

楼市“半年报”喜忧参半

国家统计局近日发布的房地产业“半年报”让人喜忧参半:喜的是上半年房价同比增长 5.3%，基本抑制住其过快增长的步伐;忧的是投资增速回落，“拖累”了 GDP。专家认为，房地产调控效果明显，对经济的影响也在意料之中，切莫过分看重经济增长数字而淡忘了调控政策的初衷。

“以房地产拖累经济为由要求放松调控政策，正是我们所担心的。”中国房地产研究会副会长顾云昌告诉记者，现在房地产“调控的压力来自于人们将楼市与 GDP 捆绑的思维，忽视了调控对抑制房价过快上涨所取得的成效。”

国家统计局 13 日发布的经济数据显示，我国上半年 GDP 同比增长 7.8%。其中，二季度增长 7.6%，三年来首度“破八”。国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长盛来运坦言，房地产的主动调控确实是今年经济增长速度下滑的一个重要原因。“从房地产投资增速回落的幅度以及

与房地产销售有关的家具和家电销售情况来看，增速都回落得比较明显，这不可避免地一定程度上影响短期经济增长。”

交通银行金融研究中心的报告显示，我国经济中房地产行业对 GDP 的贡献仍较高，近十年房地产投资占 GDP 的比重保持在 5.5%左右，且产业关联较高。

自 2010 年 1 月份至今年 4 月，房地产开发投资增速始终保持高于全国固定资产投资增速，但二季度房地产对于国民经济的拉动作用明显减弱，其中 6 月落后全国固定资产投资增速 3.8 个百分点，比上月扩大 2.2 个百分点。业内预计年内房地产投资增速相比去年将有较大幅度的回落，全年增速将从去年的 27.8%回落至 15%左右。

进一步完善调控政策

盛来运表示，调控房地产虽然说短期对经济增长产生影响，但是有利于国民经济更持续健康地发展，特别

是对防止房地产泡沫化对经济的长期发展的冲击很有好处。所以要进一步完善房地产调控的政策，进一步巩固房地产调控的成果。

在经济增长压力加大、地方土地财政收入减少的背景下，一些地方政府“潜伏”着放松楼市调控的冲动。从去年下半年开始，多个地方接连“微调”政策，变相“松绑”楼市调控。业内人士认为，目前全国房屋新开工量已出现负增长，对于上下游行业的利空影响趋于显著。在抑房价和稳增长之间，客观上需要房地产调控“走钢丝”。

顾云昌认为，2012 年房地产调控的重点仍然是构建合理价格体系，继续执行限购限贷政策抑制投资投机性需求，增加保障房和普通住房供应，满足中低收入人群的住房需求，支持刚性和改善型住房需求。特别是对于改善型住房需求，也应当在信贷政策上予以差别对待，降低首付成数和给予优惠利率。

申银万国分析报告指出，考虑到当前经济低迷，稳投资成为各地共识，因此既要控制投机性需求，又要稳定投资，增加未来供给，可行的方式就是继续此前的限购限贷，打击投机性购房，同时放宽房地产开发商的融资限制，保证正常供给。

应建立调控长效机制

6 月份，多数一二线城市新建商品住宅成交量创近 17 个月新高。而进入 7 月份，部分城市环比成交数据继续增长。伴随着成交量的上涨，房价也开始逐渐回升。业界担心，楼市的“价格底”和调控的“政策底”已经双双出现，在买涨不买跌的心理影响下，市场预期的改变会令房价出现趋势性反转的风险进一步加大。

顾云昌认为，这一轮成交量的反弹与开发商前期的“以价换量”有关，更重要的是货币政策的宽松带来的预期改变，使得自住性需求认为购房窗口已经打开，积极入市。房价上涨有两种情况，一种是实涨，即随着收

入水平的提高而上涨，另一种是虚涨，往往是投资需求炒起来的价格。但在目前形势下，房价过快反弹和暴涨的可能性不大，最多只会是温和上涨。

“一些人认为房价合理回归就是要降房价，其实还有一种路径是增加居民收入，使得房价收入比趋于合理。”顾云昌称。

房地产研究机构易居中国的报告显示，中国房价收入比曾在 2009 年达到 8.1 的峰值，去年降至 7.4，随着调控的持续以及居民可持续收入的增长，预计今年大中城市的房价收入比有望回落至 6 至 7 的合理区间。但在一线城市中，这一比值仍较高：上海为 12.4，北京为 11.6，深圳更是高达 15.6。

专家建议，从国际经验看，保持房地产市场健康持续发展，除增加居民收入外，还应建立以合理税负为主导的房地产调控长效机制。

(经济参考报)

广告