



# 2010：楼市期待理性归来



◎记者 于兵兵 ○编辑 王晓华

无知者无畏！用这句话来形容还没有经历过一次房地产市场泡沫引发的国民经济大萧条的中国市场，看似这样贴切。当房价堰塞湖已经高高筑起，国企挑头的市场主体参与热情仍然膨胀，地方政府做着无可无不可的调控姿态，中央调控者通过字斟句酌的说法来暗示内心的矛盾与焦灼。

这种从经济全局出发得出的“楼市要稳”的决策心态，最终将导致2010年市场格局是紧缩政策与房价上行并存。而不断上升的房价必然挑战中国百姓最终的心理和经济承受底线，带来极大的社会负面情绪的堆积。有人预测，房地产有可能是引爆20年来最激烈社会问题的导火索。

## 紧缩浪潮来袭，明年一季度成交趋冷

这是一个脆弱的市场，一点政策上的风吹草动，都会令投资者心慌。精明的开发商们已经摸透了政策的底线，所以敢于大手笔的拿地，却惧怕购房人集体失去信心。这才是开发商口口声声反对调控政策的根本原因。

2009年底，在经历了大半年非理性上涨后，中央楼市调控新政在12月密集出现。先是营业税免征期调整，后由国务院常务会议提出遏制部分城市房价过快上涨“四点措施”。随后，国土部、财政部等五部委出台加强土地出让收支管理的通知，将开发商支付土地出让金的首付款比例提高至50%。

政策出台前后的故事与各方心态变化是有趣而值得玩味的。有消息称，中央对高房价现象早有察觉，并在温家宝总理考察上海保障性住房建设成绩后火速出台了调控组合拳。“但中央对楼市调控的度和节奏也没有系统的想法，都是走一步看一步。”一位接近决策层的房地产市场专家表示。但也正是这种走一步看一步的心态，可能将房价推向不可挽回的高峰。

我们从12月底的楼市风向就已经可以看出微变的迹象，起因就是现有政策已经引发的市场恐慌。除了各地房地产交易中心挤满提前过户的人群外，新的二手房交易已经出现明显下滑。中原地产向本报提供的内部统计数据 displays, 北京、上海、广州三地，上周二手房成交量较12月前三周平均值下跌35%、25%和20%。更有北京二手房市场高层预测，接下来的二手房成交量将下降到成交高峰时期的三分之一左右。大量二手中介门店将首先受到冲击。

正是这些已经出现的楼市观望情绪令决策者开始动摇。此前，上海宣布最快上周出台《本市贯彻国务院常务会议关于房地产市场健康发展政策措施的实施意见》，但截至发稿时，实施意见仍未公布。有消息称，上海将视市场情况和中央说法的调整对意见给予微调。

27日，温家宝总理接受新华社记者专访，提出“稳定房价”四点措施，其中首次提到房地产调控要长远规划。从“遏制”到“稳定”的表述调整给了地方政府和开发商更多想像空间。

第二天，二手房成交下滑最快的北京市最先喊出稳定口号，北京市委十届七次全会提出2010年北京GDP增长目标为9%，促进房地产投资平稳增长，保证住房消费平稳健康发展。

“左右摇摆的政策信息可能令调控效果无关痛痒，甚至助涨价格。这种越调越涨的迹象在2005和2007两次调控中曾经上演，至今没有实质性的改进。”一位房地产市场人士称。

## 2010：房价地价继续狂欢？

28日，CRIC美国纳斯达克上市庆典在上海举行，这个云集了政府要员和百余家大型房企负责人的盛会上，多数开发商在接受本报记者采访时表达了对楼市前景的乐观判断。

“现在，越是企业的高层领导越是坚定投资信心，未来，国企凭借强大的资金实力抢占一、二线城市及土地招拍挂市场，民企则大量转入三四线甚至四五线城市进行市场争夺。又因为公开出让土地的价格越来越高，民企可能更多通过二级市场并购的方式拿地。”恒大地产一位高层向记者表示。

2009年下半年，一个最激进的国企拿地案例是今年刚刚上市的中国建筑。12月24日，中建以37.2亿元价格拿下上海新江湾城C6地块，楼板价高达32484元/平方米，令市场震惊。数月前，中国建筑旗下中海地产则以70.06亿的价格拍下上海普陀区长风6B、7C两幅地块，溢价率129.1%。在北京，中建于12月以30.05亿元的高价拿下北京地铁大兴线枣园路站居住及功能用地一、三期。此前中建与保利联合体以48亿竞得北京奥林匹克公园南区奥体文化商务区三地块。有媒体测算，中建仅在京、沪两地，半年内即斥资上百亿抢地。

而一位接近中建的人士告诉记者，未来不排除中国建筑有更大手笔占领一线城市优质地块，百亿投资只是冰山一角。国资对楼市的信心可见一斑。

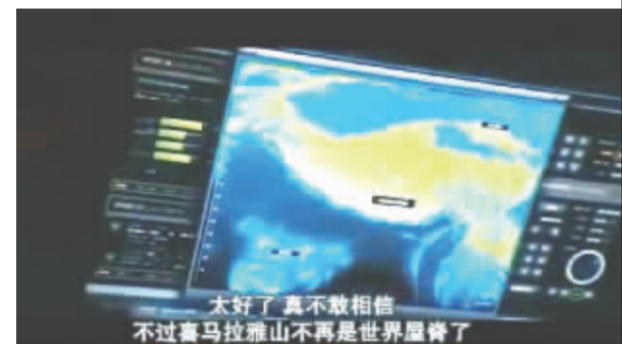
“其实，开发商也知道目前市场有泡沫，但如果不入市，他们觉得现在就会被排除在游戏之外，尤其是央企自认为抗风险能力很强，所以不惜高价拿地。用他们的话说，早死不如晚死，何况到时候会不会死还不好说。”一位业内人士称。

对于2010年政策与市场的走向，一向以预测精准闻名的易居中国董事局主席周忻向上海证券报记者表示，政策频出不意味市场下行，尤其是并不一定意味地价、房价下行。在中国经济基本面没有改变的情况下，房地产市场的上行趋势就不会改变。他所说的基本面是目前中国经济仍尚待恢复的现状。“温家宝总理说‘过早退出刺激政策可能前功尽弃’这句话值得回味。”周忻表示。

加上银行方面已经透露出明年上半年收紧放贷的信号，2010年房价与地价的走势似乎并不会出现人们所期望的理性回调。

那么最后的问题就是，在高房价令中国百姓的幸福指数直线下降的现实面前，这种为支持宏观大局而实施的暗挺楼市的对策，到底将在何时结束，又会以怎样的方式结束？

“我们现在看到的事实是，地方政府表面的收紧政策背后，是积极地协助开发商们高调拿地，所谓的保障房建设等平衡楼市的措施远比不上推动商品房市场的动力强大。虽然少数如万科这样的企业已经开始为泡沫破灭做准备，但多数企业还处于抢地热末期。这些都在为泡沫积蓄能量，且有可能预示更大危机。”专家表示。



在电影《2012》中，根据玛雅人的预言，2012年是世界的末日，“黑夜降临以后，黎明永不再来”。而人类最终利用自身的智慧，在经历了一场彻底毁灭的灾难之后迎来重生。巧合的是，著名的经济学家谢国忠说，中国的房地产泡沫2012年会破裂。假如，他的预测是有道理的，那么现在的我们，应该如何用我们的智慧去应对这场浩劫？

在《2012》的故事结尾，中国制造的“方舟”以贫富相等、贵贱同权的民主精神，实现了更多人的生存，并最终和地球一起迎来重生。那么中国楼市，会以怎样的精神终结这场泡沫危机？有一些迹象我们看清了，有一些希望我们仍可期待。

## ■记者观察

### 楼市矛盾的解决之道 在结构调整与财税改革

◎记者 于兵兵 ○编辑 王晓华

调控房价泡沫，政府出了太多政策。在上有政策下有对策的社会文化中，这些政策很容易被投机方利用矛盾制衡理论轻松化解。最终调控结果得不偿失。

比如加征营业税等税费上调，在楼市上升过程中，这些交易环节的税费除了导致短期集中过户外，还有可能被加入购房成本，进一步拉高房价。

更不用说增加保障房供给，历史经验证明，地方政府如期履行保障房承诺的情况简直少之又少。在政府官方网站上，关于保障房建设进度的消息要么滞后数月甚至数年，要么根本不给予公示。

相比之下，打击楼市投机的即时有效办法是增加信贷成本，甚至开征物业税。但物业税开征仍有类似评估和统计这样的技术性难题没有解决。要增加信贷成本更要从宏观经济总体来衡量时机。多数开发商虽然也意识到了房价泡沫的存在，但无一不在“押宝”国家短期内不敢修正楼市的窘境。

在笔者看来，解决楼市矛盾的根本做法是彻底地决心调整产业结构，为此可以不惜牺牲几年的GDP增长。只有当企业和投资人看到了实体投资的乐观前景后，大量资金才可能从房地产市场流出。类似目前这样的保八目标，对楼市调整前景并没有多大的帮助，反而给对赌政策的人上了“政策保险”。

另一个重要的制度性工作是中央与地方财税体制的调整。只有在财税方面部分让利于地方，进而改变地方绩效考核体系，才能令地方政府真正有还住房保障于民的责任心与行动力。“几千年来，中国经济是一个中央与地方博弈制衡的过程。权利收得太久，地方经济没有活力，权利放得太久，中央财政薄弱不利于统一效能。目前这个过程还处于强力中央政府的阶段，危机渡过之后，相信地方政府会有更多自主权。”一位银行业高层表示。

## ■样本解读

# 上海新一轮调控 房价需狠挤投资泡沫

◎记者 李和裕 ○编辑 王晓华

中央接连“放话”要调控房地产，那些今年以来房价快速上涨的城市首当其冲。以楼市表现火爆的上海为例，来自易居中国的最新统计显示，今年上海一手商品住宅的成交量预计达到16万套、1830万平方米，成交金额高达2826亿元，市民购买的房屋平均每套需花费177.5万元，均创下历史之最。

虽然近期上海市府方面一直紧跟中央在积极表态，但地方细则一直未能进一步明确。而在业内看来，如果真希望将房价调控至与市场基本面相符的水平，恐怕对于投资投机性泡沫的积压力度还应该加大。

## 抑制投资尚不明显

与上一轮房地产调控中的“快速反应”不同，往往紧跟中央政策出台细则的上海眼下却显得“欲言又止”。如上周上海市府举行例行新闻发布会，原定公布的《本市贯彻国务院常务会议关于完善促进房地产市场健康发展政策措施的实施意见》却并未露面。

有关人士表示，该《意见》尚未正式获批，但总体而言，上海将出台三方面措施促进房地产市场健康发展，包括切实增加保障性住房和普通商品房的供地和建设，并进一步加大闲置土地的清理力度；进一步完善住房保障体系，并积极推进旧区改造；进一步加强房地产市场监测、监管，完善房地产市场信息发布制度和交易制度，加大房地产市场的秩序整顿力度，严格查处囤地、捂盘惜售等违法违规行为。

有知情人士更向记者透露，上海的楼市新政的确大体成型，不过部分细节未定。据介绍，上海住房保障和房屋管理局曾召集一些机构和专家开会，希望业内能再提出一些抑制房价、地价的建议，是市里给房管局布置的任务，近段时间

会研究方案，由此看来，细则真正拍板并推出尚费时日。”而目前来看，上海楼市仍处于政策待调、观望新升的过渡期。以中央此次率先抛出的营业税政策来看，操作细则在上周也公布，但由于同时采纳了全额征收和差额征收两种方式，此次营业税政策调整的严厉度小于市场预期。

## 保障房只能“兜底”

此外，在中央释放出房地产政策动态调整的信号之前，上海一直在努力宣传着自己的住房保障工作。目前，徐汇和闵行两试点区正式启动经济适用房申请受理工作，记者从一些社区街道的申购点了解到，经适房申请首日即显火爆，一个上午就有好几百人拿号填表。随后上海市府又表态，到2012年计划建设30万套经适房，房企则开始对经适房的大规模开发所可能构成的影响有所顾虑。

但一些评论人士也指出，上海从2004年开始的宏观调控以来，例如“两个一千万”的动迁配套房和中低价商品房、每年新开工400万平方米经适房等目标都没有完成到位，而此次提出的建设30万套经适房也不代表未来3年就能形成这么多的实际供应，再加上经适房的操作属于“内部循环”，所以对楼市不会有实质性影响。虽然眼下经适房咨询和申请的反响热烈，但完全符合标准的预计只占一小部分。而且申请期1个月再加上随后还要进行历时约3个月的两轮审核和两次公示，所以上海的经适房真正形成供应尚需时日，更别谈何时形成规模了。”

更有曾参与上海住房保障制度研究的专家向记者直言，目前政府对于住房保障的义务仍是属于“兜底”型的，虽然一直说要扩大保障覆盖面，但肯定还是先要完成对低收入家庭的保障，这个比例在上海也就3%-5%。“记者自己也粗算了笔账，今年初上海公布有近1900万常住人口，折中取4%也就约

76万人，3人算一户也就约25万户，30万套经适房算是够了，但更多的“夹心层”恐怕并不能指望此类“政府援助”。

## 土地新政有利有弊

除去保障房，眼下市场又把希望寄托在土地市场。就在中央下狠心将土地出让的首付比例提至50%的第二天，上海市市长韩正明确表态“上海将采取果断措施遏制地价、房价”。中央此前只提了要遏制房价过快上涨，上海倒又加上了地价，看来政府也知道“症结”在哪。”有业内人士意味深长地表示。

土地市场的资金杠杆降低是有助于促使开发商合理定价的。”汉宇地产市场部的分析师认为，如果规定了土地款缴纳的额度和时限，开发商拿地的压力就大大增加，也会静下心来合理核算一下地价，而在地价受到相应控制的同时，为了能在时限内缴清土地款，开发商必将加快开发、加快销售，那么囤地、捂盘的问题也能迎刃而解。

但是，也有业内人士提出，这一新规也可能造成土地获得门槛提高、一些中小开发商被挡在门外的情况，无论是现在地价已经飙升还是今后首付比例提高，都对开发商的资金实力是个考验，大开发商总归比中小开发商有优势，那么和今年土地资源更多集中在国企、大房企手中的趋势有什么差别？土地资源被相对垄断的话，恐怕房价还是下不来。”

而对于上海土地市场来说，还存在一个客观问题，那就是可供供应量越来越紧。从目前的计划指标看，上海未来10年可新增的土地供应量只有12100万平方米，但我们一年的土地成交量就在1500万至2000万平方米，一直在说要加大供应、平衡供需、稳定房价，但如果如果没有足够的可以出让的土地，何谈调控房价？”上海易居房地产研究院发展研究所所长李战军直言。