

2003--2013 年房地产政策变化汇总

2003 年房地产政策汇总

2003 年 4 月 121 号文件拉响宏观调控警报

中国人民银行下发《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》。规定对购买高档商品房、别墅或第二套以上(含第二套)商品房的借款人，适当提高首付款比例，不再执行优惠住房利率规定。此份文件是中国第一轮房地产牛市启动之后，中央政府第一次采取抑制房地产过热的措施，表明中央政府对房地产的态度由支持转为警惕。

2003 年 8 月 国务院明确将房地产业作为国民经济的支柱产业

国务院发布《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(又称 18 号文件)，将房地产业定位为拉动国家经济发展的支柱产业之一，明确提出要保持房地产业的持续健康发展，要求充分认识房地产市场持续健康发展的重要意义，要根据城镇住房制度改革进程、居民住房状况和收入水平的变化完善住房供应政策，调整住房供应结构，增加普通商品住房供应，加强对土地市场的宏观调控，对于高档、大户型商品住房以及高档写字楼、商业性用房积压较多的地区，要控制此类项目的建设用地供应量，或暂停审批此类项目。

2004 年房地产政策汇总

2004 年 3 月 831 大限提高拿地“门槛” 调控开始

继 2003 年 7 月国务院发文严格控制土地供给之后，国土资源部、监察部又联合发文，严令各地须在当年 8 月 31 前将协议出让土地中的“遗留问题”处理完毕，否则国土部门有权收回土地，纳入国家土地储备，是为“8.31 大限”。此举是中央政府从土地供给上抑制房地产过热的又一举措。

2004 年 10 月 央行 10 年来首次宣布上调存贷款利率

中国人民银行决定从 2004 年 10 月 29 日起上调金融机构存贷款基准利率并放宽人民币贷款利率浮动区间和允许人民币存款利率下浮。金融机构一年期存款基准利率上调 0.27 个百分点。同时，进一步放宽金融机构贷款利率浮动区间。金融机构(不含城乡信用社)的贷款利率原则上不再设定上限，贷款利率下浮幅度不变，贷款利率下限仍为基准利率的 0.9 倍。对金融竞争环境尚不完善的城乡信用社贷款利率仍实行上限管理，最高上浮系数为贷款基准利率的 2.3 倍，贷款利率下浮幅度不变。以调整后的一年期贷款基准利率(5.58%)为例，城乡信用社可以在 5.02-12.83% 的区间内自主确定贷款利率。

2005 年房地产政策汇总

序号	标题	来源	时间	细则
1	房贷优惠政策取消 调控涉及消费层面	中国人民银行	2005.3	央行决定从即日起调整商业银行自营性个人住房贷款政策。宣布取消住房贷款优惠利率；对房价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%。央行此举表明，中央政府对房地产的政策调控力度进一步加大。
2	国八条出台 调控上升到政治高度(老国八条)	国务院	2005.3	国务院出台八点意见稳定房价。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，增加普通商品住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；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。
3	七部委意见 调控加强、细则出台(新国八条)	国务院	2005.5	国务院办公厅发出通知，转发建设部等七部委《关于做好稳定住房价格工作的意见》，要求各地区、各部门要把解决房地产投资规模过大、价格上涨幅度过快等问题，作为当前加强宏观调控的一项重要任务。
4	银监会 212 号文件收紧房产信托	银监会	2005.9	2005 年 9 月底，由银监会制定的房地产信托管理文件(即“212 号文”)开始下发至各地银监局。该文件全称《加强信托投资公司部分业务风险提示的通知》(以下简称《通知》)，《通知》对房地产信托发行门槛进行了严格限制。
5	国税总局重申二手房交纳个税	国家税务总局	2005.10	2005 年 10 月 11 日，国家税务总局发布了《关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知》(国税发[2005]156 号)，文件正式明确了个人买卖二手房，必须交纳个人税。 文件明确，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。

2006 年房地产政策汇总

时间	政策内容	备注
2006-01-01	《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》	由国家税务总局颁布的、于 1 月 1 日起实施的《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》，规定将原预售收入的预计营业利润率修改为预计计税毛利率，将房地产项目预售收入税率提高 5%；房地产开发企业不得享受新办企业的税收优惠。《通知》旨在通过细化税收政策调控房地产市场。
2006-03-05	政府工作报告	3 月 5 日，国务院总理温家宝在人代会上所作的政府工作报告明确提出，要继续解决部分城市房地产投资规模过大和房价上涨过快的问题，表明了中央政府对今年房地产宏观调控的一个主要政策指向。2006 年国民经济和社会发展的主要预期目标是：居民消费价格总水平涨幅控制在 3%，继续解决部分城市房地产投资规模过大和房价上涨过快的问题；要着力调整住房供应结构，严格控制高档房地产开发，重点发展普通商品房和经济适用房；建立健全廉租房制度和住房租赁制度；整顿规范房地产和建筑市场秩序。
2006-04-09	国土资源部和国家工商总局发布《国有土地使用权出让合同补充协议》	对出让土地的竣工时间、投资总额、单位用地面积投资强度、宗地容积率、建筑系数等合同条件及违约责任进行了明确约定。旨在防止出让之后的土地囤积、炒卖，通过土地开发强度调整房地产开发结构。
2006-04-27	《中国人民银行关于调整金融机构人民币贷款利率的通知》（银发[2006]134 号）	中国人民银行决定，从 2006 年 4 月 28 日起上调金融机构贷款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率上调 0.27 个百分点，由现行的 5.58% 提高到 5.85%。其他各档次贷款利率也相应调整。金融机构存款利率保持不变。本次上调金融机构贷款利率是为了进一步巩固宏观调控成果，保持国民经济持续、快速、协调、健康发展的良好势头，进一步发挥经济手段在资源配置和宏观调控中的作用。
2006-05-17	国务院常务会议，会上提出了促进房地产业健康发展的六项措施（俗称“国六条”）	包括住房供应结构、税收、信贷、土地、廉租房和经济适用房建设等方面。主要内容有：切实调整住房供应结构；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；各地都要制定和实施住房建设规划，对新建住房结构提出具体比例要求；进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用；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，引导和调节住房需求；科学确定房地产开发土地供应规模，加强土地使用监管，制止囤积土地行为。业内人士认为这六条措施拉开了 2006 年房地产调控序幕。
2006-05-29	国务院办公厅出台《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（国办发〔2006〕37号）	要按照科学发展观的要求，坚持落实和完善政策，调整住房结构，引导合理消费；坚持深化改革，标本兼治，加强法治，规范秩序；坚持突出重点，分类指导，区别对待。各地区、特别是城市人民政府要切实负起责任，把调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨纳入经济社会发展工作的目标责任制，促进房地产业健康发展。国务院有关部门要组成联合检查组，对各地 2005 年以来落实中央关于房地产市场调控政策的情况进行一次集中检查。对宏观调控政策落实不到位、房价涨幅没有得到有效控制、结构性矛盾突出、拆迁问题较多的城市，要予以通报批评，并限期整改。
2006-05-31	国税总局下发《关于加强住房营业税征收管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕74号文件）	对“国六条”中二手房营业税新政策的具体执行问题予以明确。要求各级地方税务部门严格执行调整后的个人住房营业税税收政策。2006年6月1日后，个人将购买不足5年的住房对外销售全额征收营业税。个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售，应持有关材料向地方税务部门申请办理免征营业税的手续，如果不能提供属于普通住房的证明，一律要征收营业税。
2006-07-06	建设部联合国家发展和改革委员会、国家工商行政管理总局下发 166 号文件《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》	要求加大房地产交易环节违法违规行为整治力度。具体为：加强商品房预售许可管理。房地产开发企业取得预售许可证后，应当在 10 日内开始销售商品房。未取得商品房预售许可证的项目，房地产开发企业不得非法预售商品房，也不得以认购、收取预定款等形式变相预售商品房。对房地产开发企业未取得预售许可证而非法预售或变相预售的，责令其限期整改；对拒不整改的，要从严查处，直至取消开发企业资质。
2006-07-12	建设部颁发 165 号文件《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	进一步明确了 37 号文件中 90 平方米标准为单套住房建筑面积，并提出要加强监督检查，落实责任追究制度，地方政府要负起切实责任。165 号文件核心精神有三：一、90 平方米套型建筑面积指“单套住房的建筑面积”；二、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总面积的 70% 以上，这个 70% 的比例要求适用于“各城市年度新审

		批、新开工的商品住房总面积”；三、6月1日前已审批但未取得施工许可证的商品住房项目，由当地政府根据当地年度结构比例要求，因地制宜地确定需要调整的情况。
2006-07-13	国务院办公厅发布《关于建立国家土地督察制度有关问题的通知》（国办发〔2006〕50号）	9个国家土地督察局派驻地方，全国省（区、市）及计划单列市的土地审批利用，将纳入9大土地督察局严格监管之下。国务院授权国土资源部代表国务院对各省、自治区、直辖市以及计划单列市人民政府土地利用和管理情况进行监督检查。
2006-07-18	国税总局发布《关于住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》（108号文）	宣布从8月1日起，各地税局将在全国范围内统一强制性征收二手房转让个人所得税。“108号文”规定，二手房交易过户前必须完税。主管税务机关要在房地产交易场所设置税收征收窗口，个人转让住房应缴纳的个人所得税，应与转让环节应缴纳的营业税等税收一并办理；税务机关暂无条件设置征收窗口的，应委托契税征收部门一并征收。
2006-08-01	国土资源部制定的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》	规范对招标拍卖挂牌或协议出让国有土地使用权的范围作了细化，进一步明确六类情形必须纳入招标拍卖挂牌出让国有土地范围。
2006-09-04	国家外汇管理局、建设部联合发布《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》	规定境外主体办理购房结汇时，结汇资金直接划入房地产开发企业的人民币账户，所购房产转让取得的人民币资金须经审核方可购汇汇出。境外主体并购或收购境内房地产企业未能以自有资金一次性支付全部转让款的，不办理转股收汇外资外汇登记；外国投资者专用外汇账户内的资金不得用于房地产开发和经营。
2009-09-05	国务院发布《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》	对各地和各部委提出了八大方面的要求，严把土地“闸门”。我国政府在土地管理和调控政策上再度进行重大调整。《通知》指出，当前土地管理特别是土地调控中出现了一些新动向、新问题，建设用地总量增长过快，低成本工业用地过度扩张，违法违规用地、滥占耕地现象屡禁不止，严把土地“闸门”任务仍然十分艰巨。进一步强调了土地管理问责制、制定工业用地出让最低价标准、提高建设用地相关税费标准等。
2009-11-20	财政部、国土资源部、中国人民银行联合发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》	规定2007年1月1日起，新增建设用地土地有偿使用费标准将提高一倍，同时继续实行中央与地方三七分成体制，地方70%的费用分成将上缴至省级后下拨。相关收入专项用于基本农田建设和保护、土地整理、耕地开发。

2007 年房地产政策汇总

序号	标题	来源	时间	细则
1	城镇土地使用税		2007.1.1	《关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》正式施行：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。还有城镇土地使用税额的提高 2 倍，以及城镇土地使用税的征收范围扩大到外商投资企业和外国企业。修改后的城镇土地使用税每平方米年税额提高两倍，最高税额达 30 元/平方米。其中，大城市为 1.5 元至 30 元，中等城市为 1.2 元至 24 元，小城市为 0.9 元至 18 元，县城、建制镇、工矿区为 0.6 元至 12 元。
2	土地增值税	国税局	2007.1.17	国家税务总局下发《房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》。明确房地产开发企业土地增值税将实行清算式缴纳，取代现行的以“预征”为主的土地增值税缴纳法。通知宣告自 2 月 1 日起从严征收土地增值税。
3	物权法	全国人民代表大会第五次会议	2007.3.16	全国人民代表大会第五次会议表决通过了《中华人民共和国物权法》，自 2007 年 10 月 1 日起施行。物权法作为确认财产、利用财产和保护财产的基本法律，对于法律体系的完善、经济的发展都具有重要的意义；例如物权法规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”，这一条打消了民众对 70 年使用期满后国家回收土地的顾虑，有利于提高购买不动产的积极性。
4	央行第一次加息	中国人民银行	2007.3.17	中国人民银行宣布，3 月 18 日起，同步上调金融机构人民币存贷款基准利率 0.27 个百分点。金融机构一年期存款基准利率上调 0.27 个百分点，由现行的 2.52% 提高到 2.79%；一年期贷款基准利率上调 0.27 个百分点，由现行的 6.12% 提高到 6.39%。
5	房地产市场秩序专项整治	建设部、国土资源部、财政部、审计署、监察部、税务总局、国家发展改革委、工商总局等部门	2007.4.6	建设部、国土资源部、财政部、审计署、监察部、税务总局、国家发展改革委、工商总局等部门，联合开展房地产市场秩序专项整治，发布《房地产市场秩序专项整治工作方案》，强化房地产市场监管，对房地产开发企业依法进行审计和检查，依法打击房地产开发建设、交易、中介等环节的违法违规行为。
6	央行第二次加息	中国人民银行	2007.5.18	中国人民银行决定，自 5 月 19 日起，上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存款利率上调 0.27 个百分点，由现行的 2.79% 提高到 3.06%；一年期贷款基准利率亦上调 0.18 个百分点，由现行的 6.39% 提高到 6.57%；其他各

				档次存贷款基准利率也相应调整，个人住房公积金贷款利率上调 0.09 个百分点。
7	央行第三次加息	中国人民银行	2007.7.20	中国人民银行决定，自 7 月 21 日起金融机构一年期存款基准利率上调 0.27 个百分点，由 3.06% 提高到 3.33%；一年期贷款基准利率上调 0.27 个百分点，由 6.57% 提高到 6.84%。
8	廉租房、经济适用房	国务院	2007.8.7	《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》出台。这一《意见》被业界称为“24 号文”，它标志着政府住宅调控思路的转变，其关键是要建立多层次住房保障体系，加快住房分类供应体制的实施。首次明确提出把解决低收入家庭住房困难工作纳入政府公共服务职能。其中指出要加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。
9	央行第四次加息	中国人民银行	2007.8.21	中国人民银行决定，自 8 月 22 日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存款基准利率上调 0.27 个百分点，由现行的 3.33% 提高到 3.60%；一年期贷款基准利率上调 0.18 个百分点，由现行的 6.84% 提高到 7.02%；其他各档次存贷款基准利率也相应调整。个人住房公积金贷款利率相应上调 0.09 个百分点。
10	央行第五次加息	中国人民银行	2007.9.14	加强货币信贷调控，引导投资合理增长，稳定通货膨胀预期，中国人民银行决定，自 2007 年 9 月 15 日起，上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存款基准利率上调 0.27 个百分点，由现行的 3.60% 提高到 3.87%；一年期贷款基准利率上调 0.27 个百分点，由现行的 7.02% 提高到 7.29%；其他各档次存贷款基准利率也相应调整。个人住房公积金贷款利率相应上调 0.18 个百分点。
11	提高房贷首付	中国人民银行、银监会	2007.9.27	人民银行、银监会 9 月 27 日发布通知明确，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%。
12	廉租住房保障资金	财政部	2007.11.1 4	财政部正式公布《廉租住房保障资金管理办法》，规定廉租住房保障资金实行专项管理、分账核算、专款专用，明确了廉租住房保障资金来源的八大渠道，这些渠道包括公积金收益，以及市县财政预算安排用于廉租住房保障的资金等。该《办法》将从 2008 年 1 月 1 日起开始实施。
13	廉租住房保障办法	建设部、国家发改委、监察部、民政部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局和国家统计局等九部门	2007.11.2 7	建设部、国家发改委、监察部、民政部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局和国家统计局等九部门联合发布了《廉租住房保障办法》。其中进一步明确了廉租住房的保障对象为“城市低收入住房困难家庭”，即城市和县人民政府所在地的镇范围内，家庭收入、住房状况等符合市、县人民政府规定条件的家庭。办法中提出，廉租住房保障方式实行货币补贴和实物配租相结合。据了解，《廉租住房保障办法》于 12 月 1 日起正式实施，2004 年起实施至今的《城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》同时废止。

		和国家统计局等九部门		
14	经济适用住房管理办法	中国建设部、国家发展和改革委员会、监察部、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局等七部门	2007.11.30	中国建设部、国家发展和改革委员会、监察部、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局等七部门日前联合发布《经济适用住房管理办法》。明确指出只有城市低收入住房困难家庭可以购买经济适用房，并且只能拥有有限产权，转让时政府可以优先回购，单套经济适用住房的建筑面积也被限定在 60 平方米左右。
15	央行第五次加息	中国人民银行	2007.12.20	中国人民银行决定：从 12 月 21 日起调整金融机构人民币存贷款基准利率：一年期存款基准利率由现行的 3.87% 提高到 4.14%，上调 0.27 个百分点；一年期贷款基准利率由现行的 7.29% 提高到 7.47%，上调 0.18 个百分点；其他各档次存、贷款基准利率相应调整。个人住房公积金贷款利率保持不变。

2008 年房地产政策汇总

时间	政策内容	备注
2008-01-07	《关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)	通知指出：（1）优先开发利用空闲、废弃、闲置和低效利用的土地，努力提高建设用地利用效率。（2）严格执行闲置土地处置政策，即土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。对闲置土地特别是闲置房地产用地要征收增值地价，国土资源部要会同有关部门抓紧研究制订具体办法。通知还要求，2008年6月底前，各省、自治区、直辖市人民政府要将闲置土地清理处置情况向国务院做出专题报告。（3）优化住宅用地结构。合理安排住宅用地，继续停止别墅类房地产开发项目的土地供应。确保不低于70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和90平方米以下中小套型普通商品房的建设，防止大套型商品房多占土地。
2008-01-18	明确了经济适用住房开发贷款的定位、借贷主体资格，规范了贷款期限、利率管理，严格贷款资金管理要求，做到既明确金融支持政策，又注重防范金融风险，既注重政策连续性、稳定性，又为银行业务创新留下空间	就执行层面来看，执行的条件，随着各银行金融机构制定或完善经济适用住房开发贷款管理操作细则后，政策的效力将会逐步显现。此政策为经济适用住房建设“保驾护航”，不仅吸引国有房地产开发企业继续驻足此领域，而且将更多私有房企、中小型开发商也纳入到保障性住房的开发中来。
2008-1-23	合理确定清查范围，将城乡结合部、占地面积大和用地情况不清楚的单位列为重点；对新纳入城镇土地使用税征税范围的外商投资企业和外国企业的占地情况要进行全面清查。要继续严格执行“先税后证”的政策，没有财税部门发放的契税和土地增值税完税凭证或免税凭证，国土资源部门一律不得办理土地登记手续。各地要在2008年3月31日前制定下发本地区贯彻落实本通知的具体办法，并报国家税务总局、财政部和国土资源部	全面清查土地税收缴纳情况；严格落实“先税后征的政策”；没有财税部门的完税凭证，土地部门不得办理土地登记。
2008-01-25	上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点（从14.5%调整到15%）	
2008-01-31	关于发布和实施《工业项目建设用地控制指标》的通知 （国土资发〔2008〕24号）	严格执行《控制指标》与相关工程项目建设用地指标；编制工业项目供地文件和签订用地合同时，必须明确约定土地利用控制性指标要求及相关违约责任。
2008-02-01	开始实施《土地登记办法》	
2008-02-07	土地调查条例（国务院令第518号）	土地调查成果是编制国民经济和社会发展规划以及从事国土资源规划、管理、保护和利用的重要依据。
2008-02-15	房屋登记办法（中华人民共和国建设部令第168号）	规范房屋登记行为，维护房地产交易安全，保护权利人的合法权益，依据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《村庄和集镇规划建设管理条例》等法律、行政法规，制定本办法。

2008-02-25	关于做好住房建设规划与住房建设年度计划制定工作的指导意见（建规[2008]46号）	政府部门加快了住房建设计划的制定速度，加大了“计划”手段在住房市场调控中的作用。该政策的影响颇为深远，并且会得到人们的持续关注。
2008-02-26	耕地占用税暂行条例实施细则（财政部令第49号）	将有效发挥税收法规的调控职能，提高企业占用耕地的成本，有效遏制企业乱占耕地的行为。促使土地向集约型管理转变，有效保护耕地。
2008-02-27	关于外商投资企业和外企原有若干税收优惠政策取消后有关事项处理的通知（国税发[2008]23号）	根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则和《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发〔2007〕39号）的有关规定，现就外商投资企业和外国企业原执行的若干税收优惠政策取消后的税务处理问题通知如下。
2008-03-01	发布《廉租住房保障办法》及《廉租住房保障资金管理办法》	《廉租住房保障资金管理办法》明确廉租房资金的8个来源，强调“专款专用”。
2008-03-11	关于做好2008年第二次全国土地调查工作的通知 （国土调查发〔2008〕1号）	落实第二次土地调查保障措施；加快推进土地调查工作；确保土地调查成果质量；深入开展督促检查。各地于2008年5月底之前，将第二次土地调查工作检查结果报送国务院第二次全国土地调查领导小组办公室。
2008-03-20	中国证监会发行部表示，中国证监会支持优质房地产企业通过IPO或借壳上市等方式，通过资本市场实现做大做强	但对募集资金用于囤积土地、房源，或用于购买开发用地等的IPO，将不予核准。
2008-03-21	关于加强廉租住房质量管理的通知 （建保[2008]62号）	保证廉租房质量，加大监管力度。
2008-03-25	上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点（从15%调整到15.5%）	
2008-04-25	上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点（从15.5%调整到16%）	
2008-04-29	关于印发《2008年国家土地督察重点工作安排》的通知	今后将加强对新增建设用地的供应总量、结构、节奏、分布和时序等情况的督察，加强批后监管和对闲置土地的处理工作。
2008-05-06	关于印发《房屋登记簿管理试行办法》的通知 （建住房[2008]84号）	规范房屋登记簿管理，保障房屋交易安全，保护房屋权利人及相关当事人的合法权益。
2008-05-09	国土资源部关于认真做好2007年度耕地保护责任目标履行情况检查工作的通知 （国土资发〔2008〕90号）	是进一步落实耕地保护目标责任制的重要措施，同时也为研究落实耕地保护共同责任，构建保障科学发展的新机制创造了有利条件。
2008-05-20	上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点（从16%调整到16.5%）	
2008-06-15	上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点（从16.5%调整到17%）	
2008-06-25	上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点（从17%调整到17.5%）	
2008-07-07	关于开展开发区土地集约利用评价工作的通知 国土资发〔2008〕145号	该项工作是对开发区土地利用情况的一次摸底调查，将使各类开发区的土地管理工作得以规范化，并将促进开发区在以后的土地管理中更加节约集约用地。

2008-07-08	关于进一步加快宅基地使用权登记发证工作的通知 国土资发〔2008〕146号	这些措施有望加快宅基地使用权的登记发证工作，从而推动集体建设用地流转试点和集体建设用地整理工作，并大大限制小产权房的生存空间。
2008-07-16	关于继续开展国有土地使用权出让情况专项清理和检查工作的通知 监发〔2008〕6号	该《通知》将在加强土地调控，预防和治理土地出让领域的腐败问题方面发挥作用，并推动国有土地使用权出让的规范化建设。
2008-07-24	《国家土地督察条例（征求意见稿）》	使土地督察有了明确的法律依据，实施土地督察制度后将对土地违法案件产生巨大的震慑作用。
2008-08-05	中华人民共和国外汇管理条例 国务院令第532号	修改后的《条例》更加便利了贸易投资活动，进一步发挥市场在汇率形成中的基础性作用，促进我国外贸发展方式的转变和产品结构的调整，强化对短期跨境资本的有效监管。
2008-08-06	关于做好外商投资房地产业备案工作的通知	备案权限下放，表面上看似乎是有所松动，但实际参与核对部门反而增加。因此对于外商来说，审核标准更加严格；对于各个地方政府来说，可以根据自身实际情况对外商投资房地产业进行调整，显得更为灵活。
2008-08-15	关于金融促进节约集约用地的通知 银发〔2008〕214号	该《通知》旨在为贯彻落实《国务院关于促进节约集约用地的通知》精神，充分利用和发挥金融在促进节约集约用地方面的积极作用，使得从紧货币政策的态势将持续，房地产业财务、经营将面临更加严峻的挑战。
2008-08-28	《关于金融促进节约集约用地的通知》	《通知》要求严格商业性房地产信贷管理，金融机构禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款。对国土资源部门认定的建设用地闲置2年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。
2008-08-29	关于进一步加强土地整理复垦开发工作的通知 国土资发〔2008〕176号	有利于地方各级国土资源部门加强土地整理，重点抓好高标准基本农田建设，坚守耕地红线。促进农业生产向规模经营集中，引导农民居住向中心村和小城镇集中。
2008-09-16	下调一年期人民币贷款基准利率0.27个百分点，其他期限档次贷款基准利率按照短期多调、长期少调的原则作相应调整；存款基准利率保持不变	表明央行释放出放松货币政策信号，有利于减小中小企业经营压力，可将一部分银行利润从银行转移至企业。但不能从根本上解决房企资金短缺问题，不会对房市有明显的提振作用。
2008-09-25	除工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮政储蓄银行暂不下调外，其他存款类金融机构人民币存款准备金率下调1个百分点，汶川地震重灾区地方法人金融机构存款准备金率下调2个百分点	
2008-10-09	下调一年期人民币存贷款基准利率各0.27个百分点	双向下调存贷款基准利率。
2008-10-15	下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，	首次下调存款准备金率。
2008-10-27	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%；同时，下调个人住房公积金贷款利率，各档次利率分别下调0.27个百分点	针对居民首次购买普通住房和改善型普通自住房贷款。
2008-10-30	一年期存贷款基准利率下调0.27个百分点	

2008-11-01	居民首次购房最低比例调整为 20%，个人住房公积金贷款下调 0.27%个百分点	其他期限档次存贷款基准利率作相应调整。同时，下调中央银行再贷款、再贴现等利率。
2008-11-01	对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的，契税率暂统一下调到 1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税。地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策	
2008-11-09	《国十条》	温总理在部署落实中央政策的七项工作时，突出强调了房地产业的重要地位，说它“是国民经济的重要支柱产业，对于拉动钢铁、建材及家电家居用品等产业发展举足轻重，对金融业稳定和发展至关重要，对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用”。
2008-11-27	下调金融机构一年期人民币存贷款基准利率各 1.08 个百分点	
2008-12-05	下调人民币存款准备金率 1 个百分点，下调中小型存款类金融机构人民币存款准备金率 2 个百分点	下调工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮政储蓄银行等大型存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点，下调中小型存款类金融机构人民币存款准备金率 2 个百分点。同时，继续对汶川地震灾区和农村金融机构执行优惠的存款准备金率。
2008-12-17	《廉租住房建设贷款管理办法》（银发【2008】355 号） (共 18 条，自颁布之日起 30 日后施行)	为落实中央关于扩大内需促进经济平稳较快增长举措和《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》精神，支持廉租住房开发建设，保障民生。针对廉租房的新建、改建贷款，《办法》规定廉租住房建设贷款利率应按中国人民银行公布的同期同档次贷款基准利率下浮 10% 执行。
2008-12-21	《国十三条》	为拉动内需，放松房产融资政策。
2008-12-23	下调一年期人民币存贷款基准利率各 0.27 个百分点， 其他期限档次存贷款基准利率作相应调整	
2008-12-25	下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点	
2008-12-31	《国务院金融三十条》	加大货币供应量，促进房地产市场活跃发展。

2009 年房地产政策汇总

序号	标题	来源	时间	细则
1	四大国有银行发布政策	四大国有银行	2009.1.3	四大国有银行宣布,只要 2008 年 10 月 27 日前执行基准利率 0.85 倍优惠、无不良信用记录的优质客户,原则上都可以申请七折优惠利率。2 月 10 日,继农行出台房贷细则后,工商银行开始执行购房者可享受住房贷款七折的优惠利率,随后不久,其他银行的优惠政策细则相继出台,为楼市回暖蓄积了政策基础。
2	国家税务总局制定《土地增值税清算管理规程》	国家税务总局	2009.5.21	为加强房地产开发企业的土地增值税征收管理,规范土地增值税清算工作,国家税务总局制定《土地增值税清算管理规程》,对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等具体问题做出具体规定。《规程》自 6 月 1 日起施行。根据《规程》,纳税人符合下列条件之一的,应进行土地增值税的清算:一是房地产开发项目全部竣工、完成销售的;二是整体转让未竣工决算房地产开发项目的;三是直接转让土地使用权的。
3	发改委公布了《关于 2009 年深化经济体制改革工作的意见》	发改委	2009.5.25	发改委公布了《关于 2009 年深化经济体制改革工作的意见》,提出今年将由财政部、税务总局、发改委、建设部负责研究开征物业税。此前,北京、辽宁等 10 多省(市)开始物业税“空转”运行,有关物业税的开征讨论持续了四五年之后,再次成为今年上半年楼市的焦点话题之一。
4	国务院发布的《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	2009.5.27	国务院发布的《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》中明确,保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为 20%,其他房地产开发项目的最低资本金比例为 30%。这是自 2004 年以来执行 35% 自有资本金贷款比例后的首次下调,已恢复到 1996 年开始实行资本金制度时的水平,从而预示着紧缩了数年的房地产开发信贷政策开始“松绑”。
5	住房与城乡建设部,国家发展和改革委员会,以及财政部联合印发了《2009-2011 年廉租住房保障规划》	住房与城乡建设部	2009.6.2	住房与城乡建设部,国家发展和改革委员会,以及财政部联合印发了《2009-2011 年廉租住房保障规划》,从 2009 年起到 2011 年,争取用三年时间,基本解决 747 万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。进一步健全实物配租和租赁补贴相结合的廉租住房制度,并以此为重点加快城市住房保障体系建设,完善相关的土地、财税和信贷支持政策。
6	中国银行业监督管理委员会发布了《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》	中国银行业监督管理委员	2009.6.19	中国银行业监督管理委员会发布了《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》,针对部分地区房地产市场出现较大波动,房地产信贷尤其是按揭贷款业务中诸如“假按揭”、“假首付”、“假房价”、“二套房贷”标准放宽等所暴露的问题,要求加强信贷管理,切实防范按揭贷款风险,促进按揭贷款业务健康有序发展。坚持重点支持借款人购买首套自住住房的贷款需求,严格遵守第二套房贷的有关政策不动摇。
7	国土资源部下发《关于严格建设	国土资源部	2009.8.21	国土资源部下发《关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》,为促进城市新增建设用地及时有效供应并得

	用地管理促进批而未用土地利用的通知》			到充分利用,进一步加强建设用地管理,依法纠正和遏制违法违规使用农村集体土地等行为,要求地方政府要加强建设用地批后监管,切实预防和防止未批即用、批而未征、征而未供、供而未用等现象发生,严厉打击囤地行为。
8	住建部等七部委联合发出《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》	住建部等七部委	2009.10.16	住建部等七部委联合发出《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》,提出在优先保证职工提取和个人住房贷款、留足备付准备金的前提下,可将50%以内的住房公积金结余资金贷款支持保障性住房建设,贷款利率按照五年期以上个人住房公积金贷款利率上浮10%执行。“公积金”和“保障房”实现“对接”。
9	国务院常务会议研究完善促进消费的若干政策措施	国务院	2009.12.9	国务院常务会议研究完善促进消费的若干政策措施,将个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年,遏制炒房现象。国办发〔2008〕131号文件中的四大税种的优惠措施,只有营业税优惠取消,契税、个人买卖印花税、个人转让出售的土地增值税还继续维持。政府调控房市采取了平稳的步骤。
10	国务院常务工作会议发布了“国四条”	国务院	2009.12.14	国务院常务工作会议发布了“国四条”,其中第二条为“继续支持居民自住和改善型住房消费,抑制投资投机性购房。加大差别化信贷政策执行力度,切实防范各类住房按揭贷款风险。”
11	财政部、国土资源部、央行、监察部等五部委公布《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、监察部等五部委	2009.12.17	财政部、国土资源部、央行、监察部等五部委公布《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》,将开发商拿地的首付款比例提高到了五成,且分期缴纳全部价款的期限原则上不超过一年。而此前各地方土地出让大多执行百分之二十至三十的首付政策。
12	财政部和国家税务总局出台了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部和国家税务总局	2009.12.23	财政部和国家税务总局出台了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,这是落实12月9日国务院常务会议相关政策。除了年限变化外,值得关注的有两点:第一,普通住宅交易受到税收优惠;第二,通知规定:“为维护正常的财税秩序,各地要严格清理与房地产有关的越权减免税,对清理出来的问题,要立即予以纠正。”

2010 年房地产政策汇总

序号	标题	来源	时间	细则
1	国务院办公厅出台“国十一条”	国务院	2010.1 .10	1月10日，国务院办公厅出台“国十一条”，要求严格二套房贷款管理，同时对二套房不再区分改善型和非改善型，一概执行40%以上首付。
2	银监会之处银行金融机构提高风险意识	银监会	2010.1 .21	银监会指出，银行业金融机构要增加风险意识，不对投机投资购房贷款，如无法判断，则应大幅度提高贷款首付比例和利率水平。
3	财政部、国税总局，进一步明确首次购买普通住房契税优惠政策	财政部、国税总局	2010.3 .9	财政部、国税总局，进一步明确首次购买普通住房契税优惠政策，提出对两个或两个以上个人共同购买普通住房，其中有人有购房记录的，该套房产的共同购买人均不适用首次购买普通住房的契税优惠政策。
4	国土资源部再次出台了 19 条土地调控新政	国土资源部	2010.3 .10	国土资源部再次出台了 19 条土地调控新政，即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，该通知明确规定开发商竞买保证金最少两成、1 月内付清地价 50%、囤地开发商将被“冻结”等 19 条内容。
5	国土资源部会议提出，在今年住房和保障性住房用地供应计划没有编制公布前，各地不得出让住房用地	国土资源部	2010.3 .22	国土资源部会议提出，在今年住房和保障性住房用地供应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，要严控向大套型住房建设供地。
6	财政部下发通知普通住房的契税优惠政策	财政部	2010.4 .2	财政部下发通知称，对两个或两个以上个人共同购买 90 平方米及以下普通住房，其中一人或多已有购房记录的，该套房产的共同购买人均不适用首次购买普通住房的契税优惠政策。
7	银监会表示，银行不应对投机投资购房贷款	银监会	2010.4 .11	中国银监会主席刘明康表示，银监会要求所有银行在 6 月底之前提交贷款情况的评估报告，并称房地产风险敞口大，要严控炒房行为。银监会表示，银行不应对投机投资购房贷款，如无法判断，则应大幅提高贷款的首付款比例和利率水平。北京部分银行已将二套房首付比例提升至 60%。
8	针对贷款购买第二套住房的家庭，国务院出台具体措施	国务院	2010.4 .15	国务院出台具体措施，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，贷款首付款比例不得低于 30%。

9	住建部、央行、银监会联合发布《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》	住建部、央行、银监	2010.6 .4	住建部、央行、银监会联合发布《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》，明确各地商业性个人住房贷款中居民家庭住房套数，应依据拟购房家庭成员名下，包括借款人、配偶及未成年子女，实际拥有成套住房数量进行认定。
10	住建部等七部委联合制定《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》	住建部等七部委	2010.6 .8	住建部等七部委联合制定《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，正式将“公共租赁住房”纳入我国住房保障政策体系中。
11	国土部、住建部下发《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》	国土部、住建部	2010.9 .8	国土部、住建部下发《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》，要求贯彻落实“国十条”确定的工作任务。在细化“国十条”相关规定的基础上，通知明确提出因企业原因造成土地闲置一年以上的，禁止竞买人及其控股股东参加土地竞买活动；住宅用地的容积率指标必须大于1；土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工等措施。
12	财政部、国税总局、住建部联合发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》	财政部、国税总局、住建部	2010.9 .29	财政部、国税总局、住建部联合发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》，明确对个人购买普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减半征收契税；对个人购买90平方米及以下普通住房，且属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税；对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税
13	财政部、发改委、住建部联合下发《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》	财政部、发改委、住建部	2010.1 1.16	财政部、发改委、住建部联合下发《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》，明确从2010年起，各地在确保完成当年廉租住房保障任务的前提下，可将现行从土地出让净收益中安排不低于10%的廉租住房保障资金和住房公积金增值收益中计提的廉租住房保障资金，统筹用于发展公共租赁住房。
14	国土部下发《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》	国土部	2010.1 2.19	国土部下发《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》，提出了增强现有政策执行力度的四项措施。通知明确，对招拍挂出让中溢价率超过50%、成交总价或单价创历史新高的地块要实行上报制，同时在2011年1月中旬前，省(区、市)国土资源主管部门还须将因政府原因闲置土地尚未完成整改处置的市县和具体地块信息、闲置原因向社会公告。

2011 年房地产政策汇总

序号	标题	来源	时间	细则
1	央行：人民币存款准备金率上调 0.5 个百分点	中国人民银行	2011.1.14	1月14日晚间消息，中国人民银行决定，从2011年1月20日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。
2	继续实施差别化房贷政策	银监会	2011.1.18	2011 年将重点防范信用风险、市场风险、操作风险、流动性风险四大风险，坚决守住风险底线。会议指出，对房地产领域风险，要继续实施差别化房贷政策。
3	新“国八条”出台		2011.1.26	<p>一、各地方政府合理确定本地区年度新建住房价格控制目标，并于一季度向社会公布。</p> <p>二、全国建设保障性住房和棚户区改造住房 1000 万套。</p> <p>三、个人购买住房不足 5 年转手交易的，按销售收入全额征税；对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目，进行土地增值税清算和稽查。</p> <p>四、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。</p> <p>五、保障性住房等用地不低于住房用地供应总量的 70%；今年的商品住房用地供应计划总量不得低于前 2 年年均实际供应量；对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款。对房地产开发建设投资达不到 25% 以上的(不含土地价款)，不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。</p> <p>六、房价上涨过快城市要从严制定和执行住房限购措施；对已有 1 套住房限购 1 套、拥有 2 套及以上住房者暂禁购房。</p> <p>七、对于新建住房价格过快上涨、土地出让连续出现楼面地价创历史新高，以及保障建设缓慢、租售管理和后期使用监管不力的，约谈政府负责人；差别化住房信贷执行不力、房地产相关税收征管不力，以及个人住房信息系统建设滞后等问题，也纳入约谈问责范围。</p> <p>八、对各地稳定房价和住房保障工作好的做法和经验，要加大宣传力度，引导居民从国情出发理性消费。对制造、散布虚假消息的，要追究有关当事人的责任。</p>
4	上海、重庆开征房产税	财政部	2011.1.27	财政部公布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，将全部征收营业税。2011 年 1 月 28 日，上海和重庆正式实施房产税，深圳宣布成为第三个房产税试点城市。
5	央行节后急加息	中国人民银行	2011.2.9	央行上调金融机构一年期存贷款基准利率 0.25 个百分点

	0.25个百分点	行		点，调整后，一年期存款利率达到3%，一年期贷款利率达到6.06%。
6	央行上调存款准备金率0.5个百分点	中国人民银行	2011.2.19	从2月24日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。这是自去年以来央行第8次上调存款准备金率，也是年内第二次上调，这距离上次宣布上调存款准备金率也仅仅36天。
7	住建部与地方签订保障房责任书		2011.2.21	从2月21日开始，住建部将陆续与各省、自治区、直辖市以及计划单列市签订《保障性住房目标责任书》，完成1000万套保障性安居工程住房的分配任务。各地方政府必须在2011年10月31日前全部开工当年所有的保障性住房项目，则主要领导将遭到从约谈到行政处分乃至降级、免职的严厉处罚。
8	国家发展改革委关于发布《商品房销售明码标价规定》的通知	国家发展改革委	2011.3.16	商品房经营者应当在商品房交易场所的醒目位置放置标价牌、价目表或者价格手册；商品房经营者要在规定时间内一次性公开全部销售房源；商品房销售明码标价实行一套一标；商品房经营者不得在标价之外加价销售商品房，不得收取任何未予标明的费用；还应标明“开发企业名称、预售许可证、土地性质、土地使用起止年限、楼盘名称、坐落位置、容积率、绿化率、车位配比率。”
9	上调存款准备金率0.5%	中国人民银行	2011.3.25	从2011年3月25日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。这是央行今年第三次上调存款准备金率，也是去年以来第九次上调。此次上调之后，大型金融机构存款准备金率将达到20.0%的历史高位。
10	上调存贷款基准利率0.25%	中国人民银行	2011.4.6	自2011年4月6日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率分别上调0.25个百分点，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金贷款利率相应调整。
11	上调存款准备金率0.5%	中国人民银行	2011.4.21	从4月21日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。这是央行今年以来第四次上调存款准备金率。今年以来，央行以每月一次的频率连续三次上调存款准备金率。
12	上调存款准备金率0.5%	中国人民银行	2011.5.18	从2011年5月18日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
13	国土部向各省国土部门下发了关于《严格落实异常交易地块上报制度有关成绩的函》国土本钱部对土地市场的监控再度升格	国土部	2011.5.26	国土部向各省国土部门下发了关于《严格落实异常交易地块上报制度有关成绩的函》国土本钱部对土地市场的监控再度升格

	函》			
14	上调存款准备金率 0.5%	中国人民银行	2011.6.14	中国人民银行决定，从 2011 年 6 月 20 日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。
15	上调存贷款基准利率 0.25%	中国人民银行	2011.7.7	自 2011 年 7 月 7 日起，上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率分别上调 0.25 个百分点，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金贷款利率相应调整。
16	国务院:房价上涨过快二三线城市要采取限购措施(最新“国五条”)	国务院	2011.7.12	一、贯彻落实国务院确定的各项调控政策，房价过高的地区要加大调控力度； 二、确保今年 1000 万套保障性住房 11 月底前全部开工建设； 三、继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和住房限购措施，遏制投机投资性购房；房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施； 四、认真落实今年的住房用地供应计划，确保保障性住房用地，加快普通商品住房用地投放； 五、规范住房租赁市场，抑制租金过快上涨。
17	央行：继续实施稳健货币政策执行差别化房贷	央行	2011.8.1	要按照 7 月 22 日中共中央政治局会议关于“房地产调控决心不动摇、方向不改变、力度不放松”的要求，进一步执行好差别化住房信贷政策，督促金融机构对符合条件的保障性住房建设项目及时发放贷款，促进房地产市场健康平稳发展。
18	下调存款准备金率 0.5%	中国人民银行	2011.11.30	中国人民银行决定，从 2011 年 12 月 5 日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点

2012 年房地产政策汇总

序号	标题	来源	时间	细则
1	国土资源部: 禁止农村地区盲目建高楼	国 土 资 源 部	2012.1.2	国土资源部等八部委近日公布了城乡建设用地增减挂钩试点和农村土地整治清理检查情况,结果显示,一些地区擅自扩大增减挂钩范围,甚至出现了强迫农民上楼等问题。国土资源部总规划师胡存智强调,增减挂钩试点一定做到农民知情、农民自愿、农民参与、农民满意,禁止在农村盲目建高楼。
2	住建部: 将消除非户籍人员购当地商品房制度障碍	住建部	2012.1.5	1月初,住房和城乡建设部相关负责人表示,政府要消除非户籍人员购买当地商品房制度性障碍,营造比较好的市场环境。住房保障司司长冯俊表示,允许利用集体用地建设公租房,不意味着小产权房将慢慢合法化。目前一些地区利用农村集体建设用地建公租房,公租房建成后仍保持农村集体用地性质。
3	京沪获批集体土地建公租房 部分省会有望试点		2012.1.10	在1月7日至8日召开的全国国土资源工作会议上,国土资源部部长徐绍史正式披露,允许地方试点集体建设用地建设租赁房,其中北京、上海已获批准。与“小产权房”不同,集体建设用地上建设的公租房,规定不能出售给个人,产权仍然为农村集体组织所有。这使得试点并未触及到法律和制度的“红线”。如果试点运行顺利,未来很有可能成为解决公租房盈利模式的重要渠道。
4	《北京市贯彻〈国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见〉的实施意见》发布		2012.2.2	2月2日,《北京市贯彻〈国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见〉的实施意见》发布,首次明文规定新购经济适用房不得在市场上出售,如果销售需由政府回购。
5	住房和城乡建设部: 加强对住房公积金的监管管理	住 房 和 城 乡 建 设 部	2012.2.14	住房和城乡建设部网站日前发布《关于进一步加强住房公积金监管工作的通知》,要求各省(区)住建厅加强对住房公积金的监管,重点检查“骗提骗贷”等资金情况。
6	国土部: 加强房地产调控政策不动摇 禁止地方“微调”楼市政策	国土部	2012.2.21	2月21日召开2011年房地产用地管理调控等情况新闻发布会。国土部土地利用管理司副司长窦敬丽表示,今年要坚决贯彻落实中央调控政策不动摇,坚决促进房地产市场健康平稳发展,保障性安居工程用地坚决应保尽保,违法违规用地坚决打击,一手抓以保障性安居工程为主的住房用地供应,同时也要抓好已供土地的开发利用建设,及早形成有效供应。叫停各地擅自对中央调控进行的更改,并一再重申必须坚持房地产调控政策不动摇。
7	国土资源部: 小产权房不予确权登记 对小产权房问题开展试点清理	国 土 资 源 部	2012.2.29	今年即将启动的“小产权房清理试点工作”,能够扭转历时5年之久的小产权房“治乱循环”乱局—自2008年以来,围绕小产权房治理的禁令几乎年年出、年年讲,但其结果却是“野火烧不尽,春风吹又生”。

				不尽，春风吹又生”。今年即将启动的“小产权房清理试点工作”，来得虽迟了一些，但现实意义仍可谓重大，只有在试点摸索的过程中，才能逐步形成对小产权房明确的清理机制，亦才能为全面启动清理工作做好政策储备。
8	房产税扩大征收范围	财政部	2012.3.6	财政部正进一步研究推进房产税改革的方案，同时部分两会代表提出扩大房产税征收范围，建议用征收房产税取代限购，并用征收的房产税补贴建不起廉租房的地方政府。2012年，我国税制改革内容达六项，涉及营业税改征增值税、消费税、资源税、房产税、城市建设维护税、环境保护税。房产税只不过是税制改革的内容之一。
9	央行副行长称：银行必须首先保证好个人的首套房贷款		2012.3.12	3月12日，中国人民银行副行长刘士余在记者会上表示，各家银行对居民个人首套自住普通商品住宅的贷款必须予以保证。对于利率水平，央行鼓励各家金融机构在央行的基准利率和首套普通商品住宅贷款优惠利率的下限之间，根据借款人的财务状况权衡定价。
10	温家宝：房价还远远没有回到合理价位		2012.3.14	十一届全国人大五次会议14日上午闭幕，闭幕会后，温家宝与中外记者见面并回答记者提出的问题。“现在我可以明确地告诉大家，房价还远远没有回到合理价位。因此，调控不能放松。”
11	未确定容积率地块不得出让使用权		2012.3.21	未确定容积率等规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。容积率是指一定地块内，总建筑面积与建筑用地面积的比值。未确定容积率等规划条件的地块，不得出让国有土地使用权
12	国土部再发“禁墅令”，别墅或将逐渐退出一手市场	国土部	2012.3.30	“不得以任何形式安排别墅类用地。”2月底国土部公布《关于做好2012年房地产用地管理和调控重点工作通知》，再次强调停止别墅类用地的土地供应。这意味着目前在售别墅将成最后的晚餐。专业人士表示，随着土地管理趋紧，别墅或将逐渐退出一手市场。
13	楼市调控“政策触底”成为业内共识，上海、北京等刚性需求有所释放		2012.4.4	今年全国两会期间，住建部副部长齐骥明确表示，近期不会再出台新的房地产调控政策。政策“触底”信号的发出，促使开发商“以价换量”，让遏制已久的刚性自住需求开始逐步释放。
14	二三线城市提高住房公积金贷款额度		2012.4.10	南昌、蚌埠、新疆克拉玛依、遂宁、日照、信阳、大连、滨州、常州、郑州、南宁等二三线城市上调公积金贷款额度，调整额度在15%至25%不等。
15	八部委联合监控保障房建设		2012.4.18	为避免地方政府夸大或虚报保障房建设进度，中央政府已经由国家统计局牵头，建立八部委共同参与的保障房联合统计监察制度，并已在试行之中。国务院办公厅要求相关部门，联合统计汇总与保障房建设进度、土地供应相关的全部数据。
16	国土资源部：将对房价上涨过快地区督察指	国土资源部	2012.5.14	2012年全国住房用地计划供应17.26万公顷，是前五年年均实际供应量(8.73万公顷)的近两倍。其中，保障性安居工程用

	导			地和中小套型商品住房用地计划占 79.3%。国土资源部要求对房价上涨过快、计划实施缓慢的地区要督察指导，加快供应节奏、加大已供住房用地开发利用的督察力度。其次，合理增加普通商品住房用地，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅类用地。对保障性安居工程建设用地，国土部称要特事特办、加快审批，优先安排使用存量土地，鼓励在商品住房小区多安排配建，以有利于方便群众生活和工作，减轻新建设施配套成本压力。
17	促进房价合理回归 调控仍未到放松时机		2012.5.17	住建部房地产市场监管司副司长张小宏 17 日表示，住建部将会同相关部门按照中央的要求，充分发挥各种有利因素的积极作用，抑制和化解各种不利因素影响，坚持供需双向调控，促进市场平稳发展和房价合理回归。近期市场回调，还将是整个房地产市场发展的主基调。
18	下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点	中国 人 民银行	2012.5.18	5月12日，央行宣布下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，此次调整也是今年以来对存准率的第二次调整。本次下调后，大型金融机构存款准备金率降至20%，中小型金融机构存款准备金率降至16.5%。
19	央行 3 年半首次降息 0.25 个百分点	中国 人 民银行	2012.6.7	中国人民银行宣布下调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点（十万元一年定期存款利息减少 250 元）；一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。
20	住建部：下调个人住房公积金存款利率	住建部	2012.6.7	当年归集的个人住房公积金存款利率下调 0.10 个百分点，由 0.50% 下调至 0.40%；上年结转的个人住房公积金存款利率下调 0.25 个百分点，由 3.10% 下调至 2.85%。五年期以上个人住房公积金贷款利率下调 0.20 个百分点，由 4.90% 下调至 4.70%；五年期以下（含五年）个人住房公积金贷款利率下调 0.25 个百分点，由 4.45% 下调至 4.20%。开展利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点的城市，贷款利率按照五年期以上个人住房公积金贷款利率上浮 10% 执行。
21	两部委发布禁止用地目录 别墅类房产首次列入	两部委	2012.6.18	国土部、发改委日前联合印发《限制用地项目目录(2012年本)》和《禁止用地项目目录(2012年本)》。两目录自发布之日起实施，别墅类房地产项目首次列入目录。
22	闲置土地处置办法》于 7 月 1 日起正式施行		2012.7.1	新修订的《闲置土地处置办法》于 7 月 1 日起正式施行，在土地开发过程中，大量的闲置土地造成了资源浪费，新《办法》强化了对闲置土地的预防和监管，明确了闲置土地的认定标准，完善了闲置土地处置程序，将从制度上堵上非法“囤地”和不按时动工开发的漏洞。
23	央行于 6 日起再度下调金融机构人民币存	中国 人 民银行	2012.7.6	与上一次不同的是，此次为明显的不对称降息，这也是自 2008 年 9 月 16 日以来央行首次不对称降息，其中金融机构一年期

	贷款基准利率。			存款基准利率下调 0.25 个百分点，一年期贷款基准利率下调 0.31 个百分点。与此同时，金融机构贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的 0.7 倍。
24	温家宝:决不能让房价反弹		2012.7.7	国务院总理温家宝 7 日在江苏省常州市调研时强调，目前房地产市场调控仍然处在关键时期，调控任务还很艰巨。必须坚定不移做好调控工作，把抑制房地产投机投资性需求作为一项长期政策
25	国土部:坚决遏制房地产市场异常波动	国土部	2012.7.12	国土资源部 12 日表示，今年上半年，全国地产市场总体盘整下行，个别城市再现高价地未改变市场整体偏冷格局。国土资源部下一步将对市场波动影响加强调控，保持市场均衡协调运行。
26	国土部、住建部紧急通知:坚持房地产市场调控不放松	国土部、住建部	2012.7.19	国土资源部昨日召开视频会议，就国土部、住建部联合下发的《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》进行部署，要求坚持房地产市场调控不放松，密切配合做好各项工作，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹。
27	国务院督察房价调控政策 专家称或新增调控措施		2012.8.7	国务院 7 月分别派出 8 个督察组赴 16 个省(市)了解调控政策落实情况。上海、北京等城市率先表态将继续“严格执行调控政策，巩固调控成果”。随着前期几个省市督察结果公布，政策落实情况“被肯定”后，接受《经济参考报》记者采访的多位业内人士表示此次督察，除了意在巩固当前调控成果，亦不排除是决策层在酝酿后续储备政策的一个准备工作。
28	住建部:对房价过快上涨地区问责	住建部	2012.9.23	将继续坚定不移地贯彻执行房地产市场调控政策，坚决抑制投机投资性购房需求。同时适时对执行调控政策不力、放松调控政策，造成房价过快上涨的地区实行问责。
29	陕西省地方政策	陕西省住房和城乡建设厅	2012.10	陕西省住房和城乡建设厅会同省物价局联合发文，要求陕西省各城市分区域测算住房项目成本，将合理利润率控制在 10% 左右。此外，房地产开发企业在取得预售许可证 10 日内，需一次性公开全部房源，实行“一房一价、明码标价”。
30	四部委:严控土地储备总规模和融资规模	四部委	2012.11.15	国土部、财政部、央行和银监会四部委日前联合发布《关于加强土地储备与融资管理的通知》，要求加强土地储备管理，强化土地储备融资风险管控
31	住建部重申明年继续限购 支持改善性住房需求	住建部	2012.12.25	“我再次强调，商品住房限购政策明年继续实行。”住建部部长姜伟新在 25 日召开的全国住房城乡建设工作会议上作上述表述。他还透露，将同相关部门研究扩大房地产试点相关事宜。

2013 年房地产政策汇总

1月5日，北京公积金贷款调整：人均住房超29.4平米拒贷二套

1月14日，《关于做好2013年城镇保障性安居工程财政资金筹措等相关工作的通知》

1月17日，青岛：商品房公积金贷款最高限额上调至60万

1月23日，上海公布今年房产税税率分界线为27740元/m²，与去年同期相比提高844元。按照规定，需要征收房产税的房屋，单价超过27740元/平方米，则按0.6%征收房产税；若低于或等于该水平，则征收0.4%的税率。

1月29日，《全国促进城镇化健康发展规划(2011~2020年)》或将推“人地挂钩”新政

2月13日，北京保障房交易拟纳入官方中介 禁经适房上市买卖

2月20日，国务院常务会议：“国五条”出台

第一条 严格落实地方政府房地产市场监管和住房保障职责。各地要从严把握和执行房价控制目标，进一步贯彻落实国务院确定的各项调控政策，房价过高的地区要加大调控力度，着力改善供求关系，促进房价合理回归。

第二条 完善相关政策措施，加大政府投入和贷款支持力度，确保2013年1000万套保障性住房11月底前全部开工建设。要切实抓好工程质量安全。建立健全公开透明的分配制度和退出机制，确保保障性住房分配公平公正、管理科学有序。

第三条 继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和住房限购措施，遏制投机投资性购房，合理引导住房需求。已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。

第四条 认真落实2013年的住房用地供应计划，确保保障性住房用地，加快普通商品住房用地投放。认真执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》。

第五条 规范住房租赁市场，抑制租金过快上涨。加强市场监测和监管，完善房地产市场信息披露制度。