

房地产市场发展脉络梳理 (2016-2019年)

核心观点:

从2010年国务院发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，其中首次提出地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数起，因城施策大幕就逐步拉开。然而无论是2010-2013年还是2014年-2016年初，虽然一、二、三线城市的情况分化加剧，但中央层面的总量意志非常鲜明——或者抑制房价或者刺激房地产投资，因此，地方政府的相应政策都是根据上级明确的主基调方向调整，并不存在很明显的分化现象。

2016年3月开始，这种情况有了变化。我们耳熟能详的“因城施策”、“房住不炒”浮出水面，并成为调控的主旋律。2016-2019年期间，在具体政策方面，短期依赖限购限贷等地方性政策，长期则综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，寻求建立长效机制。

本文同时对2016-2019年间地方性城市部分调控措施进行梳理。

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

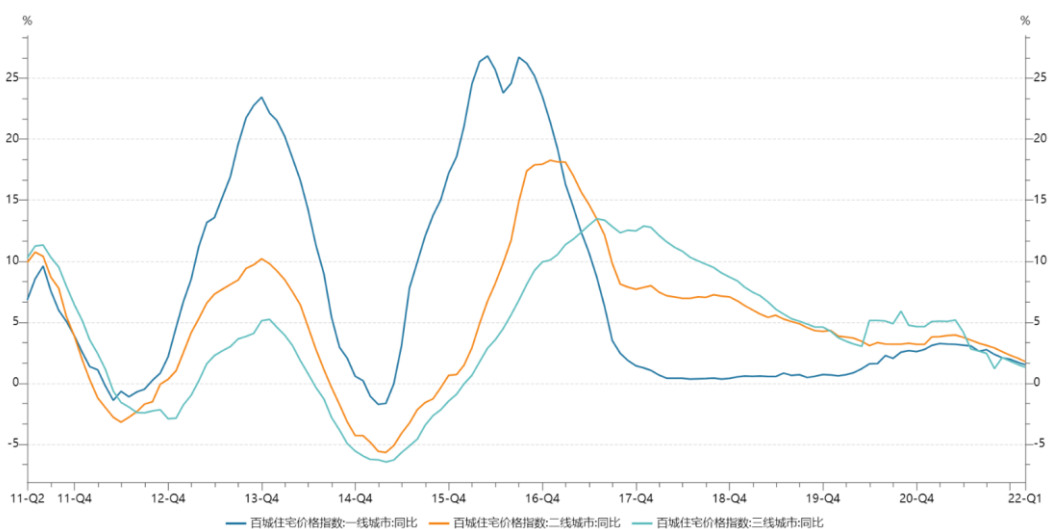
第 1 章	房地产市场发展脉络梳理（2016-2019 年）	3
1.1.	房住不炒、因城施策与长效机制	3
1.2.	部分因城施策调控政策梳理	3
	免责声明	9

第1章 房地产市场发展脉络梳理（2016-2019年）

1.1. 房住不炒、因城施策与长效机制

其实从2010年国务院发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，其中首次提出地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数起，因城施策大幕就逐步拉开。然而无论是2010-2013年还是2014年-2016年初，虽然一、二、三线城市的情况分化加剧，但中央层面的总量意志非常鲜明——或者抑制房价或者刺激房地产投资，因此，地方政府的相应政策都是根据上级明确的主基调方向调整，并不存在很明显的分化现象。

图 1.1.1：一、二、三线城市房价分化



资料来源：Wind 南华研究

然而自2016年3月开始，这种情况有了变化。先是3月《政府工作报告》提出“因城施策化解房地产库存”，再是12月，中央经济工作会议强调“要促进房地产市场平稳健康发展，坚持‘房子是用来住的，不是用来炒的’的定位。”至此，到现在都耳熟能详的“因城施策”、“房住不炒”浮出水面。

与前几轮房地产调控思路——经济差则刺激，经济好转则打压不同的是2016-2019年期间，国家对于房地产的整体定调就是“房住不炒”，在具体政策方面，短期依赖限购限贷等地方性政策，长期则综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，寻求建立长效机制。

1.2. 部分因城施策调控政策梳理

2016年3月，由于房价地价暴涨，一线城市率先迎来推出收紧政策，2月，上海和深圳限购加码，5月北京通州商住限购，此后，热点二、三线城市也逐步跟进。合肥限贷、廊坊限购，南京、苏州、厦门、天津、杭州等限购限贷。进入10月后，部分城市继续加码，像嘉兴以及其下辖嘉善县、张家口怀来县迎来首次限购。

同时，2016 年去库存节奏继续，只是在政策上更加具有针对性。例如，安徽、河北等地明确分类指导，有保有压，长沙通过调整公积金政策释放改善需求。

表 1.2.1：2016 年部分省市分类去库存政策

省市	主要政策内容	政策重点
河北	去库存同时要求严控环京周边楼市	有保有压
安徽	合肥去库存重点是非住宅商品房，同时要加强对商品住房供应管理，保障供求基本平衡，保持市场稳定，控制房价过快上涨，避免大起大落。其他城市要控制房地产用地供应，提高新市民住房购置能力，加大棚户区改造货币化安置比例，有序扩大和优化住房需求。	有保有压
成都	提出对各行政区域土地供应节奏实施分类调控，在首付比例方面也进一步强化了分区施策，根据不同区域和不同购房需求，实施差异化的首付比例。	有保有压
广西	发布《关于支持农民工等新市民购房需求认真做好房地产去库存工作的通知》	扩大需求 (支持农民工购房)
湖南	落实农民个人住房贷款首付比例和优惠利率等支持政策；对符合条件并进城购房的对象进行财政补助；进城购房农民的集体经济组织成员身份不变，原土地承包经营权和集体经济组织收益权不变。	扩大需求 (支持农民工购房)
海南	对商品住宅库存消化期超过全省平均水平的市县，暂停办理新增商品住宅（含酒店式公寓）及产权式酒店用地审批，暂停新建商品住宅项目规划报建审批。	差别化供地
西安	发布《关于统购社会房源作为租赁型保障房的指导意见》，统购方式包括收购存量商品住房作为租赁型保障房。	作为租赁房
浙江	严格控制并逐步减少新开工实物安置项目，棚改货币化安置率原则上要达到 50% 以上。将城镇危险住宅房屋改造、重点镇棚户区改造纳入棚改政策支持范围等	扩大需求 (加大棚改货币化安置比例)

资料来源：公开资料 南华研究

进入 2017 年后，各地政府的调控力度再次加码，调控从核心城市向周边城市扩围。

表 1.2.2：2017 年部分省市县政策升级

城市群	政策
京津冀	北京：非京籍纳税年限由 5 年调整为连续 60 个月，同时将商住纳入限购范围，有贷款记录的无房人群、离婚一年以内的购房者购买房子均视为二套房。 河北：实行统一限购，非当地户籍居民购房需提供当地 3 年及以上社保或者个税缴纳证明。 廊坊扩大限购范围等。
长三角	上海：加强商住管理 南京：限购范围扩大至六合、溧水、高淳。

	<p>杭州：提高非本市户籍居民社保或个税缴纳年限。</p> <p>嘉兴及嘉兴下辖嘉善、海宁、平湖（包括港区）针对非本地户籍居民限购 1 套，桐乡限购 2 套，海盐县限购 3 套，昆山非户籍居民购二套房需 1 年社保或个税。</p> <p>南通：针对二套房调整公积金首付比例，启东市开始限售；</p> <p>镇江句容：求非本地户籍居民购房需缴纳 1 年社保或个税，并于 9 月宣布此限购政策继续执行。</p> <p>芜湖：加入限售阵容，其下辖芜湖县进一步调整进城购房补贴政策，阜阳临泉县开始限价。</p>
珠三角	<p>广州：限购升级并扩大限购范围，深圳对商办进行调控。</p> <p>珠海、惠州、佛山、东莞、江门、中山：同步限购。</p> <p>东莞、中山、江门、佛山：针对非本地户籍居民购房的社保或个税缴纳年限，实施差别化政策。</p> <p>珠海：提高至 5 年，并将全市范围内的所有户型住房纳入限购范围。</p> <p>厦门：连续出台政策升级限购门槛，限制本市单身人士购房，将非本市户籍家庭纳税或社保缴纳年限提至 3 年，并要求通过赠与方式转让住房后再次购买住房需满 3 年。</p> <p>福州：出台限贷升级措施，本市户籍家庭购买二套房最低首付比例提至 50%。</p>
海南	<p>全面调控，暂停向在海南已拥有 1 套及以上商品住宅的本省户籍居民出售新建商品住宅，调整房贷首付比例，并开启限售模式。</p>

资料来源：公开资料 南华研究

在限购限贷的同时，限售抑制需求成为重要方式之一。例如，厦门率先针对个人出台限制交易的措施，明确新购买住房的，需取得产权证后满 2 年方可上市交易。此后多个城市效仿跟进，大部分城市限售期为 2-3 年，有的则是 5 年，甚至有特定地块 10 年限售。

进入 2018 年，中央继续强调“房子是用来住的，不是用来炒的”，坚决遏制房价上涨，坚持因城施策，夯实城市政府主体责任。5 月，住建部约谈了西安、海口、三亚、长春、哈尔滨等 10 个城市政府负责同志。8 月，住建部再约 5 个城市主要负责人，严厉打击投机炒作。地方政府继续优化调控政策。

表 1.2.3：2018 年部分地区政策升级

城市	政策
北京	明确共有产权住房购房人使用个人住房贷款有关事项，要求适用首套房贷政策的共有产权住房贷款最低首付比例按照政策性住房执行，不低于 30%。
重庆	在主城区新购买的新建商品房和二手住房须取得“不动产权证书”满 2 年后才能上市交易。
成都	差别化调控，针对不同区域、不同家庭类型实施差别化限购政策，并对全市范围内实施限售政策。
长沙	提高购房限制标准，延长限售年限。
西安	将限制区域商品房限售年限调整为 2 年，二手房限售年限不变。
沈阳	将新购范围从核心城区扩大至全市范围。

太原	对不同户籍家庭、不同购房需求（首套/二套）实施差别化限购限贷政策，并将限售范围扩大到全市。
昆明	扩大限售范围，提高限售年限，实施差别化信贷政策。
兰州	实施更为灵活的调控政策，取消边远城区限购条款，并对热点区域增加限售调控措施。
大连	首次出台调控政策，针对不同户籍人群、不同购房需求（首套/二套）实施限购、限贷、限售措施。

资料来源：公开资料 南华研究

进入 2019 年后，热点地区调控持续升级，苏州、西安、大连等多城市继续收紧相关政策。

表 1.2.4：2019 年部分地区政策升级

城市	政策
苏州	市区新建商品住房、二手住房实施限制转让措施，同时调整非户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内购房政策。
西安	新迁入户籍家庭在限购区域购买商品住房或二手住房的应落户满一年，非户籍家庭在限购区域内购买一套住房的须提供五年及以上个税证明，并将临潼区纳入限购范围，另外强调严控房价涨幅。
大连	政策发布后首次申请预售许可证的新项目，6 个月后可申请下调申报价格，实际网签备案价格不得高于申报价格，且价格下浮不得超过 5%。
海口	相应日期后户籍迁入海南省的居民家庭只能购买 1 套商品住宅，并暂停向企事业单位出售商品住宅。
丹东	非本地户籍人员在市区范围内限购 1 套新建商品住房，本地和非本地户籍人员凡在市区内购买住房实行 5 年限售，同一楼盘商品住房销售价格每月环比涨幅不得超过 0.6%。
长沙	停止执行对家庭第二套改善型住房的契税优惠政策。
南通	对市区销售价格大幅低于周边同类产品的新建普通商品住房项目实施限制转让，购房人自取得不动产权证之日起满 5 年后方可转让登记。

资料来源：公开资料 南华研究

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_39438



云报告
https://www.yunbaogao.cn

云报告
https://www.yunbaogao.cn

云报告
https://www.yunbaogao.cn