

2015 年三季度苏南城市房地产市场季报——政策篇

一、概述

2015 年三季度，在稳增长、促消费、保投资的背景下，中央继续降准降息、降低公积金信贷门槛，取消限外令，降低房屋转让手续费，营造宽松的市场环境，缓解企业投融资压力，同时积极推进长效机制。地方也持续出台公积金放松、财政补贴等系列政策，首付降低比例已然落地，刺激需求促进库存去化。

中央多轮政策叠加，通过“组合拳”方式刺激消费促投资。“完善市场环境，盘活存量资产，建立房地产健康发展的长效机制”是今年房地产市场政策主线。信贷政策调整增强流动性支持，取消限外、降低手续费等刺激市场需求；投资端调整房地产行业部分项目最低资本金比例，集中释放用地政策红利支持新产业新业态发展，鼓励房地产开发企业加快投资开发节奏。政策的宽松力挺房地产市场，“金九银十”的楼市理论上不会令大家失望。

二、重要政策盘点

地区	时间	重要政策及事件
中央	7 月 21 日	住建部或立规推行棚户改造 加速存量住房消化
	8 月 24 日	国务院：农村土地经营权和农民住房财产权可抵押融资
	9 月 10 日	国土部适当放开土地闸门 重大工程用地开绿灯
	9 月 14 日	国务院：保障房和普通商品住房最低资本金维持 20%
	9 月 23 日	国务院：新建住宅要配电动车充电设施
	9 月 23 日	住建部将建全国住房公积金异地贷款业务信息交换系统
	9 月 24 日	财政部、国家发展改革委新规：住房转让手续费降了 1/3
	9 月 28 日	住建部发布《关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》
南京	7 月 1 日	南京上半年拍地结束 土地成交金同比降 27%
	7 月 3 日	南京江北新区终获批复 系江苏首个国家级新区
	8 月 13 日	南京房屋登记职责统一划入国土局 实施“两证合一”

	8月25日	南京出台公积金贷款转商业贴息贷款暂行办法
	9月1日	南京公积金二套房贷首付比例再降至2成
	9月17日	两部委“房地产促稳通知”南京落地：不再限定套型比例
	9月23日	南京公积金异地贷款有望“加速”开通
苏州	9月30日	苏州已实行首付下调至25%
	9月24日	苏州启动不动产统一登记“两证合一”办事更便捷
	9月23日	苏城银行首套房贷利率9.2折
	8月13日	苏州两年内将建17处轨道交通P+R停车场
无锡	8月26日	无锡市住房公积金管理中心调整住房公积金存贷款利率，其中5年期以上贷款利率下调到3.25%。
	9月1日	《无锡市物业管理条例》9月1日起施行
	9月2日	无锡启动“积分落户”新政
	9月23日	无锡公积金现有政策可偿还异地贷款
常州	7月14日	常州楼市利好政策来袭，公积金贷款申请创下历史新高
	8月13日	常州市农村土地承包经营权确权登记颁证工作全面推开
	8月20日	常州清理中介服务项目，事业单位逐步转企改制
	8月27日	常州公积金利率下调5年以上贷款年利率3.25%
	9月17日	9月常州房贷利率最低4.64% 降息后每月少还140元
镇江	8月19日	镇江“房七条”新政发布实施
	9月1日	镇江9月1日全大市范围实施存量房网签备案
	9月9日	镇江市不动产登记局成立
	9月16日	镇江城市总体规划（修改）通过论证
	9月16日	镇江22平方公里主城区试点海绵建设
	9月28日	镇江市市区免费停车位增至1074个

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 年三季度，在稳增长、促消费、保投资的背景下，中央继续降准降息、降低首付、放松公积金贷款门槛，取消限外令，降低房屋转让手续费，营造宽松的市场环境，缓解企业投融资压力，同时积极推进以不动产登记、保障房建设等为代表的长效机制建设。地方也持续出台公积金放松、财政补贴等系列政策，刺激需求促进库存去化。

*（一）中央层面

关键词 1：公积金异地贷款

由住房城乡建设部、财政部、中国人民银行联合下发《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》将开始实施。《通知》要求各地全面推行异地贷款业务，并拓宽贷款资金筹集渠道，有条件的城市要积极推行住房公积金个人住房贷款资产证券化业务，盘活住房公积金贷款资产。

1、住建部将建全国住房公积金异地贷款业务信息交换系统

【内容】：近日，住建部发布通知，明确住房公积金异地个人住房贷款办理流程。公积金缴存人要到异地贷款买房的，只要向缴存城市公积金中心申请书面证明即可。此外，住建部将建设全国住房公积金异地贷款业务信息交换系统。

【解读】：公积金异地贷款新政，在实际操作层面执行难度非常大。但一定程度上，对三、四线城市可能带来利好。公积金目前全国的普遍最大问题是额度问题，公积金首套二套的政策都已经是历史最宽松。但想达到首付两成，对于目前的公积金额度来说根本不可能。除此之外，对于不同城市来说，公积金贷款额度是不同的。公积金异地使用，一定程度上有利于现在在一、二线缴存但买不起当地住宅的年轻人，回原籍购买，所以对于三、四线城市来说，这一政策可以说是利好。

2、住建部要求各地出台公积金异地买房细则

【内容】：住建部近日发布《关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》，明确了办理住房公积金异地个人住房贷款的相关流程，并要求各地公积金管理部门抓紧出台异地贷款业务细则。《通知》指出，缴存城市公积金中心负责审核职工缴存和已贷款情况，向贷款城市公积金中心出具书面证明，并配合贷款城市公积金中心核实相关信息。贷款城市公积金中心及受委托银行负责异

地贷款的业务咨询、受理、审核、发放、回收、变更及贷后管理工作，并承担贷款风险。

【解读】：公积金的异地使用，一定程度上有利于三四线城市。如在一二线城市缴存公积金但买不起当地住宅的人群，可到三四线城市购买。但也有专家认为实际操作起来有难度。

3、住房储蓄银行迈出第一步 公积金异地互贷望落地

【内容】：根据住建部下发的通知，目前的公积金异地互贷政策框架核心步骤是缴存地和贷款地之间的信息互通互换，基本的目标是只要在缴存地有符合要求的公积金缴纳记录，就可以按照程序在其他城市办理公积金贷款。住建部将负责建设全国住房公积金异地贷款业务信息交换系统，以满足未来异地互贷业务产生的大量信息查询要求。但公积金异地互贷的政策框架确实有待细化。假如把全国所有的公积金中心集中统一管理，并将其视作一家银行，信息互通互换只是实现了异地信息查询，但没有解决资金的互通互助。很显然，如果有的地方公积金资金池沉淀不够，连本地缴存者的贷款需求都满足不了，如何去满足异地转入的贷款需求呢？不过从技术上讲，这个问题不难解决。即便各地公积金中心不能组成一家全国性的住房储蓄银行，实现资金头寸的内部调配，它们仍然可以借鉴同业拆借市场的资金互通模式来打通体系内的资金流转。现有的公积金中心其实就是一种政策性的储蓄贷款协会，我们面临的问题仅仅是，是否要将其改造成为事实上的住房储蓄银行而已。

【解读】：住建部去年底公布的数据显示，全国公积金存量缴存总额为 7.03 万亿元，扣除职工提取的 3.49 万亿元之后，缴存余额仍有 3.54 万亿元。如果这是一家全国性住房储蓄银行，且 3.54 万亿缴存余额全部用于发放公积金贷款，粗略匡算其总资产规模就将达到 6 万亿元至 7 万亿元，几乎相当于五大行之一的交通银行。如果更进一步，允许公积金的资金运用范围从发放贷款、购买国债和协议存款拓宽到一般性的商业银行资金业务上，这个池子里沉淀下的资金使用效率还将进一步提高。业内关心的问题在于，如果公积金中心改造成了政策性的住房储蓄银行。

关键词 2：不动产登记

1、不动产登记走向大数据 全面进入实质建设阶段

【内容】：近日，国土资源部下发通知，提出 2017 年要基本建成覆盖全国的不动产登记信息平台，并在通知中提到“国土资源云”概念。这意味着不动产登记信息平台建设已基本完成顶层设计，全面进入实质性建设阶段。根据通知要求，2015 年下半年各地信息平台上线试运行，2016 年基本完成各级不动产登记数据整合建库，2017 年基本建成覆盖全国的信息平台的总体部署。要充分运用云计算技术，把信息平台搭建在国土资源部统一建设的“国土资源云”上。

【解读】：信息平台使国家机关在掌握个人住房信息的情况下，保障不动产交易安全，维护公众不动产权益，也会对个人的信用状况、资产情况等发挥保护作用。不动产信息最大的亮点是登记从分散到统一的变化，这是一大进步。随着各级地方政府对这项工作认识的提高以及工作力度的加大，在年底基本完成职责整合是完全有可能的

2、各地不动产登记信息平台下半年上线 2017 年全国可查

【内容】：8 月 6 日，国土部发布《不动产登记信息管理基础平台建设总体方案》，其中提出，不动产登记信息管理基础平台将覆盖全国，主要面向各级不动产登记机构、不动产审批和交易主管部门、其他相关部门、社会公众四类服务对象，提供登记业务支撑、信息实时互通共享、信息共享交换、信息依法查询服务。该平台提供信息共享交换服务的部门中包括：公安、民政、财政、税务、工商等。有人由此联想到会征收房产税。对此，国土部不动产登记中心市场处处长卢静曾明确表示，不动产统一登记制度实际上是在鼓励和保护人们持有产业，其制度设计的初衷并未与开征房产税相挂钩，更不是为了征收房产税。

【解读】：不动产登记信息管理基础平台将覆盖全国，主要面向各级不动产登记机构、不动产审批和交易主管部门、其他相关部门、社会公众四类服务对象，提供登记业务支撑、信息实时互通共享、信息共享交换、信息依法查询服务。

关键词 3：保障性住房

1、李克强：今年棚改 540 万套 滞后地方将收回资金

【内容】：在 9 月 16 日召开的国务院常务会议上，李克强总理说，“棚户区我们都去过，老百姓住在那里没有最基本的安全感，对棚户区改造是翘首以盼。

有关部门要严肃督查，对进展滞后的地方，要坚决收回资金！” 财政部明确，2015 年全国城市棚户区改造目标任务已确定为 540 万套。通知要求，要科学编制 2016 年至 2017 年城市棚户区改造计划，包括实物安置和货币安置计划。

【解读】：审计署 8 月发布的报告称，去年一些地方建设资金筹集与使用的统筹衔接不够，管理不到位，182 个项目单位、融资平台公司和住房城乡建设、财政等部门违规使用安居工程专项资金 93.83 亿元。总理对此都十分关注，这才有了前述表态。李克强还表示，对于第三方评估中发现的突出问题要立即整改，年底之前要就整改结果向国务院汇报。

2、国务院：保障房和普通商品住房最低资本金维持 20%

【内容】：9 月 14 日，国务院发文称，为进一步解决当前重大民生和公共领域投资项目融资难、融资贵问题，增加公共产品和公共服务供给，国务院决定对固定资产投资项目资本金制度进行调整和完善。其中，房地产开发项目中的保障性住房和普通商品住房最低资本金比例维持 20% 不变，其他项目由 30% 调整为 25%。早前 9 月 2 日，住房城乡建设部住房保障司副巡视员刘霞在谈及更大规模推进棚户区改造解决群众住房困难时表示，“十二五”期间开工建设 3600 万套的目标任务已成定局，对此有信心。

【解读】：保障性安居工程的顺利实施，既关系到广大人民的切身利益，也关系着国家政策目标的实现。“十二五”规划纲要确定了开工建设 3600 万套各类保障房和棚户区改造住房的目标任务，2011-2014 年已开工 3230 万套，其中棚改 1590 万套、保障房 1640 万套，加上今年的 740 万套，1-5 月份已开工 344 万套，将达到 3970 万套。

*（二）地方层面

关键词 1：公积金二套房首付额度再下调

【内容】：9 月 1 日，南京住房公积金管理中心网站发布最新消息，《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付比例的通知》，符合条件购买第二套住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。首付下调至 25% 苏州已实行，9 月 1 日起，常州开始执行公积金贷款购买二套房最低首付比例 20%，前提是首套房贷已结清。其中，首套房贷款利率仍按照基准利率，二套房贷款上

浮至 1.1 倍。

【解读】：近期各地出台相应的公积金新政，眼下三部委的公积金新政又出台，二套房首付额度再下调，再加上此前的降息降准，购房者的贷款成本已经降到前所未有的低门槛。此次新政和之前的降息降准一样，主要是政府方面想进一步拉动购房者的购买需求，近期一系列的政策利好至少会对购房者的信心有所促进。从政策本身来说，二套房首付额度再下调，对刺激改善客群入市将产生实质的推动作用，不管政策的实际刺激效果如何，一系列政策利好出台，对市场信心的刺激作用还是会比较明显。公积金二套房首付降低，应该会刺激一部分投资型购房者更加踊跃出手。

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再次出现下调，且多城市两度下调公积金利率。其中 5 年（含）以下贷款利率为 2.75%，5 年以上贷款利率为 3.25%。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。

【解读】：经历年内四轮降息后，目前房贷的成本已经是历史上最低水平，此次央行降息搭配降低存款准备金，也将重新为银行释放更多流动资金。以往进入下半年后，各家银行的贷款利率都将呈上涨或紧缩态势，而这次降息将使得贷款利率保持企稳态势。在目前仍以去库存为主基调的市场大背景下，交易量的回暖并不会引发房价的大幅上涨，房价将相对平稳。对购房者来说，改善型购房人群将成为 4 次降准降息利好叠加的最大受益人群。

关键词 3：不动产统一登记

【内容】：8 月南京市下发了《关于整合不动产登记职责的通知》，将不动产统一登记工作交由南京市国土资源管理部门负责，目前正进一步加快相关组织机构设置、信息平台建设、档案资料整理、“一站式”服务等各项筹备工作，除了原有的过渡期窗口工作正常进行，确保现有证书继续有效外，市民还将享受到不动产登记“两证合一”带来的便利。近日，《苏州市不动产统一登记实施方案》由市政府审议通过，并正式印发。这意味着苏州的不动产统一登记工作已经启动。

根据计划，到 2016 年底，苏州不动产登记将会基本实现“登记机构、登记依据、登记簿册、信息平台”的“四统一”，全市不动产登记信息管理基础平台也将会在 3 年内有效运行。9 月镇江市不动产登记局成立，这标志着镇江市不动产登记职责机构整合初步完成，镇江市将加快推进全市各辖市区范围内不动产登记机构的建立和职责的整合，力争 9 月底前全部建立整合到位。

【解读】：今年元旦前，包括南京在内的江苏 13 个省辖市不动产登记职责已全都整合到各市国土资源部门，而据省国土厅不动产登记局相关负责人介绍，最快在今年 3 季度末以前，全省各市县将全面完成不动产登记职责和机构的整合。不动产登记实施的前提在于不动产登记的职能整合，而不动产登记职能整合的重中之重在于市县一级。