



## 政策走向 房地产调控将会因地制宜 从注重供给变为注重分配

今年的全国“两会”会着重探讨什么内容?能为百姓的衣食住行带来什么利好政策?随着“两会”的召开,人们的相关议论也开始越来越多。不过,与往年的“两会”一样,房价走势、房地产调控政策依旧是老百姓最关心的话题之一。

日前,住建部政策研究中心研究员赵路兴在接受媒体采访时表示,2014年调控政策的目标是避免房地产市场剧烈波动,并逐步引导出台中长期房地产调控长效机制,推进房地产改革。

“在长效机制出台前,市场化下的房地产调控政策走向将更强针对不同城市的不同状况,实行不同政策。”赵路兴说,一线城市和热点二线城市供不应求压力将持续,房价上涨压力依然突出,购房门槛、贷款比例等现有调控政策力度不减,政策执行将会从严。与此同时,多数供需均衡、价格平稳的二线城市将会维持现有政策;部分供应过剩面临价格下行风险的三、四线城市调控政策或将适度宽松。

其实,随着各地“两会”的陆续召开,当地房地产政策已经逐渐明朗。各地政策与之前明显不同的是,房地产调控政策不再以偏概全,而是根据各地的特点,因地制宜制定政策。

业内人士表示,房地产调控思路已经逐渐清晰,调控政策将化整为零,目标则回归支持民生和居住的本质。中央将不再把房地产调控目标锁定在具体价格,而是将重点放在保障房、棚户区等安居工程,保障人民住有所居。调控决策则是在中央整体统筹的基础上下放至地方,由地方因地制宜地制定相关政策,并分类进行决策。不过,由于短期内房地产投资在地方投资中的地位仍难以改变,为加强地方对地方的约束力,中央仍将对地方

的房价水平、供应规模、住房水平等方面做出明确要求。

通过58同城房产频道,记者了解到,今年房地产政策的最大变化有可能是从过去注重供给转变为注重分配。实际上,包括杭州在内的城市房价暴跌,本身就是市场供应存在结构性的过剩导致的。但依然很多人没资格买,或者买不起。所以,如何加速这些去库存化,杜绝资源浪费,就成为今年地方政府解决楼市问题的关键。另外,分配方面的基础工作是摸清各个购房需求者的住房状况,不动产登记制度已经有所涉足。同时,通过信贷政策的管制,对首次申请信贷的购房者提供利率优惠,而对于多套信贷申请者,则加大了申请难度。总体上来看,就是让有住房需求的人,在地方政府“推一把”的情况下,能够购置相应的住房。

不少业内人士建议,鉴于一、二线城市和其他城市的楼市环境差别较大,各地政府在制定政策上一定要因地制宜,既要保证刚需群体有房可住,又要防止房地产过度开发导致的泡沫化。从地方“两会”上的政府工作报告来看,大部分省区市都提到了住房问题。例如,上海市政府工作报告指出,在房地产调控方面将严格执行国家房地产市场调控政策,确保住房用地供应,并要健全住房保障和供应体系。北京则表示将坚决保持房价基本稳定,促进房地产市场平稳健康发展。

据了解,包括民进中央、农工党在内的民主党派都已经拟向全国政协提交完善的保障房及治理高房价的建议。“两会”将如何将房地产调控新思路变为更细化的政策落地,以及如何平衡地方债务和房地产市场的发展,民众将寄期待于“两会”的改革之中。

## 记者观点 不必过于关注政策调控 学会在游戏中定位自己

如果你不是地产界的业内人士,也没有近期购房的打算,那么房地产调控政策对你来说或许显得无关紧要。不过,对于业内人士来说,或者仍处于买房投资的消费者来说,“调控政策”看上去仍然是一道躲不过去的坎儿。

著名经济学家吴敬琏说,2014年中国经济还是会非常困难。他认为争论房地产是否应该作为支柱产业是计划经济的思维,能赚钱的产业都是好产业,如果央行还要大量印发钞票,房价还会继续上涨。

李晓林说,老百姓希望房价下降,但不断上升的地价推高了房价,而高地价最终转嫁到了老百姓身上,目前政府出台的调控地价的政策还是太少。

而随着全国“两会”的召开,很多人都在观望政府究竟会出台怎样的调控新政,以至于全国政协委员、住建部部长姜伟新再次在“两会”上遭遇围堵。

其实,归根结底,房地产不过是个市场,只不过,在中国更多地印上了“政策市”的标签。但是,政策市也是市场,也脱不开市场化的游戏规则。这样,它就不会简单地市场下行的过程中由于政府的“救市”而兴旺,也不会市场上升的过程中由于人为的控制而萧条,因为市场的主体消费者会自然做出判断:地产商应该有赔有赚,投资者也是一样的风险自担。所以,处在地产游戏中的人们,如何根据游戏的变化而定位自己,才是最关键的!

定位自己,并不是要你根据市场中的政策变化而做些什么,而是要你在潜在的市场政策变化来临前做好准备,以自己的实力,怎样做才是最安全的。因为如果房地产是作为一种投资品,其价值风险也就不会被政府的调控政策所掩盖,而是表现得更突出一些,人们也许就不会疯狂地囤房,他们也就不会像所做的所有投资一样,在一个价格能够波动起伏的市场中,自然警惕着市场存在的风险。

因此,现在的人们之所以对政府的调控政策津津乐道,反而是因为房地产市场中缺少了一种市场化适应的过程,因为政府一直进行调控处在强势,让参与其中的人们逐渐产生了角色的错觉,以为自己是在投资。但是,那只是以为而已。可能又会是另外一种答案了。

话扯远了!说到“两会”上可能会成型的地产调控政策,我们肯定是需要聆听政府的声音,毕竟目前还是政府垄断了土地。

住建部政策研究中心原副主任王珏林曾在“两会”前夕表态,2014年的房地产调控不会有大的变化,工作重点仍是“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”。

由此便可以看出,保障性住房和商品房的双轨制应该是未来政府政策的一个主要方向。不过,至于保障性住房什么时候能够做到市场覆盖,而你什么时候能够在地产游戏中准确定位自己,这可能就是这场游戏中的最大变数了。

## 业内好声音

一线城市和热点二线城市供不应求压力将持续,房价上涨压力依然突出,购房门槛、贷款比例等现有调控政策力度不减,政策执行将会从严。与此同时,多数供需均衡、价格平稳的二线城市将会维持现有政策;部分供应过剩面临价格下行风险的三、四线城市调控政策或将适度宽松。

——住建部政策研究中心研究员赵路兴

楼市调控要长效机制和短效机制结合运用,因为长效机制系统的推出非一朝一夕,并且推出后是否成功也需要时间检验。在长效机制系统并未推出及成功之前,还应有所动作。他认为,如何实现住房市场价格的稳定,当然不是刚性地规定住房价格那么简单,而是要通过一系列措施从根本上来平衡供求。

——全国政协委员、上海市政府参事张泓铭

长期以来,土地一级开发都由国有房地产企业垄断经营,但在非国有房地产企业早已壮大起来的今天仍墨守成规,就不再具有合理性了。这一年来,地价上涨的趋势仍未得到控制。我们现在宏观调控主要调房价,但是这些年地价的上涨速度非常快,而且地方政府有卖地的冲动。管好地价、控好房价应该是并行的。

——全国政协委员、北京林达国际投资集团董事长李晓林

如果房价出现趋势性下降,受消费者根据房价预期而选择自己入市时点的影响,这种趋势会不断自我加强。但是,现在在理由相信政府在“经济有底”的思维下,不会放任这种现象的发生。而房价趋势确认到政府出手大致需要6-8个月的时间,虽然不知道政府目前对房价的真实态度如何,但不久就会有答案,现在只等政府具体的宏观调控政策出台,届时再相机而定。不过,对于当前地产股的估值,仍然存在向上修正的预期。

——泰信基金