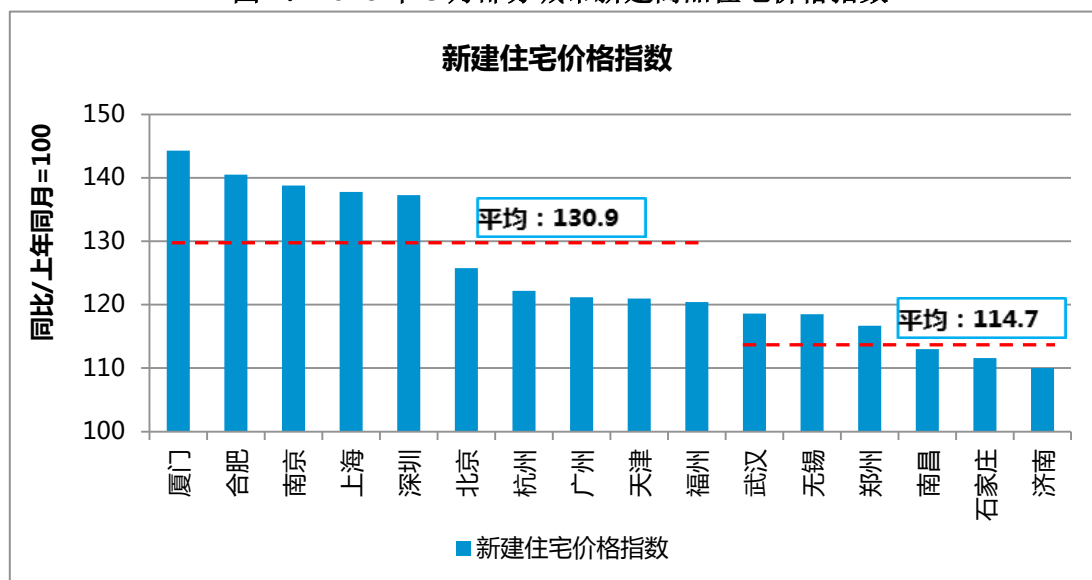


国内多城收紧住宅市场调控政策 ——力度仍显不足，效果因城而异

国家统计局数据显示，2016年8月，全国70座大中城市中有62座城市的新建商品住宅价格录得同比增长。包括北京、天津、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、广州和深圳在内的十座城市同比涨幅逾20%。其中，厦门涨幅最高，达44.3%。此外，包括石家庄、南昌、济南、郑州、武汉以及无锡在内的六座城市，其房价同比涨幅介于10%和20%之间。同期，这些城市的二手住宅价格亦出现相若涨幅。在此背景之下，自2016年9月起，中国多座城市的当地政府陆续收紧住宅房地产市场的宏观调控政策，其中包括重启限购政策、收紧家庭购买住宅资格、收紧信贷政策以及相关规定等。

图 1：2016 年 8 月部分城市新建商品住宅价格指数



数据来源：国家统计局，2016

在北京，市政府于2016年9月30日出台新政（各城市政策细则请参考附件）。新政从需求和供应两方面着手，在首次按照普通和非普通住宅采取差别化信贷的同时，亦加大住宅用地及普通户型的供应，以期为刚需提供保障。

在深圳，当地政府于2016年10月4日国庆期间对首套及二套住房首付比例亦作出相应的提高；同时，政府重启“90/70”政策，并颁布相关政策以限制市场参与者的购房资格。广州政府紧随深圳，在2016年10月5日亦推出一系列新政，开始收紧公积金贷款购房首付比例及贷款利率。

在上海，市政府亦于2016年10月8日出台《关于进一步加强本市房地产市场监管促进房地产市场平稳健康发展的意见》，其中以加大商品住房用地供应力度，及加强新建商品房预销售管理（包括限制预售价格）最为瞩目。

此外，包括武汉、杭州、南京、合肥、济南、无锡、苏州、郑州、成都、天津、厦门、

东莞、珠海、福州、佛山、惠州、南宁、南昌及芜湖在内的 19 座城市则以重启限购政策为主，辅以收紧商业贷款或公积金贷款政策，以期打压投资需求。

高力观点：

1. 上述城市的市场政策变化旨在抑制过去一年内房价的快速上涨之势，从而达到政府稳定楼市的长期目标；同时，亦表明了中国主要城市住宅房地产市场已暂时退出政策宽松期，并再一次进入市场调控期。
2. 尽管全国范围内的住宅市场仍有明显的分化现象，众多级别相对较低、库存量较高的市场仍存在去库存的压力。未来短期内，更多房价增长过快的主要城市或将陆续加入重启限购、收紧房贷政策之列的可能性偏高。
3. 此番政策调控或为政府为实现稳定楼市的初步性动作，其力度反映出各地政府对打击投资需求的决心仍有所保留。短期内，购房或投资门槛有所提升，但并非难以逾越。诚然，政府的持续干预并非全无可能，且或将无预先通知。
4. 宏观层面而言，回顾过往十年的政策导向及其对房价之影响，在考虑到现今大众收入房价比，及过去十二个月的房价走势，本次调控之力度仍略显不足，其效果或将因城市而异。在一些城市，部分市场参与者仍可通过诸如婚姻状态变更、户口分离等若干途径改变或获取资产购买资格，又或改变持有资产性质处置资产，实现投资回报率最大化。就此而言，政府仍须作更多努力抑制投机行为，稳定楼市。
5. 微观层面而言，在市场供应相对紧俏，刚性需求和改善型需求量庞大的市场，诸如北京、上海和深圳等城市，纵使住房购买情绪在政策收紧的笼罩下会有所降温，买受犹豫程度上升，成交量顺应下滑，均价涨幅将相应收窄，但价格大幅调整的可能性相对较小。在一些投资行为占比更高的低线城市中，成交量和成交价之降幅或将较上述一线城市更为显著。
6. 鉴于现阶段中国经济仍与住宅房地产走势关联甚密，政府在渴求维持经济增长、稳定楼市发展、和在楼价增长及所捆绑的社会稳定考量之间仍会作出某种程度的妥协。

– End –

附件：各地政策概览（截至2016年10月9日晚19:00点）

城市	颁布时间	政策名称	政策细则
1	北京	2016/09/30	《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》
2	上海	2016/10/08	《关于进一步加强本市房地产市场监管促进房地产市场平稳健康发展的意见》
3	深圳	2016/10/04	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》
4	广州	2016/10/05	《广州市人民政府办公厅关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的意见》
5	武汉	2016/10/03	《关于在我市部分区域实行住房限购限贷措施的通知》
6	杭州	2016/09/27	《实施住房限购有关事项操作细则》
7	南京	2016/10/05	《关于进一步加大我市房地

			产市场调控力度的通知》	居民家庭申请购买首套住房时, 应提供自购房之日起前 2 年内在南京累计缴纳 1 年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明; - 本市户籍成年单身人士(含离异)限购 1 套住房; - 居民家庭首次购买普通住房, 最低首付款比例不低于 30%; - 拥有一套住房无贷款, 或无房有贷款记录的, 首付不低于 50%; - 拥有一套住房贷款尚未结清的, 首付不得低于 80%; - 拥有两套及以上, 暂停贷款发放。
8	合肥	2016/10/02	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见》	- 加大居住用地力度, 主城区内 90 平方米左右中小户型新建商品住房占比不低于 50%, 满足刚性需求, 兼顾改善性需求; - 在市区(不含四县一市, 下同)范围内, 暂停向拥有 2 套及以上住房的本市区户籍居民家庭出售新建商品住房; 暂停向拥有 1 套及以上住房或无法提供购房之日前 2 年内在本市逐月连续缴纳 1 年以上个人所得税或社保证明的非本市区户籍居民家庭出售新建商品住房和存量住房; - 市区居民家庭首套, 贷款最低首付款比例调整为 30%; - 对拥有 1 套住房且无购房贷款记录(含在外地贷款记录, 下同)、拥有 1 套住房且相应购房贷款已结清、无房但有 1 次购房贷款记录的, 贷款最低首付款比例均为 40%; - 对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清, 为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买住房的, 最低首付款比例为 50%; - 暂停向拥有 2 套及以上住房的市区户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房或无法提供购房之日前 2 年内在本市逐月连续缴纳 1 年以上个人所得税或社保证明的非本市区户籍居民家庭发放商业性个人住房贷款; - 对于家庭名下已经拥有 2 套住房的职工购买第 3 套住房时, 停止发放住房公积金贷款。停止发放住房公积金异地贷款。
9	济南	2016/10/02	《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》	- 购买首套住房商业贷款最低首付比例由 20%提高至 30%, 购买二套住房商业贷款最低首付比例由 30%提高至 40%; - 家庭用于购房的公积金贷款最高额度由 70 万元调整为 60 万元, 个人公积金贷款最高额度由 40 万元调整为 30 万元; 本市户籍家庭购买第三套住房不提供公积金贷款; - 本市户籍家庭已有三套住房的, 暂不得再购房。非本市户籍家庭在我市限购一套住房; - 依法严厉查处违规炒房、违规销售等行为, 打击违法资金流, 切实维护房地产市场正常秩序。
10	无锡	2016/10/02	《市政府办公室关于进一步促进房地产市场健康稳定发展的意见》	- 增加普通住宅用地供应; - 居民家庭首次购买普通住房, 申请商业性个人住房贷款的最低首付款比例保持 20%不变; 对已拥有 1 套住房的居民家庭, 再次申请商业性个人住房贷款购买住房的, 最低首付款比例由不低于 30%调整为 40%; - 首次公积金贷款, 首付比例仍不低于 20%; 第二次公积金贷款, 首付比例调整为不低于 30%; - 房地产开发企业不得向同一买受人出售多套商品住房; 暂停对已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售新建商品住房。
11	苏州	2016/10/03	《市政府印发关于进一步加强全市房地产市场调控的意见的通知》	- 居民家庭首次购买普通住房, 最低首付款比例不低于 30%; - 对于有购房贷款记录、但申请贷款购房时实际没有住房的居民家庭; 有 1 套住房、但没有购房贷款记录的居民家庭或相应购房贷款已结清的居民家庭, 申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例由 30%调整为 50%; - 居民家庭拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清, 再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例由 50%调整为 80%, 对于拥有两套及以上住房的居民家庭, 暂停发放商业性个人住房贷款; - 第二次使用公积金贷款的最高额度降低。
12	郑州	2016/10/01	《郑州市人民政府办公厅关于在郑州市部分区域实施住	限购实施于市内五区和郑州航空港经济综合实验区、郑东新区、郑州经济开发区、郑州高新区范围内;

			房限购的通知》	2. 对已拥有 1 套住房的本市户籍居民家庭,无住房的非本市户籍居民家庭,限购 1 套 180 平方米以下(不含 180 平方米)的住房; 3. 对已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭,拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭,暂停在本市市区向其售房; 4. 二套房贷款首付最低比例为 40%,首套房首付最低比例为 30%。
13	成都	2016/10/01	《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》	1. 实施区域性限购:成都高新区、成都天府新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫县范围内实行住房限购,限购区域内同一自然人、法人限购 1 套商品住房; 2. 严格执行住房限购地区信贷政策,购买 2 套房商业性个人住房贷款首付款比例不低于 40%; 3. 严禁捂盘惜售。
14	天津	2016/09/30	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》	1. 拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭,暂停在市内六区和武清区范围内再次购买住房,包括新建商品住房和二手住房; 2. 对在市内六区和武清区范围内购买首套住房的非本市户籍居民家庭,申请商业贷款首付比例不低于 40%。
15	厦门	2016/10/05	《厦门市人民政府办公厅关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的意见》	1. 加大中小套型普通商品住房的供应比例; 2. 暂停对以下三种类型居民家庭销售建筑面积 180 平方米及以下的商品房: 1) 拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭 2) 拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭 3) 无法提供购房前 3 年内连续缴纳 2 年以上个人所得税和社保的非本市户籍家庭 3. 首次贷款购买普通商品住房的,首付款比例不低于 30%;对于购房人家庭名下有一笔住房贷款未结清,再申请贷款购买普通商品住房的,首付款比例不低于 60%,再申请贷款购买非普通商品住房的,首付款比例不低于 70%; 4. 首次申请住房公积金贷款购买 90 平以下的首付款比例不低于 20%,90 平以上的首付款比例不低于 30%;第二次申请公积金贷款,首付款比例不低于 50%;不允许第三次申请公积金贷款; 5. 有一笔住房贷款记录且相应住房贷款已结清的居民购房最低首付比例统一提高 5%。
16	东莞	2016/10/06	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见》	1. 适当增加商品住房用地的供应规模; 2. 对拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭暂停向其销售新建商品住房; 3. 对拥有 1 套住房、无法提供购房之日前 2 年内在本市逐月连续缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭,以及拥有 2 套及以上住房的非本市户籍居民家庭,暂停向其销售新建商品住房; 4. 首套房最低首付款比例不低于 30%; 5. 对于有购房贷款记录但申请贷款购房时实际没有住房的居民家庭、拥有 1 套住房但没有购房贷款记录的或相应购房贷款已结清的居民家庭,再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房,贷款最低首付款比例不低于 30%;居民家庭拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清,再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例不低于 40%; 6. 对于拥有 2 套及以上住房的居民家庭,暂停发放商业性个人住房贷款。
17	珠海	2016/10/06	《关于进一步促进珠海房地产市场平稳健康发展的若干意见》	1. 加大住宅用地供应力度; 2. 暂停对以下类型居民家庭销售建筑面积 144 平方米及以下的住房: 1) 拥有 3 套及以上的本市户籍居民家庭 2) 拥有 1 套以上的非本市户籍居民家庭 3) 无法提供一年以上个人所得税或社保的非本市户籍居民家庭 3. 首套房最低首付款比例不低于 30%,第二套首付款不低于 40%。
18	福州	2016/10/06	《福州市进一步促进房地产	1. 对以下三种类型居民家庭,暂停向其销售本市五城区范围内建筑

			市场平稳健康发展若干意见》	面积 144 平方米及以下的商品住房： 1) 拥有 2 套及以上商品住房的本市五城区户籍居民家庭； 2) 拥有 1 套及以上商品住房的非本市五城区户籍居民家庭； 3) 无法提供购房之日前 2 年内在本市五城区累计缴纳 1 年及以上个人所得税或社会保险证明的非本市五城区户籍居民家庭。 2. 首套(本市五城区户籍)，首付比例不低于 30%； 3. 首套(非本市五城区户籍)，首付比例不低于 40%； 4. 二套(已拥有 1 套住房且相应贷款未结清的本市五城区户籍家庭)，首付比例不低于 40%。
19	佛山	2016/10/08	《佛山市人民政府办公厅关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的意见》	限购政策（禅城区全区，南海区桂城、大沥、里水，顺德区大良、陈村、北滘、乐从区域执行新建商品住房限购政策和差别化住房信贷政策）： 1. 本市户籍家庭在本市拥有 2 套及以上住房的，暂停向其销售上述区域的新建住房；非本市户籍居民家庭在本市没有住房的，可在上述区域购买一套新建商品住房； 2. 非本市户籍居民家庭在本市拥有 1 套住房的，在上述区域购买第二套新建住房时，需提供前 2 年内在本市缴纳 1 年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明，通过补缴的个人所得税或社会保险缴纳证明不予认定； 3. 非本市户籍居民家庭在本市拥有 2 套及以上住房的，暂停向其销售上述区域的新建商品住房； 4. 差别化住房信贷政策： 1) 在限购区域，居民家庭首次购买普通住房，最低首付款比例不低于 30%； 2) 拥有 1 套住房、但没有购房贷款记录的家庭或购房贷款已结清的家庭，最低首付款比例不低于 30%； 3) 拥有 1 套住房且购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例不低于 40%； 4) 对拥有两套及以上住房的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。
20	惠州	2016/10/06	《惠州市人民政府办公室关于进一步加强我市房地产市场监督管理工作的通知》	严格预售制度，强化市场监管(未提及限购限贷政策)
21	南宁	2016/10/04	《关于进一步加强房地产市场管理的通知》	房地产开发企业对外销售时，实际销售价格不得高于预售申报价格
22	南昌	2016/10/08	《南昌市人民政府办公厅关于促进我市房地产市场持续平稳健康发展的若干意见》	1. 加大住宅用地供应力度； 2. 在东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区、南昌经济技术开发区、南昌高新技术开发区、红谷滩新区等区域范围内，暂停向在市区已拥有 1 套及以上住房的本市户籍居民出售新建商品住房；暂停向在市区已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民出售新建商品住房和存量住房； 3. 首次购买住房的，申请商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为 30%；拥有 1 套住房且无购房贷款记录（含在外地贷款记录，下同）、拥有 1 套住房且相应购房贷款已结清、居民无房但有 1 次购房贷款记录的，申请商业性个人住房贷款购买住房的，最低首付款比例均为 40%；拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买住房的，最低首付款比例为 50%。暂停向拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民发放商业性个人住房贷款。
23	芜湖	2016/10/09	《关于调整住房公积金贷款、提取政策的通知》	1. 公积金缴存人申请贷款时，最高贷款额度不超过住房公积金账户缴存余额的 10 倍，且不超过月缴存额对应的贷款最高额度； 2. 异地住房公积金缴存人在我市购房，需本人或配偶有一方为我市户籍，且符合我市住房公积金贷款申请条件的，可以申请住房公积金贷款，额度政策执行本通知第 1 条规定； 3. 对名下有住房的家庭，暂停发放第三次住房公积金贷款；

				4. 首次申请住房公积金贷款购房的缴存人，办理购房首次提取时，本人及配偶公积金账户余额必须预留贷款额度的 10% 用于贷后还贷； 5. 申请改善性住房公积金贷款购房的缴存人，本人及配偶住房公积金账户余额仅能用于还贷提取。
--	--	--	--	---

资料来源：各地政府，2016

免责声明

高力国际对政策文件进行了深入解读，对于上文评论不承担任何关于错误、遗漏、精确度、误解或误读方面的法律责任。如存在差异，以当地政府颁布之文件为准。

关于高力国际

高力国际是全球领先的商业房地产服务公司，在 67 个国家的 502 个办事处雇有 16,300 多名专业人员。作为 FirstService（在纳斯达克及多伦多证券交易所的股票代号分别为 FSRV 及 FSV 和 FSV.PR.U）旗下公司，高力国际向世界各地的房地产用户、业主和投资者，提供全方位卓越服务，包括全球企业咨询顾问服务、经纪、物业和资产管理、酒店投资的销售和咨询、估值、咨询和评估服务、银行按揭业务及研究。根据利普西公司（Lipsey）的最新年度调查，在全球最著名商业房地产公司的排行榜中，高力国际高踞第二位。

如需查询更多详情，敬请联系：**谢靖宇** MSc, MRICS

高级董事

研究部

中国区

+86 21 6141 3688

Carlby.Xie@colliers.com

翁琳 MRICS, CCIM

董事总经理

华东及西南区

中国物业投资服务部

+86 21 6141 3600

Lina.Wong@colliers.com

李杰 FRICS

董事总经理

华北区

+86 10 8518 1633

Jie.Li@colliers.com

林国东

董事总经理

华南区

+86 20 3819 3988

Eric.Lam@colliers.com