

## 2015 年二季度苏南城市房地产市场政策解读

### 一、前言

改革开放以来，中国的房地产业已经走过了 30 多年的风雨历程。但由于房地产市场本身的特性、市场天然缺陷的存在，中国的房地产市场仍然不是一个完全竞争的市场。处于快速发展中的中国房地产市场，政府的政策多被看作楼市发展的风向标。尽管与十年前相比，政府只要出手调控房价必涨的态势一去不复返，从目前的房地产发展来看，政策的调控尤其是经济政策的调控对市场的影响相当明显，因此对政府出台的政策进行专题解读具有重要的意义。

从 2014 年一季度至今，中国房地产整体市场发生着重大的变化。受宏观环境及楼市政策趋紧的影响，2014 年年初开始，房地产市场下行趋势明显，到年中可谓跌入冰点，房地产市场“拐点论甚嚣尘上”。下半年众多城市限购政策的相继解绑，市场开始有所好转。九月底的限贷政策松绑，市场成交量明显提升。而 11 月央行的降准降息，年底市场迎来高潮，为不尽圆满的 2014 年画上圆满的句号。

由于季节性因素的影响，2015 年一季度市场表现差强人意。面对房地产市场格局的变化，房地产政策调控动作趋于频繁：两会支持合理住房需求、央行降息降准、330 政策出台等，政策环境进入 2008 年以来最宽松状态。

在一季度政策暖风频吹的情况下，二季度地方积极响应中央政策，各地贷款、公积金等利好政策频出，市场上行形势明显。本篇将重点回顾并解读二季度楼市政策，为房地产市场发展变化分析作必要的准备和铺垫。

### 二、重要政策盘点

地区	时间	重要政策及事件
中央	4 月 10 日	国务院发布《关于落实〈政府工作报告〉重点工作部门分工的意见》
	4 月 20 日	央行：下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点
	5 月 11 日	央行：下调存贷款利率各 0.25 个百分点
	5 月 13 日	国务院发布《关于税收等优惠政策相关事项的通知》
	5 月 17 日	国务院发布《关于下达〈2015 年全国土地利用计划的通知〉》

	5月18日	国务院批准发展改革委发布《关于2015年深化经济体制改革重点工作意见的通知》
	5月22日	财政部等六部门鼓励地方运用PPP模式推进公租房建设
	6月28日	央行：有针对性地对金融机构实施定向降准，并下调金融机构人民币贷款和存款基准利率
南京	4月10日	南京公积金支付房租新政：连续足额缴存住房公积金满3个月，可提取公积金支付房租
	4月11日	银行：南京二套房商业贷款最低首付比例降至45%，贷款利率仍按不低于基准利率1.1倍执行
	4月21日	南京公积金贷款新政：首套房最低首付款比例降至20%，二套房最低首付30%
	5月11日	南京市住房公积金中心出台《关于调整个人住房公积金贷款利率有关问题的通知》
	5月15日	南京市政府：住房保障“1+4”新政，完善住房保障制度
	6月28日	南京市住房公积金中心出台《关于调整2015年公积金和新职工住房补贴缴存基数的通知》
	6月29日	江苏省人大常委会贯彻《江苏省绿色建筑发展条例》
苏州	4月10日	苏州公积金贷款二套房首付最低三成
	4月11日	苏州二套房商业贷款最低首付比例降至45%，贷款利率仍按不低于基准利率1.1倍执行
	4月27日	苏州市高铁新城南片区控制性详细规划开始公示
	4月30日	苏州市人民政府出台《关于促进苏州市房地产市场平稳健康发展的意见》
	5月7日	苏州公积金政策调整：贷款额度调整，最高可贷70万元；取消第二次使用公积金贷款利率上浮
	5月12日	苏州市住房公积金中心出台《苏州市住房公积金个人住房贷款管理细则》，贷款额度最多提至70万元
	6月29日	苏州市公安局：大市范围内实施本地居民户口通迁
无锡	4月1日	无锡地税局：个人住房转让营业税免征年限“5转2”的新政全面实施
	4月21日	无锡住房公积金中心出台《关于调整住房公积金贷款部分政策的通知（锡房金【2015】22号）》，首次公积金贷款首付比例不得低于房屋总价的20%，第二次公积金贷款首付比例不得低于房屋总价的30%。
	5月7日	无锡市住房保障和房产管理局、无锡市住房公积金管理中心出台《使用住房公积金支付旧住宅电梯整治费用实施细则》

	6月27日	无锡住房公积金中心出台《关于调整住房公积金贷款部分政策的通知》，五年以上贷款利率降至3.5%
常州	4月20日	常州公积金贷款首套房首付比例调整为20%；二套房首付降为30%；两人最高可贷60万元，家庭中父母子女公积金和互用
	5月11日	常州公积金个人贷款利率再下调0.25%：5年（含）以下贷款由现行年利率3.50%调整为3.25%；5年以上贷款由现行年利率4.00%调整为3.75%
	6月5日	常州经济开发区成立，带动常州东大门新崛起
	6月26日	常州公积金缴存基数上调，市区缴存基数下限上涨170元
	6月30日	常州市区全面开展实施存量房交易资金监管工作
镇江	4月1日	镇江市政府发布《镇江市新兴产业发展报告（2014）》和《2015年镇江市前沿产业调研报告》
	4月15日	镇江多家银行：二套房最低首付由60%降至40%
	5月11日	镇江市住房公积金中心出台《关于进一步完善住房公积金贷款政策的通知》
	5月19日	镇江市住房公积金城区服务新网点对外服务，新网点推出“一站式”、“一条龙”服务
	6月11日	镇江市领导现场推进五凤口高架工程建设
	6月底	镇江住房公积金管理中心宣布执行新利率，五年期以下（含五年）公积金个人贷款年利率由现在的3.25%下调至3%，五年期以上由现行的3.75%下调至3.5%

表1 2015年二季度中央及部分城市重要政策盘点

### 三、政策解读

2015年二季度，楼市政策环境更趋轻松，央行降准降息的货币政策接连出台刺激房地产市场，相关税收优惠政策恢复执行的财务政策刺激房地产投资。地方政府则积极响应中央政策，多城市公积金利率相继下调，贷款额度有所提高，多重利好政策刺激楼市逐渐回暖。

#### \*（一）中央层面

**关键词 1：**央行降准降息

自2015年开年，央行已实施三次降准、三次降息，仅二季度已经实施两次降准、两次降息，频率越来越高。

##### 1、2015年4月20日降准1%

**【内容】：**自2015年4月20日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金

率 1 个百分点。

**【解读】：**一季度宏观经济面临较多的下行压力，4 月 20 日央行降准 1% 可谓史上最强“释放”（之前几次降准最多 0.5 个百分点的调整），一方面确保金融机构支持实体经济，推动融资成本下调，另一方面有助于激励银行降低贷款利率，对住房需求释放后进行有效的金融支持。

## 2、2015 年 5 月 11 日降息 0.25%

**【内容】：**中国人民银行决定，自 2015 年 5 月 11 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.1%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.25%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

**【解读】：**此次降息让货币政策更趋于宽松化，一方面购房成本进一步下降，将明显改善市场预期，增强市场回暖信心，释放市场需求；另一方面增加存贷款利差，让商业银行更有动力去积极放个贷。

## 3、2015 年 6 月 28 日，降息 0.25%，并定向降准

**【内容】：**中国人民银行决定，自 2015 年 6 月 28 日起有针对性地对金融机构实施定向降准，同时，下调贷款和存款基准利率，其中，一年期贷款基准利率下调 0.25 百分点至 4.85%；一年期存款基准利率下调 0.25 百分点至 2%；其他各档次贷款及存款基准利率、住房公积金存贷款利率相应调整。

**【解读】：**季度内第二次降准降息，主要源于经济数据的进一步下滑，通过宽松的货币政策提升经济。存款准备金率降至 2%，进一步加强金融支持的力度。而半年内降息幅度达到 0.9 个百分点，可以让购房成本大幅下降，另外也让开发商的融资成本有所下降，有助于开发商加大房地产投资、增加开工量，促进房地产市场稳定发展。当然也有专业人士认为此次降准降息在股市大跌以后，通过宽松的货币政策防止股市崩盘。

### 关键词 2：税收优惠

2015 年 5 月 10 日，国务院发布《关于税收等优惠政策相关事项的通知》（国发[2015]25 号）（下称“25 号文”）

**【内容】：**各地区、各部门已出台的优惠政策，有规定期限的，按规定期限执行；没有规定期限又确需调整的，由地方政府和相关部门按照把握节奏、确保

稳妥的原则设立过渡期，在过渡期内继续执行；各地与企业已签订合同中的优惠政策，继续有效；对已兑现的部分，不溯及既往；《国务院关于清理规范税收等优惠政策的通知》（国发〔2014〕62号）（下称“62号文”）规定的专项清理工作，待今后另行部署后再进行。

**【解读】：**2015年“25号文”，对2014年“62号文”进行大幅修订，主要显示出对招商项目有优惠政策支持，另一方面刺激并吸引产业地产的投资。2014年“62号文”实施不到半年时间便被叫停，一方面在地方施行阻力较大，另一方面经济继续下行，招商工作很难更难展开，抑制房地产投资行为。“25号文”在经济下行压力较大的情况下出台，通过相关税收优惠缓解经济衰退刺激房地产投资尤其是产业投资的行为。

### 关键词 3：公租房建设推进

2015年5月22日，国务院办公厅办下发在公共服务领域推广PPP模式意见

**【内容】：**运用PPP模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理，有利于转变政府职能，提升保障性住房资源配置效率；有利于消化库存商品住房，促进房地产市场平稳健康发展；有利于提升政府治理能力，改善住房保障服务，对于稳增长、调结构、惠民生具有十分重要的意义。各地区、各部门在财税、价格、土地、金融等方面加大支持力度，保证社会资本和公众共同受益，通过资本市场和开发性、政策性金融等多元融资渠道，吸引社会资本参与公共产品和公共服务项目的投资、运营管理，提高公共产品和公共服务供给能力与效率。

**【解读】：**大规模实施保障性安居工程，是党中央、国务院作出的重要战略部署，是转方式、调结构、惠民生的重大举措。国务院此举支持通过PPP模式推进公租房建设，有助于加快建设保障性安居工程，对于改善民生、推进房地产健康发展、促进社会和谐稳定具有重要意义。

### \*（二）地方层面

**关键词 1：**二套房首付额度下调

**【内容】：**2015年4月11日，南京市和苏州市均将二套房商业贷款最低首付比例降至45%，贷款利率仍按不低于基准利率1.1倍执行；4月15日，镇江市多家银行将二套房首付比例由60%降至40%。

**【解读】：**330贷款新政发布后，众多城市二套房首付比例相继下调。二套

房首付比例的下降,有效地支持了合理的改善性需求,会释放相当一部分购买力,另外也会释放相当一部分有住房投资需求的客户,拉动经济的发展。

**关键词 2:** 公积金贷款利率下调

**【内容】:** 苏南五市公积金贷款利率均出现下调,且多城市两度下调公积金利率。其中:5年(含)以下贷款由现行年利率3.25%调整为3%;5年以上贷款由现行年利率3.75%调整为3.50%。

**【解读】:** 在央行二季度两度降准降息后,住房公积金贷款利率下调立马跟上,5年及以上的贷款利率从3.75%降到3.5%,创下自2009年以来最低值,政策环境也可谓近七年来最宽松。假设购房者办理年限为20年的50万贷款,每个月由调整前的3096.17元减少到调整后的3029.90元,即每月少还贷66.27元。这样不仅让购房者还贷压力减轻,也让很多对普通住房有需求的购房者看到“住有所居”的希望。

**关键词 3:** 公积金贷款条件趋于宽松

**【内容】:** 在公积金贷款利率相应下调的情况下,多城市从贷款额度、贷款条件等方面也进行了调整。

南京市公积金连续缴满3个月可以支付房租,另外首套房首付款比例降至20%,二套房最低首付30%。

苏州市公积金贷款额度提高,最高可贷70万元,个人最高可贷45万元,且公积金贷款额度增加还款能力计算的方法。

无锡市首次公积金贷款首付比例不得低于房屋总价的20%,第二次公积金贷款,首付比例不得低于房屋总价的30%,首次及第二次公积金贷款均执行基准利率;另外业主可提取住房公积金用于支付电梯更新工程中业主承担部分的款项。

常州市公积金贷款首套房首付比例调整为20%;二套房首付降为30%;两人最高可贷60万元,家庭中父母子女公积金和互用。

镇江市降低住房公积金个人贷款门槛,优化“商业贷款转公积金贷款”流程,推进异地公积金贷款业务;另外为了方便居民办理公积金贷款,推出新网点对外服务,新网点推出了“一站式”“一条龙”服务,市民涉及的所有业务,如公积金提取、缴存、贷款等业务均可一起办理。

**【解读】:** 为了更好地利用公积金改善民生,苏南五市均放宽公积金使用条

件,让居民更好更活地使用公积金。南京市连续缴纳公积金三个月即可用于租房,可以活跃住房租赁市场。苏州市增加还款能力计算公积金贷款额度的方法,此举对个人账户余额不多以及工作年限不长的人是重大利好,即使按苏州最低公积金缴存基数 2697 元、贷款年限 30 年来算,个人可公积金贷款额度达到近 34 万元,可以释放一大批刚性需求。无锡市和常州市降低贷款首付比例对公积金相对充裕的居民来说也是一大利好,且常州市父母子女公积金互用的政策将会让公积金使用更为灵活。镇江公积金新网点推出“一站式”“一条龙”服务则大大便利居民办理公积金业务。各城市在公积金贷款条件上的放松,将会有利地释放相当一部分购买力,同时也可以让居民减轻还贷压力,让购房者切实受益。