

房地产市场发展脉络梳理（2014 ——2016年）

核心观点：

本文非常详细地介绍了 2014 年至 2016 年期间的房地产相关支持政策，尽管 2014 年那一轮高强度刺激政策密集出台，但同比来看 2015 年 4 月房价开始企稳，12 月房地产开发投资累计同比迎来转折点，此时离最初的中央定调性政策间隔时长分别为 7 个月和 15 个月。

以史为鉴，可以看到当前的政策，无论是降准、降息还是降低首付款、支持货币化安置或者针对房地产企业资金面的政策等等，都不可同日而语。当前房地产市场依然低迷，先行指标销售量也依然不见起色。目前两会给出的年内 GDP 增长目标为 5.5%，基本是按着市场预期的上限走，一方面表明中央层面对经济增长有信心，当然也有完成十四五规划的考量，与此同时，也意味着房地产相关的政策还有很大的提升空间，毕竟在 2014 年那轮密集刺激下，市场的企稳也有较长的时间间隔。

风险提示：参考资料不够全面

Bigger mind, Bigger future™
智慧创造未来

南华期货研究所

马燕 0571-87839259

mayan@nawaa.com

投资咨询资格证号

Z0012651

戴朝盛 0571-87839255

daichaosheng@nawaa.com

投资咨询资格证号

Z0014822

目录

第 1 章	房地产市场发展脉络梳理（2014——2016 年）	3
1.1.	极致调控（2014——2016 年）	3
1.2.	如何评判当前房地产相关政策？	10
免责声明		11

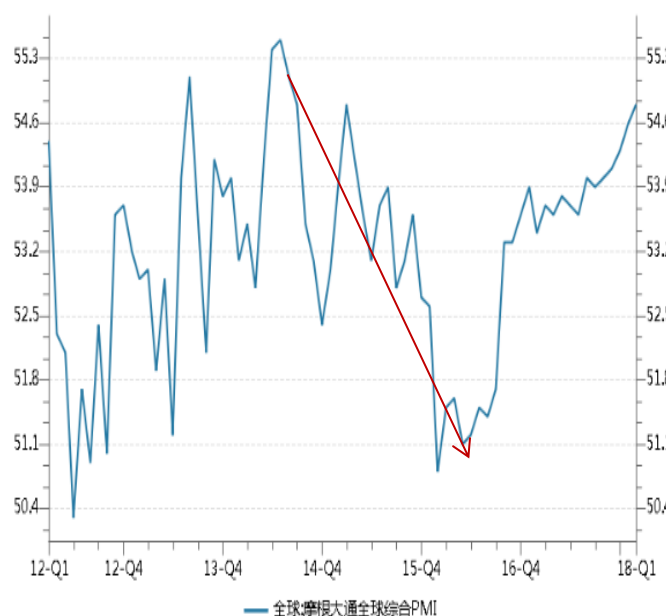
第1章 房地产市场发展脉络梳理（2014——2016 年）

1.1. 极致调控（2014——2016 年）

2014 年开始，受全球经济走弱影响，国内出口再次疲软，同比增长从正百分之十几渐进式跌入负值区域。而在之前，消费和制造业已有走弱迹象。此外，由于需求不振，2014 年开始，CPI 与 PPI 同步走弱，市场存在“通缩”担忧。

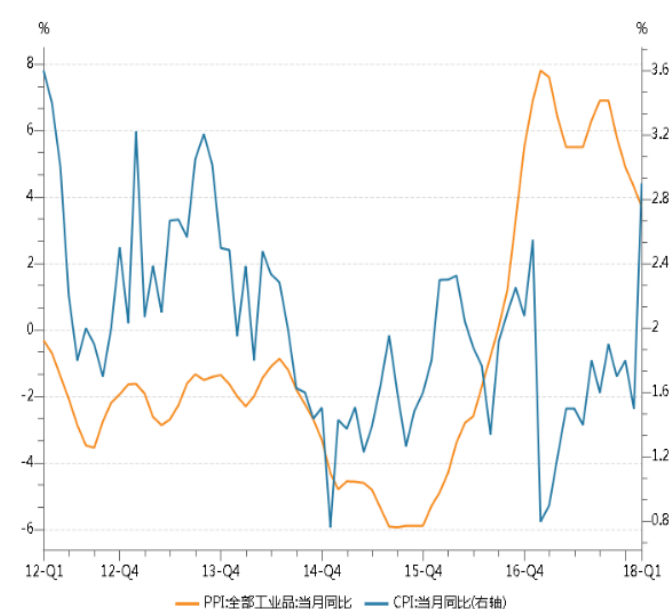
雪上加霜的是，房地产市场库存高企，2013 年 11 月商品房待售面积 40806 万平方米，创历史新高，累计同比 39.4%，处于历史高位。在此情况下，房地产投资累计同比从 2013 年底的 19.8%一路下滑，2015 年底仅 1%，而百城住宅平均价格同比也从 2013 年底开始下挫，2015 年 4 月同比跌 4.46%。

图 1.1.1：全球经济逐步走弱



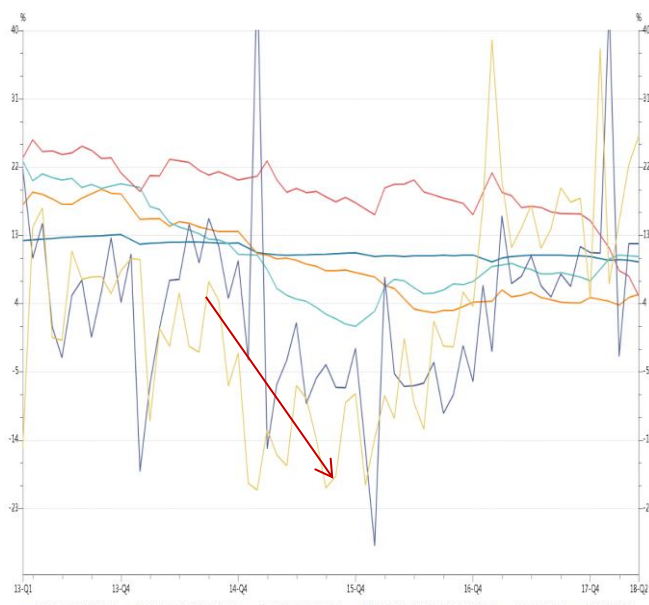
数据来源：Wind 南华研究

图 1.1.2：国内存在通缩迹象



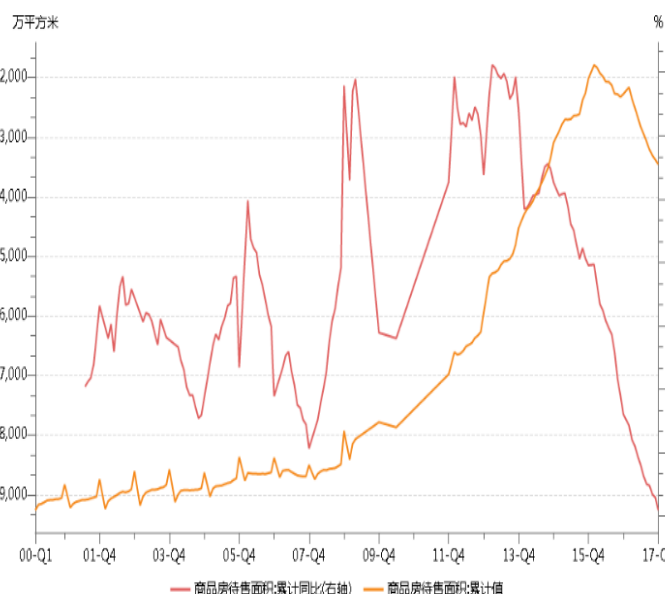
数据来源：Wind 南华研究

图 1.1.3: 2014 年, 国内经济再次转弱



数据来源: Wind 南华研究

图 1.1.4: 房地产库存积压



数据来源: Wind 南华研究

在经济压力下, 2014 年 3 月的政府工作报告 14 年来首次没有出现“房地产调控”字眼。5 月, 人行召开 15 家银行负责人座谈会, 要求银行“优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求”、“合理确定首套房贷款利率水平”以及“及时审批和发放符合条件的个人住房贷款”。在人行“喊话”下, 之前部分商业银行停贷, 拉长放款时间的现象改善, 房贷审批流程明显缩短。6 月下旬, 呼和浩特房地产开发监督管理处正式发表取消楼市限购令的实施意见, 成为全国首个“破限”的城市。此后, 多个城市开始加入限购取消大军。但此时, 实质的政策放松仅停留在地方政府层面。

2014 年 9 月, 人行发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》, 预示地产调控正式转向。这份《通知》中, 除了贯穿前序政策的支持保障性安居房建设外, 对于首套房的认定明显放松, 此外, 对房地产企业的融资政策放宽很多, 不仅允许其发行债务融资工具, 还能开展 (REITs) 试点。

10 月, 公积金贷款条件放宽, 职工可申请公积金贷款的条件从之前连续缴存 12 个月缩减为 6 个月, 贷款额度有所放宽, 同时推进公积金异地使用, 实现异地互认、转移接续, 也让公积金贷款的可得性提高, 支持购房需求。

另外, 11 月 22 日起, 人行决定降息, 一年期贷款基准利率下调 0.4 个百分点至 5.6%, 虽然降息的目的不是为了救市, 但房地产通常是受益最大的行业。

进入 2015 年后, 政策支持力度进一步加大。3 月, 个人转让 2 年以上住房免征营业税, 二套房商业贷首付比例降至 4 成, 公积金首套首付比例降至 20%, 二套房则降至 30%。8 月, 取消对境外个人在国内购买住房的限制条件, 公积金二套房首付款比例可低至 20%。9 月, 新建商品住房转让手续费降低, 全面推行异地贷, 在不限购城市, 个人住房贷款首套房首付款比例调整为不低于 25%。

除直接的房地产调控外, 人行 2015 年降准 5 次 (其中 1 次定向降准), 降息 5 次, 从资金成本角度刺激购买需求。

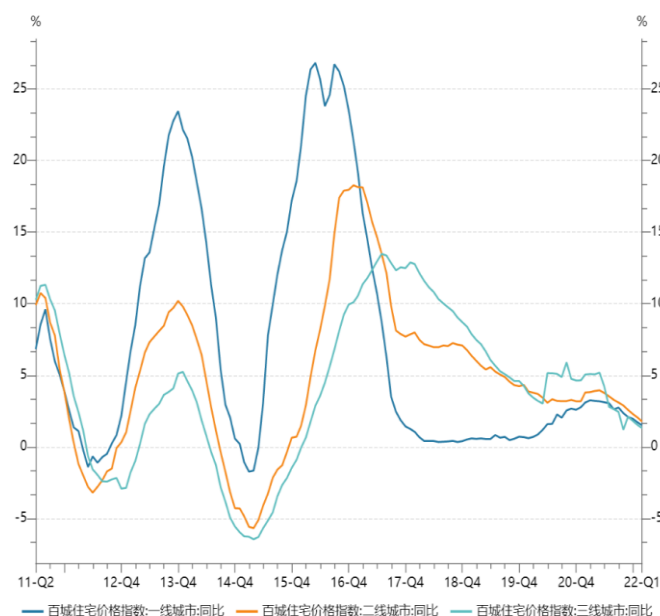
从中央层面看，2015 年还有两则利好消息，就是中央审议通过的《关于全面深化公安改革若干重大问题的框架意见》和中共中央、国务院发布的一号文件《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》，为更多农业转移人口进入城市奠定了基础，扩大了城市商品房购房群体。

除中央层面外，其实部分城市的支持政策也很显眼，譬如取消限购、提倡货币化安置等等，也对当地的房地产市场产生了明显正面效应。

在上述一系列政策作用下，虽然商品房待售面积累计同比不断下降，从 2014 年 10 月的 28.4% 回落至 2015 年 10 月的 17.8%，但是商品房待售面积绝对值依然在上升，截至 2015 年 10 月，待售面积上升至 68632 万平方米。因此，尽管房价已明显回升，但中央继续定调化解房地产库存。例如，11 月 10 日习近平主席召开的中央财经领导小组第十一次会议时强调，要化解房地产库存，促进房地产业持续健康发展。11 日的国务院常务会议也依然提出加快户籍制度改革带动住房消费。12 月，中央经济工作会议强调去库存，棚改货币化力度加大。

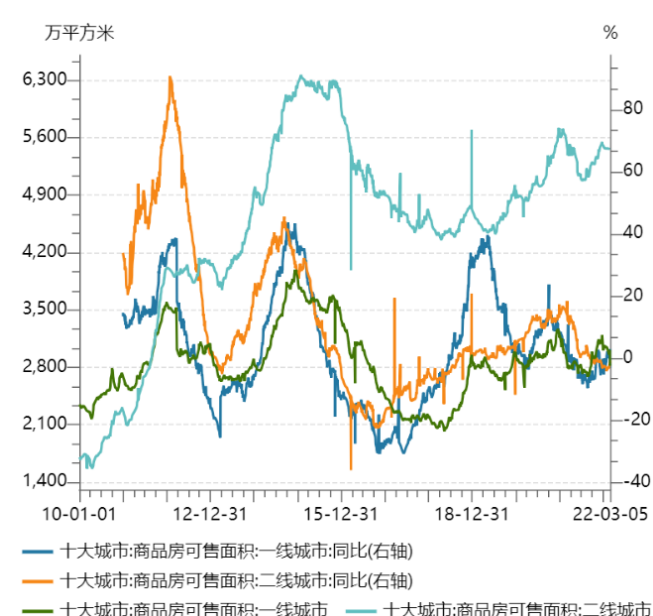
到了 2016 年，房价进一步上升，房地产开发投资额也有所企稳回升。但城市之间情况分化严重，两会提出因城施策。从整体来看，2016 年的房地产政策可以分成三个过程：1-2 月，人行降准、不限购城市商贷首套房首付比例降至 20%，二套房商贷首付比例降至 30%，非一线城市房地产交易环节契税、营业税调整，地方政府集中出台各项去库存政策。3-9 月，以上海、深圳为代表的一线城市限购限贷升级，部分二线城市也逐步收紧。10-12 月，多个城市集中出台限购限贷政策，有的开始加码，而三四线城市也开始了首次限购政策。

图 1.1.5：2015-2016 年，一二三线城市房价分化



数据来源：Wind 南华研究

图 1.1.6：二线城市可售面积明显高于一线城市



数据来源：Wind 南华研究

表 1.1.1：2014 年—2016 年房地产调控政策

时间	政策	具体内容	作用
2014 年 9 月	人民银行《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	加大对保障性安居工程建设的金融支持 对于贷款购买首套普通自住住房的家庭，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。 对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。 扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。	供应端调结构，提高购买需求（资金角度），助力房企融资
2014 年 10 月	住建部、财政部以及人行《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	要求各地放宽公积金贷款条件。 职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款（之前是 12 个月），并取消四项收费。 公积金贷款额度将有所放宽，同时推进公积金异地使用，实现异地互认、转移接续。	提高购买需求（资金角度）
2015 年 3 月	财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	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）的非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；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。	提高购买需求（降低交易成本）
2015 年 3 月	人民银行《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	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，最低首付款比例调整为不低于 40%。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。	提高购买需求（资金端）
2015 年 8 月	中央六部委联合公布《关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	对 2006 年中央出台的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》中有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件。	扩大购买群体
2015 年 8 月	住建部、财政部、央行发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房	对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。	提高购买需求（资金角度）

	最低首付款比例的通知》		
2015 年 9 月	国家发改委、财政部发布《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》	降低部分行政事业型收费标准并延长专利年费减缴时限，其中新建商品住房转让手续费，由现行每平方米 3 元降为每平方米 2 元，存量住房（即二手房）由现行每平方米 6 元降为每平方米 4 元。 中小城市住房转让手续费标准可进一步适当降低。	提高购买需求（降低交易成本）
2015 年 9 月	住建部、财政部、中国人民银行发布《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》	提高实际贷款额度、拓宽贷款资金筹集渠道、全面推行异地贷款业务等，特别提出 2015 年 8 月末住房公积金资金运用率低于 85% 的设区城市，在保证借款人基本生活费用的前提下，月还款额与月收入比上限控制在 50%-60%。贷款偿还期限可延至借款人法定退休年龄后 5 年，最长贷款期限为 30 年。	提高购买需求（资金角度）
2015 年 9 月	人行、银监会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。	提高购买需求（资金角度）
2015 年 11 月	国务院法制办公室就《住房公积金管理条例（修订送审稿）》公开征求意见	放宽了公积金缴存范围、提取条件和使用范围。 提出装修、租金、物业费均可提取自己和配偶的公积金。 可以将住房公积金用于购买地方政府债券、政策性金融债、住房公积金个人住房贷款支持证券等高信用等级固定收益类产品。	提高购买需求（资金角度）
2016 年 2 月	人行、银监会发布《关于调整个人住房贷	在不实施“限购”措施的城市，首套房商贷最低首付比例可向	提高购买需求（资金角度）

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_39176

