

保持市场平稳健康发展——

房地产市场长效机制呼之欲出

经济日报·中国经济网记者 王轶辰

透视

长期以来,中国房地产市场调控仅具备短期效应,限售、限价、限购、限贷政策均属于短期调控政策,唯有建立长效发展机制,综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,才能推进房地产健康发展。实际上,房地产长效机制已在路上,包括住房登记信息、土地登记信息全国联网,建立完善的市场化住房租赁制度以及正在立法中的房地产税制度,预计今年后续将有更多制度性政策发布

我国在过去20年房地产调控中,从来没有一次调控政策密集发布程度接近2017年。在“房住不炒”和严控房价的决心下,调控在短期内取得了明显效果。但历史上每一轮调控的经验显示,要保障房地产市场的长期稳定运行,必须尽快建立调控长效机制。住房和城乡建设部部长王蒙徽日前表示,“下一步将加快住房制度改革和房地产长效机制建设,保持房地产市场的平稳健康发展”。无疑,2018年将成为房地产长效机制取得突破的关键一年。

短期调控力度不放松

2017年,我国各地房地产调控政策密集程度前所未有。中原地产研究中心统计数据显示,截至12月13日,年内全国各地接近110个城市与部门(县级以上)发布房地产调控政策,而且多达250次以上。其中,北京、上海、广州、深圳、杭州、成都等城市多次发布政策,仅北京一个城市发布的各类型房地产调控政策就超过30次。

“‘房住不炒’不仅仅是房地产调控政策的主基调,也将是长效机制的主基调,这四个字将指导未来五年甚至更长时期内中国房地产政策的基本走向。”链家研究院院长杨现领分析认为,短期内调控政策不会放松,甚至趋于强化,尤其对于新热点和次热点城市。

“就目前来看,调控政策下的房地产市场呈现平稳健康发展走势,这种政策基调在2018年不太可能出现明显变化,潜在新热点城市的调控将趋严,调控的高压仍将存在。”杨现领补充说。

链家研究院分析认为,2018年房地产调控政策会维持中性趋紧态势。主要表现在:一、二线城市的行政性限制政策仍将持续,限售政策可能会推广至三、四

线城市,从而防止市场过热;货币政策保持中性,宽松环境不再。

在调控力度不断加强的同时,将分清中央和地方事权,实行差别化调控。“调控政策将避免一刀切,开启打地鼠模式。”中原地产首席分析师张大伟表示,从城市看,房价上涨居前的城市将会继续调控。2017年,各城市调控实行了手术刀式的分类调控,在历史上第一次实现了市场的精准调控。2018年,房地产调控各地依然会采取不同力度。

王蒙徽表示,要坚持调控目标不动摇、力度不放松,继续严格执行各项调控措施,防范化解房地产市场风险。提高中小城市、县城和中心镇的教育、医疗等基本公共服务水平,引导人口和住房需求合理分布。始终保持高压严查态势,严厉打击房地产企业和中介机构违法违规行为。

完善促进“长效机制”

如何落实“房住不炒”?“那就是加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,逐步建立房地产调控的长效机制。”易居研究院综研中心总经理崔宇认为,当前的四限政策(限售、限价、限购、限贷)均属于短期调控,综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段推进房地产业健康发展才是长效机制。

长期以来,中国房地产市场调控仅具备短期效应,唯有改革才会让房地产健康发展,建立长效发展机制是关键。全国房地产商会联盟主席顾云昌表示,房地产的问题不仅仅局限于房地产领域,主要还是房地产以外的问题,所以要制定长效机制,尤其是土地制度、财税制度、金融制度等。

值得注意的是,2017年中央经济工作会议指出,加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制,

延伸

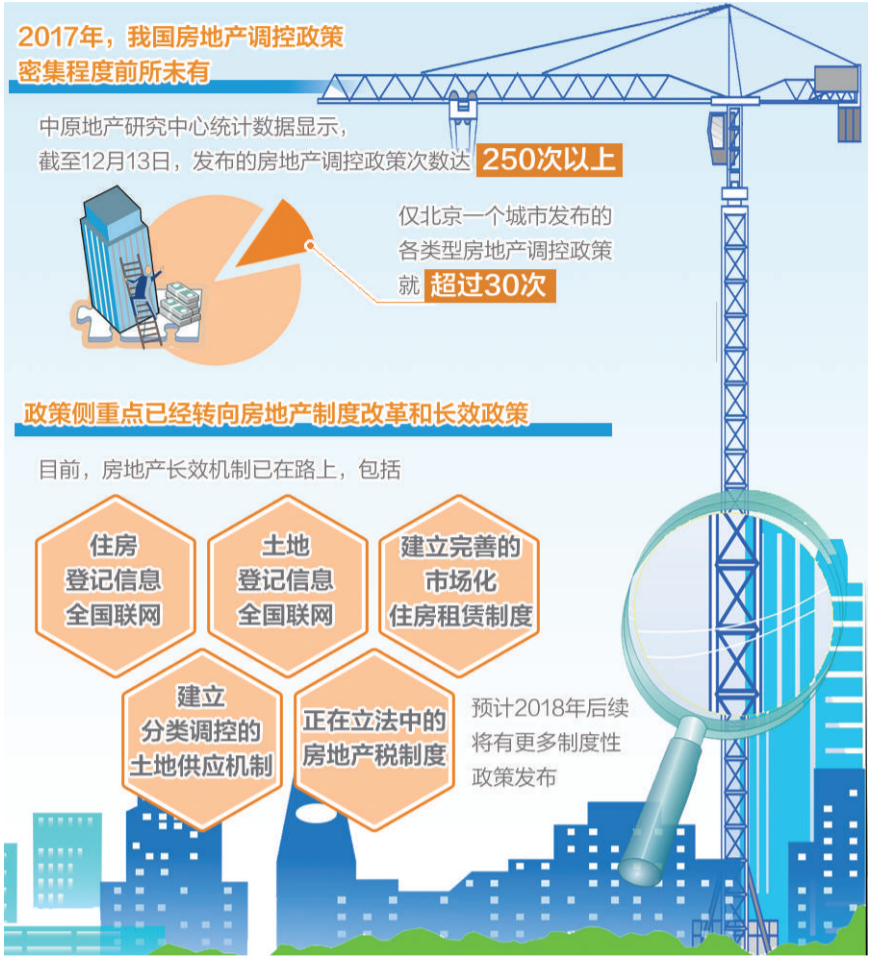
海南:新购住房取得不动产权证之日起5年内禁止转让

据新华社电(记者王存福)海南省出台新规,今年3月30日后购买的住房,取得不动产权证之日起5年内禁止转让。这是记者从海南省住房和城乡建设厅等6部门联合下发的《关于做好稳定房地产市场工作的通知》获悉的。此前,海南仅海口、三亚、万宁和陵水4个市县住房限制转让年限提高到5年。

据海南省住建厅相关负责人解释,新购买的住房,包括本省户籍居民家庭、

非本省户籍居民家庭,以及企事业单位、社会组织等法人单位新购买的住房,取得不动产权证之日起5年内禁止转让。住房包括商品住宅(普通住宅、高档公寓、低层住宅和酒店式公寓)、产权式酒店客房、保障性住房,含新房和二手房。

尤其需要注意的是,此处的“购买”以已签订购房合同或认购协议,并支付首付款为准。在此之前已购买的住房,不受新政策影响。



既抑制房地产泡沫,又防止出现大起大落。2018年中央经济工作会议则提出,完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制,保持房地产市场调控政策连续性和稳定性。张大伟表示,从“研究建立”转变为“完善促进”,表明房地产长效机制已经由理论层面进入到了实践层面。结合2017年全年各地房地产政策的一系列举措,从今年年初提出的差异化供地政策,到租赁住房、共有产权住房等公共住房建设的持续推进,再到党的十九大重申“房住不炒”和“租购并举”,完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制呼之欲出。

财经评论员马光远同样认为,过去两年“去库存”的提法已经悄然退出,政策侧重点已经转向房地产制度改革和长效政策。

实际上,房地产长效机制已在路上,包括住房登记信息、土地登记信息全国联网,建立完善的市场化住房租赁制度,建立分类调控的土地供应机制,以及正在立法中的房地产税制度,预计2018年后续将有更多制度性政策发布。

“租购并举”成核心

“稳定预期,建立长效机制,重塑住房制度无疑是抓手和利器。唯有此,才能将各项长效机制制度化,不至于落入调控的范畴,不因楼市波动而随意调整。”深圳市房地产研究中心高级研究员李宇嘉如是说。

何谓新的住房制度改革?王蒙徽解释说,就是加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。大力发展

住房租赁市场特别是长期租赁,在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场,推进国有租赁企业建设,充分发挥对市场的引领、规范、激活和调控作用。支持专业化、机构化住房租赁企业发展,加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台,加快推进住房租赁立法,保护租赁利益相关方合法权益。

在住房制度改革中,目前力度最大的就是住房租赁市场的发展。万科高级副总裁谭华杰说,租购并举,“租”放在前面,“购”放在后面,说明未来大的趋势就是以租赁的方式来供应住房,租赁应该是住房供应最主要的方式。

事实上,2017年租赁市场已经成为各路资本争夺的焦点。万科、龙湖、远洋、旭辉等行业龙头开发商,纷纷选择以自建团队或合作方式进入长租公寓领域,积极布局;链家自如、魔方公寓、青年汇、蘑菇公寓……各色长租公寓品牌如雨后春笋般涌现。甚至连互联网巨头阿里巴巴、京东等也在住房租赁市场上重点布局。

“整个行业应深深认识到中国发展租赁市场绝不是短期策略,而是长期战略。”崔宇表示,未来从比重上看,租赁住房的地位和作用会超过保障住房。因为从发达国家和地区经验可以看到,一个健康的房地产市场一定少不了租赁市场的完善,未来租房将成为一种趋势。

张大伟认为,从租赁市场发展角度看,专业化、机构化住房租赁企业发展受到鼓励和支持。预计后续将有更多的政策变化,体现在对企业端做租赁的支持。但从目前的租售比看,房企发展租赁依然基本都是口号,如何落地,能不能落地,依然是需要政策更加倾斜。

一周点睛

深圳高速将上线“无感支付”

新闻回放:经过近半年的设计、研发、测试,深圳高速公路股份有限公司将在5月份上线无感支付技术应用,届时车主通过收费站时缴费全过程将小于10秒。无感支付采用“车牌付”形式,需要事先将支付账户与车牌绑定,车辆经过收费站时摄像头识别出车牌号,自动从对应账户中扣除费用。

点评:实际上,微信、支付宝早已在很多地方试点高速收费站“无感支付”,节省了车主缴费、找零的时间。但很多车主也发现,目前还是ETC最方便,不仅有专用的快速通道,而且可以不用停车取卡、还卡,移动支付更像是ETC的一种补充。可见这一新技术还需要度过“磨合期”。

住房租赁市场迎小高峰

新闻回放:近日发布的《58集团2018年一季度住房租赁市场报告》显示,全国一季度租房需求增速差异化明显,3月份迅速回升,租赁市场开始步入今年首个小高峰。2月22日到3月8日期间,对比春节前半个月,北京、上海、广州、深圳的租房需求增长179%、188%、253%、283%。

点评:最近,很多城市纷纷出台吸引人才政策,“抢人大战”导致部分城市的住房租赁需求明显增长。各地在土地出让等方面不断出台政策,鼓励住房租赁市场发展;在全国知名房地产企业中,已有万科、金地、龙湖等企业进军长租公寓市场;近年出让的自持性土地地块也不断增多,这部分供应量极有可能转化为长租公寓进入租赁市场。因此,今年我国住房租赁市场有望加速发展。

直播短视频平台被约谈

新闻回放:近期“快手”“火山小视频”直播短视频平台传播涉未成年人低俗不良信息,国家网信办近日依法约谈“快手”和今日头条旗下“火山小视频”相关负责人,提出严肃批评,责令全面整改。“快手”及“火山小视频”相关负责人表示完全接受处罚,将彻底整改,建立未成年人保护体系。

点评:这两家网站暴露出的问题并非孤例。时常有一些网站、新兴媒体出于博取眼球、获取流量等目的,在内容上博出位、打“擦边球”,甚至不惜突破社会道德底线、违背社会主流价值观,不仅污染网络空间,严重影响青少年健康成长,也扰乱了网络视听行业秩序。什么样的“算法”才能在新技术层出不穷的环境下净化网络空间,这是一个值得思考的问题。

市场瞭望

二三线城市二手车交易日趋活跃

本报讯 记者梁睿报道:二手车拍卖平台车置宝日前发布报告指出,通过梳理过去3年平台交易大数据,国内二手车交易的主阵地正逐步向二三线城市下沉。

车置宝数据显示,3月份成交量TOP10城市,分别是南京、上海、深圳、苏州、北京市、成都、天津、杭州、广州和西安市。杭州、西安等二线城市增长迅猛。

对此现象,车置宝大数据分析师戴忠铭表示,二手车市场地域特性呈现多样性,一些城市除了是输出车源外,也在不断吸收优质车源。一些二线城市如成都、武汉、杭州等正逐渐成为二手车行业交易的主阵地,活跃在全国交易量TOP10城市榜单中。

戴忠铭认为,随着全国整体经济发展,人均收入水平提高,二、三线城市汽车保有量也在逐年走高,同时限迁范围逐步扩大带来的跨区域流通快速发展,市场对汽车置换态度也更加开放,二手车交易主阵地向二、三线城市下沉也是情理之中。

从二手车跨区域交易占比看,目前二手车行业跨区域交易占比平均水平是25%。从过去3年市场喜爱的二手车颜色图谱看,白色逐渐取代黑色,成为二手车市场公认的主流颜色。对此,戴忠铭表示,浅色系基于安全、保值率等原因,日益成为二手车市场的新宠儿。另外,从过去3年数据看,1年至3年车龄的二手车比例正在逐年增加,3年至6年逐渐成为二手车流通中最主要的车龄。这也体现出二手车市场主要的换车周期正在发生变化。

深圳油画产业加速“触网”

本报讯 记者杨阳报道:近日,深圳市大芬油画村与阿里巴巴1688电商服务中心签署合作备忘录,启动1688商人节大芬油画村分会场,进一步加速油画产业深度“触网”,推进产业线上线下融合发展和转型升级。

大芬油画村被誉为“中国油画第一村”,是全国首批和深圳市首个国家级“文化产业示范基地”。近年来,借助“文化+”“互联网+”等契机,大芬油画村积极谋划产业转型升级,探索线上线下融合的创新模式,取得了一定成效。深圳市龙岗区文产办主任闵玉辉表示,此次大芬油画村与阿里巴巴1688牵手合作,将带动龙岗区文化创意产业提质、增效、升级,助推关联产业进一步振兴发展。

阿里巴巴集团1688事业部家纺服饰行业负责人牛常魁表示,将以“内贸+外贸”的形式打造大芬油画村美术产品B2B营销阵地,先期目标是带动400个商家入驻线上深圳大芬油画村产业带,依靠商家体量,在互联网营销领域上形成大芬油画村的影响力。

国研中心报告指出——

传统产业数字化转型需因“业”制宜

本报记者 熊丽

数字化转型是指利用新一代信息技术,构建数据采集、传输、存储、处理和反馈的闭环,打通不同层级与不同行业间的数据壁垒,提高行业整体的运行效率,构建全新的数字经济体系。数字化转型应用将使IT系统快速迭代、优化生产过程、延伸产业链长度、扩展服务环节,为传统产业带来众多价值

行业观察

为探索传统产业的数字化转型,国务院发展研究中心近日与戴尔(中国)有限公司联合发布了《传统产业数字化转型的模式和路径》研究报告。“数字化转型是指利用新一代信息技术,构建数据采集、传输、存储、处理和反馈的闭环,打通不同层级与不同行业间的数据壁垒,提高行业整体的运行效率,构建全新的数字经济体系。”报告认为,数字化转型的广泛应用将给中国传统产业升级带来诸多益处。包括使IT系统快速迭代,提升业务敏捷度;优化生产过程,提高生产效率;延伸产业链长度,扩展服务环节,为传统产业带来众多价值。

很多传统企业缓慢进入其生命周期的衰退期。随着中国经济不断成熟与全球化,挤压式颠覆对我国传统行业的冲击日趋明显,传统行业迫切需要探寻新的增长机会和模式。因此,信息技术的发展,数字化转型为传统行业带来希望。

国务院发展研究中心副主任隆国强表示,从国民经济整体来看,传统产业占据大头,如果仅靠新经济不足以让整个发展方式转型。在高度重视发展数字经济的同时,也要同等甚至更加重视大量的存量,推动传统产业不断转型升级。

“中国市场十分广阔,数字经济在政策、技术、产业、人力资源等方面都具备后发优势,整体发展前景优越。但是,不平衡现象仍较突出,欠发达的西北、西南

地区省份数字经济和发达省份尚存较大差距,不同行业和规模的企业数字化程度也参差不齐。”戴尔科技集团大中华区总裁黄陈宏表示,希望这些研究成果能使中国企业在推进数字化转型中有经验可循,有政策可用,有效果可预期。

调研显示,当前不同行业正借助信息技术向数字化转型,但不少企业由于缺乏预算与资源、专业技能、支持与赞助,数字化的推进程度各有不同。目前,数字化程度最高的行业分别为通信、科技、媒体和娱乐。

报告认为,对于中国来说,要立足中国数字化发展的实际,综合考虑“中国制造”的优势与不足,积极推进数字化战略在我国落地。对不同行业来说,推进传

统产业的数字化进程需要因“业”制宜。例如,汽车行业出现了平台经济、共享经济的新商业模式,大规模定制也很可能成为汽车生产制造的主导方式;化工行业则追求产品向数字化和智能化方向发展;服装行业、食品行业与医疗健康行业均出现了个性化、定制化的需求,但也有各自不同的侧重。

“企业数字化转型过程中存在数据孤岛、信息烟囱、互联互通、数据断层等问题,表面看是技术问题,但究其本源则更多是管理问题。”报告指出,要解决这一问题,首先必须转变企业数字化的管理和建设方式,以企业架构理论驱动管理提升,使数字化转型从局部规划和设计向全局规划和顶层设计转变,最终走上可持续发展的轨道。

针对传统产业的行业数字化特点和不同发展阶段,报告提出了数字化转型分步实施的“四步走”路径:第一阶段(2018-2020)开展数字化转型试点,第二阶段(2021-2025)推进中小企业数字化转型,第三阶段(2026-2030)实施企业内到行业的集成,并于第四阶段(2031-2035)最终实现完整的生态系统构建。

“传统产业的数字化转型,需要营造良好环境。”隆国强指出,要发挥国家在数字化转型升级方面的重大引领作用,引导社会把更多资源投向创新。此外,还要不断提升人力资源素质,培养能够满足当前和未来数字化转型需求的人才,强化人才储备。