



2016 年全国重点城市房地产市场政策解读

一、前言

2016 年，全国楼市热度多变，先是“涨涨涨”涨了大半年，再是“限限限”限了大半个中国。上半年，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在继续，北上深等热点城市调控不断加强，而珠海、西安等则放开限制，促进市场发展。随着市场持续火热，房、地价不断被推高，从 9 月末开始到国庆放假后，陆续近二十座城市颁布新政，重启限购限贷，开始了新一轮的市场调控。年末，多次中央会议强调防风险、去泡沫，2017 年房地产市场的调整的工作重心也将是推动市场的稳健发展，从而达到减泡沫、促平稳的目的。

二、重要政策盘点

(一) 中央层面

表 1 2016 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 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，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。	
	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。	
	4 月 21 日	2016 年人民银行金融市场工作座谈会上提出按照因地制宜、因城施策的原则，进一步完善区域性差别化住房信贷政策，推动房地产金融产品规范创新，促进房信贷市场平稳有序运行。	
	6 月 3 日	央行决定，自 2016 年 7 月 15 日起，人民币存款准备金的考核基数由考核期末一般存款时点数调整为考核期内一般存款日终余额的算术平均值。	
	7 月 26 日	中共中央政治局经济工作会议部署下半年经济工作，强调抑制资产泡沫。	



7月28日	证监会强调企业再融资募集所得资金不鼓励用于补充流动资金和偿还银行贷款，并需详细披露募集资金的实际投向。不允许房地产企业通过再融资对流动资金进行补充，募集资金只能用于房地产建设而不能用于拿地 and 偿还银行贷款。	
10月13日	国务院办公厅发布《互联网金融风险专项整治工作实施方案的通知》，指出，房地产开发企业、房地产中介机构和互联网金融从业机构等未取得相关融资资质，不得利用P2P网络借贷平台和股权众筹平台从事房地产金融业务；取得相关金融资质的，不得违规开展房地产金融相关业务。	
11月4日	保监会发布《关于开展不动产投资及基础资产为不动产的金融产品投资自查有关事项的通知》，强调要加紧摸底保险行业不动产投资限制，拟规范保险资金不动产投资行为，防范投资运作风险。	
11月8日	央行发布《2016年第三季度中国货币政策执行报告》，文件指明要注重稳增长和防泡沫之间的平衡，进一步加强重点领域风险排查，关注实体经济特别是产能过剩行业、房地产、地方政府性债务等领域风险。	
11月11日	发改委发文《关于企业债券审核落实房地调控政策的意见》，要求严格限制房地产开发企业发行企业债券融资用于商业性房地产项目。	
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。	
2月19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。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23日	财政部、国家税务总局下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》对房地产营改增方面，税率、计税方式、过渡时期办法、二手房交易纳税均做了说明。	财政
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》，对营业税改征增值税后契税、房产税、土地增值税、个人所得税的计税依据作了说明与确认，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。	
12月28日	财政部、国家税务总局联合召开营改增媒体吹风会，明确继续密切跟踪试点情况，确保所有行业税负只减不增；全面系统评估营改增试点情况，	



	进一步完善试点政策；结合增值税改革和立法进程，进一步优化税制。	
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，明确要统筹各业各类用地，保障新型城镇化用地需求，创新土地管理方式，提高新型城镇化质量。	土地
6月14日	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。	
8月3日	发改委网站发布《更好发挥投资对经济增长的关键作用》相关指导建议，强调需要进一步促进房地产投资健康发展，因城施策加大调控力度。鼓励商品房库存较大的城市进一步加大去库存力度，一、二线等住房供应紧张的城市要采取扩大新增供地、盘活存量土地等方式扩大土地供给，防范土地价格快速上涨。	
9月29日	国土资源部等四部委联合发文《关于建立城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制的实施意见》，提出实行差别化用地标准。按照超大城市、特大城市、大中小城市和小城镇协调发展的要求，实行差别化进城落户人口城镇新增建设用地标准。根据《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》提出的人均城镇建设用地控制目标，综合考虑人均城镇建设用地存量水平等因素，确定进城落户人口新增城镇建设用地标准为：现状人均城镇建设用地不超过100平方米的城镇，按照人均100平方米标准安排；在100-150平方米之间的城镇，按照人均80平方米标准安排；超过150平方米的城镇，按照人均50平方米标准安排。超大和特大城市的中心城区原则上不因吸纳农业转移人口安排新增建设用地。	
11月23日	国土资源部印发《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》，意见提出了城镇低效用地再开发的指导思想、基本原则和总体目标，并制定了相应激励措施，完善了保障措施，进一步细化各项政策规定。城镇低效用地再开发，不仅有利于推进集约节约用地、缓解土地供需矛盾，而且优化用地结构布局、推动产业转型升级、促进城镇更新改造。	
12月8日	国土资源部部长姜大明主持召开第24次部长办公会，审议并原则通过《〈全国土地利用总体规划纲要（2006~2020年）〉调整方案》，强调切实提高城镇建设用地集约化程度，同时提出要积极推进新型城镇化建设，严格控制超大城市、特大城市用地规模，合理安排大中小城市用地。	
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。	规划
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。	



9月11日	国务院正式印发《长江经济带发展规划纲要》，纲要从规划背景、总体要求、大力保护长江生态环境、加快构建综合立体交通走廊、创新驱动产业转型升级、积极推进新型城镇化、努力构建全方位开放新格局、创新区域协调发展体制机制、保障措施等方面描绘了长江经济带发展的宏伟蓝图，是推动长江经济带发展重大国家战略的纲领性文件。	
12月23日	国务院批复《促进中部地区崛起“十三五”规划》，提出到2020年，中部地区全面建成小康社会，同时，新型城镇化步伐加快，常住人口城镇化率达到58%左右，户籍人口城镇化率达到43%左右。	
1月27日	国务院印发《关于落实发展新理念加快农业现代化、实现全面小康目标的若干意见》，指出，要推进农民工市民化，通过加快培育中小城市和特殊小镇，增强吸纳农业转移人口能力；进一步推进户籍制度改革，落实1亿左右农民工和其他常住人口在城镇定居落户的目标，保障进城落户农民工与城镇居民有同等权利和义务；全面实施居住证制度等方面加大对农民工保障力度。	
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。这也意味着“学区(xuequ)房”营销不再合法。	
2月6日	国务院印发《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》，强调深入推进新型城镇化，要着力解决好“三个1亿人”城镇化问题，并提出了九方面36条具体措施。	
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。	
3月5日	李克强总理在十二届全国人大四次会议上作《政府工作报告》中提出要在适度扩大总需求的同时，突出抓好供给侧结构性改革，提出要以满足新市民需求为出发点，为“新市民”更好融入“新城镇”创造条件，并明确今年深入推进新型城镇化的三项重点工作：加快农业转移人口市民化、推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场平稳健康发展、加强城市规划建设管理。针对房地产方面，提出提高棚改货币化安置比例，完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性和改善性需求，因城施策化解房地产库存，促进房地产市场平稳运行。	住房、行政
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。
7月14日		国家发改委就宏观经济运行情况举行发布会，指出应该更加注重分类施策、因城施策，促进市场平稳发展。对一线及部分二线城市，要密切关注去库存下降情况，加大住房供应，合理引导住房消费，防止房价持续过快上涨。
8月16日		七部委联合发布《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》，针对当前中介市场乱象制定了严格的规范措施，包括规范中介服务行为、完善行业管理制度、加强中介市场监管等。要求各地核验房源信息，已出售或出租的房屋，要在合同签订之日起2个工作日内将房源信息撤除，中介机构不得为不符合交易条件的保障性住房等房屋提供中介服务，不得将金融服务与其他服务捆绑等。
10月10日		住房和城乡建设部发布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，为净化房地产市场环境，维护房地产市场秩序，保护消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，提出依法查处房地产开发企业不正当经营行为包括但不限于：1. 发布虚假房源信息和广告；2. 通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；3. 不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格
11月27日		中共中央、国务院《关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》发布，提出要“研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排，推动形成全社会对公民财产长久收保护的良好和稳定预期”。
12月14-16日		中央经济工作会议部署2017年经济工作，提出要坚持稳中求进工作总基调，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定。房地产方面，强调要促进房地产市场平稳健康发展，要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财政、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。
12月21日		中央财经领导小组第十四次会议，提出规范住房租赁市场和抑制房地产泡沫，是实现住有所居的重大民生工程。要准确把握住房的居住属性，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，分类调控，地方为主，金融、财政、土地、市场、监管等多策并举，形成长远的制度安排，让全体人民住有所居。
12月26日		住房和城乡建设部工作会议，提出2017年千方百计抓好房地产调控，确保房地产市场平稳健康发展，支持居民自住购房需求，抑制投资投机性购房，切实抓好热点城市防泡沫、防风险工作。

(二) 地方层面

表2 2016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 ² 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
	9月30日	北京市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等部门《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知，重启9070政策，保证套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重不低于70%；提出完善限贷，购买首套普通自住房的首付款比例不低于35%，购买首套非普通自住房的首付款比例不低于40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。对拥有1套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，无论有无贷款记录，首付款比例均不低于50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于70%；同时加强对房地产经纪机构及其经纪活动的管理，严肃查处房地产市场违法违规行为。	住房、行政
	11月10日	北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步加强存量房交易资金监管的通知》，在全市范围内全面实施存量房交易资金监管，由区房产管理部门选择监管银行、开设存量房自有交易资金监管账户，与监管银行签订《北京市存量房交易资金监管服务协议》，委托监管银行做好存量房交易资金监管工作，从而进一步规范我市房地产经纪服务行为，维护房地产交易秩序。	货币
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《关于进一步优化本土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
	10月8日	市住房城乡建设管理委、市规划国土资源局联合下发《关于进一步加强本市房地产市场监管促进房地产市场平稳健康发展的意见》（“沪六条”），加大执法力度，规范市场秩序，坚决遏制房价过快上涨态势，确保本市房地产市场平稳健康发展。要求进一步加大商品住房用地供应力度、进一步加强商品住房用地交易资金来源监管、进一步加强新建商品住房预销售管理、全面实行存量住房交易资金监管制度，同时严厉查处房地产市场违法违规行为。	住房、行政
	11月3日	在央行上海总部的指导下，上海市市场利率定价自律机制发布《关于切实落实上海市房地产调控精神、促进房地产金融市场有序运行的决议》要求，要继续加强对首付资金来源的审查，强化对借款人及其配偶收入证明真实性的审核；此外，要求各商业银行要切实防止信贷等	货币



		各类资金，尤其是理财资金违规进入土地市场。	
	11月8日	上海银监局下发文件，要求辖内商业银行严格执行房地产市场调控政策，全面加强个人住房信贷风险管理。	货币
	11月29日	上海市住建委、人民银行上海分行、上海银监局联合印发《关于促进本市房地产市场平稳健康有序发展进一步完善差别化住房信贷政策的通知》要求，自2016年11月29日起，居民家庭购买首套住房（即居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的）申请商业性个人住房贷款的，首付款比例不低于35%。在本市已拥有1套住房的、或在本市无住房但有住房贷款记录（包括商业性或公积金住房贷款记录）的居民家庭申请商业性个人住房贷款，购买普通自住房的，首付款比例不低于50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于70%。	货币
	11月29日	上海市住房公积金管理委员会印发《关于调整本市住房公积金个人贷款政策的通知》。在区分首套和二套购房的前提下，调高对第二套改善型购房的首付比例至普通商品房50%和非普通商品房70%、二套普通商品房贷款利率上浮10%、二套普通商品房个人贷款最高限额下调10万元，并停止向已有两次公积金贷款记录的职工家庭再行发放贷款。	货币
广州	4月8日	广州市人民政府印发《广州市供给侧结构性改革总体方案及5个行动计划》，积极稳妥去产能、去库存、去杠杆，强调保持合理供需关系，避免房地产市场大起大落，到2018年底，全市商品房库存规模争取比2015年底减少180万平方米，其中2016年争取化解45万平方米、2017年争取化解63万平方米、2018年争取化解72万平方米。商品住房去库存周期基本控制在16个月以内，非商品住房去库存周期明显缩短。	住房、行政
	10月4日	广州市人民政府办公厅发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的意见》，严格执行我市既有的住房限购政策，即本市户籍居民家庭限购2套住房（含新建商品住房和二手住房，下同），非本市户籍居民家庭能提供购房之日前5年内在本市连续缴纳3年以上个人所得税或社会保险的缴纳证明的，限购1套住房。严格执行现有差别化住房信贷政策，即对贷款购买首套自住住房的家庭和对拥有1套住房并已结清相应购房贷款、为改善居住条件再次申请贷款购买普通自住房，执行最低首付款比例30%的规定；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自住房，最低首付款比例不得低于70%。继续暂停发放家庭购买第三套及以上住房贷款。	住房、行政、货币
	11月18日	广州市住房和城乡建设委员会、国土资源和规划委员会、金融工作局联合发布《关于对竞买商品住宅用地资金来源核查的通知》，提出为保持房地产市场平稳健康发展，在广州市范围内竞买商品住宅用地从事房地产开发必须使用自有资金，不得使用银行贷款、债券融资、信托资金、资管计划配资、保险资金。	行政、货币
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。	行政、 住房、 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
	8月9日	深圳市人民政府印发《深圳市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》,提出保持全市房地产市场健康发展,商品住房库存处于平稳健康区间,办公楼、商业用房库存处于合理水平;探索建立先租后买、购租并举、梯度消费的住房制度,住房供应结构更加合理;大力加强人才住房和保障性住房供应力度,到2018年底,建设筹集人才住房和保障性住房20万套,供应18万套。	住房、 行政
	10月4日	市规划国土委等七部门发文《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》,要求增加住房供应,规范市场秩序,进一步促进我市房地产市场平稳健康发展。加快落实“十三五”期间800公顷商品住房、人才住房和保障性住房用地供应目标,尽快完成2016年137公顷各类住房供地任务;提高土地开发强度,盘活各类存量土地;优化土地出让模式,加强土地购置资金监管;增加中小户型、中低价位普通商品住房的供应。新增商品住房项目,套内建筑面积在90平方米以下的普通住房的建筑面积和套数占比不低于商品住房项目总建筑面积和总套数的70%;完善住房限购、限贷政策,抑制投资投机需求。	土地、 住房
	11月11日	深圳市住房公积金管理委员会发布《调整住房公积金贷款首付款比例有关事项的通知》,对本市住房公积金贷款的首付款比例进行相应调整,住房公积金缴存职工家庭名下在本市无房,使用公积金贷款购买首套住房的,公积金贷款首付款比例最低为30%;职工家庭名下在本市拥有1套住房,使用公积金贷款再次购房的,公积金贷款首付款比例不低于70%。	行政、 货币
天津	2月5日	天津市人民政府办公厅转发市国土房管局关于落实2016年住房保障工作责任目标实施意见的通知,市委、市政府将住房保障工作列为20项民心工程首位,确定了开工建设棚户区改造安置房5万套、新增租房补贴家庭0.5万户的工作目标。要求各区县落实住房保障工作责任目标。	住房、 行政
	8月1日	天津市人民政府审批通过并正式施行《天津市新建商品房预售资金监管办法》,通过建立统一的新建商品房预售资金监管系统对新建商品房预售资金中用于支付建筑安装、区内配套建设等费用资金实施网络	货币



		化管理。新建商品房预售资金监管期限自核发商品房预售许可证开始至办理不动产首次登记后止。	
	9月30日	天津市人民政府办公厅发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》，提出在本市拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭，暂停在市内六区和武清区范围内再次购买住房，包括新建商品住房和二手住房；对在市内六区和武清区范围内购买首套住房的非本市户籍居民家庭，申请商业贷款首付比例不低于40%。同时加强房地产市场监管，严厉打击发布虚假消息、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。	住房、行政、货币
南京	1月29日	市政府印发《南京市城镇低效用地再开发工作补充意见》，提出低效产业用地及其他低效土地利用自有存量土地，重新建设或改造为非商品住宅类经营性项目，可采取协议出让方式办理用地手续，所建房产应在符合规划设计结构及产权分割规范要求的前提下，按整栋或整层作为最小分割单元销售转让，且分割转让的建筑面积总和不得超过规划计容总建筑面积的30%，相关要求在土地出让合同中明确约定。	土地
	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。	住房、行政
	7月29日	市政府发布《关于推进供给侧结构性改革促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》，提出分类施策做好去库存工作、保持合理土地供应规模节奏、有效遏制房价过快上涨势头、加强市场联动监管，对房地产市场调控做了系统规划。	住房、行政
	8月11日	市房产局、市国土局、中国人民银行南京分行营管部《关于调整南京市土地公开出让竞价方式、商品房贷款首付比例的意见》，经营性用地公开出让实行网上交易，竞价所产生的保障房建设资金不计入房价准许成本；当网上竞价达到最高限价90%时，该地块所建商品住房必须现房销售；同时调整了商品房贷款首付比例。	货币、行政
	9月25日	市政府下发《关于进一步调控我市房地产市场实施主城区限购措施的通知》，要求暂停向拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房，包括新建商品住房和二手住房；暂停向拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭出售新建商品住房。	住房、行政
	9月26日	市政府发布《关于进一步加强房地产市场监督管理的意见》（宁十三条），除要求进一步增加商品住房上市供应、加大商品住宅土地供应、稳定商品住房价格，还强调强化综合执法，严厉打击房地产市场违法违规行为，对涉嫌或参与炒卖房号、捂盘惜售等行为的开发企业及中介机构，一经查实，依法依规、严肃处理。	住房、行政
	10月5日	市政府发文《关于进一步加大我市房地产市场调控力度的通知》，居民家庭首次购买普通住房，最低首付款比例不低于30%。对于有购房贷款记录、但申请贷款购房时实际没有住房的居民家庭；有1套住房、	货币、住房、行政



		但没有购房贷款记录的居民家庭或相应购房贷款已结清的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例调整为不低于50%。居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款未结清，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例调整为不低于80%。对于拥有两套及以上住房的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。	
成都	3月28日	市城乡房产管理局印发《成都市房产交易活动风险防控指导意见》，要求各区县房管部门切实建立房地产交易活动监控工作台账；切实借钱监督管理，及时进行风险预警；建立健全房地产市场会商机制；建立健全商品房交付使用前约谈机制。确保全市房地产交易活动风险的防控工作有力有序推进。	行政
	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
	6月21日	市政府发布《关于推进供给侧结构性改革促进我市房地产市场健康发展的意见》，调整土地竞买保证金制度，实行按宗地交纳竞买保证金；减少或暂缓五城区和高新区新增集体土地用于房地产项目开发，进一步支持旧城改造土地加快上市；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。居民家庭首次购买五城区和成都高新区普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例为25%，购买其他区（市）县的普通住房可向下浮动5个百分点。	土地、住房、货币
	11月17日	市政府发布《进一步促进我市房地产市场健康发展的若干政策措施》，对企业购地资金、建设力度、限贷限购、住房公积金等都做了统筹规划。要求房地产开发企业只能用自有资金购买土地；加强土地出让后的监管，确保房地产开发企业按期开工、竣工；深化因区施策，强化在高新区南部园区、天府新区成都直管区等重点区域住房限购措施；调整住房公积金贷款最低首付款比例，购买首套住房或已有一套住房，并已结清相应住房贷款余额的，最低首付款比例为30%；已有一套住房，但未结清相应住房贷款余额的，最低首付款比例为40%。对购买第三套及以上住房的缴存职工家庭不予以公积金贷款。	行政、住房、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6日	市政府印发《苏州市供给侧结构性改革总体方案（2016~2018年）和行动计划》，计划3年内消化商品房库存500万平方米，到2018年底，全市商品房库存规模控制在2800万平方米以内，各区域商品住房去库存周期基本控制在12个月以内，非商品住房去库存周期明显缩短，保持房地产市场稳定发展。	住房、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



	8月11日	市政府印发《关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见》（苏十五条），提出促进房地产市场健康发展的十五条意见，其中要求加大土地市场供应，今后三年市区住宅用地供应计划每年确定为400公顷左右；提高住宅用地竞买保证金和土地出让金首付款比例，竞买保证金由现行的20%提高到30%或以上，首付款由现行的50%提高到60%或以上；土地竞价超过土地出让市场指导价25%（不含25%）的，中止网上竞价，转为“一次报价出让方式”进行竞价；同时适当调整了相应的信贷及限购措施。	土地、住房、货币
	10月3日	市政府下发《关于进一步加强全市房地产市场调控的意见》，进一步调整了商品住宅购买政策，暂停对已拥有1套及以上的非本市户籍居民家庭出售新建商品住房和二手住房；暂停向拥有3套及以上的本市户籍居民家庭出售新建商品住房和二手住房；进一步完善差别化住房信贷政策，居民家庭首次购买普通住房，最低首付款比例不低于30%，有1套住房、但没有购房贷款记录的居民家庭或相应购房贷款已结清的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例由30%调整为50%；进一步加强商品房价格管理，要求一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，实际销售价格不得高于备案价格。	住房、行政、货币
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。	住房、行政
	12月30日	市政府发布《关于进一步促进房地产市场持续平稳健康发展有关问题的通知》，加强房地产开发用地购地资金来源审查，禁止房地产开发企业通过银行贷款、信托资金、保险资金、资本市场融资、资管计划配资、发行债券等方式筹措资金用于支付土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款；严控投机炒房，自2017年1月1日起，本市及非本市户籍居民家庭（包括夫妻双方及未成年子女），在本市城六区（新城、碑林、莲湖、雁塔、未央、灞桥区）范围内只能新购一套住房（含新建商品住房和二手住房）。	住房、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
	6月7日	市政府办公厅公布《关于化解房地产库存促进房地产市场健康发展的意见》，提出2016年全市要实现商品房销售面积同比增长10%以上，力争用3年左右时间将房地产库存调整到合理水平；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），	住房、财政、行政



		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；同时大力开展商品房促销活动、加大住房金融支持力度、加大住房公积金支持力度，促进房地产市场的健康发展。	
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。	住房、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
	4 月 15 日	市政府印发《珠海市供给侧结构性改革总体方案（2016-2018 年）及五个行动计划》，在去库存方面提出到 2018 年，全市商品住房去库存周期基本控制在 16 个月以内，非商品住房去库存周期明显缩短。	住房
	10 月 6 日	市政府审议通过住房和城乡建设局制定的《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见》，强化土地购置资金的监管，提高竞买土地保证金的比例，企业和个人竞买土地保证金不得低于出让底价的 50%；暂停在全市范围内向拥有 3 套及以上的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上的非本市户籍居民家庭；无法提供购房之日前在本市逐月连续缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭销售建筑面积 144 平方米及以下的普通住房；居民家庭首次购买普通住房（指从未购置过住房），按照国家政策，最低首付款比例不低于 30%；有一套住房、但没有购房贷款记录的居民家庭或相应购房贷款已结清的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例不低于 30%。	住房、行政、货币

三、政策解读

2016 年，全国楼市总体特征就是“多变”，政策环境在变，市场格局也在变。上半年，全国层面政策环境宽松，央行存款准备金率和贷款利率均来到低点，两会提出因城施策去库存，楼市整体温度得到回升。但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现，在年末中央层面多次表态抑制资产泡沫防范金融风险。而在地方层面，三季度开始“因城施策、政策分化”特征明显，一方面，热点城市不断收紧调控政策；另一方面，三四线城市仍坚持加速去库存策略，从供需两端改善市场环境。

*（一）中央层面

➤ 关键词 1：财税政策优惠

【内容】：2016 年上半年，为配合 2015 年的去库存政策，全国楼市整体政策环境逐步放宽。2 月 2 日，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%。2 月 19 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。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。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】：自 2015 年 330 新政以后，中央推出了一系列以货币政策为主的利好楼市政策，但随着时间的推移，货币政策对楼市的刺激效应在逐步递减，市场也在逐渐降温。此次中央采取货币政策和财政政策双管齐下的措施，旨在促进房产流通、加快结构调整、加速库存去化。降低首付比例，可以刺激大量有购房需求但手头资金又不尽宽裕的潜在需求者，减轻购房者的自有资金压力。而存款准备金率的下调，在通常情况下贷款利率也会有所松动，这对需要贷款买房的购房者是绝对的利好。

作为财税政策的优惠，契税和营业税的减免具有如下几层积极意义：一是对 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；二是对 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；三是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。

➤ 关键词 2：营改增

【内容】：营改增作为 2016 年重点财政政策，相关部门在上半年多次发文推动实施。3 月份，财政部、国税总局公布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，对购买不足 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。同月,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”新规推行并将房地产业纳入试点范围,对房地产行业来说总体应该是利好,会使企业开发成本的税负相对有所减轻,但对楼市的影响在短期内并不会显著体现。从二手房市场来看,新政的实施也不会产生太大影响,因为个人购买不足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,营改增后征税对象变化为房产出售的增值部分,高利润项目可能会增加税负,低利润项目则不会有太大的税负增加。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,房地产仍处在“供不应求”的卖方市场,应该说不会有太大的变化。

➤ 关键词 3: 住房租赁市场

【内容】: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。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。意见从培育市场供应主体、鼓励住房租赁消费、完善公共租赁住房、支持租赁住房建设、加大政策支持力度、加强住房租赁管理等六方面提出了培育和发展住房租赁市场的具体政策措施。

【解读】:培育和发展住房租赁市场,作为深化住房制度改革的一项重要举措,对建立购租并举的住房制度、解决城镇居民的住房问题,具有非常重要的现



实意义。在中央积极推动新型城镇化的背景下，住房租赁的发展对提高城镇化的质量具有重要作用，让城镇居民家庭更自由地进行租买选择，可以更好地解决城镇居民住房问题，提升城镇化质量。同时能够妥善解决外来务工人员、新就业大学生收入不高，购房支付能力不足，主要依靠租房来解决住房问题的实际状况，极大促进人口的转移和城市化的发展。

《意见》还从财税、金融和土地等方面的明确了一系列相关的扶持措施，多措并举，力度很大。这些政策措施主要有：一是给予税收优惠。对依法登记备案的住房租赁企业、机构和个人，在增值税、个人所得税等方面给予扶持政策。二是提供金融支持。支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品，稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点。三是完善供地方式。鼓励地方政府盘活城区存量土地，采用多种方式增加租赁住房用地有效供应。四是支持租赁住房建设。将新建租赁住房纳入住房发展规划，合理确定租赁住房建设规模。同时，还要求各地制定支持住房租赁消费的优惠政策措施。这些政策措施将对住房租赁市场的发展起很大的推动作用，尤其是将促进专业化的住房租赁企业发展。但政策效果在短期内也较难以显现，长期的效果重点还在于地方的实施，确保政策能够得到有效落实。

➤ 关键词 4：房子是用来住的

【内容】：2016年年末，多次中央会议强调抑制房地产市场泡沫、防范房地产市场风险。12月中旬，中央经济工作会议中强调，要促进房地产市场平稳健康发展，要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财政、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。12月21日，中央财经领导小组第十四次会议，提出规范住房租赁市场和抑制房地产泡沫，要准确把握住房的居住属性，多策并举，形成长远的制度安排，让全体人民住有所居。12月26日，住房城乡建设部工作会议，提出2017年千方百计抓好房地产调控，确保房地产市场平稳健康发展，支持居民自住购房需求，抑制投资投机性购房，切实抓好热点城市防泡沫、防风险工作。

【解读】：2016年上半年，在宽松的政策环境的带动下，全国楼市整体偏热，多城房价经历了大幅的上涨，其中，“炒房”现象层出不穷。从一线城市，到南



京、苏州、合肥、厦门四小龙，再到郑州、成都等热点二线城市，都有炒房客的投机身影，促使房价飞涨，楼市供需结构严重失衡。为进一步打击炒房现象，抑制投资投机性需求，全国多地纷纷出台差别化信贷政策，加大楼市调控力度，给了炒房客致命一击，以期让楼市走向更加稳定的平稳发展期。在年末的多次会议中，中央高层总结全年的房地产市场情况，针对投机炒房现象严重的问题，中央也提出了2017年房地产市场调控的重点，因城施策，一方面在热点城市遏制投机，另一方面在三四线城市继续推进去库存。“坚持房子是用来住的”定位，也明确了2017年或未来房地产市场运行的趋势，多部门将联手调控，确保市场平稳、健康运行，因此在2017年房地产市场将迎来新一轮的政策调控，市场将有小幅波动，高涨的房价也将趋于平稳，整体市场运行将更为稳健。

➤ 关键词 5：产权到期

【内容】：11月27日，中共中央、国务院《关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》发布，提出要“研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排，推动形成全社会对公民财产长久收保护的良好和稳定预期”。

【解读】：2016年4月，温州房屋20年土地使用权到期事件引发社会高度关注。土地和房屋作为当今社会居民的重要资产，在使用期限到期后该如何续期或如何处置，成为社会和学界一大热门问题。《意见》在多处对于公众关心的土地与房屋财产问题，作了说明和安排，明确提出：研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排、细化规范征收征用法定权限和程序、赋予农民更多财产权利等。针对住宅建设用地使用权到期的问题，中央将从如何续期角度加强研究，同时，中央强调形成受保护的良好和稳定预期，那么就意味着，对于个人住宅土地使用权到期后政府会收回的担心是不必要的。针对征地拆迁问题，《意见》也做了说明解释，要求完善土地、房屋等财产征收征用法律制度，合理界定征收征用适用的公共利益范围，不将公共利益扩大化，并且细化规范征收征用法定权限和程序，遵循及时合理补偿原则，完善国家补偿制度，进一步明确补偿的范围、形式和标准，给予被征收征用者公平合理补偿，切实保护被征地房所拥有的产权。

《意见》中所强调的产权保护是坚持社会主义基本经济制度的必然要求，而产权制度是社会主义市场经济的基石，保护产权和完善产权制度对住房市场的发展同



样也具有积极影响，在增强居民权利意识的同时，解决居民对住房产权到期问题的忧虑。

➤ 关键词 6：维护房地产市场秩序

【内容】：为了规范房地产市场行为，维护房地产市场秩序，中央多部委、多地政府陆续发文，要求严格制止市场乱象，促进市场健康发展。2月1日，《房地产广告发布规定》正式实施，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。8月6日，七部委联合发布《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》，重点提出规范中介服务行为、完善行业管理制度、加强中介市场监管等措施，打击中介乱象。10月10日，住房城乡建设部发布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，从房地产开发企业角度提出了相关的规范措施，其中包括重点查处发布虚假房源信息和广告；通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格等不正当经营行为。

【解读】：《房地产广告发布规定》对房地产广告常见的“宣传点”进行约束，对开发商线上的宣传推广进行规范，削弱了其对项目价值点的输出和引导，利于规范房地产市场，这意味着开发商善于利用的“学区房”将不能再作为产品的卖点。

《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》被称为我国史上最严房地产中介管理新规，要求中介不得指定金融机构，避免产生中介机构提供或与其他机构合作提供首付贷等违法违规金融产品和服务，以及向金融机构收取或变相收取返佣等费用；要求全面推行房源信息核验制度，中介机构发布房源信息要编制房屋状况说明书，标明房源信息核验情况、房屋产权状况等信息，不得隐瞒抵押等影响房屋交易的信息；要求中介机构要对全部服务项目、内容、计费方式和收费标准明码标价，各项服务均须单独标价；要求中介机构和从业人员不得诱导、唆使、协助交易当事人就同一房屋签订不同交易价款的合同，低报成交价格，不得帮助或唆使交易当事人伪造虚假证明，骗取税收优惠等。《意见》有针对性的提出措施，旨在制止现有中介市场上大多数违章违规行为，通过政策给予明确



禁止，将促进中介市场的健康发展。

在房地产市场迎来一轮火热的发展机遇后，住建部发布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，重拳出击严查九种不正当经营行为。主要包括一类是误导、欺诈、炒作行为，包括发布虚假信息和广告、捏造或者散布谣言等；另一类是违法违规销售行为，包括未取得预售许可证销售商品房、变相收取定金预订款、捂盘惜售、暗中加价收费、捆绑搭售、“一房多卖”等。住建部还在电视会议上要求各地高度重视，把整顿规范房地产市场秩序工作持之以恒、毫不松懈地抓下去，并加大执法检查力度，加强部门间的协作配合，始终保持高压严查态势，从而真正达到规范市场行为，促进市场健康发展的目的。

*（二）地方层面

➤ 关键词 1：加快库存去化

【内容】：2016年2月份，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正式浮出水面；3月16日，珠海取消户型“9070”要求并取消对居民（含非户籍居民）购买144平方米以下的商品住房时提供社保或纳税证明的要求，全面放开楼市限购，限购城市仅剩北上广深；4月8日，广州出台供给侧改革方案，提出2016年全年化解45万平方米库存的目标；6月21日，成都通过降低契税税率、降低首付比例等方式推动房地产市场库存去化；6月25日，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》，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，加快市场库存的去化。

➤ 关键词 2：楼市调控新政



【内容】: 9月末至10月初，全国楼市风云突变，原本宽松的市场环境遭遇变化。9月25日，南京市政府要求暂停向拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房，包括新建商品住房和二手住房；暂停向拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭出售新建商品住房。9月30日，北京、天津发布调控措施，提高首付比例并开始限购。10月3日，苏州市发布新政，限购的同时提高首付比例。10月4日，广州、深圳继续加强市场调控。10月5日，南京市加强调控力度，实施限购限贷的“双限”政策。10月6日，珠海提出限购及提高首付比例。10月8日，上海提出“沪六条”加入调控队伍。

【解读】: 在2016年前三季度，全国一、二线城市楼市的迅猛上涨让许多人“措手不及”，整体楼市的过度高温也迎来了政策的调控。从2016年9月30日至10月6日，短短7天时间，南京、厦门、深圳、苏州、合肥、无锡、天津、北京、成都、郑州、济南、武汉、广州、佛山、南宁、珠海、东莞、福州、惠州等19个城市先后发布新楼市调控政策，多地重启限购限贷。从四季度的市场情况来看，政策执行效果显著，火热的市场状况得到缓解，整体的市场环境也趋于平稳。

➤ 关键词 3：区域性差别化住房信贷政策

【内容】: 2月初，央行与银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，强调分类指导、因城施策，实施差别化住房信贷政策，进一步支持合理住房消费，促进房地产市场平稳健康发展。3月25日，上海市开始施行《关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》，提出了从紧实行差别化住房信贷政策，对拥有1套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，首付款比例不低于50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于70%，购房人在申请贷款时还应承若首付款为自有资金。同日，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》要求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。10月4日，广州市政府发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的意见》，严格执行现有差别化住房信贷政策，对贷款购买首套自住住房的家庭和对拥有1套住房并已结清相应购房贷款、为改善居住条件再次申请贷款购买普通自住房，执行最低首付款比例30%的规定；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自住房，最低首付款比例不得低于70%。

【解读】：区域性差别化住房信贷政策，是按照“分类指导、因地施策”的要求，在全国范围内建立的适应各地不同情况，推动房地产市场稳健发展的货币政策。差别化的住房信贷主要针对首套房的住房类型是普通的还是非普通的，以上海来说，购置首套普通住房的首付款比例不低于50%，购买首套非普通住房的首付款比例不低于70%。差别化信贷提高了对非普通住房首付的要求，这将使得市场住房商品的结构发生变化，普通住房的供应将有所增加，能够相应解决中低收入阶层的购房问题。同时，二套房的首付比例再度提高，特别是购置大户型住房的门槛将会更高，这会在一定程度上抑制市场的投资投机需求，降低市场高温，从而推动整体房地产市场的平稳发展。

➤ 关键词 4：地市调控

【内容】：2016年上半年，在楼市持续火热的传导作用下，地市也呈现竞争激烈、市场火热的状况，致使地价不断攀升，开发商的成本也不断升高。下半年，南京、苏州等部分热点城市纷纷出台地市的调控措施，主要包括加强购地资金监管，要求竞买人应以合规的自有资金参加土地的招拍挂活动，不得使用银行贷款、债券融资、信托资金、资管计划配资、保险资金；实施土地限价，对地块设定最高报价，报价超过最高报价的，终止土地出让，竞拍结果无效；调整土地公开出让竞价方式，实行网上交易，调整商品房的预售条件，竞价达到最高限价时采取现场摇号确定竞得者。

【解读】：土地市场与房地产市场是紧密相连的两个市场，房地产市场的火热自然会带动土地市场的逐步升温。加强对房地产开发企业购地资金的监管，一方面提高了竞地的市场门槛，相应减少了部分市场竞争，有利于降低市场热度，促进市场平稳运行；另一方面开发商大多是以“加杠杆”方式进行拿地，地价不



断被推高的情况下就容易产生市场风险，风险就不仅仅会波及房企自身，还会波及金融机构，因此加强购地资金的监管实质是在为房企拿地“降杠杆”，也是为了防止企业激进拿地导致地价普遍性上升而引发的系统性的风险。

苏州和南京颁布的“土地限价令”，实质就是一种熔断机制，但也只是一种权宜之计，治标不治本，并不能对楼市产生实质性影响，熔断机制反而还会造成市场上土地出让量的减少，进而再影响楼市供应。南京为了平抑火热的房地产市场，还加大了对开发商的限制，要求在网上竞价达到最高限价 90% 时，该地块所建商品住房必须现房销售。现房销售对资金要求比较高，期房销售可以比较早地回笼资金，因此部分实力不够强劲的开发商就无法再卷入火热的市场竞争中去，同时也遏制了地价的上涨，从而降低了房价成本，有利于高企的房价回落。摇号的做法，也控制了地价过快上涨，防止产生新的高价地，对稳定市场起到积极作用。

➤ 关键词 5：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。



➤ **关键词 6:** 重启“9070”政策

【内容】: 2016年9月30日，北京市政府发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知，提出要积极推进土地供给侧结构性改革，进一步加大住宅用地供应力度，并结合年度土地供应计划，加大中低价位、中小套型普通商品住房的供应比例，保证套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重不低于70%，在满足刚性住房需求的同时，兼顾满足改善性住房需求。

【解读】: “930”新政日，北京调控新政如期而至。2016年的北京新政，除了进一步升级了限购政策外，又重新开启了“9070”政策，要求套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重不低于70%。2016年前三季度，北京市土地市场比较低迷，住宅用地成交创新低，但土地越来越贵、越来越远，因此为了保证利润，北京市住宅豪宅林立且越盖越豪。加大土地供应，加大中小套现住宅供应比例，意在调整北京的住宅市场结构，让刚需、改善、豪宅都并存于市场，即满足高收入群体的要求，又能适当解决中低收入阶层居民的住房问题。