

楼市观望者的艰难抉择： 坚守，还是出手？

岁末年初的房地产市场在寒冬中迎来各种“声音”：有“谁降价就查处谁”的怪论，有“房价不能再涨了”的忠言；有政府“不托市”的表态，也有“买房爱国”的奇谈。多元的声音背后，凸现了一幅复杂的楼市图景。

2009年是“我国进入新世纪以来经济发展最困难的一年”，半年楼市担当拉动内需的重任，它该有怎样的愿景？如果答案离不开“去存货、保投资、带就业、控风险”，那么，靠什么来打破当下的楼市低迷？

业内专家指出，通过市场手段合理调整，回到购买力原点，在实现房地产业的再平衡中激活市场，而不是继续往日的“赌性”，楼市才可能迎来可持续发展的健康未来。

面对低迷楼市 人们“声音”种种

近来，在一些地方“两会”上，楼市低迷成为人们讨论的热点。一些代表坦言，房价不能太高，房价离谱是当下楼市遇冷的一个重要原因。比较有代表性的观点认为，当前房地产市场确实遇到了一些困难，给当地经济和财政收入都造成了一定的负面影响，但这是市场自身运行的结果。楼市的问题还是要通过行业自身来解决，政府不能扮演抬高房价的角色。

受金融危机影响，去年下半年以来我国经济增速出现较大幅度回落，为了刺激经济增长、扩大内需，中国政府在东南亚金融危机10年之后再次明确房地产“重要支柱产业”的地位，提出了9000亿元保障房建设规划，并相继出台了一系列楼市“暖市”政策，其中包括降低房贷门槛、免税降税等，希望刺激房地产市场消费，进而提振内需、刺激房地产建设。

与以往不同的是，此次刺激楼市，更强调了政府的民生保障功能，主要着眼于经济适用房和廉租房等保障性住房建设，同时希望开发商顺应市场变化，主动降价，与政府一起推动楼市回暖，即“救楼市”而非“救房价”。

去年12月21日，国务院办公厅发布的《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》中明确指出：房地产开发企业要根据市场变化和供求，主动采取措施，以合理的价格促进商品住房销售。

1月6日，住房和城乡建设部、国家发改委、财政部、中国人民银行等四部委负责人联合出席国务院召开的新闻发布会，首次肯定开发商主动降价行为，并表示目前房价仍然高于居民支付能力。

但也有一些地方、部门的人士对中央“稳定房地产市场”的政策会错意、表错情。譬如南京江宁区房管局原局长周久耕不久



几位市民从福州市一处楼盘广告前经过(1月29日摄)。今年，有些城市房价会继续回落似已成为许多购房者的预期，随着房价逐渐回归到合理区间，楼市观望者在坚守与出手之间抉择艰难。

新华社 发

前“训诫”开发商：谁降价就查处谁，舆论哗然；最近又有中部某市规划局局长在当地电视台镜头前喊出“买房就是爱国”的口号。

上海白领朱秋霞说：“在内需不足、经济下行的时候，老百姓多掏腰包的确有助于拉动内需、促进增长。但买房的前提是有购买力，以及房价在合理水平。当老百姓的购买力达不到房价水平时，透支购房恰恰抑制了其他消费，这时鼓吹‘买房就是爱国’，无疑是一场轻佻的做秀。”

楼市再平衡 要回到购买力原点

自2008年第四季度以来，一系列刺激楼市的政策相继出台，如个人住房贷款利率优惠下浮30%、最低首付款比例调整为20%；首次购90平方米及以下普通住房，契税暂下调至1%，免征个人购销住房印花税等等，这些本为鼓励消费的政策，被一些利益相关方理解为“稳定房价”、甚至阻止房价回调之举。个别开发商甚至就此鼓吹房价继续上涨。

对此，万科的老总王石在《危机让我们回到原点》的博文中的“检讨”颇值得玩味：“实际上我们看到2007年两个指标是有问题的，一个是房地产价格的上涨和家庭收入上升的差距越来越大。还有一个是越来越多资金注

入房地产，所以库存越来越多，造成了大量的积压。这两个指标越来越高，市场一定会发生变化。从市场的长远角度来看，企业要克服侥幸心理，减少一些赌性。”

其实，眼下借稳定楼市之名，动辄将合乎市场规律的房价回调等同于“崩盘”横加指责的行为，实质上还是楼市赌性的某种延续。殊不知，在政策之外，对房价回调的最大支撑就是消费能力，即楼市购买力。只有当房价回调到主流现实购买力能够承受的范围，销售才会获得支撑。

如何充分释放常态的住房消费需求？根本一点，在于提高购买力。提高购买力的理论途径有二，一是增加收入，这在经济下滑的当下，几无可能；二是适度回调房价，这是当前最切实可行的办法。与少数富裕人群投资住房看预期不同，大量工薪阶层消费住房是看现实，只要房价回调到其购买力范围之内，甚至是“跳一跳，够得着”的情况下，他们就会入市。那种所谓“买涨不买跌”的市场心理其实只适合于投资者，而根本不适合消费者。经济学家易宪容说，房地产市场信心问题是与房地产投资有关而不是与房地产消费有关。当房地产市场为消费性市场时，那么住房购买者最为看重的问题是支付能力而不是信心。2008年历次打折（如元宵节、五一、十一月“国十条”出台后）带来的成交放量，无不说明消费者买的恰恰就是“跌”——关键是有没有回到

到位，回到消费者的购买力原点上来。

经济学家、复旦大学教授尹伯成认为，既然中央经济工作会议明定，“减轻居民合理购买自住普通商品住房负担，发挥房地产在扩大内需中的积极作用”，那么，现在是回到购买力的原点上来观照楼市问题的时候了。

以房地产消费 拉动内需促经济发展

上海社科院房地产研究中心研究员顾建发表示，政府“不托市”，是指政府不会动用行政手段维持高房价，但并不意味着否认房地产在国民经济中的支柱产业地位，也不意味着对楼市放任不管。而是意味着，政府希望通过加大保障性住房投资建设以及促进普通商品房消费，来拉动内需和经济增长。

他测算，今后3年内，全国将新增200万套廉租房、400万套经济适用房，并完成100多万户林业、农垦和矿区的棚户区改造工程，平均每年投资达3000亿元。这个规模相当于2007年全国房地产实际完成投资额2.5万亿元的12%，全国固定资产投资总额的2.6%，对于上下游钢铁、水泥等许多行业将直接创造新的需求。

而对于商品房市场而言，最能打破当下僵持局面的，应该是“价跌量升”。根据国家发展改革

委、国家统计局调查显示，去年12月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比下降0.4%，这是全国70个大中城市房价3年多来首次下降。而截至11月末，全国商品房空置面积达1.36亿平方米，同比增长15.3%，增幅比前10个月提高了2.2个百分点。

业内人士指出，当前政府第一需要的是房地产投资带动经济增长及其所创造的就业岗位，其次才是来自于房地产业的税收和土地出让金。换句话说，对于政府而言，保持房地产高成交量比维持高房价更重要。只有以适度调低价格来换取交易量，房地产投资才能继续下去，因为存货是反作用于投资的，空置存量房越多未来投资的景气度越小，终端销售量是保证投资运转下去的第一要素。如果天价地量，有价无市、销售冻结，会倒逼投资下降。最终，政府既不能获得来自房地产的税收，连就业岗位也不能保证。

一言以蔽之，以房地产消费拉动内需的根本，就是增销量、拉投资，带动就业保大局。从这个角度，才能正确理解中央经济工作会议提出“要把满足居民合理改善居住条件愿望和发挥房地产支柱产业作用结合起来”，要“增加保障性住房供给，减轻居民合理购买自住普通商品住房负担，发挥房地产在扩大内需中的积极作用”，房地产业也才可能在新的“价——量”再平衡中赢来春天。

(据新华社电)