

楼市：政策之冷 PK 市场之热

2012年年末，中国房地产市场突然启动，量价齐升，交投活跃。这令很多人措手不及。于是，所谓“恐慌情绪”开始蔓延。接着，北上广皆传出风声：抢购出现了。

面对此种情况，政府却颇为淡定。年末几次重大会议上，除了重申房地产市场调控

冬天里的春天

在经历了史上最严厉调控之后，中国房地产的信心似乎没有受到太多影响。进入2012年下半年，按捺不住的买家就悄然入场了。这首先体现在交易量上升上。然后，价格也随之攀升。一些离奇的景象迅即传播开来。

来自北京的消息是，一套与铁路零距离的房子昨天还230万元今天就300万元了。此事大大刺激了买房人的心。虽然后来此消息被指为“个案”，但是它的效果已经达到了。买房人正在加快脚步。

来自上海的消息是，久违的“日光盘”再次出现了。万科海上传奇项目宣称，楼盘刚一上市即遭疯抢，408套房源认购客户超过600组，“真的一套都没有了”。脚步慢了真还买不到。

来自广州的消息是，买房人在售楼处“通宵排队”排号了。珠江新城某楼盘定于2012年12月16日正式开盘，但提前一天晚上就有大批的买房人聚集，甚至排起了长龙。虽然此消息被指为“炒作”，排队的人多是雇来的，但是房市暴涨的预期却实在的起来了。

来自南京的消息是，全国总价地王易主。该市下关滨江地块以56.2亿元的高价成功出让，创造了新的纪录。如此凶猛的地产商是来自央企的中冶置业。地产商拿地的热情也在高涨。面粉和馒头一起火热了。

与此相衬托的是，涨价预言大合唱。

2012年9月，地产商任志强即宣称，今年3月房价必暴涨。他的理由是，届时地产商的库存已经消化得差不多了，新的供应却未出现，短缺无可避免。在这个冬天，房地产的春天已经来临。另外，他把责任方也指明了：政府有关部门及其执行的土地政策。

2012年12月9日，国家统计局原局长邱晓华表示，只有等中国工业化和城市化基

不动摇“不动摇”

很多买房人曾经期待着党的十八大能带来更严厉的调控政策，从而给房地产商更强烈的打击。可是，他们失望了。十八大报告中与住房有直接关系的仅两句话，一句是“建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，加强保障性住房和管理，满足困难家庭基本需求”，另一句是“要解决好人民最关心最直接最现实的利益问题，在学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居上持续取得新进展，努力让人民过上更好生活”。

此后的2012年中央经济工作会议甚至更为简单：“要继续坚持房地产市场调控政策不动摇。”倒是城镇化被推到了无以复加的位置，被认为是“扩大内需的最大潜力所在”，需要积极引导健康发展。

南京下关地王出现后，人们的怨声渐起。国土资源部终于不得不有所表示。2012年12月18日，该部土地利用管理司司长廖永林表示，将认真贯彻落实中央经济工作会议精神，继续坚持房地产调控政策不动摇，保持从严从紧调控基调。针对年末“地王”频现，该部将于近期建立房地产大企业和大块跟踪督查制度，以切实抑制异常地价。

国土部的判断是，虽然很多地方从下半年开始土地供应放量，但多属于恢复性供给，补足今年上半年市场供地不足的缺口，

不动摇外，没有什么新鲜措施出来，甚至笔墨也显得吝啬。接着，国土资源部表示要大力控“地王”，住房和城乡建设部表示限购要继续。

一半是火焰，一半是海水。人们心中不禁惴惴：房价会否如任志强所言，今年3月会大涨吗？

冬天里的春天

本完成，中国房地产行业才会进入收缩期，房价才会出现真正逆转，这个阶段可能10年之后才会到来。对于2013年，他认为，房价将平稳上升，暴涨的可能性很小。

一周后，北京师范大学管理学院教授董藩说，25年后全国房产均价是一平方米9万，北京要80多万元。他还拿历史说事儿：1987年全国平均房价408元，那时候北京就500元，如果那个时候我们告诉你全国房价将达到6000元，北京、上海达到20000元，打死你也不相信，那时候任总（任志强）也不相信。

几乎同时，全国工商联房地产商会荣誉会长聂梅生在一个研讨会上也表示，未来10年我国至少还有121亿平方米的住房需求，相当于2011年全国住房销售面积的12倍以上。“过去10年房价翻5倍，未来10年保持7%就不错了”。

显然，至少在房价趋势上，官、商、学三界有了接近的看法。

此情此景令看空者尴尬无比。2010年11月，财经观察员侯宁和全国房地产经理人联盟副秘书长陈宝存打赌，声称2012年年底北京房价必跌50%，否则将承办不少于250人参加、花费不少于2.5万元的酒席。两年后，北京五环内房价两年大涨逾20%。侯宁一边“不向高房价投降”，一边取消了赌局。

那些听信侯宁的买房人恐怕难以那么潇洒了。毕竟他们的梦想不像侯宁的酒宴那么容易取消。现在，他们中的一些人悄悄地将希望寄托在政府部门的反腐败力度上。据说，一些握有多套房产的官员正在努力销售那些来路不明的房子，这可能会给房地产市场带来不小的“供给冲击”，买房人指着脸漏儿呢！

此刻，人们已经不再怀疑楼市回暖的事实。唯一的分歧是房价将涨向何处。



江苏200多名网友“凑份子”购地建房，官方称允许。

政府何时再发力

近日，中国社会科学院发布“中国城市基本公共服务力评价报告”。其中房价调控问题上，报告称，44%的市民对政府此项工作持肯定态度。这一数据来自对38个大中城市的调查。执笔者还提出政府须再接再厉，坚定不移控房价，建立健全保障住房体系，加强对房地产市场的监管。

之后，国家信息中心发布研究结果称，控房价和稳增长的政策存在冲突，使调控变得困难。“目前限购还没有使房价出现较大下降，更没有回到合理价位，刚性需求等待者的信心已经开始动摇。而其他政策如贷款利率下调又促进了刚需的释放，削弱了限购政策的效果。国家为了‘保增长’需要加大信贷力度，地方政府财政紧张，为了生存也纷纷开展自救，于是通过购房补贴、退税、调整公积金贷款的数额和期限等手段来促进房地产市场活跃。市场的回暖和货币政策宽松的预期，使得开发商降价的动机大大减弱，使房价调控政策陷入两难境地。”该中心助理研究员邹士年表示。

这仿佛是政府不出新政策的根源：老百姓的满意度尚可，稳增长压力却较大。那么，什么情况下，政府才能再出手？中国指数研究院的专家的看法是，若房价继续上涨且涨幅超出政府容忍范围，仍有出台更严厉措施的可能性，如进一步收紧信贷政策等。

问题是，政府容忍度是多少？当记者把此疑问提给中国银行国际金融研究所的研究人员时，他们的回答是，当前的状况是政府乐见的，市场活跃拉动刚性需求，为经济增长注入活力，而价格并未出现大幅上扬。“只有当投

机性、投资性需求重新回来，价格上涨让人难以忍受，政府或许才会再次发力。”该所高级研究员周景彤说。

不过，该所出具的2013年展望报告对房地产还是谨慎的。报告认为，滋生房地产泡沫的制度性因素依然存在。例如，“土地财政”问题依然没有得到解决，房产税依旧处于试点阶段，难以有效防范投机性需求。而限购政策的推出，使得各种合理需求和投资投机性需求被压抑，在“土地财政”未得到根本解决的情况下，限购政策的退出将导致前期大量累积的需求集中爆发，推动房价大幅上涨。

“预计增供应、抑投机和调结构是2013年房地产市场调控的三大重点，尤其是继续实施限购令和二套房信贷政策。如果未来房价继续走高，不排除限购政策进一步趋严、房地产信贷政策出现紧缩的可能。但是，在实施稳健货币政策的同时，会优先保障房建设的融资需求。”周景彤说。

邹士年则建议政府“着眼于房地产长效机制的建立”。他把如下工作都列为主要在2013年推进的：改变地方土地财政模式，从源头上降低房价；加快推进房产税的实施和严格征缴，发挥房产税对房地产市场的去泡沫化和去投资化的功能；继续推进和完善房地产市场基础制度建设，完善住房统计以及信息发布等基础制度建设，使居民能获得准确的住房供求信息，从而稳定购房预期，避免出现恐慌性购房现象；抓紧完善保障性住房建设、分配、管理、退出等制度，形成对各类住房需求全覆盖的住房供应体系。

(摘自《中国青年报》)