

# 调控政策已回到 2008 年 宽松政策仍将继续



纵向比较一下,发现时下的房地产调控政策已经回到了 2008 年。比如,买房不限购,甚至还有财政补贴;首套住房利率打 7 折,首付降至 3 成甚至更低;对结清购房贷款的家庭购买改善型二套住房执行首套房贷政策;降低住房公积金放贷门槛,提高贷款限额;营业税免征年限由 5 年改为 2 年等。虽然没有再提及“买房就是爱国”,但政策背后的实质还是通过房地产调控政策的放松来鼓励民众买房,从而稳定住房消费。

松绑调控的目的有两个:一是在房地产市场相对比较低迷的情形下,将行政性调控手段回归到市场化运行是一个不错的时机;二是政府希望以“稳楼市”来“稳增长”。一方面,房地产调控手段的市场化为未来构建房地产调控长效机制奠定了基础;另一方面,以“稳楼市”来“稳增长”也是政府无奈的选择。

“稳增长”才能“稳就业”,自不必说,但还有更重要的,那就是,当前摆在中国经济面前的现实问题是必须赶在人口老龄化到来之前跨越“中等收入陷阱”,具体目标就是要保持 6%~7% 的经济增长,为中国经济结构转型和全面深化改革赢取时间和空间,而这个时间段也就是 5~7 年,这也是十八届三中全会提出在 2020 年人均收入翻一番的背后意义所在。

世界发展经验表明,没有一个老龄化国家能保持经济活力,日本现在如此,中国未来估计也是如此。美国国民经济研究局对 30 个国家经济增长的研究结果显示,人均 GDP 超过 16000 美元时才告别高速增长。而现在我们人均 GDP 还不到一万美元,如果经济增速马上快速减挡,其落入“中等收入陷阱”的概率就会增大,因为对中国经济增长而言,人口红利转为人口负债是一个很沉重的负担。所以说,中国梦能否变为现实,未来几年很关键,而“稳增长”是其中的头等大事。对于保持中国经济运行在合理区间的重

要性,李克强总理其实已多次强调过,最近急赴东北和福建的经济“督战”更是佐证了这一点。

中国经济目前正处于一个新旧交替的“衔接期”,在衔接转换过程中,在经济结构调整阵痛和外部需求不振相互叠加时,传统的房地产业需要继续发挥投资和提振内需的作用。住建部公积金监管司司长张其光日前撰文称,“房地产业仍然是我国经济增长的主要动力,经济‘房地产业化’短期内难以扭转。”数据显示,中国房地产开发投资大概占全社会固定资产投资的 20% 强。2015 年一季度,全国房地产开发投资同比仅增长 8.5%,创近 10 年来新低,如果再考虑房地产投资带动的间接需求,房地产投资下滑对整个经济增长的拖累作用确实不容小觑。今年一季度,海南经济增速仅为 4.7%,同比下降了 2.6 个百分点,差点垫底,就是由

于房地产投资拖了后腿。

总体来看,今年楼市的宽松政策主要还是由鼓励一套房刚需拓展到二套改善型需求,无论是房贷政策还是税收政策的调整,都是为改善型需求提供了最大的便利,坚持“稳定住房消费需求”的大方向没有改变。但是,笔者以为,这并不代表鼓励投资性住房需求的事情不能做,具体做不做,那要视经济未来的走势而定,如果未来 2~3 个月中国经济的宏观层面还继续承压,则楼市宽松政策将会进一步“发酵”。

首先是继续释放流动性。市场普遍预计中国已经进入降息降准周期,年内估计还会有 2~3 次降息,1~2 次降准。不管是定向还是不定向,降息降准对楼市回暖都是利好。但是,首套房贷款利率进一步下调的空间已经不大,因为银行在利差的约束下动力已明显不足。目前

贷款基准利率为 5.9%,首套房的利率下限是 7 折,也就是 4.1%。而在存款利率上浮空间打开之后,部分银行 5 年期存款利率已经达到 5.2%,打 7 折的话,贷款银行是要亏本的。所以,在存款利率不下调的情况下,7 折利率不太可能成为主流,有可能的是二套房利率上浮 10% 会逐渐取消。

其次是限购政策会进一步修正。目前还执行限购政策的就剩下北京、上海、深圳、广州和三亚五个城市了。三亚年内很可能会动摇,其他四个城市估计会小范围修正。比如,取消 140 平米以上的非普通住宅的限购;下调非户籍家庭购房缴税和缴纳社保的年限。对于其他三线以下小城市,有可能会允许外籍人士在国内买房,也会有越来越多的城市加入购房契税返还或者直接财政补贴的队伍。

再次是调整购房税收政策。营业税免征已经从 5 年改为了 2 年,进一步下调的空间基本没有了。暂停执行对非唯一住房征收 20% 的个税政策是焦点,即使继续执行,也会不再按差额的 20% 征收,而是按交易总额的 1% 简易税率征收,这在年内是大概率事件。

最后,也是最重要的一个政策,就是国家住房银行呼之欲出。关于国家住房银行的发展模式,目前热议的有两种:一种是国家开发银行的模式,即住房银行通过发行金融债筹集资金,然后直接向购房者和开发商提供资金支持;另一种是类似美国的“两房”模式,即住房银行通过购买商业银行的住房抵押贷款来支持个人住房市场(即个人住房贷款的资产证券化)。目前来看,实行“两房”模式的概率更高。虽然国家住房银行与美国的“两房”在设立初衷和资金规模上有一定区别,但其本质仍是给中低收入家庭融资买房,这一政策对未来住房消费的撬动作用不可估量。

## 2015 年“寻找枣庄好房子” 优质楼盘评选进行中……

自活动开办以来,经过市民多轮热情投票,很多优质楼盘浮出水面。通过工作组多个工作日的选票结果统计显示,市民选择房子的标准也越来越高,居住舒适度、周边配套、升值潜力这三个角度为大家参考评判的标准。本周工作组根据投票对楼盘统一进行了筛选、展示。筛选阶段,投票继续,市民仍可就当前表格对满意的楼盘进行投票。

楼盘名称	好	中	差	楼盘名称	好	中	差	楼盘名称	好	中	差	楼盘名称	好	中	差
远航·未来城				汽配城				赛纳斯城				富翔庄园			
中原·东湖阳光				文东华府				清华园				中安·鸣翠苑			
双子星城市广场				海纳花园				燕山公馆				中安·道南里			
城林郡				中兴·尚湖城				同兴家园				中安·陈庄花苑			
中原·龙山别墅				鲁沪嘉园				东湖经典				优山美地			
中央广场				四季菁华				颐润园				翰林名苑			
昂立·来泉山庄				嘉豪丽景				瀚景名座				嘉豪国际公馆			
左岸豪庭				东湖明珠				名士豪庭				凯润花园			
和顺老街				枣矿城·壹号院				瑞嘉容园				泉兴华庭			

您可以这样参与：  
1. 我们已经将市区各大楼盘评价表格公布,请在楼盘对应选项里打上“√”,填好后剪下寄往枣庄市市中区文化中路 61 号枣庄日报社房产周刊部“寻找枣庄好房子”活动办收,邮编：277100。  
2. 拨打电话 0632-3158107,大声说出您最爱的楼盘！