

武汉市 2019 年 1 月房地产市场监测报告

(政策资讯篇)

全国层面政策

01 央行：下调存款准备金率 1 个百分点 释放资金约 1.5 万亿元

1 月 4 日，央行发布消息，为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，中国人民银行决定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。同时，2019 年一季度到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。



The screenshot shows the official website of the People's Bank of China (PBOC). At the top is the PBOC logo and name in Chinese and English. Below is a navigation menu with categories like '信息公开' (Information Disclosure) and '服务互动' (Service Interaction). The main content area displays a news article titled '中国人民银行决定于2019年1月下调金融机构存款准备金率置换部分中期借贷便利' (The PBOC decides to reduce the deposit reserve ratio of financial institutions in January 2019 to replace part of the medium-term lending facilities). The article text states that to support the real economy and reduce financing costs, the PBOC has decided to cut the deposit reserve ratio by 1 percentage point, with 0.5 percentage points cut on January 15 and 15th. It also mentions that the MLF maturing in Q1 2019 will not be renewed.

02 自然资源部：禁止将储备土地作为资产注入国有企业

1 月 15 日，自然资源部发布关于进一步规范储备土地抵押融资加快批而未供土地处置有关问题的通知。

通知中表示，为更好实施建设用地“增存挂钩”机制，加快批而未供土地处置，**严禁新增以政府储备土地抵押融资行为**，加快存量抵押储备土地依法解押并形成合理有效供地。

通知中**禁止以政府储备土地违规融资以及将储备土地作为资产注入国有企业**。并明确，各单位要妥善处理存量土地储备贷款，促进依法解押并合理供应。对于尚未偿还的存量土地储备贷款，包括土地储备机构的贷款和非储备机构以储备土地为担保的贷款，市、县自然资源主管部门要建立台账，逐一提出处置建议

报同级政府，并积极配合财政、金融监管等部门加快处置和消化，避免储备土地因抵押而不能供应。

03 中国银保监会：优化金融机构体系，推进市场化兼并重组

1月16日中国银保监会发布消息称，已召开2019年银行业和保险业监督管理工作会议。

会议要求，要坚持不懈治理金融市场乱象，进一步遏制违法违规经营行为，有序化解影子银行风险，依法处置高风险机构，严厉打击非法金融活动，稳步推进互联网金融和网络借贷风险专项整治；坚定不移深化金融改革扩大开放，着力完善公司治理机制，优化金融机构体系，支持直接融资发展，推进市场化兼并重组，扩大银行业保险业开放。并强调必须把防范系统性风险与服务实体经济更紧密结合起来。

04 租赁住房相关政策

• 财政部、住建部：加强公租房资产管理 明确所有权和使用权分离

1月15日，财政部、住房城乡建设部联合印发《公共租赁住房资产管理暂行办法》，以规范和加强公共租赁住房资产管理。

公租房资产管理原则为：所有权和使用权相分离；合理配置、高效使用、规范处置；资产管理与预算管理、绩效管理、财务管理相结合。

公租房资产配置依据主要是：城镇保障性安居工程规划或年度计划；公租房实际需求；公租房资产存量情况及绩效评价结果；政府财力及债务状况等。

该《暂行办法》要求，地方各级住房保障主管部门应与建设单位在合同中约定，建设单位不得将公租房资产作为融资抵押物；地方各级住房保障主管部门不得以公租房资产进行担保。

• 自然资源部、住建部：同意福州等5城市试点集体用地建设租赁住房

1月16日，自然资源部办公厅、住房和城乡建设部办公厅联合发布意见函表示，原则同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。



• 集体土地建设租赁住房再获政策加持

1月29日国家发改委、工信部与商务部等十部门联合出台《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019年）》。方案指出，加快发展住房租赁市场，发挥国有租赁企业对市场的引领、规范、激活和调控作用，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。将符合条件的农业转移人口纳入住房保障范围。支持部分人口净流入、房价高、租赁需求缺口大的大中城市多渠道筹集公租房和市场租赁住房房源，将集体土地建设租赁住房作为重点支持内容。

地方层面政策

01 建立长效机制 湖北2019年房地产调控仍以“稳”为主

1月8日湖北省住房城乡建设暨党风廉政建设工作会议召开，2019年湖北仍然坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续保持房地产市场平稳运行。

根据国家关于建立房地产市场平稳健康发展长效机制的要求，湖北将逐步建立符合实际的房地产市场长效机制，继续坚持房地产市场信息定期发布制度，深入开展治理房地产市场乱象专项行动，严查违法违规销售行为。武汉市将加快制定全国试点城市“一城一策”实施方案，其他市州在武汉等试点城市方案出台之前，也不得调整调控政策，确需调整的，事前必须向省住建厅报告。省内还将建立省级房地产大数据监管系统，实现各市州、县网签数据向省平台自动传输。

02 全国首例 武汉精装房业主可与开发商协商退房

武汉市房产交易中心工作人员证实了1月22日网上流传的一份落款为武汉市房产交易中心文件的真实性。文件内容如下：为贯彻落实市主要领导关于我市

精装修商品房信访问题化解的批示，经市局研究，79个涉稳项目，凡购房人提出解除合同的可以办理备案注销手续，不要求购房人提交除身份证明、户籍证明、婚姻状况证明之外的其他证明材料。

通知

各区房管局：

为贯彻落实市委主要领导关于我市精装修商品房信访问题化解的批示，经市局研究，79个涉稳项目（见附件），凡购房人要求解除合同的可以办理备案注销手续。不要求购房人提交除身份证明、户籍证明、婚姻状况证明之外的其他证明材料。请各区局按要求落实，同时作好政策解释。

附件：1. 79个重点项目清单；

2. 中共武汉市委办公厅武厅督字【2018】286号文

联系人：王莉芬

电话：85482140



79个重点项目清单

行政区	序号	项目名称	行政区	序号	项目名称	行政区	序号	项目名称
江夏区 (11个)	1	新桥村公寓二期	洪山区 (31个)	28	新古楼	江夏区 (11个)	30	中城上品
江夏区 (11个)	2	随园国际新城	江夏区 (11个)	29	金州城	江夏区 (11个)	31	三和御景城
江夏区 (11个)	3	中国城先·壹街	江夏区 (11个)	30	江夏新城	江夏区 (11个)	32	金地中法府邸
江夏区 (11个)	4	金地国际城	江夏区 (11个)	31	葛洲坝小镇	江夏区 (11个)	33	天九四季花城
江夏区 (11个)	5	保利香颂	江夏区 (11个)	32	金地湾里府邸	江夏区 (11个)	34	中海城
江夏区 (11个)	6	当代国际城	江夏区 (11个)	33	金地国际城二期	江夏区 (11个)	35	绿地美茵二期
江夏区 (11个)	7	绿地新都会	江夏区 (11个)	34	金地国际城三期	江夏区 (11个)	36	保利星城
江夏区 (11个)	8	金地国际城	江夏区 (11个)	35	金地国际城	江夏区 (11个)	37	绿地美茵三期
江夏区 (11个)	9	武汉十景御府	江夏区 (11个)	36	金地国际城	江夏区 (11个)	38	中海·北山湾城
江夏区 (11个)	10	武汉光谷东岸一期	江夏区 (11个)	37	金地国际城	江夏区 (11个)	39	中城国际城
江夏区 (11个)	11	武汉恒大翡翠华庭	江夏区 (11个)	38	金地国际城	江夏区 (11个)	40	金地国际城
江夏区 (11个)	12	光谷上海城	江夏区 (11个)	39	金地国际城	江夏区 (11个)	41	金地国际城
江夏区 (11个)	13	保利国际	江夏区 (11个)	40	金地国际城	江夏区 (11个)	42	金地国际城
江夏区 (11个)	14	广华里	江夏区 (11个)	41	金地国际城	江夏区 (11个)	43	金地国际城
江夏区 (11个)	15	武汉国际城	江夏区 (11个)	42	金地国际城	江夏区 (11个)	44	金地国际城
江夏区 (11个)	16	保利中心	江夏区 (11个)	43	金地国际城	江夏区 (11个)	45	金地国际城
江夏区 (11个)	17	保利国际	江夏区 (11个)	44	金地国际城	江夏区 (11个)	46	金地国际城
江夏区 (11个)	18	保利国际	江夏区 (11个)	45	金地国际城	江夏区 (11个)	47	金地国际城
江夏区 (11个)	19	保利国际	江夏区 (11个)	46	金地国际城	江夏区 (11个)	48	金地国际城
江夏区 (11个)	20	保利国际	江夏区 (11个)	47	金地国际城	江夏区 (11个)	49	金地国际城
江夏区 (11个)	21	保利国际	江夏区 (11个)	48	金地国际城	江夏区 (11个)	50	金地国际城
江夏区 (11个)	22	保利国际	江夏区 (11个)	49	金地国际城	江夏区 (11个)	51	金地国际城
江夏区 (11个)	23	保利国际	江夏区 (11个)	50	金地国际城	江夏区 (11个)	52	金地国际城
江夏区 (11个)	24	保利国际	江夏区 (11个)	51	金地国际城	江夏区 (11个)	53	金地国际城
江夏区 (11个)	25	保利国际	江夏区 (11个)	52	金地国际城	江夏区 (11个)	54	金地国际城
江夏区 (11个)	26	保利国际	江夏区 (11个)	53	金地国际城	江夏区 (11个)	55	金地国际城
江夏区 (11个)	27	保利国际	江夏区 (11个)	54	金地国际城	江夏区 (11个)	56	金地国际城
江夏区 (11个)	28	保利国际	江夏区 (11个)	55	金地国际城	江夏区 (11个)	57	金地国际城
江夏区 (11个)	29	保利国际	江夏区 (11个)	56	金地国际城	江夏区 (11个)	58	金地国际城
江夏区 (11个)	30	保利国际	江夏区 (11个)	57	金地国际城	江夏区 (11个)	59	金地国际城
江夏区 (11个)	31	保利国际	江夏区 (11个)	58	金地国际城	江夏区 (11个)	60	金地国际城
江夏区 (11个)	32	保利国际	江夏区 (11个)	59	金地国际城	江夏区 (11个)	61	金地国际城
江夏区 (11个)	33	保利国际	江夏区 (11个)	60	金地国际城	江夏区 (11个)	62	金地国际城
江夏区 (11个)	34	保利国际	江夏区 (11个)	61	金地国际城	江夏区 (11个)	63	金地国际城
江夏区 (11个)	35	保利国际	江夏区 (11个)	62	金地国际城	江夏区 (11个)	64	金地国际城
江夏区 (11个)	36	保利国际	江夏区 (11个)	63	金地国际城	江夏区 (11个)	65	金地国际城
江夏区 (11个)	37	保利国际	江夏区 (11个)	64	金地国际城	江夏区 (11个)	66	金地国际城
江夏区 (11个)	38	保利国际	江夏区 (11个)	65	金地国际城	江夏区 (11个)	67	金地国际城
江夏区 (11个)	39	保利国际	江夏区 (11个)	66	金地国际城	江夏区 (11个)	68	金地国际城
江夏区 (11个)	40	保利国际	江夏区 (11个)	67	金地国际城	江夏区 (11个)	69	金地国际城
江夏区 (11个)	41	保利国际	江夏区 (11个)	68	金地国际城	江夏区 (11个)	70	金地国际城
江夏区 (11个)	42	保利国际	江夏区 (11个)	69	金地国际城	江夏区 (11个)	71	金地国际城
江夏区 (11个)	43	保利国际	江夏区 (11个)	70	金地国际城	江夏区 (11个)	72	金地国际城
江夏区 (11个)	44	保利国际	江夏区 (11个)	71	金地国际城	江夏区 (11个)	73	金地国际城
江夏区 (11个)	45	保利国际	江夏区 (11个)	72	金地国际城	江夏区 (11个)	74	金地国际城
江夏区 (11个)	46	保利国际	江夏区 (11个)	73	金地国际城	江夏区 (11个)	75	金地国际城
江夏区 (11个)	47	保利国际	江夏区 (11个)	74	金地国际城	江夏区 (11个)	76	金地国际城
江夏区 (11个)	48	保利国际	江夏区 (11个)	75	金地国际城	江夏区 (11个)	77	金地国际城
江夏区 (11个)	49	保利国际	江夏区 (11个)	76	金地国际城	江夏区 (11个)	78	金地国际城
江夏区 (11个)	50	保利国际	江夏区 (11个)	77	金地国际城	江夏区 (11个)	79	金地国际城

03 2019年湖北首批200亿元政府债券29日发行

1月25日，湖北省财政厅公布了2019年湖北省首批政府债券发行计划，这批债券总规模为197.625亿元，包括“2019年湖北省政府一般债券（一期）”和“2019年湖北省政府（武汉市）轨道交通专项债券（一期）-2019年湖北省政府专项债券（一期）”两个品种，将于1月29日正式发行。

今年，中央将适度增加地方政府债券规模，特别是较大幅度地增加专项债券规模，预计我省发行规模也会相应增加。财政部已提前下达了今年部分新增专项债务限额，并要求各地均衡发债，争取在9月底之前完成发行。

据了解，2019年湖北省政府一般债券（一期）发行规模为179.625亿元，主要用于偿还2019年到期的湖北省债券本金。2019年湖北省政府（武汉市）轨道交通专项债券（一期）-2019年湖北省政府专项债券（一期），发行规模为18亿元，是2018年武汉市轨道交通专项债券的接续发行。这批债券的分销日为2019年1月30日，债权登记日为1月31日，上市流通日为2月1日。