

行政手段发威 宏观调控奏效

2011:CPI 和房价是怎么回落的



2011 年 11 月 27 日,辽宁省沈阳市,一名售楼员在沙盘前打起瞌睡。

调控方法 有没有更好的选择

在陈国强看来,调控房地产对整体经济肯定有影响,土地收益、税收、整体经济活跃度都会受到波及。“出台任何一项措施,都不可能只有利或只有弊,限购这样的行政色彩浓重的调控措施出台是为了打压投资性需求,如果有更好的方法,当然更好,但现在确实看不到更好的方法。”陈国强说,在目前的市场环境下,用非经济、非市场的手段是迫不得已的选择。

2011 年,房地产调控进入了行政干预强烈的阶段。但不仅仅是房地产调控,整体宏观经济的调控中,行政干预的色彩都非常的显眼。

在对 CPI 的调控中,政府约谈就成了一种常用的手段。

2011 年 2 月 1 日,康师傅部分袋装方便面产品涨价,从 2.2 元上调到了 2.3 元。不到两个月,康师傅集团再次发布公告宣布,从 4 月 1 日起将占康师傅方便面整体销售 30% 的桶装方便面价格,每桶上调 0.5 元。

这样的举动引发了相关部门的注意,国家发展改革委对康师傅集团相关负责人进行了约谈,提醒告诫其调价幅度“相对过高,是不妥当的”。

在约谈之后,康师傅暂缓了“4 月调价”,但转而采用“减量不减价”的方法回应市场。

日化行业也经历了这样的约谈。

“从结果来看,2011 年的宏观调控可以得 A,因为去年年底最担心的通胀问题在今年得到了有效控制。”霍德明说,但是,2011 年的宏观调控依然有副作用,最大的副作用就是带来了 GDP 的减速。今年的宏观调控是货币、财政、行政三管齐下,如果给调控手段打分,今年只能得 B。

在霍德明看来,如果从 2008 年算起,这 4 年政府对宏观经济的调控,结果只能得 B。因为前瞻性还不够,政府多是临时应付。

“2008 年 11 月 4 万亿救市,目的是拉动 GDP,并没有想到会对房价、物价上涨造成影响,也没有想到地方政府融资平台会有什么问题。”霍德明说,但现在看,这 4 万亿恰恰是房价暴涨、物价高企的最根本原因,地方融资平台也已经开始出现问题。如果从手段上来看,这 4 年宏观调控只能得 C+或 B-。

霍德明以房地产市场为例,他认为中国房地产市场也就十几年的时间,本身就要经历几个大的波浪,但政府的过多干预会破坏这个行业的自我调节能力。

在对中国改革开放 30 余年来经济增长进行研究后,霍德明得出一个结论,那就是,中国宏观经济发展中,政府的参与太重要,而这种参与,与西方并不一样,是对宏观经济全面性的干预。

“比如价格管制,最明显的就是政府严格规定存款利率,却允许银行对贷款利率进行上调,这样做的结果就是银行赚钱太容易。”霍德明说,2011 年中国很多行业都东倒西歪,但却是银行业大丰收的一年。当有学者讨论存款利率市场化的问题时,国有银行却率先反对,认为如果存款利率市场化,中小银行将会破坏市场秩序。这其实就是在维护既得利益。

在霍德明看来,政府必须要有动力按照市场经济的规律发展经济,行政的手段很难具有可持续性。

(据《中国青年报》)

行政手段限制住了房价高企

从 2003 年开始,房价就开始进入高涨的快速通道。也正是从这一年开始,房地产调控开始成为每年宏观调控的重要组成部分。然而,让人失望的是,到 2011 年上半年为止,房价快速攀升从未得到有效遏制。

不过,2011 年的楼市限购令做到了。

2011 年 1 月 26 日,国务院常务会议召开,研究部署进一步做好房地产市场调控工作,会议确定了八条措施以进一步调控房地产市场。

这八条措施被称为新国八条,其中包含了保障房建设、土地供应管理、税收政策调整、信贷政策变化等内容,但最为关键的是要求限购令的进一步落实。

“各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市”被要求“在一定时期内,要从严制定和执行住房限购措施。”

不仅如此,这个新国八条还对限购措施提出了具体的要求:原则上对已有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地

户籍居民家庭,限购 1 套住房;对已拥有两套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,暂停在本行政区域内向其售房。

2010 年,限购就已经出现在房地产调控的措施当中,然而,2011 年的限购才是数年来对楼市最有力的打击。

在 2010 年,即使限购,但不论这个家庭拥有多少套住房,政策都允许其再购买一套。2011 年的新国八条则彻底堵住了再次购房的口子。

北京、上海、广州、深圳、南京等城市相继出台实施细则,其中,北京的实施细则最为严厉,要求购房人提供 5 年的社保证明或 5 年的纳税记录。

各地楼市迅速由热转冷。2011 年 7 月 12 日,国务院常务会议又作出:已实施住房限购措施的城市,要继续严格执行相关政策;房价上涨过快的二三线城市,也要采取必要的限购措施。

全年算下来,已经有 46 个城市相继实施了楼市限购令。

不仅如此,一些城市比如广州郊区、廊坊、上海等地,还分别出台了楼市的“限价令”。

全国范围内的变化出现在 2011 年 10 月。

国家统计局的数据显示,2011 年 10 月,全国 70 个大中城市房价环比涨幅首次下跌。11 月,70 个大中城市房价环比指数再次下降。

来自中原集团研究中心的数据显示,2011 年 1~11 月,全国 30 个重点城市商品住宅成交量较 2010 年和 2009 年同期分别下降 16.4% 和 45.2%。2011 年 11 月,北京、上海、广州和杭州的商品住房成交均价较 2011 年初均下降 10% 以上。

在北京,2011 年一手住宅的成交量、成交均价涨幅均为 5 年来最低点。二手房成交量也降至 3 年来的最低点。

根据伟业我爱我家市场研究院的数据统计,2011 年北京全市一手住宅(不含保障房)成交总量约为 5.8 万套,同比下降 34.2%,全市一手住宅(不含保障房)成交均价为

21552 元/平方米,同比去年上涨 7.4%。之前 4 年,每年北京一手住宅的成交均价涨幅都超过两位数,2010 年的成交均价涨幅更是高达 41%。

2011 年北京市二手房成交(实际过户量)约 10.1 万套,同比下降 42%;二手房成交均价 22772 元/平方米,同比上涨 7.5%。

2011 年 12 月 12 日~14 日,中央经济工作会议召开,给出了“要坚持房地产调控政策不动摇”的政策信号。伟业我爱我家集团副总胡景晖对楼市限购令的心态很矛盾。一方面,他觉得这个政策实现了调控的目标,另一方面,这项政策也误伤了一些合理的住房需求。

“这一年的地产调控明显改变了市场预期,严厉打击了投资需求。”中国房地产学会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强告诉记者,虽然房地产在整体经济增长中作用依然重大,但中央的文件已经不再提房地产是支柱产业了,一些地方政府已经开始想办法降低对房地产的依赖,提出“去房地产化”的说法。

一般的规律是,房地产市场遇冷,不仅会影响其相关联的数 10 个上下游行业,而且会影响到地方政府的财政收入。而地方政府财政收入受到影响,又会对包括保障性住房建设等在内的保障民生的投入造成影响。

中银国际首席经济学家曹远征告诉记者,中国民营经济基本集中在房地产和出口两个领域。今年的出口形势依然不好,如果房地产市场也不好,民间的投资该向何处流?要维持一定速度的经济增长,政府就必须保持相当的投资。

“通常的理解是,如果房价的涨幅低于通货膨胀的增长就是合适的,但现在公众的理解是,房价应该下跌。”曹远征说,如果房价下跌,那就可能发生危机了。

在“2012《社会蓝皮书》暨社会形势报告会”上,中国社科院学术委员、社会学研究所所长李培林教授表示,现在处理房地产的问题非常棘手,一方面要控制住房房价,就要适当控制信贷规模,另一方面如果整个房地产业出现崩盘,也会对经济造成致命的影响。

摁住房价带来了什么

对中国人来说,房价从来都是个有趣的话题。

买了房的人不希望房价下跌,没有买房的人期望房价下跌越多越好。

2011 年下半年,有开发商采取低价销售的策略,却遭到前期业主的抵制。前期业主抗议,甚至打砸售楼处的事件在多地上演。

2011 年,限购政策导致很多人无法实现在国内购置房产的愿望,但与此同时,包括美国等国家在内的很多国家,房价却在下跌。已经有一定数量的中国人开始在国外投资买房。

北京锦国怡凯投资顾问有限公司公关经理薛潇杨告诉记者,公司曾组织一些客户去美国考察,结果一个客户发现美国的房子很便宜,一下就买了 5 套。在纽约的布鲁克林区,原来要 20 多万美元的房子,现在只要 10 万美元出头就可以买下来。这对国内很多人来说很有吸引力。

“在加拿大,由于这两年华人移民的增多,当地的房价也开始上涨。”薛潇杨说。

在 2011 年财经杂志的年会上,

华远地产股份有限公司董事长任志强抱怨,通过限购政策可以遏制房价,如果取消个人住房信贷政策,对打压房价会更有效。但是,整体经济增长怎么办?

房地产市场关联着土地、建材、家电、装修等行业,房地产市场的遇冷必然对上下游的几十个行业带来影响。

土地市场已经开始出现变化。中原地产研究机构提供的数据显示,2011 年截至 11 月,全国 36 个城市流标地块合计达到 117 宗,环比 10 月的 22 宗上涨了 432%,流标面积达到了 1580 万平方米。

2011 年 12 月 22 日,南京土地出让会上,一块住宅用地虽然已经降价出让,但依然没有卖出去,这已经是这个地块今年第三次遭遇流拍了。

2011 年前 11 月,全国 130 个城市的土地出让金总额同比减少了 5200 亿,减少达到了 30%。截至 2011 年 12 月 21 日,北京市年内住宅类土地出让金为 460 亿,比 2010 年下降 56.7%。

由此带来的是地方政府土地财

政收入的明显减少。据中国房地产信息集团监测,十大重点城市的 2011 年 1~11 月土地成交金额和面积同比缩水明显,其中成都的土地成交金额同比下跌 39%,而武汉、杭州、南京等地的土地成交金额同比降幅在三成左右。

此外,家电、建材、装修等行业也随着房地产市场而遇冷。

2011 年 12 月 11 日,新浪家居主办,中国消费者协会、中国建筑材料流通协会指导的“2011 中国家居及房产配套产业创新峰会”召开,由于受累于房地产市场,大会气氛紧张。

曲美家具总裁赵瑞海在预测 2012 年市场前景时表示,2012 年市场总的消费量还会继续呈现下跌趋势,可能有 20% 左右的萎缩量。

“家居行业的企业利润都会下降,因为家居、建材产业单体的企业都较小,行业规模又很大,市场下行以后加剧了企业个体之间的竞争。”赵瑞海说。

在霍德明看来,房地产是一个火车头行业,对这个行业抵制性的调控措施必然会带来很多不良影响。