

政策累积效应显现 12 月成交延续回暖—房贷新政及其影响跟踪之九

房地产行业

2009 年 1 月 5 日

金融地产组

事件描述:

央行 12 月 22 日再次小幅下调基准利率 27 个基点, 23 日住房和城乡建设部依照通知相应下调了住房存贷款利率; 12 月 27 日上海市政府五部门联合发布《关于贯彻国务院办公厅文件精神促进本市房地产市场健康发展的实施意见》, 意见中包括二套房贷款政策、调整二手房营业税、降低交易契税、提高公积金贷款上限等八条意见, 江苏、南京也随之出台了房贷新政策; 财政部发布 09 年个人住房转让营业税政策; 12 月重点城市成交量环比继续增加, 上海等部分城市成交量增幅明显; 据报道, 1 月 1 日开始, 四大银行开始执行存量房贷七折优惠政策。

评论:

- 再降息对房地产行业提振有限。**央行年内第五次降息是在市场预期之中的, 同时降息的幅度没有达到预期中的 54 个基点。降息对于房地产行业来说仍是利好消息, 对于房地产企业的财务费用负担和购房者的购房成本都有所降低。不过年内的最后一次降息传递了经济状况不容乐观的信息, 同时可能引起购房者对于再次降息的预期, 加重观望情绪。我们认为, 降息的累积效应对于刚性需求的刺激有望在一段时间内释放, 短期内直接刺激成交量迅速回升的可能性不大。
- 营业税减免具体政策公布有助二手房成交。**财政部和国税总局的《通知》确定营业税减免的时间段为 2009 年全年, 新政策将从 2009 年 1 月 1 日起执行。由于此次税率调整与之前的政策有所不同, 优惠政策的实施目前只是在 2009 年内执行, 同时未说明在 2010 年将执行何种税收政策, 我们认为, 二手房的供需年内将有所增加。一手房市场短期可能会受到需求分流的影响, 但从长期来看, 二手房交易成本的下降有利于改善性需求的释放。
- 存量房贷优惠政策实施有助增加潜在购房人基数。**1 月 3 日有媒体报道四大行将对符合条件的存量房贷客户实行利率七折的优惠, 只要调整前执行基准利率 0.85 倍优惠、近两年内没有拖欠两期以上还贷、不存在违约和两笔以上未结清房贷的客户, 均可在 1 月 4 日-2 月 22 日之间, 申请七折利率优惠, 优惠利率预计将在春节后实施。其他一些中小银行也将跟进此项政策。我们认为, 争论已久的存量房贷政策的推出, 将进一步缓解已购房者的还款压力, 降低其购房成本, 在一定程度上提高有能力购买二套房的潜在人群基数。
- 各地开始出台“国十三条”的具体实施细则。**在 12 月 21 日国务院《促进房地产市场健康发展若干意见》的十三条政策颁布后, 上海、江苏、南京等各地方政府开始纷纷出台具体实施细则。**在各地细则落地, 对于改善性需求有认定标准后, 这部分需求将有效释放, 有利于行业成交的继续回暖。**另外, 我们注意到, 江苏省出台的政策中提到, 提高从住房市场投资收购廉租住房的比例、可以招标采购普通商品住房作为拆迁回迁房来源等, 这样的保障性住房政策方向我们认为是值得各地效仿和推广的, 一方面保证了保障性住房的供给, 另一方面带动了一定比例的普通商品房销售, 有利于房地产市场的稳定健康发展。对于开发商, 各地政策中提到了调整放宽土地出让金缴纳、开竣工时限, 可以缓交各类建设规费, 支持开发商合理融资需求等, 对于有效缓解其面临的资金压力, 将起到积极作用。



5. **12月重点城市成交量环比继续回升。**根据我们跟踪的数据显示，12月上海、深圳、广州、长沙、成都等主要城市的日均成交量和总成交量都大幅增加。北京和杭州也维持11月的成交量升势，其中北京总住宅签约量和商品房签约量都有所上升。整体来看，12月主要城市成交量维持了环比攀升的趋势。我们认为，主要城市成交的继续活跃主要是受到这段时间中央和地方密集救市政策以及降息累积效应的刺激。同时，在稳定楼市价格的政策下，各地房价有所企稳，购房者对于楼市进一步下跌的预期有所减弱，持币观望的购房者开始入市也起到了提升成交的作用。

图表1 主要城市成交情况 单位：套

时间 城市	10月平均 成交量	11月平均 成交量	12月平均 成交量	10月总 成交量	11月总 成交量	12月总 成交量
上海	373	429	571 (截至12月30日)	10064	12865	17116 (截至12月30日)
杭州	42	62	68	1313	1865	2122
深圳	112	214	255	3483	6435	7898
广州	187	201	239 (截至12月30日)	5799	6041	7403 (截至12月30日)
北京	299(145)	469(235)	470(256)	9283(4503)	14072(7046)	14562(7944)
天津	125	154	136	3876	4606	4223
长沙	191	273	399	5918	8199	12357
成都	210	254	436	6519	7612	13518

资料来源：天相投顾整理

注：北京一栏括号中数据为扣除限价房和经济适用房后住宅签约量



政策及新闻目录

附件 1: 中国人民银行决定下调存贷款基准利率和存款准备金率 (12-22)	4
附件 2: 关于调整个人住房公积金存贷款利率的通知 (12-23)	5
附件 3: 江苏省出台关于促进房地产市场健康发展的意见 (12-23)	6
附件 4: 关于完善南京市房地产市场调控工作的意见 (12-26)	9
附件 5: 关于贯彻国务院办公厅文件精神促进本市房地产市场健康发展的实施意见 (12-27)	11
附件 6: 关于个人住房转让营业税政策的通知 (12-29)	12
附件 7: 四大银行开始执行存量房贷七折优惠政策 (01-03)	12

注: 更早政策请参考《各部门仍在博弈, 静待新政细则出台—房贷新政及其影响跟踪之一》

《房贷细则难产, 成交放量动力略显不足—房贷新政及其影响跟踪之二》

《成交放量得以延续, 静待后续政策—房贷新政及其影响跟踪之三》

《建行细则落地, 11 月成交环比回暖几成定局—房贷新政及其影响跟踪之四》

《二套房贷松动预期增强, 成交回暖有望持续—房贷新政及其影响跟踪之五》

《后续政策呼之欲出—房贷新政及其影响跟踪之六》

《成交出现分化, 后续政策或将加速出台—房贷新政及其影响跟踪之七》

《政策暖风振信心 最坏时刻或已过去—房贷新政及其影响跟踪之八》

附件 1：中国人民银行决定下调存贷款基准利率和存款准备金率（12-22）

中国人民银行决定下调存贷款基准利率和存款准备金率

为进一步落实适度宽松的货币政策，中国人民银行决定：

从 2008 年 12 月 23 日起，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。同时，下调中央银行再贷款、再贴现利率。

从 2008 年 12 月 25 日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。

金融机构人民币存贷款基准利率调整表

单位：%

	调整前利率	调整后利率	调整幅度
一、城乡居民和单位存款			
（一）活期存款	0.36	0.36	0.00
（二）整存整取定期存款			
三 月 份	1.98	1.71	-0.27
半 年	2.25	1.98	-0.27
一 年	2.52	2.25	-0.27
二 年	3.06	2.79	-0.27
三 年	3.60	3.33	-0.27
五 年	3.87	3.60	-0.27
二、各项贷款			
六 月 份	5.04	4.86	-0.18
一 年	5.58	5.31	-0.27
一至三年	5.67	5.40	-0.27
三至五年	5.94	5.76	-0.18
五年以上	6.12	5.94	-0.18
三、个人住房公积金贷款			
五年以下（含五年）	3.51	3.33	-0.18
五年以上	4.05	3.87	-0.18

附件 2：关于调整个人住房公积金存贷款利率的通知（12-23）

关于调整个人住房公积金存贷款利率的通知

各省、自治区建设厅，各直辖市、新疆生产建设兵团住房公积金管理委员会、住房公积金管理中心：

根据 2008 年 12 月 22 日《中国人民银行关于下调金融机构人民币存贷款基准利率和人民银行对金融机构再贷款（再贴现）利率的通知》（银发[2008]372 号），现就调整个人住房公积金存贷款利率的有关事项通知如下：

一、从 2008 年 12 月 23 日起，上年结转的个人住房公积金存款利率下调 0.27 个百分点，由现行的 1.98% 调整为 1.71%。当年归集的个人住房公积金存款利率保持不变。

二、从 2008 年 12 月 23 日起，下调个人住房公积金贷款各档次利率 0.18 个百分点。五年期以下（含五年）从 3.51% 调整为 3.33%，五年期以上从 4.05% 调整为 3.87%。

三、各地住房公积金管理中心要进一步加强个人住房贷款管理，严格贷前审查，加强贷后管理，切实控制贷款风险。

请各省、自治区建设厅立即将本通知转发各住房公积金管理委员会、住房公积金管理中心执行。各地在政策执行中出现的新情况、新问题请及时报告我部。

中华人民共和国住房和城乡建设部

二〇〇八年十二月二十三日

个人住房公积金存贷款利率调整表

单位：%

项 目	调整前利率	调整后利率
一、个人住房公积金存款		
当年缴存	0.36	0.36
上年结转	1.98	1.71
二、个人住房公积金贷款		
五年以下（含五年）	3.51	3.33
五年以上	4.05	3.87

附件 3：江苏省出台关于促进房地产市场健康发展的意见（12-23）

江苏省出台关于促进房地产市场健康发展的意见

12月22日，省政府办公厅印发了《关于促进房地产市场健康发展的意见》，明确了我省10条政策措施。这是省委、省政府贯彻落实党中央、国务院加大保障性住房建设、鼓励支持住房消费、促进房地产市场健康稳定发展的一项重要举措。今天，省政府举行新闻发布会，向大家通报有关情况。下面，根据会议议程，我就《意见》作几点说明。

一、《意见》出台的背景

房地产业是国民经济的支柱产业，也是经济发展的先导产业，保持房地产业和房地产市场健康发展至关重要。最近一段时期，各地各有关部门认真贯彻国家和省关于扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署，制订落实促进房地产业发展的政策措施，取得了积极成效。但是，由于受国际金融危机影响，目前房地产业特别是房地产市场仍面临不少困难和问题。

党中央、国务院十分关注房地产业和房地产市场的健康发展。国务院进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长的十项措施中，将加快建设保障性安居工程作为第一项措施，明确要求要加大对廉租住房建设支持力度，加快棚户区改造。中央经济工作会议要求：“要把满足居民合理改善居住条件愿望和发挥房地产业支柱产业作用结合起来，增加保障性住房供给，减轻居民合理购买自住普通商品住房负担，发挥房地产在扩大内需中的积极作用”。12月17日，国务院召开常务会议，研究部署促进房地产市场健康发展的政策措施。12月21日，国务院办公厅又下发了《关于促进房地产市场健康发展若干意见》（国办发[2008]131号），围绕加大保障性住房建设力度、进一步鼓励普通商品住房消费、支持房地产开发企业积极应对市场变化、强化地方人民政府稳定房地产市场的职责、加强房地产市场监测、积极营造良好的舆论氛围等六个方面提出了13条政策措施。省委、省政府高度重视保持房地产市场健康发展，为把党中央、国务院各项政策措施落到实处，省政府制定出台了我省的实施意见。

二、《意见》的主要特点

国办发[2008]131号文要求“各地区要在执行中央统一政策的前提下，结合当地实际，进一步采取促进房地产市场健康发展的政策措施”。我省是全国经济最为发达的省份之一，无论是经济总量、居民收入、城市化水平等都位居全国前列。近年来，我省房地产市场得到了较快发展，自2005年以来，我省房地产开发投资、商品房施工面积、竣工面积、销售面积已连续四年居全国第一，与其他省市相比，我省房地产业发展的市场化程度较高，对宏观经济变化的敏感度较强，老百姓要求改善住房条件的愿望较为迫切。因此，本《意见》在制定过程中，注重贯彻落实国家政策与我省实际相结合，注重加强住房保障与保持房地产市场平稳运行相结合，在坚决贯彻落实国家政策的基础上，紧密结合江苏实际，充分吸收前一阶段各市的做法，进一步加大了政策调控的力度。主要体现在以下几个方面：

一是在加强保障性住房建设方面。《意见》提出：加快廉租住房筹集进度，**提高从住房市场投资收购廉租住房的比例**，鼓励有条件的地区提前完成三年目标任务；金融机构要加大对廉租住房投资收购支持力度并给予利率优惠允许；经济适用住房建设单位以在建项目作抵押申请开发贷款并给予最大程度10%的利率优惠。

二是在危旧房改造方面。《意见》提出：优先安排危旧房改造中的低收入住房困难家庭购买经济适用住房或租住廉租住房；城市危旧房改造片区的居民购买住房，优先办理住房公积金贷款。

三是在鼓励住房合理消费方面。《意见》对契税政策作了调整，个人购买普通商品住房的契税税率暂统一下调到 1%；进一步放宽了公积金贷款条件，缴存住房公积金的职工购买自住房，暂不受面积、价格及贷款次数等限制；购买二手房申请住房公积金贷款的，可享受新房贷款政策；普通商品住房认定标准主要以容积率和套型面积为依据等。

四是在拆迁补偿安置方面。《意见》提出：全面建立以市场交易价格为参照系的拆迁补偿评估制度；通过阶段性增加货币化补偿安置的奖励等，引导被拆迁群众选择货币化补偿安置；通过市场招标采购普通商品住房安置被拆迁家庭。

五是在改善对房地产开发企业服务方面。《意见》提出：对资金困难的在建项目，在保障资金安全前提下，可采取特殊信贷政策和措施，保障项目按期建成；对资金确有困难的开发企业，各类建设规费上交时间可适当延期；加大对各类涉房企业经营和服务收费的清理力度，规范垄断企业服务收费行为，降低房地产开发企业经营成本。

三、《意见》的主要内容

（一）加大廉租住房建设力度

意见提出：“坚持对低收入住房困难群众实行住房保障制度的原则，加大政策支持力度，加快保障性住房建设。加快廉租住房筹集进度，提高从住房市场投资收购廉租住房的比例，鼓励有条件的地区提前完成三年目标任务。各地要认真落实廉租住房保障资金，金融机构要加大对廉租住房投资收购和开发建设的支持力度，对各级住房保障管理部门投资收购廉租住房贷款给予利率优惠。省财政继续安排廉租住房专项补助资金，用于支持经济薄弱地区廉租住房建设，对任务完成好的地区给予适当奖励。”

（二）加快推进经济适用住房建设

意见提出：“继续认真落实经济适用住房建设用地优先供应政策和税费减免政策，允许建设单位以在建项目作抵押向商业银行申请开发贷款，各商业银行对该项贷款优先予以保障，利率在基准利率基础上可下浮 10%。各地可根据实际适当调整提高购买经济适用住房城市低收入家庭人均收入标准。对不符合廉租住房和经济适用住房供应条件，又无力购买普通商品住房的家庭，各地要从实际出发，采取发展租赁住房等多种方式，因地制宜解决其住房问题。”

（三）全面实施城市危旧房（棚户区）改造

意见提出：“把改造危旧房（棚户区）作为改善困难群众居住条件的重要举措，进一步采取措施加以推进。到 2010 年底，基本完成城市重点片区危旧房（棚户区）拆迁改造任务，使城市危旧房居民的住房质量、小区环境、配套设施明显改善。认真落实城市危旧房（棚户区）改造优惠政策，对城市危旧房（棚户区）改造免收各项行政事业性收费和政府性基金，优先安排危旧房改造中的低收入住房困难家庭购买经济适用住房或租住廉租住房。城市危旧房改造片区的居民购买住房，优先办理住房公积金贷款。”

（四）鼓励支持普通商品住房消费

意见提出：“对城市新增人口、新就业人群、拆迁安置户的自住购房需求及其他人民群众的改善性住房需求，积极给予鼓励支持。调整契税适用税率及标准，契税税率由 4% 调整为 3%，其中个人购买普通商品住房的契税税率暂统一下调到 1%。对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平，再申请购买第二套普通自住房的居民，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。进一步放宽住房公积金贷款条件，缴存住房公积金的职工购买自住住房，暂不受面积、价格及贷款次数等限制；购买二手房申请住房公积金贷款的，可享受新房贷款政策。”

（五）认真落实住房转让相关优惠政策

意见提出：“进一步减轻购房者的经济负担，活跃商品房和二手房交易市场。对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策。将现行个人购买普通住房超过5年（含5年）转让免征营业税，改为超过2年（含2年）转让免征营业税；将个人购买普通住房不足2年转让的，由按其转让收入全额征收营业税，改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。将现行个人购买非普通住房超过5年（含5年）转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，改为超过2年（含2年）转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房不足2年转让的，仍按其转让收入全额征收营业税。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。”

（六）合理调整商品住房供应结构

意见提出：“根据住房实际需求和住房建设规划，科学确定年度住房建设规模、各类住房建设比例及项目布局。积极调整住房供应结构，通过信贷、税收、土地政策和行政措施等，积极引导支持开发企业建设中小户型、中低价位普通商品住房，增加其市场供应数量。科学合理地确定土地供应总量、结构、布局和时序，保证房地产开发用地供应的持续和稳定。进一步完善普通商品住房价格管理，暂停执行核价要求，普通商品住房认定标准主要以容积率和套型面积为依据。”

（七）调整完善拆迁补偿安置政策

意见提出：“坚持住房市场化基本方向，进一步健全市场化拆迁评估体系，全面建立以市场交易价格为参照系的拆迁评估制度。在充分尊重被拆迁群众安置方式选择权的基础上，通过阶段性增加货币化补偿安置奖励等政策，引导被拆迁群众选择货币化补偿安置。商品住房市场供应比较充足、安置房尚未开工建设以及超期过渡被拆迁户较多的城市，可通过市场招标采购普通商品住房，用于安置被拆迁家庭。”

（八）支持房地产开发企业的合理融资需求

意见提出：“保持合理的房地产开发投资规模，推动房地产市场持续发展。积极争取开展房地产信托投资基金试点，拓宽房地产企业融资渠道。加大对中低价位、中小套型普通商品住房建设特别是在建项目的信贷支持，对有实力有信誉的房地产开发企业兼并重组提供融资和相关金融服务。对资金困难的在建项目，在保障资金安全前提下，可采取特殊信贷政策和措施，保障项目按期建成。”

（九）切实改善对房地产开发企业的服务

意见提出：“有针对性地制定政策措施，协调解决房地产开发企业遇到的困难，为房地产开发企业发展创造良好环境。引导房地产开发企业积极应对市场变化，主动采取措施，以合理的价格促进商品住房销售。对资金确有困难的开发企业，各类建设规费上交时间可适当延期。指导帮助企业根据市场变化调整项目规划设计。加大对各类涉房企业经营和服务收费的清理力度，规范垄断企业服务收费行为，降低房地产开发企业经营成本。”

（十）进一步加强对房地产市场的监测和管理

意见提出：“加大信息沟通和协调配合力度，完善房地产市场监测分析和动态报告制度，加强市场研判，准确把握市场走势，及时发现市场运行中的新情况新问题，提高调控措施的预见性、针对性和有效性。密切关注市场变化，认真组织开展房地产市场风险排查，研究制定风险防范预案，切实做好风险防范和处置工作。进一步加强对商品房预销售、预售款使用、项目

建设和交付等房地产开发经营环节的监管，预防和减少因市场变化带来的矛盾和纠纷。坚持正确的舆论导向，大力宣传中央出台的各项政策措施及其成效，着力稳定市场信心，同时要加强市场经济条件下风险意识的宣传和教育。”

《意见》的出台，充分体现了省委、省政府对人民群众迫切需要改善住房条件愿望的殷切关怀，体现了对保持房地产市场健康发展的高度重视，体现了对党中央、国务院决策部署的坚决贯彻落实。《意见》的出台，必然将进一步加强、加快我省保障性住房建设，推动普通商品住房消费，促进房地产市场健康发展。

附件 4：关于完善南京市房地产市场调控工作的意见（12-26）

关于完善南京市房地产市场调控工作的意见

为扩大内需、促进发展，鼓励群众改善居住条件，促进房地产市场健康平稳发展，按照《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131号）、《省政府办公厅关于促进房地产市场健康发展的意见》（苏政办发[2008]133号）和《市政府办公厅印发〈关于保持房地产市场稳定健康发展的意见〉的通知》（宁政办发[2008]106号）等文件规定，现结合我市实际，就完善我市房地产市场调控工作，提出以下意见：

一、进一步落实房地产转让优惠税收政策

（一）个人购买普通住房超过2年（含2年）转让的，免征营业税；个人购买普通住房不足2年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。个人购买非普通住房超过2年（含2年）转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房不足2年转让的，按其转让收入全额征收营业税。

（二）对个人转让2年以上住房取得的所得，其缴纳的个人所得税根据地方分成部分给予补贴。

（三）对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

（四）对个人销售住房暂免征收土地增值税。

（五）契税税率由4%调整为3%。其中：个人购买非普通住房缴纳契税3%，政府给予房款总额1%补贴；个人购买90-144平方米（含144平方米）普通住房缴纳契税1%，政府给予房款总额0.5%补贴；个人购买90平方米以下（含90平方米）普通住房缴纳契税1%，政府给予房款总额1%补贴。

（六）税收补贴金额按现行财政体制分担。

二、调整放宽土地出让金缴纳、开竣工时限

（七）对已经出让的土地，因未能及时拆迁交地，导致受让方未按期付款的，在各拆迁主体报市政府同意后，可根据拆迁实施进度，重新调整付款和交地期限。

（八）在《市政府办公厅印发〈关于保持房地产市场稳定健康发展的意见〉的通知》（宁政办发[2008]106号）下发前，已出让的房地产开发用地，因受让方自身原因未能按期付款的，在受让方提出延期付款申请后，市政府授权市国土局根据实际情况批准延期，但最长不得超过6个月，同时在批准延期期间按银行同期贷款利率支付利息；超出批准延期期限的，仍按原出让

合同约定标准收取违约金。特殊情况仍需延长期限的，需报市政府批准。

（九）付款、交地时间批准延期的，开、竣工时限相应顺延。

三、鼓励根据市场需求调整规划设计

（十）对于《市政府关于调整住房供应结构稳定住房价格的实施意见》（宁政发〔2006〕182号）中关于住房套型比例控制的要求，由原来的“严格控制”调整为“鼓励提倡”。今后新出让项目的规划设计要点按此要求办理。

（十一）对已出让项目的规划设计要点中有套型比例要求的，在规划部门审批规划方案时，不作刚性控制，可以酌情放宽住房套型比例。

四、明确市政基础设施配套费缓缴的程序和时限

（十二）审批程序

对提出缓缴市政基础设施配套费的房地产开发项目，应按照“一事一议”的原则，报经市政府批复同意后按程序办理。对写字楼、酒店式公寓等非住宅类项目从紧审批。

（十三）缴纳方式

凡经市政府同意缓缴市政基础设施配套费的项目，应分两期缴纳配套费，即正常缴纳1/2，缓缴1/2。正常缴纳部分在房地产开发企业申请办理规费缴纳手续时（领取建设工程规划许可证前）缴清，缓缴部分缓缴期最长可延期至房地产开发企业第一次申办商品房预售许可证前。凡办理缓缴手续的建设单位，须与市建委签订缓缴协议，并交由房产部门备案。

（十四）缴纳办法

房地产开发企业在第一次申请办理缓缴项目的预售许可证前，由房产部门根据缓缴协议，督促其到市建委缴纳所欠缓缴款，缓缴款应按照缓缴协议确定的数额一次缴清，不再分期缴纳。缓缴款缴清后，由市建委向房产部门出具相关凭证。

未缴清缓缴款的，市建委暂停办理该单位的审批手续，房产部门暂缓办理预售许可审批手续。

五、加强涉房不稳定事件的应急处置机制

针对近期房地产市场出现的农民工工资、工程款、退房、工程质量纠纷等房地产领域的不稳定因素，市、区（县）两级政府应进一步落实分级负责、条块结合、属地管理的应急处置机制。市政府成立应急处置领导小组，负责协调处置全市房地产领域的各类不稳定事件。各区县人民政府也要分别成立以主要领导为组长的涉房不稳定事件处置领导小组，全面具体负责本行政区域涉房不稳定事件应急处置工作。

六、有关事宜

本意见从2009年1月1日起实施，暂执行至2009年12月31日。《市政府办公厅印发〈关于保持房地产市场稳定健康发展的意见〉的通知》（宁政办发〔2008〕106号）执行时间延长至2009年12月31日。

本意见适用于南京市区，江宁区、浦口区、六合区、高淳县、溧水县可参照执行。

本意见发布后，国家及省政府如有新政策出台，按新政策执行。

附件 5：关于贯彻国务院办公厅文件精神促进本市房地产市场健康发展的实施意见（12-27）

关于贯彻国务院办公厅文件精神促进本市房地产市场健康发展的实施意见

为认真贯彻《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131号）的精神，进一步鼓励和支持住房消费，促进上海经济平稳较快发展，现提出如下实施意见：

一、要在积极贯彻国家有关保障性住房建设信贷政策的基础上，进一步拓宽保障性住房建设资金筹措渠道，在确保资金安全的前提下，积极争取本市住房公积金闲置资金补充用于本市经济适用住房等建设的试点，增加保障性住房供给。

二、个人转让购买超过 2 年（含 2 年）的住房，普通住房免征营业税，非普通住房按其转让收入与购买该住房价款的差额征收营业税；个人转让购买不足 2 年的住房，普通住房按其转让收入与购买该住房价款的差额征收营业税，非普通住房按其转让收入全额征收营业税。

三、对已贷款购买一套住房的居民，为改善居住条件，再贷款购买第二套普通住房的，比照执行首次贷款购买普通自住住房的优惠政策；符合住房公积金个人购房贷款条件的，经认定，可按首次购买普通自住住房的住房公积金贷款政策执行。对其他贷款购买第二套及以上住房的，贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。

四、对购买 90 平方米及以下普通住房改善居住条件的，暂按 1% 税率征收契税。

五、购买第二套普通住房的家庭申请住房公积金贷款的，在符合贷款条件的情况下，每户家庭（以 2 人以上，含 2 人计算）基本住房公积金的最高贷款限额从 20 万元提高到 40 万元；若有补充公积金的，每户家庭最高贷款限额为 60 万元；对只有一个人参与贷款的家庭，仍执行现行的贷款政策，基本住房公积金最高贷款限额为 20 万元，若有补充公积金的，最高贷款限额为 30 万元。

六、要科学合理地确定土地供应总量、结构、布局和时序，保持房地产开发用地的持续和稳定。各区县要在满足住房建设规划和年度住房建设计划所需住房用地的同时，确保保障性住房和普通商品住房的土地供应。

七、引导房地产开发企业积极应对市场变化，合理定价，促进商品房销售。鼓励和引导金融机构加大对普通商品住房建设项目，特别是在建项目的信贷支持力度。对有实力有信誉的房地产开发企业兼并重组及参与保障性住房建设，提供融资和相关金融服务。

八、要进一步加强市场监测，规范房地产交易秩序；坚持正确的舆论导向，营造良好的舆论氛围，鼓励住房合理消费。有关部门要加强监管，对利用政策出台之机伺机抬价和散布虚假信息等扰乱市场秩序的行为，要依法予以查处。

上述第 2、3、4、5 项执行期限，从 2009 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

上海市住房保障和房屋管理局

上海市财政局

上海市地方税务局

上海市城乡建设和交通委员会

上海市规划和国土资源管理局

二〇〇八年十二月二十七日

附件 6：关于个人住房转让营业税政策的通知（12-29）

关于个人住房转让营业税政策的通知

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，西藏、宁夏、青海省（自治区）国家税务局，新疆生产建设兵团财务局：

为贯彻落实《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131号）关于进一步鼓励普通商品住房消费的精神，促进房地产市场健康发展，现将个人住房转让的营业税政策通知如下：

一、自 2009 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，个人将购买不足 2 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 2 年（含 2 年）的非普通住房或者不足 2 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 2 年（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

二、上述普通住房和非普通住房的标准、办理免税的具体程序、购买房屋的时间、开具发票、差额征税扣除凭证、非购买形式取得住房行为及其他相关税收管理规定，按照《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发[2005]26 号）、《国家税务总局财政部建设部关于加强房地产税收管理的通知》（国税发[2005]89 号）和《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》（国税发[2005]172 号）的有关规定执行。

三、自 2009 年 1 月 1 日起，《财政部国家税务总局关于调整房地产营业税有关政策的通知》（财税[2006]75 号）废止。

财政部 国家税务总局

二〇〇八年十二月二十九日

附件 7：四大银行开始执行存量房贷七折优惠政策（01-03）

四大银行开始执行存量房贷七折优惠政策

据新华社电 在沉默多日之后，建设银行、工商银行、中国银行、农业银行四大行关于存量房贷优惠利率措施终于在新年第一天松口：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。

建设银行客服人员称，根据最新通知，只要调整前执行基准利率 0.85 倍优惠、近两年内没有拖欠两期以上还贷、不存在违约和两笔以上未结清房贷的客户，均可在 1 月 4 日-2 月 22 日之间，申请七折利率优惠。工商银行、农业银行、中国银行客服人员也称存量房贷优惠措施细则已发至个人贷款业务部门，建议记者工作日再去向贷款银行咨询。据农业银行人士透露，据其所知工、农、中、建四大行在节前就已有具体优惠措施细则，差异并不大，估计节后都会实施。

存量房贷指的是 2008 年 10 月 27 日房贷新政出台前发放的个人住房贷款中尚未还清的部分。截至 2008 年 12 月 31 日，全国多家银行已经针对存量房贷客户推出了七折优惠利率，如民生银行、交通银行、浦发银行、光大银行以及其他中小商业银行。

据记者了解，其他一些中小银行出台的细则多数大同小异，基本要求是前期执行基准利率八五折优惠、无不良信用记录，有些银行还有贷款余额、首套房等限制。但一家股份制商业银行高层 1 日告诉记者，如果建设银行等四大行对存量房贷优惠利率细则限制过宽的话，其他中小银行肯定会跟着放宽条件，比大行更灵活。

天相投资顾问有限公司投资评级说明

判断依据:

投资建议根据分析师对该股票在12个月内相对天相流通指数的预期涨幅为基准。

	投资建议	预期个股相对天相流通指数涨幅
1	买入	>15%
2	增持	5---15%
3	中性	(-)5%---(+)5%
4	减持	(-)5%---(-)15%
5	卖出	<(-)15%

重要免责声明

报告所引用信息和数据均来源于公开资料，天相投顾分析师力求报告内容和引用资料和数据客观与公正，但不对所引用资料和数据本身的准确性和完整性作出保证。报告中的任何观点与建议仅代表报告当日的判断和建议，仅供阅读者参考，不构成对证券买卖的出价或询价，也不保证对作出的任何建议不会发生任何变更。阅读者根据本报告作出投资所引致的任何后果，概与天相投资顾问有限公司及分析师无关。

本报告版权归天相投顾所有，为非公开资料，仅供天相投资顾问有限公司客户使用。未经天相投顾书面授权，任何人不得以任何形式传送、发布、复制本报告。天相投顾保留对任何侵权行为和有悖报告原意的引用行为进行追究的权利。

天相投资顾问有限公司

北京富凯	地址：北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座701室 电话：010-66045566 传真：010-66573918 邮编：100032
北京新盛	地址：北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座4层 电话：010-66045566; 66045577 传真：010-66045500 邮编：100034
北京德胜园	地址：北京市西城区新街口外大街28号A座五层 电话：010-66045566 传真：010-66045700 邮编：100088
上海天相	地址：上海浦东南路379号金穗大厦12楼D座 电话：021-58824282 传真：021-58824283 邮编：200120
深圳天相	地址：深圳市福田区振中路中航苑鼎诚国际大厦2808室 电话：0755-83234800 传真：0755-82709089 邮编：518041
山东天相	地址：济南市舜耕路28号舜花园小区朝3C 电话：0531-82602582 传真：0531-82602622 邮编：250014