



永业行

1-2月全国房地产政策梳理

【导读】

2019年全国楼市调控进入“双向调控”阶段，2020年1月以来，陆续召开的地方两会对外释放出2020年将“保持房地产市场平稳健康发展”、“房住不炒”和“制定一城一策工作方案”的工作目标和决心。而自新冠肺炎疫情发生以来，全国房地产线下销售几乎停滞，受春节淡季等因素叠加影响，房地产市场成交进入低谷。为应对疫情对房地产行业造成的冲击，截至2月底，全国各省市出台相关政策近百个，以保障房地产市场平稳健康发展。整体来看，1-2月全国政策共分为两个阶段。

第一阶段:新冠肺炎前

中央继续坚持“房住不炒”，强化行业监管。
地方两会贯彻“稳”字当头，少数城市继续松绑。

1月，地方两会相继召开，在房地产方面，地方两会贯彻落实中央及国务院工作指导，进一步诠释了2020年将“保持房地产市场平稳健康发展”、“房住不炒”和“制定一城一策工作方案”的工作目标和决心。整体来看，坚持“房住不炒”、发展住房租赁市场、改造老旧小区、放宽落户限制等成为2020年地方房地产工作的关键词。

坚持“房住不炒”

从2019年12月份的中央经济工作会议，到中央高层在住房和城乡建设部召开座谈会，再到全国住房和城乡建设工作会议，各次重大会议都重申了房地产调控主基调。“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”“不将房地产作为短期刺激经济的手段”“2020年要着力稳地价、稳房价、稳预期”。此后各地

两会相继召开，很多省市将坚持“房住不炒”明确写入2020年政府工作报告。

发展住房租赁市场

2020年多地政府工作报告明确提出要加强租赁住房建设。其中武汉市明确要大力发展租赁住房，建设筹集公租房3000套，筹集租赁房源10万套（间）。落实城市主体责任，加快构建房地产市场平稳健康发展长效机制。而天津市直接给困难家庭发放补贴，为2万户困难家庭发放租房补贴。推动公租房规范发展，积极探索发展共有产权住房。

进一步明确老旧小区改造目标

2020年北京、上海、吉林、湖北、武汉等地均对老旧小区改造设定了具体目标。其中湖北要完成4.7万套棚户区、2737个老旧小区改造，武汉市要完成260个以上老旧小区改造任务，着力破解脏乱差、公用设施老化等突出问题，持续推进老旧小区加装电梯工作。新开工建设棚户区改造住房2.5万套、建成2.5万套。

部分省市放宽落户限制

2020年湖北除武汉外，其它城市全面取消落户限制。广东也放开放宽了除广州、深圳以外的城市落户限制。目前，中西部地区和东北地区除部分省会城市外，基本取消城市落户限制；东部地区小城市基本不设落户门槛，大中城市落户政策持续放宽。这对当地房地产市场来说，市场需求也将进一步稳定。

1月初，地方政策“双向调控”凸显。部分城市调控松绑，典型代表如四川省富顺县财政补贴鼓励购房、湖南省衡阳市衡东县推出税费补贴政策、杭州市临安区将住房公积金最高贷款额度提升至100万等。同时，部分城市调控收紧，如武汉市进一步规范新建商品房预售；唐山对销售环节进行规范，并要求“购房人购买新建商品住房，自网签之日起42个月内不得上市交易”；海南省住建厅表态2020年将继续严格执行全域限购，佛山规范商办项目销售等。

新冠疫情发生后，政策进入第二阶段

中央加大逆周期调节力度，“房住不炒”定位不变。
各地稳定房地产市场政策密集出台，以保障市场平稳运行。

1月底，新冠疫情全国蔓延，房地产市场也开启“抗疫”模式，房地产线下销售几乎停滞。为应对疫情对经济造成的冲击，中央进一步加大宏观政策逆周期调节力度，积极的财政政策加力增效，稳健的货币政策灵活适度，同时继续强调“房住不炒”定位不变。各地为稳定楼市，纷纷出台政策维稳，据不完全统计，2月有近50个省（市）发文稳定楼市，以提振市场信心。

◆ 中央宏观政策加大逆周期调节力度，强调“房住不炒”总定位。

为积极应对新冠疫情，加速经济复苏。一方面，央行根据党中央、国务院的决策部署，遵照稳健货币政策要灵活适度的原则，加大逆周期调节的力度，在公

开市场实施大规模流动性投放，在确保市场流动性处于较高水平的同时，进一步推动贷款市场利率下行，扩大实体经济融资规模，释放逆周期调节力度加大信号。另一方面，高层多次发声继续强调坚持“房住不炒”，要保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进房地产市场平稳运行。

◆地方层面，自1月底开始，全国各地售楼处相继关闭、中介机构暂停营业、建筑工地停工等，楼市成交跌入冰点。为稳定楼市，截至2月底，有近50个省（市）发文稳定楼市。分别从下调拿地保证金比例、暂缓缴纳土地出让金、放宽房企的预售条件、暂缓贷款偿付、减免房企相关税费等多个维度，帮助中小房地产企业渡过眼前的难关。



放宽购地条件

2月，上海、杭州、南京、无锡、福州、沈阳、天津等多个城市纷纷出台政策，允许企业延缓缴付或分期缴付土地款，或允许顺延开竣工时间，缓解

建设企业的资金运转压力，对稳增长、稳市场、稳行业情绪等方面都将起到较好的作用。其中南京明确在疫情一级响应期间企业可延迟缴纳土地出让金，最长可延期至疫情一级响应结束后的33天内。西安提出企业可以分期缴纳土地出让价款，最长不超过1年。



放宽预售条件

无锡市将预售条件调整为按投资额计算，完成25%以上投资即可；江西省阶段性放宽预售政策，适当放宽价格备案限制；福州市发布《关于有效应对疫情促进城市开发建设平稳发展的措施》，调整商品房预售条件。



调整公积金贷款

2月21日，驻马店市发布政策，住房公积金贷款额度由45万元上升到50万元，职工首套房贷款最低首付比例由30%下调为20%，率先降低公积金贷款购买首套房首付比例。此后，东莞、南宁、嘉兴、抚州等地纷纷调整公积金贷款政策，保障合理住房需求积极释放。



减免税收和房租

为扶持中小企业安全运营，安徽省、杭州、无锡、衡阳、承德等地纷纷出台政策，延期或减免中小企业税费，鼓励为中小企业减免房租，为企业减负，支持企业共渡难关、共克时艰。如：佛山明确中小企业可申请房产税、城镇土地使用税减免，企业延期缴纳税款，最长不超过3个月，对承租市、区两级国有（含国有控股）资产类经营物业的中小微企业，免收2个月的租金。鼓励大型商务楼宇、商场、市场运营方对中小微租户适度减免疫情期间的租金，各区对采取减免租金措施的租赁企业可给予适度财政补贴。



【永业行观点】

◆ “因城施策”将继续深化实施，楼市相对宽松，但“房住不炒”的总体定位不会改变。

2019年，国家房地产调控在“保供应”的同时“抑资金”，进一步凸显了“房住不炒”的总体定位。2019年下半年系列金融管控措施持续加强，对房地产资金抑制加剧土地市场景气下行。2020年年初受疫情影响，房企资金紧缺问题将更加凸显。为“稳市场、稳投资、稳预期”，各地或将迎来短暂的宽松期，“因城施策”将继续深化实施，但“房住不炒”的总体定位不会改变。

◆ 城市分化或将进一步加剧，行业阶段性调整不可避免。

三四线城市的城市能级较低，人口吸纳能力不高，疫情之下，城市分化或将进一步加剧。同时，受疫情影响，房地产短期内销售大幅下降已成定局，布局于三四线城市的房企、高周转型房企、流动性紧张且债务规模较大的房企短期内将进一步承压，行业阶段性调整不可避免。