



艾凯咨询  
ICAN Consulting

# 1998—2008年房地产政策演变与分析

## 一、调研说明

《1998—2008年房地产政策演变与分析》是艾凯咨询集团经过数月的周密调研，结合国家统计局，行业协会，工商，税务海关等相关数据，由行业内知名专家撰写而成。报告意于成为从事本行业人士经营及投资提供参考的重要依据。

报告主要可分为四大部分，首先，报告对本行业的特征及国内外市场环境进行描述；其次，是本行业的上下游产业链，市场供需状况及竞争格局从宏观到细致的详尽剖析，接着报告中列出数家该行业的重点企业，分析相关经营数据；最后，对该行业未来的发展前景，投资风险给出指导建议。相信该份报告对您把握市场脉搏，知悉竞争对手，进行战略投资具有重要帮助。

官方网址：<https://www.icandata.com/view/49134.html>

报告价格：纸介版9000元 电子版9000元 纸介版+电子版9200元

订购电话：400-700-0142 010-80392465

电子邮箱：[sales@icandata.com](mailto:sales@icandata.com)

联系人：刘老师

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

## 二、摘要、目录、图表

房地产作为国家的支柱产业之一，关乎国计民生，已远远超越单纯的经济范畴，对经济结构构建，对社会安全、政治稳定都至关重要。房地产的公共属性决定了政府必须行使干预、管理和调控的职能。

中国对房地产的宏观调控，最早可以追溯到1992年邓小平同志“南巡讲话”。从2003年121号文开始，金融监管部门发出对房地产投资过热进行宏观调控的信号，国务院随之出台的18号文即表明政府对房地产业“扶持”的态度，此后一系列的宏观调控政策开始在矛盾中反反复复。直到2007年的24号文件，政府部门的调控态度正式开始转变，在此基础上金融监管部门出台的359号文和452号文使宏观调控的效果显现，2007年年末开始，房地产投资过热的现象开始有所逆转。总体上来看，2007年中央针对金融以及房地产市场的一系列调控政策，已经为2008年乃至更长时期我国房地产市场，特别是住宅市场的发展确定了明确的政策取向。

2008年以后，从严政策的实施、市场土地与住房供应量会增加、新的商品房以及存量房再加上政策性住房将出现“三足鼎立”的市场局面，这种结构上的改变，有利于形成梯级消费。国务院“24号文”以及温家宝总理关于“经济适用房大多数面对中产阶级”的考虑，划定了政府与市场的责任边界。“90/70”政策的逐步落实，保障性住房的大幅增加，将使住房套型结构比与居民收入结构比向合理方向调整，更多的人能够有房可住。

毫无疑问，2008年政府还会出台一系列配套政策来进一步起到稳定房价的作用，而且政策的针对性会更强一些，会促使消费者购房理性考虑。从供给上，政府会继续加大对保障性住房的建设力度，以及加大对开发商土地开发进程监督，严防囤地和捂盘现象出现，最大限度地增加供给，缓解供需矛盾，达到稳定房价的目的。

《1998—2008年房地产政策演变与分析》收集了中央和地方自1998年来发布的房地产相关法律法规、政策文件，内容涵盖市场管理、金融管理、税费管理、涉外法规、物业管理、房改政策、市场价格、外资管理、建筑建材、城市建设、土地管理等各个方面。次贷危机、人民币升值、通货膨胀、“90/70”、土地清查、信贷从紧……，针对压力重重的房地产市场，房地产政策法规追踪帮助使用者深入把握国内政策趋势，回顾和展望分析帮助使用者轻松了

解政策背景、政策目的、政策效果，即时更新，全面了解国内政策动向。《报告》政策收录截止日期2008年7月31日。

## 【 目录 】

### 第一部分 宏观调控政策的根源与目的 5

### 第二部分 历年来宏观调控政策思路 6

#### 2.1 宏观调控溯源 8

#### 2.2 2003年——确立房地产业为“支柱产业” 8

#### 2.3 2004年——旨在“规范”房地产市场 8

#### 2.4 2005年——调控在摸索中前进 9

#### 2.5 2006年——方向偏颇，“一边调控一边涨” 10

#### 2.6 2007年——转变思路调整方向 11

#### 2.7 2008年——调控力度继续加强 13

### 第三部分 回顾与展望 15

### 第四部分 房地产重大政策解读 16

#### 4.1 2003年 中国人民银行文件 16

#### 4.2 2003年 国务院文件 16

#### 4.3 2004年 国土资源部、监察部联合文件 16

#### 4.4 2004年 央行宣布上调存贷款利率 16

#### 4.5 2005年 央行取消住房贷款优惠利率 16

#### 4.6 2005年 房地产税改革 17

#### 4.7 2005年 国务院出台八点意见 17

#### 4.8 2005年 七部委文件 17

#### 4.9 2005年 银监会文件 17

#### 4.10 2005年 国税总局通知 17

#### 4.11 2006年 央行上调贷款利率 17

#### 4.12 2006年 国六条出台 17

- 4.13 2006年 国务院政策 18
- 4.14 2006年 国税总局政策 18
- 4.15 2006年 建设部联合发改委、国家工商行政管理总局下发通知 18
- 4.16 2006年 建设部文件 18
- 4.17 2006年 国税总局通知 18
- 4.18 2006年 国土资源局政策正式施行 18
- 4.19 2006年 央行调整基准利率 19
- 4.20 2006年 建设部文件 19
- 4.21 2006年 房地产市场整顿 19
- 4.22 2007年 建设部、央行联合文件 19
- 4.23 2007年 通过《物权法》 19
- 4.24 2007年 央行首度加息 19
- 4.25 2007年 央行再次加息 20
- 4.26 2007年 央行第三次加息 20
- 4.27 2007年 国发〔2007〕24号 20
- 4.28 2007年 央行第四次加息 20
- 4.29 2007年 央行年内第五次加息 20
- 4.30 2007年 央行出台新政 20
- 4.31 2007年 央行年内第九次上调存款准备金率 21
- 4.32 2007年 国土资源部、财政部、中国人民银行联合文件 21
- 4.33 2008年 国务院办公厅通知 21

详细请访问：<https://www.icandata.com/view/49134.html>

### 三、研究方法

- 1、系统分析方法
- 2、比较分析方法
- 3、具体与抽象方法
- 4、分析与综合方法

- 5、归纳与演绎方法
- 6、定性分析与定量分析方法
- 7、预测研究方法

## 四、数据来源

对行业内相关的专家、厂商、渠道商、业务（销售）人员及客户进行访谈，获取最新的一手市场资料；

艾凯咨询集团长期监测采集的数据资料；

行业协会、国家统计局、海关总署、国家发改委、工商总局等政府部门和官方机构的数据与资料；

行业公开信息；

行业企业及上、下游企业的季报、年报和其它公开信息；

各类中英文期刊数据库、图书馆、科研院所、高等院校的文献资料；

行业资深专家公开发表的观点；

对行业的重要数据指标进行连续性对比，反映行业发展趋势；

中华人民共和国国家统计局 <http://www.stats.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局 <http://www.saic.gov.cn>

中华人民共和国海关总署 <http://www.customs.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

中国证券监督管理委员会 <http://www.csrc.gov.cn>

中华人民共和国商务部 <http://www.mofcom.gov.cn>

世界贸易组织 <https://www.wto.org>

联合国统计司 <http://unstats.un.org>

联合国商品贸易统计数据库 <http://comtrade.un.org>

## 五、关于艾凯咨询网

艾凯咨询网（[www.icandata.com](http://www.icandata.com)）隶属艾凯咨询集团（北京华经艾凯企业咨询有限公司），艾凯咨询集团专注提供大中华区产业经济情报，为企业商业决策赋能，是领先的市场研究

## 报告和竞争情报提供商

艾凯咨询集团为企业提供专业投资咨询报告、深度研究报告、市场调查、统计数据等。艾凯咨询网每天更新大量行业分析报告、图表资料、竞争情报、投资情报等，为用户及时了解迅速变化中的世界和中国市场提供便利，为企业商业决策赋能。

### 研究力量

高素质的专业的研究分析团队，密切关注市场最新动向。在多个行业，拥有数名经验丰富的专业分析师。对于特定及专属领域，我们有国内外众多合作研究机构，同时我们聘请数名行业资深专家顾问，帮助客户分清市场现状和趋势，找准市场定位和切入机会，提出合适中肯的建议，帮助客户实现价值，与客户一同成长。

### 我们的优势

权威机构 艾凯咨询集团二十年深厚行业背景;  
数量领先 囊括主流研究报告和权威合作伙伴;  
服务齐全 促销、推荐指数、积分、网上支付等;  
良好声誉 广泛知名度、满意度，众多新老客户。