

价格信息服务

(第3期)

北京市发展和改革委员会价格综合处

2016年11月7日

目录

| | |
|--------------------------|----|
| 【深度解读】 | 2 |
| 楼市政策逆转分析（下） | 2 |
| 一、调整货币政策给房地产市场降温 | 2 |
| 二、通过税收政策调控房价 | 3 |
| 三、完善住房保障，增加住房供应 | 6 |
| 四、通过规划抑制房价上涨 | 9 |
| 五、抑制住房投机投资，限制外国人购房 | 9 |
| 六、政府直接参与定价 | 10 |
| 七、给我们的启示 | 11 |
| 八、2000年以来国家出台的房地产价格调控政策 | 11 |
| 九、2010年以来北上广深四地房地产价格调控政策 | 16 |
| 【形势分析】 | 22 |
| 去产能迎煤炭价格上涨考验 | 22 |
| 【舆情回顾】 | 23 |
| 近期舆情简评 | 23 |
| 【价格指数】 | 23 |

【深度解读】

楼市政策逆转分析（下）

房价过快上涨不利于经济社会的可持续发展，为调控房价，主要发达国家曾出台了一系列稳定房价的政策措施，且取得了较好效果。我们分析和总结了发达国家楼市调控的成功经验，供领导参考。

一、调整货币政策给房地产市场降温

美国住房市场比较成熟和完善，主要依据市场规律运行，房屋的建设、销售和价格均由市场供求这只“无形之手”操纵，政府不直接干预。不过，政府也有调控市场的手段，即利率和税收。在经济遭受周期性衰退时，美联储采用多次降息和下调抵押贷款利率的方式来刺激购房消费；为控制通货膨胀和防止住房市场泡沫化，美联储又连续提息，增加新购房者的贷款成本，减少房地产开发商的利润空间，使房地产市场降温。此外，美国政府规定，个人购房时必须说明购房是自住还是出租，出租房屋贷款利率要高于自住房屋贷款利率，抑制房地产投资投机，进而起到了间接调控房价的作用。

英国：政府对住房按揭设置上限，从2014年10月1日起，贷款金额达到借款人收入4.5倍的按揭所占比例不可超过15%。同时，对借款人偿还抵押贷款的能力设置了新的测试标准，这个标准是，借款人必须在银行基准利率上升至3%的情况下依然还有偿还能力。对未能通过新测试的借款人，银行拒绝其按揭申请。

英国：英格兰银行从2003年11月到2004年8月连续5次上调利率，利率从3.5%提高至4.75%，导致抵押贷款成本增加，遏制了房地产消费信贷过热。——编者注

加拿大：收紧首期不足两成贷款。联邦政府收紧首期支付不足两成的按揭贷款资格的新条例将于今年11月30日生效，现有贷款或续签贷款的业主将不受新政影响。此前，为避免房市出现泡沫，加拿大政府宣布，自10月17日起，所有申请投保按揭的人士均须接受以央行5年牌告利率4.64%计算的压力测试，以确保借贷申请人在利息上升或收入减少的情况下仍有足够的还款能力。

墨西哥政府通过上调高档住宅土地使用许可申请费和抵押贷款利率来控制贷

款规模；银行和全国性抵押贷款机构也根据房屋预定售价制定阶梯式贷款利率，使房价和利率成正比，进一步减少高价房的开发。

二、通过税收政策调控房价

美国：开征房产税和房地产增值税。美国 50 个州都已开征房产税，税率一般为 1%-3%。州政府相关部门每年定期对房地产价值进行评估，以此作为征收房产税的依据。二是征收增值税。针对房屋购买和出售时的差价，美国一些州政府还专门征收房地产增值税，并规定自住房住满两年以上出售时可享受较大幅度增值税减免优惠，而出售投资性房屋则不能享受相应优惠。同时，政府实行退税政策，鼓励开发商建设廉价房，为低收入者提供住房。

英国：开征市政税和资本利得税。市政税即物业税，纳税人为年满 18 岁的住房所有者或住房出租者，征税对象为民用住房，包括楼房、平房、公寓、活动房以及可供居住的船只。市政税计税依据为房屋价值，房屋价值根据市场坐标，由价值评估机构进行评估。空置房也需缴税，但非住宅用房不需缴纳。**资本利得税。**英国房产买卖的资本利得税只针对投资租赁房，出售自住房时所获得的收益不必缴纳资本利得税，资本利得税根据个人收入情况按照不同标准征收。

英国的资本利得税是一个综合资产税种，在一种资产的收益能够抵消另一种资产的亏损，每个人所承担的资本利得税是统筹所有资产的总收益缴纳。除此之外，如果在卖房前曾进行过装修改造，只要能提供具体证据，都可在增值部分减免掉这部分投入资金。——编者注

法国：通过多种税收手段打击住房投机投资行为。主要税种有**居住税**，类似物业税，所有享有住房（或停车位）的人都须纳税。住房税是根据房产的出租价值和行政机构决定的税率。如果是空置物业则由业主缴纳，如果配备家具的物业的业主只入住一年中一部分时间，其他部分时间将其租出，需缴纳商业税。如全年由租客租用，则由租客缴纳。**土地税**，是对业主征收的税种，不论物业是否被租用，土地税一般要高于居住税。**增值税**，税率是 28.1%。其中社会费 12.1%，自住房房龄超过 15 年免税。当物业超过 6 年使用期时就可每年有 10% 的免税额度。房主拥有某套住房的时间越长，减税越多，任何个人购房，除了应享受的减税优惠外，还享受退税。**房产转让税**，住房的有偿转让要经过公证部门，由购房者缴

纳房价 2.5%左右的手续费和 7.5%左右的房产转让税。如果住房闲置还要交纳住宅空置税。

德国：通过税收手段加大房地产投机炒作的成本。在德国，自有自用的住宅不需缴纳不动产税，只需缴纳宅基地土地税。但用于出售的房地产首先要缴纳评估价值 1%-1.5%的不动产税，房屋买卖还要缴纳 3.5%的交易税。如果通过买卖获得盈利还要缴纳 15%的差价盈利税。从 2009 年 1 月 1 日起，对投资者的房租收入征收 25%的所得税。税收限制压缩了炒房者进行“低买高卖”的利润空间，同时也抑制了德国人投资买房的需求。

加拿大：启动一系列税收政策。面对高居不下的房价，加拿大政府 10 月 3 日宣布，收紧外国买家在当地购房的缴税规定，确保只有加拿大居民才能享受主要自住房免缴资本增值的优惠政策。根据加拿大现有自住房免税政策，在加拿大出售主要自住房无需上报和缴纳资本增值，但若出售非主要自住房或非自住房时则须按房产增值情况缴纳资本增值。温哥华将征收“空房税”。过去一年来，温哥华和多伦多楼市呈现火爆态势。在加拿大政府出台税收新政前，为了给过火的楼市“降温”，温哥华所在的不列颠哥伦比亚省政府决定，从 8 月 2 日起对外国购房者征收 15%的房产转让税。根据这项政策，除加拿大公民以及拥有该国永久居留权者外，所有外国人购买住宅时将被征收这笔费用。此外，未在加拿大注册的公司或由外国人控制的公司购买住宅时也将面临同样“待遇”。

新加坡：对弱势群体和投资者购房采取两种税制。保护弱势群体。新加坡从具体税收政策来看主要有四项：一是**不动产税**。税率为 23%，计价以不动产每年所能获得的租金总收入不同计算，空置土地按估计成本的 5%计，旅馆客房按年总收入的 15%计，旅馆餐饮按年总收入的 5%计。二是**印花税和律师费**。税率按差价不同分以下几档：不动产转让差价 9 万元以下为 1%，9-15 万元为 2%，超过 15 万元为 3%。律师费的收取按律师费用条例，收费根据不动产价

新加坡政府对低收入者会提供很多补贴。一般而言，一对无房的新婚夫妇首次购房，如为二手房，政府会给予一次性补贴；如购新房，政府会以低于市场价的折扣价格出售。这些住宅 5 年内不得转让，如需 5 年内出售的，须通过政府机构，不能直接在市场上出售。对于新加坡高收入的居民，国家不包其住房，购置住宅完全实行商品化。——编者注

价值的不同进行分类,分别为 0.15%-0.20%,标的价值在 2000 万元及以上者可协商确定。**三是开发收益费。**如需变更使用分区、增加密集率或规划比率等而使土地增值时,须缴纳增值部分 50%的开发收益费。**四是遗产税。**税率按遗留不动产市价估定。不足 50 万元免税,1000 万元(扣除一切许可费用,许可费扣除上限为 300 万元)以内 5%,以上部分为 10%。新加坡 2006 年楼市出现升温迹象时,新加坡采取一系列措施冷冻房地产市场,主要是:禁止开发商应允购房者延迟缴纳印花税及利息;禁止无本金贷款(仅支付利息的房地产贷款);征收卖方及买方印花税等政策,对外国买家的额外印花税率提至 15%;新加坡公民在购买二次出售的 HDB 住房时需等待三年;2009 年开始,政府规定借款人每月按揭还款额不得超过收入的 60%,这项条例是永久性的,同时对房屋交易征收高额印花税;缩短房贷偿还期,新加坡金管局将购买组屋的贷款最长年限从 30 年降到 25 年。

韩国:调整征税对象。在房地产税征收上,改变以个人为单位征收,调整为以家庭拥有的房地产总值为征税对象,扩大房地产征税基数。**加强对房屋综合不动产税的征收。**综合不动产的课税对象包含住房和土地。鉴于别墅已经缴纳了高额的财产税(4%),别墅就不再是综合不

一般情况下,综合不动产税收政策给予纳税人 6 亿韩元的免征额。但是,对于家庭只有一套住房的,给予 9 亿韩元的免征额。在征收综合不动产税时,韩国政府同样给予一定的评估率。综合不动产税政策考虑了房地产持有时间长短和纳税人年龄给予一定的减免税。——编者注

动产税的课税对象。综合不动产税的纳税人同样个人而不是家庭,夫妻双方同样需就房地产价值确定分配比例。拥有房产越多的家庭每年缴纳的不动产税也越多。**提高转让所得税税率。**2006 年 11 月将转让第二套以上住宅的交易税从 9%-36% 提高到 50%;为抑制土地倒卖,政府对土地所有者自主地交易征收 60%的交易税;加大对不动产、特别是高价值不动产的税收力度。这一政策让人们在转让房地产时需考虑政府公布的评估价格,适度要价,从而防止房地产价格过快上升。同时多次倒卖房地产的利润被遏制,可从源头堵住投机倒卖房产行为。为防止隐匿和以他人名义倒卖房产,韩国政府还要求土地交易须向地方政府的国税厅和警察局等机关申报,并说明资金来源,以使房地产买卖透明化,杜绝逃税、漏税和钻政策空子的行为。

日本:以税收手段控制房产投机。在日本的房地产税制中,通常对取得、保

有、买卖等三个阶段都要课税，如“取得”阶段遗产继承税(国税)，“保有”阶段固定资产税(市级地方税)，“转让”阶段法人税、所得税(转移国税)、住民税(地方税)等。财政税收政策对控制房地产投机的作用远大于金融政策，对流通环节课以重税可有效抑制房地产投机行为。

三、完善住房保障，增加住房供应

新加坡：为公民提供组屋。对于房地产市场，新加坡政府长期坚持以政府分配为主、市场出售为辅的原则，在房地产市场上牢牢掌握主动权，既解决了大部分国民的住房问题，也有效地平抑了房价。政府组屋建成后，新加坡建屋发展局以国民收入水平为依据，按照公平原则进行合理分配。符合政府配房条件的住户一律排队等候政府分配住房，低收入者可享受廉价租房待遇，中等

从新加坡住房市场的总体情况看，80%以上的居民购买组屋，4%左右的富豪购买排屋，剩下10%左右的买不起组屋的居民，政府将他们分为困难户和特困户，对困难户，通过补贴，让每户购买一套60平方米-70平方米的旧房居住；对于收入低于800新元者和独居的老人，政府推出了一房式和二房式的组屋出租，每月只象征性地收十几新元房租。——编者注

收入者可享受廉价购房待遇。组屋按地段与面积不同，每套价格从15万新元到25万新元不等。符合条件者，可向建屋发展局申请优惠按揭贷款，中央公积金是新加坡人购房的主要资金来源。在购买组屋时，公积金可用来支付购房的首付款，也可用于支付“月供”。此外，政府还以多种形式向国民提供大量住房补贴，从而使组屋价格保持在普通百姓能够承受的范围内。新加坡规定，一个家庭只能拥有一套组屋，防止投机多占。购买组屋后，屋主在一定年限内不得整房出租；在购买后5年之内，组屋不得转让，也不能用于商业性经营。业主出售购买时间不足1年的房屋要缴纳高额的房产税。

美国：努力解决中低收入家庭住房。为低收入家庭提供廉价住房。美国设立住房和城市发展部向低收入家庭提供住房补贴或直接资助建设廉价房。美国政府规定，在有70套以上的住宅项目中，开发商必须将至少10%的住房出售给为当地社区服务的人，像教师、消防队员、警察和图书馆工作人员等。这些住房面积可以较小，但售价必须比整个项目住房平均市价低25%。提高低收入家庭购房能力。联邦政府利用金融手段提高低收入家庭的购房能力是美国住房保障政策的重要内容。上世纪经济大萧条之后，罗斯福政府就设立了“联邦家庭贷款银行”，由

其资助商业银行以低息发放信贷。美国政府给低收入家庭提供的住房贷款保险，降低低收入家庭购房首付款。此外，为使低收入者拥有住房，美国政府采取了税收减免政策，鼓励用抵押贷款购买房屋和自有房屋出租。

德国：大力推行“社会住房”和“住房金”等资助政策。战后几十年里联邦德国开始大力兴建“社会住房”，包括供出租的公寓楼和合作社住宅。通过不同的补贴方式，使这类住房以低于成本的租金供应给低收入阶层。近年来，在“社会住房”的资助框架内，政府还资助私人投资者和地方房地产公司，帮助他们为在市场上难以获得住房的家庭提供质优价廉的租用房。

政府还资助房地产开发商对现有住房翻新改造，供低收入家庭居住。在德国许多地区，开发商如果提供适合老年人和残疾人居住的房屋，还可得到政府补贴。此外，德国政府还实施“住房金”制度，通过向低收入家庭提供补贴，帮助这部分人群获得合适的住房。**坚持开发“小户型”。**由于人多地少，德国自二战以来，一直坚持供应小户型住宅。到上世纪末，全国户均住房面积小于 100 平方米，是西方发达国家中最低的国家之一，这种住房政策符合德国国情，很好的满足了中低收入者的住房需求。

租住“社会住房”必须申请获得居住资格证明。在柏林，个人年收入低于 1.7 万欧元，两口之家年收入低于 2.5 万欧元，都可向所在区政府部门申请居住资格证明。通常单身申请者可获得一居室居住资格证明，允许居住面积不超过 50 平方米。两口之家可获得两居室居住资格证明，允许居住面积不超过 60 平方米。——编者注

法国：大力推行廉租房。廉租房制度是法国调控房价的最有效手段。为抑制房地产市场可能出现的泡沫，法国政府规定，人口超过 5 万的城镇中，廉租房占全部住房的比例不能低于 20%。廉租房的建设资金由中央政府、大区政府、省政府、市镇政府和一些大企业或事业单位共同筹集。

房屋建成后交由“廉租房管理办公室”管理，严控房源、只租不卖；公开出租情况、接受公众监督。有了廉租房制度，低收入居民在考虑住房时首先考虑的是租房住，从而降低了市场上对住房的需求，遏制了需求量的快速扩大，起到了稳定房价的作用。

法国政府规定所有人均收入不超过一定标准的家庭都可申请，并且只租不卖。由于法国政府对住房困难户和低收入家庭提供“个人住房补助”，一些多子女家庭往往可以用不到市场价五分之一的价格租到满意的住房。——编者注

日本：建设公用住宅，提供低息贷款。在日本，各县(即省)建有大批“县营住宅”，各市建有大批“市营住宅”，专门提供给低收入者居住。所用均为国有土地，建筑多为高层单元住宅，除交通等不太方便外，其居住质量并不低于普通公寓。这种做法，让日本底层买不起房的民众，可以住进市营、县营住宅，并且，日本的公共住宅只租不卖，减少了利用公用住宅的投机行为。此外，日本政府创造了独特的“住宅金融公库”模式，向普通居民提供长期低息的住宅资金。在日本，凡是居民建造或购买的住宅在国家规定的标准内，均可向住宅金融公库申请低息贷款，平均利率比商业银行贷款低30%左右，贴息由财政部门承担。

西班牙：加大保障房建设。为解决低收入家庭和年轻人住房困难问题，西班牙政府实行了保障住房政策，即在土地价格等方面给予开发商优惠，开发商还可得到一定的资金支持。但由政府规定房屋的最高限价、住房面积不得超过一定标准，房屋出售或出租对象为特定困难群体。政府对保障住房的资助，一是直接与金融机构达成协议，在贷款条件方面优惠；二是从公共预算中拨款，实行直接补贴。与此同时，政府还对购买者给予首付补助，困难家庭每月还贷同样可申请政府补助。对租赁住房的低收入青年，政府每年给予适当补贴。西班牙政府还通过了一项《土地法》草案，规定建筑住房用地的25%必须用于保障性住房建设，在土地分配和使用过程中，加大透明度和市民参与度，所有关于土地开发的计划和协议都须公之于众。同时，政府将着手建立一个土地评估体系，对土地进行客观评估。此外，西班牙政府还制定了中期住房计划，提高保障住房比例，鼓励闲置房出租，确保土地合理使用。为鼓励有闲置住房的人出租房屋，政府发给房主最高6000欧元的修缮补贴，但房主须将其房屋在规定价格范围内至少出租5年。

西班牙保障住房受惠范围是35岁以下青年、65岁以上老人、残疾人、低收入家庭、家庭暴力或恐怖主义受害者、无依无靠者和多人口家庭等，出售时根据收入情况决定优惠幅度。此外，还有一小部分公共部门建设的保障住房，价格更便宜，专门出售给特困群体。——编者注

匈牙利：推出安居计划。“安居计划”主要服务于年轻人。如年轻夫妇第一次购置旧房的商业贷款利率为9%-10%，政府可垫付2%-3%，实际上降低了贷款利率。如有孩子的年轻夫妇，加上财政补贴，首付10%-20%的购房款就可购置一套小户型住房。2005年匈牙利政府推出的“预制板楼优惠贷款计划”，主要是帮

助生活困难的家庭解决住房问题，政府拨出 200 亿福林专款实施该计划。低收入家庭，在政府的帮助下无需首付就可搬进预制板楼，并以 5%-6% 的利率还贷，15 年后就可得到属于自己的一套预制板楼。

俄罗斯：向房地产公司提供支持，推动房价下降和增加住房供应。俄罗斯政府在新住宅区的水、电和供热等基础设施建设方面向房地产公司提供资金支持，以推动房价下降和增加房屋供应量。政府还向居民推荐一批信誉好的房地产公司，以保障他们能以合理的价格购买到质量好的住房。

四、通过规划抑制房价上涨

日本：提前规划抑制房价上涨。日本建设首都圈时，提前预判，以产业分散布局和便捷的交通等方式有效防止了房价集中上涨。首先，分散城市功能，避免大量人口向核心、次核心城市聚集，控制房价集中上涨。在东京都市圈内，由于新宿、池袋等次中心地区的建设，东京都原有核心城区的人口和住房压力得到分散，避免了房价集中上涨。而在东京城市圈内，政府对横滨、川崎、八王子等 15 个卫星城进行了不同的城市功能规划，各个卫星城因具备一定独立的产业和经济基础而避免人口过度集中，当地民众可就近择业和定居，并不会特别向往核心或次核心城市，有效缓解因人口集聚而产生的房价地价压力。其次，便捷的交通分散了人们的居住地，从而间接对特定地区房价产生抑制作用。目前，东京都市圈内拥有近万公里的轨道交通，其中郊区铁路 2000 多公里。与此同时，在各条铁路沿线站点，大量的停车场建设保证了人们出行的便利。

英国：通过规划许可证的签发对房屋供给实行间接调控。根据英国的规划法律，所有建筑、工程、矿业开采等项目，如若对现有规划用途做出任何改变，应向政府申请规划许可证，没有规划许可证的开发项目均为违法项目。规划许可证有效期最长为 3 年，到期之前开发商必须开始施工，否则需要重新申请。由于规划许可证具有法律效力，同时地方发展计划由市级政府根据城市的长远发展目标制定，因此其供给调控政策卓有成效。

五、抑制住房投机投资，限制外国人购房

美国：限制投资性房屋的数量。美国政府规定，一个人在同一小区只能购买

一套住房。自住房如居住不满两年就出售，屋主须缴纳高额罚金。住宅项目中只有部分房屋可出售给准备将所购房屋作为投资用的客户，最大比例不能超过总量的 10%。**限制外国人购房。**美国没有明确的限制外资购房的法律和政策，但外国人要在美国购买房地产事实上存在一些制约。在审核外国人提出的住房贷款申请时，美国银行相当谨慎。外国人要提供比美国人更为详细的收入情况等个人资料，银行要对其进行较长时间的资信调查，房款首付的标准也较高，相关的税收制度更复杂繁琐。因此，在美国外资炒房的现象较少。

澳大利亚：限制境外投资。澳政府出台政策限制境外资本进入国内房地产行业，限制外籍人士购买二手房，开发商单一项目价值的 50% 以上不得外销。**强制租赁定价。**澳房地产市场交易以二手房为主，由互联网实现交易信息同步共享。在保障交易价格透明的基础上，政府规定房屋租赁年收益不得高于房产价格的 6%。因此，虽然房屋购买者数量不断增加，但基本属于长期持有投资。

德国：严格限定房屋租赁价格。德国政府要求，超过五万人口的城市，由市政府主管的市政建设部门或同时与该地区房东和房客协会、房屋租赁和买卖介绍所等机构，根据该地区的实际房租情况的统计资料来确定该地区的“租房价格表”，并公开发表。“租房价格表”是根据通常情况下的房子情况来定的，因此房租的具体价格应当在“合理房租”的上下波动，如果房东所定的房租超出“合理房租”的 20% 则被视为“房租超高”。

六、政府直接参与定价

新加坡：房屋政府直接定价。在新加坡，民用住宅主要由政府组屋（HDB）和商品房两部分组成。其中，类似于我国经济适用房的“政府组屋”由政府投资修建，价格也由政府统一规定，以低价出售或出租给中低收入阶层使用。在新加坡，组屋的供应量远超商品房，市场占有率高达 70% 以上，这使得房地产市场成功转为政府主导。居民购买组屋价格低廉，但受到严格限制：屋主在一定年限内不得整房出租；5 年内组屋不得转让，也不能用于商业性经营。

澳大利亚：资产价格多方参与。根据澳消费者信心保护委员会要求，澳国内的房地产需要经过银行等专业评估部门的价格评估，开发商利润范围设定、评估

内容和权重向社会公开；各州区域房产价格的统计数据与相关分析由州政府向社会公开，控制了开发商随意定价的行为。

俄罗斯：整治房地产垄断行为。俄检察机关委托联邦反垄断局曾专门对莫斯科和圣彼得堡等大城市的高房价开展了专项调查。

七、给我们的启示

扩大保障性住房供给，满足中低收入人群住房需求。增加保障性住房可缓解消费者对商品住房的迫切需求，调和商品房供需关系，并逐步代替政府行政调控。建议将保障房建设作为调控房地产市场的长效机制，加强金融、财政支持，调整住房结构，多渠道增加中低价位和中小户型房源供应。**用灵活积极的市场手段替代行政调控。**通过实行市场化的差别利率体系和完善的累进税率、差别税率制，鼓励将土地有所侧重的投向经济适用房及中低价位房产开发，抑制高价位大面积住房开发。**改革房地产税费政策。**从国外经验看，税收政策是调控房价的有效措施，建议：对现行房地产税收进行清理，对购买过程中不必要的税费实施减税政策，减轻居民购房成本；开征保有环节税收和遗产税，打击房地产市场的投资投机行为。**出台盘活空置房的政策措施。**摸清当前空置房整体数量，采取有效措施，盘活空置房。法国的部分城市，房屋闲置一年，业主须缴纳房款 10% 的罚金，二年缴纳比率为 12.5%，三年为 15%。（龙新勇 王璨璨）

八、2000 年以来国家出台的房地产价格调控政策

| 年份 | 月份 | 文件名称 | 主要内容 |
|------|----|--|--|
| 2000 | 3 | 财政部、国家税务总局及建设部联合下发《关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》 | 对出售自有住房并拟在现住房出售 1 年内按市场价重新购房的纳税人，其出售现住房所缴纳的个人所得税，先以纳税保证金形式缴纳，再视其重新购房的金额与原住房销售额的关系，全部或部分退还纳税保证金；对个人转让自用 5 年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。 |
| 2001 | 4 | 国家计委、财政部下发《关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》 | 通知取消了 47 项行政事业性收费项目；通知提出，严控住房建设收费，并要加强监督检查。 |
| | | 财政部、国家税务总局联合下发《关于对消化空置商品房有 | 对于 1998 年 6 月 30 日以前建成尚未售出的商品住房，至 2002 年 12 月 31 日之前免征营业税、契税；对于 1998 年 6 月 30 日以前建成的商业用房、写字楼在 2001 年 1 |

| | | | |
|------|----|--|--|
| | | 关税政策的通知》 | 月 1 日至 2002 年 12 月 31 日期间销售的，免征营业税、契税；同时对于开发企业在 1998 年 6 月 30 日以前建成的商业用房、写字楼、住房（不含别墅、度假村等高消费性的空置商品房），不予免征各种行政事业性收费。 |
| | 6 | 建设部下发《商品房销售管理办法》 | （1）全面实施商品房预售和现售制度 （2）规范开发企业对商品房广告和合同在使用当中的真实性、合法性、科学性和准确性。 （3）明确了开发企业与代理机构之间的权利与义务。 （4）明确了房屋的交付标准及后续保障制度。 |
| 2002 | 2 | 人民银行发布《人民币存贷款利率下调通知》 | 具体到个人住房商业性贷款，调整后的利率为 5 年内 4.77%，五年以上 5.04%。下调幅度大于贷款利率平均下降水平，达到 0.54 个百分点。 |
| | 7 | 国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》 | 凡是商业、旅游、娱乐和商品住宅等营业性用地，必须以招标、拍卖或挂牌方式出让，其他用途的土地供地计划公布后，同一宗地有两个以上意向用地者的，也应采用招标、拍卖挂牌出让。 |
| 2003 | 3 | 国土部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》 | 确保保障性住房、棚户改造和自助性中小套型商品房建房用地，确保用地数量不低于住房建设用地供应总量的 70%，严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地。 |
| 2004 | 10 | 人民银行发布《人民币存贷款利率上调通知》 | 这是 1995 年以来人民币存贷款利率首次上调，金融机构一年期存款基准利率由 1.98% 提高到 2.25%，一年期贷款基准利率由 5.31% 提高到 5.58%，五年以上贷款基准利率由 5.76% 提高到 6.12%。 |
| 2005 | 5 | 建设部等七部门联合发布《关于做好稳定住房价格工作的意见》 | 强化规划调控，改善住房供应结构；加大土地供应调控力度，严格土地管理；加强经济适用住房建设，合理引导住房建设与消费；切实整顿和规范市场秩序，严肃查处违法违规销售行为。 |
| 2006 | 7 | 建设部发布《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》 | 明确新建住房结构比例，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到 70% 以上。加强监督检查，将控制住房价格过快上涨纳入经济社会发展的重要工作目标。 |
| | 3 | 建设部、国家发改委、工商总局等八部委联合发布《房地产市场秩序专项整治工作方案》 | 主要内容是强化房地产市场监管，对房地产开发企业依法进行审计和检查，依法打击房地产开发建设、交易、中介等环节的违法违规行为。 |
| 2007 | 9 | 银监会发布《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》 | 对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以下的，贷款首付款比例不得低于 20%；对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的，贷款首付款比例不得低于 30%；对已利用贷款购买住房又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利 |

| | | | |
|------|----|-------------------------------------|---|
| | | | 率的 1.1 倍，且贷款首付款比例和利率水平应随套数增加而大幅度提高。 |
| | | 人民银行发布《人民币存贷款利率上调通知》 | 人民银行第九次上调人民币存贷款利率，金融机构一年期存款基准利率由 3.6% 提高到 3.87%；一年期贷款基准利率由 7.02% 提高到 7.29%。 |
| | 11 | 建设部、国土资源部、财政部联合发布《廉租住房保障办法》 | 明确了廉租住房的保障对象为“城市低收入住房困难家庭”。办法提出，廉租住房保障方式实行货币补贴和实物配租相结合。 |
| | 12 | 建设部、国土资源部、财政部联合发布《经济适用住房管理办法》 | 明确指出只有城市低收入住房困难家庭可以购买经济适用房，并且只能拥有有限产权，转让时政府可以优先回购，单套经济适用住房的建筑面积也被限定在 60 平方米左右。 |
| | | 中国人民银行发布《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》 | 确定以家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)为单位认定房贷次数。人均住房面积低于当地平均可按首套执行，对于已利用银行贷款购买首套自住房的家庭，如其人均住房面积低于当地平均水平，再次向商业银行申请住房贷款的，可比照首套自住房贷款政策执行。公积金贷款也算入房贷次数。 |
| 2008 | 1 | 国务院办公厅发布《国务院关于促进节约集约用地的通知》 | 土地闲置满两年，依法应当坚决无偿收回的，重新安排使用；同时，国务院第一次对土地增值展开征缴。 |
| | 2 | 建设部发布《关于做好住房建设规划与住房建设年度计划制定工作的指导意见》 | 明确各地新建住房结构比例，凡新审批、新开工的商品住房，套型建筑面积 90 平方米以下住房(含经济适用房)面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70% 以上。 |
| | 9 | 人民银行发布《人民币存贷款利率下调通知》 | 人民银行四年来首次下调人民币存贷款利率，此次贷款基准利率下调后，6 个月贷款利率降至 6.21%；一年期贷款利率降至 7.20%；1 至 3 年贷款利率降至 7.29%；3 至 5 年降至 7.56%；5 年以上降至 7.74%。 |
| | 10 | 财政部、国家税务总局联合发布《个人住房交易税收政策调整方案》 | 2008 年 11 月 1 日起，对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一调到 1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税。同时，中国人民银行宣布，决定扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，最低首付款比例调整为 20%。 |
| | 11 | 温家宝主持国务院常务会确定扩大内需十项措施 | 其中提出，加快建设保障性安居工程。 |
| 2009 | 3 | 国务院总理温家宝对房地产市场 2009 | 争取用三年时间，解决 750 万户城市低收入住房困难家庭的住房问题。2009 年中央财政拟安排保障性安居工程 |

| | | | |
|------|----|---------------------------------------|--|
| | | 年工作任务进行了阐述 | 资金 493 亿元，加大对廉租房建设和棚户区改造的投资支持力度。促进普通商品住房消费和供给，加大对中小套型、中低价位普通商品房建设的信贷支持。加快发展二手房市场和住房租赁市场。鼓励引导各地因地制宜稳定和发展的房地产市场，加强住房市场分类管理。继续整顿房地产市场秩序，规范交易行为。帮助进城农民工解决住房困难问题。深化城镇住房制度改革，满足居民多层次住房需求，努力实现住有所居的目标。 |
| | 4 | 国务院宣布：商品房项目资本金比例首下调 | 保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例从 2004 年的 35% 调低至 20%，恢复到 1996 年的水平。其他房地产开发项目的最低资本金比例为 30%。 |
| | 6 | 财政部和国税总局联合发布《关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》 | 《通知》规定三种情形中，房屋产权无偿赠与对当事双方不征收个人所得税。三种情形包括房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。除规定的上述三种情形外，房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人的，受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠所得，按照“经国务院财政部门确定征税的其他所得”项目缴纳个人所得税，税率为 20%。 |
| | 9 | 国土资源部发布国土资源部关于严格建设用地管理 促进批而未用土地利用的通知》 | 加快运行建设用地“批、供、用、补、查”综合监管平台，重点对土地利用规划和计划执行、土地审批及土地征收、土地供应、项目用地开发利用等情况进行动态监管，切实预防和防止未批即用、批而未征、征而未供、供而未用等现象的发生。 |
| | 12 | 国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议时，对房地产市场应健康发展明确表态 | 个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年。增加低价位、中小套型普通商品住房和公共租赁住房用地供应。支持居民自住和改善型住房消费等。 |
| 2010 | 1 | 国务院办公厅办发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》 | 严格二套住房购房贷款管理，抑制投资投机性购房需求。二套房贷款首付款比例不得低于 40%。贷款利率严格按照风险定价；增加保障性住房和普通商品住房有效供给，合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求等。 |
| | 4 | 国务院发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》 | 对稳定房价和住房保障工作建立考核问责机制，实行省级人民政府负总责、城市人民政府抓落实的工作责任制；抑制不合理住房需求，对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率应大幅提高等。 |

| | | | |
|------|---|--|---|
| | 9 | 国务院发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》 | 对房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数；部分地区暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停贷款；调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策。重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目进行土地增值的清算和稽查。加快推进房产税改革试点工作，并逐步扩大到全国等。 |
| 2011 | 1 | 国务院常务会议推出八条房地产市场调控措施 | 要求强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。 |
| 2012 | 2 | 央行提出满足首次购房家庭的贷款需求 | 央行将加大对保障性安居工程和普通商品住房建设支持力度，满足首次购房家庭的贷款需求。在基准利率的基础上根据风险原则合理制定首套房贷款利率，但首套房首付比例仍然执行30%的标准。 |
| | 2 | 国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施 | 再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房；再次提出各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标，建立健全稳定房价工作的考核问责制度。 |
| 2013 | 5 | 中国人民银行营业管理部发布《关于调整北京市差别化住房信贷政策的通知》 | 贷款购买第二套房的家庭，首付款比例不得低于7成。 |
| | 9 | 央行发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》 | 央行出台房贷新政，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，贷款购买第二套住房时，可按照首套房贷政策执行；对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍等。 |
| | 3 | 央行、住建部、银监会联合发文调整住房贷款政策调整的通知 | 二套首付降为40%，首套房公积金贷款首付降为20%，二套房公积金贷款首付降为30%；财政部、国税总局将个人出售住房免征营业税由5年调整为2年以上。 |
| 2015 | 5 | 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%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍；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。 |
| 2016 | 2 | 央行银监会发布调整房地产贷款政策 | 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%。 |
| | 财政部等三部门发文调整房地产交易环节契税、营业税 | 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。本通知自 2016 年 2 月 22 日起执行。 |
| | 中国人民银行、住房城乡建设部、财政部印发《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》 | 自 2 月 21 日起，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。 |
| | 财政部等三部门发文调整房地产交易环节契税、营业税 | 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 | 财政部公布营改增细则 | 明确自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开“营改增”，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的免征增值税。上述政策适用于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区。 |
| 6 | 国务院办公厅发布《关于加快培育和發展住房租赁市场的若干意见》 | 实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。 |

九、2010 以来北上广深四地房地产价格调控政策

| 年份 | 月份 | 北京市政策主要内容 |
|------|----|--|
| 2010 | 4 | 提出同一购房家庭只能购买一套商品住房；暂停对购买第三套及以上住房，以及不能提供一年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市居民发放贷款。 |
| | 10 | 《商品房预售资金监督管理暂行办法》：预售资金全部存入专用账户，禁止开发企业直接收存预售资金；预售资金严格按工程节点支取：地下结构完成、结构封顶、竣工验收等，该《办法》自 2010 年 12 月 1 日起正式实施。 |
| 2011 | 10 | 部分银行提高首套房贷款利率 |
| | 11 | 《关于公布北京市享受优惠政策住房平均交易价格的通知》：自 2011 年 12 月 10 日起，本市享受优惠政策普通住房平均交易价格调整为按照全市住房平均交易价格结合区位调整系数确定。其中，全市住房平均交易价格为 2010 年成交均价每平方米建筑面积 18000 元。分环线区域和方位进行系数调整，调整系数为四环内北部 1.8、南部 1.6，四至五环北部 1.5、南部 1.3，五至六环北部 1.2、南部 1.0，六环外 0.8。 |

| | | |
|------|---|--|
| 2012 | 9 | 北京市的土地整理储备中心 21 日宣布停止 10 宗地块挂牌（招标）出让活动，理由是“为稳定市场预期”；北京市住房和城乡建设委员会 25 日出台新规，加强限购审核。 |
| 2013 | 3 | 正式开启住房公积金联名卡办理新模式。以后个人办理联名卡允许一人多卡，并且可以直接在银行申领，不再必须通过单位才能办理。 自 3 月 31 日起，禁止京籍单身人士购买二套房。进一步提高二套房贷首付款比例，严格按个人转让住房所得的 20%征收所得税，出售五年以上唯一住房免征个税。新旧政策以存量房买卖合同网签时间为准。 |
| | 4 | 《关于个人转让住房所得征收个人所得税问题的问答》：明确了 5 类房屋转让时“原值”如何计算。 |
| | | 4 月 8 日起，北京公积金贷款和北京市商业银行将实行新的房贷政策。购房者使用公积金贷款或北京市的商业银行申请贷款二套房时，首付款比例都由原来的 6 成提高至 7 成。 |
| | | 住建委表示，新建楼盘在申请预售资格时，开发商报价不能明显高于楼盘此前的成交价格，也不能明显高于周边同类品质楼盘，住建部门会对报价进行引导和指导。如果开发商不接受指导，可能就不发预售许可证，或成交资格备案中不给予备案，确保价格不能过快上涨。对于自住和改善型的普通商品房和保障房，预售门槛不会提高，对高档住宅和商业等非住宅项目，则有可能提高预售门槛。 |
| | | 市住房保障部门发布，北京市保障性住房申请家庭情况核定表。4 月 19 日起廉租房、经适房、限价房、公租房正式统一申请审核。各类保障房申请均以家庭为单位。 |
| | 5 | 《关于规范已购限价商品住房和经济适用住房等保障性住房管理工作的通知》：2007 年后，由市、区政府组织建设收购，并面向符合条件家庭公开配租配建的保障性住房，都将纳入管理范围。 |
| | | 《北京市房地产经纪管理办法》：拟叫停中介代收代付房租业务，禁止中介隐瞒信息低价买房高价卖。 |
| | 7 | 《关于开展个人住房贷款政策性贴息业务的通知》：7 月 5 日后开始实行“公转商”贴息贷款，但发贷银行只能是中国邮政储蓄银行，申请项目也仅限定在期房。 |
| | 10 | 《完善执行机制，坚定不移稳房价》：组建限购监督委员会，严打骗购行为；通过预售证审批、严查变相涨价的项目。 |
| | | 《关于加快中低价位自住型改善型商品住房建设的意见》：重点解决自住型改善型购房需求，支持刚需，平抑房价。北京今后将加快发展自住型商品住房。自住型商品住房用地，可采取集中建设或者配建等多种灵活方式，由房地产开发企业通过“限房价、竞地价”等出让方式公开竞得。2013 年底前，全市将完成 2 万套自住型商品房供应，明年预计完成 5 万套供应，将占新增供应的 50%以上。 |
| 11 | 《北京市自住型商品住房销售管理暂行规定（征求意见稿）》：发布七大措施确保自住型商品房销售公开、公平、公正。明文规定开发企业应当按照摇号确定的选房顺序，组织购房家庭选房。每个申请家庭只能选择一套自住型商品住房。开发企业与购房家庭签订购房合同，购房家庭的成员今后不得再申请购买自住型商品房；属经济适用住房、限价商品房轮候家庭的，自动放弃轮候资格。 | |

| | | |
|------|----|---|
| 2014 | 7 | 7月1日起北京公积金贷款二套房认定标准今日起进行新调整,认定标准由此前仅限于现有人均住房建筑面积低于29.4平方米,提高至低于31.31平方米(不含)。 |
| | | 《北京市城镇基本住房保障条例(草案)》开始征集民意。其中提出,北京有望为稳定就业且住房困难的外来务工人员提供支持和帮助。同时,保障房的申请对象拟定为住房困难的北京市城镇户籍家庭或个人,未限定收入。此外,针对骗租骗购的家庭、个人,拟在目前5年不得再申请保障住房的基础上,处以最高20万元罚款。 |
| 2015 | 8 | 据北京市住建会和北京市通州区人民政府8月14日发布的通知显示,通州区购房限购升级。根据通知规定,已拥有1套住房、无法提供在通州区落户满3年及近3年在通州区连续缴纳社会保险和个人所得税证明的本市户籍居民家庭,暂停向其出售通州区商品住房。 |
| 年份 | 月份 | 上海市政策主要内容 |
| 2010 | 10 | 沪十二条:定性调控;房贷政策;公积金贷款;套数限购;房产税积极准备;土地增值税预征率;动迁房上市放松;主体结构申请预售;放宽廉租房准入;土地出让明确套型面积;限制拆零申领项目;打击捂盘、哄抬房价。 |
| 2011 | 1 | 《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》:于28日起对上海居民家庭新购第二套及以上住房和非上海居民家庭的新购住房征收房产税,税率因房价高低分别暂定为0.6%和0.4%。 |
| | 2 | 沪九条:对在上海已拥有2套及以上住房的上海户籍居民家庭,拥有1套及以上住房的非上海户籍居民家庭、以及不能提供2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险(城镇社会保险)缴纳证明的非上海户籍居民家庭,实行“禁购”,违反规定购房的,将不予办理房地产登记。 |
| | 3 | 公布房价控制目标:2011年度全市新建住房价格涨幅低于全市年度生产总值和城乡居民人均可支配收入的增长水平,新建保障性住房面积高于商品住房面积,居民住房保障水平明显提高。 |
| | 7 | 启动限价商品房试点(双定双限),即定区域、定对象、限交易、限房价。其中,区域确定在南汇新城和临港产业区;供应对象初步定为南汇新城、大飞机、张江、洋山综合保税区等地区和项目的人才,包括青年人才、创业人才以及到这些产业区来就业的人才,户籍不会成为障碍。 |
| | | 新“沪四条”:加强商品住房销售方案备案审核、加强商品住房预订行为监管、继续严格执行住房限售政策,以及开展房地产经纪市场专项整治等四方面内容。 |
| | 8 | 新版《上海市动迁安置房管理办法》:动迁安置房的住宅以建筑面积70平方米左右的2室1厅为主要房型,农民动迁安置的住宅,房型设计面积可以适当放宽。同时根据需要,经相关部门批准,动迁安置房可以转化为廉租住房、公共租赁住房或经济适用住房。动迁安置房在取得房地产权证后的3年内,不得转让、抵押,但依法发生继承等非交易类行为以及由原安置区、县的住房保障房屋管理局按照有关规定组织回购的除外。 |
| | | 上海银监局提出,禁止个人消费信贷购买商业用房,上海各商业银行,必须在商业用房竣工验收成为现房后,才能对买房人发放商业贷款。而在此前,只需要结构封顶就能够放贷。 |
| | 11 | 11月17日,上海市地税局有关负责人在答记者问时提到,个人住房房产税的纳税人应于每年12月31日前自行向主管税务机关申报缴纳当年度应纳税款, |

| | | |
|------|----|---|
| | | 逾期纳税的，税务机关将按规定从 2012 年 1 月 1 日起对滞纳税款按日加收万分之五的滞纳金。 |
| 2012 | 2 | 《关于调整本市普通住房标准的通知》：可以享受优惠政策的普通住房，应同时满足以下条件：1、五层以上（含五层）的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等；2、单套建筑面积在 140 平方米以下；3、实际成交价格：低于同级别土地上住房平均交易价格 1.44 倍以下，坐落于内环线以内的低于 330 万元/套，内环线与外环线之间的低于 200 万元/套，外环线以外的低于 160 万元/套。 |
| | 7 | 新沪六条：进一步明确刚性需求及抑制投机投资需求方向；建立房地产有机供应体系，确保从土地供应到土地开发健康运行；从房屋用途方面进行监管，严防虚假宣传；加强执行环节监管，从购买资质至开发商执行情况及政府部门执行情况全面监管；提高保障房配套及扩大保障房供应范围，建立长效保障房运营机制；促进房地产信息透明化建设，保证正确舆论引导。 |
| 2013 | 1 | 上调房产税税率分界线，提高到 27740 元，比 2012 年提高 844 元 |
| | 3 | “国五条”细则：明确对出售自有住房按照规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，将严格按照转让所得的 20% 计征。 |
| | 4 | 部分银行二套房首付提至 6.5 成，利率上浮 1.2 倍；再放宽公租房申请标准 |
| | 6 | 沪住房公积金月缴存上限，7 月起升至 1970 元。 |
| | 11 | 沪七条：上海对居民家庭向商业银行贷款购买第二套住房的，其首付款比例从不得低于 60% 提高至不得低于 70% 及以上。限购方面，调整非户籍居民家庭购房缴纳税收或社保费的年限，从能提供自购房之日起算的“前 2 年内在本市累计缴纳 1 年以上”，调整为“前 3 年内在本市累计缴纳 2 年以上”。 离异丧偶均认定单身，本地单身限购一套住房，外地单身禁购。 |
| 2014 | 8 | 经上海市住房公积金管理委员会的第四十三次会议审议通过，上海市对租赁及支付物业服务费提取住房公积金有关政策进行了调整，从 10 月起购买共有产权房，公积金提取不再要求收入证明。 |
| | 11 | 上海公积金中心发布通知，对拥有 1 套住房并已结清贷款，再次申请贷款购买普通住宅，参照首套房贷款政策执行。 沪房管局发布通知，从 11 月 20 日起执行新的普通住宅认定标准，新的标准大幅度提高了各环线内外的房源单套总价格。 |
| 2015 | 4 | 上海市公积金管理中心宣布，购买首套住房，个人最高贷款额度由 30 万元调整至 50 万元，家庭最高贷款额度由 60 万元调整至 100 万元；缴交补充公积金的，个人最高贷款额度在 50 万元基础上增加 10 万元保持不变，家庭最高贷款额度在 100 万元基础上增加 20 万元保持不变。 |
| | 7 | 《关于深化人才工作体制机制改革促进人才创新创业的实施意见》：对达到上海市居住证积分标准分值且缴纳个人所得税达到一定数额或职工社会保险缴费基数达到一定标准的非沪籍人员，定向微调住房限购政策。 |
| 年份 | 月份 | 广州市政策主要内容 |
| 2010 | 3 | 粤四条：增加普通商品住房和保障性住房的有效供应，全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，抑制投资投机性购房需求，加强对房地产市场秩序的监督规范 |
| | 5 | 广州二十四条：强调遏制房价过快上涨，并加强保障性住房建设。 |
| | 10 | 广州市限购令提出：户籍家庭和常住非户籍家庭只能限购一套新房，二套房 |

| | | |
|------|----|--|
| | | 贷首付不低于 5 成，三套房及以上房贷全面停贷，住房公积金同步实行差别化信贷政策。 |
| 2011 | 2 | “国八条”细则：从化和增城暂不限购；拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭限购，但可卖一买一；拥有 1 套及以上住房非本市户籍居民家庭限购，但可卖一买一；不能提供 2 年内在本市缴纳 1 年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民限购；非户籍高层次人才限购一套房；对贷款（包括住房公积金贷款）购买第二套住房的，其首付比例不得低于 60%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。 |
| | 3 | 2011 年度新建住房价格控制目标：坚决贯彻落实国家和省的房地产调控措施，2011 年新建住房价格涨幅要低于全市年度生产总值增幅和城市居民人均可支配收入增幅。新建住房是指新建商品住房、限价房和经济适用住房。 |
| | 10 | 首套房贷利率上浮四成 |
| | 1 | 《广州市地方税务局关于调整土地增值税预征率的公告》：写字楼(办公用房)的预征率由 2%调整为 3%；其他住宅类的普通住宅 2%，非普通住宅 3%，别墅 4%和商业营业房、车位 4%维持不变。调整的执行时间自 2012 年 7 月 1 日起至 2013 年 6 月 30 日止。 |
| | 3 | 《关于进一步加强房地产市场监管工作和意见》：的通知中明确在境外工作、学习时间超过一年的境外个人只能购买一套用于自住的住房，不能购买商业、办公房等非住宅房屋，在境内设立分支、代表机构的境外机构，只能在注册城市购买办公所需的非住宅物业。暂停受理外籍人士及港澳台胞购买非居住物业，进一步明确非居住物业包括写字楼、商铺和商业物业中的公寓。 |
| | 9 | 对广州市区个别异常高价的住宅项目暂时采取适当限制预售规模、控制交易节奏的措施。 《广州市公共租赁住房保障制度实施办法（实行）（征求意见稿）》：将廉租住房和公共租赁住房合并管理、政府增加货币补贴方式、“租补分离”、“以需定供”以及试行利用集体建设用地建设公租房。 |
| 2013 | 12 | 《关于严格执行我市房地产市场调控政策的通告》：对能提供购房之日前 5 年内在本市连续缴纳 3 年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房(含新建商品住房和二手住房)。对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例调整为不得低于 70%。 |
| 2014 | 6 | 增城彻底放开限价 |
| | 8 | 佛山限购政策松绑从 7 日凌晨起开始实施，根据新政策，外地居民可凭身份证购买一套房，本地户籍居民以个人为单位，拥有 2 套住房后实行限购。 |
| | 9 | 多家银行下调首套房贷利率。 |
| | 10 | 广州的二手楼交易，不再必须按房屋成交价 0.5%-3%缴中介费，根据广州国土房管局新规定，中介费由交易当事人与中介企业商定，实施市场调节价，房地产经纪服务收费标准由委托和受托双方，依据服务内容、服务成本、服务质量和市场供求状况协商确定。 |
| | 12 | 《限价商品住宅退出操作指引》、《限价商品住宅上市交易操作指引》：明确限价房 5 年后上市交易时，须按照交易时点或申请补缴时点契税课税价格与原购买价格之间差价的 70%补缴土地收益价款。 |
| 2015 | 10 | 正式推进异地贷款业务，在外地缴存住房公积金的广州市户籍职工，符合广州市购房条件的，可向广州住房公积金管理中心申请贷款。 |
| 年份 | 月份 | 深圳市政策主要内容 |

| | | |
|------|----|---|
| 2010 | 9 | 《关于进一步贯彻落实国务院文件精神坚决遏制房价过快上涨的补充通知》提出，对于本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭），限购 2 套住房；对于能够提供在本市 1 年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房。暂停在本市拥有 2 套以上（含 2 套）住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套以上（含 1 套）住房的非本市户籍居民家庭、无法提供在本市 1 年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民在本市购房。对境外机构和个人购房，严格按照有关政策执行。 |
| 2011 | 1 | 正式启用《深圳市房地产买卖合同(预售)示范文本》(2010 版)，相对于 2006 版合同，新版房地产买卖合同进行了 13 处修订。这 13 处修订包括：共有部位和其他共用设施设备权益、计价方式和价款、付款方式和日期、买方逾期付款的违约责任、交付时间和办法、交付时的验收、不可抗力、面积差异的处理、销售广告、售楼书、样板房效力的约定、办证义务、延期办证的违约责任、前期物业管理、通知和送达等。 |
| | 6 | 个人住房转让营业税细则出台，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。 |
| 2012 | 9 | 职工个人申请的，单套住房的公积金贷款额度为 50 万元，申请人与共同申请人一并申请，且共同申请人在本市缴存住房公积金的，单套住房的公积金贷款额度为 90 万元，此外规定还提出，公积金贷款首付款比例不得低于国家规定的首付款比例要求。该规定自 2012 年 9 月 28 日起施行，有效期五年。 |
| 2013 | 9 | 《继续加大房地产调控力度保障房地产市场平稳健康运行》：拟从加大普通住房和保障房土地供应、加快存量土地利用等方面入手，保障房地产市场供应。 |
| | | 9 月 1 日起，深圳调整享受税收优惠政策普通住房标准，改变了以前按单价核算的做法。 |
| | 10 | 《深圳市商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款暂行规定》：职工申请商转公时，可通过办理顺位抵押登记手续的方式简化流程，免除赎楼、担保等手续 深八条：要求人民银行深圳市中心支行根据我市年度新建商品住房价格控制目标和政策要求，在必要时调整第二套住房贷款的首付比例和利率。 《关于调整深圳市差别化住房信贷政策的通知》：对差别化住房信贷政策做出调整。深圳提高二套房贷首付至七成，深圳成为广东个执行二套房首付不低于 70%政策的城市。 |
| 2014 | 1 | 非深户纳入住房保障，建立“租售补”保障方式。 |
| | 4 | 允许提取住房公积金支付首付，廉租房和公租房并轨运行，建立以公共租赁住房为主要保障方式的新型住房保障制度。 |
| | 11 | 推进住宅产业化，存量土地建设单位采用产业化方式建造的可申请 3%的奖励建筑面积。 |
| 2015 | 4 | 《关于提高住房公积金资金使用效率加快发展住房公积金贷款业务的通知》：自 8 月 1 日起，在异地缴存公积金的深圳户籍职工，可在深圳申请首套自住住房的公积金贷款；曾经在异地缴存公积金、现在深圳缴存不满 6 个月的职工，向该中心申请公积金贷款时，缴存时间可以合并计算。 |

(王璨璨 袁婧)

【形势分析】

去产能迎煤炭价格上涨考验

自今年6月起，我国电煤价格指数已连续4个月上扬，对于煤炭价格的持续上涨，有业内人士表示担忧：停产煤企是否将卷土重来？煤炭去产能怎样抵御市场“看不见的手”带来的效应？

供需矛盾致煤炭价格上涨。一方面，由于去产能政策影响，供给量减少。国务院发布《关于煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展指导意见》要求从2016年开始，用3至5年的时间，退出煤炭产能5亿吨左右、减量重组5亿吨左右。2016年须完成总任务量的1/3，煤炭化解过剩产能2.5亿吨。另一方面，市场需求持续增加。今年夏季持续高温天气，使得夏季用电量创新高，电厂负荷走高，随着供暖季的到来，这一局面将持续。恒泰期货分析师曹有明指出，近期煤炭价格的疯狂主要由供求严重失衡造成。

未来价格走势引发争议。一方意见认为，价格上涨态势将持续。在供给侧改革、去产能的大势下，煤炭供给依然偏紧，短期维持高位震荡或者震荡上行依然是大概率事件。银河期货分析师韩朝宾指出，受极端天气影响，今年冬季天气可能较为寒冷，将刺激火电需求，再加上增产政策落地仍需时间，供需紧张的局面难以改观，动力煤价格四季度上涨的态势不变。方正中期期货分析师王盼霞指出，如果煤炭市场需求面并没有实质性的转好，价格上行压力会很大。相反的意见则认为，煤炭价格上涨过快趋势不可持续。一是煤炭价格大幅上涨的基础还很薄弱。厦门大学中国能源政策研究院院长林伯强认为，我国经济近年来增长速度放缓，处于去产能的收缩周期，对重工业产出需求减少，目前对于能源需求反弹以及经济企稳更多的还只是预期，我国煤炭产能严重过剩、供大于求的趋势目前没有根本改变。二是我国能源消费强度将有所回落。特别是随着可再生能源和清洁能源的快速发展，煤炭的市场需求很难有绝对的增长空间。三是政府采取措施遏制煤价过快增长。国家发改委新闻发言人赵辰昕表示，目前即将进入备冬储煤时期，近日部际联席会议将与有关地区、有关行业和企业保持密切联系，加紧对煤炭供需形势和价格走势进行会商和研判，研究提出针对性措施。（王璨璨）

【輿情回顧】

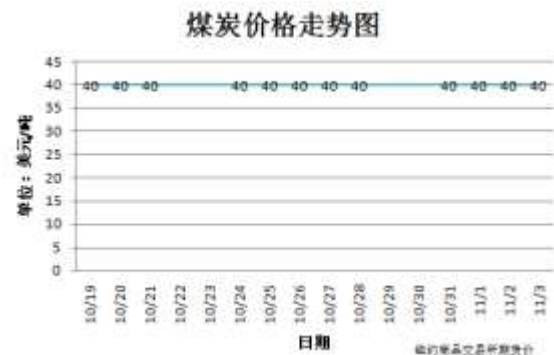
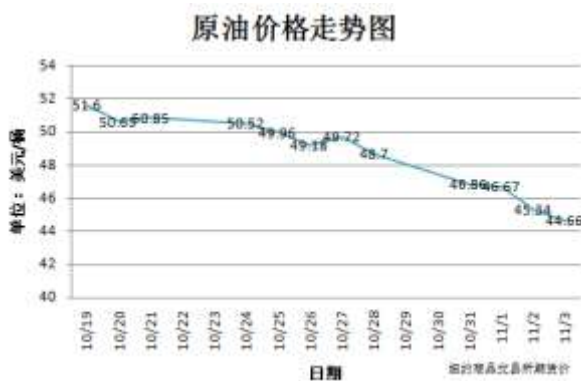
近期輿情簡評

(10月19日—11月3日)

近期，全國各類媒體發表關於價格領域的文章 90 篇，從媒體關注的領域看，主要集中在醫療服務價格改革（關注度占比 22%）、“雙十一”電商價格戰（關注度占比 20%）、電價和天然氣價格改革（關注度占比 15%）、鹽價改革（關注度占比 10%）、玉米收儲制度改革和農產品價格等方面。

其中，北京媒體發表價格領域文章共 32 篇，關注度集中在國美虛標價格（關注度占比 28%）、“雙十一”價格戰（關注度占比 26%）、930 房價調控（關注度占比 20%）、普天新能源罰款（關注度占比 10%）、物業收費、廉價藥品和汽油價格等方面。（袁婧）

【價格指數】



(王璨璨)