

“解冻”之后，雄安楼市如何走？

——关于后续新区地产政策路径的猜想

□夏丹 交通银行金融研究中心高级研究员

※“春天的故事”背后却是楼市的“未动先火”。解冻后，雄安楼市何去何从？

4月1日，河北雄安新区宣布设立。尽管目前国家级新区有19个，但这一个却不同，其定位与深圳经济特区、上海浦东新区比肩而立，并冠以“千年大计”之殊荣。如此高的地位使各路投资客一时间趋之若鹜，“春天的故事”背后却是楼市的“未动先火”。新区建设还未开始一丝一毫，当地楼市却坐地起价莫名上涨了5-10倍，当中除了反映着中长期坚定看涨的投资价值，还蔓延着浓重的浮躁情绪。

高层对这种状况是早有预料的。雄安三县中，早则从去年下半年就开始采取措施加强房地产市场整顿。其中安新县和容城县在2月下旬便开始启动“封盘+封店”的“两封”行动；雄县进行得较晚，也在政策宣布次日“两封”了。随后的几天内，霸州、白沟等新区周边数十个地区接连出台楼市限购措施。至此，形成了围堵炒房行为的“雄安冷冻区”和“环雄安限购圈”。

然而“冷冻”只是临时控制手段，无论产业的发展、企业的入驻还是流入人口的安顿都绕不开房地产的问题，一段时间后终须“解冻”。笔者对后续新区房地产政策路径有几个猜想：

高规格的定位，高规格的限购。雄安新区肩负着两大重要使命，一是作为集中疏解北京非首都功能的承载地，二是作为加快推进京津冀协同发展的引擎。关乎国家发展战略的“千年大计”，岂容炒房客大行其道？面对投机和炒作资金的汹涌攻势，限购政策作为阻隔泡沫涌入的第一道屏障，即便是市场解冻后依然显得十分必要，甚至很可能常态化。不仅是新区范围内，还有俗称“白高兴”地区的新区周边地带也需要实行限购，以免遭围猎的投机资金的侵袭。

以更长远发展的眼光来看，未来新区的外延有扩张的可能。雄安新区的范围定义中，除了明确提出的雄、安、容三县，还涉及“周边部分区域”；当前规划的先行开发起步区、中期发展区、远期控制区面积分别约 100 平方公里、200 平方公里和 2000 平方公里，目前雄安容三县全域总面积约 1576 平方公里，周边还有一定的延展容量。此外，参照浦东新区的发展历程，规划也可能有一个基于发展需要不断调整和优化过程。浦东新区成立之初，对近期（1991-2000 年）规划的面积为 400 平方公里、人口 180 万人左右，远期（2001-2020 年）规划面积未提、人口 250 万人左右；二十

余年来，浦东新区发展势头良好，目前所辖面积已超 1200 平方公里，常住人口约 547 万人，已远超早期规划的体量。因此并不排除远期区域扩围和优化的可能，周边地区楼市政策宜协同考虑。

新的沃土，新的试点。新区选择这一区域不仅由于其地处北京、天津、保定腹地，更因为它现有开发程度较低、发展空间充裕，在一张白纸上更容易大刀阔斧地描绘蓝图。在制度上也应用好“创新”这个关键词，建立房地产税征收试点便是一个选项。目前房地产税立法初稿基本成形，但离最终定稿、通过、落地还有一段路要走，但这并不代表部分区域不能先行先试，雄安新区就是一个极佳的试验区。可根据当地实际情况探索阶段性适用方案，对于持有环节、多套房交易制定具有引导性质的高税率，并根据发展变化每年动态调整。同时，将个人缴纳房地产税情况纳入征信系统，地方政府需定期公布房地产税征收和使用情况。

另一种创新思路则更具开拓性。可与建立住房租赁市场的设想相结合，开创全新的住宅供应体系。有传言称，新区将参考新加坡模式，启用全新的房地产试行方案，将不允许建造商品房，而以保障性住房取而代之。对此传言笔者不置可否，毕竟新区的开发模式很可能“不走寻常路”。但想就此说明两点，一是商品房并非完全不能规划，尽管炒作之风盛行下的房地产市场被广为诟病，但也无需将其妖魔化。如

前所述，特定阶段行特殊之法，让商品房市场戴着“紧箍咒”规范发展亦无不可。第二点，在新区构建以公租房和廉租房为主的住房供应体系，这样的思路则是有可能并值得赞赏的。在新建一定数量商品房的同时配建数倍的保障性住房，并统筹安排、分类供应，既保证了新区房地产的建设，也解决了人才引进后的居住问题。

雄安新区的建设并非一朝一夕，保持新区房地产市场平稳健康发展，无论是对于产业发展和企业入驻等配套硬件环境的建设还是人才吸引等软实力的提升都至关重要。唯有坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的房地产发展原则，才能为集中力量进行新区建设、带动京津冀协同发展保驾护航。