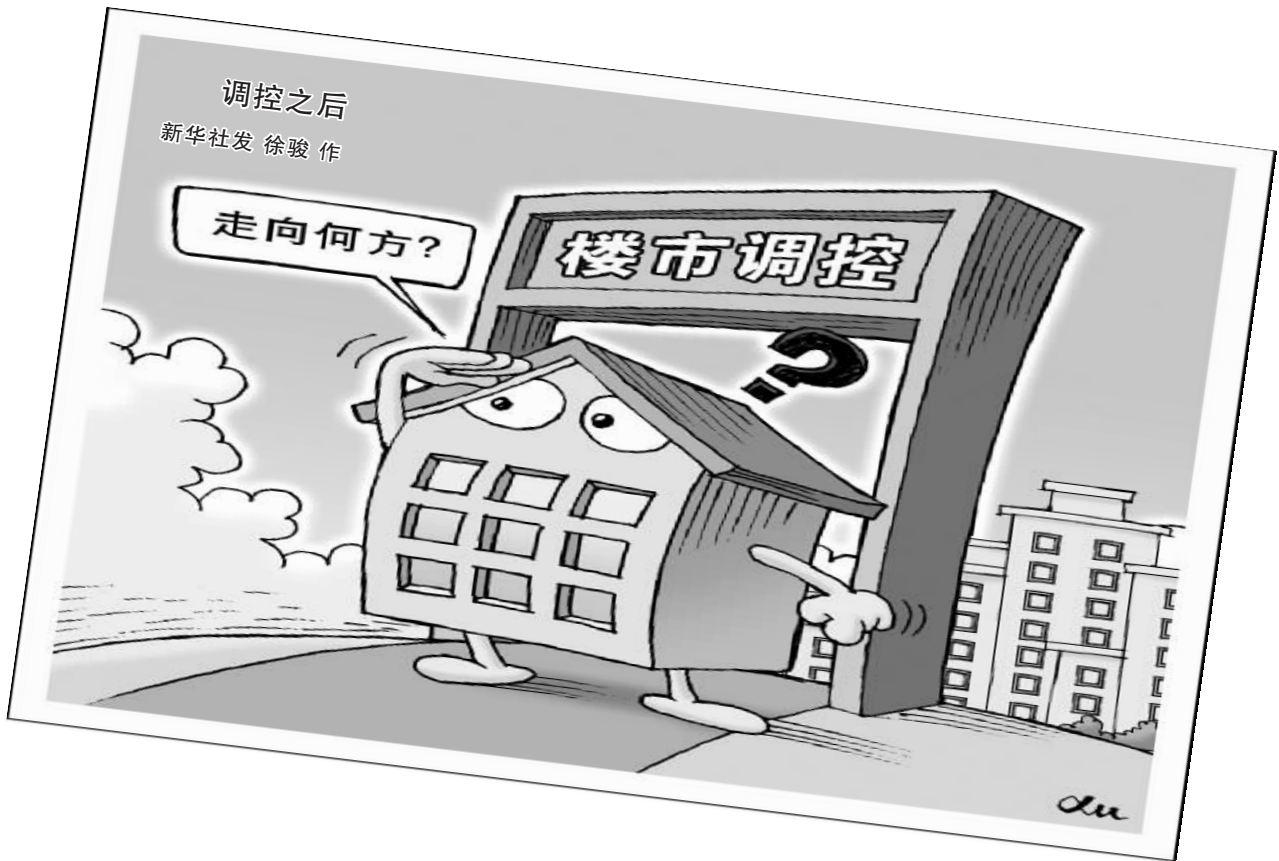


# 调控之后的楼市会走向何方

## ——三问房地产业发展走向

全国 20 多个城市前不久陆续出台房地产调控政策，为过热的楼市踩下“刹车”。点刹降温之下，市场会由此进入“寒冬”吗？投资面大、产业链长的房地产行业，未来的发展空间和机遇在哪里？记者近日赴多地调研楼市，采访了业界、学界和政府官员。



### 1 房地产市场进入衰退期了吗

房地产市场进入衰退期了吗？房地产投资需求峰值是否已过？处于多方利益博弈下的房地产业，未来走势牵动各方神经。

中国发展研究基金会副理事长刘世锦认为，房地产投资历史需求峰值已过，这是一个大的判断，是一个大的格局。

过去 15 年，我国房地产业以超过 20% 的年均增速发展。而全国房地产开发投资增速在 2015 年降至 2000 年有数据记录以来最低点，仅为 1%。国家统计局最新数据显示，今年前 10 个月，全国房地产开发投资同比名义增长 6.6%。

刘世锦说，城镇居民住宅构成房地产投资 70%，其历史需求峰值是 1200 万到 1300 万住户，2014 年已经达到峰值，之后房地产投资总量上就是持平，然后逐步回落。预计在今后不久时间内就会回到正常的状态。

不少业界和专家认为，“屯地生金”的暴利“黄金时代”已经过去，但依然处于大周期向前的“白银时代”。

万科集团副总裁刘肖说，中国城镇化在继续，收入水平在提高，消费在升级，过去驱动我国房地产市场发展的核心驱动因素没有消失，我国房地产市场进入以理性增长为特点的“白银”时代，仍有发展潜力。

融创东南区域公司副总邵佳认为，中国楼市存在大周期和小周期，整个大周期是向前的，目前只是处于投资过热的一个小周期。

北京一家知名民营房企区域负责人认为，近期陆续出台的房地产新政可能会对短期内市场交易带来影响，但不会影响房地产企业长期的投资信心。企业不排斥调控，非理性上涨是一种不健康状态。“我们相信房地产市场会平稳增长下去。”

中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说，基于房地产周期的经验和未来趋势的判断，本世纪以来中国房地产存在 2 至 3 年的周期。2016 年下半年到 2017 年上半年，房地产市场可能迎来一个短期的调整期，政府行政调控和制度变革的力度决定调整的幅度和时间提前还是延长。

### 2 未来发展空间还有多大

爱恨交织房地产。一方面，房地产行业对经济增长可形成重要支撑，另一方面，过度投机引发泡沫，扭曲资源配置，损害实业和创新，为长期经济发展埋下隐患。

房价上涨过快无异于悬在中国经济头上的“达摩克利斯之剑”。一些舆论关注房地产走势，也讨论着是否有房地产泡沫。

杭州透明售房网研究院院长方张接说，泡沫缺乏很科学的界定，按照租售比和房产收入比这些国际标准来说，我们的确处于警戒线。但它们是否适用于中国市场，需要打一个问号。

但对于房价过度上涨的危害，业界却持普遍一致看法：如果暴涨就有可能暴跌，就可能会引发系统性金融风险。此外，各路资金大量流向房地产，也会导致实体经济投资越来越少，并对社会风气带来不良影响。

长远看，中国经济转型升级背景下，房地产市场发展空间有多

大？

在控制好投资和投机需求的前提下，房地产业发展空间的决定性因素是实际需求。当前，我国住房消费正从“有房住”向“住好房”转变，未来的有效需求将取决于更完善的住房配套、更优质的公共服务、更绿色健康的品质和环境。

“城市里改善性需求生生不息，人们对好房子的追求会经历一个相当长的过程。”方张接说。

房地产企业碧桂园对我国 1600 多个三四线城市进行了市场调研。碧桂园文化与品牌管理部负责人说，根据调研结果，三四线城市居民的改善性需求很明显，尤其对品质优、有物业服务、社区环境好的住房需求高。目前碧桂园项目进入了 300 多个三四线城镇，未来空间依然很大。

### 3 调控如何因城施策

房地产市场的长期健康发展，离不开良好的市场规则。驯服房价过快上涨的“猛兽”，需共同运用市场之手和行政之手。

当前房地产市场分化态势明显。一方面，一二线热点城市房价上涨过快，如珠三角、长三角、京津冀地区的部分城市，以及内地的一些区域性中心城市。另一方面，东北、西北、西南地区的多数城市市场平稳，一些三四线城市库存压力仍然较大。

中国房地产业协会原副会长朱中一说，目前多数三四线城市去库存压力和热点城市控房价压力同时存在，调控政策要根据市场变化及时做出调整，未来调控应兼顾去库存和控房价，市场才能平稳发展。

“房地产调控须实行分类指导，因城施策。”中山大学南方学院房地产系主任廖俊平说，热点城市的调控重点是控房价、防风险、防泡沫，三四线城市和县城的重点依然是去库存。

刘肖说，因城施策不仅要从需求端发力，关键要在供给侧结构性改革的大思路下，从土地、房产的供给端着手建立长效机制，优化

地产、租房、普通商品房、保障房等的供应结构。

对于北上广深等一线城市，北京市房地产中介协会会长、中原集团首席运营官李文杰建议，盘活存量更应成为市场增长的主要空间。“虽然一些城市的房屋空置量无法统计，但房屋空置的情况却很普遍。希望政府优化调控政策，让改善性住房的购买人群可以进入市场。”

受访专家表示，未来开发商需围绕新的消费需求和习惯进行个性化定制服务，发展社区商业、养老、旅游、文化等配套服务，打造新型房地产增长模式和产业集群。中国社科院财经院综合经济研究部副主任汪红驹说，当前房地产市场区域分化严重，冷热不均，已经产生了资源错配，也加大了宏观调控难度。未来要着力推进均衡发展和协调发展，缩小区域性地区差距和城乡差别，推进公共服务均等化，以产业发展带动科学合理的城镇化，引导人口流动，因城而异制定房地产调控政策，缓解房地产市场严重分化的局面。

（新华社电）