



>>> 解讀

關於救樓市的十大政策資訊

文 | 董藩 北京師範大學房地產研究中心主任、教授、博導

在5日開幕的十四屆全國人大三次會議上，李強總理代表中央政府做了《政府工作報告》，其中關於房地產的直接論述長達256個字（含標點符合）。從使用的表明態度的關鍵字眼和文字陳述篇幅看，都與以往有明顯區別。

整段文字表述如下：“持續用力推動房地產市場止跌回穩。因城施策調減限制性措施，加力實施城中村和危舊房改造，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力。優化城市空間結構和土地利用方式，合理控制新增房地產用地供應。盤活存量用地和商辦用房，推進收購存量商品房，在收購主體、價格和用途方面給予城市政府更大自主權。拓寬保障性住房再貸款使用範圍。發揮房地產融資協調機制作用，繼續做好保交房工作，有效防範房企債務違約風險。有序搭建相關基礎性制度，加快構建房地產發展新模式。適應人民群眾高品質居住需要，完善標準規範，推動建設安全、舒適、綠色、智慧的‘好房子’”。

這次《政府工作報告》透露出關於房地產市場一系列的重大資訊：

第一，中央政府救樓市的態度很堅決。“持續用力推動房地產市場止跌回穩”，其中的“持續”就是說樓市必須救起來，要連續出政策，不救起來不甘休；“用力”意味著要出有力度的政策，等於說要拆除所有限制，並鼓勵中央部委和地方政府採取創新性的“大招”參與救市。

第二，所有此前對樓市的抑制性措施都可能取消。“因城施策調減限制性措施”說的就是這個道理。對老政策，只要所在城市認為需要，就可以取消，中央給了地方政府自我判斷、自我決策的權力。

第三，中國房地產業發展的進程沒有結束，但發展方向有所調整。“加力實施城中村和危舊房改造”——房地產開發要繼續實施，但要側重於實施城中村和危舊房改造，攤大餅式的發展模式要儘量控制，特別是在中小城市和城鎮中。

第四，原則上不再限制房地產需求。“充分釋放剛性和改善性住房需求潛力”，對“改善性需求”的理解

有較大空間。這表明在整體經濟狀態不佳，特別是外需受到“關稅和貿易戰”威脅的情況下，必須大力抓內需、促發展，其中激發房地產內需是最為關鍵的工作。

第五，建設用地供應將受到控制。“合理控制新增房地產用地供應”，這意味著將緊縮全國性開發建設用地供應，以改變市場預期。特別是三、四線城市的土地供應，必須結合去庫存的情況，嚴格控制供應計畫。

第六，房地產的並購活動將增加。“盤活存量用地”除指未開發的建設用地外，還包括處於開發過程中的一些爛尾專案。預計會出台一些鼓勵性措施，讓財務狀況好的企業，特別是央企和地方國企參與到並購重組中。

第七，房地產救市工作將把商業房地產包含進來。以往的救市工作都是針對住宅市場而言，商業房地產買賣政策，包括信貸政策、稅收政策，近20年未改變，而地方政府規劃的商業專案太多，積壓嚴重，所以必須“盤活存量用地和商辦用房”。預計後續會優化這方面的政策。

第八，對開發商的融資工作會加大協調力度。以往在這方面一直不順，從信貸安全角度考慮，商業銀行不太願意支持一些停工、爛尾專案的復工，擔心陷進去。所以，中央政府強調要“發揮房地產融資協調機制作用，繼續做好保交房工作，有效防範房企債務違約風險”。

第九，房地產規劃設計的標準可能會調整、優化。“適應人民群眾高品質居住需要，完善標準規範，推動建設安全、舒適、綠色、智慧的‘好房子’”今後在建造標準上，要在多個方面進行改進，包括安全性、舒適性、綠色環保和智能化等方面，都要改進、提升。

第十，政府參與，積極消化存量一手房。主要措施之一是讓地方政府收購存量商品房，給開發商解套。



掃碼聆聽原文



掃碼閱讀原文