

继去年底多地政策微调后，今年1月以来，更多省市加入了微调行列。券商中国记者对今年以来各地楼市政策进行梳理发现，1月有十余城市对楼市政策进行了微调，有变宽松的，也有加码从紧的。与此同时，地方“两会”传递出了稳楼市、防风险的信号，更有多地表示要试点“一城一策”并将研究制定具体方案。

业内人士认为，今年稳定房地产市场将成为政策趋势，实行“一城一策”或将扩散且均以各省内较发达城市试点先行，房地产调控政策整体内容出现宽松与收紧并存。全国楼市调控政策主基调是以因城施策、试点先行、由轻及重、由外向内、以长效换短效的方式推进，致力于维护房地产市场稳定健康运行，实现“住有所居”。

### 多地政策微调松紧并存

继去年底山东省菏泽市取消限售政策、广州市松绑商服类物业限购政策引发楼市调控松绑的讨论后，今年1月以来，又有多地政策微调，再次引发了调控松绑的讨论。

如广州放宽人才落户政策、青岛市高新区暂停执行公证摇号售房规则、成都某楼盘因无人报名买房而取消公证摇号、北京两宗地出让未限定商品房销售价格、大连调整落户新规——主城区买房即可落户、重庆市将主城个人新购高档住房房产税起征点上调至17630元/平方米等。

业内人士认为，部分城市政策微调宽松，实际是地方政府根据当地市场变化而进行的适时调整，并不能理解为调控转向放松。

如青岛市高新区暂停执行公证摇号售房规则，是因为目前高新区商品房销售市场运行情况基本稳定，今后高新区将根据高新区房地产市场变化，适时调整和制定相关政策。

再如北京对孙河两宗地在出让时未限定商品房销售价格，也是为了符合区域发展规划和适应北京整体发展目标的过程，而土地出让环节不限房价，但将来住建委在批预售证时也会对价格进行相应的管控，不能理解为北京放开限价政策。

而重庆房产税对新购高档住房的起征点的上调属于例行调整，对楼市影响十分有限。

在部分城市政策微调宽松的同时，部分城市房地产调控政策依然从紧。如成都公积金贷款政策收紧，二套房认房又认贷；海口市限购升级，暂停企业购买住宅，新落户家庭限购1套商品住宅；海南省发文严格落实商品房销售明码标价，将出台住房公积金管理系列新政支持住房租赁消费；苏州将开展“房地产经纪机构乱象整治百

日行动”，重点整治“红顶中介”、打击规避限购政策的灰色产业链等活动；江西省将推行房地产市场稳控管理，坚决遏制投机炒房等。

在业内人士看来，海口等地调控政策加码对中央“房住不炒”理念的贯彻和落实，结合此前海口放开人才落户条件，此次新政堵住了“为买房而落户”等诸多漏洞，调控政策整体趋严。整体看，全国房地产市场依然执行相对严格的房地产政策，“房住不炒”依然是原则。

### 多地拟研究制定“一城一策”方案

除了对已有政策的微调外，近期多地召开的“两会”上进一步释放了今年稳楼市、防风险的信号。

如北京将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；上海将完善房地产市场调控的常态长效机制，继续稳地价、稳房价、稳预期，加快租赁住房建设；广东省将坚持“房住不炒”定位，因城施策、分类指导，促进房地产市场平稳健康发展；陕西省将坚持分类指导，推动房地产市场平稳健康发展，有效防控房地产领域风险；四川省提出加强房地产市场监管，促进房地产市场平稳健康发展；深圳市强调，以更多经济手段构建房地产市场平稳健康发展长效机制，加快住房制度改革配套政策落地，并推进住宅政策性金融机构改革试点。

值得注意的是，多地“两会”上“一城一策”成关键词。记者不完全统计，今年以来，浙江、福建、河南、安徽、长沙、成都、上海等多地表示将实行“一城一策”，其中，福州、厦门、杭州、宁波、成都、上海等市将研究制定“一城一策”实施方案。

亿瀚智库认为，今年以来，地方“两会”召开，部分城市微调楼市调控内容，均本着“稳地价”、“稳房价”、“稳预期”的原则，“因城施策”地在遏制投机炒房的同时，加强供需调节，实行“一城一策”或将是2019年各地房地产市场的一大趋势，未来这种趋势大概率还将扩散且均以各省内较发达城市试点先行。2019年全国房地产市场的政策主基调是以因城施策、试点先行、由轻及重、由外向内、以长效换短效的方式推进，致力于维护房地产市场稳定健康运行，实现“住有所居”。

中原地产首席分析师张大伟也认为，从地方“两会”对房地产调控的定调来看，“稳地价、稳房价、稳预期”成为最关键的 policy 方向，2019年稳定房地产发展将成为政策趋势。未来房地产调控将以地方主导、住建部与中央指导为主，不排除有部分城市政策调整，但地方主体责任要求房地产市场平稳的大原则不变。未来住建部的约谈、预警将依然影响地方房地产调控，包括2018年的多轮多城市房地产巡查在2019年将依然常态化。2019年房地产调控政策整体内容逐渐出现宽松与收紧并存。

## 这些城市提及“一城一策”

1月14日，福建省政府工作报告称，健全促进房地产市场平稳健康发展长效机制，夯实城市主体责任，编制实施住房发展规划，福州、厦门编制“一城一策”实施方案，切实稳地价、稳房价、稳预期。

1月17日，河南省住建厅表示，2019年，河南省将继续落实房地产市场调控城市政府主体责任制，坚持因地制宜、综合施策，实行“一城一策”。加强市场供需双向调节，坚决遏制投机炒房，加强城市之间政策联动和统筹协调，落实稳地价、稳房价、稳预期责任。

1月18日，浙江省住房和城乡建设工作会议上提出，按照“稳地价、稳房价、稳预期”要求，浙江省将切实落实城市政府主体责任，科学制定并严格执行长效机制和政策措施。2019年，杭州、宁波两市将研究制订“一城一策”方案，其他城市也将做好方案的制订工作。

1月22日，安徽省表示，将继续加强房地产市场调控，坚持“房住不炒”，确保稳地价稳房价稳预期落到实处。实施“一城一策”，精准施策，积极引导预期，确保市场稳定。

1月24日，长沙市住房和城乡建设局2019年工作会议上提到，将开展“一城一策”试点，努力让刚需人群有房可住、买得起房。

1月24日，成都市住建局表示，成都市住建局正按照国务院要求，研究“一城一策”的具体方案。成都被纳入到第二批试点城市，正为此做前期准备。除了吸收第一批试点城市的政策制定经验，还将根据成都的具体情况制定“因地制宜”的政策，实现精准调控。

1月31日，上海市市长应勇表示，当前上海正根据国家要求，研究制定完善房地产市场调控“一城一策”的长效机制。上海对这个机制的研究和制定，坚持“严控高房价、高地价不是权宜之计，减少经济增长和财政收入对房地产业的依赖也不是事权宜之计”，坚持“房地产市场调控不动摇、不放松”，实现稳地价、稳房价、稳市场预期的目标。