

武汉市 2018 年第三季度房地产市场监测报告

(政策资讯篇)

楼市调控继续深化，坚决遏制房价上涨

2018 年第三季度，全国楼市调控继续深化，中央政治局及住建部等中央部委继续强调，要坚决遏制房价上涨，稳定房地产市场；同时，借着党中央近期提出的扫黑除恶专项斗争，楼市乱象整治继续开展，从新房销售、广告宣传、金融风险等方面持续开展整治活动；此外，随着租赁住房、共有产权等住房的逐步提出，房地产市场供应结构正在发生着根本性的改变；棚改货币化的新动向正在将楼市调控的“因城施策”政策一步步落实。

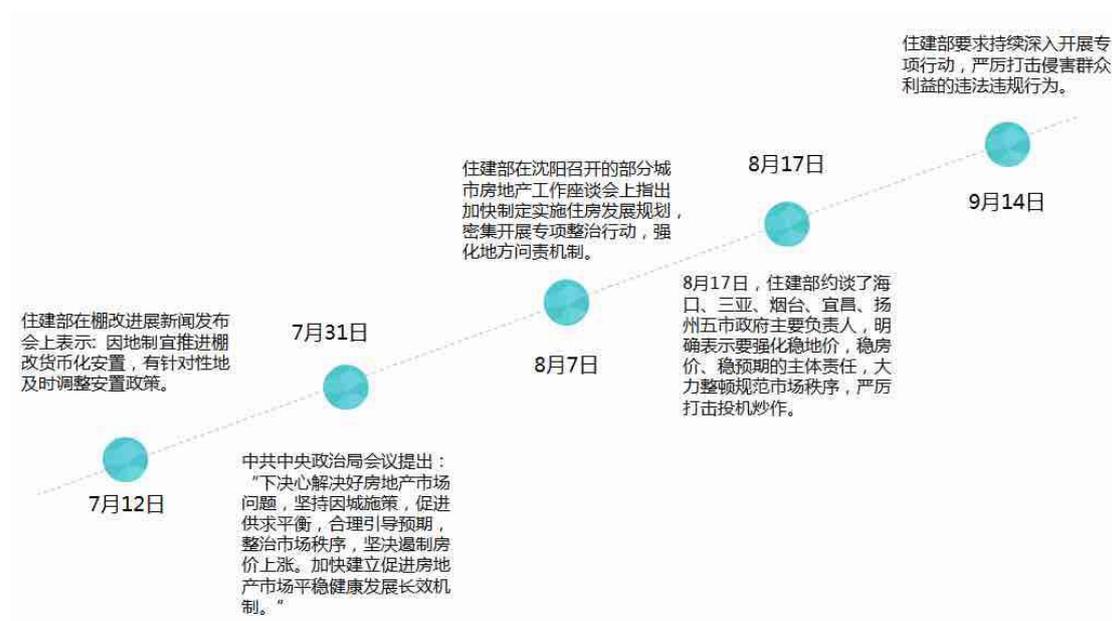
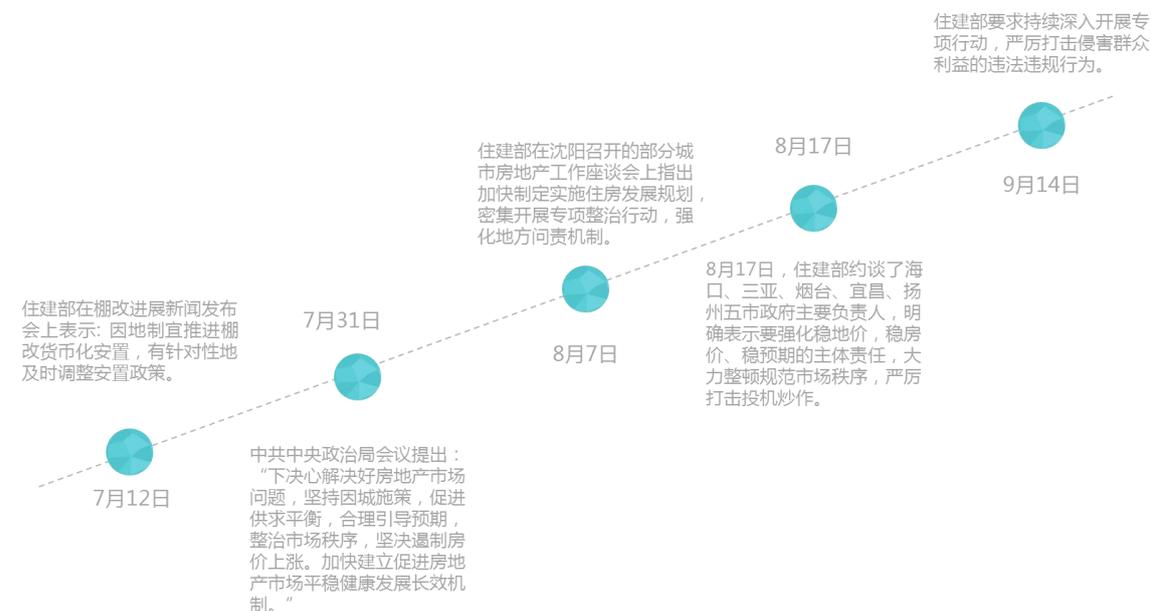
国家进一步明确坚决遏制房价上涨，稳定房地产市场

中共中央政治局 7 月 31 日召开的会议提出“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，**坚决遏制房价上涨**，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制”，会议精神中明确了中央对房价上涨零容忍的态度。

此后在 8 月 7 日，住房和城乡建设部在沈阳召开部分城市房地产工作座谈会上再次重申房地产行业调控基调：各地要加快制定实施住房发展规划，抓紧调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场，完善和落实差别化住房信贷、税收政策，支撑合理住房消费，坚决遏制投机炒房，加强舆论引导和预期管理，持续开展房地产市场乱象治理专项行动，严厉打击违法违规开发企业中介机构，维护人民群众合法权益。

从政治局会议到座谈会，中央层面已经表明要把地方政府稳地价、稳房价、稳预期的主体责任落实到实处，各地政府要保持调控政策的连续性稳定性，引导好市场预期，防止出现

大起大落，确保市场稳定。



持续开展房地产市场乱象整治活动

在房地产市场监管方面，第三季度各地相继出台监管政策大力整顿房地产市场秩序，各地调控政策主要包括以下几个方面：

- 1、加强商品房销售现场管理，重点打击收取选房费、变相加价、霸王条款、阴阳合同、捆绑收费及变相阻扰公积金贷款违规行为；

- 2、禁止捂盘惜盘，严禁以分批，拆零等方式进行申报，拖延上市销售时间；
- 3、大力查处虚假房地产广告、误导消费、价格欺诈、哄抬房价制造市场恐慌、扰乱市场秩序等违法违规行为；
- 4、严控房地产销售环节金融风险。禁止房地产开发企业、房地产中介机构或个人，采取报销、团购等方式销售商品房或提供“首付贷”或采取“分期首付”等形式为炒房人垫付或者变相垫付首付款。
- 5、在租赁市场方面，大力打击“黑中介”，哄抬房租、恶意克扣租金、押金；发布虚假广告、虚假房源信息；采取威胁、恐吓等暴力手段行为驱逐承租人、强行收取各类费用等侵害群众利益违法违规行为。

进一步调整房地产市场供应结构

为实现从供应结构落实调控，第三季度地方层面相继出台了一系列相关政策和调控措施：

一方面增加土地供应规模，另一方面，逐步调整房地产市场结构，加强共有产权房、租赁住房的政策落地，并增加市场占有率。例如，**烟台市**共有产权住房商品房价格下浮 10% 核定销售基准价格，向购房人出售 70% 产权，剩余 30% 产权归出售人所有，购房人共有 2 年后可按照规定增购剩余的 30% 产权，拥有完全产权并可上市交易；**西安**从 2018 年起，优先充分保障公租房、共有产权住房用地，供地比例原则不低于 40%，其中 20% 的居住用地用于公共租赁住房建设，另外 20% 用于限地价、限售价的“双限房”建设，以共有产权的形式销售；**广州**出台共有产权政策，政策明确每户家庭只能购买一套共有产权住房，并享受与购买商品房同等的落户、入学等公共服务；购买产权住房不满 5 年的，不得转让；满足购买共有产权住房不少于 5 年等条件的，允许承购人转让；满足购买共有产权住房不少于 10 年等条件的，允许承租人一次性增购代持机构所持的产权份额，取得完全产权，租房

性质转变为商品住房。

棚改新动向：因城施策推进货币化安置

7月12日住建部召开的棚改吹风会重新确定了棚改政策的基调，住建部强调了以下4点内容：

- 1、商品住房库存量较大的地方，继续推进棚改货币化安置；**
- 2、房价涨幅压力大的地区要以实物安置为主；**
- 3、控制棚改成本；
- 4、对违反政策要求的，不予专项贷款支持。

此次吹风会上提出的因城施策推进货币化安置，未来不久或将影响三四线城市的房地产市场，但短期内对棚改数量的影响不大。住建部规划2018-2020年棚改数量为1500万套，其中18年为580万套，19和20年各460万套，目前来看，1—9月，全国棚改已开工534万套，占全年总任务的92%以上，2018年应该可以完成棚改计划总量，未来三年棚改总量不会有太大变化，但实物安置会增加，货币化安置会相应减少。最初在2014年提出货币化安置，其背景是为了帮助三四线商品房去库存，随着货币化安置比例的下降，逐步过渡至实物安置为主，三四线城市的购房需求或因此受到一定的冲击。