

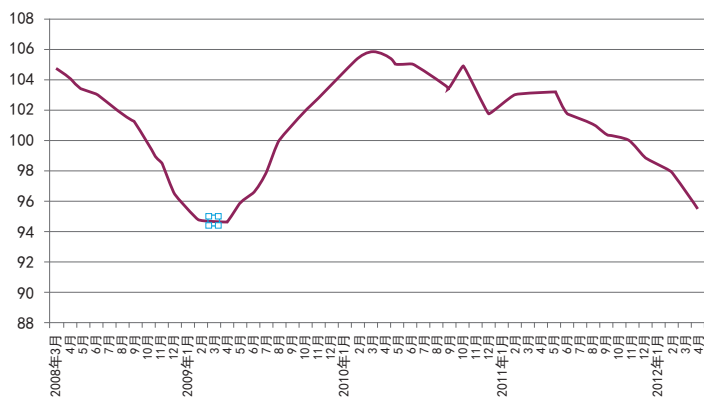


房地产当期形势和调控政策分析

○ 聂梅生

经过2010年和2011年的调控，2012年1~5月全国房地产开发景气指数下降速度非常快，这样大的下降速度应该引起关注。

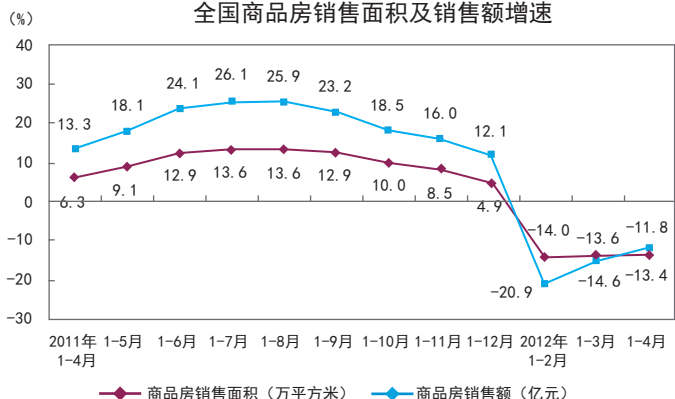
国房景气指数



全国房地产开发景气指数大于100时可以认为行业景气，小于100则是不景气。房地产行业不景气局面已经形成，连续7个月景气指数低于100，4月份达95.62，接近2009年的最低点94.74，景气指数下降幅度加大。全国房地产开发景气指数受很多指数影响，在当前背景下分析其中几个指数的变动情况有助于理解房地产当期形势和调控政策。

第一，全国商品房销售面积增速连续7个月急降

全国商品房销售面积及销售额增速

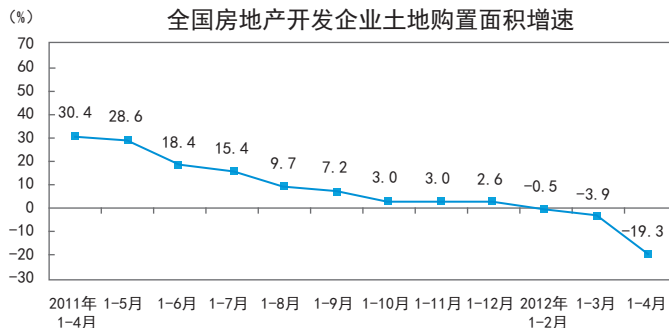


进入负增长。2012年1~4月为-13.4%，同比去年同期下降了25.1个百分点；下降幅度之大是近年来少见的。

第二，与全国商品房销售面积增速对应的销售额增速连续6个月下降，1~4月有所回升但仍为负增长-11.8%；同比去年同期下降了19.7个百分点。

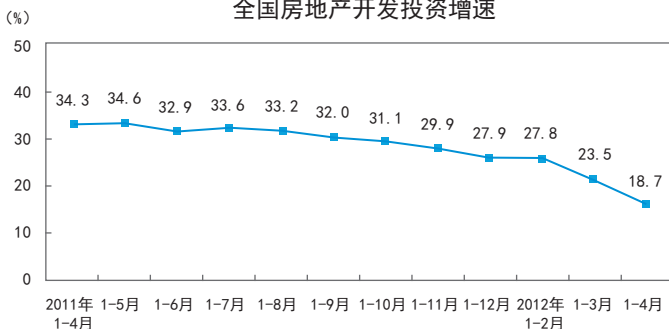
第三，全国房地产开发企业土地购置面积增速从2011年全年到今年一直在下降并进入了负增长。土地购置面积增速一直对地方政府影响较大，土地购置面积增速2012年1~3月份为-3.9%，1~4月份就急剧下降到-19.3%，同比去年同期直降了49.7个百分点，是房地产数据中降幅最大的一个。

全国房地产开发企业土地购置面积增速



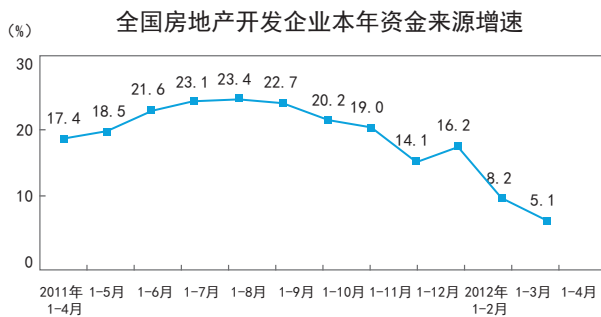
第四，在前三个由国家统计局提供的统计数据中并未包括保障房部分，但在全国房地产投资增速的统计中包含了保障房部分。1~4月份我国房地产开发投资增速为18.7%，同比下降15.6个百分点。由

全国房地产开发投资增速



于保障房投资约占房地产总投资20%，如果除去保障性住房投资，商品房投资增速已降到了15%左右，对固定资产投资形成负拉动并使一季度GDP下行到了8.1%。2012年全国房地产开发投资增速出现了急降，从2011年1~4月的34.3%降到了今年的18.7%，近年来首次低于20%，4月单月增速近三年来首次低于10%，房地产投资下降的趋势还将继续。

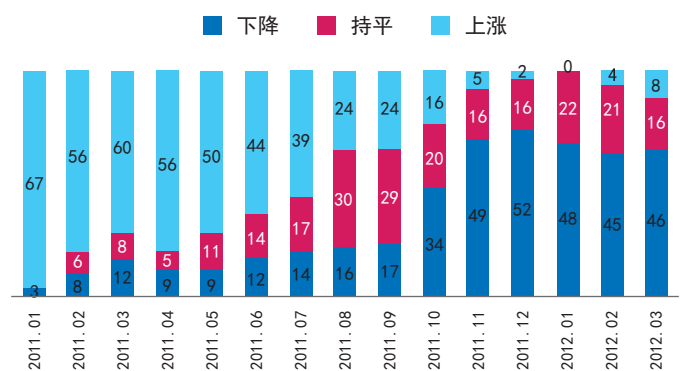
第五，房地产开发企业本年度资金来源增速骤减。



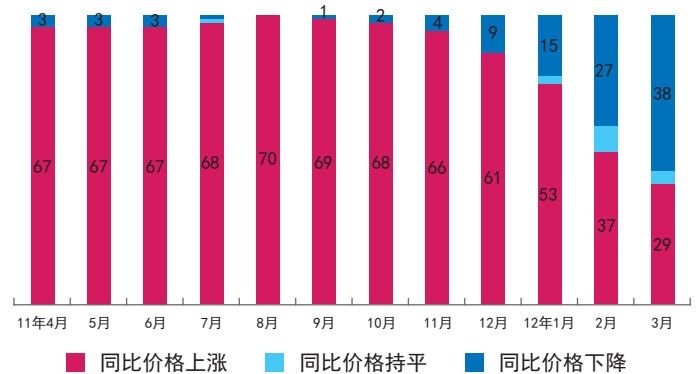
由于银行限贷遏制了开发企业主要的资金来源，开发企业资金链已经处于临界状态。本年资金来源增速持续下降，1~4月同比下降12.3个百分点，资金链处于临界状态。2012年一季度A股市场149家上市房企整体净利润仅增0.18%，其中有78家业绩下滑，亏损的房企数量也达到了41家，占比近三成。iFinD数据统计，截至一季度末，149家房企的库存总量已经到达了1.37万亿，同比2011年一季度的1.02亿元增长了34.31%。

统计局公布的销售额和销售面积相除可得到粗略的全国平均房价，2008年平均房价比2007年平均房价低4%，2009年经济刺激政策出台，平均房价涨幅为25%。2010年由于国家开始对房地产调整，平均房价涨幅降为7.2%。2011年，国家调控房地产的决心非常大，但平均房价涨幅仍达到了6.7%。虽然一线限购城市涨幅为零，但二、三、四线城市住房价格仍在持续上涨。由于限购，一部分资金进入了商业地产

2011年以来70大中城市新建商品住宅价格变动情况 (环比)



2011年4月以来新建商品住宅价格同比下降、持平、上涨城市个数变化表

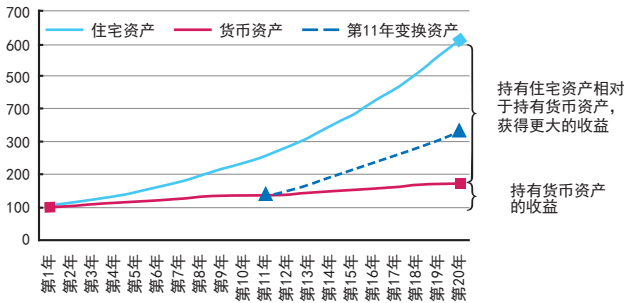


业，最终导致总体房价上涨。

从2010年政府开始调控房价至今，平均房价保持在了5000元/平米~6000元/平米之间。从统计局的数据来看，房价调控政策确实发挥了作用，遏制了房价过快上涨的趋势，房价上涨城市减少，房价下降的城市开始增多，房价持平城市稳定增多。

国家统计局调查数据显示：2012年4月份全国100个城市住宅平均价格为8711元/平方米，环比3月下跌0.34%，其中29个城市环比上涨，71个城市环比下跌。全国100个城市住宅均价同比首次出现下跌，

货币资产与住宅资产之间确定的套利机会（示意图）



2012年4月与去年同比下跌0.71%。北京、上海等十大城市住宅均价为15391元/平方米，环比上月下跌0.41%，与去年同期相比下跌2.60%，连续第4个月同比下跌，跌幅进一步扩大。按100个城市住宅价格的中位数计算，全国住宅价格中位数为5700元/平方米，比上月下跌0.44%。住宅价格同比下降，住宅价格环比下降幅度趋稳，这种趋势仍将继续。

目前刚需释放，首套房抵押贷款利率松动，同时开发商以价换量，3、4、5月份交易量持续回升。待交易量回稳后，房价将筑底。交易量是比房价更重要的指标，如果房地产交易量继续萎缩，房价就会成为滞涨类型的房价，有价无市的房地产市场将会导致可怕的后果。但如果房价不断走低，同时市场释放交易量，房价则能够缓慢走到底部。

中国房价问题涉及四个方面：土地、银行、开发商、购房者。土地和银行方面政府行为占主导，是政府可以控制的。开发商、购房者是市场行为占主导，是本轮政府调控的着力点。如果只针对后两个方面加力，难以有效控制房价。尤其是把推动房价上升的原因都归结到投资与投机性购房上，是因果倒置。房价上升的根本原动力是土地供给机制与市场需求不匹配、货币政策的大幅宽松、银行的长期低利率甚至负利率。

最近的高房价从某种程度上来讲是一种货币现象。从2008年的4万亿计划、2009年政府刺激经济的一系列举措到两年中银行发放了17万亿贷款，加之股市低迷，大量资金无法被其他行业完全消化，于是进入房地产市场，带动了房价上涨。开发商从中获利，购房者、炒房者资金宽松，于是形成了炒房，进而使房价循环上升。土地和银行方面的原因，导致了开发商和购房者的套利行为。

政府政策调控应着眼于长效。近期是政策沉默期，正孕育着稳定、长效的房地产政策。提高房地产交易量是硬道理，没有交易量的市场绝对是不正常的。国家经济、中央政府、地方政府和购房人需要的是一个有交易

量的房地产市场。目前的房价并不准确、真实，由于房地产交易量小，所以目前的房价是小比例统计数据，也就是说房价来自卖出去的房子。但在100%的房源中，如果交易量只有20%，那只是20%所对应的房价，积压的80%房源的房价并没有在统计中反应出来。

中央和地方政府正在强调积极释放刚需，以达到恢复交易量的目的，2011年中央经济工作会议和2012年两会都强调了加大普通商品房供给。同时银行调整按揭利率、公积金提高使用额度使房价平稳甚至稳定回调才能使行业达到健康的发展状态。

目前来看，由于库存量太大，房价仍会回调。140多家房地产上市公司库存量为1万4千多亿，可以由此推测出全国房地产库存量更高。所以房价回调、去库存将是二、三季度调整房地产市场的主要任务和趋势。由于宏观经济政策尤其是货币政策有助于房地产行业筑底，所以2012年我国房地产行业有可能在货币政策的帮助下成功筑底，而房价持续大幅度上涨的情况难以出现，当前正是积极推进长效改革的大好时机。当房地产行业处于上行时期时，绿色低碳、成品房等相关改革是难以推行的。2008年美国经济危机之后，奥巴马政府恰在此时推出政策支持发展绿色建筑并为绿色建筑提供补贴，目的在于促进房地产行业的健康发展。所以扬州日前推出的旨在推广成品房的购房奖励政策，其做法是与中央政策一致的，并非大家认为的救市行为。

保障房如何摆脱“叫好不叫座”的局面、住房双轨制、土地供给制度、70年土地出让金要一次付清等都是难解的结。房产税是落地生根还是修修补补，需要政府在法律方面取得进展，抓住现在的契机，积极推进长效的改革机制将有利于企业转型和行业发展。

首先，保障房提供的是保障，而不是福利。目前，保障和福利的概念界定比较模糊。受保障人群的定位需要明确化，并且边界不能过于宽泛。同时保障房与普通商品





住房。全面开征房产税是改革的必然步骤，并且目前政府应该加快改革步骤、加快设立试点。征收70年土地出让金究其实质只是个“令”，甚至没有立法。在房产税的问题上政府无法绕道而行，法律法规不合理就应该改革。

房地产行业应该重新定位，尤其在国家经济转型时期，以前房地产行业在“三驾马车”中发挥着投资拉动的作用，但现在这种作用应该逐步减弱。我国产业结构调整力度需逐步加大，城镇化的过程中应更加注重东西部均衡发展、城乡均衡发展、减少贫富差距、避免落入中等收入陷阱。在此背景下，出现了新的内需型、消费型产业，如旅

游、服务、养老等行业将成为未来拉动经济增长的主角，房地产应该从投资拉动的主导作用转变为为产业转型、城镇化、内需消费提供一个承载平台的作用。

房的定位不明晰，过度的保障制度并不利于经济发展和社会稳定。欧债危机的发生相当程度上可以归因为欧盟国家政府提供的过度保障，也就是福利，不仅使国家经济和财政不堪重负，而且未必有利于经济发展。所以，明确保障和福利的范围是十分必要的。1998年房改政策中取消福利分房是正确的，如果没有当时的房改就没有以后的房地产市场。同时1998年房改政策明确住房分为商品房、经济适用房和廉租房，其中商品房主要面对中高收入人群。由于当时制定的保障房政策在执行中长期缺位，目前的措施带有恶补的性质。2011年政府赋予保障房的功能过多，保障房应以保民生为主，当下住房问题很大程度上是民生问题，如果政府希望对保障房投资的1.3万亿能够确保房地产上、下游增长，进而抵消商品房投资下滑的负面作用，那么保障房建设拉动经济增长的责任过重将会形成虚假、凑数等短期行为。

最后，房地产业能否健康发展与能否建立多元化的房地产金融体系关系密切。此前，我国M2发行量持续上涨，并且供应量大于美国，前一轮房地产价格上升与通货膨胀、资产泡沫、2009年和2010年货币供应量过高都存在一定关系。目前，我国房地产资金来源主要依靠商业银行和上市公司资本市场融资，但房地产业仍需要其他资金来源渠道。虽然国有企业所占比重有所上升，但我国房地产业仍以民营资本为主体。二、三、四线城市的中小房企正面临着巨大的资金压力，2011年融资成本突然从8%左右上升到18%左右，中小企业非常容易因此出局。有序建立多元化的房地产金融体系、发展房地产投资基金，使得民间资本能够合法、有序进入房地产业，才能有效地遏制投机炒房，促进房地产市场的优胜劣汰。

保障房的“叫好不叫座”，源于政府对公租房等的设计目标存在问题，保障房需要的是长效机制保障和合理的退出机制。同时，政府如何与购买经济适用房的群体共享产权仍存在问题。

房地产业在过去、现在和相当长的未来里仍然是万众关注的热点，政府对房地产业的调控也会以不同方式继续进行，房产新政必将刷新，希望通过政策的不断刷新和调整，最终迎来经济体制改革的成功和房地产业健康发展！

其次，作为地租一次性收取70年土地出让金，是否合理？70年土地出让金在房价中所占比例很高，如果一次性收取二十年土地出让金或者十年土地出让金，甚至更短时间的土地出让金，使土地出让金在房价中的比例下降后，征收房产税才更加合理。作为参考数字，我国住房自有率已达到百分之九十，关于这个数字有很多不同说法，但据我观察，我们周边的长久居民几乎都有一套

（作者系清华大学客座教授、联合国人居最佳范例奖评委、世界生产力科学院院士。2001年起出任中华全国工商业联合会房地产商会会长。）

77