

武汉市 2018 年 8 月房地产市场监测报告

(政策资讯篇)

坚持房地产市场调控不动摇，房价、地价联动机制出炉

今年 6 月底，住建部联合会同中宣部等部委印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为 治理房地产市场乱象专项行动的通知》(建房〔2018〕58 号)，决定于 2018 年 7 月初至 12 月底，在北京、上海等 30 个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动，专项行动的打击重点包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四个方面。

针对《通知》，在今年 8 月份，各地政府均相继采取了应对行动，以回应《通知》中明确指出的问题，房地产市场乱象整治专项行动进一步深化。

全国政策

国家相关部委继续约谈相关城市，并再次提出坚决遏制房价上涨。

8 月 15 日，发改委在国务院新闻办举行吹风会表明政府**下决心解决好房地产市场问题**，要坚持因城施策，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的长效机制。同日，国务院办公厅提出，**2019 年 6 月底前所有直辖市、副省级城市和省会城市将全面实施“互联网+不动产登记”**。

8 月 17 日住房城乡建设部约谈了**海口、三亚、烟台、宜昌、扬州**五市的政府主要负责

人。再次强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

辽宁沈阳

沈阳限购区域扩大为全市行政区域，同时建立房价、地价联动机制。

8月6日，沈阳市人民政府办公厅发布《关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》。《通知》明确指出：

- ① 商品住房**限购区域扩大为全市行政区域**
- ② 进一步加大住房用地供应量，同时**建立房价、地价联动机制**。采取限房价、竞地价或限地价、竞配建、竞租赁住房、竞自持等方式供地。核算商品住房销售价格时，配建设施、租赁住房、自持房屋等开发建设费用，不得计入销售部分的商品房开发建设成本。
- ③ 增加商品住房市场供应量。**严格查处开发企业和中介机构捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控、签订阴阳合同、制造市场恐慌等违法违规行为。**



四川成都

四川省政府和成都市强调坚持调控目标不动摇、力度不放松。

8月8日，四川省成都市城乡房产管理局发布通知称，成都市城乡房产管理局等11个部门将联合在全市范围内，开展房地产市场秩序专项整治行动。

8月14日，四川省成都市城乡房产管理局发布《成都各区（市）县及市级有关部门开展房地产市场秩序专项整治行动工作部署》，针对此前成都房地产市场秩序专项整治行动专题会议要求开展工作部署。

8月18日，四川省人民政府办公厅发布了《关于进一步做好当前房地产市场调控工作的通知》，该通知提出了包括主动引导稳定社会预期、加大土地和住房有效供应、加强住房销售及价格管理、强化房地产流入资金管控、坚决遏制投机炒房、大力整顿规范市场秩序及进一步落实地方政府主体责任等事项。

北京

北京市全面清理房产“黑中介”，同时大力整治房屋租赁行业乱象。

8月9日，北京市住房城乡建设委联合市工商局、市网信办、市通信管理局和房地产中介行业协会，集中约谈了链家、我爱我家、安居客、百姓网、房天下等房源信息发布主要网站。会议要求即日起，各互联网平台要立即开展自查，下架不符合上述要求的房源信息，9月1日前完成整改，全力配合主管部门治理乱象。

8月17日，北京市住建委集中约谈自如、相寓、蛋壳公寓等主要住房租赁企业负责人。约谈会明确要求住房租赁企业：**不得利用银行贷款等融资渠道获取的资金恶性竞争抢占房源；不得以高于市场水平的租金或哄抬租金抢占房源；不得通过提高租金诱导房东提前解除租赁合同等方式抢占房源。**



湖北荆州

荆州要求无偿配建 7%保障性住房。

8月31日，湖北荆州市五个部门联合发布《关于进一步做好新建商品住宅无偿配建保障性住房工作的通知》，通知要求，从8月1日起，对新取得建设用地的商品住房开发项目，从原按商品住宅建筑总面积无偿配建5%的公租房调整为无偿配建7%的保障性住房。若因特殊原因无法在原地配建的项目，应由开发商报请荆州市政府批准后按7%的比例无偿缴纳易地建设费。

此举旨在加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度建设，更好地解决荆州中低收入困难家庭住房问题。

8 月新政一览表

时间	部门/地方	文件	主要内容
8月6日	辽宁沈阳	《关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》	<p>①商品住房限购区域扩大为全市行政区域。</p> <p>②进一步加大住房用地供应量，同时建立房价、地价联动机制。采取限房价、竞地价或限地价、竞配建、竞租赁住房、竞自持等方式供地。核算商品住房销售价格时，配建设施、租赁住房、自持房屋等开发建设费用，不得计入销售部分的商品房开发建设成本。</p> <p>③增加商品住房市场供应量。严格查处开发企业和中介机构捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控、签订阴阳合同、制造市场恐慌等违法违规行为。</p>
8月14日	四川成都	《成都各区（市）县及市级有关部门开展房地产市场秩序专项整治行动工作部署》	
8月18日	四川省人民政府	《关于进一步做好当前房地产市场调控工作的通知》	<p>①改进完善住宅用地供应方式，建立房价地价联动机制。鼓励各地灵活采取“限房价、竞地价”“限地价、竞房价”、超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等土地出让方式，防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况。支持各地在棚户区改造中，通过“限房价、竞地价”土地出让方式建设商品住房定向提供给被拆迁居民。</p> <p>②加强住房销售及价格管理方面，取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业应在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格。未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放贵宾（VIP）卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。</p> <p>③各地要加快完善商品住房预售资金监管制度，确保预售资金用于商品住房项目工程建设。</p> <p>④实施违法违规联合惩戒。对房地产开发企业和中介机构违法违规行为，要采取公开曝光、暂停网签、行政处罚、停止开展金融担保合作、限制参与土地竞买等措施依法处理，建立健全失信联合惩戒机制。</p>
8月31日	湖北荆州	《关于进一步做好新建商品住宅无偿配建保障性住房工作的通知》	<p>从8月1日起，对新取得建设用地的商品住房开发项目，从原按商品住宅建筑总面积无偿配建5%的公租房调整为无偿配建7%的保障性住房。若因特殊原因无法在原地配建的项目，应由开发商报请荆州市政府批准后按7%的比例无偿缴纳易地建设费。易地建设费由宗地楼面地价和项目建安总成本构成，其中，宗地楼面地价按实际出让价格确定，建安总成本暂按3000元/平方米收缴。所缴费用将存入财政专户，用于保障性住房建设。</p>