

凡真财经 记录平凡生活中的真实财经故事

最新政策超预期 房地产市场信心提振

工具箱里到底是“喇叭”还是真工具，拿出来看看，就知道了。

7月24日，中央召开政治局会议，里面关于地产的一系列表述给市场带来巨大的提振，第二天股市开盘，全市场大涨，尤其是以地产及其产业链最为火爆，新城、龙湖、碧桂园等港股房企暴涨20%多，金科、滨江、中南、金地等A股房企纷纷涨停。市场修复信心的趋势明显。

维护地产稳定发展政策不变

24日中央政治局会议关于房地产的要求，首先是：要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。这里有几个重点值得关注：

一是化解风险刻不容缓。这是当前国内房地产行业面临的重要问题，也是当前房地产行业最大的现实。市场普遍估计，后续大概率会出台化解风险的具体措施，特别是房企融资方面，以及地方债的置换等，通过金融稳定，才能更好保障房地产市场健康发展。

二是“供求关系发生重大变化的新形势”。这是给今后的房地产行业定调子。

所谓新形势，一方面是行业发展的新形势，2022年，中国人均住房面积为41平方米；同年，我国总人口出现首次下降，城镇化进程放缓，人均住房面积明显提升，户均接近1.1套住房，居民基本住房需求已得到满足，房地产市场已经进入新房见顶后的回落阶段。但目前我国的房地产业发展是不均衡的，由于人均人口规模缩小，

一人户、两人户占比不断增加，更多在改善型需求端，中国的人均住宅间数与人均住宅建筑面积均较发达国家有着不小差距，“住上更大房子”的改善性需求，正在不断增加。另一方面是对政策的应对，新形势下，大家就不要再走以前的老路了，高周转是不可能的，房地产行业要脱虚向实，不能沦为类金融行业。

三是促进房地产市场的平稳健康发展。这是目的，为了这个目的，后续的发展就是要调整过去粗放式的一刀切的政策，让调控政策更加具有合理性、科学性。为了达成以上化解风险、改善供需、稳定市场的目的，政治局会议还给出了一系列的具体指导：

1. 要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。

2. 要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革风险。

这两条具体措施，一个着眼于民生，一个着眼于化解风险和后续的金融监管，步步为营、有的放矢。

这次会议虽然没有提及房地产的支柱性地位，但从维护其稳定发展的目的来看，我们同样相信，国家对于长期发展房地产的信心没有变。

“认房不认贷”，住建部的最新表态

住房和城乡建设部部长倪虹在近日召开的企业座谈会上表示，要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策

措施；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益。

继7月24日中央政治局会议提出“适时调整优化房地产政策”之后，这是监管层针对房地产调控的最新表态，也被认为代表了后续楼市调控政策的具体走向。在业内人士看来，住建部此次表态，释放了超预期的政策调整积极信号。

首套房首付比例或再降低。作为直接影响购房成本的关键变量，购房首付比例甚至比房贷利率本身影响还要大。在当前购房者人市意愿偏弱的情况下，降低购房首付比例已成为政策重要发力方向。据易居研究院统计，全国20个重点城市首套房首付比例主要分为三档，即35%、30%和20%。城市能级越高，首付比例越高；城市能级越低，首付比例越低。在平安证券房地产首席分析师杨侃看来，此次住建部提出“进一步落实好降低购买首套房首付比例和贷款利率”，可以说超出市场预期，有利于降低购房者置业成本，若后续落地执行，将更加利好总价高、购房门槛高的核心城市。

“认房又认贷”政策有望优化。个人住房贷款“认房不用认贷”是此次倪虹部长讲话中最受关注的一个部分。所谓“认房又认贷”指的是如果有些购房者想卖掉手中的一套房子置换成另一套，由于购买第一套住房时曾经使用购房贷款，哪怕已经还清了贷款，因为有贷款记录，再置换时仍被认定为购买第二套住房，从而执行更高比例的首付标准以及房贷利率。这属于房地产市场过热阶段，为避免投机炒房出台的信贷政策。在当前形势下，“认房又认贷”政策可能会“误伤”一些改善性需求购房者，在对改善性需求进行合理支持的要求下，有必要将“认房又认贷”调整为“认

保障房地产市场健康发展

最重要的契机。

可以肯定，这是房地产调控的一个新拐点。

当前的供求格局确实有别于以往。在供给端，过去两年房企纷纷爆雷，保交楼压力下，房价止涨下跌；在需求端，收入预期降低，买房换房需求大范围搁置。

在这样一种新的供需动态平衡下，因为成交基本处于历史低位，城市间的“体感温差”并不大，这也有别于大家既有的常识：三、四线城市经历了2015-2017年一轮棚改货币化安置后，基本处于供需平衡状态，而一线和新一线城市，在高浓度的资源聚集及人口流入趋势下，仍然存在供需的不平衡。

这是供给和需求双向收缩下的新形势。虽然基本消除了“高负债、高杠杆、高周转”

的发展模式隐患，但大病初愈后的脆弱仍不容忽视。供给萎缩背后，是开发商急剧降杠杆后元气大伤，以及大量民企爆雷后退出赛场，保交楼任务仍然艰巨，且部分土地沉淀于城投集团转化缓慢。而在青年失业率高企及对未来预期仍需提振的当下，在一线城市和新一线城市，改善型需求已然成为主力。

在当前的供求关系下，既有房地产调控政策迫切需要调整。很多人寄希望于城中村改造，也有很多人寄希望于取消认房又认贷，其实指向是一致的，都是针对尚未被满足的刚性和改善性需求，解掉不恰当的枷锁。

首先，限购、限售、限贷、限价这“四限”政策，主要是在供不应求阶段缓释需求，与当前供求关系发生新变化的形势不匹配。

房不用认贷”。至于哪些城市会调整“认房又认贷”政策，是否调整，还需要在坚持“房住不炒”的基础上，兼顾大力支持刚性和改善性住房需求的方针，“因城施策，一城一策”。

各地优化政策节奏或将加快。58安居客房产研究院院长张波预计，下半年房地产政策持续宽松的趋势不变，尤其一、二线热点城市在认房认贷、首付比例、税费减免等方向的政策会加快出台。“整体来看，主管部门的发声不仅有助于提振市场信心，同时也为各地加快落实优化政策打响了发令枪。预计各地优化政策的节奏将进一步加快，特别是二线城市政策优化或已在路上。”

在超大特大城市 积极稳步推进城中村改造

在超大特大城市积极稳步推进城中村改造工作部署电视电话会议28日在京召开，中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰出席会议并讲话。

何立峰指出，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造是以习近平同志为核心的党中央站在中国式现代化战略全局高度作出的具有重大而深远意义的工作部署。积极稳步推进城中村改造有利于消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。从客观实际看，现阶段推进城中村改造困难大、矛盾多、情况复杂，要坚持问题导向和目标导向，以新思路新方法破解城中村改造中账怎么算、钱怎么用、地怎么征、人和产业怎么安置等难题，探索出一条新形势下城中村改造的新路子。

业内人士认为，这标志着以上海为蓝本的城中村改造，将作为刺激内需的重要手段，提速上马。

推而论之，全面取消各种限制政策时机已经成熟。

其次，国税总局7月25日发布的税费政策旧章被广泛误读为新政，或多或少代表了广大购房群体的殷切期望，适当的税费减免有利于减轻购房者当下的经济负担。

第三，除了需求端的提振，供给端的保障也不能掉以轻心，保交楼仍是重要前提，正常的金融支持理应成为常态。但当前，即便是最优质的民营房企都不得不对最严酷的生存环境，在躺平还是不躺平做艰难的挣扎，这显然不是行业健康的指标。

第四，在促进交易恢复的同时，还应注意的是，对租房群体的保障依然需要加强，就此而言，租购同权，优化租赁住房质量任重道远。

▲A股点评

情绪改善 市场迎来修复

截至7月28日15时，上证指数报3275.93点，当日上涨1.84%，当周涨幅为3.42%；深成指报11100.4点，当日上涨1.62%，当周涨幅为2.68%；创业板指数报2219.54点，当日上涨1.62%，当周涨幅为2.61%。

当周大盘表现良好，周初的一系列利好，促使大盘高开高走。周二北向资金爆买189亿，是市场上涨的最大推手，市场交投活跃度高。接着市场资金发生分歧，周三、周四指数回落，所幸周五补回缺口。

A股具备估值扩张基础，经济活动逐步恢复，中国企业有望实现双位数盈利增长。四季度全球货币政策有望进入共振阶段，北向资金也呈现净流入趋势。从估值层面来看，经历了2021年以来的充分调整，A股不少板块的估值已经极具吸引力。

中信证券认为，鉴于今年温和复苏可能性较大，市场结构上或更偏成长与消费风格，建议投资者重点关注现代化产业体系下的高端制造、信息技术及估值优势明显的消费行业等。

兴业证券认为，整体上看，A股市场在政策底筑牢、情绪面改善、资金面回流驱动下，迎来阶段性修复。操作上，短期建议根据政策发力方向，关注业绩改善拐点，适当加大顺周期占优板块的布局。

长江证券义乌营业部的看法是，证监会在2023年系统年中工作座谈会上指出，要联合投资端、融资端、交易端发力，引入国内中长期资金和外资，优化资本市场生态，提高上市公司质量，推动市场经济活跃发展。券商受益于利好政策带来的信心提振，叠加板块估值低、安全边际和性价比，或许市场会迎来一波主线行情。

特约记者 杨庆文

□期货点评

尿素纸浆低硫 涨幅领先

当周期货市场多数品种上涨。板块看，能化板块整体走势偏强。具体看，尿素、纸浆、低硫等涨幅领先，焦煤、豆一、棉纱等跌幅居前。金融期货方面，股指弱势下行，IH继续表现出相对偏强特征，国债期货高位震荡。

当周国内经济数据不多。中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议指出，我国经济具有巨大的发展韧性和潜力，长期向好的基本面没有改变。会议强调，做好下半年经济工作，要着力扩大内需，提振信心、防范风险；要精准有力实施宏观调控，加强逆周期调节和政策储备；要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。

海外方面，美联储如期加息25个基点，将联邦基金利率的目标区间上调至5.25%到5.50%，创2001年1月以来最高。美联储已累计加息11次，累计加息幅度达525个基点。FOMC声明显示，经济活动以温和步伐扩张；就业增长强劲，失业率保持低位。美联储主席鲍威尔在新闻发布会上表示，未来加息仍将取决于数据，9月加息和不加息都有可能。本次会议息会议决定基本在市场预期之内，因此并未造成太大波动。

欧洲央行将三大主要利率均上调25个基点，为连续第九次加息，符合市场预期，利率达到2008年9月以来最高水平。欧洲央行表示，基础通胀仍然较高，通胀预期仍将在太长时间内容居高不下，利率决策将继续基于对通胀前景的评估，关键利率将设定在足够严格的水平上。

中大期货义乌营业部认为，多单方面，值得关注的是豆粕，美豆优良率低于预期，天气炒作愈演愈烈，俄乌冲突推升农产品价格，11月美豆突破1430美分/蒲式耳偏多震荡。国内来看，虽然进口大豆通关加快，开机率持续上行，但高成本低榨利下基差坚挺，建议继续维持多配。

空单方面，值得关注的品种是乙二醇，国产开工仍偏高，EG供应压力下维持累库预期，但下游聚酯负荷维持较高开工韧性，EG港口累库速率慢于预期，累库速率暂可控。预计短期估值修复，后期若去库存不及预期，仍有回落可能。

大越期货义乌营业部对棕榈油的想法是，目前船调机构显示本月目前马棕出口数据环比增加1.6%，增产季预计持续增库，远月供应宽松。目前油脂价格高位震荡，国内基本面逐步宽松，国内油脂供应增库趋势。美豆天气炒作短期利多，马棕库存短期支撑价格，但需求放缓且处在增产季，预计后续有增库趋势。基本面宽松态势，使反弹空间有限。市场情绪稳定，但全球经济衰退，油脂消费下滑，多头部分离场，谨慎追多。

特约记者 杨庆文

本版未署名文章由凡真工作室主笔

本版观点仅供参考不构成投资建议

□小布视角

从现象看GDP②——GDP历史

当我们谈论一个国家或地区的经济发展状况，GDP必然是最权威的标准，它的总量是地区之间相互比较的基本依据，它的增速是发展势能的判断准则。在经济学家的眼里，GDP是二十世纪最伟大的发现之一。是的，或许非经济学专业人士很难相信，一个这么伟大的经济工具，从创立至今，居然还不到百年。

GDP走过的90年

美国经济学家西蒙·史密斯·库兹涅茨被誉为GDP之父，他在1934年创造了这一经济学概念的基本内涵，并提出了相关的核算编制方法。

1929年至1933年，源于美国的经济大危机，引发了全球资本主义国家史无前例的大萧条。1933年3月4日，富兰克林·罗斯福就任美国总统，为解决经济危机问题，他要求当时的美国国家经济研究局，向政府提供国民经济的详细数据，用于总统决策；政府需要更多的准确的数据，以便知道财政政策效果如何，力度是否恰当，时间需要持续多久。这项工作由当时年仅32岁的库兹涅茨负责。在此之前，全球各国政府能获取的统计数据都是粗犷、滞后，并且和决策基本没有密切联系。

1934年1月4日，库兹涅茨团队向美国国会提交了《国民收入报告(1929-1932)》，在这份报告里，库兹涅茨在人类历史上第一次测定了国民经济总量、结构等现代经济学数据，报告以肯定的数据证据表明，1929至1932年美国经济体量缩水几乎一半。这份报告，以现代统计理念为美国罗斯福新政提供了较为精准的数据支持，为采用并加大财政政策刺激经济复苏提供依据，从而使美国直接走出了大萧条困局。这份报告，被认为是基于现代增长意义的第一份国民生产总值报告的雏形。NI(国民收入)的出现，翻开了现代经济学和现代统计学的全新篇章。两年之后的1936年，库兹涅茨提出了GNP(国民生产总值)概念。虽然GNP(国民生产总值)和GDP(国内生产总值)的定义、内涵、外延不

尽相同，但经济学界认为这标志着GDP的正式诞生，库兹涅茨也被称为GDP之父。GNP被GDP全面取代是在1991年，从上世纪90年代开始，GDP成为最强大最有力的经济数据。

1937年，库兹涅茨继续优化美国国民经济的核算体系，向国会提交了《国民收入：1929-1935》统计报告，第一套完整的现代经济学意义的国民账户编制体系出炉。经过其他经济学家和统计学家的完善、补充和改良，1953年，联合国颁布了国民账户体系(System of National Accounts,SNA1953)，并在全球推广使用。此后的1968年、1993年和2008年，联合国三次对SNA体系进行大修改。至此，GDP及其测核算体系，成为有史以来最规范、最准确、最迅速的衡量和测算一个国家或地区经济增长的国际体系和全球通用经济指标。

1971年获得诺贝尔经济学奖的库兹涅茨，是经济增长领域和经验统计学派的主要代表人物。曾任美国统计学会会长，在各国经济统计资料的收集、整理、比较和分析长期深耕，创造了科学严谨的库兹涅茨方法论，即首先对所获数据进行严格的系统的检验，尤其是收集到的早期数据，通常并不完整、不完全，需要对于从各种不同来源所取得的数据通过分类、整理、比对、组合，并对这些原始资料的准确性、错误性进行评估。然后，是对有关数据进行特征分类，也是数据生产和再生产过程；为了能推测出数据与所表示的变量之间的关系，以及为了检验一致性和合理性，必须对数据进行分类、排列、重新分布。通过数理分析和统计方法，将分散的、碎片的、不完整的数据，转换成可计量、可线性排列组合的数组，最大限度利用数学模型来检验各经济变量之间的关系，并由此来确立理论架构。

这是一个数理经济学的创造过程。对此进行单独的说明，不只是为了介绍西蒙·史密斯·库兹涅茨的学术成果，主要还是为了解释GDP的出现和应用是如此之晚，我们

又是怎么获取或计算得出了之前那些年代的GDP总量，从而实现经济学意义上的比较。

中国的GDP简史

我国的国民经济核算体系经历了从MPS(物质产品平衡表体系)到SNA(国民账户体系)的变迁。1949年到改革开放初期，我国国民经济核算采用的是苏联、东欧国家的MPS体系，该体系仅把物质资料的生产(即农业、工业等)纳入核算范畴，把非实物生产的服务业(包括贸易、金融、卫生、教育、科技研发等等)完全排除在外。1984年到1992年，我国开始国民经济核算的转轨，在继续开展MPS核算的同时逐步探索建立SNA体系；制定了《中国国民经济核算体系(试行方案)》，采纳SNA的基本核算原则、内容和方法，保留了MPS体系的部分内容；在这个过渡期，国民经济核算不再局限于实物生产，把有形的物质产品与无形的劳务产品都进行了纳入，内容上相对完整。1992年8月30日，国务院办公厅印发了《关于实施新国民经济核算体系方案的通知》，在全国实施这一体系，GDP逐渐开始成为国民经济核算的重要指标，原先的产值等核心指标开始弱化，也是在这个时期，1994年我国实行增值税取代了产品税。1999年，国家统计局牵头修订《中国国民经济核算体系(试行方案)》，采纳1993年SNA的基本核算原则、内容和方法，推出《中国国民经济核算体系(2002)》并在全国应用。同一时期，2001年12月11日中国加入世贸组织，新的GDP核算与数据发布制度，提高了我国GDP数据的准确性和透明度，向国际规范迈出关键一步。从此，我国的国民经济核算体系成熟完善，GDP作为核心经济指标，引发了全民的关注。

2009年，联合国等五大国际组织联合颁布了新的国民经济核算国际标准——《国民账户体系2008》(SNA2008)，也是当前的最新版本。SNA2008颁布后，全球各国按照新的国际标准，陆续修订本国国民经济核算体系。为了与新的国际标准接轨，实现国民经济核算的国际之间可比，并与我国社会主义经济发展新阶段相衔接，满足国内“三新经济”的统计需要，在

充分借鉴其他国家的有益经验和做法和基础上，经过较长时间的全面研究和深入调查，广泛征求各界意见，国家统计局对《中国国民经济核算体系(2002)》进行了系统性的修订，编制完成《中国国民经济核算体系(2016)》。新的核算体系全面体现了我国治国理政新理念、新思想、新战略的指导，体现了创新、协调、绿色、开放、共享发展的原则，自2017年7月3日起在全国施行。

根据第四次全国经济普查的数据资料核查和比对，发现因为在分省核算GDP过程中，存在着跨省交易和重复计算，出现了省级GDP加总大于全国GDP的情况。2020年一季度开始，我国实行地区GDP统一核算，实施GDP核算下算一级，由国家统一核算地方GDP，从此地方GDP总和与全国GDP完全一致。

原有的MPS核算体系与1993年以来的SNA核算体系，数据口径完全不同，造成前后数据不能简单比较，这给数据比对、历史研究和政策检验带来了困难。为此，1997年国家统计局出版了《中国国内生产总值核算历史资料1952-1995》，以严谨科学的统计方法推算了国内生产总值核算的历史资料。根据2004年我国第一次经济普查的资料，2007年国家统计局再次出版《中国国内生产总值核算历史资料1952-2004》，对2004年及之前的GDP数据进行了修正，成为我国经济数据的标准库。《中国国内生产总值核算历史资料1952-2004》对各省的数据是从1993年SNA作为起始，1993年之前的各省数据出处仍然为《中国国内生产总值核算历史资料1952-1995》。

因为上述工作，我们现在可以分享很多经济成果。1952年我国的GDP是679亿元；2022年我国的GDP是1210207亿元，70年间，中国的真实GDP增长了210.5倍。人均GDP也从1952年的119元增长到了2022年的10221元，70年间增长了85倍(上述对比，均用了平减指数)。因为GDP的应用，我们才能确切地知道，新中国的经济发展成就如此辉煌，也让我们满怀自豪，看社会主义伟大旗帜迎风高高飘扬。

小布