



金融信息采编

COMPILATION OF FINANCIAL NEWS

2018年第88 总第662期

合肥兴泰金融控股集团 金融研究所

咨询电话: 0551—63753813
服务邮箱: xtresearch@xtkg.com
公司网站: <http://www.xtkg.com/>
联系地址: 安徽省合肥政务区
祁门路1688号兴泰金融广场2206室

2018年11月30日 星期五

更多精彩 敬请关注

兴泰季微博、微信公众号



宏观经济	2
11月制造业PMI为50%	2
财政部:自2019年1月1日起调整跨境电商零售进口政策	2
国务院发布关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见	2
工信部等四部门印发《促进大中小企业融通发展三年行动计划》	2
中国发布首个进口贸易指数CSI	3
财政部提前下达2019年普惠金融发展专项资金预算指标	3
美联储讨论暂停加息 在岸人民币涨逾百点	3
货币市场	4
央行连续25个交易日未开展逆回购操作	4
监管动态	4
系统重要性金融机构监管规则出台	4
多部门签署失信企业及个人联合惩戒合作备忘录	4
金融行业	4
四大行布局理财子公司 资本金最高达160亿元	4
外资持续加速入场 月内北向资金净流入超400亿元	5
11月末42家商业银行通过资金存管测评	5
国资国企	5
中国信达再次入股淮南矿业	5
热门企业	5
中国人保正开发规模近150亿支持小微融资资管产品	5
招商平安资产首单上市公司纾困项目签约	5
百度基金销售业务12月开张, BATJ竞争白热化	6
专项检查组:滴滴公司存在7方面33项问题	6
地方创新	6
上海已全面启动设立科创板相关工作	6
南京出台关于支持民营经济健康发展的若干意见	6
30多家国内外集成电路企业落户合肥	7
深度分析	7
目前房价平稳或小幅下降是好事	7



宏观经济

11 月制造业 PMI 为 50%

2018 年 11 月份, 中国制造业采购经理指数 (PMI) 为 50.0%, 比上月小幅回落 0.2 个百分点, 处于临界点。从企业规模看, 大型企业 PMI 为 50.6%, 比上月回落 1.0 个百分点, 高于临界点; 中型企业 PMI 为 49.1%, 比上月上升 1.4 个百分点, 小型企业 PMI 为 49.2%, 比上月下降 0.6 个百分点, 中、小型企业 PMI 位于临界点以下。中国非制造业商务活动指数为 53.4%, 比上月回落 0.5 个百分点, 表明非制造业增长有所放缓, 但仍在扩张区间。综合 PMI 产出指数为 52.8%, 比上月回落 0.3 个百分点, 表明我国企业生产经营活动继续保持扩张, 但活跃度有所减弱。

财政部: 自 2019 年 1 月 1 日起调整跨境电商零售进口政策

我国将自 2019 年 1 月 1 日起, 调整跨境电商零售进口税收政策, 提高享受税收优惠政策的商品限额上限, 扩大清单范围。税收政策的调整, 一是将年度交易限值由每人每年 20000 元提高至 26000 元, 今后随居民收入提高相机调高。二是将单次交易限值提高至 5000 元, 同时明确完税价格超过单次交易限值但低于年度交易限值, 且订单下仅一件商品时, 可以自跨境电商零售渠道进口, 按照货物税率全额征收关税和进口环节增值税、消费税, 交易额计入年度交易总额。三是明确已经购买的跨境电商零售进口商品不得进入国内市场再次销售。

国务院发布关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见

国务院日前提出推动国家重大区域战略融合发展, 以“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设等重大战略为引领, 以西部、东北、中部、东部四大板块为基础, 促进区域间相互融通补充。统筹发达地区和欠发达地区发展, 健全国土空间用途管制制度, 引导资源枯竭地区、产业衰退地区、生态严重退化地区积极探索特色转型发展之路。加强区域政策与财政、货币、投资等政策的协调配合, 优化政策工具组合, 推动宏观调控政策精准落地; 财政、货币、投资政策要服务于国家重大区域战略。

工信部等四部门印发《促进大中小企业融通发展三年行动计划》



《行动计划》表示, 将用三年时间, 总结推广一批融通发展模式, 引领制造业融通发展迈上新台阶; 支持不少于 50 个实体园区打造大中小企业融通发展特色载体; 培育 600 家专精特新“小巨人”和一批制造业单项冠军企业, 到 2021 年, 形成大企业带动中小企业发展, 中小企业为大企业注入活力的融通发展新格局。

中国发布首个进口贸易指数 CSI

11 月 28 日, 在 2018 年上海航运交易论坛上, 上海航运交易所对外发布首个反映中国进口贸易情况的海运指数——中国(上海)进口贸易海运指数(CSI)。CSI 旨在反映中国进口贸易货量增减情况, 发挥上海在航运贸易信息领域服务全国、表征中国进口在全球航运市场的实时状况。CSI 的特色就是聚焦进口和贸易, 每月 5 日左右发布, 及时反映上月进口海运贸易量的变化情况; 此外, 这一指数反映的信息量也较为充实, 实时反映上海口岸从全球各大洲不同区域分国别进口海运贸易量的变化, 动态跟踪贸易市场情况。

财政部提前下达 2019 年普惠金融发展专项资金预算指标

据财政部网站 29 日消息, 财政部发布提前下达 2019 年普惠金融发展专项资金预算指标的通知, 政府和社会资本合作(PPP)项目以奖代补政策由于已到执行期限, 本次不再下达相应预算指标。该项指标列 2019 年 213 类“农林水支出”预算科目, 项目名称“普惠金融发展专项资金”, 项目代码“Z155110010001”。待 2019 年预算年度开始后, 按程序拨付使用。其中安徽省 2019 年提前下达普惠金融发展专项资金 50646 万元。

美联储讨论暂停加息 在岸人民币涨逾百点

北京时间 11 月 30 日, 美联储会议记录显示讨论暂停加息, 但投资市场关注在阿根廷召开的 G-20 国家领导人峰会, 美股结束三连涨, 美元冲高回落, 在岸人民币兑美元 29 日 23:30 收报 6.9422 元, 较周三夜盘收盘涨 118 点; 全天成交量 340.85 亿美元, 较周三减少 3.60 亿美元。金价持稳, 油价逆势大涨 2%, 比特币期货反弹两天, 再度下跌。



货币市场

央行连续 25 个交易日未开展逆回购操作

央行公告, 临近月末财政支出力度进一步加大, 银行体系流动性总量处于较高水平, 11 月 29 日不开展逆回购操作。至此, 公开市场逆回购已连续暂停 25 日。29 日 Shibor 隔夜品种跌逾 27bp, 3 个月期继续走高。分析认为, 整个 11 月将出现央行逆回购零操作的局面。

监管动态

系统重要性金融机构监管规则出台

11 月 27 日, 央行、银保监会、证监会联手发布《关于完善系统重要性金融机构监管的指导意见》的经验, 意在吸取 2008 年全球金融危机的主要教训, 防范系统性风险。据财新记者了解, 《意见》曾在 2018 年 4 月前后小范围征求意见, 于 9 月的中央全面深化改革委员会第四次会议获审议通过。

多部门签署失信企业及个人联合惩戒合作备忘录

发改委、证监会等多部门联合签署《关于对社会保险领域严重失信企业及其有关人员实施联合惩戒的合作备忘录》, 明确规定在股票、可转换债券发行审核及在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让审核中, 将失信信息作为参考, 由证监会实施。

金融行业

四大行布局理财子公司 资本金最高达 160 亿元

11 月 26 日, 工行、农行相继公告称拟设立理财子公司开展资管业务, 至此四大行理财子公司棋局落定。其中, 工行理财子公司注册资本拟不超过 160 亿元, 是四大行中最高的。建行、农行、中行理财子公司的资本金分别是不超过 150 亿元、120 亿元、100 亿元。对于注册地, 建行、农行理财子公司拟设在广东省深圳市, 中行拟设在北京, 工行未披露。



外资持续加速入场 月内北向资金净流入超 400 亿元

11 月份以来,随着外资流入 A 股市场的速度持续加快,北向资金也出现大额增长。统计发现,截至 11 月 29 日,北向资金月内净流入 413.21 亿元,年内净流入 2746.55 亿元。其中,11 月 2 日,北向资金以近 180 亿元的净流入成为当月单日净流入之最。

11 月末 42 家商业银行通过资金存管测评

互金协会发布相关数据,截至 11 月末,共有 42 家商业银行通过资金存管测评,其中建设银行、招商银行、华夏银行等 27 家银行对外披露其存管网贷平台信息,共涉及网贷机构 523 家。

国资国企

中国信达再次入股淮南矿业

11 月 27 日,随着中国信达再次入股淮南矿业,这一华东地区最大煤炭企业、安徽最大国企的改制上市再进一步。国家企业信用信息公示系统显示,淮南矿业集团的注册资本已增至 1651268 万元,中国信达入股,成为淮河能源控股集团有限责任公司之外的第二大股东,核准日期 2018 年 11 月 26 日。

热门企业

中国人保正开发规模近 150 亿支持小微融资资管产品

中国人保正在开发多款支持小微企业融资专属资管产品,规模近 150 亿元。中国人保旗下人保资产“安稳投资系列 1-6 期专项产品”在中保保险资产登记交易系统有限公司完成登记。该产品是目前行业内规模最大的专项产品,规模 300 亿元。

招商平安资产首单上市公司纾困项目签约



11 月 26 日下午,在南山区副区长肖辉的见证下,招商平安资产与深圳市翰宇药业股份有限公司在深圳举行纾困方案签约仪式,招商平安资产首单上市公司纾困项目正式签约,代表着深圳市南山区首单上市公司质押风险化解方案正式落地。

百度基金销售业务 12 月开张, BATJ 竞争白热化

11 月 29 日,百度旗下百度百盈科技有限公司正式获得证监会颁发的经营证券期货业务许可证,业务范围为基金销售。

专项检查组:滴滴公司存在 7 方面 33 项问题

11 月 28 日,交通运输部新业态协同监管部际联席会组织召开网约车顺风车进驻式安全专项检查工作新闻通气会。通气会上,交通运输部运输服务司介绍了检查工作有关情况。检查发现,滴滴公司存在 7 方面 33 项问题,包括:顺风车产品存在重大安全隐患、安全生产主体责任落实不到位、公共安全隐患问题较大、网约车非法营运问题突出、应急管理基础薄弱且效能低下、互联网信息安全存在风险隐患、社会稳定风险突出等。

地方创新

上海已全面启动设立科创板相关工作

上海市金融工作委员会称,设立科创板并试点注册制的工作已全面启动。上海市金融工作局将联合各相关单位主动参与,积极培育科创板上市资源。

南京出台关于支持民营经济健康发展的若干意见

11 月 26 日,南京市出台《关于支持民营经济健康发展的若干意见》,涉及“减轻企业税费负担”“解决民营企业融资难融资贵问题”“营造公平竞争环境”“完善政策执行方式”“构建亲清新型政商关系”“保护企业家人身和财产安全”共六个方面 30 条举措。提出围绕集成电路等产业领域与社会资本合作成立子基金,总规模 500 亿元以上;鼓励“民企+国企”“民企+外企”等多种联合体形式参与 PPP 项目,对民营资本牵头的 PPP 试点项目奖补标准提高 10%。



30 多家国内外 集成电路企业落户合肥

2018 全球物联网创新峰会在合肥高新区成功举办,会上,30 多家国内外企业与合肥高新区举行了“集成电路项目集中签约仪式”,总投资约 88 亿元,为合肥集成电路产业再添新动能。

深度分析

目前房价平稳或小幅下降是好事

文/盛松成(上海市人民政府参事、人民银行调查统计司原司长)

文章来源:新浪财经 2018 年 11 月 30 日

我国房地产市场全面调控至今两年有余,政策严厉程度史无前例。调控效果明显,房价实现了基本平稳或者小幅下跌。价格调整的影响开始向销售量、资金端及土地市场传导,整个产业链的降温意味着调控已经取得了阶段性的成果,其意义重大。

目前我国房地产业已经发展到一个新的阶段,但高房价问题依然突出。首先,核心城市房价收入比保持在 20 以上的水平,部分城市超过 30,不仅远超国际普遍认可的水平,甚至比美国和日本楼市泡沫破裂前还高出数倍(日本首都圈和京畿圈 10-12,美国 4-5)。其次,目前有业内人士预测我国房地产市值达到 65 万亿美元(约 450 万亿元人民币),已经超过美国、日本和欧盟三个地区楼市价值的总和。再次,北京大学近日举行的“我国居民财产差距与收入分配问题研究”成果发布会相关报告显示:我国居民房产价值占总财产的比重已经达到超高水平,房价也成为推动居民财产价值升值和差距扩大的重要原因。2002 年至 2012 年间,居民总财产分布差距基尼系数上升了 38.7%,其中 45.4%是由房价上升引起的。这都说明我国房价已经达到了相对较高的水平,房价继续上涨将会带来更大的风险。

调控成果来之不易,因此,不能让调控半途而废,前功尽弃。我国十五年的房地产调控经验证明,我国房价上涨容易下跌难。坚持调控不放松能够实现“五个有利于”:一是有利于扭转房价只涨不跌的预期,二是有利于防控房地产市场风险进一步上升,三是有利于实现房地产市场“软着陆”,避免美日断崖式调整,四是有利于贯彻落实“房住不炒”的政策基调,加快构建长效调控机制,五是有利于资金“脱虚向实”,



振兴实体经济。坚持调控不放松体现了我国化解房地产市场风险、解决高房价策略的三个特点：着眼长期、主动调整、平稳化解。这与美国和日本房价泡沫破裂时候的着眼短期、被动调整、波动剧烈三个特点形成鲜明反差。

1991年日本楼市泡沫破裂，房价短期内暴跌。当年首都圈和京畿圈新房均价一度分别达到106.4万日元/平米和102.7万日元/平米，1992年这两个地区房价分别下降了34%和49%，并进入连续十几年的下降期。房地产市场风险向金融市场及实体产业传导，导致日本经济结束了高速发展的黄金时期，陷入了二十多年的低速发展。2007年美国次贷危机时房价大跌，2008年12月标准普尔20个大中城市房价指数为150.54，较2007年1月(202.31)下降了26%，并进入连续六年的下降期。

与美、日的土地私有制不同，我国土地是国有制，这在相当长的时间内都不可能从根本上改变，这是由我国国情决定的。我国政府因此也具备了比美、日更强大的土地供给调整能力。调控效果取决于政府的决心。如果供给主动去匹配需求，就能稳定房地产市场，确保调控成功。近两年的调控实践也已证明了这一点。

房地产对经济增长尽管仍有较大的贡献，但巩固调控成果的意义更为重大，必要时可以接受牺牲短期部分经济增长的代价。实际上，房价稳定，哪怕是小幅下跌，短期内也不会对经济增长产生较大负面影响。通过增加供给(包括租赁住房)来满足刚需群体的需求，在一定程度上也能保障房地产投资和销售的基本平稳。基于此，以往房地产市场的判断逻辑将会失效，部分业内人士预言房价在2019年将会反弹甚至报复性上涨的言论也将成为一纸空谈，房价在2019年甚至未来几年内都将保持相对平稳，没有报复性反弹的基础。控制住房价的同时，通过振兴实体经济，不断提高居民的收入水平，使得未来居民收入的增长长期超过房价的上涨，不断缩小房价收入比，通过“挤泡沫”而非“刺破泡沫”的方式，保障我国房地产市场实现“软着陆”。我国长期、平稳消除房地产泡沫将创造历史奇迹。

一、房价上涨得到控制，市场整体降温

从国家统计局公布的70个大中城市房价指数看，城市房价上涨基本得到控制。从环比看，4个一线城市新建商品住宅销售价格指数9月份由涨转跌，10月稳定不变。二手住宅销售价格指数下降幅度增加，9月环比下降0.1%，10月份降幅上升到0.2%。31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格指数的涨幅继续收窄，10月份分别上涨1.0%和0.3%，涨幅比上月分别回落0.1和0.5个百分点。35个三线城市新建商品住



宅和二手住宅销售价格指数也呈现趋稳态势,10月份35个三线城市新建商品住宅价格上涨1.1%,涨幅比上月扩大0.2个百分点;二手住宅销售价格上涨0.5%,涨幅比上月回落0.3个百分点。

如果仅仅房价趋稳,还不能判定房地产市场降温,只有成交量、投资开发、资本及土地市场都出现降温迹象,才能判定调控取得成效。目前我国已基本达到这一目标。

全国商品住宅销售方面,2018年1-9月全国商品住宅销售面积为10.35亿平方米,同比增长3.3%,增速分别比7、8月下降了0.9和0.8个百分点,较去年同期的增速下降更为明显。自2017年10月以来,商品住宅销售进入个位数增速的慢增长阶段。随着去库存战略实施接近尾声,目前仍会保持低速增长。

房地产开发投资方面,2018年1-9月全国房地产开发投资完成额8.86万亿,同比增长9.9%。投资增速回归到个位数,从趋势来看,高投资发展阶段已经结束。

房企开发资金来源方面,2018年1-9月房地产开发资金来源规模为12.19万亿,同比增长7.77%。今年房企融资规模月均增速明显下降,月均增速为5%,分别比2016年和2017年下降9和4个百分点。资金进入房地产开发领域的速度已经明显放缓。

土地市场方面,土地竞拍热度下降,这体现在两个方面:1.住宅土地溢价率明显下降,2018年10月一、二、三四线城市住宅土地溢价率分别为5.94%、6.37%和5.03%。2.住宅土地流拍现象明显增加。今年1-10月一线城市流拍地块13幅,二线城市150幅、三四线城市427幅,去年同期分别为3幅、46幅和261幅。

二、房价平稳或小幅下降有利于经济长期稳定发展

(1) 有利于扭转房价只涨不跌的预期

近20年来,我国房地产市场一个令人难以理解的现象就是房价只涨不跌。这一现象在全世界都属罕见。由于我国房地产调控多次摇摆不定,往往在经济下行时放松调控以拉动经济,房价上涨过快时则加强调控来平抑房价,尤其是过于侧重限购、限贷等需求端调控,而不是供给调控与需求调控相结合,致使房价“越调控越高”,形成了市场对房价只涨不跌的预期。这种预期削弱了调控效果,危害了房地产市场的健康发展。经过最近2年多的努力,目前我国长时期形成的房价看涨预期正处在转变的临界点上。只要我们坚持调控政策不动摇,就有望扭转房价只涨不跌的预期。

(2) 有利于防控房地产市场风险进一步上升



房价的过快上涨提高了部分城市房地产市场的风险。从房地产市值来看,最近有业内人士预测我国房地产市值达到 65 万亿美元,按照当前汇率折算为 450 万亿人民币,已经远超美国、日本和欧盟三个地区楼市价值的总和。从房价收入比来看,从 2018 年 9 月 33 个大中城市家庭房价收入比来看,9%的城市超过 30,处于较高水平,6%的城市介于 20 到 30 之间,58%的城市介于 10 到 20 之间,27%的城市处于 10 以下的水平(见表 1)。我国很多城市房价收入比已经远远超过国际上一般认可的 6 左右的水平。日本在 1991 年楼市泡沫破灭时,比较繁华的首都圈和京畿圈家庭房价收入比也仅介于 10 到 12 之间。美国在 2008 年次贷危机时房价收入比也仅介于 4-5 之间。

房价过快上涨还加剧了居民收入分配差距。北京大学 11 月 28 日举行的“我国居民财产差距与收入分配问题研究”成果发布会相关报告显示:在房价的助力下,不论在城镇还是农村,房产价值占居民总财产的比重已经达到超高水平,房价也成为推动居民财产价值升值和差距扩大的重要原因。2002 年至 2012 年,居民总财产分布差距基尼系数上升了 38.7%,其中 45.4%是由房价上升引起的,尤其在城镇地区,房价上涨对居民财产差距扩大的影响更为显著。

当前房价已经到了相对较高的水平,如果放任房价过快上涨会增加年轻群体的购房压力,抑制消费能力,当房价与收入持续脱节时就有可能引发断供等系统性风险。

(3) 有利于房地产市场“软着陆”,避免美、日断崖式调整

通过研究美国和日本的案例,我们可以获得一些启示。美国和日本调控房价泡沫具有着眼短期、被动调整、波动剧烈三个特征。尽管房价短期内得到有效控制,但是也付出了很大代价。1991 年日本楼市泡沫破裂,房价短期内暴跌。当年首都圈和京畿圈新房均价一度分别达到 106.4 万日元/平米和 102.7 万日元/平米,1992 年这两个地区房价分别下降了 34%和 49%,并进入连续十几年的下降期。房地产市场风险向金融市场及实体产业传导,导致日本经济结束了高速发展的黄金时期,陷入了 20 多年的低速发展。2007 年美国次贷危机时房价大跌,2008 年 12 月标准普尔 20 个大中城市房价指数为 150.54,较 2007 年 1 月(202.31)下降了 26%,并进入连续六年的下降期。次贷危机也引发金融系统危机进而造成经济多年的低增长。

与美、日的土地私有制不同,我国土地是国有制,这在相当长的时间内都不可能从根本上改变,这是由我国国情决定的。我国政府因此也具备了比美、日更强大的土



地供给调整能力。调控效果取决于政府的决心。如果供给主动去匹配需求,就能稳定房地产市场,确保调控成功。近两年的调控实践也已证明了这一点。

目前我国房地产市场调控思路和措施是正确的,调控重点在于控制房价上涨,而非打压房价,这就有效地避开诱发楼市危机发生的政策因素。房价收入比是一个比值,化解房地产市场风险不仅可以通过降低分子(房价)的方式,还可以通过增加分母(收入)的手段。控制住房价的同时,通过振兴实体经济,不断提高居民的收入水平,使得未来居民收入的增长长期超过房价的上涨,不断缩小房价收入比,通过“挤泡沫”而非“刺破泡沫”的方式,保障我国房地产市场实现“软着陆”。

(4) 有利于贯彻落实“房住不炒”的方针,加快构建长效调控机制

按照马克思政治经济学关于行业平均利润的观点,当一个行业的利润率高于其他行业的时候,就会吸引资本进入,导致该行业快速发展。这也是我国房地产业持续过热的一个重要原因。房价稳定不仅能缩小房地产业与其他行业之间的利差,有效减少其他行业资金向房地产业转移,还能逐渐扭转房价只涨不跌的预期,解决房地产投机炒作的历史顽疾。

房价的平稳或者小幅下跌还有利于长效调控机制的建立。长效调控机制的建立有赖于金融、财税、房地产业及土地市场等多部门协同配合。只有当房地产行业利润率回归到社会平均利润率时,社会资本流动才会趋于稳定,房地产业的投资属性才能被弱化,进而实现“房子是住的,不是用来炒的”的长期战略定位。

(5) 有利于资金“脱虚向实”,振兴实体经济

房地产作为资金密集型行业与金融业关联性较强,近年来这一趋势不断增加。根据国家统计局发布的1997、2002、2012年投入产出表可以计算产业间的直接消耗系数,金融业始终位居房地产业直接消耗系数排名的首位,并且系数从2002年的0.07746上升到2012年的0.10523(见表2)。系数的变化趋势反映了房地产业的金融属性在不断增加。

基于二者趋强的关联特性,房地产业的繁荣带动了金融业的快速发展。wind公布的上市公司数据显示,2009年至2014年间房地产行业销售毛利润始终高于金融业,并且二者毛利水平相对稳定。房地产市场调控放松后,金融业行业销售毛利率从2015年的37.94%上涨到2017年的59.68%,二者利差从9.63个百分点增加到30.28个百分点。从今年前三季度数据来看,金融业销售毛利有所下降,与房地产业的利差也在缩小,



但仍保持在较高的水平(见表 3)。调控能够有效防止房地产行业过度“金融化”发展,降低二者之间的关联性,建立行业之间的“防火墙”,避免风险在行业间的相互传导,防止发生系统性金融风险。

房地产业和金融业的快速发展与工业部门形成较大利差,导致资金加速流向房地产行业。新增人民币贷款数据显示,居民部门 2009 年新增人民币贷款为 2.46 万亿元,至 2017 年增加到 7.13 万亿元,增长了 190%。同期,企业部门(非金融性公司及其他部门)新增人民币贷款从 7.14 万亿下降到 6.71 万亿,下降了 6%。居民部门新增人民币贷款占比从 26%增加到了 53%。房贷构成了居民贷款的主要部分,很明显新增贷款主要都流向了房地产行业,这对实体企业部门的融资产生负面影响。房地产市场调控结合金融的强监管对于引导资金回归实体产业部门具有重要意义。

三、坚持房地产调控需要付出一定的代价

目前房地产业在我国经济增长中仍然起着重要作用。2017 年房地产业行业增加值 53850.7 亿元,对 GDP 的贡献率为 6.5%。由于核算方法及相关技术指标的影响导致贡献率被低估。如果按照市场租金法来重新评估自有住房服务价值,房地产业对 GDP 的贡献达到 12%。

房地产投资也对经济增长发挥重要作用。2018 年 1-9 月全国房地产市场投资 8.86 万亿,房地产投资占固定资产投资的比例为 18%,按照 2017 年资本形成对于 GDP 增长贡献率 32.1%来估算,房地产投资对 GDP 增长的贡献率约为 5.8%。

坚持当前的房地产市场调控不放松,巩固目前的调控成果,就意味着房地产业增加值对于 GDP 的贡献率将会受到影响,还意味着房地产投资对 GDP 的拉动也会减弱,甚至还会影响到地方财政的卖地收入。虽然调控有代价,但我们仍要坚持房地产市场调控不动摇,谨防重蹈过去房地产市场调控成为“空调”的覆辙。实际上,房价稳定,哪怕是小幅下跌也不会对经济增长有太大影响。通过增加供给(包括租赁住房)来满足刚需群体的需求,在一定程度上也能保障房地产投资和销售的基本平稳。

我们呼吁通过市场配置资源,但房地产调控不仅关系到经济发展,而且与国计民生息息相关,所以政府的合理、适度调控是必要的。我国长期、平稳消除房地产泡沫将创造历史奇迹。

免责声明

《金融信息采编》是合肥兴泰金融控股集团金融研究所推出的新闻综合类型的非盈利报告。内容以全球财经信息、国内财经要闻、行业热点聚焦和地方金融动态为主，并结合对信息的简要评述，发出“兴泰控股”的见解和声音，以打造有“地方金融”的新闻刊物为主要特色，旨在服务于地方金融发展的需要，为集团公司、各子公司和相关专业人士提供参考。

《金融信息采编》基于公开渠道和专业数据库资料搜集整理而成，但金融研究所对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。金融信息采编中的内容和意见仅供参考，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。兴泰控股集团金融研究所不对使用《金融信息采编》及其内容所引发的任何直接或间接损失负任何责任。

《金融信息采编》所列观点解释权归金融研究所所有。未经金融研究所事先书面许可，任何机构和个人均不得以任何形式翻版、复制、引用或转载。