



## 清科快评：新国五条未超市场预期 房地产基金有望进一步升温

2013-03-25 清科研究中心 郑知行

新年伊始，房地产市场呈现“升温”态势，房地产开发景气指数上涨到**97.92**，多数地区楼市价格环比增长。面对房地产市场的回温，国务院及时出台新“国五条”方案，随后发布新“国五条”细则，政府再一次表明坚持楼市调控不放松的决心。**2013**年政府对房地产市场的调控基调将围绕完善房价上涨问责制度、抑制房地产市场“炒作”行为、调高二套房贷首付比例及贷款利率、征收**20.0%**自住房屋出售个人所得税费等方向展开，并进一步加强对房地产市场的监督、监管和监控。

清科研究中心认为，新国五条又一次反映出政府控制房价的决心，但相关细则基本都在市场预期之内，对房地产市场的影响可能不及**2012**年初那样深远。若无进一步调控政策出台，预测**2013**年房地产市场将整体处于平稳发展态势，私募房地产投资基金的活跃度会进一步上升。

从楼市供需层面讲，随着城镇化进程的加速，刚需仍是房地产市场上的主要需求。**20.0%**的个税政策一出台，立刻引起二手房市场的恐慌，交易量暴增。二手房作为传统的刚需主战场，其交易的火爆反映出的仅是刚需的冰山一角。经过几年的“限购”“限贷”“限价”的调控后，房地产市场上的散户投机性交易基本得到有效遏制，当前助推高房价的因素已经前移，可以追溯到国资在城镇化进程中的投入、开发商的拿地成本甚至户籍制度的漏洞上。因此，过多的针对终端调控只会加大“误伤”刚需的概率，预计各地方在针对新“国五条”的实施细则上会有相应的保护措施。

从资金供给层面讲，鉴于未来通胀预期的不确定性，**2013**年央行仍将实施稳健的货币政策，**2**月央行重启公开市场正回购，市场流动性有所收紧，不利于房企对信贷的需求。**2012**年中央经济工作会议指出，**2013**年信贷融资规模将适度增加，而央行的货币政策将“紧中有松”，总体带给房地产市场的心动会大于行动。而作为房地产市场另一种融资渠道，房地产基金有望在今年迎来更大发展空间，随着公募基金、券商、险资、银行理财纷纷成立针对不动产的专项计划，具有专业、经验优势的房地产基金与具有资金优势的机构存在很多合作机会。年初，嘉实基金与房地产基金知名品牌盛世神州合作成立用于投资房地产项目的专项资产管理计划便是很好的示范案例。

# 我们的产品



## 大数据平台

国内宏观经济数据库

国际经济合作数据库

行业分析数据库

## 条约法规平台

国际条约数据库

国外法规数据库

## 即时信息平台

新闻媒体即时分析

社交媒体即时分析

## 云报告平台

国内研究报告

国际研究报告

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_15652](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_15652)

