



# 调控重拳直击疯涨房价

1—11月房地产调控政策回顾

2003年6月,央行颁布的“121”号文件拉开了中央政府对房地产调控的序幕,之后的调控政策接连不断,也被业界以各种方式划分为若干阶段。进入2010年,房地产宏观调控再次升级,其标志为“新国十一条”和“4·17新政”的颁布,除较以往调控政策更为严厉,更具可操作性之外,本轮调控也将目标由以往的政府或开发商层面直接改为购房者。

## 新国十一条:为本轮调控奠定基调

**政策回顾:** 1月10日,国务院出台《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,即“新国十一条”,这是该通知为本轮调控奠定了基调,其目的为促进房地产市场健康发展,主要手段从约束开发商和贷款窗口指导,对二套房不再区分改善型和非改善型,一概执行40%首付,明确要求央行及银监会加大对金融租赁机构房贷业务的监管和指导,加强监控跨境融资活动,防范“热钱”冲击中国楼市。

**点评:** “新国十一条”对于房地产调控的

再度活跃,需要引起高度重视”。针对“新国十一条”,可操作性差,过于笼统和等问题,业内人士认为,这是强化版的“国十一条”,与国务院再次出台政策,被业界称为“4·17新政”,政策主旨与“新国十一条”出入不大,但政策措辞更为严厉,更具有可操作性。本轮调控也将目标由以往的政府或开发商层面直接改为购房者。



## “4·17新政”:如期到来的二次调控

**政策回顾:** 9月29日,国家住建部要求在房价过高、上涨过快、供应紧张的地区,要在一定时间内限制定居民家庭购房套数,完善差别化的住房信贷政策,对贷款购买商品住房,首付比例上调到30%及以上;各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款,将加强差别化消费性贷款的管理,禁止用于购买商品房;切实增加住房有效供给。11月3日,多部联合印发《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》,公积金新政强调,第二套住房公积金个人住房贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍,首套贷款利率不得低于50%,暂停发放个人住房公积金个人住房贷款进行按揭贷款,并停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

**点评:** 这一系列的政策可以视为对“新国十一条”的补充和完善,其中“商贷首付保证金最少两成,1个月内付清地价50%”;“在今年住房建设和保障性住房用地计划没有编制公布前,各地不得出让住房用地”;“将在房价上涨过快的城市开展土地出让上,让招拍挂制度完善试点”;“各地要明确并适当增加土地供应总量”;“房价上涨过快;过高的城市,要暂停向大户型住房建设供地”;以及对土地违法违规行为进行清查等内容。3月18日,国资委要求,78家以房地产为主业的中央企业加快在完成自有土地供应后要退出房地产业务,并在15个工作日内制订有序退出的方案”。4月2日,财政部下发通知称,对两个或



## “新国十一条”补充:市场规范的希望

**政策回顾:** 1月21日到4月2日,国土资源部颁布多条政策对土地进行规范,其中包括“申报住宅用地的,经济适用房、廉租房和中低价位,中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于70%、开发商品竟买保证金最少两成、1个月内付清地价50%”;

“在今年住房建设和保障性住房用地计划没有编制公布前,各地不得出让住房用地”;“将在房价上涨过快的城市开展土地出让上,让招拍挂制度完善试点”;“各地要明确并适当增加土地供应总量”;“房价上涨过快;过高的城市,要暂停向大户型住房建设供地”;以及对土地违法违规行为进行清查等内容。3月18日,国资委要求,78家以房地产为主业的中央企业加快在完成自有土地供应后要退出房地产业务,并在15个工作日内制订有序退出的方案”。4月2日,财政部下发通知称,对两个或

## “4·17新政”:真正严厉从此开始

**政策回顾:** 4月15日,国务院要求对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付款不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。对购买首套住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭,贷款首付比例不得低于30%;同日,国土资源部公布2010年住房供地计划,今年计划供应住房用地,总量同比增加130%,其中中小套型商品房将占四成,超过去年全国实际住房用地总量。4

月17日,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》指出,商品住房价格过高、上涨过快,供应紧张的地区,商业银行可根据风险状况,暂停发放购房第三套及以上住房贷款;对不能提供一年以上当地纳税证明或社保证明的非本地居民暂停贷款。

**点评:** 这是近三年来央行首次加息,其原因不仅仅是对房地产行业,25个基点的调整对于房地产行业尚不足以产生足够的影响。但是在CPI连续增长,通胀预期

加大,银行利率倒挂等宏观背景之下,本次加息是有可能影响到的是开发商购房者的信心。他们所担心的是,在未来一段时期内,中国是否会进入一个加息通道。

**政策回顾:** 10月19日,中国银行宣布,自20日起,金融机构一年期存款基准利率上调0.25个百分点,由现行的2.25%提高到2.50%。一年期贷款基准利率上调0.25个百分点,由现行的5.31%提高到5.56%。其他档次存款基准利率根据此相应调整。住建部通知,10月20日起,上调个人住房公积金贷款利率。五年期以下(含五年)及五年期以上个人住房公积金贷款利率分别上调0.17和0.18个百分点。五年期以下(含五年)从3.39%调整为3.50%,五年期以上从3.87%调整为4.05%。

<b