

【总第 13 期】【政策报第 8 期】（2020 年 5 月号）

全国房地产政策变动监测报告

一、本月楼市政策聚焦：两会重申“房住不炒” 地方继续落实“因城施策”

2020 年 5 月 21 日-5 月 27 日，全国两会在北京顺利召开。受新冠肺炎疫情等因素影响，此次两会时间较以往延后了两个多月，同时，会议时间较原来计划缩短了 4 天半。国务院总理李克强于 5 月 22 日在第十三届全国人民代表大会第三次会议上作《政府工作报告》，对 2019 年及今年以来的工作作出回顾和总结，明确了今年发展主要目标和下一阶段工作总体部署。通过对全球疫情和经贸形势等因素的综合研判，此次《政府工作报告》并未提出全年经济增速具体目标，强调要集中精力抓好“六稳”“六保”，维护经济发展和社会稳定大局，确保完成决战决胜脱贫攻坚目标任务，全面建成小康社会。

在房地产方面，继 2018 年之后，2020 年《政府工作报告》再次明确，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。事实上，在过去相当长的一段时间内，中央及国务院有关部门已多次发声强调坚持“房住不炒”定位，“房住不炒”俨然成为一项长期国策。在地方层面，5 月各地继续落实因城施策，根据地方房地产市场状况和发展诉求，分别开展以公积金和人口人才为主的宽松性政策或以加强房地产市场监管为主的紧缩性政策的针对性调控。本期报告主要对 5 月份房地产行业政策进行梳理，并作解析。

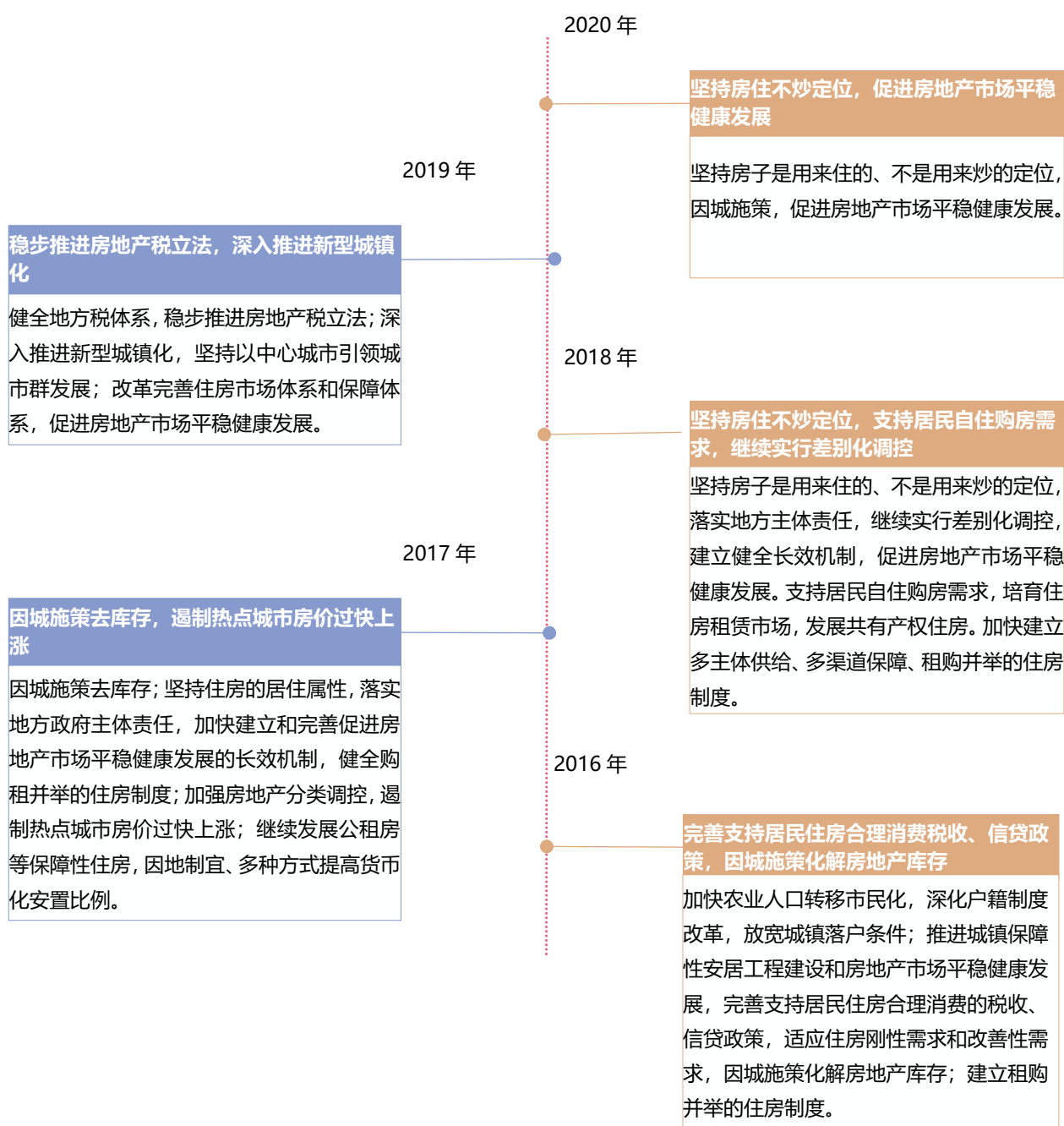


图 1：近五年全国两会关于房地产表述

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

二、中央政策：坚持“房住不炒”定位，加快推动区域协调发展

1. 政策跟踪

时间	发布机构	主题	政策要点	政策调性
----	------	----	------	------

5月17日	中共中央、国务院	《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》	1. 大力促进城乡融合发展。深入实施乡村振兴战略，做好新时代“三农”工作。培养新型农民，优化西部地区农业从业者结构；因地制宜优化城镇化布局与形态，提升并发挥国家和区域中心城市功能作用，推动城市群高质量发展和大中小城市网络化建设，培育发展一批特色小镇；有序推进农业转移人口市民化；推动基本公共服务常住人口全覆盖，保障符合条件的未落户农民工在流入地平等享受城镇基本公共服务； 2. 改善住房保障条件。完善分类分级补助标准，加大对农村危房改造补助资金倾斜支持力度。鼓励通过闲置农房置换或长期租赁等方式，解决农村特困群体基本住房安全问题。落实易地扶贫搬迁政策，完善安置区配套基础设施和公共服务设施。积极改善城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的无房外来务工人员居住条件； 3. 鼓励重庆、成都、西安等加快建设国际门户枢纽城市，提高昆明、南宁、乌鲁木齐、兰州、呼和浩特等省会（首府）城市面向毗邻国家的次区域合作支撑能力；鼓励国家级开发区实行更加灵活的人事制度，引进发展优质医疗、教育、金融、物流等服务。	宽松性
5月18日	中共中央、国务院	《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》	1. 深化户籍制度改革，放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，探索实行城市群内户口迁、居住证互认制度。推动公共资源由按城市行政等级配置向按实际服务管理人口规模配置转变； 2. 构建区域协调发展新机制，完善京津冀协同发展、长江经济带发展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设、黄河流域生态保护和高质量发展等国家重大区域战略推进实施机制，形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的区域经济布局； 3. 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，改革住房公积金制度。	宽松性
5月18日	自然资源部	《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》	1. 加快地籍调查，全面查清宅基地和集体建设用地底数，对已调查登记、已调查未登记、应登记未登记、不能登记等情况要清晰掌握； 2. 推动解决宅基地“一户多宅”、缺少权属来源材料、超占面积、权利主体认定等问题，按照房地一体要求，统一确权登记、统一颁发证书，努力提高登记率； 3. 各地要通过不动产登记系统，办理房地一体的宅基地和集体建设用地使用权登记。要充分运用信	中性

			息化手段规范登记簿填写、审核和校验，确保登记簿内容全面、规范。	
5月20日	中国人民银行	公布贷款市场报价利率（LPR）公告	2020年5月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。以上LPR在下一发布LPR之前有效。	中性
5月22日	自然资源部	《关于加强国土空间规划监督管理的通知》	1. 规范规划编制审批。不再出台不符合新发展理念、“多规合一”要求的空间规划类标准规范；建立健全国土空间规划“编”“审”分离机制；下级国土空间规划不得突破上级国土空间规划确定的约束性指标； 2. 严格规划许可管理。坚持先规划、后建设；严格依据规划条件和建设工程规划许可证开展规划核实；农村地区要有序推进“多规合一”的实用性村庄规划编制和规划用地“多审合一、多证合一”等； 3. 实行规划全周期管理。加快建立完善国土空间基础信息平台，形成国土空间规划“一张图”；建立规划编制、审批、修改和实施监督全程留痕制度；加强规划实施监测评估预警等。	紧缩性
5月22日	国务院	2020年《政府工作报告》	1. 没有提出全年经济增速具体目标，集中精力抓好“六稳”、“六保”。积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度； 2. 坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。	中性
5月28日	全国人民代表大会	《中华人民共和国民法典》	1. 住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定； 2. 无偿设立居住权，当事人另有约定的除外。居住权不得转让、继承。设立居住权住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外。居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。居住权消灭的应当及时办理注销登记； 3. 增加规定房屋承租人的优先承租权等。	中性

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

5月份，中央保持财政货币政策的稳定性，继续推动落实此前出台的减税降费、降准降息等系列政策，维持市场低利率水平。中国人民银行自2018年以来，12次下调存款准备金率，共释放长期资金约8万亿元。其中，2020年初至5月3日降准释放资金1.75万亿元，2020年5月15日，金融机构平均法定存款准备金率为9.4%，较2018年初已降低5.2个百分点。通过降准政策的实施，有效推



动了社会融资成本的降低，发挥了支持实体经济发展的作用。同时，在经济面临较大下行压力的情况下，中央积极发挥宏观调控职能，一方面继续推动西部大开发、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展等区域协调发展，另一方面加快推动新时代社会主义市场经济体制改革完善，促进经济高质量发展。

在房地产调控方面，5月22日国务院总理李克强在2020年《政府工作报告》中再次强调，“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。”从中央对房地产调控的坚定立场来看，在全面推动和落实“六稳”、“六保”、稳定经济和社会大局的过程中，保持房地产业平稳健康发展至关重要，房地产宏观调控政策将保持长期稳定。

(2) 重点政策解读：中共中央、国务院发文推动房地产税立法、户籍、公积金等多项制度改革

5月17日，中共中央、国务院发布《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》，就如何在更高起点、更高层次、更高目标上推进经济体制改革及其他各方面体制改革，构建更加系统完备、更加成熟定型的高水平社会主义市场经济体制，提出“坚持公有制为主体、多种所有制经济共同发展，增强微观主体活力”、“夯实市场经济基础性制度，保障市场公平竞争”、“构建更加完善的要素市场化配置体制机制，进一步激发全社会创造力和市场活力”、“创新政府管理和服务方式，完善宏观经济治理体制”、“坚持和完善民生保障制度，促进社会公平正义”、“建设更高水平开放型经济新体制，以开放促改革促发展”、“完善社会主义市场经济法律制度，强化法治保障”等七项改革举措。其中，涉及房地产领域的主要包括房地产税立法、加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度、改革住房公积金制度、深化户籍制度改革四个方面。

(一) 健全地方税体系，调整完善地方税制，培育壮大地方税源，稳步扩大地方税管理权；加快建立现代财税制度，稳妥推进房地产税立法

解读：(1) **中央推进房地产税立法工作由来已久，开征房地产税是大势所趋。**早在2013年，党的十八届三中全会就已提出“加快房地产税立法”，引起社会各界对房地产税立法高度关注并展开了持续激烈讨论；2014年政府工作报告提出“做好房地产税立法相关工作”，同年，中央叫停上海、重庆房产税试点扩围，转为推进房地产税立法工作；2015年两会上，房地产税法被正式纳入十二届全国人大常委会立法规划；2018年政府工作报告提出“健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法”；2019年政府工作报告提出“健全地方税体系，稳步推进房产税立法”；2020年两会前夕，中共中央、国务院再次发文重申稳妥推进房地产税立法。由此可见，中央对于推进房地产税立法工作的政策大方向没有改变，尤其是近两年“推进房产税立法”出现频率明显提升，不动产登记“全国一张网”体系加快建设等，房地产税立法工作呈现加快迹象；

(2) **经济持续下行使房地产税开征难度加大，短期内难以落地。**房地产税提出已久，但截至目前仍未开征，这背后不仅是技术和立法方面的问题，更多的是各方利益上的博弈，如何使各方利益实现均衡，依然是横亘在房地产税开征路上的重要难题。从现实状况看，近期人大法工委表示有关方面正在研究起草房地产税法草案，相关工作正在稳步推进，这意味着房地产税立法仍处于起草研究阶段；另

一方面，受疫情和国际经贸形势影响，我国经济遭受较大冲击，经济下行压力加大，中共中央、国务院提出，要切实做好“六稳”、“六保”工作，维护经济社会长期稳定发展的大局。在此背景下，房地产税立法并未迎来最佳的出台时机，短期内难以落地。

（二）加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度

解读：（1）**在促进房地产市场健康发展、保障居民住有所居驱动下，租购并举制度搭建进程加快。**租购并举制度由于长期以来缺乏重视，我国住房租赁市场发展一直较为缓慢，“重购轻租”现象突出。为了促进房地产市场健康发展，保障居民住有所居，2015年中央经济工作会议首次提出“发展租赁市场，建立租购并举的住房制度”，由此开启了住房租赁市场发展新阶段。2016年，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确表示“实行租购并举，培育和发展住房租赁市场”；2017年，住建部、发改委、公安部、财政部等九部委联合发布《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，提出“建设政府住房租赁交易服务平台、增加租赁住房有效供应、创新住房租赁管理和服务体制等，加快发展住房租赁市场”，同时，选取广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市作为首批开展住房租赁试点的人口净流入城市；同年，原国土资源部和住建部联合印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，将北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市确定为开展利用集体建设用地建设租赁住房试点城市；2018年，政府工作报告指出，将加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居；2019年，党的十九届中央委员会第四次全体会议通过《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》明确提到，“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”；同年，北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都等16城进入了2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围。2020年，中共中央、国务院再次发文强调“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。

（2）**一二线城市、人口净流入城市住房需求更为迫切，租购并举制度有望优先形成完善。**从目前来看，政策试点城市主要聚焦在一二线城市，尤其是人口净流入的区域中心城市。随着中央重视度不断提高，政策调整也在不断深入、细化，我国住房租赁市场发展持续提速，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度有望加快形成，对保障居民住房需求、促进房地产市场平稳健康发展具有积极作用。

（三）改革住房公积金制度

解读：**住房公积金制度历史使命尚未完结，应加快改革步伐而非废除。**今年2月，中国国际经济交流中心副理事长、重庆市原市长黄奇帆撰文指出，除税收等政策以外，建议取消企业住房公积金制度，为企业直接降低12%的成本，由此引发新一轮关于住房公积金制度存废问题的大量争论。一方观点认为，当前房地产已经市场化，公积金贷款使用效率偏低，且存在制度公平问题，同时取消公积金制度可以有效为企业减负；另一方观点认为，公积金是企业给员工的福利，是免税工资，如果取消非但不



能为企业减负，还会破坏市场规则和秩序，给社会带来负面冲击。值双方观点争论不下之际，中共中央、国务院发文明确，“改革住房公积金制度”，这也意味着住房公积金制度虽然存在投资收益率底、统筹缺乏层次的问题，但在制度效率和制度公平方面，仍具有较大的积极作用，且其历史使命尚未完结，发展方向应是加快改革而非摒弃废除。

（四）建立健全统一开放的要素市场中提出深化户籍制度改革，放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，探索实行城市群内户口通迁、居住证互认制度；推动公共资源由按城市行政等级配置向按实际服务管理人口规模配置转变

解读：（1）**城市放开放宽落户限制进程将进一步加快，人口要素流动提速。**早在 2014 年，国务院即提出要进一步调整户口迁移政策，统一城乡户口登记制度，到 2020 年努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。随后，中共中央、国务院、国家发改委等多次发文，要求和督促城市全面取消或放宽落户限制。政策的密集出台无疑将进一步加速地方放开放宽城市落户限制进程，对促进人口要素自由流动和加快城市化进程具有积极作用；

（2）**城市群内部人力资源配置优化，区域中心城市及城市群周边城市发展更加协调。**2020 年 4 月国家发改委印发的《2020 年新型城镇化建设和融合发展重点任务》明确指出，加快发展重点城市群，大力推进都市圈城市化建设等，城市群和都市圈成为我国新型城镇化建设的主要发展方向。在此背景下，探索实行城市群内户口通迁、居住证互认制度，一方面有助于加速城市群内人口自由流动，优化人力资源配置，利好城市群和都市圈建设，另一方面在户籍通迁的情况下，中小城市较低的生活成本将有效承接中心城市人口外流，缓解中心城市人口压力，同时人口流入有助于支撑中小城市持续发展；

（3）**公共资源与城市实际服务管理人口规模挂钩，促进公共资源的高效利用和人口吸附力强的城市持续发展。**在以往的公共资源配置中，行政等级是重要的参考依据，省会城市往往享有优先权，而一些人口规模较大、经济实力较强的地级市、县级市则受限于行政等级较低，在公共资源配置的过程中优先级相对靠后，从而造成部分城市负担过重，严重制约城市持续发展。推动公共资源由按城市行政等级配置向按实际服务管理人口规模配置转变，将促使公共资源配置更加契合城市实际发展需求，有助于提升公共资源的配置和使用效率，为人口规模较大的城市和人口净流入城市提升公共设施配套和服务提供支撑，从而进一步提升城市竞争力，促进城市持续发展。

三、 地方政策：落实“因城施策”，呈现“双向调控”

1. 政策跟踪

（1）行政限制政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
湖北	5 月 6 日	岳阳市：《2020 年度岳阳市主城区	1. 货币补贴的范围和对象为市直行政、企事业单位和岳阳楼区、岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖	宽松性

		经济适用住房货币补贴实施方案》	新区范围内具有城市非农业户口低收入家庭的无房户和住房困难户； 2. 同时符合下列条件的申请人可以享受一次经济适用住房货币补贴：(一)具有本市主城区城镇户籍，并在市主城区工作或经常居住；(二)无自有产权住房或现有产权住房建筑面积低于 50 平方米的住房困难户。申请人自申请之日起前 5 年内出售、赠予、出租自有产权住房的，不属于无自有产权住房的情形；(三)家庭人均可支配收入低于我市主城区上一年度城镇居民人均可支配收入；(四)市、区人民政府(管委会)规定的其他条件； 3. 低收入无房户每户一次性补贴 6 万元，低收入住房困难户每户一次性补贴 5 万元。	
	5 月 7 日	武汉市：《关于启用存量房自行交易（非中介代理）合同网签系统的通知》	1. 个人自行交易购买我市限购区域存量住宅的，购房人应先登录武汉市住房保障和房屋管理局政务网站或“武汉住保房管”微信公众号向辖区房管部门申请购房资格认定，认定通过取得购房资格码后，再申报网签； 2. 存量房自行交易双方通过本系统申报网签，需共同提出申请； 3. 企业、单位间交易存量非住宅（买卖双方均为非自然人）无需申报网签，可持自行签订的纸质房屋买卖合同及相关资料，直接向区政务中心“一网受理，一窗办结”窗口申请办理不动产交易、纳税、登记手续。	中性
	5 月 15 日	武汉市：关于启用《武汉市商品房买卖合同》的通知	1. 明确全装修商品房为一体化产品，其房屋总价款包括毛坯价款和装饰装修价款，买受人选择贷款购房的，按合同约定支付首付款后，剩余款项（含装饰装修价款）可申请办理个人住房商业贷款或公积金贷款；明确了购房人在办理交付手续前对商品房享有查验权； 2. 在装饰装修交付标准方面，新版合同进一步进行了规范，包括强化交付标准，强调装修、装饰所用材料的产品质量除符合双方约定的标准外，还必须符合国家的强制性标准； 3. 明确出卖人擅自加装部分的归属问题，新合同注明出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人； 4. 细化对装饰装修标准的约定，新合同从内、外装饰装修两个部分，按照起居厅、卧室、厨房等不同功能区间分类罗列装饰装修主要材料和设备的品牌、规格、数量等内容，供买卖双方协商确定。	中性
江苏	5 月 7 日	南通市：《关于印发南通市居民优先购买市区首套普通	1. 被认定为首次购房居民优先购买的楼盘，房地产开发企业项目当期价格备案后领取预（销）售许可证前，在建筑面积 144 平方米以下（含）房源中，采取公证	宽松性

		商品住房实施办法(试行)的通知》	摇号方式随机抽取不少于 30%的房源, 供首次购房居民优先购买; 2. 对同时被认定为人才优先购买的楼盘, 随机抽取不少于 40%比例房源, 供人才和首次购房居民同时申请购买(不分先后顺序); 3. 同时具备人才和居民购房申请条件的, 只能选择其中一种情形购房。	
福建	5 月 14 日	厦门市:《关于厦门市不动产登记不再收取婚姻状况证明的通告》	1. 婚姻关系存续期间取得的不动产属于夫妻共有的, 应当由夫妻共同申请登记在夫妻双方名下。对于已经登记在一方名下的夫妻共有不动产, 夫妻双方可以申请增加另一方为登记权利人; 2. 自 2020 年 10 月 1 日起, 不动产登记簿记载权利人处分不动产时, 登记机构只核验申请人与登记簿记载的权利人是否一致, 不再核验申请人的婚姻状况, 不再收取婚姻状况证明材料, 但以下情形除外: 1、夫妻之间增减、变更登记权利人的; 2、处分以夫妻资格取得房改房、经济适用房、统建房、房改安置房、危改安置房、落实华侨政策安置房、保障性住房的; 3. 为保护夫妻双方共有不动产权益, 建议夫妻双方将属于共有但已经登记在一方名下的不动产申请登记在双方名下。	中性
海南	5 月 22 日	海南省:《关于明确本地居民多套住房限购政销售有关问题的通知》	1. 在本省已拥有 2 套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭, 停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房; 2. 在我省已拥有 1 套住房的本省户籍居民家庭, 可购买第二套住房(购买安居型商品住房需符合其购房条件); 3. 继续实行全域限购政策, 符合个税或社保及住房等条件的非本省户籍居民家庭(含常住居民家庭和非常住居民家庭), 可以购买 1 套住房; 4. 由省外整体迁入海南的企业总部或区域总部, 其随迁员工购房政策享受本省居民通关等待遇; 5. 家庭实际拥有住房的套数, 以购房时家庭名下不动产登记和购房合同网签备案套数为准。居民家庭拥有 50%及以上产权的住房, 按全部产权计算住房套数。	紧缩性

数据来源: 国家政府网站, 中房研协整理

(2) 土地政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
广东	5 月 7 日	珠海市:《珠海市加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》	1. 以政府主导的“总登记”方式, 对符合登记发证条件的宅基地和集体建设用地使用权及其地上房屋所有权进行统一确权登记, 不向单位和个人收取任何登记费用;	中性

			2. 确权登记的范围包括, 全市集体土地范围内符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地及地上永久存续的、结构完整的农村主要房屋, 不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时性建筑物和构筑物; 3. 集体所有土地上开发的商品住房, 一律不予确权登记。	
	5月8日	深圳市:《深圳市落实住房制度改革加快住房用地供应的暂行规定》	1. 在原有四种供应渠道(新供应、城市更新、棚户区改造、土地整备留用地建设)的基础上, 增加已出让未建用地、已建的合法用地等七种住房用地供应渠道; 2. 鼓励已批未建用地、已建合法用地在无偿移交公共利益用地后建设公共住房, 公共设施用地配建出租型公共住房等。	宽松性
	5月18日	广州市: 关于印发《广州市“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作方案》的通知	1. 以“总登记”方式重点对未确权登记的符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地使用权及地上房屋所有权进行统一确权登记并颁发不动产权证书, 确保2020年底基本完成“房地一体”确权登记发证工作; 2. 全市集体土地范围内符合登记发证条件的农村宅基地、集体建设用地及地上永久存续的、结构完整的农村主要房屋, 不包括简易房、棚房、农具房、圈舍、厕所等临时性建筑物和构筑物; 3. 集体所有土地上开发的商品住房, 一律不予确权登记。	中性
上海	5月9日	上海市:《上海市土地交易市场管理办法》	1. 下列建设用地使用权交易, 应当在土地交易市场进行: 国有建设用地使用权和集体经营性建设用地使用权出让、出租; 开发区成片开发的国有建设用地使用权分割转让; 其他根据法律法规规定在土地交易市场进行建设用地使用权交易的; 合同约定在土地交易市场进行建设用地使用权交易的; 2. 有两个以上申请用地者的, 应当按照本办法第九条的规定, 由市土地交易事务中心组织招标投标挂牌交易活动; 3. 根据市场主体分类分级的动态信用状况, 通过信用信息档案和交换共享机制, 依法限制或禁止失信主体以直接或间接方式参与本市建设用地使用权交易活动, 强化对市场主体的监管, 推进土地交易市场信用体系建设, 构建公平诚信的市场环境。	中性

数据来源: 国家政府网站, 中房研协整理

(3) 公积金政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
----	----	----	------	------

广东	5月6日	广州市：《关于实施租房提取住房公积金阶段性支持措施的通知》	已经批准降低缴存比例、缓缴、阶段性停缴单位的职工，以及受疫情影响导致失业或未失业但暂时失去收入来源的缴存人，可在2020年6月30日前申请多提取一次住房公积金，用于缓解支付房租压力，提取额度按2020年2月至6月期间每月600元计算，可一次性提取不超过3000元，且不超过本人账户余额。	宽松性
	5月27日	佛山市：《关于2020年度我市租房和无房提取住房公积金标准的通知》	2020年度（2020年7月1日至2021年6月30日）的租房和无房提取住房公积金标准延续上一年度的标准，具体如下： 1. 租房提取个人住房公积金标准：住房建筑面积最高不超过144平方米（或套内面积120平方米），每平方米租金标准最高不超过35元/月。超出上述标准部分，由个人承担； 2. 无房提取个人住房公积金标准：每年可提取额度最高为6930元。每一年度可提取一次。	宽松性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(4) 住房保障政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
广东	5月7日	东莞市：《东莞市关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》	1. 发展住房租赁企业。通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平，形成以龙头企业为引领，大、中、小住房租赁企业协同发展的格局，满足不断增长的住房租赁需求； 2. 建立健全住房租赁企业备案制度。力争在2020年底前建立全市专业化住房租赁企业名录，指导住房租赁企业成立市专业化住房租赁企业管理协会； 3. 鼓励房地产开发企业等市场经营主体，开展混合所有制经营。支持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务；鼓励房地产开发企业出租库存商品住房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产；鼓励房地产企业规模化租赁经营各类园区的配套住房、商务公寓等； 4. 支持和规范个人出租住房。落实鼓励个人出租住房的优惠政策，促进个人依法出租自有住房。规范个人出租住房行为，支持个人委托住房租赁企业和房地产中介机构出租住房等； 5. 落实职工提取住房公积金支付房租政策，明确提取工作流程和办理时限，简化办理手续，通过系统自动对接实时获取申请人住房租赁合同信息，加大力度提高职工提取住房公积金租住住房的支付能力，将租住本市住房提取比例上限提高至70%、额度上限提	宽松性

			高至 1800 元/月。	
	5 月 8 日	东莞市：《东莞市既有住宅增设电梯专项补助资金管理条例实施细则》	1. 我市范围内已建成投入使用的、具有合法权属证明的，建成时间 10 年及以上且楼层 6 层及以上多业主无电梯住宅，按《管理办法》规定增设的电梯，给予财政专项资金补助； 2. 每完成增设一台电梯给予补助不少于 10 万元。其中，市级财政补助 5 万元；属地园区、镇（街）财政补助不少于 5 万元。	宽松性
北京	5 月 14 日	北京市：关于印发《2020 年老旧小区综合整治工作方案》的通知	1. 全市实现 80 个老旧小区综合整治项目开工，完成 50 个老旧小区综合整治项目，完成固定资产投资 12.8 亿元； 2. 全面开展老旧小区摸底调查，基本建成老旧小区数据库； 3. 加强制度机制建设，健全完善老旧小区综合整治工作统筹协调、项目生成、整治资金合理共担、社会资本参与、金融支持、群众共建、整治项目推进、存量资源整合利用、支持中央国家机关等政策机制； 4. 试点探索社会力量参与后期管理模式，推广劲松模式，总结其他项目经验，形成多种可复制、可推广的管理经验和模式。	中性
山东	5 月 25 日	青岛市：《关于进一步促进住房租赁市场平稳健康有序发展的通知》	1. 培育住房租赁市场主体，大力发展规模化租赁企业，鼓励房地产开发企业转型。以人才住房建设为契机，优化和落实商品住宅项目配建租赁性房源的机制。扶持国有企业发展规模化租赁，国有企业利用自有土地资源开发建设租赁型住房，及改建盘活闲置房屋开展租赁业务，政府可以在财政资金补助等方面给予支持；房地产开发企业在新建商品房中超出规定配建比例持有租赁房源，开展住房租赁业务的，可以在商品房预售许可和商品房预售资金监管等方面给予政策支持，在企业信用考核中给予加分，金融机构给予贷款支持； 2. 落实住房租赁税收优惠政策。依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人，享受税收优惠。2020 年 12 月 31 日前，对公租房经营管理单位出租公共租赁住房免征增值税。对个人出租住房的，由按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税；对个人出租住房取得的所得减按 10% 的税率征收个人所得税；对个人出租住房的，2021 年 12 月 31 日前，房产税暂减按 2% 的税率征收； 3. 强化住房租赁市场需求侧保障，积极推进租售同权，稳定住房租赁价格，加大住房公积金支持力度等。	宽松性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(5) 人口人才政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
山东	5月9日	山东省：《关于做好2020年高校毕业生就业工作的通知》	1. 全省全面放开对高校在校生、毕业生的落户限制，全省16市均可先落户后就业； 2. 拓宽就业渠道。扩大硕士研究生招生规模，2020年研究生招生计划增加到不少于32000人；国有企业今明两年努力扩大高校毕业生招聘规模，新增岗位招聘应届毕业生比例不低于50%，不得将在本单位实习期限作为招聘入职的前提条件；鼓励各地针对择业期内离校未就业高校毕业生开发设置基层公共管理和社会服务岗位； 3. 实施大学生一次职业技能培训、一次创业能力培训、一次就业能力实训，“三个一”能力培养计划；支持湖北籍高校毕业生留鲁就业创业，对我省高校湖北籍2020届高校毕业生给予1000元一次性求职创业补贴，所需资金从就业补助资金中列支；2020年12月31日前与参加就业见习的高校毕业生签订劳动合同的，见习期未满，给予见习单位剩余期限见习补贴(不得与一次性吸纳就业补贴、高校毕业生社会保险补贴、一次性创业岗位开发补贴重复申领)。	宽松性
	5月27日	济南市：《〈关于深化户籍制度改革加快人才集聚的若干措施〉全面放开落户限制实施细则》	1. 具有全日制普通中专(含技工院校、职业院校毕业学历)及国家承认的大专以上学历的学历型人员；具有专业技术职称或技术技能等级的技术技能型人员；经市人才工作领导小组办公室认定的各类专长型人才。上述人员在本市无合法产权房屋或使用权住房，可自愿选择在区(县)人才集体户、单位集体户、租赁住房处、就业地或居住地社区集体户、近亲属家庭户落户； 2. 驻济普通大中专院校(含技工院校)在校学生，在就读学校学生集体户落户；非驻济普通高等院校在校学生，在济南市、区(县)人才集体户落户； 3. 在城镇拥有合法产权房屋人员，或近亲属拥有合法产权房屋(限申请人在本市无合法产权房屋，且该房屋上无户口)供其居住的人员，在产权房屋处落户；租赁居住经住建部门登记备案住房的人员(限申请人在本市无合法产权房屋)，在租赁住房处或租赁住房地的社区集体户落户； 4. 配偶、子女、父母、(外)祖父母、(外)孙子女、兄弟姐妹间的投靠，均可按照《实施细则》提供的范围和落户地址办理迁移落户。	宽松性
广东	5月12日	广州市黄埔区：人才和知识产权两个	1. 在个人扶持方面，对高层次人才给予最高500万元购房补贴、最高500万元收入奖励、最高15万元	宽松性

		“美玉 10 条” 2.0 版	万能津贴；对博士、博士后、黄埔工匠等人才给予科研经费、安家费和生活补助等各类资助；对教育高层次人才给予最高税后 150 万元安家补贴和 96 万元生活补贴；对医学领军人才给予安家、工作补贴；对新引进落户本区的本科以上学历人才给予最高 5 万元入户奖励； 2. 在人才创新创业项目扶持方面，设置了海外尖端人才、创新创业领军人才、创业英才等支持项目，分别给予最高 15 亿元、2000 万元、100 万元的支持或奖励； 3. 在用人单位扶持方面，支持企业通过建设博士后工作站、技能大师工作室等平台载体引进、培养、使用人才，对新设站单位给予最高 50 万元设站资助，每招收 1 名博士后奖励 5 万元；对企业设立的技能人才培养平台和技能大师工作室给予最高 20 万元建设资助；对开展新型学徒制人才培养的企业给予每年最高 20 万元培训补贴；对开展产教融合示范区建设的运营单位给予每年最高 300 万元资助等。	
河南	5 月 13 日	郑州市：《关于印发郑州市青年人才首次购房补贴发放及非郑户籍人才购房实施办法的通知》	1. 适用对象：新引进落户、我市户籍未迁出户口的全日制博士研究生、35 岁以下的硕士研究生、“双一流”建设高校的本科毕业生，在我市首次购买住房； 2. 郑州市青年人才首次购房补贴标准为：博士每人 10 万元，硕士每人 5 万元，本科毕业生每人 2 万元； 申请条件：本科毕业生、硕士研究生年龄应在 35 岁以下，博士研究生不设年龄限制；教育部等部委公布的“双一流”建设高校以及世界大学排名前 500 位院校的本科毕业生；2017 年 1 月 1 日之后毕业，并在毕业 3 年内落户我市；在我市首次购买住房，购房合同签订时间为 2017 年 1 月 1 日(含)之后且合同已完成备案，并按规定纳税，取得完税凭证。	宽松性
辽宁	5 月 25 日	大连市：《关于大力引进高层次人才和高校毕业生的意见》	1. 支持用人单位全职引进尖端人才、领军人才、高端人才、青年才俊，给予安家费及科技创新创业研发项目资助。大力引进留住高校毕业生，给予租房补贴或购房补贴、“名校优才大连奖学金”、助学贷款代偿及创业补贴。对推荐并引进高层次人才的单位或个人给予奖励，对吸纳高校毕业生的企业给予吸纳就业补贴； 2. 对符合条件的博士生、硕士生、普通高校（含高职院校）毕业生，实行先落户后就业。开通高层次人才出入境证件办理“绿色通道”，提供子女就学、配偶就业、医疗保障待遇。打破引进人才户籍限制，降低引进人才认定劳动合同年限。完善“人才贷”“人才投”等金融扶持机制等。	宽松性
福建	5 月 26 日	福建省：《关于印	1. 离校未就业毕业生可根据本人意愿，将户口、档案	宽松性

		发进一步做好稳就业保就业工作若干措施的通知》	在学校保留 2 年或转入生源地公共就业人才服务机构，以应届毕业生身份参加用人单位招聘（录）考试，落实工作单位后参照应届毕业生办理相关手续； 2. 引导高校毕业生先就业后择业，支持中小微企业吸纳高校毕业生就业，2020 年按每人 1000 元标准给予一次性吸纳就业补贴； 3. 支持各高等院校对毕业年度高校毕业生开展免费职业技能培训，离校 2 年内未就业高校（含技师学院）毕业生可按规定同等参加免费职业技能培训，按技能培训每人不超过 1000 元、创业培训每人不超过 1200 元的标准给予培训项目补助。	
--	--	------------------------	--	--

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(6) 市场监管政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
广东	5 月 1 日	珠海市：《关于加强 珠海市商办类建设项目全链条管理的实施意见》	1. 适用范围：我市行政区域内的商办类建设项目。包括商业、商务类建设项目，以及综合楼中的商业、商务办公部分，不含酒店、宿舍等具有居住功能的建设项目； 2. 平面功能标注不得出现诸如“公寓”、“卧室”、“客厅”等住宅类功能描述； 3. 建筑平面形体应规整，外立面要符合公共建筑的设计规范和城市设计要求。不得采用类似普通住宅、别墅等居住建筑平面形式； 4. 商业用途建设项目，除影院等特殊用途空间外，分割单元建筑面积小于等于 150 平方米的，建筑层高不得大于 4.5 米；大于 150 平方米的，建筑层高不得大于 6 米；办公用途建设项目，普通办公分割单元建筑面积不得小于 150 平方米/间，酒店式办公分割单元建筑面积不得大于 75 平方米/间，土地出让合同中另有约定的，按约定执行；普通办公建筑主体标准层层高应控制在 3.6~4.5 米；酒店式办公建筑主体标准层层高应控制在 3.3~3.9 米； 5. 商办类建设项目的《建设工程规划许可证》中应备注“建设单位应严格按照规划许可图纸进行施工，严禁改造为‘类住宅’”。	紧缩性
	5 月 1 日	东莞市：《关于进一步规范房地产市场交易秩序的通知》	1. 房地产项目销售现场要认真执行市疫情防控相关工作要，严格实行预约制度，分批次限人数有序安排参观、洽谈、签约、交付等活动，减少人群聚集； 2. 未取得预售许可证的商品房项目，不得以认筹、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取订金、预订款等性质的费用；	紧缩性

			3. 不得发布虚假房源信息, 制造房源紧张假象, 不得利用网络软文、自媒体公众号、微信、短信等形式发布、传播炒作房价上涨的不实信息, 扰乱市场秩序; 4. 房地产中介机构应当恪守职业道德和专业操守, 自觉规范经营行为, 严禁中介机构参与恶意炒作房价或者代理涉嫌恶意炒作房价的房屋。	
	5月12日	广州市:《关于加强农村住宅建设管理的实施意见》	1. 明确了“一户一宅”的认定标准。其中“一户”的认定为: 夫妻与未达到法定婚龄子女同住的为一户; 有兄弟姐妹的, 其中一人应与其父母为一户, 其余兄弟姐妹达到法定婚龄或结婚后可申请分户; 是独生子女的, 结婚后可以继续与父母为一户, 也可单独立户; 离异后无房一方再婚且配偶无房的可为一户; 2. 农村宅基地建房标准为, 新批准农村宅基地每户建筑基底面积控制在 80 平方米以内, 建筑面积控制在 280 平方米以内, 建筑层数不超过 3 层, 根据功能需要可以增设梯间和功能用房, 3 层部分建筑高度≤ 11 米, 设梯间和功能用房的建筑高度≤ 14 米。村民公寓式住宅, 每户村(居)民可以选择 1 套或者多套公寓式住宅, 每户总申请的建筑面积控制在 280 平方米以内; 3. 明确宅基地及住房置换城镇住房标准。经区人民政府审核批准, 可以按照其宅基地上已经确权发证的符合规定的住房面积 1: 1 的比例, 在相邻区域置换成拆迁安置房; 宅基地住房确权面积小于 280 平方米的, 超出确权面积部分按安置房建设成本价交纳费用后进行置换, 置换总面积最多不超过 280 平方米; 宅基地住房确权面积超出 280 平方米的部分, 可予以相应的货币补偿。	紧缩性
	5月21日	广州市:《关于优化实施房屋建筑工程办理施工许可证(2.0 版)的通知》	1. 免于办理施工图设计文件审查。申办既有建筑装饰装修工程施工许可证时, 由建设单位承诺不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数, 不涉及修改外立面、建筑结构和变更使用性质, 设计单位承诺图纸满足国家规范标准和工程质量安全要求的情况下, 无需提交施工图设计文件审查合格书; 2. 既有建筑装饰装修工程的施工许可申报材料压减至 6 项, 审批时间压缩至 2 个工作日内; 3. 不涉及规划、人防等审批事项且无需办理不动产登记手续的既有建筑装饰装修工程, 可由建设单位自主选择, 不强制在竣工阶段申报“竣工联合验收”事项; 4. 对建设各方责任主体的名称变更, 合同价格、合同工期变更等非关键信息实施“秒办”, 由建设单位直接在施工许可办理系统进行变更登记, 取消申请和审批; 对监理、设计、勘察单位变更, 建设、施工、监	宽松性



			理、设计、勘察项目负责人变更，建设规模等三类关键信息的变更申请，实施网上“即来即办”，审批时限压缩至1个工作日内。	
	5月25日	深圳市：《深圳市既有房屋结构安全隐患排查办法》	1. 适用范围：适用于对我市已建成并投入使用的房屋结构安全隐患进行排查及相关管理活动； 2. 由市住房建设部门、区住房建设部门和街道办事处共同负责房屋结构安全隐患排查及相关管理工作，各司其职； 3. 首次排查，使用满二十年的房屋应当进行首次排查；定期排查，在设计使用年限内，A类房屋每十年排查一次；B类房屋每五年排查一次；C类房屋按照相关要求进行治疗。	中性
	5月29日	深圳市福田区：《关于严禁旧住宅区借“棚改”概念炒作二手房价格的通知》	1. 维护棚改计划的严肃性。棚户区改造由政府主导，街道办事处开展意愿征集，意愿征集符合要求后报区棚改指挥部会议审议，审议通过的，纳入棚户区改造计划，报市主管部门备案后，在网站公告； 2. 严厉打击扰乱房地产市场秩序的行为。严禁业主、物业服务企业擅自在小区张贴有关“棚改”横幅、进行意愿征集，发现类似情况各街道办应第一时间予以取缔；严禁中介机构、物业服务企业、业主等擅自散布旧住宅区纳入棚户区改造计划的不实信息，炒作、哄抬房价；严禁自媒体借“棚改”概念炒作、哄抬房价。	紧缩性
安徽	5月1日	阜阳市：《“规范中介行为，服务市场发展”房地产经纪机构专项整治活动实施方案》	整治内容主要包括： 1. 是否按相关要求到房屋管理主管部门备案； 2. 是否按要求在营业场所醒目位置公示相关信息； 3. 是否存在对交易当事人隐瞒真实房屋交易信息，低价收进高价卖（租）出赚取差价； 4. 是否存在为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易房屋提供经纪服务，对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易信息； 5. 是否存在未经委托人书面同意擅自发布房源信息；是否存在为交易当事人以规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款合同的行为； 6. 是否存在未按规定执行房屋网签备案、交易资金监管，非法侵占、挪用客户交易资金，克扣保证金、预定金，及以捆绑服务方式乱收费； 7. 是否存在以隐瞒、欺诈、胁迫等不正当手段招揽业务，诱骗客户交易或强制客户交易，采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人； 8. 是否存在捏造散布虚假房地产销售信息，或与房地产开发企业串通，捂盘惜售、炒卖房号，扰乱房地产市场秩序； 9. 是否存在违规提供首付贷等违法违规金融产品和服务。	紧缩性

			务，参与非法集资、利用互联网违规从事房地产金融业务的行为； 10. 是否存在擅自改变房屋内部结构分割出租，或为不符合出租条件的房屋提供租赁经纪服务； 11. 是否存在未按要求使用房屋管理主管部门统一制定的示范文本，或借用、冒用其他房地产经纪人员名义签署相关合同的行为； 12. 是否存在经纪业务档案管理不规范；其他涉黑涉恶，或违反有关法律、法规及相关规章的行为等。	
北京	5月1日	北京市：《关于2020年义务教育阶段入学工作的意见》	1. 根据学位供给情况和户籍、房产、居住年限等因素，积极稳妥推进单校划片和多校划片相结合入学方式，继续推行学区制和九年一贯制对口招生，形成更加公平完善的就近入学规则； 2. 本市户籍无房家庭，长期在非户籍所在区工作、居住，符合在同一区连续单独承租并实际居住3年以上且在住房租赁监管平台登记备案、夫妻一方在该区合法稳定就业3年以上等条件的，其适龄子女可在该区接受义务教育。	紧缩性
	5月20日	北京市：《关于进一步做好常态化疫情防控期间房地产开发项目售楼场所管理的通知》	1. 房地产开发企业（以下简称开发企业）要进一步落实主体责任，按照市、区疫情防控工作部署，建立售楼场所疫情防控工作机构，制定职责明确、运转有效、预案完备的常态化疫情防控工作方案，确保售楼场所疫情防控不留死角； 2. 要严格管控销售现场人员数量，分时分批引导顾客进入售楼场所。现场销售接待实行独立区域一对一服务，一个销售人员只接待一组客户（原则上不超过2人）；不得安排2组以上客户同时参观样板间；不得举办现场推介、抽奖摇号等聚集性活动。对需现场签约的，要采取预约制，严控现场人员密度，有序引导客户签订购房合同； 3. 鼓励开发企业充分利用电话、互联网、虚拟现实技术（VR）、直播售楼等非直接接触方式，开展线上楼盘展示、宣传等营销活动； 4. 市住房城乡建设委将进一步优化网签备案服务，推进“互联网+网签”。鼓励有条件的开发企业，在符合有关法律法规和坚持公开、公平、公正原则的前提下，利用大数据、人脸识别、区块链等科技手段，推行线上选房及签约等。	中性
黑龙江	5月6日	黑龙江省：《关于持续深入开展全省房地产领域专项整治工作的通知》	1. 房地产开发企业专项整治：超资质、借资质、挂靠资质从事房地产开发经营；无预售许可证销售、捂盘惜售、捆绑销售；限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款；未按要求开展项目资本金、预售资金监管等； 2. 房地产经纪机构专项整治：未按规定在经营场所醒	紧缩性



			目位置标明房地产经纪服务项目、服务内容、收费标准、交易资金监管方式等；违反交易资金监管相关规定；擅自改变房屋原设计分割出租；发布虚假房源信息等； 3. 房地产“烂尾楼”专项整治：持续整治已列入2019年全省房地产“烂尾楼”专项整治台账，未完成整改的烂尾项目。	
江苏	5月8日	南京市：组合拳促进住房租赁市场健康发展	1. 出台房屋租金托管制度。发布租赁机构托管协议示范文本，要求全市所有住房租赁机构建立租金托管制度，需在商业银行设立唯一的租金专用账户，并与银行签订租金托管协议，对住房租赁机构进行专门的风险管理，严防租赁平台“跑路”； 2. 制定租赁企业资金奖补办法。将中央对南京租赁市场财政部专门补助给南京市专项用于住房租赁市场发展的资金，以奖补的形式发放给符合条件的住房租赁企业，不同企业设定不同补贴标准，专业规模化租赁企业最高补助100万元，激励支持符合条件的租赁企业发展； 3. 加强租赁市场安全检查。摸排租赁房屋底数249415套（间），对房地产经纪机构及房屋租赁企业进行检查、登记。对存在违规的，立即发放告知书，对限期不整改的，通过媒体曝光，进一步规范住房租赁市场健康发展。	紧缩性
	5月9日	江苏省：《关于做好当前金融重点工作的意见》	1. 全力保障疫情防控相关领域的资金支持，保障重点企业信贷投放，并给予优惠利率；加强对受困企业、中小微企业、外贸行业等领域的信贷支持，全力支持企业保市场、保份额、保订单； 2. 加强住房金融宏观审慎管理，严格落实差别化住房信贷政策，将更多信贷资源投向制造业、民营小微等重要领域和薄弱环节等。	中性
	5月27日	南京市：开展房地产开发企业和经纪机构“学区房”专项检查	1. 针对经纪机构的检查重点包括：严禁散布涨价信息、哄抬房价、操纵市场价格；发布虚假房源、炒作学区、诱骗消费者交易等行为； 2. 对于商品房开发企业，此次专项检查的重点包括：在新房广告宣传中发布不实信息，诱导购房人消费的行为；以及未经政府相关部门正式公告进行学区宣传。	紧缩性
海南	5月9日	海南省：《海南省全装修住宅工程质量分户验收管理办法》	1. 建设单位是实施全装修第一责任主体，对全装修质量负首要责任，负责组织全装修工程建设实施、验收；做好质量保修、售后服务以及组织责任单位处理工程质量问题等工作； 2. 设计单位应当严格按照法律、法规、工程建设标准和合同进行全装修设计，对设计质量负责； 3. 施工单位应当严格按照施工图设计文件、施工技术	紧缩性

			标准和合同进行全装修施工，对施工质量负责； 4. 监理单位应当严格按照法律、法规 以及有关技术标准、施工图设计文件和合同，采取旁站、巡视和平行检验等形式实施全装修监理，对质量承担监理责任； 5. 全装修应当按绿色建筑及装配式建造的要求实施，积极推广应用绿色建材和装配式内装修； 6. 装修工程完成后，建设单位应当委托具有相应资质的检测机构进行室内环境检测，检测结果不合格的，不得交付使用，严禁室内空气污染超标。	
陕西	5月9日	西安市：《关于进一步加强房屋建筑和市政基础设施工程招标投标监督管理工作的通知》	1. 明确工作职责，理顺招标投标管理体制。市住建局负责全市工程招标投标活动的监督管理，具体工作由市建设工程造价服务中心承担。各区县、开发区住建部门负责辖区范围内工程招标投标活动的监督管理，依法查处工程招标投标活动中的违法行为； 2. 加强工程招标条件审查。依法必须招标的工程，在具备法定招标条件的情况下方可开展招标投标工作，尚不满足法定条件的，招标人不得发布招标公告，监管部门不得允许其进场交易； 3. 加强开标、评标环节管理。评标专家一律从陕西省住建厅综合评标专家库随机抽取，抽取时间原则上应在评标开始前半天。在收到陕西省住建厅综合评标专家库信息系统自助语音和短信通知后，评标专家应自觉遵守评标纪律，按时到指定地点集合，不得通过微信群等方式向他人透露参与评标活动的有关信息，不得私下接触投标人，不得收受投标人给予的财物或者其他好处等。	紧缩性
浙江	5月15日	浙江省：《关于进一步做好住宅全装修工作的补充通知》	1. 坚持属地管理的原则，落实地方政府主体责任，分区域、分类别实施住宅全装修，实现“一城一策”。各地可根据当地实际，完善绿色建筑专项规划，逐步提高商品住宅全装修覆盖率。推广应用装配式装修，推动装配式建筑和装配式装修的深度融合； 2. 强化需求导向，房地产开发企业可根据市场定位和客户需求，自行确定装修设计数量和装修标准，装修所用主要材料和设施设备清单应在销售现场和样板房内公示。同时倡导菜单式装修，对消费者提出的个性化需求，由供需双方协商解决； 3. 严格落实房地产开发企业在住宅全装修实施中的首要责任，落实交付样板房制度，鼓励实施样板房保全证据影像公证及样板房承诺书公证。交付样板房的保留时间应自全装修商品房交付消费者之日起不少于六个月，或者自建设项目竣工验收合格之日起不少于两年，坚决杜绝交付样板房私拆现象。进一步规范房地产开发企业在销售、宣传以及售后服务过程中的行	紧缩性

			为，杜绝虚假宣传以及样板房与交付实体不一致等现象。严格落实住宅分户验收制度，加强住宅全装修的质量管控。鼓励推行工程质量缺陷保险，进一步完善住宅全装修质量风险防范机制。	
重庆	5月18日	重庆市：《关于贯彻落实入学资格不得与商品房销售挂钩规定的通知》	1. 房地产开发企业或其委托的房地产中介机构不得在广告宣传中使用中小学名称（含简称）、中小学形象标志或与学校有关的内容，使购房者对入学资格或义务教育配套产生误解； 2. 房地产开发企业或其委托的房地产中介机构在销售商品房时，不得以广告宣传及其他形式明示或者暗示购买商品房的可以签约入读、划片入读等形式获取中小学入学资格； 3. 房地产开发企业或其委托的房地产中介机构不得在房地产广告宣传中使用“名校”“学位房”“学区房”“学府房”“指标房”等违反义务教育公平原则，使购房者对配套学校或入学资格产生误解的广告宣传语； 4. 各区县教育主管部门、各义务教育学校严禁与房地产开发企业或其委托的房地产中介机构签订接受商品房买受人入读中小学的合同或合约协议。	紧缩性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

(7) 其他政策

地区	时间	主题	主要内容	政策调性
广东	5月12日	广东省：《关于印发广东省承接国家委托用地审批权试点实施方案的通知》	1. 涉及永久基本农田转为建设用地等，省政府对国务院委托的用地审批权负总责； 2. 省自然资源厅对用地预审权、先行用地批准权负责； 3. 地级以上市人民政府负责组织对用地申请及报批材料进行实质性审查。	中性
	5月13日	深圳市：《关于规划和自然资源行政职权调整的决定》	1. 原由市政府行使的农用地转用实施方案审批职权调整至区政府（含新区管理机构，下同）行使，但国家和省级单独选址建设项目的农用地和未利用地转用除外； 2. 以下情形的土地供应方案由市规划和自然资源部门审核后报市政府审批：居住用地（不含通过城市更新、棚户区改造方式出让的居住用地）；作价出资用地；市投市建项目用地；以划拨或者协议方式供应的只租不售的创新型产业用房和科研项目用地；未完善征（转）地补偿手续用地流转方案；置换用地；占用国有储备土地总面积3000平方米及以上的留用土地、征地返还用地、安置房用地；	中性

			3. 区政府及其职能部门负责辖区内市、区政府审批的建设用地批后监管，具体包括：建设用地开工竣工管理；闲置土地的调查、认定和处置；征缴地价款及利息、滞纳金；土地动态监测与监管；市政府决定的其他事项。	
海南	5月17日	海南省：《关于2019年推进装配式建筑有关工作的通知》	1. 社会投资的新建建筑项目，按下列要求执行：总建筑面积在10万平方米及以上的商品房项目，采用装配式方式建造的比例不低于50%；总建筑面积在5万平方米及以上或单体建筑面积在3万平方米及以上的公共建筑应采用装配式方式建造； 2. 对采用装配式方式建造的建筑项目，达到省装配式建筑评价标准的，可在市县2019年住房实施计划中优先给予支持；对达到国家装配式建筑评价标准且在2019年动工新建的商品住房项目，经申请由省住房和城乡建设厅审核确定（考虑项目实际达标建筑面积因素），可适当增加所在市县年度住房建设指标； 3. 各市县住房和城乡建设局应会同有关部门按100号文要求出台本地区容积率奖励办法，进一步明确具体奖励指标的把关环节及落实机制，对申请享受建筑面积奖励的商品房项目予以指导。	中性
陕西	5月18日	西安市：关于贯彻执行《西安市居住建筑节能设计标准（75%）》的通知	1. 设计单位要严格按照“新标准”进行设计，建筑节能设计专篇要涵盖“围护结构热工性能、建筑外窗气密性等级、供热系统计量、综合能效指标、室内温度调节系统”等19条强制性措施； 2. 施工图审查机构要严格审核建筑节能设计内容是否符合“新标准”，不符合相关要求的，不得出具施工图审查意见合格书； 3. 各责任主体要按照事权下放有关要求，将执行“新标准”纳入到建设、设计、施工及事中事后全过程的管理中。严格执行“新标准”中建筑节能强制性条款，严格落实建筑节能设计计算书、建筑节能专项审查合格书中的各项节能措施；在事中事后监管过程中，对漏项、缺项，任意降低节能“新标准”的现象，要予以强制性纠正并责成整改，对整改不到位不予通过建筑节能专项审核； 4. 对在施工过程中漏项、缺项和任意降低节能设计“新标准”的要责令整改，严肃查处，确保“新标准”各项强制性指标落到实处；同时，严格执行“告知承诺制”，推行“黑名单”制度，对企业和从业人员违反“新标准”、不履行《西安市建设工程建筑节能承诺书》的不良行为向社会公示，构建“一处失信，处处受限”的联合奖惩机制。	中性
上海	5月19日	上海市：《关于促进本市养老产业加	1. 积极发展老年宜居产业。倡导终身住宅理念，推动政府保障性住房适合终身居住，支持社会资本设计开	中性



		快发展的若干意见》	发更多适合老年人居住的商业住宅产品。鼓励建设年轻人、老年人融合居住的综合社区和长租公寓，打造代际融合、充满活力的长者社区。支持市场主体利用自有土地、房屋，开发建设为老年人提供集居住、生活照料、医疗照护等一体的养老社区设施。鼓励更多市场主体参与，探索多元投入模式，拓展老年人居室适老化改造覆盖范围。制订完善适老化房屋建设和改造标准； 2. 保障新增养老服务设施用地需求，对新建养老服务设施项目符合《划拨用地目录》的，采取划拨方式供地；营利性养老服务设施项目，以租赁、先租后让、出让方式供应，鼓励优先以租赁、先租后让方式供应。降低养老用地成本，制订体现均质性、公益性和社会性的养老用地新地价，引导整体地价水平与标准厂房类工业基准地价相当。鼓励利用存量资源加大养老服务设施供给力度，定期发布存量设施用于养老服务的资源目录，多渠道增加养老设施供给。	
北京	5月22日	北京市：《关于加快推进养老服务发展的实施方案》	1. 保障养老服务设施供给。以《北京城市总体规划（2016年—2035年）》为依据，编制《北京市养老服务专项规划》，设置专门养老用地类别并明确养老设施用地范围。对于公办养老机构或者承接基本养老服务对象的公益性社会办养老机构举办的养老服务设施，采取划拨方式供地。由社会资本主导建设的非公益性养老服务设施和试点建设的集中式居家养老服务设施，以有偿使用方式供地，鼓励优先以租赁、先租后让、作价出资或入股等方式供应。对以有偿方式供应的养老服务设施用地，出让底价可按不低于所在级别公共服务用地基准地价的70%确定； 2. 利用存量设施及社区用房等兴办养老设施的，在符合规划、不改变用地主体且保证安全前提下，可在5年内继续按原土地用途、权利类型适用过渡期政策。过渡期满或转让需变更用地主体手续，新用地主体为公益性的，原划拨土地可继续以划拨方式使用；新用地主体为非公益性的，可按新用途、新权利类型、市场价格办理协议出让用地手续。	中性

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

2. 政策小结

中房研协测评研究中心监测统计，2020年5月地方出台房地产调控政策45条，较上月继续减少。其中，宽松性政策15条，紧缩性政策14条，中性政策16条。在全国两会召开之际，地方出台房地产调控政策频率有所降低，调控手段也相对温和。

单位：次

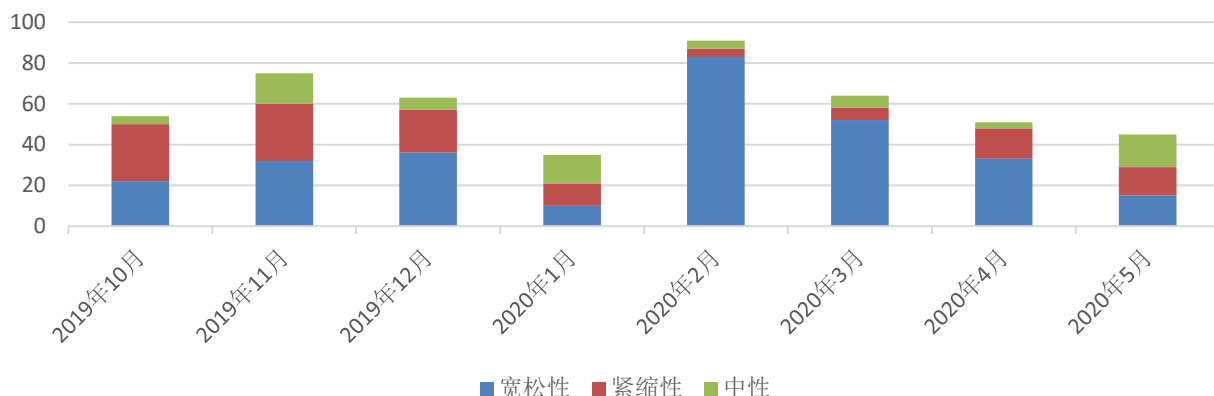


图 2：近八个月地方楼市调控政策变化

数据来源：中房研协整理

从政策内容来看，人口人才政策和公积金政策是房地产调控松绑的主要窗口，政策内容主要包括开放宽城市落户限制、发放人才租房购房补贴、提升住房公积金提取额度等，典型代表有广州、佛山、郑州、大连、山东等地；房地产调控收紧则主要体现在市场监督管理方面，政策内容主要包括开展房地产开发企业和中介机构专项整治行动、严控炒作学区、强化房屋建筑工程监管等，典型代表有北京、重庆、南京、东莞、阜阳等地。此外，5月地方出台中性政策15条，重点主要聚焦在推动“房证一体”“登记发证工作、推动养老产业发展、推动绿色建筑和装配式建筑发展等内容，典型代表有上海、广州、海南、珠海等地。

四、5月重要事项复盘

时间	主题	主要内容
5月6日	李克强主持召开国务院常务会议	1. 把做好“六保”作为“六稳”工作着力点，稳住经济基本盘； 2. 允许小微企业和个体工商户延缓缴纳所得税，延长支持疫情防控保供相关税费政策实施期限； 3. 在年初已发行地方政府专项债1.29万亿元基础上，再提前下达1万亿元专项债新增限额，力争5月底发行完毕。
5月9日	建行拟为6个城市80万套政策性租赁住房提供1900亿贷款	中国建设银行分别与广州、杭州、济南、郑州、福州、苏州等六个城市签订《发展政策性租赁住房战略合作协议》。根据协议，未来3年内，上述六个城市将以市场化运作方式，筹集80万套(间)政策性租赁住房，建设银行将给予不少于1900亿元的贷款支持。
5月10日	央行发布2020年第一季度《中国货币政策执行报告》	1. 积极落实中央“六保”政策，即保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转； 2. 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性； 3. 持续深化LPR改革，按照市场化、法治化原则，有序推进存量浮动利率贷款定价基准转换。
5月14日	央行、银保监会等四	1. 探索实施更高水平的贸易投资便利化试点。支持粤港澳大湾区内地(指珠三角

	部门联合发布《关于金融支持粤港澳大湾区建设的意见》	九市，下同)审慎经营、合规展业的银行，在为符合条件的企业办理贸易收支业务时适用更为便利的措施，进一步简化跨境人民币业务办理流程，促进贸易投资便利化，优化营商环境； 2. 扩大银行业开放，积极支持港澳银行等金融机构拓展在粤港澳大湾区内地的发展空间；扩大证券业开放，支持在粤港澳大湾区内地依法有序设立外资控股的证券公司、基金管理公司、期货公司；扩大保险业开放，支持在粤港澳大湾区内地设立外资控股的人身险公司； 3. 有序推进粤港澳金融市场和金融基础设施互联互通。逐步开放港澳人民币清算行参与内地银行间拆借市场。优化完善“沪港通”、“深港通”和“债券通”等金融市场互联互通安排。
5月26-29日	央行连续四天开展逆回购操作	5月26日-29日，央行连续四天开展逆回购操作，分别为100亿元7天期逆回购、1200亿元7天期逆回购、2400亿元7天期逆回购和3000亿元7天逆回购操作，中标利率均为2.2%，与此前持平。四日内累计净投放6700亿元。
5月28日	李克强出席记者会并答中外记者问	1. 确定了保居民就业、保基本民生、保市场主体等“六保”的目标任务，使经济增长有更高的质量； 2. 坚持不搞“大水漫灌”，但特殊时期要有特殊政策，要“放水养鱼”，摸准脉、下准药，有针对性地出台政策措施； 3. 政策资金要直达基层、直达企业、直达民生。新增的赤字和抗疫特别国债资金全部转给地方，省里也只是“过路财神”； 4. 要扩大有效投资，重点是“两新一重”，即新型基础设施、新型城镇化和涉及国计民生的重大项目。
5月29日	央行发布《中国区域金融运行报告(2020)》	1. 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性； 2. 深化LPR改革推进存量浮动利率贷款定价基准转换； 3. 稳健的货币政策要更加灵活适度，把支持实体经济发展放到更加突出的位置，进一步发挥货币信贷政策促进经济结构调整的作用，为小微、民营企业融资营造良好的货币金融环境。

数据来源：国家政府网站，中房研协整理

五、房地产政策展望

1. 中央层面

5月28日，国务院总理李克强出席十三届全国人大三次会议闭幕会后的记者会。会上，李克强表示，今年没有确定GDP增长的量化指标，但确定了保居民就业、基本民生、市场主体等“六保”的目标任务，要使经济增长有更高的质量，发展还是解决我国一切问题的关键和基础；要“放水养鱼”，通过新增赤字、发行特别国债和减免社保费等规模性政策筹措资金，激发市场活力，为企业纾困。而且我们还留有政策空间，不管是财政、金融、社保，都有政策储备，可以根据经济形势变化及时出台新的政策。**这些都表明下一阶段政策将继续延续宽松基调，积极的财政政策将更加积极有为，稳健的货币政策将更加灵活适度，降准降息仍然可期。**从5月市场表现来看，MLF、LPR以及逆回购操作利



率均与上期保持一致，这可能是考虑到宏观经济总需求增长不足，维持利率不变可以让市场更好地消化此前降准降息所释放的流动性，防止政策资金空转。但5月底央行时隔两个月重启逆回购，并且在四天之内净释放6700亿元资金量，货币政策宽松走向显现。考虑到发行特别国债带来的流动性缺口和中央“六稳”、“六保”的目标任务，6月降准降息的可能性较大。

在房地产方面，2020年《政府工作报告》在下一阶段工作总体部署中明确指出，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。房地产调控主线再次被强调，也体现了中央在房地产调控方面立场坚定，“房住不炒”将是我国房地产调控长期性核心思路。同时，《政府工作报告》提出“今年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，支持加装电梯，发展用餐、保洁等多样社区服务”以及“加强新型城镇化建设”、“深入推进新型城镇化”等重要内容，城市更新和城市群、都市圈建设将成为未来房地产发展的重要方向。

2. 地方层面

5月份，随着疫情形势基本稳定，全国房地产市场秩序也大多基本恢复。考虑到全国两会于月底召开，各地在延续此前出台的扶持性政策之余，基本暂缓了出台新的激励性措施。从政策内容看，人才/落户政策和公积金政策维持调控松绑主窗口不变，在经历相对宽松的政策环境后，房地产市场监管力度进一步加强。

在2020年《政府工作报告》重申“坚持房子是用来住的，不是用来炒的，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”之后，预计后续地方突破限购、限售、限贷等“红线”的可能性较小，人才/落户政策和公积金政策依旧将是政策层面推动地方房地产市场发展的主要驱动力，尤其是城市落户限制的全面放开放宽。但考虑到不管是人才政策、落户政策还是公积金政策，城市之间共性较强，由此带来的政策红利也相对有限。地方仍应聚焦于城市本身的发展，提升城市自身的竞争力，尤其是城市群、都市圈建设成为新型城镇化建设的主要发展方向，各地特别是经济发展相对落后的城市应更加积极主动融入，谋求城市合作，主动承接高能级城市产业和人口转移，促进城市经济发展，从而为房地产业提供健康可持续的发展基础。

执笔：王铮嵘

中房研协 测评研究中心 研究员