

## 2014 年行业政策面预判

### “有形之手” 弱化，转向长效机制建设，强化住房保障

2014 年 1 月 14 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/刘卫卫

#### 总基调：提倡市场化，强化保障房，健全供应体系

2013 年 12 月中央经济工作会议提出，要努力解决好住房问题，探索适合国情、符合发展阶段性特征的住房模式，加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。特大城市要注重调整供地结构，提高住宅用地比例，提高土地容积率。再结合 10 月 29 日中央政治局集体学习加快推进住房保障体系和供应体系建设的会议精神以及十八届三中全会的精神，可以判断出 2014 年房地产政策调控的重心有三大转变：

一是调控着力点从抑制需求和价格逐步转向加大住房供应，包括保障房的建设和供给，市场化商品房的建设和供应。

二是调控方式将从“有形之手”为主逐步转向“无形之手”为主。三中全会已明确提出发挥市场在资源配置中决定性作用，既然要更多的发挥市场“无形之手”的作用，也即意味着要减少行政“有形之手”的干预。这包含两层意思，一是调控不再是人为打压，而是市场为主导。第二，转变政府职能也意味着放权，今后的宏观调控将是多层次的体系，具体操控将是以地方为主体的差别化的税收、金融、法律等手段的调控。

三是由短期政策干预向房地产长效机制转变，不排除 2014 年年内可能出台相关框架性方案与文件。从 2013 年年初，住建部和发改委就已经开始就房地产调控长效机制进行会商和协调。作为一项房地产业发展的长效机制，其所涉及的相关政策与现行的房地产调控的手段多有不同，主要是进行制度建设，尤其是以金融、财税、信贷、法律手段为主，通过市场规律的传导，达到调整市场结构、促进房地产业健康发展的目标。

#### 财税政策：2014 年房产税试点城市大范围推进的可能性较小

在财税政策方面主要是房地产税逐步推进改革，简税种、调结构、宽税基是主基调。尽管上海、重庆两地推行房产税试点已近三年，但从试行效果来看尚未能达到预期。虽然三中全会中提出“要加快房地产税立法并适时推进改革”，但新增房地产税收决定权将从政府上升为人大，在立法之前，不可能全国铺开，而立法需要好几年时间，暂也不必过忧；况且房地产税是房地产长效机制的重要组成部分，在新的一年里依然难以全面推出，不过不排除增加个别城市试点的可能。

### **住房保障政策：以公租房为主，加快各类棚户区改造**

中央经济工作会议明确，2014 年将加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造。住建部已经表示从 2014 年起将廉租房并入公租房体系中，足见未来公租房将是主导。棚改房是未来五年内的重点工作，7 月份国务院会议已提出未来五年再改造 1000 万户，其后改造量将逐渐减少。

10 月 29 日，在加快推进住房保障体系和供应体系建设的政治局集体学习会议中，习近平主席提出：在推进保障性住房建设和管理的过程中，要注意尽力而为和量力而行相结合，努力满足基本住房需求。要优化保障性住房规划布局、设施配套和户型设计，抓好工程质量。要做好保障房工作，必须加强管理，在准入、使用、退出等方面建立规范机制，实现公共资源公平善用；要坚持公平分配，使该保障的群众真正受益；要对非法占有保障性住房行为进行有效治理，同时要从制度上堵塞漏洞、加以防范；对非法占有保障性住房的，要依法依规惩处。根据上述会议精神预计 2014 年将会在保障房具体管理、分配和运营方面出台细则。尤其是在吸引社会机构参与公租房建设和运营方面探索建立新的体制机制。

“十二五” 3600 万套保障房目标可顺利完成。根据住建部最新数据，2013 年前 11 个月，全国城镇保障性安居工程已开工 666 万套，基本建成 544 万套，已全面完成年度目标任务。自 2011 年以来，我国已经开工建设各类保障性安居工程 2400 多万套，建成 1500 万套以上。照此计算，预计 2014 年和 2015 年只要保证年均新开工保障房 600 万套即可完成 3600 万套的目标。

### **地方政策：重点一、二线城市依旧从严，三四线城市有望迎来机遇期**

地方政策方面，在 2014 年将继续出现分化。以北上广深为代表的一线城市和以杭州、南京、武汉等为代表的重点二线城市，将延续 2013 年四季度以来的从严态势。一是 10 月以来，已有超 16 个一线和二线城市出台地方新政，纷纷收紧限购和二套房贷政策，致使一批人一夜之间丧失了购房资格，还有一批人望而却步。二是房贷政策不断收紧，虽然国家层面并未出新政，但商业银行却不愿打折发放首套贷款，且放贷周期大幅拉长。其中固然有四季度信贷额度紧张的原因，但按当前流动性偏紧的状态，以及房价涨幅仍大的现实，2014 年各城市的房贷政策很可能依然偏紧。因此，尽管总基调是强调市场配置资源，可行政调控与市场调控是一个此消彼长的过程，限购、限价等行政手段将是一个逐步退出的过程，而非一蹴而就。因此，就目前现行的限制性措施而言，尤其是一线和重点二线城市短期内仍会继续执行。

新型城镇化推进，有利于三、四线城市房地产市场的长远发展。全国城镇化会议提出要推进农业转移人口市民化，要全面放开建制镇和小城市落户限制，有序放开中等城市落户限制，合理确定大城市落户条件，严格控制特大城市人口规模。这就意味着未来三、四线城市将迎来大量的农业人口进城市民化，这将衍生出新增住房需求，有利于这些城市的房地产市场规模继续增长。但也应看到，人口流动的主要诱因，仍是工作机会与工资水平，因此大都市及都市圈的房地产市场仍将具有较大发展潜力。

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 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。

### 关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。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。克而瑞信息集团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 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组件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，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为主线的基础研究领域；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。