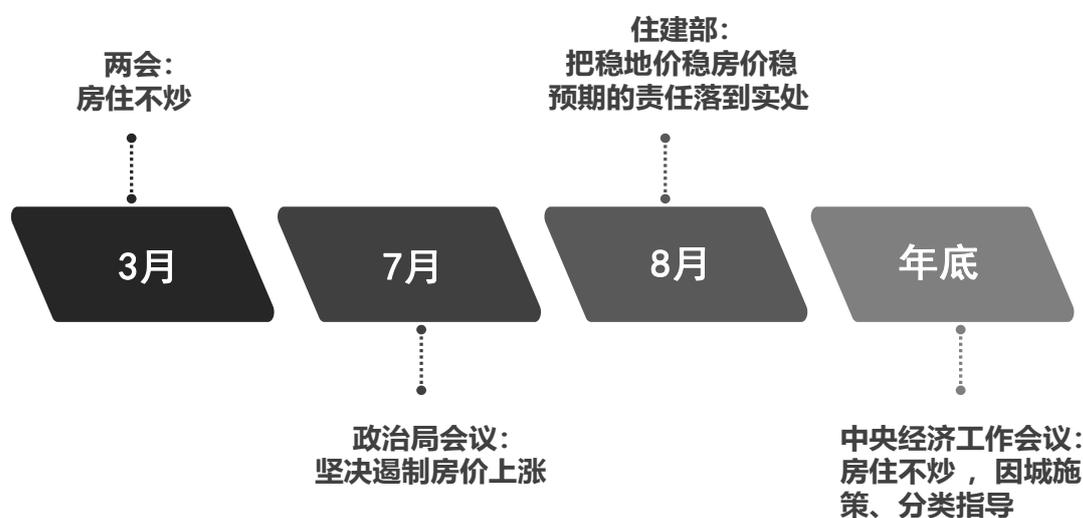


2018 年武汉市房地产年报 · 政策

2018 年是政策调控频出的一年，中央坚持“房住不炒，因城施策”的政策主基调，全国各地城市政府从“限购、限贷、限售、限价”四限来落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务。2018 年 3 月，两会再度重申“房住不炒”；7 月，政治局会议从“遏制房价过快上涨”升级为“坚决遏制房价上涨”；8 月，住建部提出把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处；年底的中央经济工作会议提出，要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持“房住不炒”的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。



2018 年，武汉市房地产政策响应中央“房住不炒”的主基调，在支持居民合理自住型需求的同时，加大力度挤压投资、投机性需求，多方位的加强调控措施，全面保持调控政策的连续性和稳定性。

(一) 力保购房刚需优先

◇ 2月| 武汉市开展刚需家庭首次购买商品住房优先选房试点

根据试点工作要求，开发企业自愿参与刚需优先选房，拿出符合条件的新建项目中**120平方米以下户型中的40%**的房源，供刚需购房家庭优先选择。

◇ 6月| 武汉发布刚需优先选房流程

6月28日，武汉市房管局发布《**武汉市刚需无房家庭首次购买新建商品住房优先选房操作规程（试行）**》。按照新规，在武汉市无自有住房、符合武汉市住房限购政策规定、自本次购房之日起前3年内在武汉市无住房交易记录的家庭可优先选购1套新建商品住房。新规还明确规定，符合条件的新建商品住房项目，**刚需优先选房比例不少于60%**。

◇ 9月| 武汉出台刚需优先选房摇号新规

9月10日，武汉房地产开发企业协会和武汉市公证协会印发《**武汉市刚需无房家庭首次购买新建商品住房优先选房公证摇号规则指引（试行）**》。根据规定，今后符合条件楼盘实行刚需优先选房时，必须使用官方统一软件实行摇号。

◇ 11月| 武汉再次**拓宽刚需无房家庭选房“绿色通道”**

11月15日起，武汉市备案均价低于2万元、面积小于140平方米的房源将优先提供给刚需无房家庭，后湖、白沙洲等热点区域刚需房源比例提高至**100%**，其他区域提高至**80%**。

(二) 加快培育住房租赁市场

◇ 7月| 武汉市出台系列举措为住房租赁市场“提速”

增加租赁住房供应、培育租赁企业、规范租赁住房管理；合理建设人才公寓、蓝领公寓、青年公寓等租赁住房；新建的职工宿舍，**人均使用面积不低于5平方米**，同时，应根据实际需求情况，完善公共食堂等生活配套设施，推动实现**职住平衡**。**城中村改造产业用地**建设租赁住房，并由其自主经营管理或委托住房租赁企业出租经营。对于**商办用房改建**有具体监督管理措施；**一次性收取租金不得超过5年**。

◇ 10月| 湖北开展购买公租房运营管理服务试点

为进一步完善公租房运营管理机制，更好地吸引企业和其他机构参与公租房运营管理，住房和城乡建设部、财政部联合下发《**关于印发推行政府购买公租房运营管理服务试点方案的通知**》，湖北省等8个省（区）纳入开展政府购买公租房运营管理服务试点。截至2018年9月底，湖北省有约51万套公租房，其中，政府投资的公租房约39万套，90%以上都已分配。

湖北省初步确定以**武汉、宜昌、襄阳** 3 市并选取 1 到 2 个县（市）作为试点城市，按大、中、小 3 个层级城市开展政府购买公租房运营管理服务的全国试点。每个市州确定一个县（市）（或市本级）作为省级试点。

◇ 11 月| **武汉全国首单公租房资产证券化项目启动**

“长江资管-武汉地产公租房资产支持专项计划” 11 月 14 日正式成立，并成功发行，这标志着全国首单以公租房租金收入为底层资产的资产证券化项目在我省落地。

(三) 规范市场——宏观调控

◇ 2 月| **湖北省物价局紧急发文要求各地进一步加强商品房销售价格行为监管**

2 月 11 日，省物价局以《紧急电报》形式向各市、州、直管市、神农架林区物价局（发展改革委）发出《**省物价局关于进一步加强商品房销售价格行为监管的通知**》（鄂价电[2018]3 号），要求各地价格主管部门切实提高政治站位，进一步加强监测监管，稳定市场预期，及时提出价格监测预警报告，为政府决策提供可靠依据。价格监督检查机构要充分发挥 12358 平台作用，密切关注并重点整治房地产开发企业、房地产中介机构在房地产交易中的下列价格违法违规行

为。三是进一步加强巡查检查。要充分发挥信用建设在市场监管中的积极作用，加强部门协调配合，推进建立联合惩戒机制，推进建立严重失信“黑名单”。

◇ 3月 | 武汉加强商品房销售全过程监管

武汉市将进一步加强商品房销售全过程监管，实行销售方案备案与公示、售前约谈与承诺、售中现场巡查及售后报告与抽查等四项监管制度。

◇ 6月 | 湖北省加大力度调控楼市

用地供应：武汉市将编制2018年至2022年住房发展规划，**提高公租房、租赁住房、共有产权住房、中低价位中小套型普通商品住房在住房供应中的比例。**
省内热点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于**25%**安排，力争用3到5年时间，公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到**50%**以上。武汉将推动**供地主体多元化**，在权属不变、符合土地利用总体规划和城乡规划的情况下，非房地产企业的国有土地可作为租赁住房用地。

房价控制：各地将把房价控制目标分解到月，引导开发企业合理申报预售价格。住房城乡建设部门将会商国土部门，建立房价地价联动机制，根据当地房价控制目标，限定不同区域最高房价管控目标。

风险防控：省住房城乡建设厅要求各地提高市场风险预警预判能力，房管部

门要配合相关部门开展购房、购地融资违法违规行为整治，严控加杠杆行为。在供需矛盾突出的城市，倡导采取公证摇号方式公开销售。

◇ 8月 | 湖北省下月起定期发布房地产信息

日前，湖北省住房和城乡建设厅和省国土厅发出通知要求，各市、州、县须在每月15日上午12时前，定期发布本地区上月房地产市场信息。包括：

① “**供应信息**”，即新建商品房预售许可套数及面积，住房租赁企业及租赁项目名单，房地产开发用地供应宗数和面积。

② “**交易信息**”，即新建商品房、存量房销售套数和面积。

③ “**库存情况**”，即已批准预售但尚未售出的商品住房的套数和面积。

◇ 8月 | 武汉拟推行**二手房房源挂牌制**

8月13日，武汉市就《**进一步推进房地产经纪服务平台存量房交易房源信息挂牌工作的通知**》公开征求意见，拟在全市正式推行二手房房源挂牌制度。

9月1日起，未经认证的二手房，将无法进入发布和交易环节，中介门店对外发布这类未经核验房源，将被按照发布虚假房源查处。

◇ 9月| 湖北省印发**住房租赁合同示范文本** 房东不得单方面涨租金

9月25日，省住房城乡建设厅、省工商局联合印发了《**湖北省住房租赁合同示范文本**》，自2018年10月1日起，我省住房租赁企业、房地产中介机构在开展住房租赁业务时应当提供本示范文本，供当事人阅读。主要包括：房屋基本情况、成交方式、租金、押金约定、房屋使用维修安全等15条，进一步规范住房租赁行为。

(四) 规范市场——建设标准

◇ 1月| 武汉**租赁住房人均使用面积**不低于5 m²

1月15日，武汉正式发布《**关于规范住房租赁服务企业代理经租社会闲散存量住房的试行意见**》，承租人人均住房使用面积**不得低于5平方米**，符合条件的客厅可进行装修改造后出租。

◇ 12月| 武汉拟出新规**规范全装修商品住宅** 新房交付标准**不得低于样板房**

12月13日，武汉市发布《**关于规范全装修商品住宅管理工作的通知**》征求意见，进一步规范全装修商品住宅设计施工、质量监督和销售管理工作，要求全装修商品住宅交付标准**不得低于样板房**。

(五) 规范市场——专项整治

◇ 4月| 湖北省限期整改开发企业拒绝公积金贷款行为

4月，湖北省计划实施住房公积金“扩面行动”，对开发企业拒绝或变相拒绝公积金贷款的行为开展专项整治行动，有相应行为的开发企业将被约谈，并责令限期整改。

◇ 7月| 湖北九部门联手治理楼市乱象

7月23日，湖北省住房城乡建设、物价、工商、税务、银监、公安、司法等九部门联合印发《湖北省治理房地产市场乱象专项行动工作方案》，从7月至12月，在全省开展治理专项行动。此次行动的**整治重点针对30种行为**，包括房地产开发企业不按政府备案价格销售商品房，或以附加条件限制购房人合法权利，变相实行价外加价，如捆绑车位、家电；商品房预售方案备案为毛坯房的，擅自以全装修商品房的方式销售；捏造、散布不实信息，曲解有关房地产政策等行为。此外，捂盘惜售或者变相囤积房源；以“首付贷”等形式，违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款；中介机构与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益等行为，也在此次治理范围内。

◇ 9月| 武汉市对559家“问题”租房中介开展重点整治

2018年5月，武汉警方经过数月侦查破获一个在房屋租赁行业欺行霸市、截留租房资金的新型涉黑涉恶团伙。全国首例“房屋中介涉黑案”由此引发关注。

继打掉国内首个房屋租赁中介涉黑团伙后，武汉对 5071 个房屋租赁中介机构开展行业排查。根据武汉市房管和工商两部门对近年投诉情况的汇总以及行业摸排情况，559 家“问题”租房中介被列入重点整顿的名单。

◇ 10 月 | 湖北省加强房地产非法集资风险监测预警

10 月 11 日，省住房城乡建设厅已出台《**湖北省房地产领域非法集资等金融风险监测预警工作方案**》，要求各地“打早”“打小”，加强监测预警、源头治理，努力遏制非法集资风险，促进我省房地产市场平稳健康发展。