

广告

房地产调控信号

从抑制开发商资金转向增加供应

住房问题是当前中国老百姓最为关注的问题之一。在此间举办的中国发展高层论坛2014年会上,无论行业领袖还是专家学者们都越来越清晰地认识到,曾经“一人感冒,全家吃药”的一刀切调控方式正发生改变,2014年,房地产市场分类调控、因地制宜的新思路已清晰可见。

“中央提出要双向调控,我觉得是很正确的。对房地产市场,要区别情况来进行引导,未来的房地产市场,整体来看还是有很大的市场空间。”绿地集团董事长张玉良说。

十二届全国人大二次会议闭幕后回答记者提问时,国务院总理李克强就表示,对房地产市场要因城因地分类进行调控。住建部部长姜伟新也在今年两会期间表示,房地产将实行双向调控。

事实上,房地产市场因地制宜进行调控正是当前市场发展的要求。目前,我国房地产市

场的区域分化程度正进一步加深,一边是北京、上海、广州等一线城市楼市炙手可热,一边是多地三四线城市房价暴跌,“鬼城”、“空城”屡屡出现。

“与前些年各地住房普遍供不应求、市场热销情况不同,在区域市场持续分化的背景下,不同城市房地产景气程度已出现较大差异。”国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲表示。

华润集团董事长宋林认为,未来房地产市场的区域分化仍将继续。“一线城市房价上涨的动力与其他三四线城市不一样,未来还有继续上涨的空间。至于三四线城市房价,我想已经进入调整期。”他说。

房地产市场严重分化的背后是供求关系的不平衡。“一二线城市住房供给仍相对不足,住房销售量增长较快。而三四线城市的住房库存仍不断增大,不少城市去库存化周期平均达

到14至16个月。供不应求使得一线城市价格上涨压力较大,北京、上海、广州、深圳等一线城市的住宅价格同比涨幅要远远高于二线和三四线城市。”任兴洲表示。

在非热点的二线以及相当数量的三四线城市,当前房地产市场却面临着持续增大的去库存压力。

任兴洲认为,防止土地供给过剩是下一步三四线城市需要重点防范的主要风险。她提醒,要特别注意避免在房地产投资增速规律性回落的时候,盲目的刺激,继续增加供给,这会加剧供给过剩,增加房地产泡沫风险。

事实上,今年年初,住建部在安排全年房地产调控工作时,就明确要求北京、上海、广州、深圳4个住房市场供需矛盾较为集中的城市,要继续从严实施限购政策和差别化的信贷政策。同时要求房价下跌的城市重视消化存量,控制商品房新开发规模,控制预售许可审

批进度。对此,业界纷纷评论认为,2014年的房地产调控思路更符合不同城市严重分化的现实。

除了针对不同地区采取不同的调控政策外,房地产调控其他方面似乎也在发生变化。继万科B转H股、绿地借壳金丰投资之后,中茵股份、天保基建再融资预案也于日前获批,受到市场高度关注。人们纷纷猜测,管理层对房地产行业的调控思路正从抑制开发商资金向增加供应进行全面切换。

党的十八届三中全会提出“要使市场在资源配置中起决定性作用”。显然,在未来的房地产市场调控中,市场手段的作用将越来越突出。

国泰君安证券近日发布的一份研究报告就指出,房地产调控方式逐渐向市场化方向转变,强制性行政手段调控可能逐渐淡化。一方面,通过增加住宅土地供应、优质房企资本市场融资开闸、共有产权房等多样化方式,积极增加市场供给能力;另一方面在房价上涨压力较大的城市,通过限购等手段抑制投机性购房需求,使市场供求关系逐步恢复平衡,之后强制性的行政调控手段可能逐渐淡化。

(据《中国青年报》)

广告