

限购政策下楼市或仍保持现有态势 泛家居行业未来三年仍将稳中有升

对话原中国社会科学院金融研究所金融发展室主任、青岛互联网金融研究院院长 易宪容博士

当下，国内房地产行业又开启了新一轮暴涨的“疯牛”模式，不少城市陆续出台或加码楼市限购政策，如何让房地产不再成为社会关注的焦点，甚至不再成为社会问题，而回归至居住功能这一本源，显然在当前的难度较大。

作为房地产行业下游产业，包括建陶产业在内的泛家居行业这几年也一直伴随着房地产市场的阴晴而演绎着各自的故事。

尤其是近年来，政府不断对楼市出台限购政策之后，泛家居行业如何走出具有自己发展特点之路？

日前，本报记者就诸多问题专门采访了见证新时期中国房地产潮起潮落的专家，原中国社会科学院金融研究所金融发展室主任、青岛互联网金融研究院院长易宪容博士。

■ 本报记者 刘婷 张新生 蒋志荣



限购政策控制金融风险

《陶瓷信息》：今年两会之后，全国多个城市实施新一轮限购政策，您如何看待这一现象？

易宪容：全国多地限购政策的出台，最根本的原因在于2016年我国房地产市场，特别是20多个城市的房价增长过快。如深圳、北京、上海、南京、合肥、苏州等城市房价上涨1倍有余，其中北京上涨70%。

从经济学的角度，短时间内房价快速上涨，就说明房地产市场出现了问题，毕竟本来房价在这轮上涨之前就已经比较高。

其实，房价上涨本来是经济规律下的正常现象，但中国房价不断不合理的上涨，对政府而言，就意味着政策出了问题。国家也曾在2014年9月30日、2015年3月30日先后两次出台限购政策，这两次限购政策，有一个共同点就是鼓励有住房的居民，只要能结清此前房产的银行贷款，就可以继续买房，而且还可以作为首套去买，如此一来，房产需求量不断攀升，房价自然就不断上涨，直至翻倍。

其实政府明白，如此的限购政策下，房价不断上涨会导致居民千方百计去买房，甚至不少居民不惜通过借贷的方式凑足首付，当房价飞速上涨之时，居民买房杠杆越高，买房者的风险就越低，盈利就越快。

《陶瓷信息》：限购限贷政策的目的是什么？

易宪容：之所以政府不断推出限购政策，并不是担忧房地产企业会出现亏损，而是避免银行出现断贷风险，如果任由房价不断上涨，购房者一旦支付不起房贷，不少购房者就会无奈地断供，由此银行的资金风险就会空前提高，银行死账、坏账量将大大提升，国家的金融风险将面临巨大挑战。

在这样的背景之下，政府不得不出台限购限贷政策，目的是为了限制炒作。

当下新一轮限购政策有两个核心概念：第一，是习近平总书记以及中央经济工作会议明确提出，“房子是用来住的，不是用来炒的”。而现在，国内房地产市场是在做未来超前的事情了，属于超前透支。习总书记的话就是要将房地产回归到居住功能，意味着需要把住房市场重新定义。而房地产回归居住功能，就是要通过智能模式来调整，中央经济会议，还有两会结束之后，国家一直在强调未来房地产市场要统一定位。

第二个核心概念，就是未来房地产市场统一定位，意味着价格要调整，特别是一线城市，去年房价增长过快的

20多个城市，房价就要调整，不调整价格房地产市场定位就难以统一。

2016年中国住房销售面积达到15.7亿平米，销售额达到近12万亿元，双双创历史新高，但这也存在一定隐忧，毕竟我国的人口迁移与人口增加有5亿平米住房就可以保证居住需求。

房地产对经济提升效益明显

《陶瓷信息》：限购限贷政策是否说明政府在打压房地产业发展，政府对该产业到底持何种态度？

易宪容：其实对政府而言，既害怕房地产市场泡沫破灭，又不想让房地产市场发展突然停滞。自中央经济工作会议与两会以来，政府对于房地产的政策是模棱两可的，国家要控制房地产快速上涨，热点城市的房价不能涨这么快，要把泡沫遏制住，但是政府中央经济工作会议与两会出台的这些政策，是达不到遏制房价快速上涨这一目的。

于是政府出台了限购政策，该政策出台以后，房地产信贷的首付比例提高，第二、第三套房贷款更加严厉甚至直接停贷，当然严厉的政策只是针对全国少数房价快速增长的城市。这20多个城市与全国房地产市场相比，所占的销售金额比例在20%左右，销售面积占10%左右。

2016年这20多个城市房价快速增长，一线城市房价开始飙升，其他城市也在快速增长。据统计，去年全国房地产增长速度超过30%的省份就有20多个。也就是说，除热点城市外，其他城市也在涨。

该数据也表示，政府限制的区域很少，房价涨幅最快的城市可能由于限购政策的出台涨幅会放缓，但其他地方没有强有力的限购政策出台房价仍然保持高位增长，这些地方的经济发展还需要利用房地产行业来推动。

当前，全国各地都在积极响应中央房地产去库存号召，如果不是去库存、减少土地供应政策的出台，房地产的投入与企业的投入还会快速增长，国内房价上涨仍会延续，并在各城市之间不断蔓延。

房地产市场是一个周期性市场，发展到一定阶段肯定会出现调整，当前各地方政府的意图与中央出台的政策之间存在一定偏差，地方政府希望通过房地产刺激经济，而中央则不断出台政策，稳定房价，因此各地方政府一定会根据这种偏差，来发展本地的房地产。

本轮房价之所以会有如此暴涨的势头，根源在于政府为了拉动经济发展，鼓励居民去买房，不仅可以买，还

可以享受优惠信贷，现在利率是改革开放以来最低的，按揭也是最低，这就意味着价格机制已经扭曲了。

房屋亟需回归住房属性

《陶瓷信息》：2016年底，中央经济工作会议上提出“房子是用来住的，不是用来炒的”定论。您在以前的文章中也提到过“去房地产化”，您认为怎么才能“去房地产化”，让房地产实现这一转型？

易宪容：“去房地产化”其实很简单，就是习总书记那句话，让房地产回归居住功能，去除投资功能。

目前，国家关于房地产的政策并不能把投资与消费区分开，当投资与消费没有界定清楚的时候，最后如果房产在征收各项税费之后，房屋肯定是由消费者高价购买的。

这将导致的结局是，当房屋价格超出消费者的心理价位后，消费者肯定不会再购买，但投资者就不一样了，投资者买房之后，看的不是房屋的居住属性，而是房屋价格是涨是跌，其购买房屋并不会考虑低价，而是考虑最终的利润，所以最终房屋是投资者来决定价格，这对房地产市场的健康发展是极为不利的。

因此，中国的房地产要回归实体经济，这就必须用好税收的杠杆，对居住者与投资者做出界定，并用不同的税收手段来对两者区分对待。

《陶瓷信息》：房地产回归住房属性，禁止炒房，您有何建议？

易宪容：让房屋回归住房属性，促进房地产市场健康平稳发展，可以让房地产分为三大类，第一类为保障房，比例不超过10%，由政府投资建设，并对购房者设置一定的门槛；第二类为投资房，比例不超过20%，高档住宅、豪宅、别墅、信托产品都可以成为投资房产，放开市场流通与炒作；第三类为纯住宅属性的房屋，比例为70%，完全用来居住，政府不限制买卖，但房屋买卖的收益政府将通过税收等手段予以回收，这将完全杜绝炒房现象发生。

当然，对房地产进行三大分类，政府需要把土地性质界定清楚，所以房屋去房产化，就是要把住房市场的性质界定清楚。

住房产品的性质与其他产品的性质有很大的不同，其既有经济属性，又有社会属性，还有政治属性。政治属性意味着，对社会而言人一出生，政府的制度就要保证每一个人的基本居住条件，让居住权牵附人权；社会属性是说，整个社会人群中的每一个人的能力是不一样的，有些能力弱的经济条件差的人，政府也要提供住房的社会保障功能；经济属性就是一种消费严格的投资，住房的属性用制度界定清楚，这样房地产市场就能够持续稳健地发展，国家经济也不会依然利用房地产炒作来发展。

房产税让房地产市场更加公平公正

《陶瓷信息》：近年来，房地产一轮又一轮的暴涨，您认为根源在哪里？您认同房产税能调控楼市的观点吗？

易宪容：其实，房地产税是否开征的关键问题在于，一旦施行是否公平公正。

任何税收制度出台后，都要保障税种的公平公正，现在税收的功能主要有几大政府财政功能，就是把权利交出来，让政府来管，提供租金让政府来服务。首先，税收让国家有财政收入来保障社会服务的功能；其次，税收还有如何调节整个社会的居住功能。

收益高的人，通过税收用他的财富来帮助穷人，帮助弱的人，这是税收的意义所在。所以，房产税开征最大的意义不在于调节房价，而是追求公平公正，只有社会公平公正，房地产市场就公平公正了，中国的房地产市场就会朝着健康的方向发展，房价也将朝着合理的方向发展。

房价问题其实是利益重新分配、利益调整的机制，特别是中国的住房市场，它是一个政策市场，特别是房价更是与国家政策绑在一起，受国家政策影响较大。

所以说，调控楼市的税收政策要做到公平公正，要让大家的利益尽量平衡，不能站在某些人的角度来施行。中国房地产税的最核心问题不是能不能调控房价，而是要出台一个公平公正的税收政策，只有房地产市场公平公正了，房价就会朝着公平公正的方向发展。

《陶瓷信息》：您前面提到，炒房是导致当前房价过高的原因，也有人说，中国投资渠道太少，导致热钱无处可去，从而蜂拥而至房地产，您的观点是？

易宪容：其实大众对这个概念的因果关系认知完全颠倒了。多年以来，炒房成功的人，在炒房初期，财富聚集非常少，其利用信贷政策漏洞，通过抬高购房杠杆不断推高房价，并从中获得大量收益。

其实本轮房价大幅上涨完全是央行货币政策过度宽松的结果，是政府鼓励大家借钱的结果，并不是居民拥有雄厚的购房资本，最终一部分人通过炒房富裕起来了。

2000年前，中国社会富裕程度还相对较低，大量的炒房人富裕起来，并非自身拥有雄厚的资本，而是先有宽松的货币政策，购房者通过银行杠杆以低首付获得高额的银行贷款，这也造成了市场中只有100万资金，通过银行信贷政策使得市场流动资金达到了500万。

所以说并不是大家钱很多，而是由于央行的信贷政策过度宽松，利率很低，按揭比例很低，政府鼓励大家拼命借钱去炒房的结果。

如果银行利率一提升，杠杆率缩小，比如北京现在的首付是60%或80%，即使基本利率不动，投资者也就不会进去，这样也就没人去炒房了。

房地产与泛家居市场未来三年仍将保持现有发展态势

《陶瓷信息》：2017年是实施“十三五”规划的重要一年，是供给侧结构性改革的深化之年。在刚刚结束的全国两会的几项重点工作也提到了“去产能、去库存，三四线城市要支持居民自住和进城人员购房需求，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地”等，您认为未来楼市的走势对房地产业链的泛家居产业又将带来什么影响？楼市火爆还能持续几年？

易宪容：中国的房地产市场是受政策影响较大的产业，未来房地产走势如何，关键在于央行的货币政策如何调整。

在政策不变的时候，房地产市场的发展轨迹还会如当前这般走下去，从中心城市走向地方城市，一个个角落走过去，但这种走势不会向一线城市那样疯狂，而会呈逐渐减弱的趋势，房地产按当前形势发展持续两三年没问题。当然，若国家对房地产政策出现变动则另当别论。

对于泛家居行业来说，在我看来今年的销售仍能达到去年的水平。因为泛家居行业的走势还是会随着房地产市场的变化而变化。

通俗而言，住房市场有了，建材装修类行业都会“跟”上去。如果今年的住房销售同样达到2016年水平，那泛家居行业同样也会达到同期水平。这与其他没关系，只要信贷政策没变，税收政策没改变，泛家居行业也不会改变。

当前，随着一二线城市限购政策的推进，房地产市场反而会呈现出销售反弹的局面，一二线市场的周边市场的房产销售会呈上涨趋势。2016年，北京市场房价较高，房价涨幅为6%，在这样的局面下，泛家居行业将呈现出北京周边市场不断增长的态势，因为周边市场房地产呈现出的是上涨态势。

尽管一二线城市之外的区域房价没有那些热点城市高，但销售面积还是会占全国楼市总销售面积的80%-90%以上。所以说如果国家相关政策不变，楼市发展势头持续两三年应该没问题，但以后就很难说了。一旦地产市场全部饱和以后，泛家居行业还是要看政策变化，而且中央要将房地产市场重新定位。

2018年3月份之前，房地产行业政策仍将不确定。一个好的市场，一个好的行业，只有形成有序竞争，好品牌，好产品空间才会越来越大。如果是这样，好的品牌就会越来越好，竞争会越来越激烈，好的企业也越来越强。

如果房地产市场平稳发展的时候，情况就会好很多。但现在来讲，目前这一状况，对整个行业来讲，不是很有利。

《陶瓷信息》：在当前楼市现状和环保压力背景下，您怎么看待陶瓷行业的发展前景？毕竟这是个三高一低的传统制造业，您觉得陶瓷行业要如何转型？

易宪容：对建陶行业而言，如何发现或找到新技术，而研发生产出更高端的产品，对于企业的未来发展非常重要。这不仅仅是扩大市场，降低成本的事情。

当前形势下，包括建陶行业在内的泛家居行业，要把生产成本降低，缩短供应链条，生产更环保的新型材料或产品，做到战略高度来抓，这样就可以快速到达政府所要求的产业发展方向。同时，企业要善于打破传统思维，运用“互联网+”等新思维模式，在大数据挖掘下如何形成新的业态。

企业或地方可以把整个产业的大数据进行整合，然后通过对大数据的挖掘，可以把全世界有关环保的技术引进过来，利用先进技术，把市场需求的数据整合出来，例如洁具行业，厂家可以根据个人喜好，为消费者定制具有客户需求功能的产品。

釉面砖熔块系列 新品种

釉下彩高透面釉熔块 高硬度抗龟裂熔块 颜色釉专用熔块

晶博发展历程

小塘金博 —— 扩大二倍 三水精博 —— 扩大二倍 咸宁晶博

本公司还生产各种面砖锆白熔块，第一代真正微晶板及复合板白、黄、灰、红、黑等各种熔块，抛光砖微晶钻熔块粒，三次烧干粒。各类熔块生产规模国内最大。

KINGBON 晶博®

湖北咸宁晶博无机材料有限公司

原佛山市三水精博硅酸盐精细材料有限公司

晶博熔块好·行业都知道

总部：佛山市禅城区季华一路28号智慧新城T6-2201号

H.Q:T6-2201 28 smart city Chancheng District No. Foshan Ji Hua Yi Lu

Tel:0757-81006211 Fax:0757-81006233 Http://www.kingbon.cn

新生产基地：湖北咸宁经济开发区旗鼓大道28号

Hugu Road, yangtze River Industrial Park, xuanning City, hubei Province

Tel:0715-8903722 Fax:0715-8901099