

## [花旗解读] 十九大专题报告 - 房地产市场篇

### 十九大关于房地产市场的主要政策解读

#### ► 十九大框架下的住房制度特征：

##### ◆ 【特征一】多主体供给

- ① 对商品住宅、保障房、公租房、共有产权住房、租赁住房等进行供应主体的细分。
- ② 品牌房企、中小型地方房企等提供商品住房供给；地方政府提供保障房、共有产权房、公租房等供给；开发企业自持住房、商业工业存量房持有方、国有企业、个人及相关机构提供租赁住房供给。
- ③ 未来的开发商作为多主体供给中重要的一部分，仍然大有可为。

##### ◆ 【特征二】多渠道保障

- ① 供应渠道支持：商品住房、安居住房、保障住房；产权型住房、共有产权型住房、租赁型住房等。
- ② 土地渠道支持：鼓励国企将闲置土地自建自住房、租赁用地从城乡两个市场进行保障、产业园区地块建租赁房等方面。
- ③ 金融渠道支持：充分利用社会资金，拓宽企业融资渠道；根据实际情况，进行金融创新，支持租赁行业发展。
- ④ 财税渠道支持：对政策支持的方向进行财政补贴，税收优惠。

##### ◆ 【特征三】租购并举

- ① 改变了以往“购租并举”的说法，“租购并举”的表述更加突出了发展住房租赁在整体住房制度中的作用。
- ② 以租赁为抓手的新供应体系构建过程中，多主体供给、多渠道保障的政策也将有更全面的兑现。

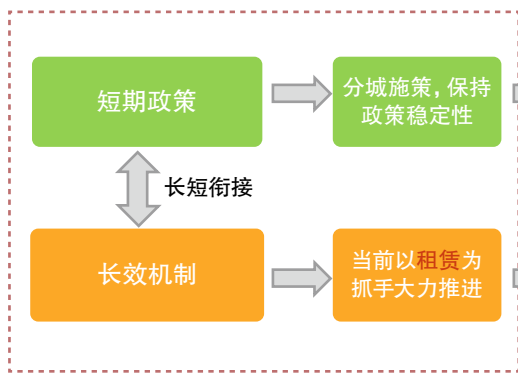
### “房住不炒”被写进了十九大报告，具有明确的政策导向意义！

#### ► 十九大后时代下住房政策发展方向：强调住房居住属性，让全体人民住有所居

- ◆ 政策目标：加强社会保障体系建设。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。
- ◆ 政策解读：在引导需求的同时（限售限购等调控政策相互配合抑制短期投机需求），注重在供应端方面构建整体性的住房制度。

十九大定调：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居

如何保证不炒？



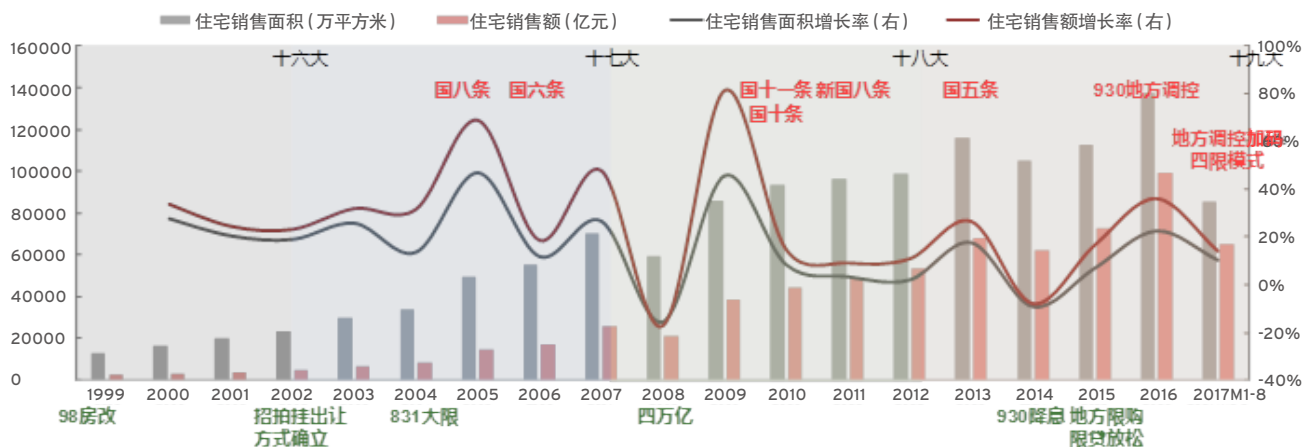
## 十九大后调控政策走势？

10月22日中共十九大新闻中心记者招待会：

今年四季度全国商品房成交量增速回落、成交价格趋于稳定。下一步还将坚持调控目标不动摇，力度不松劲，保持政策连续性和稳定性。

### 短期调控趋势：继续坚持调控，逐步与长效机制接轨

- ◆ 十九大“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，让全体人民住有所居”。据此现行调控政策短期内全面放松可能性不大。同时长效机制到位需要有一个过程，在此期间，通过短期政策稳市场，未来长短制度的衔接也将更加紧密。
- ◆ 未来继续维持住房发展格局：高端有市场、中端有支持、低端有保障。



## 短期调控影响: 新形势下需求总量、结构新变化

### 需求——整体受抑，自住属性强化，投资投机需求强抑制



总量: 整体规模缩小

限购: 减少外来购房和本地多次购房人群

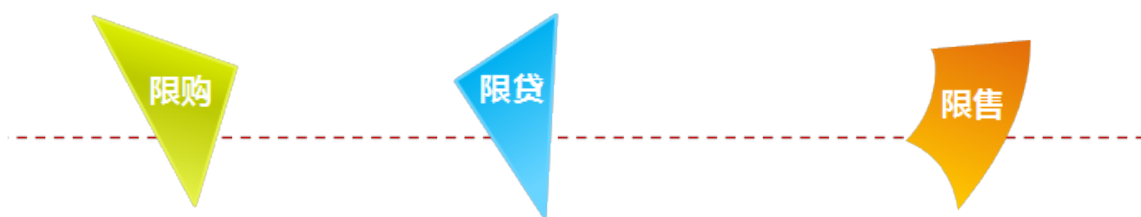
限贷: 减少资金不足购房人群

限售: 减少短期投机性质购房人群

结构: 中小户型受益

仍支持刚需、中小户型购房，而大户型、改善型需求则明显受抑制；

自住性需求未受压制，而短期投机性需求直接遏制。

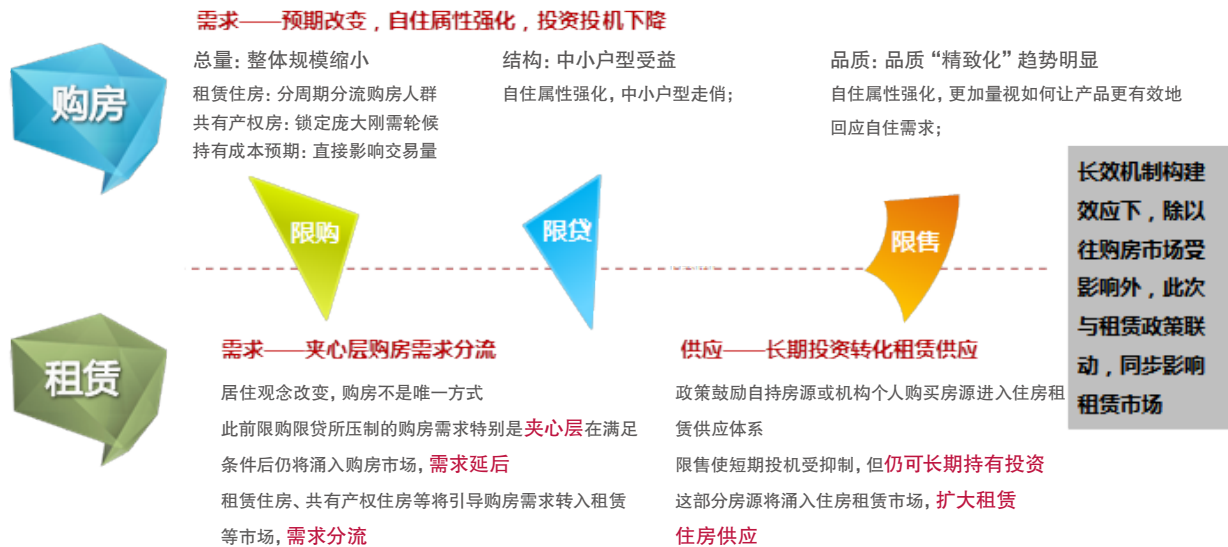


## 长期调控趋势: 房地产政策环境已变, 长效机制渐行渐近!

◆ 房地产长效机制主要从住房、土地、财税、金融四方面搭建的基本框架

类别	聚焦点	推进计划	推进力度	长期可行性
住房	住房租赁培育	12个试点城市中，除肇庆外，已有11个城市陆续公布了住房租赁扶持政策，2020年为多数城市第一个目标年	顶层设计频出+地方试点积极	取决于公共资源的配置情况，限制条件仍较多
	共有产权房试点	自2007年江苏淮安试点共有产权房开始，历经11年，目前仍处试点阶段	地方试点为主，推进力度一般	推广难度较大，取决于供给机制的规范程度，定价机制和产权分割的严谨测算，以及后续交易和循环机制的严格监督
土地	集体建设用地改革	第一批划定13个试点城市，2019年进行中期评估，2020年各省总结试点工作	顶层设计+地方推进积极	多方共赢，政策具有强推进力
	城镇建设用地盘活利用	结合城市更新持续性推进	零散型推进，缺乏整体政策	多方共赢政策具有强推进力
财税	房地产税收体系改革	2011年重庆、上海试点，后期将结合整体的税收征收条件、财税体制改革、立法情况适时推出	由于重庆、上海试点效果不确定，推进力度较弱	房地产税作为财产税的主要部分是趋势
金融	Reits试点	尚未进入实质性试点阶段，推出的政策态度较为明确，但时间点不确定	依托租赁培育的需要推进	Reits是成熟经济体的重要部分，各方推动积极

## 长期调控影响：新形势下需求总量、结构新变化



## 十九大后，调控维持收紧，力度不放松，市场走势如何发展？

### 市场短期走势：供需两端双调整，预期四季度销售面积调整，销售价格小幅波动。

房地产长效机制建设明显加快；调控全面扩围，短期政策仍将从严从紧。三四线后劲不足，对全国销售的拉动将弱化；银行按揭收紧，购房压力显著提升。

一线：强势调控叠加注重租赁市场发展，销售持续下行预计今年将平淡收尾；

二线：调控全面扩围，销售增速将继续放缓；

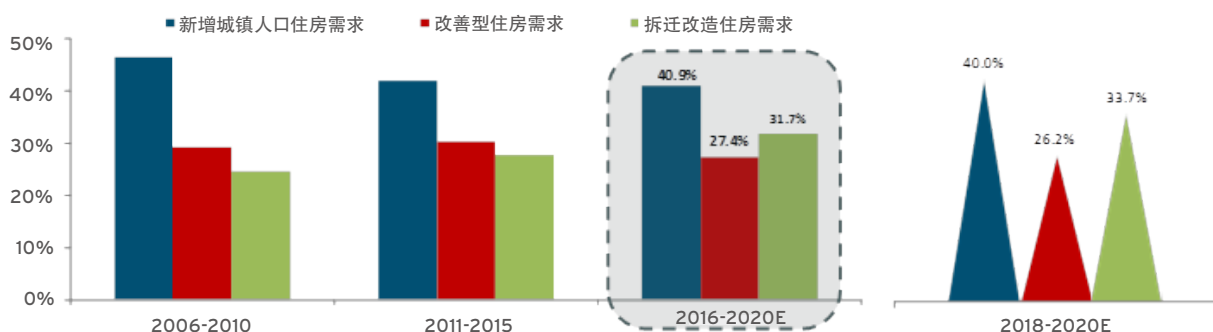
三四线：销售累计同比增速现逐月回落态势，市场后劲不足，繁荣行情或见顶。

### 十九大后的三到五年，长效机制逐步夯实，市场格局变化：

新增城镇人口住房需求仍为市场主流，改善型需求稳步增加；超三分之一的住房需求将通过非商品房形式满足。

未来三年新增住房总体需求超过55亿平方米，其中约62.7%即35亿平方米由商品住宅的形式供应，其余部分将通过非商品房方式构成。新增城镇人口带来的住宅需求占比最高，但由于城镇化率放缓，这一占比呈下降趋势；随着城镇居民生活水平的提高，以追求生活品质提升为主的改善型住房需求占比将保持平稳；未来城市人口总量不断增长，城镇住宅存量不断增加，拆迁改造需求占比将持续提高。

图：不同阶段新增城镇人口住房需求、改善型住房需求及拆迁改造住房需求占比及变化



## 总结

**十九大定调房地产：**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

**短期政策变化：**坚持调控目标不动摇，力度不松劲，逐步与长效机制接轨。

**长效机制建设：**推进多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度改革，推进农地入市为重点的土地制度改革，推进财税与金融制度改革。

### 免责声明 – 中国指数研究院

本报告仅作参考提供资料之用，若需引用，请增加“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，最终以政府部门权威数据为准”的提示，客户并不能仅依赖此报告而不行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归北京中指实证数据信息技术有限公司上海分公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

© 中国指数研究院2017

### 免责声明 - 花旗银行

本报告所包含的市场数据和信息内容（此后称之为“信息”）均来自于非隶属于花旗银行（中国）有限公司（Citibank (China) Co., Ltd）、美国花旗银行（Citibank NA）、花旗集团（Citigroup Inc）或其关联公司的第三方所提供的产品和服务。该信息不代表花旗银行（中国）有限公司、美国花旗银行、花旗集团或其关联公司、高级职员、雇员或代理机构对于该信息的观点、建议或认可。本报告所包含的任何信息均不应被视为建议进行任何交易或投资的意图或请求，亦不构成任何交易或投资的要约或要约邀请。您不得将该信息用于任何非法用途或未明确允许的任何目的。禁止任何形式的信息修改和再次引用。

### 无担保条款

本报告包含的信息按“原样”提供。该等信息未被花旗银行（中国）有限公司、美国花旗银行、花旗集团或其关联公司、高级职员、雇员或代理机构独立验证、核实，也不对该等信息的准确性做出任何形式的担保，因此，使用该信息的一切风险由您个人承担。花旗银行（中国）有限公司、美国花旗银行、花旗集团或其关联公司、高级职员、雇员或代理机构不会对信息内容的任何错误、遗漏或您或者任何第三方根据该信息采取的任何行动承担任何责任。

花旗银行（中国）有限公司、美国花旗银行、花旗集团或其关联公司、高级职员、雇员或代理机构不保证该等信息完全正确无误或能被用作投资之目的，并且不会对于信息的准确性、真实性、充分性、时效性、完整性、适用性、所有权、不侵犯第三方权利或数据的持续可用性进行保证。

### 责任限制

在任何情况下，花旗银行（中国）有限公司、美国花旗银行、花旗集团或其关联公司、高级职员、雇员或代理机构都不需要对由于使用信息（包括通过任何媒介得到的信息）而造成的任何损失或损害（包括但不限于任何特殊、附属、附带或间接损失、利润损失、业务中断、以及任何一切形式的损失或损害，无论诉讼或请求的形式，亦无论该等损失或损害是否可以预见）负责，即使花旗银行（中国）有限公司、美国花旗银行、花旗集团或其关联公司、高级职员、雇员或代理机构已被告知损失或损害的可能性。

© 2017 Citibank (China) Co.,Ltd. All rights reserved.