

## ●盘点2017·感知中国经济新变化①

250余次密集调控 100多个城市出台政策

## 2017年楼市:精准调控下的预期博弈

## 编者的话

即将过去的2017年是中国经济发展极不平凡的一年。这一年,新发展理念深入人心,供给侧结构性改革全力推进,创业创新持续发力,中国制造大步迈向中国创造,质量变革、效率变革、动力变革力度不断加强,国企改革鼓声频传,生态文明建设步伐提速……爬坡上坎,蜕变新生,中国经济在实现高质量发展的道路上蹄疾步稳,奋力前行。

另一方面,在新发展理念和问题导向经济发展战略的指导下,我国经济长期高速发展带来的资源压力、环境压力以及影响经济发展的一些体制机制障碍和弊端,有的正在逐步缓解,有的正在逐步革除,有的正在大力整治……所有这些变革,都给新时代中国经济稳增长、调结构、惠民生、防风险增添了动力和活力。为记录下这些变革,本报记者对房地产、金融、环保等领域进行了梳理回顾,敬请大家关注。

本报记者 赵剑影

250余次密集调整、100多个城市出台政策……楼市在调控与预期的反复博弈中即将走过2017年。楼市中的人们亲历了一二线城市交易量的衰落和三四线城市去库存的大潮。从“炒房侥幸”转向“房住不炒”的信号愈加明确。

12月20日闭幕的中央经济工作会议提出“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。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,分清中央和地方事权,实行差别化调控”,为新一年的房地产市场定下基调。房地产市场长效机制的提出,

意味着我国在落实“住有所居”目标上将有实质性进展。

## 密集调控,楼市急降温

从“去库存”到“房住不炒”,再到“多主体供应、多渠道保障、租购并举”……今年以来,随着我国房地产市场主要矛盾的变化,政策调控重点也不断调整。2017年楼市调控政策的基本面与往年出现了根本变化:与过去事后管理型调控不同,2017年楼市调控更多侧重于预期管理。

回顾2017年房地产市场,从严调控、保持市场的平稳健康发展成为热点城市的主基调。北京、南京、郑州等地提出房价环比不增长的目标。

据中原地产研究中心统计数据,截至12

月,全国将近110个城市与部门(县级以上)发布房地产调控政策,发布政策次数多达250次以上。相比往年的调控措施,2017年的楼市政策范围不仅涵盖一二线城市,三四线城市及热点城市周边的区县也加入了调控范围。调控内容更是从限购、提高房贷利率延伸至限购甚至限售。

山东东营、聊城、广西柳州等城市限售,江苏扬州针对二手房提升限售年限,北京周边的廊坊等地也加入限价行列……各地“打补丁”式的调控全方位封堵了炒房的可能性,也遏制住了房价过快上涨。

从外在的整体表现来看,2017年的房地产调控体现出了更强的“分类调控、因城施策”特征。调控政策内容更加精准,调控效果也十分明显,房屋库存出现明显下降,价格涨幅得到抑制。

国家统计局发布的数据显示,从5月份开始,上海和北京出现房价环比“零增长”,深圳房价环比下跌;8月份,15个热点城市房价环比全面止涨,其中北上广深四大一线城市更是33个月以来首现房价集体停涨……10月份,10个热点城市新建商品住宅价格跌回1年前,重点城市房地产市场呈集体降温之势,去投资化趋势明显。

链家研究院首席市场分析师许小乐说:“2017年以来的房地产调控重点是抑制房地产的金融属性和投资属性,让房子回归居住消费属性。”

房地产市场的“急冻”也传导到了土地市场。相关机构最新发布的数据显示,11月份,全国主要城市土地市场供应和成交量环比均出现回落。

## 去杠杆,行业加速洗牌

调控日趋严厉,市场格局也在加速洗牌。一直以来,在房地产市场上,快速周转模式在开发商中十分盛行。然而,随着2017年去杠杆、资金供给方面逐渐严格,开发商融资受限,情况发生了很大转变。

2016年,开发商拍得的50宗高价地,因资金压力,有32宗地块产权在拿地后出现了变动,占比高达64%。2017年,全国340宗“地王”仅一入市,昔日“地王”遭受着来自市场风险和政策风险的双重夹击。

与此同时,部分开发商的债务问题开始显现,中小开发商尤为明显,“一两个项目失败就可能导致房企倒闭”。穆迪最新发布的一组数据显示,2017年,全国房企到期债务为500亿元,而2018年,到期债务总额将超过4000亿元。

清华大学中国经济研究中心主任魏杰教授说:“大量中小房企被清出,取而代之的是更为稳健的大房企,地产行业集中度越来越高了。房地产行业也会走得更为稳健,更加符合预期。”

## 管理预期,长效机制建设提上日程

今年以来,房地产调控措施与长效机制

建设双管齐下,使市场趋于稳定,各方博弈达到了短暂的弱均衡状态,投资和投机受到了有效的抑制。我国房地产市场“看多”的预期逐渐被扭转。

今年前11个月的70个大中城市房价指数显示,各城市房价环比涨幅大幅降低,以前动辄4%、5%以上的环比涨幅,现在则普遍降至2%以下。这一趋势正从一二线城市蔓延至三四线城市。

热门城市基本停涨。北京的新房价格已多月不涨,二手房价格累计下跌了15%~20%。新建商品房价格基本停涨的锚定作用表现明显,新房和二手房之间的价格差正在缩小。

“一般说来,预期稳定房价稳,要稳定预期,必须稳定政策。对于预期管理而言,政策的‘稳定性’要比‘松紧度’更重要,市场具有自发的内在稳定器。在调控频繁的市场中,预期的波动会加大房价上涨的压力,保持房地产调控政策的稳定性和连续性尤为重要。”许小乐说。

专家认为,长期以来,我国住房市场的问题很大程度上来自于供给弹性太低,难以根据需求的变动而做出调整。而随着政府与市场的关系进一步理清,未来,住房问题与房地产问题可能被区分对待,政府重点对低收入人群、流动人口提供保障性的租赁产品,中高端群体的改善性需求将更多由市场决定。政府与市场既分开又互补的关系将是未来房地产的常态。

## 六集通俗理论电视节目

## 《厉害了,我们的新时代》开播

据新华社电 “有理论深度,有实践温度”的6集通俗理论电视节目《厉害了,我们的新时代》,已于12月24日晚8点起在中央电视台新闻频道首播,人民网、新华网等融媒体平台同步推出。

《厉害了,我们的新时代》由中宣部理论局、江苏省委宣传部、江苏省广播电视台总台联合制作,分为《新时代什么样》《新使命是什么》《新思想新在哪》《新征程怎么走》《新部署怎么干》《伟大工程怎么建》六集。

据介绍,该节目以“中国特色社会主义进入新时代”为主题,以党的十九大精神和习近平新时代中国特色社会主义思想为主线,邀请理论专家系统解读、青年学者和基层代表畅谈体会、场内外观众互动讨论,同时还引入观众喜爱的智能机器人、动画、饶舌说唱等趣味形式,生动呈现新时代新思想的丰富内涵和重大部署,以社会大众特别是青年群体的视角领会十九大精神、学习习近平新时代中国特色社会主义思想、感悟新时代新征程新气象新作为。

## 《标准联通共建“一带一路”行动计划》发布

本报讯(记者蒋蓝)近日,《标准联通共建“一带一路”行动计划(2018—2020年)》发布。该行动计划紧扣提高与沿线国家标准体系兼容性这条主线,紧紧围绕“政策沟通、设施联通、贸易畅通、资金融通、民心相通”,聚焦互联互通建设关键通道和重大项目,部署了重点任务。

根据行动计划,标准联通的重点包括:对接规划,凝聚标准联通共建“一带一路”国际共识;深化基础设施标准化合作,支撑设施联通网络建设;拓展对外贸易标准化合作,推动对外贸易发展;加强节能环保标准化合作,服务绿色“一带一路”建设等。

## 第二届“向环保先锋致敬”项目资助名单揭晓

本报北京12月24日电(记者赵剑影)今天,第二届“迈向生态文明 向环保先锋致敬”环保公益资助计划资助仪式在京举行。今年共有13家社会组织分别获得100万元、50万元和20万元的环保项目经费资助,入围的7家社会组织各获得了2万元的经费支持。总资助额为504万元。

据了解,该环保公益资助金计划于2016年启动,由环保部指导,中华环境保护基金会、中国扶贫基金会主办,清华大学环境学院协办,新未来基金出资,专为资助社会组织开展环保公益项目的活动。

## 第四批中央环境保护督察反馈全面启动

4万多件环境问题举报基本办结

本报讯(记者王冬梅)8月7日至9月15日,第四批中央环境保护督察组分别对吉林、浙江、山东、海南、四川、西藏、青海、新疆(含兵团)等8省(区)开展了环境保护督察。经党中央、国务院批准,从12月22日开始,各督察组陆续向相关省(区)反馈督察意见,并同步移交督察发现的生态环境损害责任追究问题案卷。

督察认为,8省(区)高度重视中央环境保护督察工作,严查严处群众举报案件,并向社会公开。截至目前,督察组交办的40706件环境问题举报已基本办结,共立案处罚10806件,家,罚款54759万元;立案侦查335件,拘留424人;约谈4855人,问责6471人。

督察指出,8省(区)环境保护工作虽然取得进展,但一些环境问题依然突出,主要问题有:部分地方党委政府对环境保护认识不到位,环保不作为、乱作为,不担当、不碰硬的情况仍然存在;一些地区大气和水环境问题较为突出;一些城市环境基础设施建设严重缺失;部分沿海地区违法围填海和违规养殖情况常见,岸线破坏严重;一些自然保护地生态破坏等问题依然比较突出。

本报北京12月24日电(记者赵剑影)今天,第二届“迈向生态文明 向环保先锋致敬”环保公益资助计划资助仪式在京举行。今年共有13家社会组织分别获得100万元、50万元和20万元的环保项目经费资助,入围的7家社会组织各获得了2万元的经费支持。总资助额为504万元。

据了解,该环保公益资助金计划于2016年启动,由环保部指导,中华环境保护基金会、中国扶贫基金会主办,清华大学环境学院协办,新未来基金出资,专为资助社会组织开展环保公益项目的活动。

根据行动计划,标准联通的重点包括:对接规划,凝聚标准联通共建“一带一路”国际共识;深化基础设施标准化合作,支撑设施联通网络建设;拓展对外贸易标准化合作,推动对外贸易发展;加强节能环保标准化合作,服务绿色“一带一路”建设等。

《标准联通共建“一带一路”行动计划》发布

本报北京12月24日电(记者蒋蓝)近日,《标准联通共建“一带一路”行动计划(2018—2020年)》发布。该行动计划紧扣提高与沿线国家标准体系兼容性这条主线,紧紧围绕“政策沟通、设施联通、贸易畅通、资金融通、民心相通”,聚焦互联互通建设关键通道和重大项目,部署了重点任务。

根据行动计划,标准联通的重点包括:对接规划,凝聚标准联通共建“一带一路”国际共识;深化基础设施标准化合作,支撑设施联通网络建设;拓展对外贸易标准化合作,推动对外贸易发展;加强节能环保标准化合作,服务绿色“一带一路”建设等。

《标准联通共建“一带一路”行动计划》发布

本报北京12月24日电(记者蒋蓝)近日,《标准联通共建“一带一路”行动计划(2018—2020年)》发布。该行动计划紧扣提高与沿线国家标准体系兼容性这条主线,紧紧围绕“政策沟通、设施联通、贸易畅通、资金融通、民心相通”,聚焦互联互通建设关键通道和重大项目,部署了重点任务。