



本报官方微博



本报官方微信

中国经营报

CHINA BUSINESS JOURNAL

微妙“贸易战”:美国加税清单中约 10%“零进口”

A2

十年生聚

A5~A6



A2 财政部首次对 PPP 摸家底 “红线”专报锁定财政支出

A7 债市违约“惊”动市场信心 地方债“借新还旧”发行提速

B3 税延养老保险产品指引: 突出“保障+让利”

B6 投资派调整业务 “金交所模式”再出发?

C5 中国品牌进化史: 诚信、品质让百年老字号回归

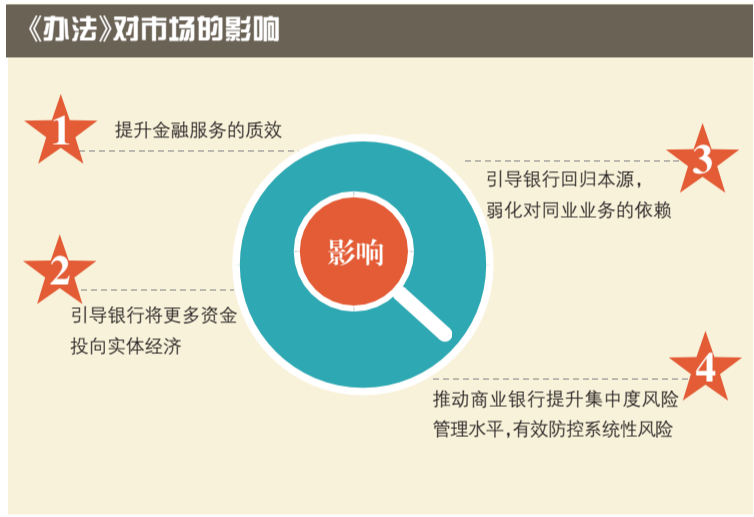
C7 几经沉浮 民族品牌对战国际巨头

D1 治理民间借贷暴力 催收乱象需制度创新

图说金融

监管层警示银行大额风险

B1



本期热词

“豪赌”丹东

虽然外界普遍看好丹东未来前景,但中朝在国情等方面均存在不小差异,加之丹东“夹缝”中求发展的现实,投资者应正视。多位业内专家在接受记者采访时建议,投资者或购房者前往丹东要避免盲目跟风。

“豪赌”丹东——B13

“兜底”票据案

上述几起票据案与该村镇银行部分工作人员私刻公章导致票据违约有关。随着电子票据的发展,票据业务的透明度提升,同时新交易模式也面临新的合规挑战。

江阴银行票据案计提 1.3 亿——B1

CPI 回调

部分行业的涨价可能是受供给收缩、需求推动等因素的影响,还需要警惕原材料价格上涨引发企业成本上涨的风险。但从整体来看,年内 CPI 通胀压力或不大,物价可能不会成为年内宏观政策重点关注的目标。

“成本上涨”难阻 CPI 回调 货币政策中期无惧通胀掣肘——A4



C1~C8

社评

制度不断完善下共有产权住房将改变楼市生态

日前,北京市住建委对《关于加强限价房项目销售管理的通知》正式公开征求意见,对限价房政策进行了重要修改,增加了限价房项目与评估价之比。若该比例高于 85%,该限价房项目将由开发商作为商品房自行销售,但需满 5 年后方可上市交易;若该比例低于 85%,由市保障房中心收购转化为共有产权住房,购房者获得销售限价占评估价比例部分的产权份额,剩余比例产权相应转化为市保障房中心代持的政府产权份额。

之所以要对限价房项目政策进行修改,主要源于限价房项目普遍低于市场价,对投资和投机者而言存在套利空间,而增加了转为共有产权房的条件后套利空间将被大幅压缩。这在当前销售的限价房项目和共有产权房项目遇到的“冰火两重天”上体现得淋漓尽致,限价房项目由于低于周边市场价而基本上推盘后就“日光”,共有产权房项目则并不那么火爆。此前海淀区首个共有产权房项目含装修价仅为该区域二手

房价的 70%,且毗邻永丰产业园和地铁,但选房当天一直轮到 1600 号才将 431 套销售房源售罄。

究其原因,共有产权房其实是将商品房的居住属性与资本属性彻底分开,投资和投机者由于始终无法获得房屋的全部产权、无法实现转手盈利,自然不会选择购买。而对真正的无房刚需族而言,购买共有产权房不仅购房成本低于市场价,还可享受与商品房同样的教育等隐性资源。共有产权房的制度设计似乎为困扰中国楼市多年的如何区分“刚需”问题找到了一条合理的出路,也是落实“房住不炒”原则的最有力体现。不过,更深刻的变革还在后面。

当前我国已经过了房地产的建设高峰时代,国家统计局数据显示,近年来我国城镇居民人均居住面积不断提高,截至 2016 年末,我国城镇居民人均住宅建筑面积已达 36.6 平方米,一线城市人均住宅建筑面积也均达到 30 平方米以上,这一人均居住面积在全球可以排到英国、法国、日本、韩国等发

达国家之上。而且,当前我国人口结构已经发生了重大变化,劳动人口比例已呈下降趋势,老年人口比例则快速上升。同时,随着社会和经济的发展,生育率逐年降低是必然,即使全面二孩放开也不能避免,这点从 2017 年生育率比 2016 年下降就可看出。未来这一趋势仍将延续,日本、韩国的经验表明劳动人口占比触顶回落后房地产市场会在其后的 5 年左右到顶。

通俗地说就是我国当前所建成的房屋足够全体居民居住,供需矛盾导致的 2016~2017 年房价全面上涨主要原因在于房屋的分配不均,新建商品房大部分被投资和投机者买走了,或者说是商品房的资本属性已大幅超过居住属性。观察商业银行新增贷款中居民贷款比例也可以发现,2012 年居民贷款占新增贷款比例仅为 27.8%,到了 2016 年这一比例达到 49.9%,2017 年更是达到了疯狂的 52.7%。由于居民贷款中房贷占比高达 9 成以上,所以基本可以说 2017 年的新增贷款一半都被居民拿去买房了,

这其中投资和投机需求又占了大多数,而这样伤害最大的就是刚需。

因而,未来保持房地产市场健康平稳发展就有了两个清晰的着力点,一是如何保持已售出的商品房在居民间合理分配并避免楼市泡沫刚性破裂。在这点上我们看到过去一年在热点地区限售政策其实是锁定了既有房屋的流动性,即使未来房价下跌居民在限售期也无法出售,进而避免了商业银行的坏账风险。另一方面,随着房地产税逐渐进入立法程序,未来(5 年后)可补充地方政府因土地出让金减少所导致的基金性收入减少问题,同时也将增加拥有多套住房居民的房屋持有成本;二是新建住房主要面向刚性需求群体,减少投资和投机需求对刚需的挤压,共有产权房的提出主要就是用来解决这方面问题。

现实情况是,北京市在新一轮城市总体规划中提出,未来 5 年新供应 150 万套以上住房,其中,共有产权

住房和中小套型住房约占未来 5 年新供应住房的 34%,约 50 万套。这意味着未来面向刚需的共有产权房供给量又将大幅提升,缺乏了刚需的接盘二手房市场也将受到较大影响。

更进一步考虑,北京作为全国楼市调控政策的风向标,共有产权房政策在北京取得实验成功后未来极有可能在全国范围内推广,推广后将对整个楼市的生态系统产生一系列深远的影响,购房者、开发商运营模式都将发生改变。

对购房者而言,共有产权房的推广可有效降低刚需购房成本,但当前全国各城市中心区土地基本已经用完,新建商品房多在城市周边,交通与其他配套不足是主要问题,未来如能将共有产权房推广至二手房领域,

由政府收购二手房再以共有产权房形式卖给轮候者也不失为好的选择。同时,未来假如购房者出售其拥有的产权,政府如何评估同样是一个大问题,评估过高政府吃亏并可能重新引来投资和投机者,评估过低购房者吃亏,因而需要建立一套完整的评估管理体系,保证双方权益。对开发商而言,楼市单边上涨的过去 10 年,开发商只要踩准了楼市 3 年周期变动规律,采取高杠杆的办法是可以获得高收益并实现迅速扩张的。未来共有产权房逐步推广后,市场波动性将显著下降,近期诸多大型房企已明显加大对资金周转率的重视,有些甚至已经开始考虑转型,一些中小开发商将逐步退出市场。总之,制度不断完善下共有产权房将彻底改变楼市生态系统。



中国经营者俱乐部



本报发行部微信



广告许可证:京海工商广字第 0224 号 本报常年法律顾问:北京志霖律师事务所