

终于开会了。

这是会议全文。

<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1772292800265140561&wfr=spider&for=pc>

这是网上做的图。

	长江宏观 于博团队 2023年7月政治局会议要闻速览	 欢迎关注：于博宏观札记
2023年7月政治局会议	2023年4月政治局会议	2022年7月政治局会议
形势判断 <ul style="list-style-type: none">◆ 今年以来...国民经济持续恢复、总体回升向好，高质量发展扎实推进，产业升级厚积薄发，粮食能源安全得到有效保障，社会大局保持稳定，为实现全年经济社会发展目标打下了良好基础。◆ 当前经济运行面临新的困难挑战，主要是国内需求不足，一些企业经营困难，重点领域风险隐患较多，外部环境复杂严峻。疫情防控平稳转段后，经济恢复是一个波浪式发展、曲折式前进的过程。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。	<ul style="list-style-type: none">◆ 我国疫情防控取得重大决定性胜利，经济社会全面恢复常态化运行，宏观政策靠前协同发力，需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力得到缓解，经济增长好于预期，市场需求逐步恢复，经济发展呈现回升向好态势，经济运行实现良好开局。◆ 当前我国经济运行好转主要是恢复性的，内生动力还不强，需求仍然不足，经济转型升级面临新的阻力，推动高质量发展仍需要克服不少困难挑战。	<ul style="list-style-type: none">◆ 今年以来，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我们有效统筹疫情防控和经济社会发展工作，疫情防控取得积极成效，经济社会发展取得新成绩。全国上下付出了艰辛努力，成绩值得充分肯定。◆ 同时，当前经济运行面临一些突出矛盾和问题，要保持战略定力，坚定做好自己的事。
政策基调 <ul style="list-style-type: none">◆ 做好下半年经济工作，要坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，全面深化改革开放，加大宏观政策调控力度，着力扩大内需、提振信心、防范风险，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。	<p>要深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，认真落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，全面深化改革开放，把发挥政策效力和激发经营主体活力结合起来，形成推动高质量发展的强大动力，统筹推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解，乘势而上，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。</p>	<p>做好下半年经济工作，要坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，全面落实疫情要防住、经济要稳住、发展要安全的要求，巩固经济回升向好趋势，着力稳就业稳物价，保持经济运行在合理区间，力争实现最好结果。</p>
宏观政策 <ul style="list-style-type: none">◆ 要用好政策空间、找准发力方向，扎实推动经济高质量发展。◆ 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。◆ 要保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。◆ 要活跃资本市场，提振投资者信心。	<ul style="list-style-type: none">◆ 恢复和扩大需求是当前经济持续回升向好的关键所在。◆ 积极的财政政策要加力提效，稳健的货币政策要精准有力，形成扩大需求的合力。	<p>宏观政策要在扩大需求上积极作为。</p>
财政政策 <p>继续实施积极的财政政策...延续、优化、完善并落实好减税降费政策...</p>	<p>积极的财政政策要加力提效</p>	<p>财政货币政策要有效弥补社会需求不足。用好地方政府专项债券资金，支持地方政府用好用活资金</p>

			足用好专项债务限额。
货币政策	<ul style="list-style-type: none">继续实施...稳健的货币政策...发挥总量和结构性货币政策工具作用，大力支持科技创新、实体经济和中小微企业发展。要保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。	稳健的货币政策要精准有力	货币政策要保持流动性合理充裕，加大对企业的信贷支持， 用好政策性银行新增信贷和基础设施建设投资基金。
扩大内需	<ul style="list-style-type: none">要积极扩大国内需求，发挥消费拉动经济增长的基础性作用，通过增加居民收入扩大消费，通过终端需求带动有效供给，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来。要提振汽车、电子产品、家居等大宗消费，推动体育休闲、文化旅游等服务消费。要更好发挥政府投资带动作用，加快地方政府专项债券发行和使用。要制定出台促进民间投资的政策措施。要多措并举，稳住外贸外资基本盘。要增加国际航班，保障中欧班列稳定畅通。	<ul style="list-style-type: none">恢复和扩大需求是当前经济持续回升向好的关键所在。要多渠道增加城乡居民收入，改善消费环境，促进文化旅游等服务消费。要发挥好政府投资和政策激励的引导作用，有效带动激发民间投资。	<ul style="list-style-type: none">宏观政策要在扩大需求上积极作为。财政货币政策要有效弥补社会需求不足。
产业政策	<ul style="list-style-type: none">要大力推动现代化产业体系建设，加快培育壮大战略性新兴产业、打造更多支柱产业。要推动数字经济与先进制造业、现代服务业深度融合，促进人工智能安全发展。要推动平台企业规范健康持续发展。	<ul style="list-style-type: none">要加快建设以实体经济为支撑的现代化产业体系，既要逆势而上，在短板领域加快突破，也要顺势而为，在优势领域做大做强。要夯实科技自立自强根基，培育壮大新动能。要巩固和扩大新能源汽车发展优势，加快推进充电桩、储能等设施建设和配套电网改造。要重视通用人工智能发展，营造创新生态，重视防范风险。	要提高产业链供应链稳定性和国际竞争力，畅通交通物流，优化国内产业链布局， 支持中西部地区改善基础设施和营商环境。
两个毫不动摇	<ul style="list-style-type: none">要...坚持“两个毫不动摇”，切实提高国有企业核心竞争力，切实优化民营企业发展环境。要坚决整治乱收费、乱罚款、乱摊派，解决政府拖欠企业账款问题。要建立健全与企业的常态化沟通交流机制，鼓励企业敢闯、敢投、敢担风险，积极创造市场。	<ul style="list-style-type: none">要坚持“两个毫不动摇”，破除影响各类所有制企业公平竞争、共同发展的法律法规障碍和隐性壁垒，持续提振经营主体信心，帮助企业恢复元气。各类企业都要依法合规经营。要下决心从根本上解决企业账款拖欠问题。要推动平台企业规范健康发展，鼓励头部平台企业探索创新。	<ul style="list-style-type: none">要发挥企业和企业家能动性，营造好的政策和制度环境，让国企敢干、民企敢闯、外企敢投。
改革开放	<ul style="list-style-type: none">要持续深化改革开放.....支持有条件的自贸试验区和自由贸易港对接国际高标准经贸规则，推动改革开放先行先试。要精心办好第三届“一带一路”国际合作高峰论坛。	<ul style="list-style-type: none">要全面深化改革、扩大高水平对外开放。认真落实党和国家机构改革方案，推进国家治理体系和治理能力现代化。要把吸引外商投资放在更加重要的位置，稳住外贸外资基本盘。要支持有条件的自贸试验区和自由贸易港对接国际高标准经贸规则，开展改革开放先行先试。	要以改革开放为经济发展增动力。 要继续实施国企改革三年行动方案。 要推动平台经济规范健康持续发展.....要 积极促进出口、扩大进口，做好技术、外资引进工作，推动共建“一带一路”高质量发展。
防风险/房地产	<ul style="list-style-type: none">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。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。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化险。	<ul style="list-style-type: none">要有效防范化解重点领域风险，统筹做好中小银行、保险和信托机构改革化险工作。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。规划建设保障性住房。要加强地方政府债务管理，严控新增隐性债务。要继续抓好新冠疫情防控工作。	要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策 用足用好政策工具箱 ，支持刚性和改善性住房需求， 压实地方政府责任，保交楼、稳民生。
社会民生	<ul style="list-style-type: none">要加大民生保障力度，把稳就业提高到战略高度通盘考虑，兜牢兜实基层“三保”底线，扩大中等收入群体。要加强耕地保护和质量提升，巩固拓展脱贫攻坚成果，全面推进乡村振兴。要坚决防范重特大安全事故发生，保障迎峰度夏能源电力供应。	<ul style="list-style-type: none">要切实保障和改善民生，强化就业优先导向，扩大高校毕业生就业渠道，稳定农民工等重点群体就业。要以“时时放心不下”的责任感，持续抓好安全生产。要做好迎峰度夏电力供应保障。要巩固拓展脱贫攻坚成果，抓好粮食生产和重要农产品供应保障，全面推进乡村振兴。要加强生态环境系统治理。各级领导干部要带头大兴调查研究，奔着问题去，切实帮助企业和基层解决困难。	要扎实做好民生保障工作。要着力保障困难群众基本生活，做好高校毕业生等重点群体就业工作。

资料来源：澎湃新闻，央视新闻，新华社，共产党员网，长江证券研究所。声明：本文根据公开信息整理，仅供参考，不代表分析师个人观点。
联系人：于博（18516396875） / 刘承昊（13918765045）

信息太大，我们直接上干货，几个点。

一、促进消费的政策，基本定型

4月份局会议，就提出要出台政策搞促进消费。

然后发改委一直说在研究在研究，研究了7个月都没研究出来。

国家发改委：将制定有针对性政策 推动消费平稳增长

🔊 播报文章



光明网

2023-04-19 16:22 | 光明网传媒官方帐号,内容评审官

关注

一个促消费的政策，难产3个月，为什么？

有人说，是巧妇难为无米之炊，发改委很难搞。

不对，现在是地方债务危机，没有上杠杆的空间，中央是有充足上杠杆的空间的，近一年半的表述也是积极的财政政策，所以发改委不至于巧妇难为无米之炊。

有人说，是发改委3月换人了，新班子不熟悉院里工作，调江苏的郑栅洁来空降发改委，他刚来镇不住，所以文件难产。

这个也说不通，因为老郑是在发改委有过工作经验的，新班子看重的正是他熟悉部委工作，加上前任发改委是我们的何立峰，发改委是不会有巨大的内部阻力的。

那么，是啥原因呢。

看各次表述里的魔鬼细节。

4月第一次提的时候，是

“国家发展改革委正在抓紧研究起草关于恢复和扩大消费的政策文件，主要是围绕稳定大宗消费、提升服务消费、拓展农村消费这些重点领域，根据不同收入群体、不同消费品类的需求制定有针对性的政策举措，推动消费平稳增长。”

结合4月局会议里的，“要多渠道增加城乡居民收入，改善消费环境促进文化旅游等服务消费”

这个表述，是有些靠拢“全民发钱”的思路的。

而6月份发改委再提的时候，就变成了

“抓紧制定出台恢复和扩大消费的政策，持续改善消费环境，释放服务消费潜力；稳定汽车消费，加快推进充电桩、储能等设施建设和配套电网改造，大力推动新能源汽车下乡。”

是的，从之前的不同消费品种，变成了突出汽车消费，搞新能源下乡，不同收入群体的说法也没了。

然后7月份局会议的今天，发改委出台了具体政策，一看，果然是6月的思路而不是最初4月的思路：

所以，发改委之所以一个文件难产了3个月，正是因为政策思路变化了3个月。

一开始，上面真的有全民发钱按人头发钱促进消费的意思。

而我们有印象的全民发钱热议，正好是上半年的舆论，当时是舆论和政策都在讨论。

研究讨论几个月后，上面放弃了。

回到了路径机制更成熟的扶持消费上。

支持呼吁全民发钱的几个行家，比如翟东升等，今晚可能是比较失望的。

关于全民发钱上面有过讨论，但最终没有选择，这是一个关键点。

二、把就业提高到十分之高的地位

2020年，就业就提高了，保就业成为三大宏观调控目标。

三大宏观经济政策主要包括财政政策、货币政策、就业优先政策。

就业是最后面加上去的。

但今天这个会，就业再度升级，直接上升为战略级。

——会议强调，要加大民生保障力度，把稳就业提高到战略高度通盘考虑。

这个就业表述，已经接近于粮食自主安全的战略表述了，可能会成为各地方干部的政绩考核重要指标。

就业被一再被升级，不是好事，因为越提就是越缺。

而前段时间官方人士给出了个说法，首当其冲的，就是失业率20%。

中国宏观经济论坛（CMF）周日发布报告指出，现在既是中国经济复苏的恢复性增长期，也是各种风险显化和矛盾的爆发期，经济复苏的痛点和难点集中表现在五个“20%”，集中治理好这五个“20%”也就牵住了中国经济的“牛鼻子”。

报告提到的五个“20%”包括青年群体调查失业率超20%，工业企业利润同比下降超20%，地方政府土地出让收入下降20%，房地产新开工面积下降20%和消费者信心指数缺口高达20%。

报告还建议，在2035年前，每年发行1.5万亿元1年期数字人民币，按照每人1000元标准全面发放，以保民生、促消费和稳增长，该政策直达家庭部门，不存在中间环节，可以确保及时高效发放到位。

“在需求收缩和物价低迷的背景下，该政策不会产生较大通胀压力。按照70%的实际使用率和1倍的消费乘数效应保守估算，本项举措可以拉动年度经济增速提升0.9个百分点。”报告称。

现在看来，这个报告对上面影响是有的，局会议很多地方都对这5个20%指标作出了抢救性弥补。

但但可惜，报告人提出的发钱政策目前没采用。

三、解决民企欠款问题，新班子估计知难而退了

4月份局会议提出，根本上解决民企欠款问题的时候，岱岱当时很激动啊。

说新班子有魄力，不仅要解决，还要从根本上解决，直接制度化长效化。

岱岱说很期待新班子的表现：

“新班子上任三把火。

- 1、舆论上提振民企信心**
- 2、官方领导定点支持巨头企业**
- 3、根本上解决民企欠款问题**

第一个，网信办出手了，搞了个晴朗运动，封了一些人的号，还说要常态化。

第二个，上面也出手了，中国几大巨头企业大老板，可以直达天堂，给了红头电话能打到七长老级别。

第三个，岱岱当时还嘀咕，你怎么从根本上解决欠款问题呢。

今天出文件了。

——完善政府诚信履约机制，建立健全政务一信记录和惩戒制度，将机关、事业单位的违约毁约、拖欠账款、拒不履行司法裁判等失信信息纳入全国信用信息共享平台。

这个是重头戏。

民企欠款难，主要有两点。

一个是三角债，你欠我我欠他他欠另一家，三角债真是难到家。

一个是欠钱的是国企地方政府，他们不还你民企拿他根本没辙。

这个针对是就是第二个难点。

不规避国企机关，依然将失信信息纳入全国信用信息共享平台。

建立健全政务一信记录和惩戒制度，搞制度建设。

这个点出来，我相信新班子，的确是想从根本上解决民企欠款问题了。

就看新班子的魄力了。

这个惩戒制度到底是怎么个惩戒法子。

是要配合中组部乃至中纪委行动的话，将其和干部考核挂钩，那我相信那些人拼了命都会还民企的钱。

如果就是无伤大雅的公告宣示，不对具体单位具体领导进行有力度的惩戒，那我认为这个机制平台就算搭起来了，也没多大效果。

新班子，加油。”

是的，想根本上解决，不仅看智慧，更看魄力。

岱岱还在想，新班子有没有这个魄力威压地方势力呢，7月局会议就让我清醒了。

4月表述是：要下决心从根本上解决企业账款拖欠问题。

7月表述是：要坚决整治乱收费、乱罚款、乱摊派，解决政府拖欠企业账款问题。

看到了没有，7月没有“根本上”这三个字了。

岱岱还能怎么说呢？

真是怕什么来什么，我还在嘀咕有没有那个魄力将民企欠款和干部考核挂钩呢，新班子直接说办不到太难了。

是的，不寻求从根本上解决了。

能差不多解决就当交差了。

新班子：

“让地方在债务压力下还清欠款，还建立问责考核机制，这个太难太难了，我当初没意识到里面的困难程度复杂程度，夸下了海口，推行中才发现做不到，唉。

这样吧，我努力管好地方不让地方对民企任性罚款创收，欠款问题能搞多少就搞多少，至于寻求根本上解决，我是放弃了。”

这新班子这三把火的最后一把火，是阻力最大但最让人期待的一把火，可惜啊。

四、提振股市

股市是一个惊喜。

胡锡进入市活，话题度很高，我当时就说，老胡背后的人推崇放水拉股市的政策路子。

现在，7月的确加了一个股市表述。

——要活跃资本市场，提振投资者信心。

没办法，日本美国欧洲天天说崩溃崩溃，结果人家股市涨的好好的。

天天说印度拉胯没希望，结果印度股市大牛市。

天天说中国经济韧性十足稳中向好，结果股市你懂的。

中国股市真不是经济的晴雨表，10年前是3000点，10年后还是3000点。

但看了下，这次提股市并没有多提具体措施。

可能要等一两个月才有配套措施出来，比如降低印花税啥的。

还有下半年降息降准的可能。

人民银行货币政策司司长邹澜日前表示，后续将根据经济和物价形势的需要，加大宏观调控力度，精准有力实施稳健的货币政策，综合运用存款准备金率、中期借贷便利、公开市场操作等多种货币政策工具，保持银行体系流动性合理充裕，保持货币信贷合理增长，推动企业融资和居民信贷成本稳中有降。

我今天发了一个微博，说A股十年不涨的背后真相：

2018年IPO融资了1378亿，定增7855亿元，大股东减持了2345亿。

2019年IPO融资了2532亿，定增6898亿元，大股东减持了5017亿。

2020年IPO融资了4793亿，定增7841.52亿元，大股东减持了8513亿。

2021年我们IPO融资了5428亿，定增8993.47亿元，大股东减持了7140亿。

2022年我们IPO融资了5869亿，定增8,457.88亿元，大股东减持了5607亿。

为什么股民赚不到钱？

因为股市的主要功能是给企业融资，不是给股民致富的。

搞注册碍于瓶瓶罐罐，不敢全力贯彻，美股一年上市多少家就能退市多少家，我们一年上市几百家退市才几十家，没有力度的注册制相当没有注册制。

这次局会议，就算破天荒提了股市，如果不改变股市以融资为主的这个定位，还是很难搞起来。

而且，这个股市论述，是放在经济发展的段落的。

——会议指出，要用好政策空间、找准发力方向，扎实推动经济高质量发展。要精准有力实施宏观调控，加强逆周期调节和政策储备。要实施积极的财政政策和稳健的货币政策，延续、优化、完善并落实好减税降费政策，发挥总量和结构性货币政策工具作用，大力支持科技创新、实体经济和中小微企业发展。要保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。**要活跃资本市场，提振投资者信心。**

而不是扩大消费的段落：

——会议强调，要积极扩大国内需求，发挥消费拉动经济增长的基础性作用，通过增加居民收入扩大消费，通过终端需求带动有效供给，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来。要提振汽车、电子产品、家居等大宗消费，推动体育休闲、文化旅游等服务消费。要更好发挥政府投资带动作用，加快地方政府专项债券发行和使用。要制定出台促进民间

投资的政策措施。要多措并举，稳住外贸外资基本盘。要增加国际航班，保障中欧班列稳定畅通。

将股市论述放在经济发展段落里，还是老思维，股市以融资为主要功能股市为经济发展服务的老思维。

在这个思维下，国家守着政策底市场底不能跌破的底线就行了。

有一天将股市论述放在扩大消费段落里，那样才是转变思维，转变为股市以共同富裕以扩大群众收入为主要功能的新思维。

在这个思维下，国家才有拉牛市促富裕的思路和决心。

还有一个点，就是注册制要加大力度执行。

这么多年的ipo，股市的盘子变得越来越大，之前盘子小时牛市还能普涨，股民闭着眼睛买都能共同富裕。

现在盘子这么大，要想普涨资金交易量得天文数字，这几年的间歇性牛市都是结构性牛市，股市分化，就很说明问题。

这个时候就算拉出牛市也是结构性牛市，股民大部分都是韭菜，涨一样很难吃到红利共同富裕的。

综上所述，股市的这个表述，看3点。

1、未来有关部门的配套政策刺激股市

2、未来股市的论述是否会放在“扩大消费”的段落

3、看注册制执行力度，能否给结构性牛市转为普涨创造基础

四、最后，金融风险

金融风险我们看的很重，在全文中从来都是单独起一段的。

4月份用词是：“要有效防范化解重点领域风险”

6月份用词是：“要切实防范化解重点领域风险”

从有效到切实。

说明风险加深了。

这里的风险加深有两个因素，一个是楼市冰冻，一个是地方债危机。

楼市和地方债的风险，都会传导到金融系统，处理不好就是金融危机。

这里，楼市和地方债都有新的变化。

先看地方债。

4月地方债就一句，要加强地方政府债务管理，严控新增隐性债务。

7月就严重多了：要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。

是的，4月连风险都没定义，7月不仅直接定义，更提出解决。

可以说，地方债的危机，上面比那些自媒体还看重。

当然，这个论述是上面要解决，但具体如何解决，局会议没有提的过于明确。

市面上有几个救地方债的方式，岱岱都总结了。



吃瓜岱宗岱 🏆

3分钟前 来自 微博网页版

城投债，要么拖，要么着手解决

拖的方法就是一个，硬拖

解决则有三个模式

遵义模式，国开行模式，中特估模式

遵义模式：债务延期重组，整体利率降低，前10年仅付息不还本，后10年分期还本，白嫖银行

国开行模式：政策性银行下场印钞，发钱给地方政府，地方政府拿钱还给商业银行，国家印钞左手转右手

中特估模式：股市大涨，地方资产企业水涨船高，从土地财政到股权财政，解决地方财政危机

这个三个模式写过了，各有利弊，吵的不可开交。

就今天的论述看，暂不知上面会动用哪个方法。

或者说会因地制宜每个都找地方试试看效果。

地方债危机，很高兴上面看到了，意识到了严重性。

如果说地方债是危机深化，那么楼市则是关系变化。

楼市虽然还在化解金融风险的段落里，但没有地方债那样的危机表述，也没有房住不炒，取而代之的却是一个新颖的提法：

——适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势。

- 2020.4月政治局会议：要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位。
- 2020.7月政治局会议：要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位。
- 2021.4月政治局会议：要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位。

- 2021.7月政治局会议：要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位。
- 2022.4月政治局会议：要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位。
- 2022.7月政治局会议：要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位。
- 2023.4月政治局会议：要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位。
- 2023.7月政治局会议：房地产市场供求关系发生重大变化的新形势。

是的，房地产是供求关系重大变化。

这个定义很精准。

之前是供小于求，人多房子少，房子抢手火热。

现在，房子建设太多，未来人口断崖，短期长期都是供大于求。

当房地产供大于求的时候，就变成了买方市场，该上车买房的都买了，还没买房的群体减少，且会持币观望。

如果说房住不炒还是建立在有足够需求上，那么供求关系转变已经是没多少人想入场了。

房住不炒的暗示：再不管一管，房价会很热

房子供求关系发生重大变化的暗示：再不管一管，房价会很冷

会议之所以用这个供需论述取代房住不炒，并不是大家认为的我们要放弃房住不炒，要再度拿起夜壶。

上面是希望房价高还是房价低？上面会觉得房价什么是过高什么是过低？

只有屁民和开发商才会在房价高低上做文章，国家从来都是从引发金融系统风险角度看房价的高低。

房价高到会引发金融风险，就是过高。

房价低到会引发金融风险，就是过低。

会议用供需关系取代房住不炒，代表了上面对楼市思路的重大转变：

以前是房住不炒——稳楼市的重点，是怕房价涨太高，房企举债扩张楼市泡沫吹大，涨出金融危机。

现在是供需关系——稳楼市的重点，是怕房价跌太多，地方财政无收房企资金破裂，跌出金融危机。

所以，上面的思路范畴很重要。

国家是抱着发展经济而不是共同富裕的心思，去看待股市的，这就决定了股市依然以融资为主。

国家是以防范金融危机去看待楼市的，这就决定了房价不能大涨也不能大跌。

所以，这次局会议后，国家会出台一些兜底房价的政策。


以前不敢出，是怕出一个就被炒热房价大涨，违反房住不炒的圣训。

现在既然上面定义供需关系的基本面了，也就自然会推导出，就算给楼市放开一些限制，房价也涨不到天上去了。

存量贷款利率下调、住房信贷政策、限购门槛放松、首付比例下调、降低交易税费，这些都将是可能发力的方向。

还有，在超大城市特大城市搞旧改。

——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。



主体：城市人民政府，编制改造规划计划 —— 不是之前的旧改，开发商现在不是主体
资金：多渠道筹措，鼓励和支持民间资本参与 —— 财政没钱，找民企要钱
土地：高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求 —— 补偿要给到位，别出事
保障：城中村改造与保障性住房建设结合好 —— 给保障房一定比例，其他商品房
市场：充分发挥市场在资源配置中的决定性作用 —— 补偿、地价、商品房都按市场价
运营：发展各种新业态，实现可持续运营 —— 长租公寓、社区商业搞起来

上面还是很明白的，人口集中在大城市是大趋势，16年全国楼市普涨是不可能再复制了。

当年十几万亿的资金撒下去，能拉动全国房子大盘，现在房子资产比当年翻倍了，不是十几万亿而是几十万亿才能拉动全国大盘。

只能搞那些大城市。

稳住大城市的房价，中国房地产这个泡沫就爆不了，所以要给政策要旧改托底。

至于三四线十八线的房价要不要稳住，岱岱几年前就说了，真到万不得已，爆这些小地方的房价出清部分泡沫也是可以接受的。

那么，大城市房价会因旧改而大涨吗？

这个就得看各地的资金量了。

从2004年上任辽宁省委书记12天就深入抚顺最偏远、最贫困的莫地沟棚户区进行调查以来，李克强对棚户区改造工作一直保持着高度的关注。



在众多难题中，资金掣肘是棚改推进最大的拦路虎。

《第一财经日报》记者梳理发现，从中央的层面上，过去四年，中央财政和中央预算内投资共为保障性安居工程累计安排了7100亿元的补助资金。同时，还发行了7000多亿元的企业债券，专项用于保障性安居工程的建设。

金融系统来看，人民银行、银监会要求各银行向保障性安居工程建设积极发放贷款，几年下来，累计发放了16000亿元。

尤其值得注意的是，在去年4月国务院常务会议确定由国开行成立专门住宅金融事业部，重点用于支持棚改及城市基础设施等相关工程建设后，国开行在棚户改造方面开始发力，并获得了出色的成绩。据国开行最新提供的数据显示，其去年发放棚改贷款4086亿元，市场份额占据半壁江山，这一数据也是2013年1628亿元的两倍多，过去一年的棚改贷款规模超过了国开行过去几年累计发放棚改贷款的总规模。

看这次旧改是不是16年棚改的关键，是看资金来源



如果是国家出大头，通过政策性银行印钞和各种专项款补贴，那就是16年棚改，国家放水制造一批购买力抬高城市地段价格



@吃瓜俗宗俗

资金：多渠道筹措，鼓励和支持民间资本参与 —— 财政没钱，找民企要钱



所以说这次是16年那样会有万亿规模刺激的刘煜辉啊



洗洗睡吧



这个万亿国家不出，你刘煜辉出吗？



微博 @吃瓜留宗位

各城楼市的基本面不一样，各城市房企的资金信心也不同，入场力度也就不同，这会导致各地旧改撬动的房价力度，各有所异。

最后，说一个坏消息。

4月份乃至去年，我们局会议都提到了，保交楼。

将保交楼提的重之又重。

6月份的局会议，我们保交楼的论述没了。

岱岱昨天关于代价的聊天，是很好的注释：

之前上面一直重申保交楼的底线，那些用一辈子贷款买到烂尾楼本来都绝望断供的群体，还能有希望，能拿到房子。

保交楼论述未来再没提的话，那些群体，就真的彻底成为，那个代价了。