

“两会”政府工作报告：“减税”、“城镇化”将为地产注入“强心剂”

2019年3月5日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、俞倩倩

3月5日十三届全国人大二次会议于上午开幕，国务院总理李克强代表国务院作政府工作报告，报告总结了2018年以来政府的工作成果，并对2019年提出了展望和建议，我们梳理了报告对于房地产市场未来的工作重点，大体如下：

➤ 一、2019 发展目标：巩固供给侧改革成果，处理“三重关系”强刺激政策出台可能性不大

今年经济社会发展的主要预期目标是：国内生产总值增长 6% - 6.5%；.....居民消费价格涨幅 3%左右；.....要继续坚持以**供给侧结构性改革为主线**，在“**巩固、增强、提升、畅通**”八个字上下功夫。

做好今年政府工作，要注重把握好以下关系：**一要统筹好国内与国际的关系**，凝心聚力办好自己的事。**二要平衡好稳增长与防风险的关系**，确保经济持续健康发展。**三要处理好政府与市场的关系**，依靠改革开放激发市场主体活力。

点评：今年国内生产总值的增长目标为 6%-6.5%，较 2018 年增速小幅回调，居民消费价格涨幅控制在 3%左右，保持稳健。供给侧结构性改革依旧，但更多的是巩固改革成果为主，尤其步入 2018 年下半年以来，全国楼市“凉凉”征兆尽显，加之棚改货币化安置的收紧，三四线城市无疑成为受波及最大的区域，成交低迷的行情下，如何刺激需求，维持供求平衡也是未来地方政府需要思考的主要问题。值得关注的是，关于今年的政府工作，克强总理明确提出要处理好“三重关系”，在当前经济下行压力加大情况下，出台政策和工作举措要有利于稳预期、稳增长、调结构，可见**今年不会有诸如大水漫灌式的强刺激政策出台，主要还在于激发市场主体自身活力，而作为国民经济支撑的房地产行业“吸金”效应预计也将逐步减弱。**

➤ 二、财政、金融：积极财政政策、稳健货币政策，着力解决小微企业融资难融资贵问题

积极的财政政策要加力提效。今年赤字率拟按 2.8%安排，比去年预算高 0.2 个百分点。.....适度提高赤字率，综合考虑了财政收支、专项债券发行等因素，也考虑为应对今后可能出现的风险留出政策空间。

稳健的货币政策要松紧适度。广义货币 M2 和社会融资规模增速要与国内生产总值名义增速相匹配，以更好满足经济运行保持在合理区间的需要。在实际执行中，既要**把好货币供给总闸门，不搞“大水漫灌”**，又要灵活运用多种货币政策工具，疏通货币政策传导渠道，保持流动性合理充裕，**有效缓解实体经济特别**

是民营和小微企业融资难融资贵问题，防范化解金融风险。深化利率市场化改革，降低实际利率水平。

点评：2019 年我国将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，适度提升了赤字率主要是企业减税和保障民生的双重需求，总体来看，当前信贷政策还是有适度放松的趋势，尤其是针对民营和小微企业融资难和融资贵的问题，2019 年 1 月央行已发布消息称，为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，决定下调金融机构存款准备金率 1 个百分点，释放资金约 1.5 万亿元。事实上，资金层面的适度宽松对于多数的中小房企而言也算是“福音”，尤其是整体楼市低迷，成交不振的情况下，发债融资无疑成为确保企业现金流通畅的重要途径，但整体来看，今年房企融资环境仍然以紧为主，大水漫灌式的强刺激概率不大。

➤ 三、税收层面：依旧稳步推进房地产税立法，将大规模“减税”进行到底

深化财税金融体制改革。加大预算公开改革力度，推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革。健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。

实施更大规模的减税。普惠性减税与结构性减税并举，重点降低制造业和小微企业税收负担。……抓好年初出台的小微企业普惠性减税政策落实。……落实好新修订的个人所得税法，使符合减税政策的约 8000 万纳税人应享尽享。

点评：此次报告中同样提及要健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法。与 2018 年“两会”报告中的提法并无不同，我们有理由相信短期内房地产税的全面落地的时机尚不成熟，但作为构建长效机制的重要一环，其在丰富地方财政收入来源，盘活存量资产、稳定房价等方面的优势也是十分明显的，未来也将是大势所趋。此外，李克强总理在“两会”报告中一再强调“减税”：企业层面普惠性减税与结构性减税并举，个人层面落实好新修订的个人所得税法，使符合减税政策的约 8000 万纳税人应享尽享。不得不说，此举对于刺激房企投资积极性，提升居民购买力方面都大有裨益。

➤ 四、三农问题：全面深化农村改革，加快农业转移人口落户

全面深化农村改革。推广农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点成果。深化集体产权、林权、国有林区林场、农垦、供销社等改革。

深入推进新型城镇化。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。

点评：报告中关于城乡建设层面也提及要全面深化农村改革，而“三农”问题一直以来都备受中央高度关注，自农民承包地“三权”分置以来，近期中共、中央国务院也提出要深化农村土地制度改革，健全

土地流转规范管理制度，发展多种形式农业适度规模经营，允许承包土地的经营权担保融资，结合报告中“抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口”等提法，我们有理由相信，此举一方面有助于缓解农村“人少地多”的情况，盘活闲置土地，从而增加农民可支配收入；承包人积极性被调动，对促进当地产业地产发展，农村就近城镇化也大有裨益。另一方面，有助于提升城镇化质量，促进农村多余的人口市民化，从而为城市房地产市场发展提供潜在的需求支撑。

➤ 五、居民住房：夯实地方政府主体责任，弱化棚改目标、货币化安置等内容

更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。

继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。新型城镇化要处处体现以人为核心，提高柔性化治理、精细化服务水平，让城市更加宜居，更具包容和人文关怀。

点评：关于居民住房方面，“两会”报告并未长篇累牍的提及，但涉及到的重点也比较突出：**一方面夯实地方主体责任必不可少，2019年“因城施政，分类调控”的特点将更为突出。**尤其在当前的市场环境下，核心一二线和三四线的行情分化日渐加剧，房地产调控已然无法通过“一刀切”来解决全部问题。另一方面虽然提及保障性住房建设和棚户区改造等相关内容，但是重点也集中在改造，并未有货币化安置、棚改目标等信息披露，由此我们也可以看出，**2019年棚改政策还是会有一定程度的收紧，特别在地方财政相对紧张的背景下，货币化安置等方式也会渐渐退场，对地产销售的刺激作用也十分有限。**

➤ 六、提升居民收入：保障民生、促进就业创业，提升养老金，增强居民购买力

就业优先政策要全面发力。就业是民生之本、财富之源。今年首次将就业优先政策置于宏观政策层面，旨在强化各方面重视就业、支持就业的导向。多管齐下稳定和扩大就业。扎实做好高校毕业生、退役军人、农民工等重点群体就业工作，加强对城镇各类就业困难人员的就业帮扶。

进一步把大众创业万众创新引向深入。鼓励更多社会主体创新创业，拓展经济社会发展空间，加强全方位服务，发挥双创示范基地带动作用。

加快发展社会事业，更好保障和改善民生。继续提高城乡居民基本医保和大病保险保障水平，居民医保人均财政补助标准增加30元，一半用于大病保险。推进多层次养老保障体系建设。继续提高退休人员基

本养老金。.....适当提高城乡低保、专项救助等标准，加强困境儿童保障。加大城镇困难职工脱困力度。

点评：对于居民购买力层面，政府也积极提出要着力促进就业创业，**尤其在首次将就业优先政策置于宏观政策层面**，对就业的重视程度可想而知。这点也不难理解，在整体国民经济不景气的背景下，要刺激经济活力，必须要激发单个经济主体的能动性。同时为了提升居民消费能力，政府在医保、养老金方面都提出了多项优惠措施，不得不说，政府在积极引导居民购买“脱虚就实”，鼓励养老社区服务、婴幼儿照护等相关新兴产业的发展，**对于房地产而言，更多的则是倡导刚需和改善类自住型需求，“房住不炒”依然是总基调。**

➤ 七、区域协调发展：加强京津冀、粤港澳、长三角区域一体化、长江经济带协同发展

促进区域协调发展，优化区域发展格局。制定西部开发开放新的政策措施，落实和完善促进东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展的改革创新举措。京津冀协同发展重在疏解北京非首都功能，高标准建设雄安新区。落实粤港澳大湾区建设规划，促进规则衔接，推动生产要素流动和人员往来便利化。将长三角区域一体化发展上升为国家战略，编制实施发展规划纲要。长江经济带发展要坚持上中下游协同，加强生态保护修复和综合交通运输体系建设，打造高质量发展经济带。支持资源型地区经济转型。加快补齐革命老区、民族地区、边疆地区、贫困地区发展短板。深入推进新型城镇化。

点评：此次区域协调发展中特别提及了京津冀、粤港澳、长三角区域一体化、长江经济带等内容，发展模式基本都是以核心大中城市核心驱动，辐射周边城镇，周边城市可通过承接技术、人口转移加强自身产业升级。不得不说，**这些国家级发展战略的出台，对于区域房地产的发展无疑是利好消息，交通、经济、产业等快速发展，高素质人才大量引进，都有助于为房地产市场提供源源不断的需求支撑。**可以预想，随着同城化建设的逐步加速，未来房地产市场竞争格局也将逐步由单一城市向城市群演变，人口流动也将不再局限于小城市向核心一二线单向迁移，更多的将是城市群内部流动和城市群之间的转移。

综合而言，此次李克强总理的政府工作报告涉及房地产层面的论述并不算多，无消息是否意味着好消息我们不得而知，但是可以预料的是，“房住不炒”依然是政策调控的主基调，地方政府充分发挥能动性不排除局部放松调控的可能，加之减税、促进就业等利好政策的出台，我们预判 2019 年楼市不会出现明显的大涨大跌，行业规模有望小幅回落，城市分化将更为明显。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

>>>关于克而瑞

克而瑞，易居（中国）企业集团旗下品牌。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

>>>关于研究中心

研究中心，易居·克而瑞的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续7年发布中国房地产企业销售排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。