

开发建设资讯

REAL ESTATE INFORMATION

重庆市城市建设综合开发管理办公室



2019年1月 第1期 总第273期



地 址：重庆市渝中区长江一路58号15楼

联系人：何燕生 电 话：(023) 63717855

邮 箱：hys.912@163.com

邮 编：400014

传 真：(023) 63671733

网 址：www.cqkfb.com

□ 国务院批复雄安新区规划 严禁大规模商业房地产开发

近日，国务院正式批复《河北雄安新区总体规划（2018-2035年）》。

《规划》强调，坚持以资源环境承载能力为刚性约束条件，严控城镇规模和城镇开发边界，实现多规合一，将雄安新区蓝绿空间占比稳定在70%，远景开发强度控制在30%。其中，集中建设起步区，率先开发启动区，集约发展外围组团，稳步推进新型城镇化，有序引导人口、产业合理分布，分类打造特色小镇。

《规划》同时指出，雄安将建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度和房地产市场平稳健康发展长效机制，严禁大规模商业房地产开发，原则上不建高楼大厦。

“雄安也将成为多种长效机制的试验田，例如拒绝炒房、炒地、炒户籍、炒房租等，雄安新区建设在新区规划、城市建设、绿色发展方面已经进行了有益探索。”有业内人士表示。

□ 多地释放楼市“松绑”信号 12月已有八城调控政策放宽

近期，多地释放“松绑”信号。长江商报记者梳理发现，12月已有八城调控政策放宽。

对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，在因城施策的政策框架下，预计后续类似政策放松的城市还会继续增多，尤其是会从限售政策进行松绑。

12月已有八城调控政策放宽

近期，多地释放“松绑”信号。梳理发现，12月已有八城调控政策放宽。

具体来看，12月18日，山东菏泽打响楼市放松的第一枪，明确取消一二手房限售。顶着全国松绑楼市“出头鸟”的身份，菏泽在第二天再次确认解除限售的合理性；12月19日，广东广州宣布“330新政”前出让土地，商服类物业可卖个人，限购放松；12月21日，浙江杭州对外地户籍居民购房，允许累计补缴3次社保。同日，广东珠海将外地户籍购房缴纳社保的时间从5年降低至1个月、3个月、1年不等；12月24日，广东广州发布楼市新规，在毗邻城市购买首套房可申请提取

公积金。同日，广东佛山发布新政，购房入户并入积分制，取消最低 30 分才能申请入户条件；12 月 26 日，衡阳楼市微信公众号 26 日公布衡阳发改委和住建局联合下发的一份文件，自 2019 年 1 月 1 日起暂停执行此前的商品房限价政策。12 月 27 日，合肥悄然放松限购。据了解，目前只有电话（口头）通知，没有留下任何文字性的文件。

从已经松绑的城市看，政策集中在放松限售、放松限购以及放松限价三种类型。

中国城市房地产研究院院长谢逸枫分析，一些城市出现调控放松与当地房地产市场下行较快、棚改货币化安置减弱、库存仍然较高、财政压力较大有关，尤其是那些库存压力较大的城市，放松调控的可能性更大。

值得注意的是，12 月 28 日，合肥市房管局表示，合肥市未出台任何放松现有限购政策的文件，现在购房资格审核严格按照现有限购政策文件实施。此前一天，湖南省衡阳市撤销楼市调控的相关文件。业内人士表示，合肥澄清松绑限购以及衡阳撤销文件，都表明房地产调控政策的整体基调仍将延续，稳控房价的决心未变，地方政府的主体责任更为明确。

2019 年房价有望进一步趋稳

对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进对长江商报记者表示，在因城施策的政策框架下，预计后续类似政策放松的城市还会继续增多，尤其是会从限售政策进行松绑。

对老百姓而言，最关心的在于地方楼市放松，是否意味着房价将重启上涨？央行近日公布的一份针对城镇储户的调查报告显示，对下季房价，27.4%的居民预期“上涨”，49.6%的居民预期“基本不变”，11.8%的居民预期“下降”，11.1%的居民表示“看不准”。

中国指数研究院在对 2019 年楼市展望中表示，在当前政策稳定的前提下，2019 年房价有望进一步趋稳，部分之前涨幅过大的城市房价将延续调整态势，特别是热点城市的二手房价会率先出现变化；而三四线城市房价上行动力也会明显趋弱，部分无人人口产业支撑的三四线城市更会进入下一轮的市场蹉跎期。

严跃进认为，延续房价上涨增速对实体经济和社会消费会产生挤压效应，不利于高质量发展目标实现；从中国城镇化尚未结束、改善型住房需求持续增长角度看，房地产市场仍有不小空间，房价上涨压力始终存在。

□ 北京：继续抓好房地产市场调控 严禁炒房炒地

北京日报1月4日消息显示，北京市委常委会召开会议，传达学习中共中央、国务院关于对《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016-2035年）》的批复。

会议指出，要牢牢把握把城市副中心打造成北京的重要一翼这个目标定位，把握坚持高质量发展的要求，把握关于城市副中心的空间布局的要求，把握严格控制城市规模的要求，把握关于有序承接中心城区功能疏解的要求，把握关于城市副中心城市特色的要求，把握建设未来没有“城市病”城区的要求，把握关于促进京津冀协同发展的要求，把握处理好政府规划引领与发挥市场作用关系的要求，为实施城市副中心控规奠定坚实基础。

会议要求，当前要抓紧完善城市副中心建设指导意见、控规实施方案以及到2022年的行动计划。调整完善城市副中心管理体制。及早启动实施今年任务，抓紧编制或完善重点地区和重点领域的专项规划、实施方案以及12个组团控制性详规深化方案等，抓好11项重点任务进度。平稳有序完成市级机关搬迁工作。做好《批复》精神和控规的宣传。继续抓好房地产市场调控，严禁炒房炒地，抑制投机行为，坚决遏制违法建设。

□ 流动性释放 首套房贷利率下调空间增大

新年首周，央行送出流动性大礼包，宣布下调金融机构存款准备金率1个百分点，其中，2019年1月15日和1月25日分别下调0.5个百分点。针对此次降准，资金需求量庞大、敏感度较高的房地产行业，一时间成为各方议论的焦点。

有分析认为，历年来，只要央行降准，都会在一定程度上对房地产市场形成利好。

“对于房地产行业来说，降准肯定能够缓解房地产企业的资金压力，另外，对于购房者按揭贷款来说，也能够相对获得平稳的信贷价格。”在中原地产首席分析师张大伟看来，虽然此次降准目的很明确，即保证市场流动性，尤其是小微企业、民营企业流动性，但不可否认的是，房地产市场最终仍将受益。

贝壳找房首席经济学家杨现领却认为，对比历史，目前市场正处于宏观层面流动性边际改善阶段，因此，本次降准对房地产市场的作用，主要体现在预期改善阶段，实质影响相对有限。再者，在当前楼市政策总体依然偏紧的情况下，房地产市场并不具备大幅反弹条件。

事实上，此次央行宣布全面降准，完全符合之前的市场预期。去年年底召开的中央经济工作会议对货币政策的定调为“松紧适度”，就已透露出未来会有适度宽松的空间。

58 安居客房产研究院首席分析师张波表示，从本次降准对外透出的信息来看，依然维持“三不变”原则：一是稳健的货币政策方向不变。虽然本次降准幅度不小，但主要目的还是在于保证整体市场流动性合理充裕；二是定向调控的方向不变。从释放的流动性来看，目标和前几次相同，都是针对小微企业和民营企业；三是楼市调控主基调不变。本次降准依然没有明确的支持房地产市场，换言之，本次降准并未对楼市形成直接利好。但值得关注的是，流动性加速释放确实会对楼市形成两方面利好，即房企资金压力存在变相缓解的可能性，以及房贷利率有可能再次出现下调，尤其是针对首套自住型住房的利率下调空间，或进一步增大。

□ 海口暂停企业购房 预计多城跟进

今年以来，虽然已有部分城市对楼市调控政策进行适度松绑，但海口市却“不松反紧”。近日，海口市政府印发通知称，暂停向企事业单位、社会组织及个体工商户出售商品住宅，并重申严格落实此前政策，2018年4月22日20时后户籍迁入海南省的居民家庭只能购买1套商品住宅（引进人才落户购房除外）。

“从此次海口市出台的房地产调控政策背景看，不排除是受近期全国部分城市调控策略有放松，从而使得海南省和海口市房地产市场出现了一些躁动。”昨日，易居研究院智库研究中心总监严跃进表示，此次海口市出台的房地产调控政策，可以说是比较严厉的，尤其是在企业购房方面。事实上，在2018年海南省落实全国最严厉的“全局限购”政策后，企业购房可以说是一个很大的政策漏洞，过去针对企业购房只有限售一说，并没有限购一说。所以，此次政策的落地，除了进一步落实2018年的调控精神外，也是对前期政策漏洞进行填补。

严跃进认为，此次针对企业购房方面的政策收紧有信号意义，预计后续全国很多城市有望继续跟进。尽管未来各地楼市调控以因城施策为主，但在企业购房方面，或呈现持续收紧态势。

据国家统计局数据显示，2018年11月份，海口市新房房价环比上涨0.3%，同比上涨23%；二手房房价环比下跌0.1%，环比连续3个月下跌，同比上涨11.8%。

中原地产首席分析师张大伟表示，从数据上看，在严格的调控政策影响下，虽然海口市房地产市场于去年4月份开始进入全面萧条期，但新房、二手房房价同比涨幅依然明显。此次政策再次加码，尤其是暂停企业购买住宅，有利于进一步堵住投资者绕道限购的可能性。

值得关注的是，海口市还针对限价等政策发布了持续调控内容。要求商品住宅项目按照一房一价从严管理，不得擅自上调；商品住宅价格经物价部门备案后6个