

## 宏观环境回顾

2008-2009年世界经济和中国经济面临众多困难，各国开始联手大规模救市，中国政府在大力提振经济发展，房地产市场政策也出现了转向。实际上房地产业为中国经济企稳回升发挥了重要作用。2009年全国一手房销售额约为3.8-4万亿元，加上二手房销售总额达到5.7-6万亿元；而商务部预计全国社会消费品零售总额全年能达到12万亿元左右。房屋销售额相当于社会消费品零售总额的一半，显示房地产作为国民经济重要支柱产业的地位。可以说，2009年中国经济非常困难的一年，但也是房地产业最辉煌的一年。

## 宏观政策形势

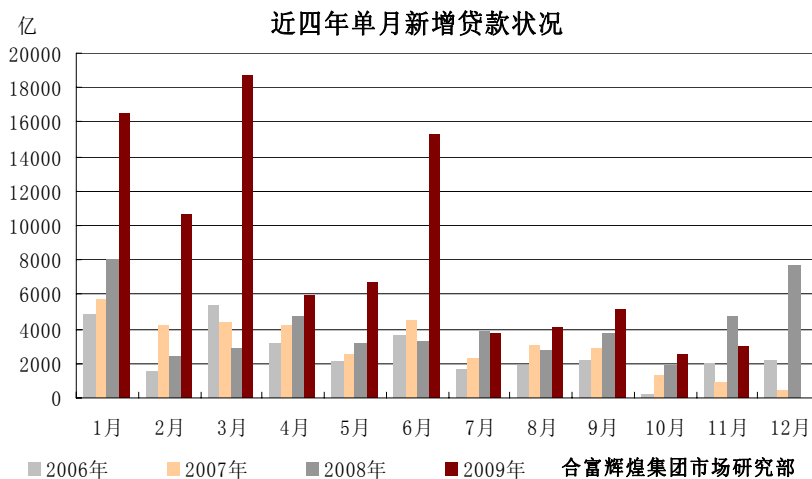
### 保增长是2009年中国经济的主要任务

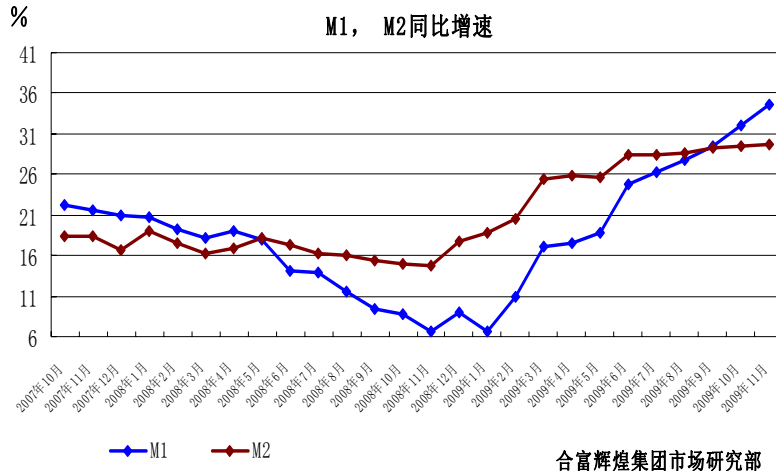
受国际金融风暴冲击，2009年世界经济形势开局不利，主要工业发达国家如英国、日本、美国 and 欧元区各国上半年几乎全部陷入经济衰退，出现战后首次整体性负增长，悲观情绪明显占上风。到2009年第三季度，前期大规模金融救助政策和经济刺激政策的效果才开始显现，金融体系渐趋稳定，全球经济走出衰退，进入向复苏周期过渡的“转折阶段”。中国在2008年底举行的中央经济工作会议上，明确了2009年宏观调控首要任务是“保增长”，主要通过拉动内需和投资两个方面来实现。实现保八需要更加强有力的政策，所以成功启动内需是经济的关键。

### 实施积极的财政政策和宽松的货币政策

2009年宏观调控强调实施积极的财政政策和适当宽松的货币政策。中央出台了一系列的经济刺激措施，包括“4万亿”经济刺激方案、10大刺激经济措施、10大行业振兴规划等，刺激经济政策力度是空前的。

在宽松的货币政策环境下，2009年的信贷投放量有大幅的增长，1-11月人民币各项贷款增加9.21万亿元，同比多增5.06万亿元，大幅增长121%。M1、M2增速持续增高，2009年11月末，广义货币供应量(M2)余额为59.46万亿元，同比增长29.74%，增幅比上年末高11.92个百分点，比上月末高0.23个百分点。狭义货币供应量(M1)余额为21.25万亿元，同比增长34.63%，增幅比上月末高2.60个百分点。尽管11月贷款低于去年同期的4700亿，但M2增速继续攀高至29.7%，未出现拐点；M1增速进一步提升2.6个百分点至34.6%，创历史新高，与M2的剪刀差扩大，显示资金加速活期化，流动性充裕。





保增长，房地产担起扩大内需重任

随着金融风暴的越演越烈，中央在大力救经济的条件下，对房地产市场的宏观调控也出现了松动迹象。2008年12月17日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，研究部署促进房地产市场健康发展的政策措施，正式宣布放松调控政策，减免二手房交易营业税，明确“改善型普通住房”定义，放松二次房贷。从2008年末以来，减免税费、两个月内三次降息等一系列救市政策刺激需求（首次置业与换房需求）；09年3月，广东出台力度最大的楼市新政“粤15条”，多层次扶持房地产市场发展，如可适当延长交纳土地出让价款期限、暂缓收回土地使用权等；各大银行也全面放宽二次置业贷款限制，政策松绑得到实质的体现。

宏观形势严峻，重点“保八”

需要更加有力政策启动内需。住宅需求作为内需的重要部分，其重要性被重新强调

**鼓励住宅消费的相关政策逐步出台，重新大力启动住房消费**

- 1、土地政策
- 2、金融政策
- 3、财政税收政策.....

## 全国性优惠政策

房地产政策	调整前	调整后	实施期限
契税（首次购买90平方米及以上住房）	1.5%	1%	无
二手房交易土地增值税、印花税	土地增值税1%、印花税0.05%	均免除	无
首次买房按揭贷款	基准利率0.85 - 1倍，最低首付款20% - 30%	基准利率的0.7倍 最低首付20%	无
住房公积金贷款利率	1 - 5年：4.32% 5 - 30年：4.86%	1 - 5年：4.05% 5 - 30年：4.59%	无
减免住房转让环节营业税的规定期限	超过5年（含五年）：减免 不足2年：全额征收	超过2年（含2年）：减免 不足2年：差额征收	暂定一年
保障性住房和普通商品房项目的最低资本金比例	35.0%	20.0%	无
一年期贷款基准利率	7.47%（08年9月16日之前）	5.31%（08年12月23日之后）	无

## 地方性优惠政策

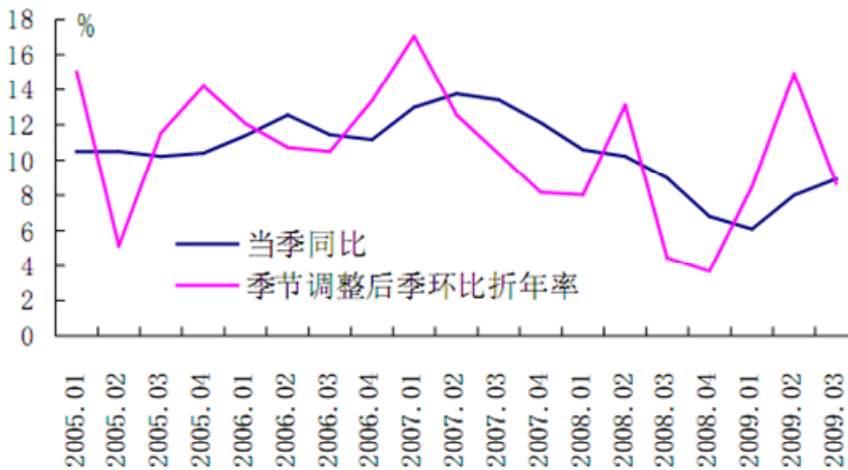
- 契税减免
- 放宽普通住房标准
- 财政补贴
- 购房入户
- 公积金贷款额度上调
- 降低二套房贷款标准

## 宏观经济形势

在一系列刺激政策下，中国经济触底强劲回升

一系列刺激政策的成效开始显现，2009年中国经济触底回升，全年保八任务基本无悬念。第三季度GDP同比增长8.9%，增速比上季回升1.0个百分点；前三季度累计增长7.7%，比上半年高0.6个百分点。分季度看，一季度增长6.1%，二季度增长7.9%，三季度增长8.9%，继续保持强劲增长。

### GDP 当季同比继续增长，环比增速放缓



数据来源：国家统计局，中国人民银行

国内需求稳步走高，进出口持续改善

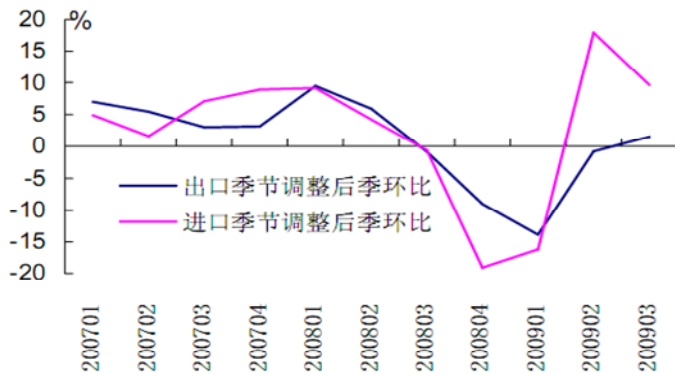
投资高位运行。三季度当季全社会固定资产投资同比增长33.2%，实际增长41.4%，比上年同期高22.9个百分点。

消费继续稳步增长。前三季度，社会消费品零售总额实际增长17.0%，比去年同期加快2.8个百分点，再创历史新高。

进出口持续复苏。三季度出口同比增长-20.3%，增速比上季回升3.1个百分点，进口同比

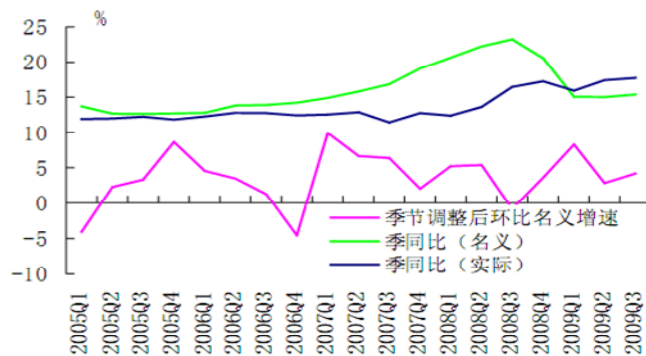
增长-11.9%，增速比上季回升 8.6 个百分点。季节调整后，三季度出口和进口季环比分别为 1.5%和 9.7%，出口环比自去年下半年以来首次出现正增长，进口环比保持增长。

### 进出口持续复苏，环比均呈正增长



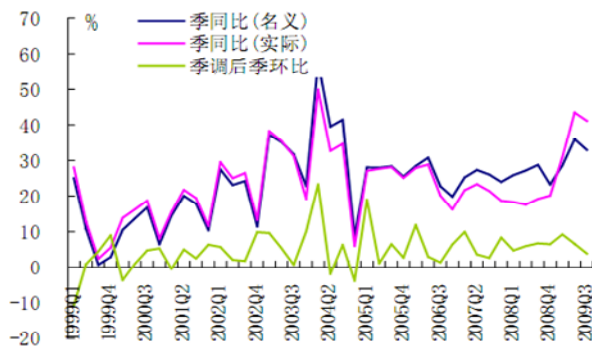
数据来源：海关总署，中国人民银行

### 社会消费品零售总额季度变动



数据来源：国家统计局，中国人民银行

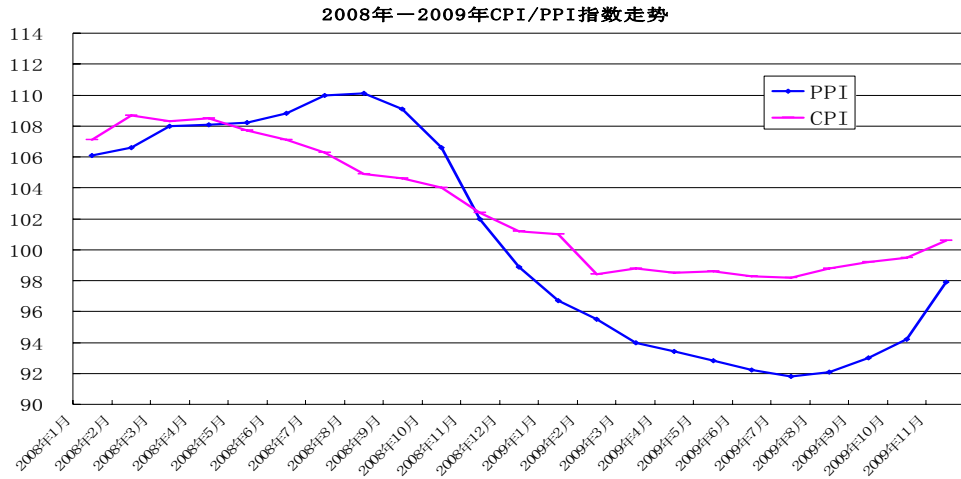
### 城镇固定资产投资实际增速变动情况



数据来源：国家统计局，中国人民银行

货币大量投放，通胀预期强烈

短期大量的信贷投放引发人们对未来通货膨胀的担忧，11月CPI同比涨0.6%，10个月来首次转正，人民银行三季度储户问卷调查显示，当季对未来物价预期指数达到66.7%，已经连续第三个季度上升，居民通胀预期持续加强。另一方面，经济前景的不确定性让居民和企业不敢对实体经济追加投资。因此，居民开始将投资目光转向资产上，这也是股市火爆和房市回暖，尤其是高端市场显著回暖的重要原因。



合富辉煌集团市场研究部

可见，2009 年全球性金融海啸蔓延，为应对国际金融危机对中国可能产生的影响，中国积极转向大力扩大内需。2008 年 4 季度以来，政府刺激经济和楼市的利好政策陆续出台，积极的财政政策和宽松的货币政策对中国经济回升和房地产市场回暖起到关键作用。