

【分】2017 二季 地产 分

：2017 二季 全国 地产 保 ， 售城
大到 30 个，北上 一 城 及 、南京 二 城 化商
办 场 。 城 住 信 一 ， 利 上 ；
土地出 则不 创 多元化， 制地价 上 。中央 ， 一
加 、 各地合 供地，同 区
助力去 存，出台住 例，加 售 举制 。

(一) 全国主要房地产相关政策

1.

日期	文件/会议	主要内容
4月10日	《中国银监会关于银行业风险防控工作的指导意见》	1. 分类实施房地产信贷政策。坚持分类调控、因城施策，严厉打击首付贷等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫 2. 强化房地产风险管控，银行业金融机构要建立全口径房地产风险监控机制。将房企贷款、个贷、抵押贷款、房企债券等形式的房地产融资纳入监测范围。
4月21日	银监会二季度经济金融形势分析会	要求合理控制房地产融资业务增速，有效防范集中度风险，严禁银行资金违规流入房地产领域，防范政府性债务风险。
		1. 强调各地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得将储备土地预期出让收入作为融资平台公司授信依据。

中央 加 ， 。严 地 产 业 务，
加 品 ， 地 举 债 为。

2.

二季 伊始，住 合 国 土 各 地 商 品
存 周 况 学 合 住 地 供 ， 同 住 和 上
奏；5 又 出 台 《 住 和 售 例 （ ） 》， 商
品 售 、 、 各 作 出 和 关 任 ， 住
令 上 升 到 。

日期	文件/会议	主要内容
4月1日	住建部、国土资源部联合下发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》...	合理安排住宅用地供应：各地根据商品房库存周期在36个月以上的，应停止供地；36—18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要增加供地，还要加快供地节奏。科学把握住房建设和上市节奏
5月10日	国土资源部印发《2017年全国土地利用计划》	房地产库存压力过大城镇要减少乃至停止下达住房建设用地指标。房价上涨压力过大的城市要统筹存量和增量建设用地。
5月19日	住建部《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）	对住房销售、租赁、中介服务、监管等作出了指导规范和相关责任。文件一方面针对当前市场上的恶意炒房、哄抬房价等行为作出限制，另一方面加大住房

前 城 商 品 住 供 不 ， 国 从 土 地 供
地 区 增 加 住 地 供 ， 出 台 土 地 供 划 ， 合 制 住 入
奏 ， 场 ； 另 一 ， 出 台 住 关 ， 加
售 举 制 ， 一 住 压 力 。 国 从 土
地 供 到 加 商 品 场 再 到 大 力 发 场 多 基
， 各 地 也 在 基 之 上 合 况 也 制 出 台 地
， 全 保 地 产 场 健 发 。

3.

区 一 加 : 5 24 , 国 务 会 出
2018-2020 3 内 再 城 区 1500 万, 2017 内再
600 万 套 任 务。 商 品 存 大, 充 县, 一
化 例。 加 大 中 央 助 和 、 地 多
位 。

大 力 , 助 城 化: 4 11 , 住 和 中 国
合 发 《 关 于 商 业 城 》 发
场 主 体 作 , 加 大 商 业 城 , 会
入 城 , 全 升 城 和 发 。 5 27 , 住
印 发 《 住 城 乡 办 公 厅 关 于 做 好 二 全 国
作 》 , 出 以 化 产 业 为 主 例 不
三 分 之 一, 地 不 大 包 大 举 债, 名
义 圈 地 发。

地 土 地 储 备 债 券, 债 务 : 6 1 , 、
国 土 合 印 发 《 地 土 地 储 备 专 债 券 办 () 》
(【 2017】 62 号), 地 举 债 制, 保 土 地 储 备 域
合 , 专 债 务 。

(二) 地方政府有关政策

2017 二 季 , 各 地 , 售 城 一 围, 全
国 售 城 一 季 不 10 个 到 30 个, 售 也 为 一
主 ; 分 城 严 商 住, 商 办 场; 地 产
信 一 , 地 区 主 上 住 利 ,

场回 。

1.

2.

3 26 北京发 商办 场之后， 、 圳、上 、 城 先后出台 商办 。 从 力 后 套 ，北京 商办 为严 。其他城 力 不如北京，但均 商办 不 住 ， 圳、南 京、 在 、 从产品 发 商办 业向 住 可 。

一些 城 可 会 商办 ， 北京，但 一 可以 ，“即商办 不再与 住 ”。

2017 商办 场 城 ：

城市	政策发布时间	文件	限商主要内容
北京	5月26日(已发文)	《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》	1. 商办项目不得擅自改变用途 2. 新建商办项目销售对象为企事业单位、社会组织；个人缴纳五年社保或纳税可购二手商办项目；3. 已购商办项目可保有原设施；4. 严禁改变产业项目规划作为住宅使用，严厉打击利用产业用地炒房投机行为。
上海	5月17日	《关于开展商业办公项目清理整顿工作的意见》	1. 停止审批公寓式办公项目，已批未建，重新审核；在建未售，全面检查；已交付项目落实主体责任。2. 商办房屋不得在人口户籍、入学、公共事业收费等方面按照住房执行。
广州	3月30日	《关于进一步加强房地产市场调控的通知》	1. 商办项目不得改变为居住用途；2. 新建商办项目销售对象为法人单位，它购商办项目可卖给个人，个人取得产权证2年后才可交易。
深圳	5月12日	《关于进一步加强商业管理工作的通知》	1. 建筑平面布局不得采用住宅套型设计 2. 对专用卫生间和茶水间的办公用房总面积不得超过该层连面的三分之一，研发楼内面积不得小于1800...
南京	?	《关于进一步加强商业管理工作的通知》	1. 加强商办类住宅类建筑规划管理...

3.

二季以全国不，城产
售外，多个城始上利，
一城中北京分先后两上利，利上
基准利以上10%，二套上20%，上、圳二城多
也上套利。

一城利传到二城，厦、
南京、多上二套利。如多主
前均二套在基准利基上上10

4. 土地出则创多元化，价、
势

二季多个城在土地出买 0

.....

二季，不全 全国 20个城 取“ 价+ / ” 出 地块，外 、保 二季 出了 个别地块 “10 售” 。在全国 地产 一 下， 地区 制 价地块 上 为主 任务，各地 合 土 地 场 况和地块 制 出 价 则，土地出 不 创 多元，严 地价 上 。

(三) 总结与展望

2017 二季 国 地产 场 依 保 压 势，多 下 制 地产 场 发 。 地产信 ； 土地供 出台供地 ，多地也 出台 供地 划，同 取多 制地价 上 ； 场 ，各地严 场， 分城 商办 场 ；制 ，住 制 ，住 例出台， 售 举助 场健 发 。 下半 ，全国 地产 因城分 ， 信 。 地 入修 ， 地区供 加 ，增加供地；同 区域 场 ， 出台修 ，如土 地 价 则， 地块 化 制 。