

重磅|11点全面解读政府工作报告，看房地产业前景

克而瑞研究中心研究员/杨科伟、陈开朝

2016年3月5日，李克强总理在全国两会作了《政府工作报告》，我们从其中梳理了11个方面，以一窥2016年及十三五期间房地产业的发展前景，具体解读如下：

一、2016年短期政策

1、落实农民工进城买房政策，中长期的根本性制度性举措将加快出台

《政府工作报告》提到，“深入推进新型城镇化，今年重点抓好三项工作。一是加快农业转移人口市民化。深化户籍制度改革，放宽城镇落户条件，建立健全“人地钱”挂钩政策。扩大新型城镇化综合试点范围。居住证具有很高的含金量，要加快覆盖未落户的城镇常住人口，使他们依法享有居住地义务教育、就业、医疗等基本公共服务。发展中西部地区中小城市和小城镇，容纳更多的农民工就近就业创业，让他们挣钱顾家两不误。”

解读：从去年年底政策导向看，农民工进城买房将成未来一段时期去库存的着力点。但现有的信贷和税费等政策基本都是着力刺激需求，治标没治本，没法真正刺激农民进城就近落脚城市。《报告》提出，今年要放宽城镇落户条件、健全“人地钱”挂钩政策、提高居住证含量等举措，说明农民工进城政策配套开始逐步完善，全面的制度性安排预计将加快出台。

2、“完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策”

解读：今年政策仍会保持宽松，税收方面，房贷利息抵扣个税预计会很快出台；信贷政策方面，除落实现有的首付政策外，极有可能继续降低首付比例，甚至到1成首付，正如周小川行长所言，国内家庭房贷杠杆仍有空间，与此同时，房贷利率下调（尤其是二套利率）和加快利率市场化并行，2016年住房消费的门槛和成本将进一步下降。

3、“适应住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存”

解读：当前的库存主要由供需不匹配造成的。接下来的房地产政策预计从以下几个方面着手：
(1) 库存过高的二线和三四线城市会大幅减少甚至暂停新增土地供应；一线和热点二线城市将着力加大土地供应量，来平抑当前供不应求导致的价格上涨。(2) 调整住宅和商办的比例，已经出台规划的灵活转性。(3) 取消不符合市场实际的政策，如70/90、有条件、门槛的购房入户等类似政策。

4、“建立租购并举的住房制度，把符合条件的外来人口逐步纳入公租房供应范围

解读：今年会加大落实购买商品住房用于保障房的力度。对房企而言，租赁和出售是完全不同的盈利模式。今年，政府在租赁土地出让制度和税费费率及征收方式上可能会有新的政策出台，鼓励房企盘活存量。

5、“提高棚改货币化安置比例”

解读：这个也是去库存的一个有效手段。对此，房企应该有针对性地加大刚需户型供应。

6、房地产企业减税、免费以降成本

《政府工作报告》提到，“要适度扩大财政赤字，主要用于减税降费，进一步减轻企业负担。今年将采取三项举措。一是全面实施营改增，从5月1日起，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，确保所有行业税负只减不增。二是取消违规设立的政府性基金，停征和归并一批政府性基金，扩大水利建设基金等免征范围。三是将18项行政事业性收费的免征范围，从小微企业扩大到所

有企业和个人。”

解读：《报告》明确指出，2016年5月1日开始，房地产业将正式全面实施营改增。“确保所有行业税负只减不增”，这意味着房企“营改增”后带来税负降低。另外，“18项行政事业性收费的免征范围，从小微企业扩大到所有企业和个人”，也将惠及房地产企业。总体看，2016年房地产企业税费负担将进一步下降，提高企业利润和活力。

7、“国内生产总值增长 6.5%-7%”

解读：根据房地产开发投资对 GDP 的增量关系测算，今年全国生产总值增长目标为 6.5%-7%，要求房地产投资开发投资 10.03 万亿元左右，增速在 4.5%左右。在整体去库存的基调下，今年房地产开发投资、新开工、土地购置等指标不会有显著提升，仍会低位徘徊。

8、继续宽松的货币政策，降息、降准仍有空间

《政府工作报告》提到，“稳健的货币政策要灵活适度。今年广义货币 M2 预期增长 13%左右，社会融资规模余额增长 13%左右。”

解读：今年广义货币的预期增长目标是 13%，同比增加 18.1 万亿元。1 月新增投放 2.4 万亿，接下来还有 15.7 万亿元的新增额度，接近 2015 年全年水平。总体，今年的货币政策比去年更宽松，说明央行还有降息、降准空间。随着流动性进一步充裕，银行对首套 2 成首付和二套 3 成首付的积极性会上升，按揭利率优惠力度也会进一步加大。

二、“十三五”期间中长期支持政策

1、行业发展空间仍然十分巨大

《政府工作报告》提到，“缩小城乡区域差距，既是调整经济结构的重点，也是释放发展潜力的关键。要深入推进以人为核心的新型城镇化，实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，完成约 1 亿人居住的棚户区和城中村改造，引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化。到 2020 年，常住人口城镇化率达到 60%、户籍人口城镇化率达到 45%。”

解读：以现有的人口增长率和常住人口城镇化率增长目标测算，十三五期间，每年新增常住人口约 1500 万人，以此测算，城镇化率提升带来的新增住房需求大约为 12.7 亿平方米；另外旧城改造（包括棚户区和城中村改造）带来的新增住房需求大约 15.7 亿平方米。新增需求巨大，十三五期间房地产行业仍会平稳健康发展。

2、居民收入提升为住房消费提供坚实基础

《政府工作报告》提到，“实现全面建成小康社会目标，到 2020 年国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番，“十三五”时期经济年均增长保持在 6.5%以上。”

解读：年均 6.5%的经济增速将为居民收入翻番提供可靠保障。根据目标，城镇居民人均可支配收入到 2020 年翻一番的话，将由 19109 元上升到 38219 元，城镇居民购买力将显著上升，对楼市需求尤其是改善需求释放而言，将提供一个坚实的经济支撑。

3、缩小区域、城市经济差距，中部城市楼市机会更大

《政府工作报告》提到“深入推进“一带一路”建设，落实京津冀协同发展规划纲要，加快长江经济带发展。制定实施西部大开发“十三五”规划，实施新一轮东北地区等老工业基地振兴战略，出台促进中部地区崛起新十年规划，支持东部地区在体制创新、陆海统筹等方面率先突破。促进资源型地区经济转型升级。”

解读：总体上，优化区域发展格局。在梯度上，缩小区域发展差距，缩小一二线城市的发展差距，以及区域中心城市与周边中小城市的经济差距。尤其是出台促进中部地区崛起新十年

规划，将利好武汉、郑州、合肥、南昌、太原等楼市市场。