**新时代中国特色社会主义理论与实践课程论文**

**题目：**

**序号：**

**姓名：**

**学号：**

**专业：**

**任课教师：**

**上课时间：**

**摘要：**（100-200字）

**关键词：**（3-5个）

以本课程相关内容撰写论文，推荐**习近平新时代中国特色社会主义这一主题**（建议具体细化，就其具体理论、具体实践或某个具体社会问题展开），遵守学术规范，杜绝抄袭。

**写作要求**

1.题目自拟。最好能有自己的观点。字数5000字左右，可多可少（不建议卷字数，不要有硬伤）。

2.文章组成部分：（可套用老师提供的格式，附录1）

封面：序号（名单首列）、论文题目、姓名、学号、任课教师

内容：摘要，关键词，正文，注释，参考文献（可有可无）。

格式要求：宋体，小四号字，1.5倍行距

3.电子版上传至学在浙大“作业”版，**文件名**：序号，论文题目，姓名，学号

提交时间：第8周上课前。

**注释规范**

注释使用**脚注（页下注）**，引用格式为：

（1）引用**著作**请依次注明作者，书名，出版社，版本，页码。

 茅海建：《天朝的崩溃——鸦片战争再研究》，三联书店，第XX页。

 《毛泽东文集》第1卷，人民出版社1993年版，第XX页。

（2）引用**期刊**文章请依次注明作者，文章名称，期刊名称，出版年份，期号。

 沙健孙：《五四运动及其意义》，《思想理论教育导刊》2009年第3期。

（3）引用**报刊**文章请依次注明作者，文章名称，刊物名称，出版日期，版次。

 习近平：《在庆祝中国共产党成立100周年大会上的讲话（2021年7月1日）》，《人民日报》2021年7月2日，第2版。

（4）引用**网络**资源请标注网页地址

 <https://www>......................

主题：新时代中国特色社会主义**经济**建设（皇甫鑫）

1. 引言：对新时代中国特色社会主义经济建设理论的综述，包括其基本原则和目标。并概述下文内容：房地产行业的兴起、三次狂奔、调控政策。

2.介绍房地产行业。

2.1兴起的原因。

2.2 三次狂奔。

3.新时代经济建设对房地产行业的调控

3.1新时代的调控政策：针对第三次狂奔。

3.2 房地产行业的未来

4.结论。

4. 探讨新时代中国特色社会主义经济建设在房地产行业的发展趋势，并提出有针对性的建议和对策。

（正文）

XXXXXXXX

1. 引言

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央统揽国内外发展大势，把握我国经济发展的新特征新要求，大力推进社会主义经济建设，创造性地提出了关于中国经济发展的一系列重大理论观点，形成了习近平经济思想，进一步完善了中国特色社会主义经济理论与制度，为中国经济发展提供了根本遵循和制度保障。

中国特色社会主义经济理论是马克思主义政治经济学基本原理与中国经济建设实际相结合的产物。党的十八大以来，全球经济面临许多新的重大课题。以习近平同志为核心的党中央紧密结合时代和实践的要求，围绕发展中国特色社会主义经济，观大势、谋全局，自觉认识和遵循经济发展规律，提出了一系列新的重大战略思想和重要理论观点，形成了习近平经济思想。这一思想是中国特色社会主义政治经济学的最新成果，是具有中国特色、中国风格、中国气派的21世纪马克思主义政治经济学，开辟了马克思主义政治经济学发展的新境界，为马克思主义政治经济学创新发展贡献了中国智慧，为引领中国经济向高质量发展阶段迈进提供了根本遵循。

**一是关于加强党对经济工作的集中统一领导的理论。**党是总揽全局、协调各方的。经济工作是中心工作，党的领导必然要在中心工作中得到充分体现，抓住了中心工作这个牛鼻子，其他工作就可以更好展开。面对风云变幻的世界经济大潮，中国共产党团结带领14亿多人民全面建设社会主义现代化国家，就必须在经济工作中毫不动摇、百折不挠贯彻落实党中央决策部署，创新党领导经济社会发展的观念、体制、方式方法，提高党把握方向、谋划全局、提出战略、制定政策、推进改革的能力，为发展航船定好向、掌好舵。

**二是关于坚持以人民为中心的发展的理论。**人民性是马克思主义最鲜明的品格，发展为了人民是马克思主义政治经济学的根本立场。只有坚持发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享，才会有正确的发展观、现代化观。人民至上是作出正确抉择的根本前提，只要心里始终装着人民，始终把人民利益放在最高位置，就一定能够作出正确决策，确定最优路径，并依靠人民战胜一切艰难险阻。

**三是关于用新发展理念统领发展全局的理论。**理念是行动的先导，一定的发展实践都是由一定的发展理念来引领。创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，是在深刻总结国内外发展经验教训的基础上形成的，集中反映了党对经济发展规律的新认识，同马克思主义政治经济学的基本观点相通。坚持创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展，是当前和今后一个时期我国发展的总要求和大趋势，是关系我国发展全局的一场深刻变革。

**四是关于经济发展新常态的理论。**党的十八大以来，我国经济从高速增长转为中高速增长，经济结构不断优化升级，经济增长动力从要素驱动、投资驱动转向创新驱动，经济呈现新常态。经济发展进入新常态，是我国经济发展阶段性特征的必然反映，是我国经济向形态更高级、分工更优化、结构更合理的阶段演进的必经过程，既没有改变我国发展仍处于可以大有作为的重要战略机遇期的判断，也没有改变我国经济发展总体向好的基本面。

**五是关于推动经济高质量发展的理论。**中国特色社会主义进入了新时代，我国经济发展也进入了新时代，基本特征就是我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段。推动高质量发展，是保持经济持续健康发展的必然要求，是适应我国社会主要矛盾变化和全面建设社会主义现代化国家的必然要求，是遵循经济规律发展的必然要求。党的十九届五中全会指出，“十四五”时期经济社会发展要以推动高质量发展为主题，必须把发展质量问题摆在更为突出的位置，着力提升发展质量和效益。

**六是关于供给侧结构性改革的理论。**纵观世界经济发展史，经济政策以供给侧为重点还是以需求侧为重点，要依据一国宏观经济形势作出抉择、当前，我国经济运行面临的突出矛盾和问题的根源是重大结构性失衡。这就决定了必须把推进供给侧结构性改革作为经济工作的主线。供给侧结构性改革，既强调供给又关注需求.既突出发展社会生产力又注重完善生产关系，既发挥市场在资源配置中的决定性作用又更好发挥政府作用，既着眼当前又立足长远，是化解我国经济发展面临困难和矛盾的大举措，也是培育增氏新动力、形成先发新优势、实现创新引领发展的必然要求和选择。

**七是关于构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的理论。**近年来，经济全球化遭遇逆流，国际经济循环格局发生深度调整，我国发展阶段、环境、条件发生变化，必须根据新的形势提出引领发展的新思路。2020年上半年以来，习近平多次提出要构建新发展格局，党的十九届五中全会对构建新发展格局作出全面部署。这是把握未来发展主动权的战略性布局和先手棋，是新发展阶段要着力推动完成的重大历史任务，也是贯彻新发展理念的重大举措。

**八是关于社会主义市场经济改革的理论。**在社会主义条件下发展市场经济，是中国共产党的一个伟大创举。我国经济发展获得巨大成功的一个关键因素，就是既发挥了市场经济的长处，又发挥了社会主义制度的优越性。在中国共产党领导和社会主义制度的大前提下发展市场经济，什么时候都不能忘了 “社会主义”这个定语。坚持社会主义市场经济改革方向，不仅是经济体制改革的基本遵循，也是全面深化改革的重要依托。经济体制改革的核心问题是处理好政府和市场的关系，使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用。

**九是关于经济发展战略的理论。**坚持问题导向，制定实施经济发展战略，既是保持经济持续健康发展的要求，也是处理好新时代我国社会主要矛盾的要求。国际经济竞争是综合国力竞争，说到底就是创新能力的竞争。当前，科技创新成为国际战略博弈的主要战场，围绕科技制高点的竞争空前激烈。要坚持创新在我国现代化建设全局中的核心地位，把科技自立自强作为国家发展的战略支撑，坚定不移实施科教兴国战略、人才强国战略和创新驱动发展战略，完善国家创新体系，加快建设科技强国。实现区域

协调发展、城乡协调发展、经济可持续发展，必须坚定不移实施乡村振兴战略，区域协调发展故略和可持续发展战略,统筹经济建设和国防建设，实现强军目标，必须坚定不移实施军民融合战略。

**十是关于坚持正确工作策略和方法的理论。**做好经济工作，既要满怀干事创业热情，又要讲究工作方法策略。稳中求进工作总基调是治国理政的重要原则，也是做好经济工作的方法论。“稳”和“进”相互促进，经济社会才会平衡，才能为调整经济结构和深化改革开放创造稳定的宏观经济环境。 科学决策和创造性应对是化危为机的根本方法，只要准确识变、科学应变、 主动求变，就一定能够在抗击大风险中创造出大机遇。要坚持底线思维，既要充分肯定我国经济社会发展取得的成绩，看到我国经济社会发展基本面长 期趋好的态势，也要看到国际国内各种不利因素的长期性、复杂性、曲折性， 不回避矛盾，不掩盖问题，从坏处准备，争取最好的结果，牢牢把握主动权。

经济制度体现一定社会形态中最基本、最本质的经济关系，经济制度 的选择取决于一国生产力发展水平和具体的社会经济条件。社会主义基本 经济制度在经济制度体系中具有基础性决定性地位，是中国特色社会主义 制度的重要支柱。它规定我国经济关系的基本原则，明确人们在生产、分 配、交换和消费中的地位及其相互关系，确保经济制度的社会主义属性。

改革开放以来，我们党一直根据实践的发展不断丰富和完善社会主义经济制度。党的十九届四中全会强调，必须坚持和完善公有制为主体、多 种所有制经济共同发展，按劳分配为主体、多种分配方式并存，社会主义 市场经济体制等社会主义基本经济制度。社会主义基本经济制度，既体现 了社会主义制度优越性，又同我国社会主义初级阶段社会生产力水平发展 相适应，是党和人民的伟大创造。中国特色社会主义基本经济制度，主要包括以下三个方面。

**一是社会主义初级阶段的生产资料所有制。公有制为主体、多种所有制经济共同发展，是我国社会主义初级阶段的生产资料所有制，决定着我国基本经济制度的根本性质和发展方向。**公有制经济和作公有制经济都是社会主义市场经济的重要组成部分,都是我国经济社会发展的重要基础。我国是中国共产党领导的社会主义国家,公有制经济是长期以来在国家发展历程中形成的，为国家建设、国防安全、人民生活改善作出了突出贡献。公有制主体地位、国有经济主导作用是我国各民族人民共享发展成果的制度性保证，也是巩固党的执政地位、坚持我国社会主义制度的重要保证。长期以来，我国非公有制经济在我们党的方针政策指引下快速发展，在稳定增长、促进创新、增加就业、改善民生等方面发挥了重要作用。非公有制经济是稳定经济的重要基础，是国家税收的重要来源，是技术创新的重要主体，是金融发展的重要依托，是经济持续健康发展的重要力量。公有制经济和非公有制经济，二者相辅相成、相得益彰，必须毫不动摇巩固和发展公有制经济，毫不动摇鼓励、支持、引导非公有制经济发展。

**二是社会主义初级阶段的收入分配制度。以按劳分配为主体、多种分配方式并存，是我国社会主义初级阶段的收入分配制度。**这一制度，有利于充分调动各方面积极性，有利于实现效率与公平有机统一。坚持多劳多得，着重保护劳动所得，提高劳动报酬在初次分配中的比重，完善工资制度，健全工资合理增长机制，完善按要素分配政策制度，健全再分配调节机制，重视发挥第三次分配作用。坚持好这一分配制度，能够有效实现各种分配方式各扬其长，各种市场主体各得其所，规范收入分配秩序，不断

推动居民收入增长和经济增长同步、劳动报酬提高和劳动生产率提高同步，让广大人民群众共享发展成果，朝着共同富裕目标前进。

**三是社会主义市场经济体制。市场经济体制，是指以市场为配置资源基本手段的一种经济体制。**经过改革开放以来的不断探索，我国已基本建立了社会主义市场经济体制。社会主义市场经济体制是适应我国现阶段生产资料所有制的经济体制形式。一方面，在多种所有制经济并存的商品交换关系下，价值规律仍然发挥作用，市场配置资源是最有效的形式；另一方面，要坚持党的领导，更好发挥政府作用。社会主义市场经济本质上是法治经济，使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用，必须以保护产权、维护契约、统一市场、平等交换、公平竞争、有效监管为基本导向，完善社会主义市场经济法律制度。

中国特色社会主义基本经济制度的三个重要组成部分，相互联系、相互支持、相互促进。所有制是基本经济制度的基础，决定分配方式和经济运行方式。同时，合理有效的分配方式和经济运行方式有利于进一步完善所有制结构，更好地坚持“两个毫不动摇”，促进经济社会持续健康发展。将这三项经济制度纳入基本经济制度，是中国特色社会主义政治经济学的重大理论创新，是新时代我国构建更加有效管用、逻辑贯通、衔接匹配的经济制度体系的根本遵循。

此外，中国特色的现代企业制度、国有资产监管体制、农村集体产权制度、农村基本经济制度、税收制度、市场许可制度、破产制度、产权保护制度、消费者权益保护制度、现代金融体系等，构成我国的具体经济制度。它们建立在基本经济制度之上，相互配合，形成合力，从制度层面为新时代中国特色社会主义经济建设高质量发展保驾护航。

本文将从三十年以来房地产行业的兴起与变化，分析新时代下，中国特色社会主义经济制度和理论是如何宏观调控房地产行业的政策，既保证房地产行业的软着陆，又保证人民住有所居。

如果让现在的年轻人说三样他们最讨厌的东西，其中一样大概率会是房地产。要讲中国经济，房地产是绕不开的。房地产发展到今天已经成为了生育率和年轻人上升通道上的一座大山，必须要搬走。但经历过二十多年来的发展，房地产与中国经济的绑定盘根错节，要动房地产，必须像外科手术一样小心精准。

房地产行业发展起来的源头是土地财政，1997年，亚洲经济危机笼罩在中华大地上，为了发展出口、刺激经济，中氧选择构建投资、消费、出口的“三驾马车”作为中国经济体系的骨架。而三驾马车由谁来拉动呢？答案就是房地产。

从房地产行业的兴起到如今，房地产已经经过了三次狂奔，在每一次狂奔和下行的过程中，我们可以看到中央的经济调控政策以及新时代经济建设的理念。第一次狂奔是从2009年到2013年。第二次狂奔是2014年到2019年。第三次狂奔，是2020年中旬到2021年中旬。

二、房地产行业的兴起与“三次狂奔”

（一）房地产行业的兴起与三驾马车

我国房地产式的架构是土地财政+商品房预售+信贷体系。假设我们要购买总价100万的房子，贷款70万，在银行放贷之后，这70万会进入资金监管账户，政府会按照项目建设进度逐步让开发商提取。这就是预售资金监管，是政府防烂尾保交楼的核心措施。项目开发完成后，开发商会拿资金去购买新的土地建房，这些资金就成了土地财政，是地方政府主要的收入来源。

**房地产这套模式的运作核心，就是将居民未来几十年的收入提前预支获得天量资金，转换成财政收入，进行基建、招商引资和社会民生工作，**这是我国这二十年多来飞速发展的核心原因。但这个模式是一把锋利的双刃剑。**买房的这个时间点上，居民提前预支的这几十年收入，本质是什么呢？是居民通过银行背负的债务。这个模式实际上是将地方政府发展过程中的部分债务转移到了居民层面，整个模式都是靠债务拉动，这就是后来房地产成为困局的核心原因。**基建建成后，配套的齐全提高了土地价值、吸引更多人进城买房，造成地价房价上涨。地价房价的上涨让这个模式进入下一轮循环，房地产模式就这样滚动了起来。具有先发优势的城市会在循环之中形成良好的城市形象、较高的基建和民生服务水平，吸引更多人进城买房、吸引更多产业落户。城市等级的分化就在房地产模式的推进过程中不知不觉演变出来。

1998年7月3日，中央发布《关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知》，开启了著名的“98房改”。以“取消福利分房，实现居民住宅货币化、私有化”为核心的住房制度改革启动。从此在中国有近50年历史的福利分房制度正式画上句号，住宅商品化拉开序幕。

经过激烈的讨论，时任中央建设部副部长俞正声拍板决定，房价收入比超过4倍以上的地区，应当建立购房补贴制度。标准确定后，房改工作轰轰烈烈地推进。同年，住房贷款政策频频推出，鼓励民众贷款买房。房地产行业在中国如同蹒跚学步的婴儿，开始学会了走路。但是想让还很稚嫩的中国房地产带动中国经济走出亚洲经济危机的困扰，还缺少两个发动机。

1999年6月16日，原国家计划发展委员会和教育部联合发出紧急通知，决定1999年中国高等教育在年初扩招23万人的基础上，再扩大招生33.7万人，这样普通高等院校招生总人数达到153万。1999年普通高等院校招生增幅达到42%，超过46万天选之子有了机会进入城市大学。从这一年开始，大学扩招成为了我国拉动经济的基操之一。大量年轻人进入城市，带动大学周边的消费。大学扩招提高劳动力的整体素质，让城市可以吸引优质产业进驻。产业进驻提供丰富就业岗位。年轻人获得比父辈更高的收入后，在城市扎根买房。房地产模式开始和人口红利形成闭环：配套的齐全进一步为年轻人提供消费场所，提高城市的消费需求。基建能力的提升和高素质劳动力持续吸引产业进驻，一二线城市的产业升级和集群拉开序幕。**人口红利和土地红利开始集中释放，中国经济的三驾马车已经完成其二。**

时间来到2001年，三驾马车的最后一块拼图，来了。2001年12月11日，经历过重重谈判后，中国正式加入WTO。人口红利得到进一步释放，优质的劳动力和完整的工业链条，让中国成为了“世界工厂”，不知不觉中深植于世界贸易体系之中。中国通过“做生意”消化内部产能、逐步成为各国难以割舍的贸易伙伴。对外贸易的飞速发展造就了一个又一个财富神话，继续推动以房地产为核心的经济体系不断循环。

至此，中国经济的三驾马车搭建完成。中国的经济列车终于出发，创造了持续二十多年的经济奇迹。从上世纪末，家门口豺狼虎豹环伺、家里面财政枯竭的困境，顶着巨大压力发展到如今的世界第二大经济体。

这二十多年来，我们从隐忍到扬眉吐气，背后是我国经济实力、综合国力和国际地位的迅速攀升，是中国人民万众一心，艰苦奋斗谱写的神话，让中华民族在世界民族之林站的更稳、站得更高。我们常说，祖国在二十多年里走完了西方两百年的历程，而这二十多年波澜壮阔的画卷背后，有房地产模式这个画师不可否认的功劳。敌人不会给我们时间让我们慢慢强大，房地产模式是当年的版本答案，它让我国在二十多年里获得了天量资金进行发展，迅速拥有了和西方掰手腕的实力。

（二）第一次狂奔

第一次狂奔是从2009年到2013年。

2008年9月15日，经济危机爆发。在全球金融风暴下，我国经济受到了相当大的冲击，尤其是外向型经济的发展受到了很大的影响。从第三季度起，我国经济增长率出现了加速下滑的局面。截至2008年10月，我国的出口和进口增速虽然有所放缓，但仍然是增长的，到了11月和12月，全国进出口总值开始表现为负增长。11月全国进出口总值同比下降9%，其中：出口下降2.2%；进口下降18.1%。12月全国进出口总值同比下降11.1%，其中：出口下降2.9%；进口下降21.5%。可以看出，9月份发生的金融风暴，到11月份开始对我国的对外贸易产生了实质性影响。

2008年四季度，全球经济显著下滑，正如总理在政府工作报告中所说的，“这场危机来势之猛、扩散之快、影响之深，百年罕见”，中国经济增速从年初的两位数下降到仅有5%，信心严重受损，预期普遍悲观。

2008年9月3日，蔓延全球的经济危机发生前两周，杭州万科对白鹭郡东等四个楼盘进行降价促销，最高降幅有40%，这次降价一直持续到经济危机前一天。那时候同行虽然对万科的带头降价感到业绩压力，但仍对楼市有较好预期，跟风降价的楼盘并不算多。但随着经济危机蔓延，沿海城市居民失业率上升、收入下降，购房者逐渐减少，房企降价行为蔓延开来。万科的抢跑为自己保存了业绩。然而人性就是“买涨不买跌”。持续的降价让市场进入了恶性循环。出口下降、企业裁员、房市低迷，此时的中国经济如果不立即采取措施，就会有硬着陆的风险。

**2008年11月5日，中央发布了进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长的“国十条”。**从投资、消费、信贷三大层面进行直接的扩大内需动作。投资中又主要分为基建、民生、企业降负。基建中分别有加快农村基础设施建设、加快铁路、公路和机场等重大基础设施建设、加强生态环境建设、加快地震灾区灾后重建各项工作；企业降负主要是加快自主创新和结构调整、在全国所有地区、所有行业全面实施增值税转型改革，鼓励企业技术改造，减轻企业负担1200亿元。民生方面加快建设保障性安居工程、加快医疗卫生、文化教育事业发展。消费方面提高城乡居民收入。信贷方面加大金融对经济增长的支持力度。**最需要大家重点记忆的是这一条：取消对商业银行的信贷规模限制**。

“国十条”发布之后，地方政府通过城投公司投资基建项目提供就业，给刚经历下岗潮的农民工们提供岗位和报酬，有了报酬之后进行消费，扩大需求、消化过剩产能。同时被降负的企业在更宽松的信贷支持下扩大投资、提供就业，进一步提高消费能力，扩大内需。再加上当时宽松的信贷环境，银行“只要是个成年人就让你办卡”，提供了大量的消费贷促进消费。2008年9月16日、10月8日、10月29日、11月27日、12月22日，央行连续五次降息，累计降息2.16%，力度之空前、频率之密集令人震惊，要知道2020年新冠疫情冲击最严重的时候，我们也只是降息了0.3%，可见当年宽松的货币政策有多宽松了。

国十条”和国际贸易的双循环让群众手里有了钱。当群众手里有了钱，就会去消费，消费完了剩下的钱用来干嘛呢？当时股市行情极差，群众对于股市已经没有了信心。恰巧在10月，国家发布了楼市救市政策。11月1日起，个人首次购买90平方以下普通住房，契税下调到1%，免征印花税，免征土地增值税。首次购买住房和改善性普通住房提供贷款利率7折优惠，最低首付下调为20%。同时地方政府可视需求制定特殊政策。比如杭州发布了救市24条，规定购买100万以上房产的客户可直接落户，一下子引爆了杭州楼市。

那些本来没买房的民众，看到房价暴涨，也争先恐后地加入了购房大军。这个现象，内叫做“恐慌性置业”。于是，那些本来连20%首付都付不起的群众，通过消费贷等各种金融工具套出来首付，“空手套白狼”进入楼市。在宽松的货币环境下，还有人利用汇率，通过正规渠道获取大量境外资金兑换成人民币，进入北京上海等地坐庄炒房。

随着房地产行业的第一次狂奔，城投公司的运作模式也诞生了。地方政府成立城投公司，城投公司将土地抵押给银行，银行通过评估土地价值发放贷款。城投公司拿到贷款之后进行基建，基建提高土地价值推高房价，房价上涨使得开发商为了拿地拍高土地价格，土地价格提升后获得的收入可以用来偿还到期的本金和利息。同时，土地价格的抬升提高了银行的评估价格，城投公司可以获得更高的贷款，这个模式就闭环了，这就是“土地金融”。在这个模式中最重要的是哪一点？土地价格。要支撑这个模式不停地滚动，土地价格就不能降下来。一旦土地价格下降，地方政府的偿债压力就会提高。

**在楼市火热、GDP增速重回两位数的环境下，2010年1月10日，中央发布了“国十一条”，限购作为最严厉的楼市调控政策**，首次登场。还记得杭州“救市24条”里购房款超过100万就可以落户的政策吧。从“国十一条”之后，要在执行限购城市购房，要么是本地户口，要么按照地方规定缴纳相应年限的社保。“国十一条”同时将二套房首付比例上调至40%。

2010年4月12日，“新国十条”发布，调控加码。首套房且90㎡以上，贷款首付款比例不得低于30%；贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍，按照当时的利率折算，二套房利率要达到6.53%；商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供1年以上当地纳税证明或社保的非本地居民暂停贷款，也就是说，这类购房者只能全款购房。从2010年10月开始，央行4次加息，首套房利率逐渐攀升至7.05%。一连串的调控给狂奔的楼市踩下刹车。各地楼市进入冰点。

2013年，“新国五条”发布，楼市调控依然不放松。第一次狂奔在调控政策下落幕。现在我们回过头看“国十条“，会发现它是一个无奈的选择。在经济即将硬着陆的时候果断选择刺激，需要莫大的勇气。“国十条”有效拉动了中国经济的复苏，这是它值得肯定的一面。只可惜这个政策没有对应的成熟的监管体系。用如今的词汇去形容，当年的四万亿就是大水漫灌。从2008年到2012年，中国M2增长近50万亿人民币。没有足够强的监管体系去引导，这些水不可避免地大量流入楼市，造成了中国楼市的第一次狂奔。

（三）第二次狂奔

第二次狂奔是2014年到2019年。如果说第一次狂奔是开车上高速，那么第二次狂奔就是坐火箭上太空。这5年虽然是万科总裁郁亮口中的“白银时代”，却是对房企来说最好的时代。这是房企可以在年会上撒钱的时代，是房企校招薪资和金融、互联网形成“三国演义”格局的时代，是一部分人把结婚、离婚当做发家致富工具的时代。这对群众来说是最坏的时代。这是早买跟晚买完全处在不同起跑线的时代，这是不得不掏空6个钱包购房的时代，这是“一线留不下，家乡回不去”的时代。

由于第一次狂奔中，房企逐利，疯狂拿地扩张，房地产的库存不知不觉中慢慢攀升，供需关系悄然转变。资本的撤出让还处于疯狂扩张的房企面临资金链紧张甚至断裂的风险。同一时间，2014年全国商品住宅库存达到历史峰值55.6亿㎡，供远大于求的情况下，市场哀鸿遍野。

既然是供需失衡带来的问题，那么提高需求不就能解决了么。所以2014年6月开始，福州和呼和浩特率先完全取消限购，之后三个月连续有30个城市取消限购，给房地产释放需求。2014年9月30日，央行、银监会下发《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，史称9·30新政”。其中最大的亮点是“房贷结清后再购房可算首套”。在这项新政的驱动下，自2011年以来的限贷政策开始松动。同时，央行连续降息、房贷利率持续下降。从政策端和货币端给房地产松绑，试图让房地产回暖。看到这里也许弹幕上会有人说为啥又要救房地产。这就得说说房地产作为支柱行业的重要性。

房地产行业的下游，有施工、建材、装修、水电、五金、家电等实体产业，如此长的产业链关系到数以亿计的群众就业。如果房地产健康发展，是能够带动实体经济发展、促进就业和消费的，这是将房地产作为支柱产业发展的初衷。当年高库存环境下的房地产持续降价、资本的撤离导致资金链紧张，下游产业链迟迟不能得到工程款的支付，这些实体企业没有钱，自然也没法给他们的下游企业付款，下游也没法给下游的下游付款。这样传导下去，整个经济体系将面临失业潮、消费断崖下降和系统性风险。**同时，房企为了开发融资，将土地抵押给银行做开发贷，如果楼市形势持续恶化，房企断供，会引发金融风险。为了维持经济的稳定，不得不救楼市。**

和第一次狂奔不同的是，这一次政策和货币的松绑失效了。宽松的货币环境并没能将房地产送上青云，反而戏剧性的和第一次狂奔恰好相反，让股市冲破了5000点。这是为什么？一来是因为楼市持续地降价打破了“房价永远涨”的共识，群众即便有了钱也不去买房，反而把钱投进了股市；二来是因为库存主要都集中在三四五线，一二线城市的松绑并不能对整体库存的消化起到明显作用。既然松绑失效，那就只能直接促进需求端的上涨了。这就要请出我们本期视频的主角：棚改货币化。

棚改即棚户区改造。简单的说就是通过对旧房、危房的拆迁改造，让广大低收入居民从环境脏乱差，房屋质量低且危险的居住环境中搬出来，住进整洁、安全的住所中。

棚改分为实物安置和货币安置。比如你家经历了拆迁，按照你家的人口数量补给你家几套回迁房。这叫做实物安置。但是回迁房建设是需要周期的，在回迁房建好之前群众只能租房住。并且回迁房建设也要花大量资金。那我把你家拆掉之后直接给你钱让你去买商品房，不是最好的选择吗？同样是等着住进去，商品房的质量比回迁房还要好，周边配套也相对会好很多。直接给钱的这个思路就这么定了，这就是“货币化安置”。

解决问题的方向确定了，那就要解决“钱”的问题。2014年6月26日，国家开发银行成立住宅金融事业部，重点针对棚改工作向地方政府发放贷款。同年，央行为国开行新开发了一种金融工具-PSL（Pledged Supplementary Lending），抵押补充贷款，即其他银行通过抵押优质资产向央行获取贷款。2014年7月，央行向国开行注入为期3年1万亿的PSL，利率4.5%，用于支持棚户区改造、保障房安居工程、三农和小微企业发展。棚改货币化的闭环模式就这样产生了：央行通过PSL工具定向给国开行输送资金，地方政府向国开行申请棚改专项贷款，等到地方土地出让后用土地出让金将贷款本息还给国开行，国开行拿到钱之后再偿还央行的贷款。

2015年12月中央经济工作会议，**2016年的经济发展工作关键点是去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务。也就是大家熟知的“三去一降一补”。2016年2月2日，央行下调首套房首付比例最低至20%，助力房地产“去库存”。在“去库存”基调下，房地产迎来了最好的时代。**

国开行拿着央妈给的超3万亿资金在全国各地撒钱。货币化安置政策得到了大力推进。货币化安置比例从2014年的9%上升到2016年的48.5%。二线城市的居民成为拆迁暴发户后率先冲进楼市。2016年，合肥、厦门、南京、苏州以翻倍的涨幅领跑全国楼市，史称“房价四小龙”。

二线城市的上涨让原先懒得挑房子只想实物安置省事的三四五线百姓拿到接力棒，也对楼市发起了冲锋。旧房危房最多的三四五线的居民拿到了天量资金，他们涌入楼市购买商品房，轰轰烈烈的“第二次狂奔”蔓延到全国。三四五线房价的上涨让一直聚焦三四线的恒大和碧桂园在2016年完成了业绩的弯道超车。分别从第三名、第七名来到第一名、第三名。万科坐了十八年的冠军宝座终于易主。

2016年9月30日，全国一二线共19个城市发布调控政策，史称“930调控潮”。随着调控大幕拉开，“五限”正式来到人们面前。限购、限贷、限售、限价、限签。限购和限贷就不解释了，说一下后面三个。限售就是从购房之日起三年、五年或者十年不许上市买卖，具体时间一城一策。限售是最直接的打击炒房客的政策，直接将炒房客的资金回收周期拉长，资金成本上升。限价就是在商品房房价、土地最高拍卖价格两方面设定上限，直接限定住房价和地价。

一二线城市的集中调控，让三四线城市成为了楼市狂奔的主力。最好的例子，就是“环沪四县”：昆山、嘉善、启东、太仓。2017年，嘉善县的居民们心情复杂。因为在过去的2016年里，这个从东头开到西头不超过半小时车程的小县城，房价翻了几倍，当时嘉善在售的主力项目，华夏幸福的新西塘·孔雀城从2016年初的4000元/㎡来到2016年末的11000元/㎡。原因是什么呢？上海限购了。从嘉善南站到上海虹桥站只需要25分钟，当时虹桥周边房价5万，嘉善才六千，将近9倍的房价差，让大批在上海工作的年轻人来到嘉善买房。你问我为什么他们能想到来嘉善买房？他们是想不到的，但是在嘉善的房企能想到啊。当年，掌握了嘉善县近70%面积土地的华夏幸福意气风发，让自己的渠道工作人员在虹桥站及周边分发广告，洗脑式宣传年轻人在“泛上海”购房的可能性。在嘉善有房之后，他们每天早上乘坐25分钟高铁来到上海虹桥站，通过这个交通大动脉前往自己在上海的工作地点，多花了一些通勤时间，就完成了自己“安居乐业”的第一步，毕竟上海的房价，是大多数年轻人高不可攀的。这套话术能不能忽悠年轻人去买房我是不知道的，但是投资客们确实被忽悠瘸了。敏锐的投资客们立刻察觉到商机，纷纷涌入嘉善购房，让嘉善的均价从5000元/㎡起飞。2016年，投资客占到了嘉善购房群体的70%。2016年12月20日，嘉善出台限购政策，禁止向拥有一套及以上嘉善县主城区住宅的非本县居民出让新建商品房。也就是说，后来的投资客最多只能在嘉善县购买一套新房。新房的路子被堵，他们就冲向了二手房市场。冲的嘉善县不得不升级限购，自2017年3月14、15日分别限制外地居民至多购买一套全县范围内的新房和二手房。这个政策仿佛在告诉嘉善土著居民：我把外地人都限制住了，你们还不买就真买不起了。后知后觉的嘉善本地居民搜罗了自己一辈子的积蓄，争先恐后地冲进嘉善楼市，也就是上期说的“恐慌性置业”。于是在2017年，嘉善县的均价来到15000元/㎡，最高价已经达到20000元/㎡，最先有房破两万的这个楼盘，叫做新城海上风华。2017年嘉善县在岗职工年平均工资为60091元，也就是说嘉善人的平均月收入才刚刚达到5000元。庞大的从上海外溢的人口预期让嘉善居民承受了他们这个收入承受不起的房价。

**2015-2018年，房地产企业排名前20强的规模发生了爆炸式增长。冲击千亿，是那几年所有中等规模房企都在喊的口号。头部房企则朝着万亿规模冲刺。同步增长的，还有房企的负债率。截止2018年1月，房企平均负债率已经达到78.54%**。这时候的房企沉浸在歌舞升平之中，还没有察觉即将到来的风险。

在2018年初的政府工作报告中，已经没有了“提高货币化安置比例”的表述。全国各地纷纷开始收紧货币化安置动作。失去了棚改提供的购买力，2016-2017年的地王项目经历了极其惨淡的开盘。苏州2017年入市的地王项目全部沦陷。开发商在2016年火热的市场环境下盲目乐观，高估了群众的购买力，产生了“地价翻倍房价翻倍群众也能买得起”的错误预判。

9月月底，郁亮带着万科集团高管和区域高管在深圳大梅沙总部召开秋季例会。这场例会的主题只有三个字：“活下去！”万科再次化身预言家，**2018年四季度，全国部分二线城市、大部分三四五线城市市场急速下行。这场由货币化安置引发的第二次狂奔终于走向尾声。**

我们回过头来看这一系列政策。棚改是非常重要的民生工作，让数以亿计的群众提高了居住水平。房地产去库存是为了保证经济稳定、防范金融风险势在必行的政策。但在这一系列政策执行的过程中，房价的泡沫让社会思想开始发生异化。房企追求规模和利润提高杠杆、群众被高房价倒逼着为了钱累死累活，有房有车作为婚姻的门槛越来越遥不可及。更要命的是，房地产行业为了规模和利润追求高杠杆和高周转，让群众累死累活买到的房子质量堪忧，让地产人的健康受到威胁。。

（四）第三次狂奔

第三次狂奔，是2020年中旬到2021年中旬。

在介绍第三次狂奔之前，我们首先要介绍高周转模式，高周转的本质，就是让钱快速奔跑起来，将资金的使用效率放大到极致。

那么这个逻辑在现实中落地需要做到哪些事情呢？首先要做到的就是开盘时间的提速，将开盘时间提的越前，现金流开始上升的时间也就越早，能够越早进入资金自给自足的状态，更早偿还贷款、降低资金成本；第二是销售速度，销售的速度越快，现金流上升的斜率就越陡；开盘时间提速和销售速度又对另一个领域提出了要求：建设速度。

2012 年，凤厂出台“成就共享”激励措施。这个措施是怎么激励的呢？地区公司拿地开发，钱是集团借给地区公司的，要收30%的利息，地区公司要在拿地之日起12个月内连本带利把这笔钱赚回来还给集团，只要能够提前还款，项目总利润的20%就可以作为奖金发放给高管10%、各部门10%。同时明确了开发周期、回款额度、利润指标和激励比例，使凤厂的运营团队正式进入“高周转”运营模式。“有钱能使磨推鬼”。高额的奖金激励让凤厂全体员工疯狂工作，使项目开工到销售的平均时间由原来的 12个月压缩到 6 个月，平均工期缩短一半。摘牌当天就出图，拿地后即开工。开工四个月项目开盘预售，开工五个月项目投入资金开始回笼，开工六个月项目现金流回正，简称“456”模式。后来凤厂又将“高周转”标准提高为“345”模式。

**当所有房企都在追求“唯快不破”的时候，百姓成为了买单者。辛辛苦苦花了上百万、背负了30年贷款买的房子，却有各种各样的质量问题。**高周转必然导致房屋质量的下降。从施工工序上来说，不管是交叉施工法，还是 SSGF工艺技术工法，未达到施工要求就赶着进行下一道工序的施工，施工质量必然受影响，比如普通水泥正常凝结需要八至十小时，在凤厂的建筑工地5小时不到就开始干上一层。身为知名建设单位的凤厂，在资本利益的驱动下，违背客观规律，盲目赶施工工期，必然牺牲了安全、质量、环保及生命的尊严。2018年，凤厂连续发生施工事故，在广西、上海、六安等地接连发生倒塌事件致人死亡。一连串的风波把凤厂推上风口浪尖。凤厂的房屋品质同时得到了声讨。和房企房屋质量下降同时成为严重问题的，是房企逐渐增长的负债率。

房地产行业是资金密集型产业，企业往往有着高负债率，如此高的负债率必然伴随着巨大的风险，但是在高周转模式下，只要现金流不断，这个游戏就可以一直玩下去。房企的高债务逐渐成为中国经济的恶性肿瘤。2017年10月，十九大报告提出的“三大攻坚战”之首就是防范重大风险。自2018年开始，中央筹建一系列政策解决房地产问题，逐步加大房企融资限制，准备对房企釜底抽薪。可就在2019年底、2020年初发生了黑天鹅：新冠疫情。我国不得不采取相对宽松的货币政策扶持微小企业发展，可这些钱却被一些人用来炒房，引发了第三次狂奔。房企经历了自2018年以来的管控后终于松了口气，接着奏乐接着舞，高周转高杠杆高负债的三高模式继续运作。但他们低估了国家的决心，一柄尚方宝剑对着房企的要害落了下来。

**2020年，新冠疫情袭来。为了保障经济发展，我国重新开启了较为宽松的货币政策**。三次降准，提供1.75万亿元的长期流动资金。同时开启了普惠小微企业信用贷款支持计划，支持复工复产，也就是后来我们熟知的“经营贷”。截止2020年11月末，累计发放3.4万亿，支持小微企业3188万家。

首先，这些人用自己名下的营业执照和已结清贷款的房产抵押给银行，银行对这套房的评估价是300万，那么银行给他们放款的额度就是300万的7成也就是210万，他们再拿着这210万去全款买一套小学区房，房产证办下来之后再将这套小学区房拿去抵押。银行的评估价一般略低于市场价，假如银行的评估价是200万，那么他再获得140万去购买下一套全款小学区房。可能有同学会问，这钱越贷越少，到后面不就买不起了吗？一个人玩这种模式当然是玩到后面就买不起了，但如果他们是一个团体呢？假如是10个人这么操作，第二轮“融资”就得到了1400万，可以购买很多套房，他们会将这1400万按照“学区房、核心区、潜力股”来合理配置，毕竟“鸡蛋不能放在一个篮子里”。按照每个人出资的比例或者说“股权比例”分享最后的收益。

通过大规模“融资”和买入，这些人已经完成了“坐庄”。下一步就是拉升了。**他们将自己买入的学区房价格抬高，拉动了学区房小区业主的预期，促成了学区房价格的上涨，而后这波势头蔓延到核心区房源，最后蔓延到全城，也就开启了这场从一二线城市开展的第三次狂奔。**二手房房价的上涨引发了无房群体的焦虑，纷纷涌入楼市购房。越涨越买，越买越涨。二手房房东们趾高气昂，在一些地区卖房甚至一度变成了买家加价拍卖。火热的行情让“坐庄”的这批人觉得差不多了，开始高价卖出，卖房之后偿还掉之前的经营贷本息剩下的，就都是自己炒房发的黑心财。说到这里，是不是觉得和股市很像？要说和股市的手法相似，那还得是下面这个事件：深房理。**深房理做了一件事：房产证券化。**

小明想加入深圳的炒房大军，但他只有3万块钱，完全没资格炒房。深房理告诉他，你把这3万给我，我这边加上你的3万后首付总共300万，相当于你占1%的股份，我买了房之后，房价提升带来的收益你就可以享有1%。随后深房理在自己的小程序里上线了股权交易的功能，也就是小明如果想拥有更多的股权获得更高的炒房收益，可以在股权交易大厅里购买别人的股权，深房理在其中收取手续费。

**通过这样的设计，深房理将楼市变成了股市，将深圳房价变成了股价，让他的用户和深圳房价形成了利益绑定，造就了一个“炒房天堂”**。中房美股，我国绝大多数百姓的财产都在楼市里，这样肆无忌惮炒高泡沫，万一泡沫破裂，将会是巨大的危机。

**2021年2月，“两集中”政策出台。**规定全国22座城市，北京、上海、广州、深圳、南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡，“一年只能卖三次地”**，将以往全年要供应的土地，集中在三个时间点集中公告、集中出让**。

2018年12月24日，全国住房和城乡建设工作会议在北京召开。会议表示：2019年要坚持“房住不炒”的定位，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制。

**2020年8月，住建部为进一步落实房地产长效机制，推出了三道红线制度。这三道红线分别为：**

**（1）剔除预收账款的资产负债率不得大于70%；**

**（2）净负债率不得大于100%；**

**（3）现金短债比不得小于1倍。**

监管部门要求试点房企在2023年6月30日前完成降负债目标。

我们来看一下他们的公式：

**剔除预收款后的资产负债率=(总负债-预收款)/(总资产-预收款)。**

由于房地产现在是预售制，首付和房贷都属于预收款项。交房后这笔钱会转为收入，但交房前在资产负债表中它是负债，使得房企负债率虚高。所以要通过剔除预收款来计算企业资产负债率。

**净负债率=(有息负债-货币资金)/合并权益**

若企业净负债率为100%，说明企业的资产刚好能偿还债务，处于资不抵债的边缘，若企业净负债率大于100%，说明企业净资产不足以偿还债务。

**现金短债比=货币资金/短期有息债务**

企业现金短债比大于1.0，说明现金能够覆盖短期有息债务，若现金短债比小于1.0，说明企业现金不足以偿还短期有息债务，仍需其他渠道筹措资金。比如上期说的5年期美元债，就属于短期有息债务。

三道红线将负债的危险程度进行了量化，为三大攻坚战之首的“防范重大风险”提供了最直观的工具。

高周转模式下，只要现金流能够一直维持，这个游戏就能一直玩下去。我身为高周转房企虽然有高债务，但我可以通过拿地获得贷款来偿还将要到期的债务，就和有些人开好几张信用卡滚动刷是一样的道理。但是三道红线让红档房企无法通过新增贷款来还之前的贷款。房企剩下的唯一一条融资路径就是回款，快速卖房来获得现金偿还债务。所以我们看到了恒大陷入流动性危机之后开始打骨折降价卖房，直接让多个城市发布了“限跌令”。恒大的暴雷和媒体对“限跌令”铺天盖地的宣传逐渐瓦解从第一次狂奔开始，群众心中“房价永远涨”的共识。2021年，银行开始对资金监管严格把控。降价也不能降，回款回的也慢。恒大等暴雷房企只能面临一个选择：割肉。众多面临流动性危机的房企开始将项目打包，对外销售资产获得现金以度过难关。

先看楼市。**首先是经营贷炒房的问题。2020年12月31日，央行、银保监会为各大银行发放房地产贷款规模及占比设置了“两道红线”。**将全国的银行分为五档，第一档为中资大型银行，房地产贷款占比上限为40%，个人住房贷款占比上限为32.5%，五个档位从上到下上限越来越低。个人房贷规定上限后，银行开始将有限的房贷额度调整到新房市场，二手房市场几乎停贷。另一方面，各地区开始严查经营贷违规流入楼市的问题，凡是证据确凿的，统统立刻将本息还上。从这两方面对经营贷炒房堵死。

土地市场的组合拳比较多。**首先就是在拍地时对马甲的围堵。东莞、苏州等地发布政策补丁。凡是往上追溯发现母公司为同一公司的，该房企旗下所有壳公司都会有一到三年的时间被禁止在本市范围内参拍，不同城市规定时间不同。限制马甲的同时，还限制了保证金和土地款的资金来源。**  
 中央对房企做出约束后，开始对地方政府也做出约束。规定各地土拍溢价率不得超过15%，并且不得以竞配建、竞自持等变相增加土地成本。这条规定是对土地价格的直接控制，充分说明了国家对于房地产的态度：不是一棒子打死，而是给予适当的利润，结合“三道红线”、“两道红线”的政策，让房企去杠杆，引导房地产行业从无序扩张的状态转向良性发展的路径。同时也提醒地方政府不要过于依赖土地财政。

**从以上的组合拳政策我们能看到的是，这一轮调控和前两次狂奔有明显的区别，这一轮调控围绕着金融展开，十分强调去杠杆和现金的重要性。**已经高周转习惯了的房企，突然发现以前的玩法走不通了。“三道红线”拟定了一个大框架，你只要还想发展，就不得不降负债。“两道红线”限定了房地产贷款即开发贷等各种房企融资，直接限制了房企开发贷的规模，那些习惯高周转、手头没有现金的房企十分痛苦。预售资金监管在这个时候也很严格，“限跌令”也不让你降价快速回款。房企激进拿地，利润极低甚至亏本，自己把现金这条路堵上了。一切能来钱的来源都被节流。于是我们看到那些激进拿地的房企开始一连串暴雷。

也只有痛彻心扉的教训，才能让习惯了高周转的房企深刻反思：依赖负债的现金流游戏已经玩不通了。手握充足现金才能有长远的发展，要有现金，就必须有利润，就不能拿贵地。所以在一系列政策的引导下，一个平稳的、能保证利润的土地市场的重要性不言而喻。

三、中国房地产行业的未来。

**在百年未有之大变局的环境下，中国房地产也将在2022年开始未有之变局，这场变局的关键词就是——分化**。

**参考文献**