

住房供地改革 楼市影响有几何

本报记者 龙雨晴 整理

1月15日,国土资源部部长姜大明在全国国土资源工作会议上表示,我国将研究制定权属不变、符合规划条件下,非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法,政府将不再是居住用地唯一提供者,将探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”。这些土地改革举措传递了哪些信号?又会产生哪些影响?看业内专家如何解读。

宋向清 北京师范大学政府管理研究院副院长、研究员,产业经济研究中心主任

房地产行业二次改革启航

根据国土资源部部长姜大明在会议上的讲话,可以概括出几个基本内容:第一,房地产开发商不再是新建住房的唯一提供方,非房地产企业,如制造业、服务业、金融业等企业有望参与新房的市场供应。第二,政府不再垄断住房供地,农村集体经营性建设用地入市进入住房租赁市场,国有企业自有土地有望进行住宅开发,向职工和社会以租赁或其他形式供房。第三,租赁市场将进一步扩大。

基于上述判断,未来住房将出现供应主体的多元化,供应形式的多样化。供应主体由单一房地产企业变为房地产企业与非房地产企业并存;供应形式由出售加租赁且以出售为主变为出售加租赁加国有单位多种形式的内部分配,且以出售和租赁为主。这些变化对于房地产行业来说,将是颠覆式的,意味着房地产行业二次改革启航,意义非同寻常。

去除政府对土地供应的垄断,将消除房地产投资和供应由房地产开发企业垄断的现象,同时将盘活农村集体土地。这一举措将产生以下积极影响:一是增加住房的主动供给、有效供给和针对性供给,扼制住房市场的投资投机行为;二是动员存在于非房地产企业的社会闲置土地进入住房用地市场,增加住房土地供应,避

免了土地浪费或闲置;三是农村土地可以进入住房租赁市场,对解决低收入阶层居民住房具有实际意义。

但在推行之中也可能产生一些问题,大量非房地产企业进入住房开发行业,资质、监管、运营等一系列问题都需要有相应的配套政策出台。

严跃进 易居房地产研究院总监

多主体供给将在土地供应上得到体现

住房制度改革中,明确提到了“多主体供给”的内容。所以,类似多主体供给也会在土地供应上得到体现。一般来说,从土地市场的用地来源看,主要包括国有用地和集体用地,所以国土部此次表述,就是在住宅市场的用地方面,会逐渐放开集体建设用地。

必须注意的一点是,当前在居住用地的放开方面,其实只有租赁市场才有机会,其他领域不太可能一次性放开。而大城市的城中村和城边村将成为这一政策的主要着力点。

过去很少被提及用于住宅用地的国有企业工业用地,当前也需要积极转型,不排除一些大城市在土地增量市场有限的情况下,会盘活此类存量土地,为商品房、保障房、共有产权房、租赁住房的“四元产品线”提供更有保障的土地供应。

针对宅基地的所有权和资格权,这是

是需要坚持的基本原则和加以保障的内容,不排除会出现部分宅基地改为租赁住房的做法,其后续形成的租赁房源依然是集体建设用地的范畴。

张大伟 中原地产首席分析师

城市租赁市场将受较大影响

在中国房地产过去20年的发展过程中,商品房住宅土地来源单一,国有土地招拍挂出让是商品房住宅土地的唯一来源。一些热点城市居住用地相对不足,且土地出让价格一再走高,助推了房价上涨。所以居住用地供应要相对充足,才能缓解热点地区楼市供需紧张局势。

政府不再垄断住房土地供应,对集体土地价值将产生提升影响,其中,对城市租赁市场影响较大,对商品房住宅市场也能起到缓解供需的作用。需要注意的是,住房包括商品房、保障房、租赁住房等,住房不能等同于商品房,目前看,政策更多提及的是租赁住房试点,集体土地用作租赁住房是试点方向。未来非房地产企业开发集体土地的政策将会加速试点。

马光远 经济学家

中国土地供应将出现实质性变化

政府将不再垄断土地供应,这是

对中国房地产市场影响十分深远的事件,意味着中国土地供应将出现实质性的变化,对中国房地产市场的格局以及房价未来的走势必然产生实质性的影响。

炒地是炒房的根源,解决高房价的根在于土地制度的突破,这也是一直呼吁的真正的长效机制。这一次,国土资源部明确提出未来土地的“多主体供应”,无疑是一个积极的信号,对这种尝试点个赞。

杨旭旭 房地产研究专家

此次改革是房地产长效机制的重要组成部分

除了地方政府,居住用地还有两种提供者:一类是农村集体、企业。农村建设用地(含宅基地)可以入市,由农村集体组织供地的改革任务10年前就提出来了,但一直没能破冰,这次借着全国13个城市试点集体建设用地建设租赁住房的狠劲,准备闯关了。另一类则是园区、工业区、国企手中的大量低效工业用地,逐步转换成住宅用地,借此缓解大城市住宅用地严重不足的矛盾,这项改革也已经“预备”几年了。此次国土资源部释放的信号属于房地产供给侧改革,也是房地产长效机制的重要组成部分,有助于缓和部分大城市房价长期上涨的紧张局势。

近日,2017年全国房地产和郑州房地产市场数据陆续发布,在“调控年”里,房地产市场的整体表现究竟如何?数据是最有说服力的表达。



图说楼市

制图 陈茜

郑州房地产市场日趋稳定



2017年12月,郑州市商品住宅均价7800元/平方米,与11月份基本持平。从全年来看,2017年全市商品住宅累计销售均价7948元/平方米。



2017年全年,郑州全市商品房累计批准预售面积3515.97万平方米,其中商品住宅累计批准预售面积2711.89万平方米。



2017年,全市商品房累计销售322107套(间),销售面积3196.67万平方米,累计销售均价8375元/平方米。

其中,商品住宅累计销售269079套,累计销售面积2797万平方米,累计销售均价7948元/平方米。

图说:从销售均价来看,调控一年多来,郑州房地产市场发展日趋稳定。从销售情况来看,郑州住宅市场的认购热度依然强劲,这和郑州城市建设、城镇化持续发展的态势有关。

房价涨幅持续回落

新房

12月份郑州新房价格连续下跌6个月出现抬头,环比上月上涨0.3%,同比上年同月下降0.7%。

新房

二手房

二手房

从二手房的情况来看,11月份,郑州二手房环比下降0.3%;12月份,郑州环比下降0.2%,郑州二手房一直在保持稳定下降的趋势。

图说:“分类调控、因城施策”房地产市场调控政策效果继续显现,一线城市房价同比涨幅持续回落,热点城市新建商品住宅价格总体稳定,多数城市低于上年同期价格水平。同时受调控的影响,热点城市二手房价处于下降或持平状态。

房地产销售刷新历史纪录



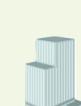
销售面积

去年全国商品房销售面积16.9亿平方米,比上年增长7.7%。

其中,住宅销售面积增长5.3%,办公楼销售面积增长24.3%,商业营业用房销售面积增长18.7%。

销售额

2017年,全国商品房销售总额133701亿元,增长13.7%,增速提高1%。



其中,住宅销售总额增长11.3%,办公楼销售总额增长17.5%,商业营业用房销售总额增长25.3%。

图说:2017年,中国房地产市场刷新了历史纪录,特别是销售总额和销售面积。房屋销售数据衡量了市场交易的活跃程度,未来,活跃市场交易和稳定价格是重要的工作。

数据来源:国家统计局、郑州市房管局

言之有屋

栏目记者 龙雨晴

莫把“分类精准” 看作“限购松绑”

市场扫描:去年底,“智汇郑州”人才政策出炉,一系列人才购房利好政策亮相,网上关于“限购松绑”的流言四起。而近期,又有部分媒体报道:兰州市“松绑”住房限购措施,合肥市取消住房限价措施,成都等地借人才落户政策“放松”调控……对此,住建部有关负责人近日重申“调控不放松”,坚持政策的连续性、稳定性,坚决遏制投机炒房。

数据显示,2017年10月至2018年1月,全国约有20个城市与地区发布了引进人才的新政策,包括郑州、南京、兰州、合肥等城市。伴随着落户政策的宽松,首套房不限购、提供购房补贴、增加公积金贷款额度等配套政策,也成为这些城市引才新政的重要内容。

对此,有舆论认为这是打着“引进人才”的幌子“松绑”限购,欲为楼市加温。新年伊始,各种关于2018年房地产市场走向的预测充斥着耳畔,舆论再次寻找题材炒作其实不足为奇,毕竟在调控一年多以后,楼市政策动向已经成了许多人都十分关心的问题,政策任何的风吹草动都有可能影响市场预期及随之而来的购房行为。

但事实上,“人才落户新政”中对人才购房的新规不仅是对近年来楼市调控政策的精细化调整,更是属于完善房地产市场长效机制的创新举措。

中国房地产市场调控启幕于2004年,十几年的时间里经历了数轮调控的松紧。当楼市经历多次起伏之后,宏观调控手段逐渐精细,经常呈现“组合拳”。特别是2016年以“9·30”新政为起点的一轮调控,全国20多个主要热点城市陆续出台限购、限售、限价、提高首付比例及按揭利率等调控政策,并提出建立房地产市场平稳发展的长效机制。对比2008年、2015年两次放松限购不难发现,本次所谓的放松限购仅仅局限于特定购房群体,而在限价、限价、限售方面并没有任何松动。与其说是变相放松限购,倒不如说是实施差别化调控、构建长效机制的一部分。

对购房需求进行归类,有针对性地对待不同需求是合理的。2018年,楼市政策一方面要继续抑制投资投机需求,一方面也需要纠正对于自住需求的误伤。只有让刚需得以入市,落实好“分类调控”“房住不炒”“精准施策”等要求,才能使房地产市场真正进入平稳健康发展的良性循环。

大音希声

创新是企业发展的灵魂

泰禾集团董事长 黄其森

大多数人都做的事情我不做。例如其他房企纷纷进军三四线城市,泰禾依然保持“只在二线城市开发”的战略,项目布局不超过30个城市。众多规模房企追求住宅标准化,泰禾却强调走“精品”路线,钻研新中式庭院住宅。

这几年泰禾能够有所发展,对政策的准确理解和判断十分重要。2016年公司年会时,我告诉团队,泰禾今年最重要的工作就是做好政策应对。

泰禾创建于1996年。当时,我辞去了银行工作,选择下海。我带领泰禾团队以房地产业作为突破口,经过十多年打拼,逐渐在业内崭露头角。2003年,泰禾挥师进京,谋求更大的发展;2009年,泰禾在北京的第一个项目“运河岸上的院子”入市,确立了其在北京市场的高端定位;2010年,泰禾在深交所挂牌上市;2013年,泰禾开始在一线城市北京、上海大规模集中拿地。2013年泰禾拿地花了800亿元,如果等到2016年,就要花1600亿元。企业的发展需要靠企业自己的眼光、智慧和魄力,对政策和经济形势做出精准判断。

截至目前,泰禾“院子系”产品已在北京、上海、深圳、杭州、厦门、福州等17个城市落地。2017年,泰禾的销售总额已突破1000亿元。

党的十九大报告提出,激发和保护企业家精神,鼓励更多社会主体投

身创新创业。作为一个怀揣“创业者”心态的企业家,责任心和创造性是企业精神的重要内核。近年来,泰禾秉持“扎根福建本土,深耕一线城市”的布局战略,以地产业为纽带,涉足金融、文化、健康等领域。泰禾的发展,受益于改革开放,受益于国家的发展,我对此深怀感恩。

“创新”二字对于企业家来说,分量很重。我个人非常欣赏经济学家熊彼特的观点,企业家的职责就是创新。企业家对生产要素的重新组合是经济增长的基本动力,创新是增长的灵魂。一个企业的成功,一个企业家的成就,甚至一个国家的崛起,都离不开创新。

在十多年前的中国房地产业,充斥着“欧风美雨”式建筑。睡在罗马小镇,如何能做出中国梦?房子除了建筑属性,还要有文化属性。一栋建筑,其生命短则数十年,长则数百年,影响的不只是一代人。因此,选择什么样的建筑风格,则意味着不同的文化传统。泰禾坚持产品创新,做新中式建筑,这才有了之后的“院子系”产品。

除了产品创新之外,服务创新、板块创新也同样重要。基于此,“泰禾+”服务战略以及公司在金融、文化、健康等领域的多元化发展应运而生。

党的十九大报告为中国企业指明了未来发展方向——我国社会主要矛盾已转化为人民日益增长的美

好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。

对此,我的理解是,随着经济的高速发展,许多人的置业标准已从“有得住”向“住得好”逐渐转变。同时,人们不再满足于衣、食、住、行这些基本需求,对于文化娱乐、高端教育、高端医疗、保险保障等方面的需求与日俱增。中国未来经济增长的最大动力,来源于消费需求的升级,当温饱、居住问题解决了以后,人民的需求一定会转向身体健康、子女教育以及精神文化等方面。

正是看准了这一趋势,泰禾开始做多元化的产业布局。但无论是医疗大健康,还是教育、文化产业,总体上都奉行一个逻辑,就是围绕几百万业主客户提供衣食住行、吃喝玩乐甚至生老病死的全生命周期服务。这实际上也是一个生态,所有业务板块能够起到很强的协同效应。

“泰禾+”是指公司基于当前城市生活发展的趋势以及自身的多元化产业布局,在所有项目中落地泰禾教育、医疗、商业等配套,以全部“泰禾自持”的方式提供一站式服务。泰禾不是为了多元化而多元化,而是要形成合力,具备良好的协同效应。正是看准了行业变化,因此公司一直走“品牌+差异化”的高端路线。同时,契合“京津冀协同发展”“一带一路”“自贸区”等国家重大战略进行布局,以期在行业发展中拥有更大的竞争力。