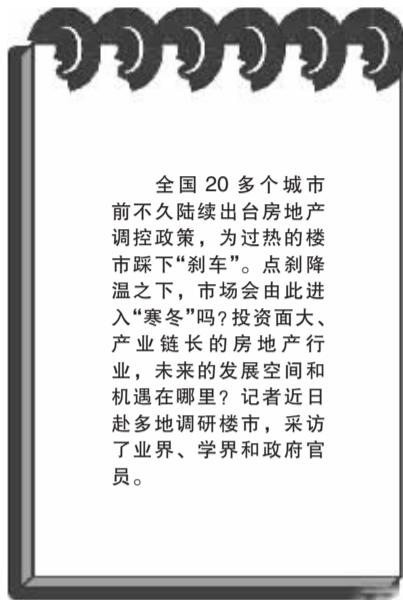


调控之后的楼市会走向何方 ——三问房地产业发展走向



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业发展核心驱动因素没有消失，我国房地产业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。“我们相信房地产业会平稳增长下去。”

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，打造新型房地产业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)