求依然较大。二是住房改善需求潜力大。三是康养旅游、休闲度假等新兴住房需求逐步释放； 3. 发展目标：一是住房供应体系完善稳定。基本形成符合省情、租购并举、适应不同收入水平居民家庭支付能力的住房供应体系并保持稳定；二是住房市场平稳健康发展。租购并举，促进人口净流入城市的住房租赁市场稳步发展，坚决遏制投机炒房；三是住房保障多元精准。通过租赁保障、产权保障、置换保障、补贴保障等多种形式，稳步将符合条件的城镇稳定就业非户籍常住人口纳入住房保障范围；四是居住品质明显提升。加大城镇新建住宅中绿色建筑标准强制执行力度，逐步实现成都市新建住宅强制执行绿色建筑标准。
湖南	11月7日	湖南省：《湖南省支持省级特色产业小镇发展的政策意见(2019—2021年)》	1. 保障小镇建设用地。将园区项目用地政策覆盖到特色产业小镇。结合全省空间规划编制工作，将特色产业小镇用地纳入土地利用总体规划，统筹安排产业、城镇建设用地规模和布局； 2. 提供融资支持。建立镇银对接机制，支持在特色产业小镇内设立金融法人机构或分支机构。协调政策性银行在债务风险可控前提下，为特色产业小镇运营方提供长周期低成本融资服务； 3. 降低企业运行成本。确保一般工商业平均电价降低10%的政策落实到终端企业。鼓励特色产业小镇内企业积极参与电力市场交易，对特色产业小镇内执行两部制电价的污水处理企业用电、电动汽车集中充换电设施用电免征基本电费。落实特色产业小镇内“煤改气”相关补贴政策； 4. 支持引进高端人才。落实芙蓉人才行动计划，加大对特色产业小镇引进和培养科技创新人才的支持力度，支持特色产业小镇内的企业和人才申报湖湘高层次人才聚集工程、湖湘青年英才、企业科技创新创业团队等科技创新人才计划等。

广东	11月6日	中山市：《中山市住房发展与保障规划（2018-2035）（征求意见稿）》	根据《规划》，住房建设年度计划如下： 1. 2020年，建设商品住房和租赁住房579万平方米，筹集保障性安居工程8.00万平方米。供应人才安居住房用地2.67公顷，商品住房用地173.44公顷，市场化租赁住房用地19.56公顷。提供市场化住房和保障性安居工程共计6.317万套（万户）； 2. 2021年，建设商品住房和租赁住房565.90万平方米，筹集保障性安居工程11.20万平方米。供应人才安居住房用地3.73公顷，商品住房用地154.40公顷，市场化租赁住房用地34.23公顷。提供市场化住房和保障性安居工程共计6.518万套（万户）； 3. 2022年，建设商品住房和租赁住房559.1万平方米，筹集保障性安居工程12.80万平方米。供应人才安居住房用地4.27公顷，商品住房用地142.36公顷，市场化租赁住房用地44.01公顷。提供市场化住房和保障性安居工程共计6.67万套（万户）； 4. 2023-2025年，建设商品住房和租赁住房共计1807.3万平方米；筹集保障性安居工程108.88万平方米。使用商品住房用地542.19公顷。提供保障性住房共计1.472万套（万户）； 5. 2026-2030年，建设商品住房和租赁住房共计2932.33万平方米；筹集保障性住房189.84万平方米。使用商品住房用地879.70公顷。提供保障性住房共计2.562万套（万户）； 6. 2031-2035年，建设商品住房和租赁住房共计2932.33万平方米；筹集保障性住房244.28万平方米。使用商品住房用地879.7公顷。提供保障性住房共计3.292万套（万户）。
	11月11日	深圳市：调整普通住房标准：144㎡以下住宅取消“豪宅税”	1. 调整后深圳市普通住房标准为同时满足住宅小区建筑容积率1.0以上、单套建筑面积144平方米以下，这同时意味着持有满两年的普通住宅，将不受成交价格限制，无须缴纳买卖差额5%的增值税； 2. 此前深圳市享受优惠政策的普通住房，应当同时满足以下三个条件：住宅小区建筑容积率在1.0（含本数）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（含本数）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）。
	11月27日	惠州市：《惠州市住房发展规划（2019-2022年）》	《规划》披露2019-2022年惠州市年度住房供应计划： 1. 2019年批准预售新建商品房120000套（1200万平方米），发放公共租赁住房补贴400套； 2. 2020年批准预售新建商品房110000套（11000万平方米），发放公共租赁住房补贴500套，筹集建设人才安居房1500套，筹集建设国有机构租赁住房2000套； 3. 2021年批准预售新建商品房100000套（1000万平方米），发放公共租赁住房补贴500套，筹集建设人才安居房2300套，筹集建设国有机构租赁住房3000套； 4. 2022年批准预售新建商品房90000套（900万平方米），发放公共租赁住房补贴600套，筹集建设人才安居房3000套，筹集建设国有机构租赁住房3000套。
	11月28日	佛山市：《佛山市住房发展规划（2018-2022）文本（征求意见稿）》	1. 对现有房地产调控政策进行全面梳理，适时调整，消除社会稳定风险；优化限购、限贷政策，因地制宜、因城施策；建立人口流动、房价、地价、租金水平、交易面积等与土地供应、金融税收和住房保障等政策工具的联动机制；

			2. 建立区域性住房发展协调机制,承接广深等热点城市产业和人口转移; 3. 与相关城市联合编制区域住房发展规划,统筹区域轨道交通、公共服务设施和居住空间布局,促进区域协同发展; 4. 逐年增加商品住房和租赁住房的供应面积。规划期内新增租赁住房 10.79 万套,商品住房 58.31 万套,构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应与保障体系。
--	--	--	---

数据来源：地方政府网站，中房研协整理

2. 政策小结及重点政策解读

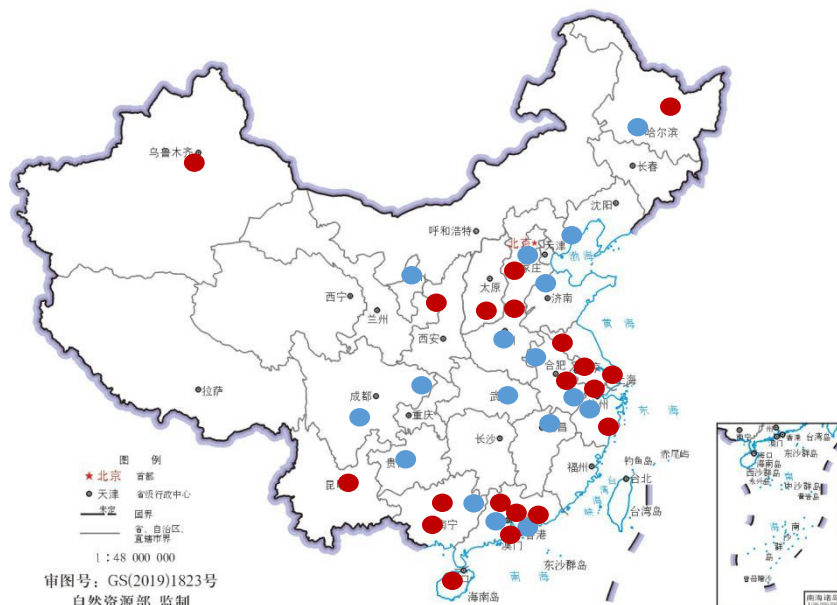
(1) 政策小结

据中房研协测评研究中心监测统计，11 月份地方出台房地产政策共计 75 条，为 2019 年以来房地产政策出台次数最多的一个月。2019 年 1-11 月累计出台房地产政策 550 条，继续刷新年度房地产调控次数新高。人口人才政策、公积金政策、市场监管政策成为 11 月地方房地产调控 3 条主线，政策宽松城市较 10 月明显增多。

具体而言，从区域来看，本月出台调控政策地区较多，以环渤海、长三角及珠三角三大区域尤为密集。从调控走向来看，全国楼市双向调控风向没有改变，其中调控放松主要集中在江苏省、浙江省、广东省、海南省、上海市等沿海地区及石家庄、南宁、昆明等内陆二线城市；调控收紧则主要体现在四川省、贵州省、江西省、河南省等内陆地区，东部城市如哈尔滨、北京、杭州、深圳等地也有政策出台。从调控手段来看，人口人才政策依旧是楼市松绑的主要渠道，典型代表如上海临港新区人才新政 48 条、北京昌平区人才服务行动计划、南京市推出特定人才商品房供应、南宁市高层次人才购房补贴、佛山市进一步完善人才住房政策、海南省柔性人才引进政策等，同时广西壮族自治区、云南省、海南省户籍制度改革也已全面加速；调控收紧则主要表现在对房地产市场秩序的监管和整治上，典型代表如北京将公租房违规信息纳入征信系统及更新规范公共租赁住房合同、杭州将住房租赁租金纳入监管、佛山加强对房地产经纪机构备案登记管理、深圳整治住房租赁中介机构乱象及规范租赁合同、贵州省进一步加强公租房发展规范、吉林省、江西省加强对建筑市场的管理和惩戒、河南省对房地产估价机构展开随机检查等，此外，秦皇岛、石家庄、达州、眉山、德州等城市公积金政策也略有收紧。

图 2：11 月全国城市楼市调控政策冷热对比

中国地图



备注：“●”为调控放松，“●”为调控收紧。

数据来源：标准地图服务系统，中房研协整理

(2) 重点政策解读：深圳市调整普通住房标准 144 m²以下住宅取消“豪宅税”

2019年11月11日，深圳市住建局确认，对普通住房标准进行了调整，取消之前的普通住房价格标准，规定同时满足住宅小区建筑容积率1.0以上、单套建筑面积144平方米以下的住房为“普通住房”，满两年可免征增值税。

在此之前，深圳市适用的普通住房标准是自2015年9月公布实施的，主要有以下几项标准：住宅小区容积率在1.0（含）以上；单套建筑面积在144平方米（含）以下或单套套内面积在120平方米（含）以下；深圳各区域过户指导价普通住宅的限定标准。其中各区域普通住房价格标准具体为：罗湖区每套总价390万元及以下，福田区每套总价470万元及以下，南山区每套总价490万元及以下，盐田区每套总价330万元及以下，宝安区每套总价360万元及以下，龙华新区每套总价320万元及以下，龙岗区每套总价280万元及以下，光明新区每套总价250万元及以下，坪山新区每套总价200万元及以下，大鹏新区每套总价230万元及以下。

表 1：2015 年与 2019 年 1-10 月深圳市各区域商品住宅成交均价对比

单位：元/平方米

区域	2015 年商品住宅 成交均价	2019 年 1-10 月商品住宅 成交均价	增幅
罗湖区	48575	68707	41%
福田区	60191	94321	57%
南山区	58451	97968	68%
盐田区	33713	50411	50%
宝安区	34746	53278	53%
龙华新区	32755	61012	86%

龙岗区	26914	43768	63%
光明新区	19232	45700	138%
坪山新区	16217	35597	120%
大鹏新区	17100	31002	81%

数据来源：CRIC

根据 CRIC 统计数据显示，2015 年深圳市商品住宅成交均价为 34472 元/平方米，2019 年 1-10 月商品住宅成交均价已涨至 56712 元/平方米，涨幅高达 64%。具体到各区域来说，罗湖区涨幅最小，为 41%，光明新区、坪山新区涨幅均超过 100%，分别达到 138%、120%。如果以原普通住房价格标准计算，在豪宅住宅线以内，价格增幅最小的罗湖区 2015 年以成交均价能购得 80 平方米的商品住宅，2019 年以成交均价仅能购得 57 平方米的商品住宅，价格增幅最大的光明新区 2015 年和 2019 年以成交均价能购得的商品住宅面积分别为 130 平方米、55 平方米，其他区域同样如此。房价猛涨使得满足“豪宅”标准的商品住宅面积不断减少，已不符合居民实际住房需求，此外，高额的“豪宅”税无疑增加了购房成本，加大了购房者的购房压力。

因此，从客观上来讲，深圳市此次对普通住房标准进行调整，有利于使更多刚需家庭享受税收优惠政策，降低刚需购房成本，促进合理购房需求增长，尤其是住宅满两年可免征增值税的规定，直接利好深圳二手房市场。从长远来说，购房压力的降低有利于吸引更多人才尤其是粤港澳地区人才向深圳集中，为建设中国特色社会主义先行示范区创造有利条件。

四、11 月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
11 月 1 日	《中国（河北）自由贸易试验区管理办法》发布	1. 在投资改革方面，全面落实外商投资准入前国民待遇加负面清单管理制度，推动准入前和准入后管理措施的有效衔接； 2. 在贸易便利方面，支持在雄安片区设立综合保税区，在曹妃甸片区建设国际海运快件监管中心、开展平行进口汽车试点； 3. 在金融创新方面，支持试点设立健康保险等外资专业保险机构； 4. 在产业开放方面，自贸试验区优化生物医药全球协同研发的试验用特殊物品的检疫查验流程； 5. 在协同发展方面，支持北京非首都功能优先向自贸试验区疏解转移； 6. 在营商环境方面，自贸试验区实行“证照分离”改革全覆盖，推动涉企经营许可事项照后减证、简化审批。

11月5日	商务部等18部门联合发布《关于在中国（海南）自由贸易试验区试点其他自贸试验区施行政策的通知》	通知主要包括四方面，共30项政策： 1. 在提升投资贸易便利化水平方面，提出支持设立首次进口药品和生物制品口岸、允许外国律师事务所与中国律师事务所实行联营等12项内容； 2. 在扩大金融领域开放方面，提出支持民营资金进入金融业、加强与境外人民币离岸市场战略合作等7项内容； 3. 在加快航运领域发展方面，提出允许特定条件下租用外籍船舶从事临时运输、进一步便利国际船舶管理企业从事海员外派服务等7项内容； 4. 在其他方面，提出探索建立公共信用信息和金融信用信息互补机制、探索建立土地节约集约利用新模式等4项内容。
11月5日	中国人民银行发布公告下调MLF利率	公告称：当日中国人民银行开展中期借贷便利（MLF）操作4000亿元，期限1年，中标利率为3.25%，较上期下降5个基点。
11月12日	李克强主持召开经济形势专家和企业座谈会	会议提出： 1. 当前外部环境更趋复杂严峻，国内经济下行压力加大、猪肉等一些产品价格上涨较快、企业经营困难增多等矛盾交织； 2. 要坚持稳中求进，把发展作为解决一切问题的基础和关键，精准施策，扎实做好“六稳”工作，确保完成今年经济社会发展主要目标任务； 3. 要保持宏观政策稳定，更有效运用好宏观政策逆周期调节工具。完善财政、货币、就业、区域等政策，适时适度调控，完善政策协同、传导和落实机制，增强有效性和可持续性； 4. 加强对实体经济特别是小微、民营企业支持，提振市场信心。优化地方政府专项债使用，带动社会资金更多投向补短板、惠民生等领域； 5. 要更好保障和改善民生。完善机制和政策，积极吸引社会力量参与，聚焦群众需要深挖市场潜力，大力发展养老、托幼等服务，推进老旧小区改造； 6. 要坚持推进改革开放，更大激发市场活力和社会创造力。
11月16日	中国人民银行发布《第三季度中国货币政策执行报告》	《报告》指出，下一阶段主要政策思路为： 1. 是实施好稳健货币政策，加强逆周期调节，保持流动性合理充裕和社会融资规模合理增长。根据经济增长和价格形势变化及时预调微调； 2. 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。按照“因城施策”的基本原则，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。 3. 进一步深化利率市场化和人民币汇率形成机制改革，提高金融资源配置效率。推进贷款利率“两轨合一轨”； 4. 完善金融市场体系，切实发挥好金融市场在稳增长、调结构、促改革和防风险方面的作用。继续加强对高风险企业的债券违约风险的排查和预警； 5. 深化金融供给侧结构性改革，健全具有高度适应性、竞争力、普惠性的现代金融体系。强化金融服务功能，以服务实体经济、服务人民生活为本， 6. 打好防范化解重大金融风险攻坚战。健全地方金融 监管协调机制，有序推进结构性去杠杆，精准有效处置重点领域风险，强

		化金融机构防范风险的主体责任。
11月21日	中共中央、国务院印发《国家积极应对人口老龄化中长期规划》	《规划》近期至2022年，中期至2035年，远期展望至2050年，从5个方面部署了应对人口老龄化的具体工作任务： 1. 夯实应对人口老龄化的社会财富储备。通过扩大总量、优化结构、提高效益，实现经济发展与人口老龄化相适应； 2. 改善人口老龄化背景下的劳动力有效供给。通过提高出生人口素质、提升新增劳动力质量、构建老有所学的终身学习体系，提高我国人力资源整体素质； 3. 打造高质量的为老服务和产品供给体系。健全以居家为基础、社区为依托、机构充分发展、医养有机结合的多层次养老服务体系，多渠道、多领域扩大适老产品和服务供给，提升产品和服务质量； 4. 强化应对人口老龄化的科技创新能力。提高老年服务科技化、信息化水平，加大老年健康科技支撑力度，加强老年辅助技术研发和应用； 5. 构建养老、孝老、敬老的社会环境。强化应对人口老龄化的法治环境，保障老年人合法权益。
11月26日	中国人民银行发布《中国金融稳定报告（2019）》	《报告》中通过对我国住户部门债务风险分析，对下一阶段政策提出以下建议： 1. 是继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，完善“因城施策”差别化住房信贷政策，抑制投机性购房； 2. 加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度； 3. 在鼓励金融机构创新消费金融业务模式和拓展服务领域的同时，督促机构坚持对消费行为真实性的审查、提高对消费信贷产品的风险管理能力； 4. 继续发挥普惠金融政策引导和激励作用，使金融服务惠及更多群众； 5. 积极运用大数据分析，加快建立全覆盖的个人征信体系，为金融机构和金融管理部门决策提供可靠的数据基础； 6. 结合居民资产和收入情况，开展分区域、分层次的居民债务风险监测分析，全面反映住户部门债务水平。
11月26日	中共中央、国务院发布《关于保持土地承包关系稳定并长久不变的意见》	1. 保持土地集体所有、家庭承包经营的基本制度长久不变，确保农民集体有效行使集体土地所有权、集体成员平等享有土地承包权； 2. 保持农户依法承包集体土地的基本权利长久不变。家庭经营在农业生产经营中居于基础性地位，要长久保障和实现农户依法承包集体土地的基本权利； 3. 保持农户承包地稳定。农民家庭是土地承包经营的法定主体，农村集体土地由集体经济组织内农民家庭承包，家庭成员依法平等享有承包土地的各项权益。
11月27日	国务院常务会议：明年年底前力争全国不动产登记压至5个工作日	会议强调，要按照《优化营商环境条例》要求，聚焦市场主体关切，坚持问题导向、重点突破，持续推进简政放权、放管结合、优化服务。明确提出，要进一步提升政务服务水平。明年年底前力争全国所有市县不动产一般登记、抵押登记办理时间全部压至5个工作日内，实现增值税专用发票电子化和主要涉税事项网上

		办理。
--	--	-----

数据来源：中国经济信息网，中房研协整理

五、房地产政策展望

1. 中央层面

11月12日，李克强总理主持召开经济形势专家和企业座谈会，指出当前我国经济下行压力仍在加大，要坚持稳中求进，把发展作为解决一切问题的基础和关键。结合11月中国人民银行先后下调MLF利率和LPR来看，经济稳增长仍是我国当前首要任务，未来宏观政策逆周期调节有望进一步增强。在房地产方面，11月中国人民银行发布的《第三季度中国货币政策执行报告》和《中国金融稳定报告（2019）》中都再次强调坚持“房住不炒”定位、坚持“因城施策”原则，房地产金融监管将进一步加强，央行将继续推动结构性降杠杆。结合11月中央及国家相关部委政策来看，房地产调控短期内不会松动，中央将继续推进落实一城一策、因城施策、城市政府主体责任的房地产调控机制。

2. 地方层面

11月地方政策密集出台，房地产调控强化城市政府主体责任的调控机制效果日益显现。人口人才政策、公积金政策和市场监管政策成为地方调控三大主线，在坚持中央“房住不炒”的基调下，这三条主线短期内不会改变。从整体市场来看，因城施策、双向调控依旧会是主要特征。从政策走向来看，伴随着11月全国各地人才政策的井喷，调控放松城市较10月明显增多。在第四季度末期、春节黄金周来临前期这一特殊节点，调控放松城市有望进一步增多，人口人才政策和公积金政策仍将是主要手段，也不排除个别城市或个别城市局部区域进行限购或限贷方面的试探放松；另一方面，全国各地纷纷响应中央号召，进一步加强对房地产开发企业及行业相关机构的监管检查，尤其在租赁市场方面，伴随着春节前后租赁高峰期的到来，全国对住房租赁市场和房地产中介机构的整顿将愈加严厉。

执笔：王铮嵘
中房研协 测评研究中心 研究员