

# 中央十次表态楼市调控不动摇

## 多地屡试微调

7月24日,国务院办公厅发出通知,决定从7月下旬开始,派出8个督查组赴16个省(市)对房地产市场调控政策措施落实情况开展专项督查。这是近两个月来,中央层面对楼市调控的第十次表态,释放出调控不动摇,稳定楼市预期的明确信号。而近期,南京、郑州等地相继曝出“楼市新政”,引发舆论对未来楼市调控走向的颇多猜测。接受记者采访的专家指出,当前楼市各方博弈加剧,在调控的关键敏感期,应尽快推行后续调控政策,并建立起调控长效机制,防止房价反弹。

### 态度

#### 中央“稳楼市”信号十连发

7月24日,国务院办公厅发出通知,针对近期房地产市场出现的新情况、新问题,为进一步推动房地产市场调控政策措施落实,坚决抑制投机投资性需求,巩固房地产市场调控成果,国务院决定从7月下旬开始,派出8个督查组,对北京、天津、河北、上海等16个省(市)房地产市场调控政策措施落实情况开展专项督查。

通知指出,此次督查重点检查住房限购措施执行情况,差别化住房信贷政策执行情况,住房用地供应和管理情况,税收政策执行和征管情况。对落实房地产市场调控政策措施有偏差、不到位的,国务院督查组将督促进行整改。

这是近两个月来,中央层面对楼市调控的第十次表态。

此前,6月5日,住建部相关负责人在接受媒体采访时重申继续坚定不移地抓好房地产市场调控各项政策措施的贯彻落实;6月12日、14日,发改委、人民银行、银监会相继对媒体误报、误读辟谣;6月19日,

住建部再次重申将积极配合金融部门、继续严格执行好差别化住房信贷政策;7月5日,央行指出金融机构要继续严格执行差别化的各项住房信贷政策,继续抑制投机投资性购房;7月7日,国务院总理温家宝在江苏省常州市调研时强调,必须坚定不移做好调控工作,把抑制房地产投机投资性需求作为一项长期政策,决不能让房价反弹,造成功亏一篑;7月17日,国土部部长徐绍史表示,将继续坚持房地产调控不动摇;7月19日,国土部和住建部联合下发紧急通知,要求坚持房地产市场调控不放松,不断巩固调控成果,坚决防止房价反弹。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌在接受记者采访时表示,地方由于财政压力,动作频频。

顾云昌表示,此次督查,一方面显现中央对调控的决心不仅在口头,而已在落实,另一方面,再次释放坚决执行房地产调控信号。

北京中原市场研究部总监张大伟认为,从2011年以“国八条”为标志的本轮最严厉调控开始执行到现在,一直存在中央对楼市调控坚决执行与地方政府对调控微调的博弈。虽然中央各部多次重申调控力度,甚至10天内四部委辟谣,但是地方政府的微调依然在频繁出现,地方政府对楼市调控松绑意愿很强烈。

### 博弈

#### 地方屡屡试探“政策微调”

7月23日,南京市与郑州市分别推出房地产新政,虽未触碰限购、限贷红线,但在中央频发信号稳市场预期,引起众人热议。

郑州住房管理中心通知显示,8月1日起,郑州低收入人群若同

时符合以下条件可申请公积金贷款限额贴息,连续正常缴存公积金两年以上;购房面积小于90平方米(含90平方米),且家庭只有一套住房;申请人按贷款合同约定正常还款一年以上,尚未还清贷款,无违约记录;申请人上年家庭实际收入低于当地上年城镇居民人均可支配收入标准或申请人有重大疾病。

同日,南京市出台《市政府关于拉动内需扩大消费的若干意见》(以下简称《意见》)。《意见》要求,“加大公积金政策对首次购房和保障房的支持力度”、“对于公积金缴存者首次购房家庭给予公积金贷款支持”。与此同时提出,入选“321”计划的人才,正常缴纳公积金的,可优先享受公积金贷款;若首次购买自住商品住房,视同南京户籍,并按5年内个人所得稅市以下留成部分,给予购房补贴。

对于外界解读的变相放松限购,南京市住建委相关负责人回应称,这是一些媒体对于此次政策的“误读”。该负责人强调,“目前,南京不可能解除限购,南京市将严格执行国务院对于房地产调控的相关政策。”

南京链家总经理黄月平认为,虽然是引进人才,涉及人群较少,政策表面上看也不会直接促使成交量上涨。但执行后对于购房者的心理预期将产生一定影响,尤其是在政府刚刚出台通知打压楼市的敏感期,政府行为很容易引起消费者对政策放松的误导。

与此同时,一些业内人士表示,楼市成交回暖,价格也出现回升趋势,如果本次南京出台的新政策能够顺利施行,未来不排除其余城

市跟进效仿,采取类似举措刺激经济的可能。

“南京新政旨在扩大内需,影响有限被叫停可能性不大。”中国房地产信息集团评论员潘绍之认为,此项政策受惠面并不大,也符合我国发展高新产业的政策,因此,不大可能被叫停。

在潘绍之看来,此次新政不能视为房地产调控转向的信号,准确意义上,它是政府在当前经济形势下在稳增长和保民生(房地产调控)之间彷徨不定的表现。但是,彷徨本身在当下的环境下,对于房地产行业即是最大的利好。与此同时,尽管中央层面的口风至今依然趋严,但仍抑制不住地方政府放松限购的冲动。

据不完全统计,自房地产调控以来,通过各种手段“松绑”楼市调控的城市已达近50个,虽然成都、重庆、扬州等城市微调政策获放行。但有些省市“新政”出台不到一个月,甚至来不及实施就已夭折。例如:石家庄曾草拟的住房限购微调办法,直接遭上级主管部门叫停,河南首套房贷利率7折优惠近日被银监部门否决后,珠海又拟将住宅限购范围从主城区收缩至一条街区,但消息刚曝出4个小时即被连夜叫停。

对此,顾云昌表示,地方有自己的难处,土地出让金下降、税收下降、投资下降的连环效应,使地方财政变得艰难。

地方财政收入大幅下降,可能是地方政府在调控关键期仍动作频频的主要原因。数据显示,2012年上半年,20个重点城市土地流拍数高达163宗,住宅用地流拍最为明显。全国300个城市土地出让金总额6525.98亿元,同比下降38%,缩水

超4000亿元。其中,一线城市中上海降幅最为明显,住宅用地出让同比下降近50%,商业地块降幅也高达30%。

### 呼吁

#### 应推出后续新政

“现阶段,已实行近两年的限购政策随着时间的推移效力不断衰减。”中国社会科学院财经战略研究院“住房问题研究”课题组成员邹琳华认为,楼市低迷条件下地方政府面临财政困难,对限购政策执行力度大打折扣;限购大都以户籍及社保、税收缴纳年限为门槛,符合纳税和社保条件的人随时间推移而增多;各种规避限购手段越来越成熟,都在减轻最严厉调控手段的限购效力,与此同时,新的抑制住房投资机的有效手段尚难以跟进,从而形成相对的政策薄弱期。

中国房地产研究会副会长童悦仲也同意以上观点,他表示,虽然在投资、投机性泡沫被完全挤出市场之前,房地产调控不会放松,但是我们必须尽快推出具有同样效力的替代政策,形成房地产调控长效机制,例如能有效抑制投资、投机性住房需求、稳定税收来源的房产税政策。

全国工商联房地产商会会长聂梅生指出,现阶段我国处于房地产调控关键期,急需推行后续新政,亟待形成长效调控机制,稳定市场预期,避免房地产调控功亏一篑。

“但是我们必须注意到,我国楼市回暖速度并不一致。例如,京沪深等一线城市已有明显迹象,而中西部地区则刚刚有迹象。因此,在未来的楼市调控中,也应分地区地,差异化地进行调控政策。”顾云昌说。

(据《经济参考报》)

中行、农行、交行三大行共识:

## 下半年房地产政策基调不变

银行贷款是房地产开发商最赖以倚重的资金来源。同样,房地产贷款业务在银行中也占据相当重的分量,各大行历来较为重视房地产市场的走向。

中、农、交三大国有银行研究部门,在今年下半年宏观经济研究报告里,也都对房地产花费了较多笔墨。三大行研报一致认为,下半年房地产政策总基调不会变化,将以稳为主,保证刚性住房需求。

### 交行:成交延续温和回暖 价格难有大幅反弹

在政策面上,交行研报认为“稳增长”政策并不会使房地产调控大方向发生根本性的逆转,政策基调仍将维稳,力度基本保持不变。“抑投机”与“保刚需”仍将是下半年调控两大主题,两者可能出现明显分化。差别化住房信贷、税收政策和住房限购等各项房地产市场调控政策仍将继续严格实施,居民合理购房需求将继续得到鼓励和支持。预计下半年房地产调控政策仍然以“稳”为先,上半年房地产市场受调控政策影响延续调整态势。

首先是调控压力将迫使开发商谨慎拿地,房地产开发投资增速将延续回落趋势。尽管在个别月份投资增

速同比可能出现一定反弹,但总体下行趋势不改。同时受住宅市场挤出效应影响,商业地产则将表现出较为强劲的增势,部分开发商也将把商业地产领域视为自身寻求突破和转型的重点发展方向。

其次,消化库存仍是开发商经营策略的首选,短期内扩大开工的意愿依然较弱,新开工同比将继续回落,竣工则将处于较高水平。供应量将会随着开发商推盘力度的加大而持续增加,但开发企业将根据市场成交量调整入市节奏,不会盲目释放供应而招致政策调控,上市高峰将较为平缓。

在此情况下,交行报告认为市场将温和回暖,但难有大幅反弹。

报告给出成交回暖的局面仍将持续的原因有四点:政策面支持首次置业,地方政府也具有支持刚需的动力;货币政策向松微调导致流动性宽松和成本降低,利好购房者获得信贷支持;部分开发商的库存压力要求下半年增加推盘;刚性需求在被抑制较长时间后,将随着供应量增加和开发商合理定价而逐渐入市。

而供给和政策两方面因素也注定了房价将在政策与市场的博弈中趋于稳定,整体出现大幅反弹的可能性较小。从供给角度看,主要城市库

存压力依然明显,部分城市和区域还面临着较大的库存压力;从政策层面看,在调控不放松的背景下,若成交回暖带动房价持续上涨,即“量价同升”,将可能招致中央出台新的调控措施,阻止市场出现趋势性反转的风险进一步扩大。

### 农行:全年保障房投资增速20.8%

农行报告重点提及了保障房投资对下半年经济的稳定作用。列举出了决定下半年经济表现的五个方面,包括保障房能否抵消商品房投资下滑、基础设施投资能否抵消制造业投资减少、改革能否引导民间投资增长、宽松货币政策效果以及出口能否企稳。

报告认为,保障房投资在一定程度上可以抵消商品房的去泡沫化。调控政策持续,房地产市场正经历去泡沫化过程,企业面临去库存压力,商业性房地产投资增速持续下滑。今年以来,2010~2011年新开工房屋陆续竣工,房地产市场库存累积较快,6月末商品房待售面积31408万平方米,是上半年月均销售量的4.7倍,远高于正常存量。从以往经验看,商品房销售面积一般领先于房屋新开工面积6个月左右,二季度以来销售

面积增速逐渐企稳,预计至少要等到今年底,新开工面积才会回升。因此,未来房地产投资的稳定更多依靠保障房建设。

农行研究人员还对今年保障房和整个房地产投资做出了测算。

2012年保障房计划新开工700万套,虽然低于去年的1000万套,但是考虑到房屋建设周期一般要一年半左右,稳步推进未完工保障房与今年的新开工项目,整体房地产投资仍将保持较快增长。报告预测,2012年保障房竣工量和投资分别增至500万套和1.45万亿元,保障房投资增速将达20.8%,拉动房地产投资增加4.5个百分点。

报告还以2009年为参照,按照好于、类似、差于三种情景对房地产投资增速进行了测算。并认为最大的可能性是商品房投资回到2009年历史低位水平,增速降至10%,全年房地产投资增速在12%左右。

中行:建议政策微调 支持刚需 中行研报认为,进入2012年以来,在新一轮调控政策作用下,我国房地产市场出现了一些积极变化,房价过快上涨的势头得到初步遏制,一线城市房价开始下降。

不过报告也指出,全国房价总体

上依然过高,距离实现调控目标还有相当的距离。这客观上要求房地产调控政策还不能有大的调整和放松。在目前经济超预期减速的大背景下,目前房地产市场确实面临着“两难选择”:调控政策从严从紧,房地产市场进一步调整,很可能对经济增长产生较大影响;政策放松,又担心房价报复性反弹,调控效果“前功尽弃”。

在此两难之下,中行报告给出了微调支持刚需的建议,指出“稳增长”和“调房价”并不矛盾。房地产调控的重要目的在于稳定房价,而不是在于打压成交量。因此,房地产存在微调空间,可以考虑对房地产调控政策进行微调,比如在遏制炒房需求的同时,鼓励和支持首套和改善性住房消费,确保刚性需求。以求在实施稳健货币政策的同时,满足保障房建设的融资需求。

报告还认为,本次经济超预期减速是短期因素(周期性因素)和长期因素(趋势性因素)共同作用的结果,本轮房地产调控则是主要的短期因素。房地产是国民经济的支柱产业,其一头连着居民的住房消费,一头连着投资和工业生产,与其相关联的前端、后端和侧向产业多达50多个,是其他任何行业都无法比拟的。新一轮的房地产调控政策在限制了投资投机性需求,有效控制了房价快速上涨的同时,也明显抑制了房地产投资和住房消费,对经济增长的影响十分明显,特别是对上下游产业的传导效应非常明显。

(据《证券日报》)