



地产周刊订阅号

B1-B4

2015.12.31

政策保驾 2015楼市涉险闯关

时代在变，楼市亦在变。2015年，行业下行趋势已定，中小房企难以为继，龙头房企蹒跚而行。更有资本当道，金融大鳄来袭，传统地产行业正遭遇前所未有的侵袭……货币、行政手段多样，各地纷纷解锁限购樊笼，北京为首的一线城市2015年可谓涉险闯关，部分地区甚至迎来房价久违的暴涨。但三四线城市依旧深陷库存高企的泥沼。

当龙头房企业绩再创新高，退出、转型、多元化……开始成为中小房企或主动或无奈之选，不断寻求创新突破的开发商们决定放手一搏，“互联网+”风口里更站满了排队的房企，等待占卜未来的命运。年终，去库存成为国家经济战略重要一环。对于转型关键期的中国楼市而言，2016年的走向至关重要，是否还有新一轮政策酝酿？楼市能否持续升温？回首2015年地产行业的点滴与细节，可以让我们共同猜想2016年楼市走向的一二。



政策加码 势在必行

2015年是中国楼市剧变的一年，更是不折不扣的政策年。从央行五次降息到二三线城市取消限购；从降低二套房首付比例到户籍改革挂钩去库存，中央对房地产管理释放出更多宽松的信号。这一年，在持续的政策利好下，房贷利率创十年来最低。

对大多数三四线城市而言，去库存的压力依然明显，年末中央经济工作会议明确提出要化解房地产库存。政策一直是左右中国楼市走向的关键因素。由此，2016年悬念之一就是政策是否还会进一步松绑。

未来单纯依靠短期宏观政策难以刺激更大需求，应从需求与供给、长期与短期等方面综合发力。从年终中央提出去库存战略来推测，明年刺激销售政策进一步加码已经明确。

推行不动产登记

2月26日统一的不动产登记簿证样本正式对外公布。新证启用后，以前的簿证继续有效，新证按照不变不换的原则，权利不变动，簿证不更换。依法办理变更、转移等登记工作时，逐步更换为新的不动产登记簿证。

猜想：不动产统一登记制度，一方面有反腐意义；另外也将建立起全国统一的数据库，为未来征收房产税提供数据基础。

降息降准

自去年11月以来，央行6次降息、5次降准，平均接近每两个月就降一次，贷款基准利率由原来的6.15%降至4.9%，下降幅度高达25.5%。这已经是近十年来的最低水平。其中，公积金贷款利率更是“历史最低”。

猜想：货币手段向来是最有效的调控方式之一。2016年内再度降息、降准恐怕将不是小概率事件。

降首付

3月30日，央行发布通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，首付款比例调整为不低于40%；使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，首付20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，首付30%。

9月1日，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行通知，拥有一套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由30%降低至20%。

9月30日，中国央行和银监会联合发布关于房地产的重大政策，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%。

猜想：无论是“3·30”还是“9·30”新政，主要目标之一是降低购房门槛。一旦2016年去库存效果不明显，进一步降低二

套房首付门槛，甚至彻底放开二套房购买条件也绝非想象。

降税费

3月30日，中华人民共和国财政部发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，通知要求自3月31日起，个人住房转让营业税免征年限由五年恢复至两年。个人将购买不足两年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买两年以上（含两年）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；个人将购买两年以上（含两年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

猜想：盘活存量房市场对促进楼市活跃效果显著，降低税费可能还会有相应动作。

鼓励异地贷款

9月30日，住建部、财政部和央行联合发布《关于切实提高住房公积金使用效率

的通知》。10月8日起，全面推行公积金异地贷款业务，有条件的城市要推行住房公积金个人住房贷款资产证券化。

松绑“限外”

8月27日，六部委联合发文宣布调整房地产市场外资准入和管理政策。通知明确了有资格的境外机构和个人可在中国境内购房。这是“限外令”自2006年颁布以来，首次在全国范围内松绑。

去库存“升级”

12月18日-21日，一年一度的中央经济工作会议在北京举行，此次会议后“供给侧改革”成为了热词，楼市去库存也升级为“国家任务”。并将农业转移人口等非户籍人口在就业地落户、鼓励各方购买库存商品房出租、鼓励房企降价，以及取消过时的限制性措施等手段一并祭出。

猜想：围绕着去库存这个核心，一系列配套政策“大招”明年随时都可能会被管理层放出。

（下转B2版）