

# “预调微调”传递哪些楼市信号

当前，从国内经济形势来看，稳增长的问题变得突出起来。房地产市场的调控如何体现“预调微调”要求？怎样将市场调控与扩大内需有机结合起来？带着这些问题，记者走访了有关部门及权威人士。

## 宏观调控“不放松”，微观措施“有差别”

中国房地产研究会副会长顾云昌对记者说，房地产市场受两方面政策影响，一是宏观经济政策，二是房地产调控政策本身。“预调微调”并不等于楼市的宏观调控放松，“稳定增长”意味着，在一段时间内不会再出调控新政策。

与此同时，调控政策不宜“一刀切”，应该“区别用力”。专家指出，房地产领域存在政策微调空间，比如在遏制炒房需求的同时，应该确保刚性需求；在实施稳健货币政策的同时，应该满足保障房建设的融资需求等。“降房价与稳增长并不矛盾，适时微调有利于房地产调控效果深化。”国家信息中心经济预测部主任范剑平说。

“带看量下降了两成，挂牌量

略有上升，价格上存在 3%到 5%的商议空间，买家对房价存在一定的看跌预期。”上海中原地产宝山区长江西路门店经理陈洁华 5 月 21 日告诉记者，目前房价在延续今年以来“稳中有落”的趋势。

来自统计部门数据显示，今年 4 月，70 个大中城市新建商品住宅价格同比下降的城市有 46 个，比 3 月份增加了 8 个；环比下降的城市有 43 个，持平的有 24 个，上涨的有 3 个。虽然 4 月房价环比下降的城市数量较 3 月有所减少，但综合其他数据，房价回调的整体趋势未有改变。

根据中央有关“实施差别化住房信贷、税收政策和限购政策”指示精神，业内人士认为，商业银行可以考虑对中低收入购房者实施优惠利率，同时国家方面对这部分购房者予以贴息，以此促进房地产市场平稳健康发展。

## 一方面坚持“限购”，一方面满足“刚需”

经济界人士指出，在房价稳中有落过程中，商品住宅销售和开发

两头持续遇冷现象值得关注。

统计数据显示，1 到 4 月，我国商品房销售面积同比下降 13.4%，其中住宅销售面积下降 14.9%。一些热点城市 3 月份出现成交回暖，但 4 月又出现下滑迹象。随着传统促销“窗口期”的逐渐关闭，今年上半年楼市估计“难有起色”。

投资方面，今年前 4 个月，全国房地产开发投资同比增长 18.7%，其中住宅投资增长 13.9%，增速回落 5.1 个百分点。一些热点城市投资回落尤为明显。今年前 4 个月，上海房地产开发投资额为 613 亿多元，同比出现 0.1%的降幅，这是 2008 年以来首次步入负增长区间。投资降速的背后，是土地购置面积、新开工面积等指标的全面回落。

住建部房地产市场监管司副司长张小宏表示，新开工出现负增长，值得警惕和关注，下一阶段保持一定供应量是很重要的任务。业内人士认为，目前“增供应”难度较大，需要激活房地产业“开发与销售”链条的诸多环节。

比如，在土地环节，需要严控土地价格，降低地价成本在房价中的比重；在开发环节，应通过减免

税费减轻企业负担；在销售环节，应严格落实差别化的信贷、税收等政策。让首次购房、合理的改善性购房等刚性需求能够充分满足。上海易居房地产研究院副院长杨红旭说：“由刚需构成的房地产市场就是实体经济，应该通过制度安排让银行资金支持这部分购房需求。”

“银行贷款利息若能调低一些，可帮助一大批年轻人减轻负担。”打算购置婚房的上海白领刘恒说。

## 尽快增加保障房、普通住房供给

上海中技桩业股份有限公司是国内最大的混凝土预制方桩生产企业，近年来不断加大保障房市场的产品份额。“今年一季度，公司用于商品房开发的方桩销售下降超过三成，但用于各类保障房建设的方桩销售相应增加，以至于公司整体业绩好于行业水平。”中技桩业董事长颜静刚说。

这只是保障房“稳增长”的一个缩影。去年上海完成房地产开发投资增长 9.6%，其中保障性住房占住宅开发投资的 34.3%，占整个房

地产开发投资的 22.1%。

据了解，今年全国计划新开工城镇保障性安居工程 700 万套以上，基本建成 500 万套。到今年 4 月底，已开工 228 万套，开工率为 30%，基本建成 150 万套。

复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰说，按照中央有关“以扩大内需为战略基点”的要求，需要进一步推进保障性安居工程，充分发挥其对投资和消费的拉动作用，为经济增长提供重要动力。

顾云昌说，楼市调控从表面上看是调房价，实质上是调结构，要增加保障房和中小套型普通商品房的比重，填补商品房投资下滑留下的缺口。

“推进保障房建设还可以与建材下乡、家电下乡、节能产品惠民等措施形成合力，进一步放大对内需的拉动效应。”光大证券分析师何伟说。

专家建议，按照“保民生”“稳增长”的要求，应当进一步推进政策落地，着力破解保障房和普通商品房建设在土地供应、资金筹措等各方面的困难。

新华社上海 5 月 22 日电

# 广告