



中国楼市发生转折性变化

十九大报告指出,“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。”这离去年中央经济工作会议提出“房子是用来住的、不是用来炒的”的房地产市场发展理念,已近一年。

近日,记者通过房地产业内人士调研了解到,一年来,中央确定的“促进房地产市场平稳健康发展”的调控目标,已经取得了明显效果,房地产市场内在运行规律正在发生转折性、根本性的变化。

突出表现就是,房价涨幅得到明显抑制,去库存成效显著,投机炒房空间被大幅压缩,自住型需求稳步释放。尤其是随着金融、土地、财税、投资、立法等多种手段推进,延续多年的调控屡屡引发房价暴涨的怪圈有望被彻底打破。

A 严打炒房:“辣招”频出拿捏精准

今年以来,楼市调控政策严厉度与密集度超过了以往任何一年。中原地产近日发布的数据显示,2017年以来,出台相关房地产调控政策措施已经接近180次。一系列“史上最严”的调控措施接连出台,密织调控大网。

今年政府工作报告修改补充了“遏制热点城市房价过快上涨”这一重要内容,楼市调控开始升级。从北上广深等一线城市,到南京、杭州、青岛、厦门等热点二线城市,再到合肥、武汉、郑州、成都、西安等中西部城市,再到环京、环沪、环深等一线城市的都市圈,“调控升级”“政策加码”成为房地产市场的“主旋律”。

9月份,楼市政策再度密集发布,多达45个城市和中央部委发布了有关房地产内容政策52次,数量超过了2016年10月份。

中国指数研究院最新报告分析,相比2016年“9·30”调控主要集中在一线城市和热点二线城市,2017年出台调控政策的城市,则从东部扩展到了中西部,从一二线热点城市扩散到三四线城市。与此同时,这一轮的调控政策也呈现出新的变化,中心城市和周边城市政策同步调控,形成“合力效应”。

截至目前,一线城市全部执行“认房又认贷”政策,且非户籍人口购房门槛均提高至5年。多个城市通过出台离婚一年内申请房贷按二套算

B 租购并举:削弱投资属性改变供求结构

“房子是用来住的、不是用来炒的”首次写入十九大报告这一历史性的纲领性文件,这是一个重大的民生承诺,为今后房地产调控和改革确定了方位,也为科学看待房地产问题确立了坐标。”

中国(海南)改革发展研究院院长迟福林说,“我们不能将优胜劣汰等市场法则,简单套用到房地产行业,无视新进城的大学生和困难群体的基本生存需求。市场作用多一些还是政府作用多一些,必须做出符合新时代发展要求的抉择。”

7月21日,住建部会同国家发改委等九部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》,通知明确各地要搭建住房租赁交易平台,选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市,首批开展住房租赁试点。

采访中,相关业内人士表示,如果将2002年到2016年这段时期房地产市场化改革特征归纳为“全面市场化,土地招拍挂,推进金融化,房产投资化”,那么2017年以后的房地产改革应该是“房住不炒,租购并举,多主体供给,多渠道保障”。

在其看来,今后一个时期,我国部分大城市住房可能会形成“5050、442、6070”的政策构架。即50%通过商品住宅解决、50%通过租赁解决的整体格局。在50%的租赁解决中,40%通过政府保障性租赁住房解决、40%通过企业市场租赁住房解决、20%通过社会租赁住房解决。在企业市场租赁住房中,户型结构是60平方米及以下的小户型占70%。其余30%为人才租赁住房,面积适度放大。

“‘房住不炒’实际开启了一轮新房改”。他分

析,房地产将去投资化去金融化。1998年开始推出的按揭和分房货币化和土地招拍挂,这次就到达了一个转折点,未来可能要进入到租赁与销售各占一半的供应结构,而近期金融与资源主要配给租赁体系的建设用,购房领域的金融资源虽不是说完全剥夺,但也要剥夺相当大的一部分。

“大力发展租赁市场,这是调整房地产供求结构的重要举措。”365网实际控制人胡光辉分析,我国的购房需求存在提前释放的特点,许多大学生一毕业就全家凑钱买房,大城市的平均购房年龄大大超前于发达国家,这是造成供需失衡的一个因素。

据其分析,租购并举是房地产长效调控的政策之一。建立租购并举的住房制度,发展住房租赁市场,既可以鼓励租赁消费,稳定租赁关系,赋予租房者更多的权利,更可以形成社会风气,减少非理性购房需求,延缓提前透支的购房需求,避免房地产市场大起大落。

“租购并举也有利于防范金融风险”。江苏省政府参事宋林飞表示,我国房地产业的“金融特点”日渐突出。截至2016年底,全国主要金融机构房地产贷款余额为26.7万亿元,同比增长27%。房地产贷款余额占各项贷款余额的25%,银行贷款已占房地产开发资金的70%。更重要的是,房价过快上涨会吸引资金“抽离”实体经济,进而对产业结构调整 and 转变发展方式带来不利影响。租售并举能够减少信贷资金过多集中到购房投资领域,减少房地产泡沫生成机制,并且防范房价波动可能造成的金融风险。

C 长效机制:有望打破“屡调屡涨”怪圈

目前,从中央到地方,致力于实现广大群众住有所居的新一轮政策举措和改革探索正逐步展开,“住有所居”正在不断从梦想走向现实,房价再度暴涨的各种条件逐步受到抑制。新世纪以来,楼市调控“屡调屡涨”的怪圈正在被打破。

梳理近期各项房地产改革政策发现,房地产长效机制的建立已经开始有序推进。在金融方面,监管部门严查各类消费贷流入楼市,各地推出了限贷措施、房贷利率、住房公积金的使用以及国家住房银行的探讨;在住房供应方面,已经形成了商品房、保障房、共有产权住房、建立住房租赁市场等;在立法方面,正在加快房地产税立法;在土地制度方面,住房土地供应要实现“三匹配”等。其中,土地各项改革的推进已经逐步构成了未来房地产调控长效机制的主要架构。

十九大召开期间,就房地产长效机制,住建部部长王蒙徽接受公开采访时表示,住建部将综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段推进房地产长效机制的建立。这意味着,新一轮房改在根本制度上已经做出调整,“多主体供给、多渠道保障”将会逐渐变成现实,商品房、政策性住房和集体土地入市将多路并进。

“按照‘立法先行、充分授权、分步推进’的原则,推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税。”财政部部长肖捷日前表示。对此,中国社会科学院学部委员、中国社会科学院经济研究所所长高培勇表示,地方政府债务形成的根本原因是没有形成自我约束力,要加快房地产税改革,从而削弱地方以地生财的冲动。

采访中,清华大学房地产研究所所长刘洪玉强调,“以往的调控主要针对房价,以短期政策为主,但是稳定房地产市场需要长期制度安排,本轮长效机制的建立重在改变供求关系和预期。”租赁房源大规模入市、削弱房地产金融属性、房地产税的研究制定,这些措施对抑制投机投资需求有直接作用,都是具有全局意义的长效制度安排。

在相关业内人士看来,本轮调控更重视各项调控政策内在衔接。比如去库存已经取得很大成效,一二三四线城市都不会在短期内有大量库存需要消化。楼市降温、地市不冷,也给长效机制的建立提供了时间。尤其随着房地产供给侧改革的加快推进、“商品房+保障房”供应体系的日益完善,以及地方财税体制和收入分配改革走向深入,我国房地产有望逐渐步入“租购并举、理性开发、持续发展”的理性轨道。

据新华网