



两会定调房地产，未来楼市何去何从？

华早财经专访第一太平戴维斯华北区市场研究部负责人李想



”

全国两会已然闭幕，但新形势下的房地产业行业发展变局正刚刚开始。2021年的《政府工作报告》释放了多重信号，保障好群众住房需求、坚持“房住不炒”、实行“稳地价、稳房价、稳预期”等热词下，房地产市场主基调不变。

在第一太平戴维斯华北区市场研究部负责人李想看来，今年《政府工作报告》中多项议题与房地产行业息息相关。除了宏观层面的“实施积极的财政政策和稳健的货币政策”与“严守金融风险底线”，“持续推进新型城镇化”、“碳中和”等领域也可以成为行业接下来的布局重点。

华夏早报 - 华早财经对李想进行了专访，探讨最新两会定调下房地产市场的发展走向。“目前宏观财政政策将引导房地产市场朝向一个长期稳定的、健康的方向发展。”多年研究经验背书下，他作出预判和建议：“接下来国家财政政策将更多偏向于实体经济和科技创新等领域，这要求各大开发商拥有明确的发展思路，基于这些新形势去进行内部调整或转型。”

华夏早报 - 华早财经首席记者 贺强报道

华夏早报 - 华早财经：今年《政府工作报告》的各大议题中，哪些领域是您关心的？未来几年房地产行业可以朝向哪些板块重点布局？

李想：从近20年中国经济发展形势来看，有着“晴雨表”、“压舱石”之称的房地产行业一直是国民经济的支柱型产业，它的影响力并没有弱化。

今年《政府工作报告》提及的很多方针政策都和房地产行业有关。除了宏观层面上“实施积极的财政政策以及稳健的货币政策”、“严守金融风险底线”“加大金融支持实体力度”等议题，今年《政府工作报告》第一提及“解决好大城市住房突出问题、保障好群众的住房需求”。

“新型城镇化”这一要点也是我们重点关注的，相比以往略显粗放型的、追求规模和速度的城镇化发展态势，新型城镇化更讲求以人为核心、进行精细化发展，意味着我国的城镇化建设进入新阶段、同时也迈向了新高度。

另一个比较新鲜的议题是“碳达峰”、“碳中和”概念。以往我们也强调绿色环保等概念，但没有细化到这一程度，这次两会首次将“做好碳达峰、碳中和工作”作为2021年的重点任务，表明“碳达峰”、“碳中和”已不仅仅只是能源领域的事，它与产业链等方方面面都有紧密联系。“碳中和”关系到我们生活中的很多领域，如新能源领域与新能源汽车。但其实房地产行业也可以在这个领域贡献自身的力量，比如大力发展绿色建筑，保证我们在未来的建筑项目可以实现真正意义上的绿色、低碳，甚至是零碳排放。

华夏早报 - 华早财经：近期《政府工作报告》和《十四五规划》

都提到“解决好大城市住房突出问题、加快租赁住房建设”“尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难”等。您认为目前新市民主要面临哪些住房问题？可以从哪些方面建立解决方案？

李想：大城市住房问题是一个累积已久的问题。从2015年开始政府层面就提出了“租售并举”、“租售同权”概念。今年《政府工作报告》把“帮助新市民缓解住房困难”问题上升到一个重要层面，意味着新市民、青年人的住房问题将受到重点关注。

新市民解决住房问题依靠两点：买房或租房。买房是个中远期目标，大部分青年人囿于资金筹措和购房资格限制等因素，短期内很难实现，而能在中短期内解决居住问题的就是租房，然而当前租房市场存在很多乱象。

首先，租房的供给结构不够合理。每年新建商品房，包括保障性住房的供应量是可量化的，根据土地市场的调控可以保障供给端相对稳定的供应量，但租房供应不稳定且难以量化，比如有的租户是小散的业主直租房源，有的长租公寓品牌爆雷后变成无效房源，这些都是租房供给端的问题。

其次，租房市场对租房人的权益保障不足。比起相对规范的住宅购房市场，我认为租房市场的权益保障功课起码落后了15年。从上世纪90年代末取消福利分房及2003年施行土地招拍挂制度、土地出让货币化算起，我国商品住宅销售市场已经走过了20年的光景；而租房市场则是2015年才正式提出“租售同权”概念，过去一直缺乏高屋建瓴的宏观政策指引以及规范化的管理，导致乱象不时爆发。

现阶段政府工作报告专门提到了各项解决方案，比如说增加租房性质土地供给，提供专项资金集中建设，增加保障性租赁住房及共有产权房的供给，降低租

赁住房税费负担，规范长租房市场发展等。

其中一项政策我认为尤其重要——降低租房住房税费负担。因为发展租赁住房的投资回报率相对较低，很多企业不愿意进入这个领域。通过降低租房税费的方式，能够缓解企业方及租户方的负担，解决中短期的住房困局。

华夏早报 - 华早财经：“全球资金过热”是当前的热门话题，当中是否存在房地产投资过热风险，影响国内房地产市场？

李想：每当发生全球性的灾难或者金融危机时，各国央行容易发钞救市，衍生出热钱大量增加的普遍现象。热钱会往任何值得投资的地方走，可能在房地产，也可能在比特币，或者股市。比如2008年全球金融危机后，纽约和伦敦房价上涨，很多富豪前往当地购买不动产以规避风险，这成为了一个规律。

2020年年底，深圳、上海等一线城市都出现了一二手房市场过热的现象，在一定程度上是热钱涌入的一个标志。然而政府层面反应迅速，密集出台针对性的调控政策，涉及限购、限贷、限售、限价、限户型等多个层面，例如深圳开始建立二手房成交价格参考机制，这些都是为了抑制楼市过热现象。

从这一波行情来看，中国的楼市控制是比较到位的。这也就是印证我的一个观点，房地产行业不能放手不管、推行纯粹的市场化，它需要高屋建瓴的宏观调控政策去引导市场更健康的发展。

华夏早报 - 华早财经：在宏观经济环境充满不确定性、行业调控不断深化的背景下，房地产行业是否会进一步承压？对于接下来的行业发展趋势您有和预判和建议？

李想：受疫情影响，我国2020年一季度GDP呈负增长，但后续恢复很快，成为2020年

全球唯一经济正增长的主要经济体，这表明我们的经济既有底蕴、也有韧性。我认为，房地产在经济复苏过程中扮演了一个非常重要的角色，现在还没有进入到面临“承压”或需要深度调整的阶段。

这可以从两组数据中得到印证。第一，2020年全国房地产开发投资约14万亿元，较2019年上升7%，横向对比国内其他行业，房地产行业的投资增速非常亮眼，换言之，房地产开发对整个中国经济复苏的帮助很大；第二，2020年房地产销售面积达17.6万亿平方米，较上年增长2.6%，也就是在后疫情阶段购房需求还在且非常坚挺，潜在购房者并没有因为疫情的影响而不买房，反而形成了一个新的销售高峰。

关于预判和建议，首先，我认为宏观财政政策将一直引导房地产市场朝向一个长期的、稳定的、健康的方向发展。国内房地产行业是一个特殊的存在，市场化和政策调控缺一不可。可供我们参考的国际案例显示，过去数年间，包括美国、日本、西班牙、爱尔兰等发达国家都经历过房地产行业带来的泡沫和危机。而国内从“史上最严调控年”2017年开始，一二线城市便密集出台调控政策，引导全行业健康发展。

其次，现在中国财政政策更多偏向实体经济和科技创新等领域，而不是房地产。以前房地产开发商可能有一套自己的发展“套路”，比如拿地后搞抵押贷，再盖房子出售还贷，像滚雪球一般规模越做越大。现在国家追求更为稳健的货币政策，严守金融风险的底线，更多的倾向于为制造业、新型基建、科技创新等板块提供财政支持，这要求各个开发商有一个明确的思路，如何基于这些新形势去进行内部的调整或转型。

最后，一些开发商在过往埋下了的隐患可能在近期逐步爆发出来。最近政府层面出台了很多更为严格、更有针对性的调控政策，比如说融资方面的“三道红线”，银行房贷方面的“两道红线”、“五类分档”，以及盛传的土地集中供应招拍挂政策等，各大企业需要审时度势、及时调整自身的策略。部分开发商缺乏危机意识、盲目追求发展规模及发展速度，以致于“船大难掉头”，在遭遇政策调控或大环境变化时来不及调整，便出现了严重的问题。