

## 2016 年上半年全国重点城市房地产市场政策解读

### 一、前言

虽然 2016 年刚过年中，但楼市调控的新政却接二连三，层出不穷，财政、货币、土地、行政等政策多管齐下。在政策宽松的背景下，全国市场整体呈现变暖的趋势，但城市分化还是不可避免地继续。针对大幅上涨的房价，一二线城市楼市调控不断加强，上海、深圳相继宣布实行更为严格的住房限购政策，苏州、南京相继宣布住宅、土地的限价政策；而为了及时采取措施保持房地产市场健康稳定发展，珠海则全面放开了限购；广东、西安为了化解房地产库存，促进房地产市场健康发展，通过用地管控、活跃二手房市场、公积金贷款等多措并举。政策出台后短期内市场确实有所反应，政策的持续性还待观察。

### 二、重要政策盘点

#### （一）中央层面

表 1 2016 年上半年房地产市场政策盘点（中央层面）

级别	日期	政策	分类
中央	2 月 2 日	央行再出新政，首套房首付比例可降至 20%：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。	货币
	2 月 17 日	2 月 21 日将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行，住房公积金存款利率上调至 1.5%。	
	2 月 23 日	四部委联合发文，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。	
	2 月 26 日	央行表示，当前中国的经济基本面较好，仍具备较强的增长动力；而鉴于对中国经济和全球经济当前形势的看法，央行的货币政策是处于稳健略偏宽松的状态，还要不断观察，适时动态调整，但人民币汇率不存在持续贬值基础。	
	2 月 29 日	3 月 1 日起，央行普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。	
	4 月 15 日	住建部、发改委、财政部、央行等联合发布了《关于规范和阶段性适当降低住房公积金缴存比例的通知》，要求阶段性适当降低住房公积金缴存比例政策，规定住房公积金缴存比例不得超过 12%，该政策 2016 年 5 月 1 日起施行。	
	6 月 6 日	中国人民银行 6 日发布《2015 年第三季度中国货币政策执行报告》，《报告》指出，人民银行将继续实施稳健的货币政策，做好与供给侧结构性改革相适应的总需求管理。	

2月4日	财政部网站发布《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》，决定继续对公共租赁住房建设和运营给予税收优惠，公租房将免征房产税，其他的优惠政策涵盖城镇土地使用税、印花税、契税、土地增值税等7大税种，执行期限为2016年1月1日至2018年12月31日。	财政
2月22日	财政部等三部委联合印发《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》：对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。	
2月22日	个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征营业税。北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施。	
3月24日	财政部近日公布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，购买不足2年的住房出售按5%缴增值税；个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的，免征增值税。	
4月25日	财政部、国家税务总局发布《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》，自2016年5月1日起执行。	
5月1日	国务院常务会议审议通过了全面推开“营改增”试点方案，明确自2016年5月1日起，全面推开营改增试点，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳入试点范围。	
6月22日	财政部、税务局《关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险、不动产租赁和非学历教育等政策的通知》，营改增试点期间不动产租赁按5%比例征税。	土地
2月22日	开放小区概念的提出：中共中央国务院关于进一步加强对城市规划建设管理工作的若干意见》提出：“我国新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区，已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。”	
4月14日	国土资源部制定下发《关于进一步做好新型城镇化建设土地服务保障工作的通知》，此文件有效期为5年。	
6月14日	日前，财政部、国土资源部联合印发《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》，对农村集体经营性建设用地土地增值收益管理做出规范，农地入市或再转让需按土地增值收益的20%-50%征收调节金。	
6月5日	6月5日，中国银监会、国土资源部联合印发了《农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款管理暂行办法》。《办法》共三十五条，涉及银行业金融机构业务开展和土地管理的各个环节。	规划
5月4日	国务院网站正式发布国务院关于成渝城市群发展规划的批复，原则同意《成渝城市群发展规划》，《成渝城市群发展规划》中明确提出成都要以建设国家中心城市为目标，增强成都西部地区重要的经济中心、科技中心、文创中心、对外交往中心和综合交通枢纽功能。	
5月25日	国务院批复同意《长江三角洲城市群发展规划》。着力加强供给侧结构性改革，加快培育新的发展动能，由江浙沪皖26个城市组成的新长三角城市群群列，未来将打造改革新高地，推进金融、土地、产权交易等要素市场一体化建设，开展教育、医疗、社保等公共服务合作。	

1月1日	全面两孩于2016年1月1日起正式实施。这就意味着，元旦以后出生的二孩，都是合法的。	住房、行政
2月1日	《房地产广告发布规定》正式实施，《规定》要求房地产广告必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导消费者，并要求房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。这也就意味着“学区房（xuequ）房”营销不再合法。	
2月22日	《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，我国新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通布局问题，促进土地节约利用。	
5月4日	李克强主持国务院常务会，确定培育和发展住房租赁市场的措施，相关措施包括鼓励个人依法出租自有住房，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，规范中介服务等，以推进新型城镇化满足群众住房需求。会议指出，实行购租并举，发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，有利于加快改善居民尤其是新市民住房条件，推动新型城镇化进程。	
6月3日	6月3日，《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》正式出台，提出未来五年发展目标，到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。	

## （二）地方层面

表2 2016年上半年房地产市场政策盘点（地方层面）

级别	城市	日期	政策	分类
地方	北京	3月8日	北京新城市总体规划要减地，到2030年控制在2700k m <sup>2</sup> 以内。	规划
		4月	货币政策放宽楼市升温，北京市首套房贷利率最低八折，前4月北京房贷增长超100%。	货币
		5月27日	通州区正式发布《北京市通州区人民政府关于对本区户籍人口采取临时性限控措施的通知》。	行政
	上海	1月11日	上海市规划和国土资源管理局发布《上海市城市总体规划（2015-2040）纲要概要》，上海未来25年建设用地只减不增 人口控制2500万。	规划
		2月14日	市政府印发《关于进一步优化本市土地和住房供应结构的实施意见》的通知，优化住房供地结构，增加中小套型住房供应比例，中心城区不低于70%，郊区不低于60%；提高商办用地供应有效性和精准度，鼓励开发企业持有商办物业持续运营，商业持有比例不低于80%，办公不低于40%，年限不低于10年。	土地政策
		3月25日	楼市调控新政从严执行限购政策，新政提高了非上海市户籍居民家庭购房的条件，其中，非本市户籍居民家庭购房缴纳个税或社保年限由满两年提高到满五年，信贷政策方面，二套普通房首付不低于五成，二套非普通首付不低于七成企业购买的商品住房再次上市交易，需满3年及以上。	住房、行政

	广东、广州	2月28日	广东省人民政府关于印发广东省供给侧结构性改革总体方案（2016—2018年）及五个行动计划的通知，涉及如何去产能、去库存、去杠杆方、降成本以及补短板等五大方面。这也就意味广东省正式发文下去库存硬指标。	住房、行政
		3月17日	广东省内1个地级市和23个县（市、区）被暂停2016年新增建设用地指标使用或土地供应。	土地
		3月15日	广州国规委官网发布《海珠区广纸片区规划深化及控规修编》的批后公示，广纸片区将大幅减少住宅类用地，而娱乐、文化和医疗用地则相应增加。	土地
	深圳	1月28日	新增建设用地将耗尽，十三五将清退3000公顷土地。	土地
		3月25日	为给过热的市场降降温，深圳市人民政府办公厅连夜出台房地产市场调控新政《关于完善住房保障体系促进房地产市场平稳健康发展的意见》，意见指出，一是实行差别化住房信贷政策，对购房人家庭名下在本市无房且近2年内无住房贷款记录的，贷款首付比例仍继续执行最低3成；对购房人家庭名下在本市无房但近2年内有住房贷款记录的或在本市已有一套住房但已结清相应住房贷款的，贷款首付比例执行最低4成；二是完善购房政策。本市户籍居民家庭限购2套住房；能提供自购房之日起计算的前3年及以上在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房。对境外机构和个人购房，严格按照有关政策执行。	货币
		4月1日	深圳例行更新房产交易评估价格，此次更新涉及的房源中，住宅类价格普遍上涨较大。按照“一房一价”原则，个别区域的住宅房源上调幅度甚至超过50%。	价格
	重庆	2月28日	重庆市委、市政府日前正式出台《重庆市推进供给侧结构性改革工作方案》。指出，要积极稳妥去除无效供给，包括去除过剩产能、去除房地产库存、去僵尸企业和空壳公司资产等。其中去除房地产库存方面，提出要加大土地供应调控力度，因地制宜确定保障性住房和商品住房的供应比例，两年内土地供应规模逐年减少10%，商品房新开工面积增速控制在3%以内。	土地
		3月1日	重庆市国土房管局公布，即日起，重庆将开展土地二级市场交易服务。	土地
	南京	3月20日	《南京市2016年经营性用地出让计划》指出，全市2016年计划公开出让经营性用地700公顷，其中商品住房用地500公顷，剩余用地用于旅游、文化娱乐、养老、商业办公等配套项目。上半年供应量适度加大，各季度供应量为：一季度150公顷，二季度230公顷，三季度220公顷，四季度100公顷。	土地
		5月27日	南京市政府出台了楼市调控政策，严格落实控地价、控房价“双控”要求，促进房地产市场平稳健康发展，来抑制近期房价过快上扬。这也就意味着，南京将成为苏州之后全国第二个“土地限价”的城市。	行政
	成都	6月6日	成都市公积金中心对个人公积金贷款多项政策调整，其中个人贷款最长年限由20年增加至30年，而单笔贷款最高额度也从60万增加至70万。	货币

苏州	3月18日	3月18日上午,苏州市政府召开关于稳定苏州房地产市场发展的会议,审议通过了《关于进一步促进房地产市场稳定健康发展的意见》。其中最值得关注的一条:参考项目预售证的备案价格,新项目六个月内调价最高6%,12个月最高12%。苏州楼市“限价”时代正式开启。	行政
	5月18日	对土地设定最高报价,对报价超过最高报价的,终止土地出让,竞拍结果无效。	行政
西安	5月	按照《西安市租赁型保障房建设管理实施办法(试行)》,西安市租赁型保障房已将新就业职工和外来务工人员纳入保障范围。为响应政府“大众创业,万众创新”的号召,鼓励高校毕业生自主创业,确保有住房需求的高校毕业生居者有其屋,西安市保障性住房管理中心于2016年5月31日召集60余所西安地区的高校召开了保障西安市高校毕业生住房专题会议。	行政
	6月25日	西安市政府出台《化解房地产库存,促进房地产市场健康发展的若干意见》,(后被市场上称“楼十条”)提出简化行政审批、优化建设环境、遗留问题处理、用地管控、活跃二手房市场等方面新规定,同时也推行和放开住房公积金组合贷款、全国异地贷款及支持农民工购房等政策。	行政
大连	2月1日	新修订的《大连市个人住房公积金贷款管理办法实施细则》即将于2016年2月1日起正式生效,政策的最大变化在于贷款额度新增受账户余额限制,不得超过余额的15倍,且不能超过目前执行的住房公积金贷款最高额度。	货币
珠海	3月16日	停止对商品住房项目实施“90平方米以下套型住房占全部套型70%以上”的要求;同时,在全市范围内,居民(含非户籍居民)购买144平方米以下的商品住房不再需要提供社保或纳税证明。这意味着,珠海持续4年多的楼市限购政策将全面放开。	行政
	3月20日	土地管理上升为特区立法,按市场补交地价款。	土地
廊坊	4月1日	作为环京城市,楼市愈发疯狂,政策收紧是当务之急。日前廊坊市政府新闻办官方微博发布了《关于完善住房保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》,就重点完善三河市、大厂回族自治县、香河县、固安县住房市场体系和保障体系提出9项具体措施。其中第4条规定,实行住房限购和差别化住房信贷政策,非本地户籍居民家庭限购1套住房且购房首付款比例不低于30%。	行政

### 三、政策解读

2016年上半年,全国层面楼市政策环境依旧宽松,央行存款准备金率和贷款利率均来到低点,而“契税”税率的降低、“营改增”的试点可以说在利好政策的基础上锦上添花。而地方层面楼市表现不尽相同,上海、深圳等过热的楼市纷纷政策收紧,出台新一轮“限购”新政,西安等城市积极响应中央去库存精神,多措并举促进房地产市场健康发展;众多城市为积极响应住房公积金缴存比例的调整,也纷纷出台公积金政策的调整。



## \*（一）中央层面

### ➤ 关键词 1：首付比例降低

**【内容】**：2月2日下午，央行、银监会发布房贷新政，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

**【解读】**：首付比例可以从2.5成降至2成，可以释放大量有购房需要但是手头不尽宽裕的潜在需求，减轻购房者的自有资金压力。但是否运用这一“政策优惠”，还要根据自身情况进行选择，毕竟减轻首付的同时意味着还贷压力的增加。但是也有银行理财师分析称，如果购房者的财力超过2成首付款，多出来部分如果有好的投资理财途径（理财收益率跑赢贷款利率），就可以“顶格”用满2成首付比例，富余的钱可以用来获取更高收益。

### ➤ 关键词 2：降准降息探底

**【内容】**：3月1日起，央行普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

**【解读】**：在2015年多次降准降息的背景下，2016年的货币政策可谓温和许多，仅2月底存款准备金率普遍下调0.5个百分点，存款准备金率继续探底，来到五年内甚至更久的新低点。

表 3 2012 年以来金融机构存款准备金率调整表

公布时间	生效日期	大型金融机构		中小金融机构	
		调整前	调整后	调整前	调整后
2012 年 5 月 12 日	2012 年 5 月 18 日	20.50%	20.00%	17.00%	16.50%
2015 年 2 月 4 日	2015 年 2 月 5 日	20.00%	19.50%	16.50%	16.00%
2015 年 4 月 19 日	2015 年 4 月 20 日	19.50%	18.50%	16.00%	15.00%
2015 年 6 月 27 日	2015 年 6 月 28 日	18.50%	18.00%	15.00%	14.50%
2015 年 8 月 26 日	2015 年 9 月 6 日	18.00%	17.50%	14.50%	14.00%
2015 年 10 月 23 日	2015 年 10 月 24 日	17.50%	17.00%	14.00%	13.50%
2016 年 2 月 29 日	2016 年 3 月 1 日	17.00%	16.50%	13.50%	13.00%

从贷款利率来看，2015 年 10 月 23 日年内第五次降息，五年以上贷款利率已降至 4.90%，从 2011 年开始一直呈现下跌的趋势，对需要贷款买房的购房者绝对是直接的利好。

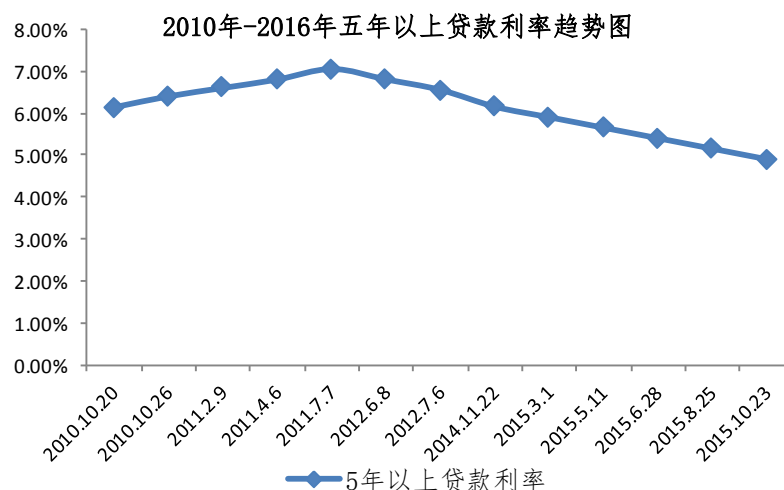


图 1 2010-2016 年五年以上贷款利率趋势图

### ➤ 关键词 3：税收减免

**【内容】：**财政部等三部委联合印发《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》：对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。二套房契税优惠以及营业税优惠，暂不适用于北上广深四地。

**【解读】：**自去年 330 新政以后，一系列利好楼市的政策以货币政策为主体，但随着时间的推移，货币政策对楼市刺激的边际效应在递减，市场逐步降温。此次中央重启财政政策，通过货币政策和财政政策双管齐下，促进房产流通、加快结构调整、加速库存去化。

此次契税优惠不仅对传统 90 平米以下的刚需房源的税收继续减征，对 90 平米以上的改善型房源也进行税收减征，惠及面较大，是 2016 年从总量和结构多维度去库存的重要手段。具体来看，第一，对 90 平米以下的首套住房继续强调 1% 的税率，反应政府在普通住房层面充分的政策支持；第二，对 90 平米以上

普通住宅按 1.5% 的税率减征，从某种意义上鼓励购房者积极购置大户改善型住房，这对于三四线城市来说可能结构性库存去化有较大的意义；第三，此次新政对二套购房的群体赋予减税政策，也是鼓励购房者积极换房，促进二手房流转。

而营业税新政中，去年 330 新政对由原来的满五年转为满两年的普通住房转售免征营业税，效果已然相当明显，今年比较明显的改进体现在非普通住房。针对大户型、高价、别墅等物业，在过去的政策中，满 2 年也需要缴纳差额营业税，在新政策未明确，如果各地落地细节中也按照住房计算，那么对于改善性需求有非常明显的利好，对大户型房源的流转有明显的促进作用。

此次降税新政主要针对非一线城市，北上广深将只能享受有限的契税和营业税优惠，这一差别化政策主要还是跟二三线城市去库存需求有关，而一线城市的供求关系则仍然紧张，市场去化压力相对较小。

#### ➤ 关键词 4：营改增

**【内容】：**财政部公布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，购买不足 2 年的住房出售按 5% 缴增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税。3 月，国务院常务会议审议通过了全面推开“营改增”试点方案，明确自 2016 年 5 月 1 日起，全面推开营改增试点，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳入试点范围。

**【解读】：**“营改增”新规终究落地，此次房地产业纳入试点范围，对房地产行业来说应该是利好，企业开发成本的税负将会有所减轻，但对楼市的影响短期内并不会显著体现。

对大家所关注甚至应该会有所影响的二手房市场来看应该也不会产生太大影响，因为对个人购买不足 2 年住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税，与之前的营业税政策总体变化不大，但考虑到价税分离部分，新政实施后的税负实际上可能会有略微降低。虽然从购房成本上影响不大，但营改增可以在一定程度上规范二手房交易市场，减少原本可能存在的虚假行为。

另外，营改增后征税对象主要是房产的增值部分，高利润项目可能会增加税负，低利润项目很可能会降低税负。这在一定程度上会有利于现在库存量较大、去库存艰难、市场“供大于求”、利润相对较薄的三四线城市房地产开发商降低成本，为其提供一定的降价空间，有利于三、四线城市更好更快地去库存；而对



于一线城市，房地产呈现的本身是“供不应求”的卖方市场，应该说不会有太大的变化。

➤ **关键词 5：规划批复**

**【内容】：**2016 年 5 月 4 日，国务院网站正式发布国务院关于成渝城市群发展规划的批复，原则同意《成渝城市群发展规划》，《成渝城市群发展规划》中明确提出成都要以建设国家中心城市为目标，增强成都西部地区重要的经济中心、科技中心、文创中心、对外交往中心和综合交通枢纽功能；5 月 25 日，国务院批复同意《长江三角洲城市群发展规划》，着力加强供给侧结构性改革，加快培育新的发展动能，由江浙沪皖 26 个城市组成的新长三角洲城市群阵列，未来将打造改革新高地，推进金融、土地、产权交易等要素市场一体化建设，开展教育、医疗、社保等公共服务合作。

**【解读】：**随着《成渝城市群发展规划》、《长江三角洲城市群发展规划》等规划相应得到批复，多城市地位悄然发生改变。《成渝城市群发展规划》明确提出，成都将建成国家中心城市的目标，与重庆均作为中心城市协调发展，但需要做好统筹协调，引导促进成渝城市群建立产业集群和链条上的关联配套，减少相互间产业重复建设、产能过剩和恶性竞争，提升城市群产业体系核心竞争力。

《长江三角洲城市群发展规划》明确长江三角洲城市群的总体定位为顺应时代潮流，服务国家现代化建设大局，从战略高度优化提升长三角城市群，打造改革新高地、争当开放新尖兵、带头发展新经济、构筑生态环境新支撑、创造联动发展新模式，建设面向全球、辐射亚太、引领全国的世界级城市群。城市群在上海市、江苏省、浙江省、安徽省范围内，由以上海为核心、联系紧密的多个城市组成，主要分布于国家“两横三纵”城市化格局的优化开发和重点开发区域。城市群构建“一核五圈四带”的网络化空间格局，提升上海全球城市功能，促进五个都市圈同城化发展，促进四条发展带聚合发展。

➤ **关键词 6：开放小区**

**【内容】：**《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，我国新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。

**【解读】：**推广街区制和开放式小区，该城市规划建设政策将推动我国城市管理转型，从传统、保守管理方式向开放、创新管理模式转变，也将为我国城市

发展赋予更多辐射功能。开放式小区政策提出是基于封闭住宅小区使得城市交通建设集约程度不高，阻断城市道路微循环等背景。小区开放以后，最基本的就是促进土地节约利用，同时也是适应我国未来城市功能竞争的需要和提升城市辐射效能的迫切需求。但是确实也存在安全性问题，如果规划落地相应的精细化管理需及时跟上。

## \*（二）地方层面

### ➤ 关键词 1：“沪九条”

**【内容】：**上海楼市限购从严，出九大新政平抑房价：3月25日，上海市政府召开新闻发布会，发布楼市调控新政，并将从严执行限购政策，新政提高了非上海市户籍居民家庭购房缴纳个人所得税或社保的年限，其中，非本市户籍居民家庭购房缴纳个税或社保年限由满两年提高到满五年。信贷政策方面，二套普通房首付不低于五成，二套非普通首付不低于七成；企业购买的商品住房再次上市交易，需满3年及以上，若交易对象为个人，按照上海市限购政策执行。

**【解读】：**“沪九条”号称史上最严限购政策，政策发布后，对于非上海市户籍居民，缴纳社保及税务的要求将从2年提高到5年。限购执行条件从严，主要针对的是“投机客”的投机炒房行为，对于在沪长期工作的外籍人士而言，没有太大影响。一线城市由于有充足的人口需求被长期看好，在宽松的政策环境下市场更是水涨船高，市场过热，此次强力限购对市场投资需求有极大的遏制作用，对刚需买房者来说也许是个机会。

而信贷政策中，二套房首付比例提高，对有改善性需求的群体也将明显遏制，市场降温只是时间问题。

上海楼市的动向也牵动着其他一线楼市的神经，针对近期楼市过热的情况，其他一线城市出台调控方案成为大概率事件。

### ➤ 关键词 2：深圳提高门槛

**【内容】：**3月25日，深圳连夜出台房地产市场调控新政《关于完善住房保障体系促进房地产市场平稳健康发展的意见》，意见指出，一是实行差异化住房信贷政策，对购房人家庭名下在本市无房且近2年内无住房贷款记录的，贷款首付比例仍继续执行最低3成；对购房人家庭名下在本市无房但近2年内有住房贷款记录的或在本市已有一套住房但已结清相应住房贷款的，贷款首付比例执行最

低 4 成；二是完善购房政策：本市户籍居民家庭限购 2 套住房；能提供自购房之日起计算的前 3 年及以上在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房。对境外机构和个人购房，严格按照有关政策执行。

**【解读】：**继上海最严楼市新政后，深圳市政府也紧跟步伐出台楼市新政，深圳有些政策更为严厉。本次新政主要针对上涨速度过快、市场过热的深圳楼市，并打击遏制投资客的投资热情。新政出台前，一线城市中，深圳的入市门槛最低，而新政出台后，深圳积极与其他一线城市的门槛看齐。政策落地后，购买力将会明显减少，投资、投机之类的泡沫需求将会被挤出，随着时间的推移从而带来房价市场的稳定。深圳新政的出台，对深圳楼市的影响将是直接的，同时也将影响与深圳仅一海之隔的中山楼市，预计到时候投资客的目标将有所转移，而同样依赖深圳购房者的东莞、惠州等地的楼市也会必将发生转变。

➤ **关键词 3：限价**

**【内容】：**3 月 18 日上午，苏州市政府召开关于稳定苏州房地产市场发展的会议，审议通过了《关于进一步促进房地产市场稳定健康发展的意见》。其中最值得关注的一条：参考项目预售证的备案价格，新项目六个月内调价最高 6%，12 个月最高 12%。苏州楼市“限价”时代正式开启。

**【解读】：**一线城市楼市短线见顶，部分二线城市仍在持续过热态势。针对房价上涨过快、市场过热的情况，苏州市及时出台《关于进一步促进房地产市场稳定健康发展的意见》（简称“楼十条”），来遏制房价短期上涨过快甚至不合理上涨的现象。在购房者买涨不买跌的心里下，以及开发商的捂盘惜售，供需关系变化，房价的疯狂上涨引发市场恐慌，不利于房地产市场的稳健发展。楼十条的出台通过行政手段不仅有效地遏制房价上涨，同时在增加市场土地供应及打击捂盘惜售方面也起到作用，从供给侧调控市场。苏州楼市“限价”时代的开启，同处于长三角的南京市也是市场表现过热，积极跟随苏州的脚步，及时发布限价政策。在楼市上行的阶段，“地王”频现，苏州、南京又相继从土地层面进行限价熔断，短期来看颇有成效，但从长期来看，还需观察。

➤ **关键词 4：去库存**

**【内容】：**2 月，广东省供给侧结构性改革总体方案出台，意味着广东省内

去库存硬性指标也正式浮出水面;6月,西安出台《化解房地产库存,促进房地产市场健康发展的若干意见》,提出简化行政审批、优化建设环境、遗留问题处理、用地管控、活跃二手房市场等方面新规定,同时也推行和放开住房公积金组合贷款、全国异地贷款及支持农民工购房等政策,加快房地产库存去化。

**【解读】:**2015年12月,中央经济会议召开,明确2016年经济工作五大任务,其中有一项就是去库存,“楼市去库存”俨然成为焦点。2016年,楼市分化愈发严重,一线城市及部分二线城市市场过热,纷纷政策收紧,而众多库存积压严重的城市则积极响应中央政策,包括广东、西安在内的众多地方纷纷明确去库存指标,并配套多种利好政策多管齐下,加快库存的去化。

#### ➤ 关键词 5: 限购放开

**【内容】:**4月13日,珠海市住房和城乡建设信息网发布《珠海市供给侧结构性改革去库存行动计划(2016—2018年)》,珠海在全市范围内,居民(含非户籍居民)购买144平方米以下的商品住房不再需要提供社保或纳税证明,这也就意味着珠海全面取消住房限购政策。

**【解读】:**珠海自2011年11月开始实施“双限”,即全市新申请预售的楼盘,价格不得超过11285元/平方米,否则将不批预售。户籍居民家庭、提供1年以上的个税缴税证明或社保证明的非本市户籍居民家庭,在香洲主城区内只能新购1套商品住房。无购买社保和纳税的非本地居民不能在香洲买房。2014年9月,“限价”政策率先取消,此番限购取消,持续4年多的限购政策可谓告一段落。“双限”解绑,行政调控手的力量愈发削弱,将楼市交给市场来主导,促进楼市平稳健康发展。但此时解绑限购也值得深思质疑,现在整体政策环境宽松,而珠海市库存量又相对较少,限购放开会在短时间内将市场推向更热的地步。

#### ➤ 关键词 6: 公积金调整

**【内容】:**大连、成都等地方纷纷修订公积金贷款细则:新修订的《大连市个人住房公积金贷款管理办法实施细则》即将于2016年2月1日起正式生效,政策的最大变化在于贷款额度新增受账户余额限制,不得超过余额的15倍,且不能超过目前执行的住房公积金贷款最高额度;成都市公积金中心对个人公积金

贷款多项政策调整，其中个人贷款最长年限由 20 年增加至 30 年，而单笔贷款最高额度也从 60 万增加至 70 万。

**【解读】：**2015 年 11 月，建设部等部门《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》，进一步利用公积金支持缴存职工自住和改善性住房需求。成都等多数城市政策进一步放宽，从贷款年限到贷款额度均有所完善，支持购房者的购房需求，并支持市场去库存。大连市则将最高贷款额度由原来的与缴贷挂钩的方式改为与提取住房公积金账户余额挂钩，这相当于对缴存时间长、余额多、贡献大的职工政策性支持有所加大，对刚工作的、账户余额较少的用户贷款额度将明显降低，但这些用户可以通过夫妻共同贷款或父子共同贷款增加贷款额度，提高贷款购房支付能力。从表面上看，大连公积金新政有所收紧，但通过合作贷款等方式的改革创新仍然是利用住房公积金加大对职工群众购房的支持力度。