



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

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。