



內地樓市建長效機制或現三大導向

柳洪
高級經濟研究員
Tel:28266209
hliu@bochk.com



歡迎關注「中銀香港研究」公眾號，經濟金融深度分析盡在掌握

「堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位」，據媒體報道，習近平總書記宣讀十九大報告時，該部分獲最多掌聲，說明了房子是人民最關心最直接最現實的利益。內地樓市回歸功能定位，從2016年5月權威人士指明，「房子是給人住的，這個定位不能偏離」，到2016年12月中央經濟工作會議指出，要堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」的定位，再到十九大報告明確提出，「堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度，讓全體人民住有所居」，得到社會的普遍肯定和讚賞。下一步，內地樓市將按其功能定位加快建立長效機制。

內地樓市建立長效機制將是中國邁進新時代的重要課題。十九大報告重新定義，新時代「我國社會主要矛盾已經轉化為人民日益增長的美好生活需要和不平衡不充分的發展之間的矛盾」。從實現人民對美好生活嚮往的角度看，新時代內地樓市建立長效機制或現三大導向。

一、以安居為導向，政府盡可能為住房群體解決「住」的需求

樓市建立長效機制，需從「人民對美好生活的嚮往就是我們奮鬥的目標」的角度思考，以使人民獲得感、幸福感、安全感更加充實、更有保障、更可持續，那麼，政府需要想方設法為住房群體解決「住」的需求，進而在擴大有效供給上下更大功夫。由此看來，應以安居為導向，讓市場的歸市場，保障的歸保障，以市場為主滿足多層次需求，以政府為主提供基本保障，社會資本積極參與，以建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度為主要方向，形成「新房+二手房+共有產權+租賃住房+保障房」的完善供應體系。

聲明：

本文觀點僅代表作者個人判斷，不反映所在機構意見，不構成任何投資建議。

一是政府加大樓市創新力度，著力解決剛需特別是新市民「住」的需求。今年以來，政府加快推進住房保障和供應體系建設。過去五年有6000多萬棚戶區居民出棚進樓、有1900多萬住房困難的群眾住進了公租房，將在此基礎上繼續大力推進棚戶區改造，提升公租房保障能力，推進貨幣化安置。目前北京和上海已開展共有產權住房試點。共有產權住房是指符合條件的人士購買50%的產權就能獲得使用權，這是解決剛需「住」的需求的一種創新。政府將以「封閉管理、循環使用」的原則實施，以滿足更多無房家庭住房剛需。

發展住房租賃市場是大方向。首先是多渠道增加租賃住房供應。9月28日，國土資源部宣佈，全面啟動利用集體建設用地建設租賃住房試點，第一批在北京、上海、武漢、廣州、佛山、肇慶等13個城市開展。同時，引導「小產權房」走向長租。其次是強化、規範住房租賃管理服務。住建部在12個人口淨流入的城市開展住房租賃的試點工作，並研究制定《住房租賃管理條例》。再次是鼓勵社會資本參與。支付寶最近宣佈首批在上海、北京、深圳、杭州、南京、成都、西安、鄭州等8個城市試水信用租房，芝麻信用分達650分以上就可免去租房押金。「信用+租賃」跨界合作，將為住房租賃市場注入新活力。從政策方向看，從提倡租購並舉到租購同權的創新，預示租賃將是樓市長效機制的重要組成部分。

二是通過房產稅調節出部分供給。2016年12月召開的中央經濟工作會議指出，綜合運用金融、土地、財稅、投資、立法等手段推進樓市長效機制的建設。五大抓手中最核心的部分是房產稅。房產稅短期沒來，但始終會來。一旦推出，將對持有房子的數量產生影響，持有多套房產的業主或會減持部分房產。

二、以樓市平穩發展為導向，既抑制泡沫又防止出現大起大落

樓市建立長效機制，不僅需要滿足人民對美好生活的嚮往，為住房群體解決「住」的需求，而且要體現「公平正義」。並通過樓市長效機制的「公平正義」表現新時代的管治理念和價值觀。

一是樓市平穩發展較能體現「公平正義」。有機構調查測算出，在中國內地家庭的資產配置中，房地產佔比達68%。如果樓市大起，對於沒有配置房地產的家庭，對剛需特別是年輕剛需將不公平，他們不易分享到國家快速高質發展帶來的巨大成果。況且「樹不能長到天上去」，大漲之後必會加劇樓市泡沫，增加樓市

風險。如果樓市大落，對已配置房地產資產的廣大家庭不僅不是美好生活，還將面臨巨大風險；對於國家經濟穩定發展、防範金融風險來說，亦會增加挑戰。

二是綜觀政府樓市調控政策，意在促進平穩健康發展。中央一直強調，在促進房地產業健康發展中，「既抑制房地產泡沫，又防止出現大起大落」。從「9·30」樓市新政，到北京「3·17」加大調控力度，再到今年9月22日起全國掀起新一輪限售調控，累計一年來推出的各類調控政策，據鏈家研究院的統計數據超過200次。從前期的限購、限貸、限價、限售、限商等需求端的限制措施，到後期的增加供地、鼓勵租賃等政策，不僅分類調控、因城因地施策，而且從供需雙向發力調控。住建部最近表示，房價過快上漲勢頭得到有效抑制，全年房地產市場將保持平穩運行態勢。

三、以「房住不炒」為導向，引導資金流入實體經濟

樓市平穩健康發展的導向將決定建立長效機制時，必須思考抑制影響樓市平穩健康發展的一些非理性因素。國家發改委表示，內地樓市分化現象比較嚴重，一些城市尤其是熱點城市房價上漲較快，有一些非理性的因素，像投資投機的因素在裡面起作用。這些因素炒房一定程度推高房價脫離均衡水平，不僅增加了城市的生活成本，也抬高了製造業企業的運營成本，影響了實體經濟的正常發展。由此推測，樓市建立長效機制，亦將凸顯「房住不炒」的導向。

一是嚴控資金流入樓市炒房。首先是提高個人按揭貸款利率。融360的數據顯示，9月份全國首套平均房貸利率升至5.22%，年內第9次上漲。其次是收緊房地產信貸額度，使個人按揭貸款，要麼貴要麼等。再次是多地監管部門發佈《關於加強個人消費貸款管理防範信貸資金流入房地產市場的通知》，開始啟動再篩查程序，要求補交消費用途證明材料，嚴控消費性貸款流入樓市。

二是引導資金流入實體經濟。內地樓市嚴重分化，一些城市一些區域存在「驟熱驟冷」的頑疾，其實樓市之外的原因也很重要，譬如：區域發展不平衡、產業發展不均衡。這就必須引導資金「脫房向實」，深化供給側結構性改革，建設現代化經濟體系，把發展經濟的著力點放在實體經濟上。

綜上所述，筆者認為，內地樓市建立長效機制，或現安居、平穩發展以及房住不炒三大導向。租售並舉將是長效機制的核心內容。樓市後市較大機會平穩發展，房地產行業的定位或會調整，不會簡單作為保增長的手段。

近期報告

- | | | | |
|-----|------------------------|-----|-------|
| 1. | 中國進入發展新時代，新投資機會值得期待 | 蘇杰 | 10.25 |
| 2. | 從泰勒法則看環球利率環境 | 卓亮 | 10.24 |
| 3. | 從施政報告看大灣區建設中前海的角色 | 柳洪 | 10.19 |
| 4. | 三季度內地經濟維持穩健增長 | 蔡永雄 | 10.19 |
| 5. | 環球流動性收縮是一個較長的過程 | 卓亮 | 10.13 |
| 6. | 經濟差異和政治問題是歐元區穩定發展的最大挑戰 | 蔡永雄 | 10.10 |
| 7. | 中國經濟增長模式的改變與去槓桿 | 戴道華 | 10.06 |
| 8. | 國務院重提定向降準 貨幣政策彈性增加 | 劉雅莹 | 09.29 |
| 9. | 獨角獸市場中美稱雄，香港角色亟待彰顯 | 蘇傑 | 09.27 |
| 10. | 縮表過後，4大貨幣短線走勢分析 | 何國文 | 09.22 |
| 11. | 縮表擔大旗 加息難急進 | 卓亮 | 09.21 |
| 12. | 美國聯儲局縮表對港元息率和樓市的影響 | 蔡永雄 | 09.21 |
| 13. | 環球去現金化經驗對香港的啟示 | 張文晶 | 09.18 |
| 14. | 多重因素提升境外機構對人民幣債券熱情 | 劉雅莹 | 09.15 |
| 15. | 從統計看香港的國際投資回報 | 戴道華 | 09.15 |
| 16. | 人民幣匯率走勢將以穩中偏強為主基調 | 應堅 | 09.13 |
| 17. | 長息低企對美國貨幣政策的啟示 | 卓亮 | 09.13 |
| 18. | 美國收緊貨幣政策對東盟主要債券市場的影響 | 黃思華 | 09.08 |
| 19. | 承前啟後，金磚合作邁向下一個“黃金十年” | 蘇傑 | 09.06 |
| 20. | 人行新規接連出臺 同業存單屬性進一步明確 | 劉雅莹 | 09.01 |