

新闻前置·延伸

国务院办公厅24日发出通知,决定从7月下旬开始派出8个督查组赴16省市,对房地产市场调控政策措施落实情况进行专项督查。此次通知实施专项督查,是中央部门十多次表态“调控绝不放松”的连续动作。在宏观政策层面,中央坚持房地产调控不放松的基调从未改变。

4月13日,国务院常务会议指出“坚持房地产调控政策不动摇,决不让调控出现反复”。5月中旬,温家宝总理在六省经济形势座谈会上指出,要稳定房地产市场调控政策,严格实施差别化住房信贷、税收政策和限购政策,采取有效措施增加普通商品房供给,继续推进保障性安居工程建设。国土资源部、住建部、发改委、央行、证监会等相关部门先后表态,重申坚持房地产市场调控不动摇。

昨日,在郑州市住房保障和房地产管理局等单位主办的“郑州人居成就大典暨新人居建设发展论坛”上,国家住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹从各个数据分析指出,郑州的房地产市场仍然非常健康,全国的房价反弹是否能持续目前还无法判定,希望开发商做好市场分析,针对自住性需求做好产品开发。 记者 胡审兵/文 通讯员 文保成/图

新闻前置·数字

新一轮房地产调控以来,地方政府一直“微调”不断。有机构统计表明,进行“微调”的城市至少40多个。根据国土资源部的最新数据,去年下半年以来,全国105个监测城市中,北京等33个城市分别从不同角度出台楼市“微调”政策,内容涉及公积金贷款额度、土地出让、普通住宅标准、税费优惠及购房补贴等,而上海、芜湖、佛山、成都等城市因为碰到限购政策的“红线”被叫停,其余城市的“微调”仍在继续。

“郑州人居成就大典暨新人居建设发展论坛”·房产篇  
国家住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹主旨发言  
从各项数据看,郑州楼市非常健康  
全国楼市反弹能否持续还难以判定

A 郑州的房地产市场非常健康

当天论坛的首位主旨演讲者为秦虹。结合郑州市房地产主管部门提供的数据,秦虹认为,郑州的房地产市场比起全国总的形势来说是相当不错的。

秦虹列举了几组数字进行对比。“比如房地产开发投资增长速度,郑州市上半年同比增速是22.6%,全国的数字是16.6%,郑州比全国的高。”秦虹说,郑州的住房新开工面积增长速度是8%,全国的数字是负增长10.7%;再有,上半年郑州住房销售面积增速为27.68%,而全国的这一数据是负增长11.2%。从土地市场来看,上半年全国土地购置面积负增长19.9%,而郑州市完成了土地出让计划的38%。“应该说所有的指标,(郑州)基本上都好于全国的平均水平,我想再也没有比这样一个(房地产)市场更加健康的市场了。”秦虹认为。

B 房地产市场反弹能否持续还难以判定

对于今年上半年全国各地楼市均出现了成交量的情形,秦虹认为,这主要是与近期国家关于促进保持国民经济增长出台的一系列货币政策的调整有直接的关系。“在过去一年左右的时间,全国有很多购房者都处于观望状态,现在看到政策调整了,直接影响他们对未来预期的一个变化。所以6月份很多城市出现了成交量在底部的一个反弹,特别是价格在底部的反弹。”

目前这个反弹是不是能够持续下去?秦虹称,从全国来看,现在还难以判定。

主要原因就是开发企业资金压力的状况目前总体偏大,但是结构差距不同,有很大的结构性差异。表现在土地市场上,就是一部分城市大量地流拍土地,底价成交;另一方面,有些城市的项目开始出现地王。“这个反映的就是开发企业背后的资金状况,差距特别大。有些开发企业资金还没有得到缓解,有一部分开发企业现在资金状况很好,他们预期也比较乐观,开始出手拿地,甚至开始拿高价地,对未来市场的预期还是比较有信心的。”秦虹说。

秦虹举了一个数字:今年上半年,全国房地产开发企业投资额与销售总额,就是投出去的钱和收回来的钱这两者之比是131.3:100,也就是投资额比销售总额高出了30%。这和2008年开发企业资金链最紧张的时候基本上是持平的。“也就是说,经过2009年下半年到2010年、2011年上半年两年的时间,开发企业都是投资额低于销售总额,投的少,收回的多,从现在开始,投出去的钱大于收回的钱,这反映出开发企业资金压力目前仍然没有得到全面的缓解。”秦虹分析。

不过,秦虹认为,在这样的情况下,未来开发企业更多的是寻找一些机会性投资。“如果我们地方政府有一些好的地块,投资价值比较大的地块,开发企业还是会积极投资的。但是,在短时间内指望全国土地购置面积从负增长19.9%很快地变为正增长,目前来看有很大的难度,但是机会性投资是大量存在的。”



住建部政策研究中心主任秦虹作主旨演讲

C 解决房地产热要从市场之外找原因

对于目前国家实行的房地产限购政策,秦虹认为这只是暂时的。要解决根本性问题,还要从房地产市场之外找原因。

秦虹说,2008年2月份中国的M2(广义货币)余额是42.1万亿元,到了今年上半年,M2已经达到92.5万亿元,四年增发货币50万亿元,这么多货币,投到哪里去啊?“有什么可赚钱的行业吗?不解决根本性问题,投资选择房地产仍然是不可避免的。”

秦虹认为,现在的房地产市场调控政策不能放松,因为影响房地产市场变化的所有外部因素没有得到解决,比如政府的土地财政、金融投资品种开放等问题都没有解决,资金对房地产投资的压力依然很大。

D 调控市道下,房企该如何发展

目前国家对房地产市场的调控对投资和投机性需求不敢放也不能放,市场主要是以满足自住性需求为主。在这样的情况下,秦虹建议,开发企业要做好转型,开发新产品。

一是要审时度势,积极地做好自己的调控和转型。过去楼市投资性需求占比大,开发商不太需要研究自己的产品类型,因为有很多人买。这些因投资性需求买房的人也不在乎你房子的结构、功能、环境、服务水平等,因为他不住,他是为了卖,为了赚钱。而市场转变到以自住性需求为主的时候,购房者对房子的功能、质量、结构、服务、配套等会非常在意。“我认为今后的市场一定是属于那些专业化能力比较强、品牌美誉度好的企业,像过去有了钱就来搞房地产、什么也不懂的那些外行,今后就没有市场。”

对于自住性需求的市场容量,秦虹认为,在未来20年,这方面需求还是非常强劲。“过去10年,北京、上海平均每年新增常住人口(就是居住超过半年以上)60万人,这部分人要解决住房问题的话,按3个人住一套房子,无论是租还是买,北京、上海需要

每年新增新建住房20万套,这还不算拆迁。”秦虹说,从现实来看,北京、上海都还没有解决好新增人口的住房问题,在这两个城市蜗居的情况非常普遍。

二是开发企业要多考虑一些直接融资。“客观地说,现在社会上钱是很多的,很多人没有更好的投资计划,我们现在的政策,对房地产的开发贷款是不那么支持的,也不给予充足供应,一些中小企业去银行贷款还是非常难的。这样的情况下,更多的企业要做好直接融资的考虑。”

三是在坚持专业化的基础上要进行多元化。浙江绿城是一个很好的企业,为什么会出问题呢?秦虹分析,一是他们对未来的政策判断失误;二是他们的产品太单一,产品全部是400平方米以上的大户型,而且主要集中在长三角。为此,秦虹认为,开发企业要多多元化,不仅是开发品种如住宅、商业的多元化,还要考虑地域上的多元化,“如我在省会城市有投资,在县级、其他地市级城市也有投资”;同时还要注重产品多元化,既有小户型满足刚需人群的,也有满足改善性需求的大户型等。

相关

全国33个城市出台楼市微调政策

根据全国主要城市地价监测系统的最新报告,截至目前全国105个监测城市中,北京等33个城市从不同角度出台楼市微调政策,房地产市场再次进入敏感阶段。

记者25日从全国主要城市地价监测系统获悉,2011年下半年以来,105个监测城市中,北京等33个城市分别从不同角度出台了楼市微调政策,政策微调内容涉及公积金贷款额度、土地出让、普通住宅标准、税费优惠以及购房补贴等。除上海、芜湖、佛山、成都4个放松限购政策“红线”的城市被叫停,其余城市不涉及限购的政策微调均还在实施。在这种宏观政策调整与坚持房地产调控不放松,以及地方政府出台的微调政策不断加大的局面下,部分城市的市场预期正在出现变化,未来一段时间内,房地产市场再次进入敏感阶段。

报告指出,国家坚持房地产调控不放松的

基调始终没有改变。国务院常务会议及住建部、发改委、央行、证监会等相关部门先后表态,重申坚持房地产调控不动摇。在稳增长基调下,坚持房地产调控政策不放松与地方政府调控措施的微调并存,部分地区的市场预期正在出现一定变化。

报告说,二季度地价水平呈现出趋稳略升、涨幅继续回调态势,房地产市场出现初步回暖迹象。目前对楼市采取微调的城市,其措施尚未对土地市场产生直接影响。预计三季度商业和住宅等房地产用地价格将持续上升。随着宏观政策特别是货币政策调整,房价和地价上行动力增加,可能出现新的优质高价成交地块,要警惕宽裕货币资金再次流向房地产业。为避免房地产市场反弹,近期需要出台房地产市场调控政策,释放明确调控信号。

据新华社电