

# 研究报告

2018 年第 34 期

2018.04.03

执笔人：王小娥

邮箱：xiaoe.wang@icbc.com.cn

## “十九大”后房地产政策变化趋势及商业银行应对举措<sup>1</sup>

### 要点

- 2016 年国庆节开始的房地产政策已出现了一些和以往不同的新特点，主要体现在本轮调控出台了致力于长效机制建设的政策。
- 十九大报告明确指出“房子是用来住的，不是用来炒的”，展望未来，预计将会有更多的政策围绕推动房地产回归居住属性这一主导方向来进行，在这些政策作用下，房地产市场将进入一个不同于以往的发展时期。预计房地产市场将在较长一段时间内呈现总体平稳态势，出现房价大幅下跌黑天鹅事件的概率很低。从各线城市中长期房价走势来看，不同于一线城市相对更为整齐划一的趋势性上涨态势，二线城市房价“市场分化”将更加明显；三四线城市去库存仍是主要任务。
- 建议我行加快构建租房和共有产权房金融服务战略，把握好本轮住房市场发展变局当中的商机；与此同时，基于房地产市场总体将在较长一段时间内呈平稳态势的预测，建议大力推进个人住房贷款业务，但也要注意规避区域和政策风险。

**重要声明：**本报告中的原始数据来源于官方统计机构和市场研究机构已公开的资料，但不保证所载信息的准确性和完整性。本报告不代表研究人员所在机构的观点和意见，不构成对阅读者的任何投资建议。本报告（含标识和宣传语）的版权为中国工商银行城市金融研究所所有，仅供内部参阅，未经作者书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、上网、引用或向其他人分发。

<sup>1</sup> 本课题为 2017 年城市金融研究所所级重点课题。课题组负责人：周月秋、樊志刚；课题组成员：樊志刚，王小娥，杨荇，朱妮，刘新，王晓娆；课题执笔人：王小娥。

## 目 录

一、本轮调控政策的新特点及产生的政策效应 .....	3
（一）本轮调控政策的新特点 .....	3
（二）本轮调控政策的政策效应 .....	9
二、未来调控政策方向预测 .....	11
（一）预计将继续大力发展租赁住房 .....	11
（二）共有产权住房将进一步扩围 .....	12
（三）限售政策将延续并可能在更多城市推出 .....	12
（四）房地产税立法工作或将进一步加快 .....	12
三、未来房地产走势预测 .....	15
（一）二线城市“市场分化”将更加明显 .....	15
（二）三四线城市去库存仍是主要任务 .....	22
四、商业银行应对举措 .....	23
（一）加快构建我行的租赁住房和共有产权住房金融服务战略 .....	23
第一，理念创新，运用系统性思维构建我行的住房租赁平台 .....	23
第二，协同发力，发挥大行的综合服务优势 .....	24
第三，集中突破，将有限的资源向重点区域倾斜 .....	24
第四，响应号召，创新共有产权和租赁类企业金融支持方案 .....	25
（二）大力推进个人住房贷款业务时要注意规避区域和政策风险 .....	26



十九大报告明确指出“房子是用来住的，不是用来炒的”，并强调要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。事实上，从2016年国庆节开始的房地产调控政策来看，各级政府已经出台了一些和以往不一样的致力于长效机制建设的政策。可以预期，未来将会有更多的政策围绕推动房地产回归其居住属性这一主导方向来进行。预计在这些政策作用下，房地产市场将进入一个不同于以往的发展时期。

## 一、本轮调控政策的新特点及产生的政策效应

### （一）本轮调控政策的新特点

2016年国庆节开始的本轮房地产调控政策出现了一些和以往不同的新特点，主要体现在不仅出台了着眼于需求端的短期临时性调控政策，而且出台了着眼于供给端的致力于长效机制建设的政策。

1. 从短期临时性调控政策来看，限购限贷力度升级、范围扩大，并首次启用限售政策。

首先，限购限贷政策仍然延续因城施策的特点，但与以往相比，不仅限购限贷范围更广，而且力度升级。在本轮限购中，不仅一二线城市限购限贷，甚至嘉兴、怀来县等一线城市周边的三四线城市也加入限购行列，而热点城市普遍“认房又认贷”、“限购又限售”，三四线城市也多采用公积金调整、限售等方式。第二，本轮调控首次启动“限售”政策。厦门、成都、福州、青岛、常州、长沙、贵阳、重庆、南昌、南宁、石家庄等近40个城市纷纷出台“限售政策”，规定新购住房需取得产权证后，持有一定年限方可上市交易，期限在2-10年之间。从限售对象来看，杭州明确限售对象仅为企业，而多数城市的限售政策则面向的是全部住房交易对象。第三，政策执行中一直在不断“打补丁”。比如北京，2016年9月30日将首套房首付提高到3.5成后，2017年又不断提高贷款利率，与此同时将首套房、二套房认定标准改成“认房又认贷”。总体上，抑制需求端的政策，可以用四个词来形容：因城施策、力度升级、范围扩大、随时调整。

## 2. 着手推进“租购并举、共有产权房”试点工作，致力于长效机制建设

(1) 密集出台鼓励住房租赁市场发展的政策，选取 12 个城市开展加快发展租赁市场试点，选取 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点

2017 年 7 月，住建部等九部委发文选取广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆 12 个人口净流入的城市开展首批加快发展租赁市场的试点。一是鼓励多渠道增加新建租赁住房供应。包括新增建设用地中配建租赁住房、对城市中闲置和低效利用的资产实现用途转换等。二是加大对住房租赁企业的金融支持力度，鼓励租赁住房供应方逐步向机构出租长期提供服务为主转变。预计政策影响下，租赁参与主体将逐渐从以个人出租短期套利为主向机构出租长期提供服务为主转变。

2017 年 8 月 28 日，国土资源部、住房和城乡建设部发文确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。此次试点的最大亮点在于，即农村集体土地不用经过国家征地环节，由乡镇自行或者直接选定房企合作建设，直接进入市场。因此土地成本将大幅降低，从而产生一大批低成本房屋，有助于平抑未来的高租金、高房价。同时，政府对于开发这类住房给予了大量优惠政策，包括承租人可以享受“基本公共服务”等。

在中央层面的密集推动下，各地政府纷纷积极响应，加快住房租赁市场发展。首批 12 个试点城市中，除肇庆外，其余 11 个城市已陆续公布了住房租赁扶持政策。具体来看，各地扶持政策主要体现在以下几个方面：**第一，为承租人赋权。**广州和南京明确将“租购同权”写入试点方案，北京明确京籍集体户口租房可以落户，符合条件的京籍无房家庭其适龄子女可就近入学。**第二，加大住房租赁市场供应。**在增加租赁住房供应方面，除规定部分出让土地须自持或配建一定比例的租赁型住房外，各试点城市均有针对性政策出台保障租赁住房供应。**第三，加快培育住房租赁市场供应主体。**此次出台租赁试点方案的大部分城市均鼓励发展国有住房租赁企业，并积极引导房企从传统的开发、销售向租售并举模式转变。成都、沈阳、深圳、杭州等城市均要求到年底要组建一



定数量的国有住房租赁公司；厦门提出要扶持国有企业做大做强住房租赁业务。

**第四，机构化、专业化、规模化也成为试点城市培育租赁市场的重要手段。**部分城市将租赁企业培育数量进行量化考核，如武汉要求在其两大住房租赁试点区域选择不少于5家国资企业、5家民营房地产开发企业、10家住房租赁企业，作为住房租赁规模化经营试点企业；沈阳规定到2020年全市开展住房租赁业务的房地产开发企业要达到50家。**第五，提供金融财税政策支持。**大部分租赁试点方案均明确**支持向住房租赁企业提供金融服务**。武汉、成都、北京、深圳、杭州五城市在试点方案中明确提出支持住房租赁企业开展房地产投资信托基金（REITs）试点，支持符合条件的租赁企业发行债券、不动产证券化产品。此外，**对租赁企业给予税收优惠、通过发放租房补贴，鼓励新市民从市场租赁房源。****第六，搭建政府住房租赁交易服务平台，建立住房租赁信用管理体系。**此次出台租赁试点方案的城市均提到要推广线上线下租赁服务一体化，建立并完善住房租赁交易服务平台。

## （2）北京、上海、南京、福州、烟台开始供应共有产权住房

2017年9月，住房城乡建设部印发《意见》，支持北京市、上海市开展共有产权住房试点，鼓励两市结合本地实际，在共有产权住房建设模式、产权划分、使用管理、产权转让等方面进行大胆探索，力争形成可复制、可推广的试点经验。截至目前，除了北京、上海以外，南京、福州、烟台也已经开始供应共有产权房。事实上，在住建部印发意见之前，上海已在共有产权住房方面进行了有益的实践，北京在2017年8月，出台《北京市共有产权住房管理暂行办法》征求意见稿，明确提出共有产权住房属于产权类住房，可以按照相关规定办理落户、入学等事宜，即**共有产权房和一般商品房同权**。与以往的自住房相比，共有产权住房最大的不同在于“按份共有”，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，购房人购买后限定使用和处分权利，政府与购房人按份共有产权。具体来看，共有产权住房具有以下特点：**一是兼顾保障和宜居。**从保障角度来看，北京共有产权住房户型以中小套型为主，表明当前政策更多的是惠及刚需和无房群体的首套购房需求。而从宜居的角度看，提出**实施全装修成品交**



房且强调绿色环保的概念，还将规划选址优先安排在交通便利、公共服务设施和市政基础设施等配套设施较为齐全的区域，将建设宜居环境和促进职住平衡相结合，进而推动就业与居住的合理匹配。二是兼具保障性住房和商品房的双重属性。此次北京共有产权住房明确了政府和个人持有的产权份额，兼具了保障性住房和商品房的双重属性，不仅可以出售，也可以出租。三是将新市民纳入住房保障范围。此次北京共有产权住房征求意见稿中特别强调了对“新北京人”的同权意义，明确提出对“新北京人”住房的分配比例应不少于30%。从数量上来看，北京拥有大量工作稳定却没有户籍的家庭，当前，将新市民纳入住房保障范围，有利于引导部分需求由商品房转向政策性商品住房，这无疑将大大缓解普通商品房市场的潜在需求压力。

## （二）本轮调控政策的政策效应

2017年，各线城市房价增速仍均较年均增速（2005.7-2017.12）有所上涨，且仍延续以往“一线城市房价增速高于二线，二线城市高于三四线”态势，但二、三线城市尤其二线城市价格增速上涨幅度明显大于一线，如二线城市房价增速由年均3.69%涨至2017年的9.49%，上涨了近3倍，三四线城市由年均2.52%涨至2017年的4.59%，也上涨了近2倍，而一线城市由均值7.83%涨至11.97%，上涨幅度明显小于二三线城市（见表1）。与此同时，二线城市内部出现了明显分化（见图2、表1），二线城市中武汉、长沙、郑州、厦门、杭州、南京等城市价格快速上涨，而成都、西安等城市增长幅度不大。

值得关注的是，自2017年9月以来，一线城市二手住宅价格增速出现大幅下降，二线城市价格增速也有所下降，但下降幅度小于一线城市，与一二线相反，三线城市住宅价格出现了上涨（见表1）。造成这种分化的直接原因就是本轮调控中因城施策的短期临时性政策。本轮调控中，一二线尤其一线城市调控力度远大于三四线城市，部分三四线城市还没有出台限购限贷政策，在这样的背景下，导致部分资金溢出到三四线城市。另外，棚户区改造及其货币化还起到“踩油门”作用，进一步刺激三四线房地产需求。虽然棚户区改造是全国范围实行的民生工程，但其城市分布并不均匀，主要以三四线城市为主，三四线



城市占比高达 87%。并且，2015 年后棚户区改造安置方式由传统的实物安置转向货币化安置，而货币化安置本质上是以定向货币宽松的方式助力商品房去库存。在棚户区改造及其货币化带动下，三四线城市销售需求进一步被推动。

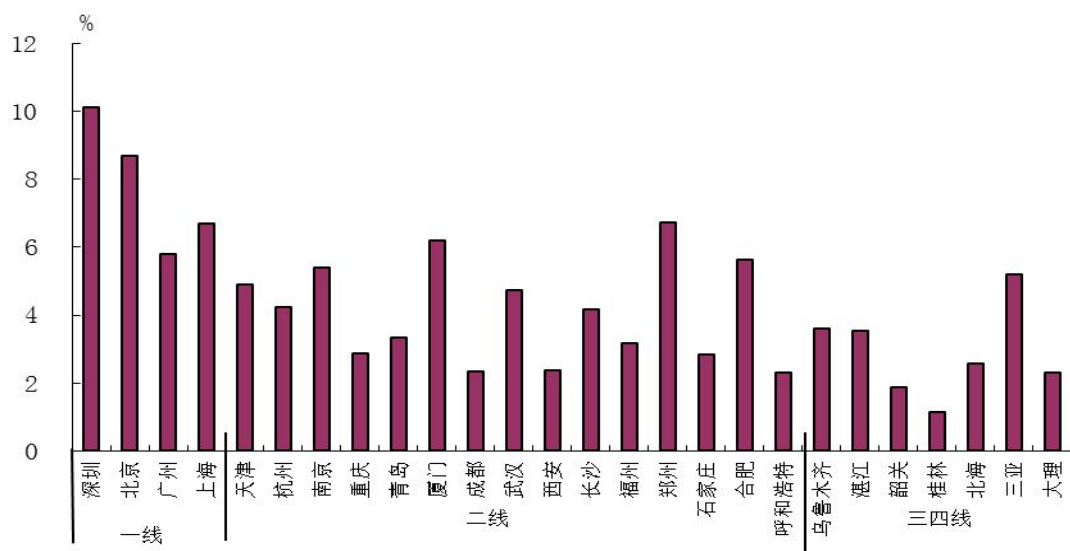


图 1 各城市二手住宅价格年均增速

(2005 年 7 月--2017 年 12 月)

数据来源：WIND，中国工商银行城市金融研究所。

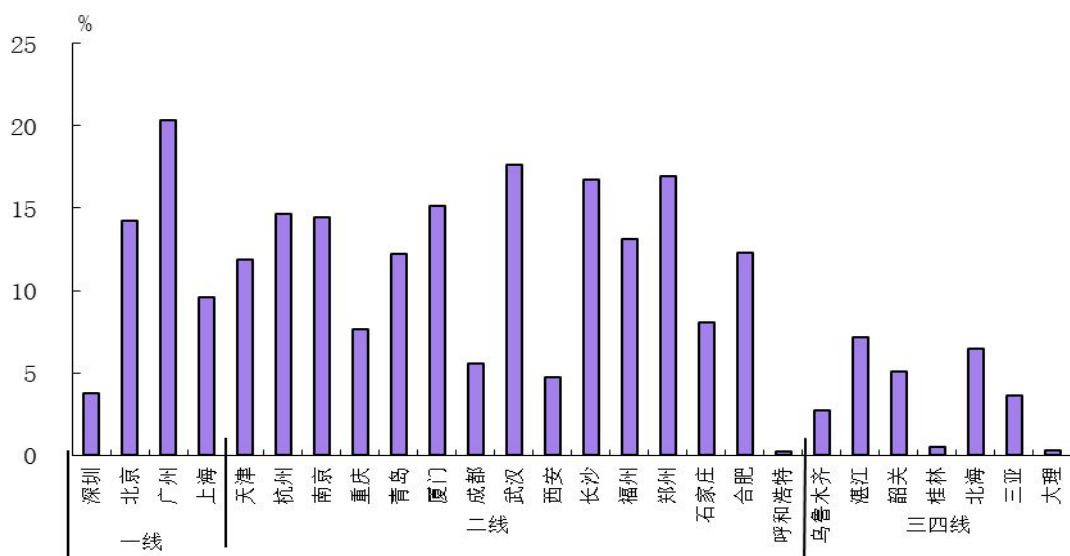


图 2 各城市二手住宅价格累计平均同比增速 (2017 年)

数据来源：WIND，中国工商银行城市金融研究所。

表 1 一二三线城市二手住宅价格同比增速均值

单位：%

	城市	2005.7 -2017.12	2017 年	城市	2005.7 -2017.12	2017 年
一线城市	深圳	10.13	3.79	广州	20.32	5.80
	北京	8.69	14.21	上海	9.58	6.71
	2005.7-2017.12 平均值：7.83			2017 年平均值：11.97		
				2017.9-2017.12 平均值：3.06		
二线城市省会城市	天津	4.89	11.87	长春	2.22	3.52
	杭州	4.22	14.65	长沙	4.18	16.71
	南京	5.39	14.41	福州	3.17	13.13
	济南	3.81	12.17	郑州	6.72	16.92
	重庆	2.87	7.67	石家庄	2.84	8.03
	青岛	3.33	12.23	无锡	4.59	17.78
	大连	4.93	3.58	太原	3.68	6.60
	宁波	2.35	7.78	合肥	5.63	12.28
	厦门	6.20	15.17	南昌	3.93	8.66
	成都	2.32	5.55	南宁	3.40	8.49
	武汉	4.73	17.66	昆明	2.03	3.38
	哈尔滨	3.07	3.37	温州	1.09	5.27
	沈阳	3.42	4.47	呼和浩特	2.30	0.24
	西安	2.37	4.76			
	2005.7-2017.12 平均值：3.69			2017 年平均值：9.49		
				2017.9-2017.12 平均值：5.84		
三四线城市	乌鲁木齐	3.59	2.74	烟台	2.33	5.37
	贵阳	3.94	3.79	济宁	2.35	4.78
	海口	2.24	3.39	洛阳	2.84	4.27
	兰州	2.93	2.05	平顶山	1.80	2.75
	银川	3.26	0.09	宜昌	3.10	5.80
	西宁	3.06	0.68	襄阳	3.07	3.45
	泉州	1.52	9.44	岳阳	3.03	4.27
	包头	1.17	2.13	常德	3.46	3.74
	徐州	1.77	6.38	惠州	2.98	12.31
	唐山	2.35	4.39	湛江	3.53	7.13
	秦皇岛	2.11	7.02	韶关	1.88	5.07
	丹东	2.17	0.91	桂林	1.14	0.52
	锦州	-0.50	-1.09	北海	2.58	6.44
	牡丹江	1.49	2.00	三亚	5.21	3.62
	扬州	2.19	8.75	泸州	2.26	3.37





金华	1.96	6.78	南充	2.29	4.57
蚌埠	3.28	8.73	遵义	3.38	4.33
安庆	2.23	9.40	大理	2.31	0.28
九江	3.36	7.83	吉林	1.88	3.08
赣州	2.54	8.46			
2005.7-2017.12 平均值: 2.52			2017 年平均值: 4.59		
			2017.9-2017.12 平均值: 5.07		

数据来源: WIND, 中国工商银行城市金融研究所。

## 二、未来调控政策方向预测

2017 年可以说是房地产政策的转折之年, 展望未来, 预计房地产基础性制度和长效机制建设加快, 房地产调控长效机制建设将继续向纵深发展。

### (一) 预计将继续大力发展租赁住房

从出台租赁政策的城市来看, 北京近期发布的租赁新政对承租人在落户和享受义务教育等国家规定的基本公共服务上的规定更为详细, 预计将成为建设住房租赁制度的标杆, 未来试点城市扩围是大势所趋。同时, 此次对于集体建设用地利用模式的突破将使未来行业运行面临更多变化, 亦会重塑中国传统的居住模式。

### (二) 共有产权住房将进一步扩围

从可复制性来看, 共有产权住房这种模式前期已积累了丰富的施行经验, 后期具备良好的运行基础和优化的空间。而且, 北京等城市发展共有产权性质政策性商品住房对全国其他城市后期的住房制度改革也将形成良好的示范。租赁住房、共有产权住房、商品房共同形成阶梯式供应格局, 住房结构进一步得到优化, 以匹配并满足不同收入阶层或者家庭在不同收入阶段的需求。

### (三) 限售政策将延续并可能在更多城市推出

限售政策相对于限购限贷来讲, 该政策既能实现去库存的导向, 同时通过强制购房者增加持有时间, 增加了投资投机购房的风险, 防范各类短期资金套现, 有利于抑制投资投机、让住房回归其居住本质。

#### （四）房地产税立法工作或将进一步加快

早在 2013 年 11 月，中央就提出加快房地产税立法并适时推进改革。由于房地产税涉及范围太广，一旦征收可能影响会非常大，因此，几年来一直没有太大进展。但从 2017 年政策走向来看，预计房地产税立法工作或将进一步加快，以切实推动建立促进房地产市场平稳发展的长效机制。

总而言之，未来政策将围绕推动房地产回归其居住属性这一主导方向来进行，预计在这些政策作用下，房地产市场将进入一个不同于以往的发展时期。可以预期，未来将会有更多的买房需求通过租赁进行分流，房地产市场长期以来“轻租重售”的局面将得到改变。长租公寓等租赁业务将得到较快发展，满足低收入群体或者城市“夹心层”人群的住房需求。共有产权住房也将不断增加供应，与此同时，热点城市土地供应趋于增加，再加上一连串调控组合拳，最重要的是，我国货币和信贷政策的持续收紧将在较长时期内存在。在这些政策作用下，预计热点城市投机和投资性购房需求将减少，房价延续以往大幅上涨的可能性降低。

### 三、未来房地产走势预测

随着各项调控政策效应显现，房地产市场将面临许多不确定因素，购房者持币观望气氛浓厚，预计房屋成交量将会出现明显下滑，房价在部分城市将出现松动迹象，但考虑到十九大将“着力防范化解重大风险”作为三大攻坚战之首，而防范化解房地产风险是重中之重，预计房地产市场总体将在较长一段时间内呈平稳态势，出现房价大幅下跌黑天鹅事件的概率很低。

#### （一）二线城市“市场分化”将更加明显

从中长期来看，房价“市场分化”将更加明显，有人口显著增量的、高级别的城市（及其城市圈），房价仍然是趋势性上涨。从各线城市来看，不同于一线城市相对更为整齐划一的趋势性上涨态势，二线城市之间情况差异较大，房价冷热不均情况将会出现。

##### 1. 房价走势一定程度上取决于城市对人口的吸引力



从长周期来看，住房价值仍主要体现在其居住属性，支撑房地产发展的核心要素在于人口，人口规模决定了城市住房需求的总量，因此房价走势一定程度上取决于城市对人口的吸引力。有人口流入就会有购房需求，在一些房源供应不足的地区，尤其是热点区域的房子依然是抢手的，至少在长期租赁政策完善以前是这样的。

从2011-2016年主要一二线城市新增常住人口数量可以看出，**天津、合肥、北京、成都、重庆、深圳、广州**在过去五年是全国人口流入最多的城市，人口竞争优势突出。可以看出，天津、合肥已超越北京、上海、深圳等一线城市，成为近五年人口增长最多的城市，这主要源于天津仍处于城市扩张期，同时受益于京津冀城市群规划利好；合肥则由于近年来大力投入第三产业建设，交通设施也不断完善，商业、娱乐区也在逐步成型，推动合肥常住居民数量陡增。另两个发生显著变化的城市是成都和重庆，这也在一定程度上反映出产业转移导致中西部人口出现回流现象。而**上海、郑州、武汉、石家庄、长沙**处于第二梯队，年均新增常住人口在10-20万之间。这12个城市是目前全国人口增长最快的地区，城市竞争力正在不断增强。

表2 一二线城市2016年较2010年人口年均增加数

单位：万人

	城市	2016年人口数	2010-2016年均新增人口数
第一梯队：年均流入人口增量大于20万	天津	1562.0	43.8
	合肥	786.9	36.0
	北京	2173.0	35.2
	成都	1591.8	31.2
	重庆	3048.0	27.2
	深圳	1190.8	25.6
	广州	1404.4	22.2
第二梯队：年均流入人口增量大于10万	上海	2420.0	19.5
	郑州	972.4	17.7
	武汉	1060.8	13.7
	石家庄	1078.5	10.3
	长沙	764.5	10.1

第三梯队：年均流入人口增量大于 5 万	青岛	920.4	8.1
	杭州	918.8	8.0
	福州	757.0	7.6
	济南	723.3	6.9
	乌鲁木齐	352.0	6.8
	南宁	706.2	6.7
	厦门	392.0	6.5
	昆明	672.8	6.1
	西安	883.2	6.0
	南昌	537.1	5.5
	大连	698.7	4.9
第四梯队：年均流入人口增量大于 1 万	南京	827.0	4.4
	宁波	787.5	4.4
	呼和浩特	308.9	3.6
	海口	224.6	3.3
	贵阳	391.8	3.1
	沈阳	829.1	3.1
	江苏	1064.7	3.0
	西宁	233.4	2.1
	太原	431.9	1.9
	兰州	370.6	1.4

数据来源：WIND，中国工商银行城市金融研究所。注：标红数据为 2015 年较 2010 年新增人口数据。

## 2. 城市发展潜力从根本上决定了一个城市的房价走势

考虑城市发展，要放在国家对城市的规划框架下来进行。因此，未来城市群的发展方向值得关注。国务院提出将在“十三五”期间建设 19 个城市群，包括：长三角、珠三角、京津冀、山东半岛、海峡西岸、长江中游、成渝地区、中原地区、北部湾、关中平原、哈长、辽中南、晋中、呼包鄂榆、黔中、滇中、兰州——西宁、宁夏沿黄、天山北坡城市群（详见表 3）。截至 2018 年 2 月，包括长江中游、哈长、成渝、长江三角洲、中原、北部湾和关中平原 7 个城市群已获批。

仅从城市发展潜力来看，我们重点看好长三角、珠三角、京津冀、山东半岛、海峡西岸、长江中游、成渝地区、中原地区、北部湾和关中平原十大城市群的首位城市（见表 4），包括上海、广州、深圳、北京、济南、青岛、福州、



武汉和长沙、成都、重庆、郑州、南宁、西安。另外，长三角、珠三角城市群中距离首位城市较近且交通便利的城市，尤其是近几年上涨中“漏掉”的涨幅较小的城市，可以优先分享到首位城市的溢出效应，未来的房地产有进一步升值的空间。

表 3 城市群规划

城市群	首位城市
长三角	上海
珠三角	广州、深圳
京津冀	北京
山东半岛	济南、青岛
海峡西岸	福州
长江中游	武汉和长沙
成渝地区	成都、重庆
中原地区	郑州
北部湾	南宁
关中平原	西安
哈长	哈尔滨和长春
辽中南	沈阳和大连
晋中	太原
呼包鄂榆	呼和浩特
黔中	贵阳和安顺
滇中	昆明
兰州---西宁	兰州和西宁
宁夏沿黄	银川
天山北坡	乌鲁木齐

### 3. 前期房价上涨幅度过高的城市房价空间可能已被透支

在2016年研究报告《房地产市场区域分化态势跟踪研究》中，我们预测2017年看好的城市分别是：第一类，天津；第二类，武汉、郑州；第三类，成都、西安；第四类，杭州、济南和青岛等旅游城市。梳理2017年各城市二手住宅价格增速，广州、无锡、武汉名列前三，同比增速在17%以上；郑州、长沙、厦门紧随其后，同比增速15%以上；杭州、南京、北京、福州、惠州、合肥、青岛、济南、天津同比增速也超过了10%（见表4）。可以看出，我们看好的二线城市中，除了成都、西安外，其余都进了前五名。

表4 2017年各城市二手住宅价格同比增速

排名	城市	增速	排名	城市	增速
1	广州	20.32	36	烟台	5.37
2	无锡	17.78	37	温州	5.27
3	武汉	17.66	38	韶关	5.07
4	郑州	16.92	39	济宁	4.78
5	长沙	16.71	40	西安	4.76
6	厦门	15.17	41	南充	4.57
7	杭州	14.65	42	沈阳	4.47
8	南京	14.41	43	唐山	4.39
9	北京	14.21	44	遵义	4.33
10	福州	13.13	45	洛阳	4.27
11	惠州	12.31	46	岳阳	4.27
12	合肥	12.28	47	深圳	3.79
13	青岛	12.23	48	贵阳	3.79
14	济南	12.17	49	常德	3.74
15	天津	11.87	50	三亚	3.62
16	上海	9.58	51	大连	3.58
17	泉州	9.44	52	长春	3.52
18	安庆	9.40	53	襄阳	3.45
19	扬州	8.75	54	海口	3.39
20	蚌埠	8.73	55	昆明	3.38
21	南昌	8.66	56	泸州	3.37
22	南宁	8.49	57	哈尔滨	3.37
23	赣州	8.46	58	吉林	3.08
24	石家庄	8.03	59	平顶山	2.75
25	九江	7.83	60	乌鲁木齐	2.74
26	宁波	7.78	61	包头	2.13
27	重庆	7.67	62	兰州	2.05
28	湛江	7.13	63	牡丹江	2.00
29	秦皇岛	7.02	64	丹东	0.91
30	金华	6.78	65	西宁	0.68
31	太原	6.60	66	桂林	0.52
32	北海	6.44	67	大理	0.28
33	徐州	6.38	68	呼和浩特	0.24
34	宜昌	5.80	69	银川	0.09
35	成都	5.55	70	锦州	-1.09





数据来源：WIND，中国工商银行城市金融研究所。

综合考虑各城市的经济发展情况、对流动人口的吸引力，以及前期房价上涨对各城市房价的透支情况等因素，未来看好二线城市中的以下城市：

**第一类，天津。**天津人口已超 1500 万，且是近五年中国人口流入最多的城市，看好天津不仅是因为京津冀战略地位显著，更是因为天津截至目前人均住房建筑面积远低于多数二线城市<sup>2</sup>，2017 年天津价格上涨增速处于全国第 15 位，相对于其人口增量第一的位置，未来仍具有较大增长空间。

**第二类，成都、西安。**西部节点型城市发展有望进入新阶段，房价尚属相对洼地。成都、西安等西部城市在 2016 年、2017 年的上涨周期中房价涨幅均未超过 10%，由于西部经济发展水平与东部发达地区仍有差距，土地供应相对充足，因此近年来住宅市场表现相对平稳。未来随着西部核心城市不断承接产业转移和人口回流，城市发展有望进入新的阶段，成渝城市群是西部最具发展潜力和增长活力的地区，成都作为成渝城市群核心城市，人力、财力优势已不仅限于省内及周边，对整个西南地区的辐射作用也在日益加强，而西安在西北地区的地位也首屈一指，此类西部节点型城市房价尚处于价值洼地。

**第三类，石家庄。**石家庄的年均人口增量超过 10 万，仅次于郑州和武汉，但 2017 年石家庄的住房价格增速却远低于郑州和武汉，再考虑到雄安新区可能带来的经济溢出效应，笔者认为石家庄房价仍处于价值洼地。

**第四类，武汉、郑州。**武汉和郑州人口规模均达千万级，也同属人口流入第二梯队，大量的人口带来大规模住房需求。另外，其分别是长江中游城市群和中原城市群的中心城市，在省内具有绝对优势地位，此类城市是继沿海发达城市之后，产业和人口增长最具潜力的地区。2016 年 12 月 26 日，国家发改委印发《促进中部地区崛起“十三五”规划》，其中明确提出支持武汉、郑州建设国家中心城市，城市地位再次升级。这两个城市 2017 年房价涨幅虽然也出现了明显上涨，但仍是潜力城市。

<sup>2</sup> 人均住房建筑面积根据第六次人口普查数据加 2011 年以来人均新增住房建筑面积（2011 年至 2016 年城市总体销售面积/常住人口）计算得到。

## （二）三四线城市去库存仍是主要任务

关于我国三四线城市房地产市场的库存压力，并不能简单地根据 70 大中城市、百城数据去推断其库存。这是因为我国有 293 个地级市、361 个县级市，还有 1381 个县，目前公布的数据并不能真正完全覆盖到三四线城市的库存状况。换一句话说，三四线城市的实际库存可能永远高于统计数据。即便在农民工市民化和公共服务方面得到政策扶持，去库存也是依然任重道远，因此，我们总体上不看好三四线城市的房价。

但在三四线城市内部，“分化”将同样存在。重点看好长三角和珠三角城市群中距离首位城市/区域中心较近的中小城市，这两大城市群的经济基础好，未来有望进一步吸纳人口进入。其次看好成渝（临近成都）和长江中游（临近武汉）城市群中距离首位城市较近的中小城市，一方面这些城市群本身有一定的经济基础，首位城市是区域中心，周边腹地广阔，地理条件较好，存在大量的待转移农业人口，另一方面地处中西部，可能会有一定程度的政策倾斜。

## 四、商业银行应对举措

做政策鼓励之事，识别政策利好周期是最根本的经营策略。鉴于政府将大力发展租赁住房和共有产权住房，建议我行加快构建租房和共有产权房金融服务战略，把握好本轮住房市场发展变局当中的商机；与此同时，基于房地产市场总体将在较长一段时间内呈平稳态势的预测，建议大力推进个人住房贷款业务，但也要注意规避区域和政策风险。

### （一）建议加快构建我行的租赁住房 and 共有产权住房金融服务战略

具体建议如下：

**第一，理念创新，运用系统性思维构建我行的住房租赁平台。**租房金融服务需要深入连接政府、房地产企业、房产中介，甚至互联网公司，因此，在开发租赁平台的时候，需要运用系统性思维，除了要满足住房租赁中介、租房融资、缴费支付等相关金融服务功能的同时，也要开发契合地方政府租赁平台需要的监管功能，与此同时，也要最大限度满足线下租赁中介机构、房地产公司、



互联网平台等参与主体的诉求，构建出对各主体都有价值、有强大吸引力和生命力的口碑平台。

通过开发自己的住房租赁平台，不仅可以直接促进住房租赁金融业务的发展，而且可以在支持地方政府住房平台建设中拓展主动权。住建部通知明确要求各地方政府结合本地的住房租赁市场特点和管理要求，各自“建设政府住房租赁交易服务平台”。2017年下半年以来，已有多个城市陆续推出住房租赁平台。从目前已经上线的各地方政府住房租赁平台情况来看，主要分为两种建设方式：一是地方政府主导自建住房租赁平台，但在建设过程中，会引入专业的科技公司、银行等机构参与其开发建设，如北京住房租赁平台建设由京东公司参与开发，杭州由阿里巴巴参与开发，深圳由腾讯参与开发，目前建行已通过组建自己的住房租赁平台，积极寻求与地方政府的对接合作，协助地方政府建设住房租赁平台。二是全部委托企业开发地方政府住房租赁平台，如武汉住房租赁平台是在建行个人住房租赁平台“建融家园APP”上。从各地具体情况来看，大部分地方政府是采取自己主导建设，引入外部科技力量协助进行开发的模式，即第一种模式。在这样的背景下，我行可通过开发自己的住房租赁平台，通过该平台展示并输出自己的系统和科技力量，在支持地方政府住房平台建设中拓展主动权。

开展租赁住房金融业务，需要和大型租房中介机构、房地产公司及互联网平台合作。从当前租赁市场特点来看，个人住房租赁完全在线上实现还存在一定的难度，客户在线上选择房源，后期还需要在线下看房、签合同，因此，线下做好落地对接也是非常重要的一个环节。因此，我行也需要积极和链家、我爱我家等大型租房中介机构合作，确保客户在线上选好房子需要线下看房时，线下能够有人及时高质量的对接。另外，平台开发出来后，房源也是一个大问题，如果没有房源，就相当于建了商店却没有商品，因此，还需要考虑如何拓展房源。房源是租房中介机构的关键资源，因此，中介机构估计不会将房源信息与我们共享，我们既要加强与一些房地产公司合作，也可以考虑与像赶集网等互联网平台合作。这些互联网平台上的一些房源可以共享到我们的租赁平台

上，我们可以提供线下对接等服务，提高其线上客户的满意度。

基于上述考虑，建议我行在开发平台过程中，要积极和地方政府、租赁中介机构、房地产公司、互联网平台进行充分沟通，及时将他们的需求体现在平台系统中，确保我们开发的系统界面友好又可落地。

**第二，协同发力，发挥大行的综合服务优势。**租房金融服务场景及链条较长，包括住房建设、房源购买整合、装修改造、交易撮合、支付租金、物业保洁、家电配置、水电维修、资产盘活等，因此，做好租房金融服务，需要多个部门协同发力。我行作为大行，在这一点上有很大优势，建议在租赁住房金融服务上，创新各部门之间、总分行之间，甚至子公司与部门、分行之间的合作模式，充分调动各方面的积极性，提供集机构贷款、个人消费贷款、资产证券化、金融服务配套等的一揽子服务，发挥我行的综合服务优势，并在此过程中筛选和培育优质客户。

**第三，集中突破，将有限的资源向重点区域倾斜。**结合各分行及各省市经济情况选择重点区域。从试点及人口流入趋势看，建议重点关注以下区域：

1. 第一批进行租赁住房试点的城市。包括北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆。

2. 由于城市间的人口流动分化仍在继续，那么人口净流入越多的城市将成为住房租赁企业应该积极布局的重点区域。布局追随人口，看清城市人口聚集态势是看清租赁企业布局的关键。结合近年来新增城市人口数量及城市发展布局，除了上述试点城市外，我们认为天津、重庆、石家庄、西安、长沙五个城市未来都将会是租赁企业布局的重要区域。

3. 大城市内部或周边新城、新区建设将涌现出布局机会。一线城市也可能在新区尝试执行类似政策，以园区为基础，完善园区配套，定向针对园区企业员工实现“租购同权”，如上海张江科学城就很有可能就此先展开尝试。

**第四，响应号召，创新共有产权和租赁类企业金融支持方案。**

1. 合作房企选择上，建议紧密跟踪各地政策以及相关企业在共有产权及租赁住房方面的推进进度，优先选择政府重点支持的、实力较强的大型企业进行



合作，深入参与到租房运营业务中，满足机构客户的各种新需求，构建紧密的合作关系。

2. 服务产品创新上，在原有支持产品基础上，建议针对租赁住房 and 共有产权住房开发相应的金融产品。一是可选择长租类或共有产权住房类资产开发租金贷、共有产权贷；二是建议成立房地产企业并购基金，盘活一线城市存量房业务，加快存量房转租赁住房、共有产权住房的转化速度；三是在发放房贷时可考虑为客户设计未来以 REITS 资产支持计划的方式实现资金的退出，保障我行资金安全。

### **（二）大力推进个人住房贷款业务时要注意规避区域和政策风险**

个人住房贷款是我行个贷业务发展的支柱业务，也是全行效益贡献的主体力量，单位贷款效益产出也相对较高。基于房地产市场总体将在较长一段时间内呈平稳态势的预测，建议我行继续大力发展个人住房信贷业务。

在规模投放方面，继续加大个人住房贷款规模投放，特别是要加大对有经济发展潜力好、人口净流入的一二线城市投放力度。例如我们前文研究提出的四类城市：**第一类，天津；第二类，成都、西安；第三类，石家庄；第四类，武汉、郑州。**但大力发展的同时，也要注意规避区域风险，尤其是一些去库存任务艰巨，前期房价又出现飙涨的城市。我们研究发现，无锡、南京、惠州、泉州、安庆、扬州、蚌埠等城市房价涨幅相对人口增量来讲明显偏高。

与此同时，住房市场受政策影响较大，要紧密跟踪并加大对国家房地产相关政策的研判，规避政策波动导致的房地产市场风险。

附表 1 70 个大中城市列表及分类

一线城市	二线城市		三、四线城市		
北京	天津	长春	乌鲁木齐	扬州	惠州
上海	杭州	长沙	贵阳	金华	湛江
广州	南京	福州	海口	蚌埠	韶关
深圳	济南	郑州	兰州	安庆	桂林
	重庆	石家庄	银川	九江	北海
	青岛	无锡	西宁	赣州	三亚
	大连	太原	泉州	烟台	泸州
	宁波	合肥	包头	济宁	南充
	厦门	南昌	徐州	洛阳	遵义
	成都	南宁	唐山	平顶山	大理
	武汉	昆明	秦皇岛	宜昌	吉林
	哈尔滨	温州	丹东	襄阳	
	沈阳	呼和浩特	锦州	岳阳	
	西安		牡丹江	常德	