

房地产市场发展脉络梳理（2004年—2013年）

核心观点：

从2004年开始，我国房地产市场基本进入了一个稳定周期循环中。以房地产开发投资为标志，我们都可以将这9年划分为3个周期，平均每个周期约3年。这段时期的地产走势与政策调控相关度高，基本房价高了，风险大了，影响民生了，开展紧缩型调控。为发展经济，保障民生，又开展扩张型调控。

本文将各时期的调控政策具体内容与房地产走势相结合进行阐述。

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

风险提示：参考资料不够全面

目录

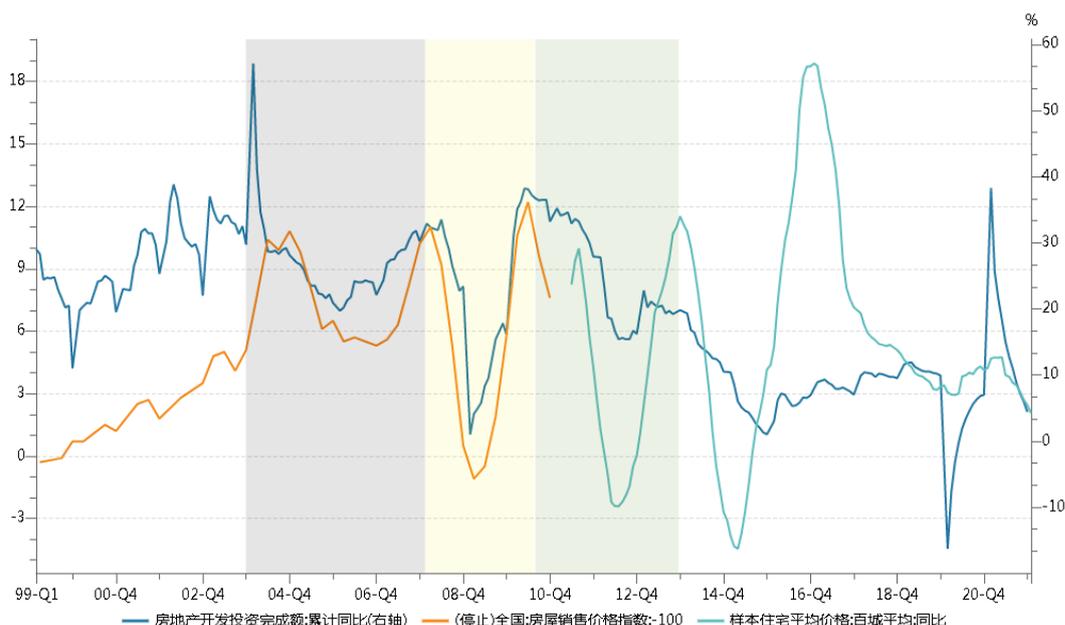
第 1 章	房地产市场发展脉络梳理（2004 年-2013 年）	3
1.1.	周期循环（2004 年—2013 年）	3
1.2.	2004 年—2008 年	3
1.3.	2008 年—2010 年	7
1.4.	2010 年—2013 年	9
	免责声明	15

第1章 房地产市场发展脉络梳理（2004年-2013年）

1.1. 周期循环（2004年—2013年）

从2004年开始，我国房地产市场基本进入了一个稳定周期循环中。以房地产开发投资为标志，我们都可以将这9年划分为3个周期，平均每个周期约3年。这段时期的地产走势与政策调控相关度高，基本房价高了，风险大了，影响民生了，开展紧缩型调控。为发展经济，保障民生，又开展扩张型调控。

图 1.1.1：约 3 年一个周期



资料来源：Wind 南华研究

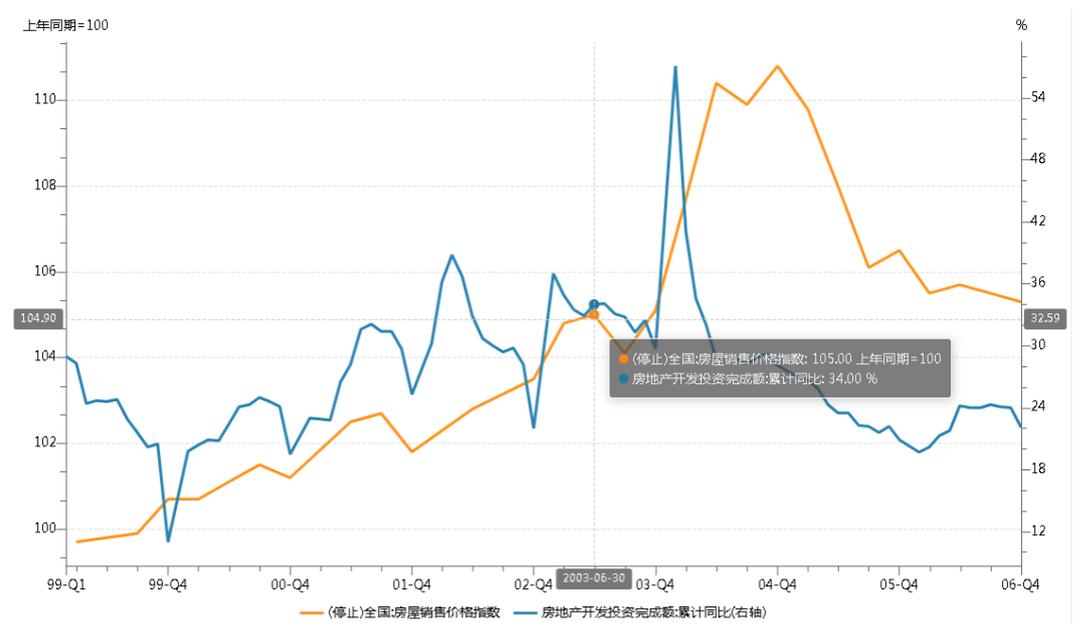
1.2. 2004年—2008年

由于住房价格上涨过快直接影响城镇居民家庭住房条件的改善，影响金融安全和社会稳定，甚至影响到整个国民经济的健康运行，因此有关房地产的调控政策也提上日程。

从时间来看，其实关于房地产的调控从2003年6月就初见端倪。当时，房地产开发投资完成额累计同比不断上升，已高达30%以上，同时房价也是节节攀升，全国房屋销售价格指数达到105（事后来看，这个房价涨幅并不高）。此时，人民银行发布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》，从企业和居民两头开始收紧资金。企业端，企业自有资金不低于开发项目总投资的30%，对土地储备机构发放抵押贷款，贷款额度不得超过所收购土地评估价值的70%，也不得发放用于缴交土地出让金的贷款。居民端，首套房首付比例仍维持20%，二套房提高首付比例，个人商业用房贷款的抵借比不得超过60%，贷款期限最长不得超过10年。但是从事后来看，这些举措只是在大约3个月内

起到了稳定房价的作用，2003年9月开始，房价开启了一轮疯狂增长。

图 1.2.1：2003年6月初步调控时的房地产投资和房价



资料来源：Wind 南华研究

2005年3月，“国八条”诞生，稳房价首次上升至政治高度。从具体措施来看，“国八条”主要从供给和需求两方面着手。供给方面，增加供地面积。需求方面着墨较多，主要还是控制被动性住房需求和限制不合理需求。为了达到更好的效果，“国八条”甚至还要求地方政府切实担负起稳房价的责任。之后6月，七部委的加强型调控细则出台，文中更加注重改善住房供应结构，调控满足中低价位普通商品住房和经济适用住房的建设需求，也从税收角度调整了住房转让环节营业税政策，限制投机需求。8月，银监会212号文件收紧房产信托，对房地产信托发行门槛进行了严格限制。10月，国税总局再次强调二手房交易税收，在过户时，要做到各税统管，不能只负责征收契税，其他税种如营业税、城建税、教育费附加、个人所得税、土地增值税、印花税也要同时进行征收。

自“国八条”开始，无论是房价还是房地产开发投资都出现了明显下行。2005年底，全国房屋销售价格指数从2004年底的110.8跌至106.5，房地产开发投资完成额累计同比从2004年底的28.1%下降至20.9%。虽然已有大幅下降，但其实拉长长时间看，相关数据依然表现不凡。

图 1.2.2：2005 年开始房地产市场下行明显



资料来源：Wind 南华研究

2006 年，调控继续。5 月，国务院《关于促进房地产业健康发展的六点意见》发布，但是从内容看，它只是对于之前政策的重复，新意不大。紧接着，九大部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》经国务院转发，继续调整住房供应结构，如套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重需达到开发建设总面积的 70%以上，还从税收和购房资金角度压制需求，如从 2006 年 6 月 1 日起，对购买住房不足 5 年转手交易时全额征收营业税，超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时免征营业税，购买非普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税，以及从 2006 年 6 月 1 日起，个人住房按揭贷款首付款比例不得低于 30%，但对购买自住住房且套型建筑面积 90 平方米以下的仍执行首付款比例 20%的规定。此外，加大对闲置土地的处置力度，土地闲置 2 年将被收回使用权，督促各地年内建立廉租住房制度，重申对项目资本金比例达不到 35%等贷款条件的房地产企业不得贷款。

在各项调控措施下，尽管房地产增速依然较高，但至少开始稳定向下，然而进入 2007 年后，无论是房地产开发投资完成额同比增速还是房价，均又扭头向上。2007 年 9 月，调控措施再次出现，这次，人民银行发布《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，对购房首付款有了更加具体的规定，与之前的规定相比，主要是二套房（含）及以上住房首付提高至 40%，同时对商住两用以及商业用房贷款首付款也有了要求。12 月，人行又发布补充通知，明确了认定对象，以借款人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）为单位认定房贷次数。同时对于已利用银行贷款/公积金贷款购买首套自住住房的家庭，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，可比照首套自住住房贷款政策执行。

表 1.2.1：2003 年至 2008 年期间的房地产调控政策

时间	政策	具体内容	作用
2003 年 6 月	人民银行《关	商业银行严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目	对企业 and

	于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》	<p>发放房地产开发贷款，并要求企业自有资金不低于开发项目总投资的 30%；对土地储备机构发放抵押贷款，贷款额度不得超过所收购土地评估价值的 70%，贷款期限最长不得超过 2 年；对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目，不得发放任何形式的贷款；商业银行发放的房地产贷款，严禁跨地区使用；商业银行不得发放用于缴交土地出让金的贷款。</p> <p>商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款；对借款人申请个人住房贷款购买第一套自住住房的，首付比例仍执行 20% 的规定；对购买第二套以上（含第二套）住房的，应适当提高首付款比例；个人商业用房贷款的抵借比不得超过 60%，贷款期限最长不得超过 10 年，并且所购商业用房为竣工验收的房屋。</p>	个人房地产类相关贷款资金收紧
2005 年 3 月	国务院《关于切实稳定住房价格的通知》	<p>一是高度重视稳定住房价格；二是将稳定房价提高到政治高度，建立政府负责制；三是大力调整住房供应结构，调整用地供应结构，增加普通商品房和经济住房土地供应，并督促建设；四是严格控制被动性住房需求，主要是控制拆迁数量；五是正确引导居民合理消费需求，综合采取土地、财税、金融等相关政策措施，控制不合理需求；六是全面监测房地产市场运行；七是积极贯彻调控住房供求的各项政策措施；八是认真组织对稳定住房价格工作的督促检查。</p>	增加供给，限制需求，全面稳房价（调控首次上升到政治高度）
2005 年 6 月	国务院《转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》	<p>自 2005 年 6 月 1 日起，对个人购买住房不足 2 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。</p>	限制投机需求
2005 年 8 月	银监会《关于加强信托投资公司部分业务风险提示的通知》	<p>新开办房地产业务应符合国家宏观调控政策，并进行严格的尽职调查，对未取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证（“四证”）的项目不得发放贷款；申请贷款的房地产开发企业资质不低于国家建设行政主管部门核发的二级房地产开发资质，开发项目资本金比例不低于 35%。</p>	信托端严格资金供给
2005 年 10 月	国家税务总局《关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知》	<p>明确在办理二手房过户时，要做到各税统管，不能只负责征收契税，其他税种如营业税、城建税、教育费附加、个人所得税、土地增值税、印花税也要同时进行征收。</p>	规范制度，提高二手房交易成本
2006 年 5 月	国务院《关于促进房地产业健康发展的六	<p>重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房。严格执行住房开发、销售有关政策，完善住房转让环节税收政策，有区别地适度调整信贷政策，引导和调节住房</p>	调供应结构，压需求

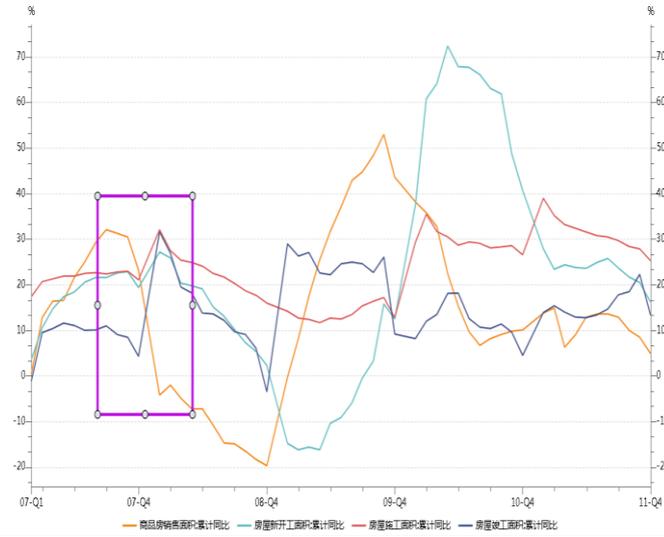
	点意见》，即“国六条”	需求。合理控制城市房屋拆迁规模和进度，减缓被动性住房需求过快增长。	
2006年5月	国务院《转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》，即“国十五条”	90平方米以下住房须占项目总面积七成以上，也即“70/90政策”；购房不足5年转让须交营业税；空置3年以上商品房不得作为贷款抵押物；个人住房贷款首付比例不低于三成；居住用地供应量七成用于中低价位中小套型；土地闲置2年将被收回使用权；各地年内建立廉租住房制度；对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款。	调供应结构，限制购买需求，限制开发商资金
2006年7月	建设部《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》	境外机构在境内设立的分支、代表机构和在境内工作、学习时间超过一年的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房，不得购买非自用、非自住商品房。在境内没有设立分支、代表机构的境外机构和在境内工作、学习时间一年以下的境外个人，不得购买商品房。	限制购买需求
2007年9月	人民银行《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，而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，但借款人偿还住房贷款的月支出不得高于其月收入的50%。 商业用房购房贷款首付款比例不得低于50%，期限不得超过10年，贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次利率的1.1倍；“商住两用房”首付款比例不得低于45%。	限制购买需求（从资金角度）
2007年12月	人民银行、银监《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》	以借款人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）为单位认定房贷次数。对于已利用银行贷款/公积金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。	限制购买需求

资料来源：公开资料 南华研究

1.3. 2008年—2010年

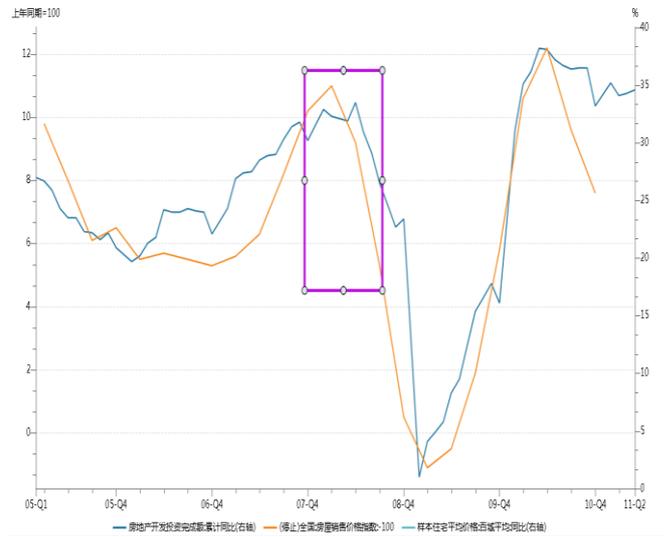
2008年国际金融危机袭来打破了国内房地产市场难以压制的上行趋势。2007年9月商品房销售面积累计同比见顶，2008年2月，房屋新开工面积、施工面积和竣工面积累计同比增速见顶，2008年3月，全国房屋价格指数见顶，6月，房地产开发投资累计同比增速见顶。自此，房地产相关指标全线回落。

图 1.3.1: 金融危机时期, 房地产市场具体指标走势



数据来源: Wind 南华研究

图 1.3.2: 金融危机时期, 房地产开发投资和房价



数据来源: Wind 南华研究

在金融危机影响下, 进出口先震荡式下滑, 随后房地产投资、制造业投资以及消费均受到影响, 城镇居民收入和 GDP 分别在 2007 年 3 月和 6 月冲顶后持续滑落。2008 年底, 实际 GDP 当季同比仅增长 7.1%, 较巅峰时的 15% 下跌了一半还多。

图 1.3.3: 金融危机时期, 众多指标全线下滑

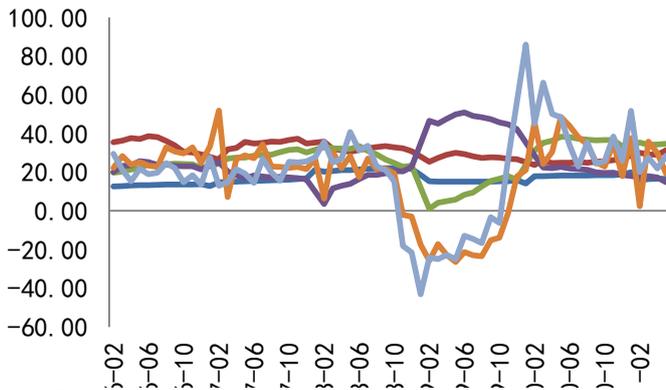
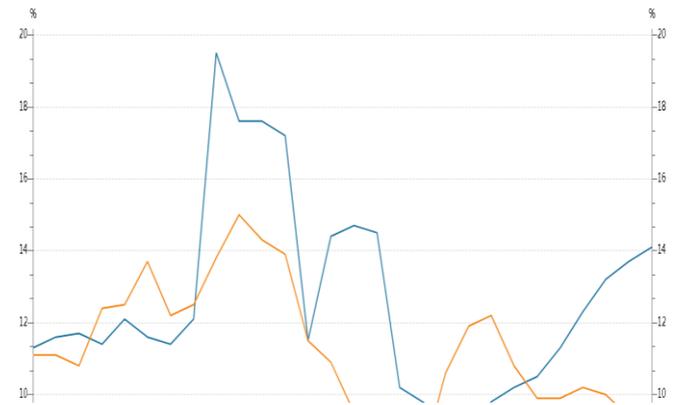


图 1.3.4: 金融危机时期, GDP 和居民收入下跌



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_37726

