（上接A40版）

宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》和《住房公积金管理条例》等。同时，国家为加强房地产行业管理，促进行业的健康发展，自2003年以来连续出台了规范行业的相关政策。房地产行业涉及的政策法规主要包括：

①土地供应方式

| 时间 | 政策名称 | 发布部门 | 主要内容 |
|---|---|---|---|
| 2004年3月18日 | 《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》 | 国土资源部、监察部 | 2004年8月31日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。 |
| 2006年5月30日 | 《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》 | 国土资源部 | 明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。 |
| 2006年8月1日 | 《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》 | 国土资源部 | 对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。 |
| 2007年8月8日 | 《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》 | 监察部、国土资源部、财政部、住建部、审计署 | 对2005年1月1日至2007年12月31日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方面是土地出让过程中的违法违纪行为。 |
| 2007年9月28日 | 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》 | 国土资源部 | 明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。 |
| 2012年9月15日 | 《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》 | 国土资源部 | 建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。 |

②土地供应总量和结构

| 时间 | 政策名称 | 发布部门 | 主要内容 |
|---|---|---|---|
| 2004年10月21日 | 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》 | 国务院 | 严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。 |
| 2005年3月26日 | 《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（“国八条”） | 国务院 | 对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要严格按有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。 |
| 2005年4月30日 | 《关于做好稳定住房价格工作的意见》 | 住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、央行、国家税务总局、银监会 | 增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。对超过出让合同约定的动工开发日期满2年未动工开发的，无偿收回土地使用权。 |
| 2006年5月24日 | 《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的意见》 | 住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、央行、国家税务总局、银监会 | 优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。 |
| 2006年5月30日 | 《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》 | 国土资源部 | 优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。 |
| 2007年9月8日 | 《关于加大闲置土地处置力度的通知》 | 国土资源部 | 土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在2007年年底前完成清退。 |
| 2007年12月30日 | 《土地登记办法》 | 国土资源部 | 对土地登记的概念、原则、效力、类型、内容、程序以及土地登记各项基本制度等作出了明确规定。增加了土地的预告登记和地役权登记。自2008年2月1起施行。 |
| 2008年2月15日 | 《房屋登记办法》 | 住建部 | 遵循《物权法》的立法精神和条文内容，调整和完善了房屋登记规则。自2008年7月1日起施行。 |
| 2009年11月18日 | 《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》 | 财政部、国土资源部、央行、监察部、审计部 | 明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。 |
| 2010年1月14日 | 《国土资源部关于改进房地产用地供应和监管有关问题的通知》 | 国土资源部 | 明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。 |
| 2010年12月19日 | 《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》 | 国土资源部 | 完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。 |
| 2012年6月1日 | 《闲置土地处置办法》 | 国土资源部 | 企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款20%的闲置费，满两年则将无偿收回土地使用权。 |
| 2013年12月13日 | 中央城镇化工作会议 | 中共中央政治局 | 城镇化要以城市群为主体形态，科学设置开发强度，尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。 |
| 2014年5月22日 | 《节约集约利用土地规定》 | 国土资源部 | 针对当前土地管理面临的新形势，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升，防止地方在经济发展中急功近利，片面追求土地收益，增强规划科学性和刚性管控，需对用地规模整体调控，实现“控总量、挤存量、提质量”。 |
| 2015年3月25日 | 《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》 | 国土资源部、住建部 | 对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整，支持居住自住和改善性住房需求。 |

③土地审批权限

| 时间 | 政策名称 | 发布部门 | 主要内容 |
|---|---|---|---|
| 2006年12月31日 | 《关于调整报国务院批准城市建设用地审批权方式有关问题的通知》 | 国土资源部 | 根据《关于加强土地调控有关问题的通知》的要求，对报国务院批准的城市建设用地审批方式进行了调整。 |
| 2008年11月29日 | 《建设项目用地预审管理办法》（2008年修订） | 国土资源部 | 本次修正遵循“既优化审批程序，方便用地单位，又可以减少违法用地现象发生”的原则进行，主要围绕审批、核准和备案三种项目管理方式的不同要求并结合用地预审自身的特点进行修改。 |

④土地使用成本

| 时间 | 政策名称 | 发布部门 | 主要内容 |
|---|---|---|---|
| 2006年8月31日 | 《关于加强土地调控有关问题的通知》 | 国务院 | 提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。 |
| 2006年11月7日 | 《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》 | 财政部、国土资源部、央行 | 从2007年1月1日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。今后，财政部将会同国土资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。 |
| 2007年9月8日 | 《关于加大闲置土地处置力度的通知》 | 国土资源部 | 土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在2007年年底前完成清退。 |
| 2012年7月20日 | 《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》 | 国土资源部 | 对拟列成交价创历史总价最高，或单价最高，或溢价率超过50%的房地产用地，包括商服、住宅或商住综合，要及时调整出让方案，采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。严格实施竞买人资格审查，落实不得使用银行贷款缴交土地出让价款的规定。土地出让竞买保证金不得低于出让最低价的20%。土地出让成交后，必须在10个工作日内签订出让合同，合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。 |
| 2015年3月20日 | 《国土资源部办公厅关于实施«城镇土地分等定级规程»和«城镇土地估价规程»有关问题的通知》 | 国土资源部 | 市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每3年应全面更新一次，超过6年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。 |

⑤住宅价格和供给结构

| 时间 | 政策名称 | 发布部门 | 主要内容 |
|---|---|---|---|
| 2005年3月26日 | 《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（国八条） | 国务院 | 在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给。 |
| 2005年4月30日 | 《关于做好稳定住房价格工作的意见》 | 住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、央行、国家税务总局、银监会 | 要严格控制低密度、高档住房的建设。在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。 |
| 2006年5月24日 | 《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的意见》 | 住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会 | 重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，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，必须达到开发建设总面积的70%以上。 |
| 2006年7月6日 | 《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》 | 住建部 | 自2006年6月1日起，各城市（包括县城，下同）年度（从6月1日起计算，下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，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。 |
| 2007年8月7日 | 《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》 | 国务院 | 要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房年内不得上市交易，5年后交易时要向政府补齐土地收益。 |
| 2008年12月20日 | 《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》 | 国务院 | 在2009—2011年三年时间内，计划总投资9,000亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇747万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中297万户通过实物配租的方式解决，460万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设400万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区包围改造，大约解决220万户的住房问题。 |
| 2010年1月7日 | 《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》 | 国务院 | 加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；力争到2012年末，基本解决1,540万户低收入住房困难家庭的住房问题；加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准。 |
| 2010年4月17日 | 《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（“新国十条”） | 国务院 | 要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可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发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。 |
| 2010年4月13日 | 《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》 | 住建部 | 未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售；严格商品住房项目预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于楼不得，不得分层、分单元办理预售许可。 |
| 2011年1月26日 | 《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（“新国八条”） | 国务院 | 进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关政策，加强税收征管，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；各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、土地过快的城市，在规定的限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约束问责机制，坚持和强化舆论引导。 |
| 2013年2月26日 | 《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（“国五条”） | 国务院 | 完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。 |
| 2013年4月3日 | 《关于做好2013年城镇保障性安居工程工作的通知》 | 住建部 | 2013年保障房安居工程要求基本建成470万套，新开工630套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行保障房标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁住房保障住房建设和运营；同资和土地资源的具体规定。 |
| 2013年7月4日 | 《关于加快棚户区改造力度的通知》 | 国务院 | 进一步加大棚户区改造力度，2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，使困民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。 |
| 2014年3月17日 | 《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》 | 国务院 | 着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区和城中村改造、中西部地区城镇化等问题，加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步推进城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，到2020年完成城区棚户区改造。 |
| 2014年7月21日 | 《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》 | 国务院 | 要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加强政策扶持，落实好各项支持政策，加强组织领导。 |
| 2014年9月29日 | 《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》 | 人民银行、银监会 | 对已有住房贷款家庭申请住房公积金贷款的，今后原则上不超过一年；特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。 |
| 2014年10月9日 | 《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》 | 住建部、财政部、人民银行 | 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40%。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通住房，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住房，最低首付款比例为30%。 |
| 2015年3月30日 | 《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》 | 人民银行、住建部、银监会 | 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首套普通住房，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住房，最低首付款比例为30%。 |
| 2015年9月24日 | 《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》 | 人民银行、银监会 | 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%。人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。 |
| 2015年9月30日 | 《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》 | 住建部、财政部、央行 | 提高实际贷款额度，2015年8月末住房公积金贷金运用率低于85%的设区城市，要综合考虑当地房价水平、贷款需求和借款人还款能力，提高住房公积金个人住房贷款实际额度。推行异地贷款业务，缴存职工在缴存地以外地区购房，可按购房地住房公积金个人住房贷款政策向购房地住房公积金管理中心申请个人住房贷款。 |

⑥房地产信贷

| 时间 | 政策名称 | 发布部门 | 主要内容 |
|---|---|---|---|
| 2003年6月5日 | 《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（央行121号文） | 央行 | 房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；追当限制大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目；严格审批和重点监控商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业贷款；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（以下简称“四证”），不得发放任何形式的贷款；严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金应不低于开发项目总投资的30%，严格控制土地储备贷款的发放；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等。 |
| 2004年4月26日 | 《关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》 | 国务院 | 水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由20%及以上提高到35%及以上。 |
| 2004年9月2日 | 《商业银行房地产贷款风险管理指引》 | 银监会 | 加强了对土地储备贷款的风险管理：商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款；加强了对房地产开发贷款的风险管理：商业银行对未取得“四证”的项目不得发放任何形式的贷款；商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资金比例不低于35%。 |
| 2005年4月24日 | 《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》 | 央行 | 取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率，自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理，下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的0.9倍（2006年8月19日，央行又将该比例由0.9调整为0.85）。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则；对房地产价格上涨过快的城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的20%提高到30%。 |
| 2006年7月22日 | 《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》 | 银监会 | 严禁向项目资本金比例达不到35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。 |
| 2007年9月27日 | 《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》 | 央行、银监会 | 对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置3年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于购买土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于40%，利率不得低于央行同期同档次基准利率的1.1倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于50%，期限不得超过10年；贷款利率不得低于央行同期同档次基准利率的1.1倍。 |
| 2008年1月18日 | 《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》 | 央行、银监会 | 经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过10%。贷款入增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。 |
| 2008年10月22日 | 《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度支持居民首次购买普通住房》 | 央行 | 自2008年10月27日起，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍；最低首付款比例调整为20%。对居民购房购买普通住房和改善型普通住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。 |
| 2009年5月25日 | 《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》 | 国务院 | 保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原35%下调为20%，其他房地产开发项目资本金比率由原35%下调为30%。 |
| 2010年1月7日 | 《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》 | 国务院 | 对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括群众人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率严格按照风险定价。 |
| 2010年2月11日 | 《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》 | 银监会 | 信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款（土地储备贷款是指向储备款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款）。 |
| 2010年4月14日 | 《国务院常务会议精神》 | 国务院 | 对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于60%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。 |
| 2010年9月29日 | 《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》 | 央行、银监会 | 暂停发放居民家庭购买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会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于60%、贷款利率不低于基准利率1.1倍的规定；加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。 |
| 2011年1月26日 | 《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（“新国八条”） | 国务院 | 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。 |
| 2014年9月29日 | 《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》 | 人民银行、银监会 | 要求加大对保障性安居工程建设的金融支持，积极支持因实施合理的住房贷款需求，增强金融机构个人住房贷款投放能力，继续支持房地产开发企业的合理融资需求。对于贷款购买首套普通住房的家庭，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70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，银行企业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行企业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。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。 |
| 2014年10月9日 | 《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》 | 住建部、财政部、人民银行 | 要求各地放宽公积金贷款条件，今后职工连续缴存6个月即可申请公积金贷款。同时实现异地互认、转移接续，并取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。 |
| 2015年3月30日 | 《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》 | 人民银行、住建部、银监会 | 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40%。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通住房，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住房，最低首付款比例为30%。 |
| 2015年9月24日 | 《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》 | 人民银行、银监会 | 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%。人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。 |
| 2015年9月30日 | 《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》 | 住建部、财政部、央行 | 提高实际贷款额度，2015年8月末住房公积金贷金运用率低于85%的设区城市，要综合考虑当地房价水平、贷款需求和借款人还款能力，提高住房公积金个人住房贷款实际额度。推行异地贷款业务，缴存职工在缴存地以外地区购房，可按购房地住房公积金个人住房贷款政策向购房地住房公积金管理中心申请个人住房贷款。 |

⑦房地产税费

| 时间 | 政策名称 | 发布部门 | 主要内容 |
|---|---|---|---|
| 2005年4月30日 | 《关于做好稳定住房价格工作的意见》 | 住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、央行、国家税务总局、银监会 | 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，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。 |
| 2006年5月24日 | 《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的意见》 | 住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、央行、国家税务总局、国家统计局、银监会 | 从2006年6月1日起，对购买住房不足5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。 |
| 2006年12月28日 | 《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》 | 国家税务总局 | 房地产开发项目全部竣工、完成销售的，整体转让未竣工决算房地产开发项目的，直接转让土地使用权的，房地产公司应进行土地增值税的清算，主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。 |
| 2008年4月7日 | 《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》 | 国家税务总局 | 房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预算，开发产品完工、结算计税成本后按照实际利润再行调整；另规定了预计利润率的标准。 |
| 2008年7月11日 | 《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》 | 国家税务总局 | 对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。 |
| 2009年12月22日 | 《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（目前已终止生效） | 财政部、国家税务总局 | 自2009年1月1日起，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；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。 |
| 2011年1月27日 | 《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（目前已终止生效） | 财政部、国家税务总局 | 个人将购买不足5年的住房对外销售的，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；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。 |
| 2013年5月18日 | 《国务院批转发展改革委关于2013年深化经济体制改革重点工作意见的通知》 | 国务院 | 扩大个人住房转让营业税征收范围试点范围。 |
| 2015年3月30日 | 《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》 | 财政部、国家税务总局 | 2015年3月31日起，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。 |
| 2015年10月10日 | 《关于取消和暂停征收一批行政事业性收费有关问题的通知》 | 财政部、发改委 | 此次取消和暂停征收的行政事业性收费中包括房屋租赁手续费。 |
| 2016年2月17日 | 《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》 | 财政部、国家税务总局、住建部 | 契税政策：对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），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；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。营业税政策：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。实施范围：北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施“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1.1%的税率征收契税；面积为90平方米及以上的，减按2%的税率征收契税”的优惠政策及营业税优惠政策。 |

⑧外资准入

| 时间 | 政策名称 | 发布部门 | 主要内容 |
|---|---|---|---|
| 2007月6月11日 | 《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》 | 商务部、国家外汇管理局 | 申请设立外资投资房地产公司，应先取得土地使用权、房地产建筑物所有权，或已与土地管理部门、土地开发商/房地产建筑物所有人签订土地使用权或房产权的预约出让/购买协议；严格控制以返程投资方式（包括同一实际控制人）并购或投资境内房地产企业。境外投资者不得以变更境内房地产企业实际控制人的方式，规避外商投资房地产审批；依法加强外商投资房地产企业的审批和监管，严格控制外商投资资高档房地产。 |
| 2007月7月10日 | 《关于下发第一批通过商务部备案的外商投资房地产项目名单的通知》 | 商务部 | 对2007年6月1日及以后取得商务主管部门批准证书且通过商务部备案的外商投资房地产企业（包括新设和增资），各分局不予办理外债登记和外债结汇核准手续；对2007年6月1日以后取得地方商务主管部门批准证书但未通过商务部备案的外商投资房地产企业，各分局不予办理外汇登记（或登记变更）及资本项目结售汇手续。 |
| 2007年10月31日 | 《外商投资产业指导目录（2007年修订）》（目前已终止生效） | 国家发改委、商务部 | 从2007年12月1日起开始实施，继续限制外商投资于高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营，外商投资上地成片开发项目必须以合资合作、并新增对外商投资房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司的限制，将“普通住宅地开发建设”鼓励投资类别中删除。 |
| 2011年12月24日 | 《外商投资产业指导目录（2011年修订）》（目前已终止生效） | 国家发改委、商务部 | 从2012年1月30日起施行，外商投资土地成片开发必须与内资企业合资、合作，限制外商投资高档宾馆、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营以及房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司。 |
| 2015年3月10日 | 《外商投资产业指导目录（2015年修订）》 | 国家发改委、商务部 | 从2015年4月10日施行，取消外商投资土地成片开发、高档宾馆、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营以及房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司的限制。 |
| 2015年8月19日 | 《住房城乡建设部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》 | 住建部、商务部、发改委、央行、国家工商总局、国家外汇管理局 | 取消外商在国内从事房地产业务、境外贷款、外汇借款结汇必须全部做付走用资本金的要求。境外机构在境内设立的分支、代表机构（经批准从事经营房地产的企业除外）和在境内工作、学习的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房。对于实施住房限购政策的城市，境外个人购房应当符合当地政策规定。 |
| 2015年11月16日 | 《商务部外汇局关于进一步改进外商投资房地产备案工作的通知》 | 商务部、国家外汇管理局 | 取消商务部网站备案公示程序，外商投资房地产企业在完成前述工作流程后，可按相关外汇管理规定到银行办理外商直接投资项下外汇登记等手续。 |

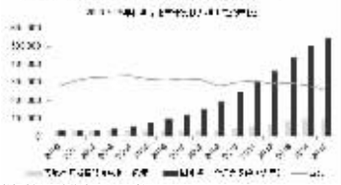
（3）房地产行业概况

①近年来房地产行业发展状况

自上世纪90年代末住房商品化改革开始后，房地产行业作为国民经济的支柱产业之一，对于我国宏观经济发展起着持续的巨大推动作用，房地产投资占GDP的比例整体呈现逐年上升趋势。2000年以来，我国城市化进程进入加速发展阶段，城镇居民收入水平持续提升。借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位，房地产市场整体表现活跃，房产价格与销售量快速增长，各地市场均全面扩张。2005年后，国家为促进房地产行业健康有序发展，推出了一系列行业调控政策，这些政策对行业产生显著影响，使得房地产行业在整体保持快速增长的同时出现一定程度上的阶段性波动。近几年国家为了抑制房价过度投机，进行房地产宏观调控，市场出现一定程度的回调，其后整个市场处于平稳发展态势，发展状况呈现以下几方面的特征：

A.房地产开发投资占固定资产投资比例保持平稳

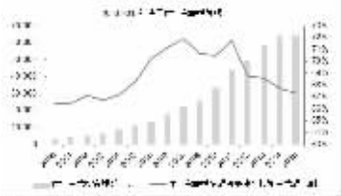
2011年、2012年和2013年我国房地产业投资完成额同比增长率分别为28.05%、16.19%和19.79%，2014年我国房地产投资完成额达95,035.61亿元，同比增长10.49%。尽管投资增速有所下降，但行业整体仍处于稳步增长态势。全国房地产开发投资完成额占固定资产投资完成额的比例保持平稳，2014年该比例保持在18.93%。房地产开发投资一直是城镇固定资产投资的重要组成部分，带动大量上下游行业的发展，是我国经济增长的重要驱动引擎。2000年至2014年，全国房地产开发投资完成额年均复合增长率高达23.59%，显著高于同期GDP增长速度。2015年房地产开发投资增速逐渐趋缓，房地产开发投资完成额为95,979亿元，同比增长0.99%；固定资产投资完成额为551,412.77亿元，同比增长9.84%。



数据来源：国家统计局，Wind资讯

B.住宅开发在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以住宅为主。自2004年起，在房地产开发投资总额中，住宅投资所占比重均在65%以上，2012年、2013年和2014年住宅开发投资额分别为49,374亿元、58,951亿元和64,352亿元，占房地产开发投资总额的比重始终保持稳定，分别为68.76%、68.54%和67.71%。上述住宅投资完成投资额增速逐渐趋缓，2015年我国住宅完成投资额为64,596亿元，同比增长0.38%，当年住宅完成投资额占房地产投资完成额比例为67.30%，占比始终保持稳定。



数据来源：国家统计局，Wind资讯

C.商品房销售规模受宏观政策影响较大，整体保持上升趋势

2000年至今，我国商品房销售额总体呈上升趋势，同时呈现出受经济环境和宏观调控政策影响较大的特点。2008年，在全球经济放缓及政府加强宏观调控双重影响下，商品房销售面积及销售额首次出现负增长；2009年，在国家加大基础设施投资的推动下，房地产行业获得较快发展，商品房销售面积及销售额增速达到2000年以来的最高水平；2010年以来，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保