

“两会”政府工作报告中房地产相关内容点评

2019年3月5日，李克强总理在《政府工作报告》中对房地产相关表述主要有两处：一是“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”，二是“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”；同时在宏观政策、区域发展格局等方面也做了相应要求。

表1 2017~2019年政府工作报告房地产相关表述对比

领域	2017年	2018年	2019年
房地产调控	因城施策去库存。目前三四线城市房地产库存仍然较多，要支持居民自住和进城人员购房需求。坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，健全购租并举的住房制度，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为，遏制热点城市房价过快上涨。	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。	更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。
棚改	今年再完成棚户区住房改造600万套，继续发展公租房等保障性住房，因地制宜、多种方式提高货币化安置比例，加强配套设施建设和公共服务，让更多住房困难家庭告别棚户区，让广大人民群众在住有所居中创造新生活。	启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工580万套。	继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。
房地产税	未提到房地产税	健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法。	健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。
城镇化+城市群	支持中小城市和特色小城镇发展，推动一批具备条件的县和特大镇有序设市，发挥城市群辐射带动作用。统筹推进三大战略和“四大板块”发展，实施好相关规划，研究制定新举措。要推动内地与港澳深化合作，研究制定粤港澳大湾区城市群发展规划，发挥港澳独特优势，提升在国家经济发展和对外开放中的地位与功能。	以疏解北京非首都功能为重点推进京津冀协同发展，高起点规划、高标准建设雄安新区。以生态优先、绿色发展为引领推进长江经济带发展。出台实施粤港澳大湾区发展规划纲要，全面推进内地同香港、澳门互利合作。制定西部大开发新的指导意见，落实东北等老工业基地振兴举措，继续推动	深入推进新型城镇化。坚持以中心城市引领城市群发展。制定西部开发开放新的政策措施，西部地区企业所得税优惠等政策到期后继续执行。落实和完善促进东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展的改革创新举措。京津冀协同发展重在疏解北京非首都功能，高标准建设雄安新区。落实粤

		中部地区崛起，支持东部地区率先发展。	港澳大湾区建设规划，促进规则衔接，推动生产要素流动和人员往来便利化。将长三角区域一体化发展上升为国家战略，编制实施发展规划纲要。长江经济带发展要坚持上中下游协同，加强生态保护修复和综合交通运输体系建设，打造高质量发展经济带。
财政政策和货币政策	要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。财政政策要更加积极有效。货币政策要保持稳健中性。	坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策。积极的财政政策取向不变，要聚力增效。稳健的货币政策保持中性，要松紧适度。	要正确把握宏观政策取向，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。积极的财政政策要加力提效。稳健的货币政策要松紧适度。

资料来源：联合评级整理

更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展

联合评级点评：2018 年政府工作报告对房地产的表述为“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展”，与 2018 年相比，除了篇幅有所减少，“房住不炒”并未出现在政府工作报告中，一方面“房住不炒”已成为一种共识，被业内人士接受；另一方面“房住不炒”的政策调控目标已初见成效，但以“稳”为主基调未发生变化，中央遏制房价上涨的决心和调控原则不变；在房地产市场逐渐分化背景下，未来对房地产行业的要求更多强调城市主体责任。“落实地方主体责任”调整为“落实城市主体责任”，与“因城施策，一城一策”更加匹配，城市主体责任主要在于稳地价、稳房价、稳预期，防止市场出现大起大落；在经济面临下行压力、更大规模减税降费背景下，地方财政收入将放缓，部分城市迎来政策调整窗口，更多城市存在边际放松的可能性。“改革完善住房市场体系和保障体系”，体现市场化及保障体系同时执行，一方面要保证刚需、改善性需求、流动人口住房需求，但多套房、投资需求仍要压制；同时要完善保障体系，推广集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革、多渠道土地供应等试点。2019 年前两月龙头房企整体销售下滑明显，在一城一策和市场平稳框架下，有望得到改善，区域布局优质的大型房企信用水平得到支撑。

继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求

联合评级点评：去年政府工作报告提到要开工棚户区改造 580 万套，今年报告中并未明确提出棚改目标，棚改有所淡化。按照 2018~2020 年 1,500 万套计划，2018 年已完成棚户区改造 626 万套，还有 874 万套目标需要完成。政府持续推进棚改计划未变，但由于三四线城市房价受棚改影响波动大，近两年房价上涨快，不再要求棚改目标。从部分地方近期公布的棚改目标看，较 2018 年大幅下滑。同时按照 2018 年国常会对棚改货币化安置政策的部署，

货币化比例和规模也将下降。

健全地方税体系，稳步推进房地产税立法

联合评级点评：2018 年政府工作报告中对房地产税的表述为“健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法”，与去年相比，表述变为“稳步推进房地产税立法”，稳步是指按照一定步骤进行，表明房地产税进入制定程序中。同时考虑到房地产税连续两年写入政府工作报告，结合 3 月 8 日，全国人大常务委员会委员长栗战书在十三届全国人大第二次会议上提到今年要落实制定房地产税法等的立法调研、起草，预计房地产税立法工作今年会有实质性突破。虽然短期内难以落实执行，但对稳定中长期房价较为重要。

深入推进新型城镇化。坚持以中心城市引领城市群发展

联合评级点评：今年政府工作报告中关于城市群的表述篇幅和内容有所增加，同时也是首次提出“中心城市引领城市群发展”。政府工作报告中特别强调了京津冀协同发展、粤港澳大湾区、长三角区域一体化等内容，将长三角区域一体化发展上升为国家战略。京津冀、粤港澳和长三角三大都市圈是我国经济发展的核心引擎，随着三大城市圈经济与产业的快速发展以及国家级发展战略利好持续释放，未来有望持续吸引外来人口聚集，也有望为区域房地产市场提供支撑。

宏观政策方面，今年的政府工作报告继续延续去年“实施积极的财政政策和稳健的货币政策”，但对货币政策描述由去年的“货币政策保持稳健中性”改为“稳健的货币政策要松紧适度”，意味着货币政策或更加积极，预期会保持合理充裕。2019 年 1 月人民币新增贷款及社融规模持续创新高、首套房及二套房房贷利率 2019 年以来连续下降、房企国内发债利率不同程度下降，房地产行业融资环境有所改善，信用水平高的优质房企融资成本有望继续下行。

今年政府工作报告对房地产的表述不太多，总体以稳为主旋律，因城施策，结构微调，满足市场化需求。**从对行业的影响上看**，随着近年来房地产市场调控的深入、居民购买力的逐渐透支、棚改对三四线拉动的趋弱，行业总量快速扩张的步伐或将放缓，未来行业总量上仍面临一定下行压力，区域分化或将加重，区域房地产市场发展情况将回归人口、经济与产业等基本因素主导。从区域上，联合评级看好在产业、公共服务和政策上对人口聚集有吸引力的人口导入型二线城市以及政府工作报告中提出国家重点发展的区域。**从对企业的影响上看**，考虑到货币政策仍有边际宽松的空间，联合评级认为，行业资金面最悲观时期或已过去，行业整体及头部房企信用压力有望得到缓解；同时，“城市群”发展规划利好刺激以及更多城市“一城一策”的落地，也将会对行业需求形成一定支撑，重点一二线城市需求或将反弹，在相应区域重点布局的房企将率先收益。

研究报告声明

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券市场资信评级业务资格。

联合评级在自身所知情范围内，与本研究报告中可能所涉及的证券或证券发行方不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

本研究报告中的信息均来源于公开资料，联合评级对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映联合评级于发布本研究报告当期的判断，仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本研究报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。使用者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本研究报告所载内容和信息并自行承担风险，联合评级对使用本研究报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本研究报告版权为联合评级所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“联合信用评级有限公司”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本研究报告的，联合评级将保留向其追究法律责任的权利。