

“新政”会给地产行业带来多大影响 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/493/2021\\_2022\\_\\_E2\\_80\\_9C\\_E6\\_96\\_B0\\_E6\\_94\\_BF\\_E2\\_c67\\_493353.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022__E2_80_9C_E6_96_B0_E6_94_BF_E2_c67_493353.htm) 12月11日，央行和银保监会下发了《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》，对之前《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》中令人理解有分歧的地方作了明确规定。针对房地产市场，国家主要采取了两项措施。第一，开始加快建立城镇基本住房保障制度，解决中低收入家庭住房问题。但是我们要看到廉租房的群体本来就不形成房地产市场的购买力，而经济适用房采取协议划拨方式出让，地方政府无法获得土地出让收益，无法给地方财政带来较大收入，地方政府积极性不高。第二，出台一系列宏观调控措施，鼓励自住需求，打击投资。尤其是9月以来关于加强商业性房地产信贷管理新政，使市场产生了观望情绪，但仔细研究调控的目的就可以发现，政府并不是想打压房市而仅仅是抑制投资过热。这是因为房地产行业是我国支柱行业，对其他行业有较大的关联效应，因此抑制房地产行业的政策会给其他相关产业乃至整个宏观经济带来巨大影响。房地产行业是个特殊的行业，因为这个行业的产品既是消费品，又是投资品。而且作为消费品时，住房需求在一定程度上是刚性的，尤其是在中国的人口红利期和快速城市化进程中，这种刚性需求是人们的基本需求。土地是具有公共性质的，国外的住房保障制度就是建立在这种土地的"共有属性"上，强调住房的"准公共产品"属性。另外，地方政府建设需要充足的财政收入，但是于1994年开始的分税制改革使地方政府相对入不敷出，因此地方政府热衷于可以带来

可观营业税的建筑业和房地产业，其巨额利润还会带来丰厚的企业所得税。此外，土地出让金、项目配套费也归地方政府所有，这些收入是中国地方政府的主要财源。从某种意义上来说，监管人与被监管人的利益是趋同的，很难独立地对市场进行有效调控。我国进行的是渐进式改革，因此要马上彻底改变这种体制，短期内是不可能的。而且即使改变这种体制，因为房地产的“准公共产品”属性，从国外经验看，对房地产常年调控是很正常的，房地产企业就是在调控中做大做强的。房地产行业还有很多机会：人民币升值，我国资本账户尚未完全开放，热钱效应还未加强；我国要向世界重工业基地转变、上海要建设成国际金融中心，这些都将带来土地要素的重新估值。因此，房地产行业在中长期依旧是支柱性产业，中长线依然看好。至于短期，由于土地成本都是前三年的低价，而房价已经飙升，房地产企业的业绩依然很有保障。短期调整对于规模较大、有大量土地储备和融资能力较强的房地产企业没有太大影响，尤其是对于能踏准宏观调控步骤、对地域布局和消费者区分有战略眼光，真诚为消费者置业服务的房地产公司要有坚定信心。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)