

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

不动摇外，没有什么新鲜措施出来，甚至笔墨也显得吝惜。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

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理。虽然后来此消息被指为“个案”，但是它的效果已经达到。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

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”，买房人指望望着捡漏儿呢！

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。

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力的打击。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，加强保障性住房建设和管理，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。

南京下关地王于出现后，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地块跟踪督查制度，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，

情况也符合历年“前低后高”的供地规律。仅有个别情况需要关注，比如“地王”。

该部给出了治理地王的办法：总价较高的地块，实行分割处理，划为多宗地供应。对地段较好、单价较高的优质地块，综合采用多种竞价方式或招标出让；或提高付款难度；或与条件较差的土地放在一起供应。此举被网友广为调侃，以为是糊弄人的典型。

此后，住房和城乡建设部表态，2013 年要继续坚定不移地搞好房地产市场调控，首先要继续贯彻落实好既有调控政策。“我再次强调，商品住房限购政策要继续实施。凡是放松调控致使房价过快上涨的城市，我们将继续采取措施并会同监察部对其进行约谈直至问责。”该部部长姜伟新说。

除了继续发挥限购政策效应以外，今年还要继续坚定不移地搞好房地产市场调控，首先要继续贯彻落实好既有调控政策。姜伟新表示，一方面要坚决抑制投机投资性住房需求，另一方面要支持合理自住和改善性需求。

面对限购、限贷的政策疲劳，姜伟新只是含糊地表示，2013 年要配合有关部门加快研究以财税金融等经济法律手段为主的房地产市场调控长效机制，构建符合我国国情、系统配套、科学有效、稳定可预期的房地产市场调控政策体系。



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形说。

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。”周景形说。

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政府应在 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行和严格征缴，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》）