

2008 年政府出台相关政策专题解析

1. 国家出台政策

1-1 税费政策

➤ 印花税单边征收

【政策名称】 印花税单边征收

【颁发部门】 国家财政部

【生效时间】 2009 年 9 月 19 日

【政策内容】 由立据双方当事人分别按 1% 的税率缴纳股票交易印花税，改为由出让方按 1% 的税率缴纳股票交易印花税，受让方不再征收；中央汇金公司 9 月 19 日宣布，将在二级市场自主购入工、中、建三行股票，并从即日起开始有关市场操作。中央企业根据自身发展需要增持其所控股上市公司股份，支持中央企业控股上市公司回购股份。

【解读】 印花税率的高低可以直接地改变股票的交易成本，因此监管层通过调整印花税率可以起到调控股市的作用。汇金的回购和央企的回购比单边征收印花税更有实际的意义，对稳定市场更为重要。

➤ 下调房地产住房交易税费

【政策名称】 下调房地产住房交易税费

【颁发部门】 国务院

【生效时间】 2008 年 11 月 1 日

【政策内容】 对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一下调到 1%（普通住宅契税税率为 1.5%，建筑面积 140 平方米以上的住宅契税税率为 3%）；

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。地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策。

【解读】在房地产市场成交低迷的情况下，国家出台相关的政策“救市”，一方面为了稳定房地产市场良性发展；另一方面为了促进和鼓励居民购买自住型房屋，以便增强购买者对房地产市场的信心。以购买一套 100 万元的房屋为例，未调整之前的房屋契税为 15000 元，调整后房屋契税为 10000 元，实则房屋契税只减少 5000 元，这对于购房者而言，下调幅度不大，在某种程度上很难吸引购房者，或许更加强了购房者的观望心态。

1-2 金融政策

➤ 央行“双率”下调

【政策名称】央行下调双率

【颁发部门】中国人民银行

【生效时间】2008 年 9 月 16 日

【政策内容】下调一年期人民币贷款基准利率 0.27 个百分点（调整后贷款利率为 7.20%），其他期限档次贷款基准利率按照短期多调、长期少调的原则作相应调整，存款基准利率保持不变。与此同时，从 9 月 25 日起，除工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮政储蓄银行暂不下调外，其他存款类金融机构人民币存款准备金率下调一个百分点，汶川地震重灾区地方法人金融机构存款准备金率下调两个百分点。

【解读】贷款利率近年来的首次下调，将有利于减小中小企业经营压力，保持经济平稳健康发展，是为了加强对下半年经济工作的良性发展，解决当前经济运行中存在的突出问题，落实区别对待、有保有压、结构优化的原则，以保持国民经济平稳较快持续发展。

对楼市影响：对房地产企业而言，开发商的流动性危机主要来自市场成交量的低迷，如果仅仅从货币政策入手刺激经济显然是不够的，其结果很可能是产能过剩。

► 存贷款利率再次下调

【政策名称】存贷款利率再次下调

【颁发部门】中国人民银行

【生效时间】2008 年 10 月 9 日

【政策内容】下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点；从 2008 年 10 月 9 日起下调一年期人民币存贷款基准利率各 0.27 个百分点，下调后贷款利率为 6.93%，存款利率为 3.87%，其他期限档次存贷款基准利率作相应调整。

调整时间	调整内容	对股市影响
2008 年 10 月 8 日	从 2008 年 10 月 9 日起下调一年期人民币存贷款基准利率各 0.27 个百分点，储蓄存款利息所得暂免征收个人所得税。 从 2008 年 10 月 15 日起下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。	这一规定的出台是对印花税措施的补充，对股市行业来讲是个利好，但对大盘的走势影响不大。
2008 年 9 月 15 日	从 2008 年 9 月 16 日起，下调一年期人民币贷款基准利率 0.27 个百分点。	9 月 16 日，大盘上午有所企稳后，下午跌势蔓延，银行股大面积跌停，拖累上证综指再度跌穿 2000 点，沪指在一轮跳水中再创盘中新低，最低跌至 1974.39 点。

【解读】中国央行一月之内两次降息意味着紧缩政策向宽松方向转变，今后一段时期保持经济稳定增长将成为主要任务。同时，此时出手对于稳定股市，提振投资者信心有积极的作用。央行降息主要有三方面深层次的意义，其一，源自美国华尔街的金融“病变”污染全球。华尔街之外，世界各国的“拯救”行动正如茶展开，各国央行同步加入降息阵营，中国亦未例外。其二，存贷利率同步下调，从短期看，虽会加剧居民存款“负利率”局面，但从趋势上看，中国通胀压力将会逐月回落，存款“负利率”情况将会得到缓解，无疑将有利于提振市场信心，阻遏经济下滑趋势。其三，“双率”同降，虽非直接针对股市，但亦将对资本市场构成利好，有利于市场完成筑底。

► 加强对个人首次购房支持

【政策名称】 贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍

【颁发部门】 国际财政部

【生效时间】 2008 年 10 月 27 日

【政策内容】 对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，最低首付款比例调整为 20%。同时，下调个人住房公积金贷款利率，各档次利率分别下调 0.27 个百分点。

【解读】 央行强调：“打七折”的对象是首次购买普通自住房和改善型普通住房的贷款申请者，对于非自住房和非普通住房的贷款者，银行应适当提高其利率。不仅新申请个人住房贷款的客户有望获得七折的利率优惠，已申请了个人住房贷款的客户也有可能获得该优惠。按照新政策，我们可计算，五年以上贷款利率为 7.47%，如果打七折后的贷款利率为 5.229%，而五年以上的存款利率为 5.83%，这样一来，存贷款出现倒挂现象，贷款利率还低于存款利率，对银行而言，无利益可得，这一政策的颁布，或许只是流于形式，能够真正实施或许存在一定的难度。

2007 年 9 月，央行和银监会开始对首付比例进行严格限制，只有购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以下的，首付比例才有可能达到 20%；如果购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上，则首付比例不得低于 30%。

2. 地方政府出台政策

深圳：工业楼宇将可拆分出售

【政策名称】 《深圳市工业楼宇转让暂行办法》

【颁发部门】 深圳市政府

【生效时间】 2008 年 9 月 2 日

【政策内容】 工业用地上兴建的工业楼宇，除法律、法规、规章及土地使用权出让合同另有约定外，可整体转让。符合下列情形的可分割转让——企业不符合产业政策或环保要求，被有关主管部门责令停产或法院、仲裁机构的生效裁判文书规定停止生产的；企业将其拥有的工业楼宇作价入股，其作价入股后工业楼宇自用面积比

例不低于总建筑面积的 50%；产业转移后，其企业总部和财务结算中心继续使用原有工业楼宇面积比例不低于总建筑面积 50%；单一企业投资建设的专业产业园区内的工业楼宇，企业自用确有富余，自用面积比例不低于总建筑面积 50%。

【解读】允许工业楼宇拆分出售，对于在产业升级中中小企业外迁问题日益凸现的深圳来说，此举的意图显然在于盘活资源日渐紧张的工业用地。是为使工业楼宇有序流动，不断改造升级，满足城市产业发展，特别是中小企业的发展要求。对写字楼市场形成了一定的影响，在房地产市场低迷的情况下，在一定程度上支付昂贵的租金感到困难，因此中小企业为了求得生存，他们不得不选择租金较低的办公物业。

- **上海**：将住房公积金贷款额度上调，第一次购买自住住房、且有两个人及以上参与贷款的借款家庭的补充住房公积金贷款额度将从 10 万元调整为 20 万元；
- **杭州**：10 月 13 日，杭州市政府出台《杭州市人民政府关于促进杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见》，简称“杭州 24 条”的房产新政，包括调整购房入户政策，放宽住房公积金贷款政策，购房税收补贴，调整房地产经营性用地出让价款支付期限，放宽建设项目开竣工期限，放宽新出让地块地价款支付期限和比例等，力度之大，全国罕见；
- **南京**：9 月 28 日，南京市政府出台了《关于保持房地产市场稳定健康发展的意见》，包括对购房者给予补贴，允许开发商缓交或分期缴纳各项建设规费，取消“一房一价”制度等，被市场称为“南京 20 条”，堪称全国各地方政府“拯救”楼市的第一个最系统、最全面的“组合拳”；
- **沈阳**：5 月份将市内五区普通住宅标准上调至 6700 元/平方米，使得大部分商品住房的交易契税从 4%至 1.5%，后又启动购房补贴政策并提高公积金贷款的年代和额度；
- **西安**：市政府 9 月出台《关于恢复房地产业发展的若干意见》，为购房者提供

- 1.5%、1%、0.5%三个等级的财政补贴；厦门不仅放宽了普通住房标准，还调整了购房入户政策，对“购买 70 平方米以上的房子，可办理不超过 2 人常住户口；
- **长沙**：7 月 22 日，长沙市政府出台《关于促进我市房地产业健康发展的若干意见》，从土地、金融、税收及开发报建等各方面提出相应的优惠政策；
 - **福州**：8 月 4 日，福州市政府下发了《关于进一步促进房地产市场持续稳定健康发展的若干意见（试行）》（以下简称《意见》），推出了降低契税、延长公积金贷款等一系列举措，被喻为福州市政府部门的“救市一揽子政策”；
 - **重庆**：8 月 12 日，重庆市财政局公布了《关于对农民购买商品住房实行契税优惠政策的通知》，规定“为促进农村劳动力转移，推进城市化进程，鼓励农民购买城镇住房”。

附：2008 年国家出台政策一览

颁布时间	政策内容
2008 年 4 月 28 日	调整证券（股票）交易印花税税率，由现行 3‰调整为 1‰。即对买卖、继承、赠与所书立的 A 股、B 股股权转让书据，由立据双方当事人分别按 1‰的税率缴纳证券（股票）交易印花税。
2008 年 9 月 15 日	央行降息并下调存款准备金率 1 个百分点，贷款基准利率降 0.27%
2008 年 9 月 18 日	国资委支持央企增持或回购上市公司股份、汇金宣布将购入工中建股票
2008 年 9 月 19 日	证券交易印花税改单边征收
2008 年 9 月 21 日	取消二级市场回购审批许可
2008 年 10 月 5 日	宣布启动融资融券业务，活跃交易
2008 年 10 月 8 日	从 2008 年 10 月 9 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；从 2008 年 10 月 15 日起下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。另外，国务院决定 9 日起对储蓄存款利息所得暂免征收个人所得税。
2008 年 10 月 22 日	首次购房契税下调至 1%，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；居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，首付最低降为 20%，下调个人住房公积金贷款利率，各档次利率分别下调 0.27 个百分点。

“组合拳”频繁出击下的深圳楼市又会何去何从？

中国经济经过持续三十年的两位数高增长之后，在 2008 年前三季度，中国经济增长首次回落至个位数，前三季度，中国 GDP 为 9.9%，同比回落 2.3%，经济增长速度明显放缓，受世界环境的影响及华尔街金融“病变”危及全球之时，世界各国纷纷采取行动“救市”，对中国而言，为了保持经济持续快速增长，九、十月间，政府频繁使出政策“组合拳”，与其说是中国“救市”的经济政策，不如说是以金融政策为主导的中国市场化经济格局。

对于房地产业来说，房地产是国民经济的支柱产业，在这个节点上猜想也许尤其重要。众所周知，中国房地产业在经济高速发展背景下，走过了高歌猛进的八年，房地产开发企业及其产业链已经成为中国经济快车和资本市场的主要发动机。中国房地产开发企业在资本市场和土地市场数年的史无前例的攻城掠地后，严重加剧了中国经济结构社会阶层的分化。作为全国城市的楷模——深圳出现了明显的地产泡沫，2008 年间，降价幅度已领跑全国，这对整个楼市的发展或许会带来较为严重的影响。

在以深圳为代表的主要城市房地产出现非理性的暴涨后，国家采取多种方式对房地产降温，从“国八条”到从紧的货币政策，从两年不开发的土地要收回，两年之内未开发的土地要收取 20% 的闲置费，还是二手房的税收及大量增加土地供用量、经济适用房、廉租房等一系列政策的出台，都是为了房地产的降温而做出的遏制上涨政策，国家的政策就是要让房价在合理范围内缓慢平稳的增长，引导房地产行业健康发展。但是，每一政策的颁发出台，却没有得到有效的执行，房价没有下降反而出现上涨，还越涨越高。2007 年的深圳房价已涨至顶峰，同样领跑全国。房地产市场的发展不单是政策所能左右的，这是市场规律运行的自然结果，政策只是起引导作用，让房地产市场朝着健康稳定的方向发展，但最终的运行还得交由市场来完成。

如今，在经济增长明显放缓和楼市持续低迷的大形势下，政府为了保持经济增长和稳定房地产市场，又伸出一双“无形”之手，那是否能起到良好的“救市”效果？深圳楼市会在政策光环的照耀下出现回暖吗？购房需求又能否得到畅快淋漓的

释放呢？

调整时间	调整内容	对股市影响
2008 年 9 月 15 日	从 2008 年 9 月 16 日起，下调一年期人民币贷款基准利率 0.27 个百分点。	9 月 16 日，大盘上午有所企稳后，下午跌势蔓延，银行股大面积跌停，拖累上证综指再度跌穿 2000 点，沪指在一轮跳水中再创盘中新低，最低跌至 1974.39 点。
2008 年 10 月 8 日	从 2008 年 10 月 9 日起下调一年期人民币存贷款基准利率各 0.27 个百分点，储蓄存款利息所得暂免征收个人所得税。 从 2008 年 10 月 15 日起下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。	这一规定的出台是对印花税措施的补充，对股市行业来讲是个利好，但对大盘的走势影响不大。
2008 年 10 月 22 日	10 月 27 日起，居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，首付最低降为 20%，下调个人住房公积金贷款利率，各档次利率分别下调 0.27 个百分点。	—
2008 年 10 月 22 日	11 月 1 日起，首次购房契税下调至 1%，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。	—

9 月 15 日，政府出台“双率”下降政策后，在一个月时间内再次出现利率下调政策，某种程度上意味着紧缩政策向宽松方向转变，今后一段时期保持经济稳定增长将成为主要任务。同时，此时出手对于稳定股市，提振投资者信心有积极的作用。一月之内两次降息之后，政府为了稳定房地产市场，缓解成交低迷的现场，激发人们对房地产市场的信心，相继出台下调房地产调节税，契税下调至 1%，对自住型购房，免征印花税和免征土地增值税，针对这个政策，我们可以清楚算笔帐，以购买一套 100 万元的房屋为例，契税实则减少 5000 元，印花税减少 500 元，土地增值税主要是针对二手房，也就是说，一套房共少 5500 元。还不如开发商搞的促销活动呢。综上所述，政策的出台对购房者的吸引力影响甚微，很难激起购房者的购买欲望。

再看，对第一次购买自住型居民住房的贷款利率最高可以享受“七折”优惠，按照最新利率表我们不难看出，五年以上期贷款利率为 7.47%，“七折”优惠后的利率为 5.229%，而五年以上期存款利率为 5.83%，如此算来，存贷款利率出现倒挂现

象，银行无利益可言，这一政策或许是浮于表面，很难实施，政策就成了一句“空头话”。政策出台后的一周时间内，深圳楼市的反应如何？根据我们对港置地产住宅和工商铺部的深入调查发现，客户在对高端物业的购买需求上更为理性，而对于低档次的二手房而言，客户表现稍微活跃，契税的下调、印花税和土地增值税的减免对二手房市场起到了一定的作用。

通过对政策剖析之后不难发现，政府的出发点虽好，但是对于如今的房地产而言，短期内，或将是影响较小。政策出台的背后，或许是让购房者的观望心态变得更加浓重，深圳楼市发展至今，是市场的自然规律发展的必然结果，仅仅是通过政策来改变市场的规律可能在短时间内难以实现。