

房地产调控组合拳作用初显

7月房地产景气涨幅环比小幅下跌,商品住宅空置面积有所下降

□本报记者 柯鹏

昨天,国家统计局发布报告显示,7月份的中国“国房景气指数”比上月有所上升,这是房地产景气自3月份以来连续第5个月环比微升。但是,由于7

月份是房地产宏观调控各类措施集中落地的第一个月,这一期的“国房景气指数”涨幅比6月份有所减小,回落了0.48点。与此同时,房地产开发资金的环比增幅回落和已逐渐消化的空置率,也让不少人重拾期待。

国房景气指数涨幅微跌

房地产调控措施初显降温效应

报告显示,7月份的“国房景气指数”为103.51,比6月份上升0.84点,比去年同月上升1.54点。对比来看,6月份,“国房景气指数”为102.93,比5月份上升1.06点。因此,7月份的指数是环比上涨,但是涨幅其实下跌了0.48点。“我们发现,6月

份的国房景气指数是近几个月来上升最快的一次,比5月份的整整涨了1.06点,而此前的5月份仅仅环比上涨0.26点,从这样一个‘爬坡又下坡’的情况看,几个月来的房地产调控措施还是初步显出了降温作用。”中房指数研究院专家表示。

开发贷款增幅环比回落

银根收缩已经开始见效

报告显示,房地产开发投资分类指数为101.52,比6月份上升0.84点,比去年同月回落0.06点。1至7月,全国完成房地产开发投资9411亿元,同比增长24%。商品住宅投资6575亿元,增长29.2%。

26.2%。记者计算发现,1至7月份,房地产开发企业到位资金比1至6月份增长了2193亿元,环比增加18%;1至6月份,房地产开发企业到位资金比1至5月份则是增长了2600亿元,环比增幅高达27%。

资金来源分类指数为103.34,比6月份上升1.53点,比去年同月上升2.18点。1至7月,全国房地产开发企业到位资金14417亿元,同比增长29.4%。其中,国内贷款3255亿元,增长56.6%;企业自筹资金4788亿元,增长25.3%;利用外资191亿元,增长34.2%。

在这里,关联度较大的国内贷款,1至7月份环比1至6月份增加了512亿元,环比增幅19%;1至6月份环比1至5月份则环比增加了555亿元,环比增幅高达25%。

对比来看,上半年,全国房地产开发企业到位资金12224亿元,同比增长29.1%。其中,国内贷款2743亿元,同比增长56.4%;企业自筹资金4128亿元,增长

这一点同样值得关注,房地产开发企业到位资金和国内开发贷款的增幅双双环比回落,表明银根收紧已经开始有效,房地产开发的资金总量虽然仍以较大规模增长,但具体数量和环比增幅脚步放缓,开发商源动力不足。



我国居民住宅消费心态不成熟导致市场上大户型成交量大,而中小户型成交量小 资料图

商品住宅空置率有所下降

存量消化调控目标逐步实现

报告显示,土地开发面积分类指数为100.99,比6月份下降1.11点,比去年同月上升5.13点。1至7月,全国房地产开发企业完成开发土地面积12731万平方米,同比增长31.8%。1至7月,全国房地产开发企业累计完成房屋施工面积14.85亿平方米,同比增长19.2%。其中,住宅施工面积11.53亿平方米,增长19.5%;办公楼施工面积5965万平方米,增长13.8%;商业营业用房施工面积1.82亿平方米,增长14.9%。

全国空置商品住宅6715万平方米,增长14.1%,现在环比减少了105万平方米——商品住宅空置有所下降,说明存量消化的调控目标也在逐步实现。”地衡地产专家解释说。

尽管效果有所显现,但不少专家表示不能过早下乐观结论。“投资增长过快与货币信贷增长偏快,金融风险逐步增大,货币流动性过剩问题仍未根本缓解。特别是近期一些地方出现钻空子的现象,调控贯彻和防止反弹的任务依旧艰巨。”策源咨询研究员表示,“在此背景下,房地产行业将继续成为中央重点监控对象。”

截至7月底,全国商品房屋空置面积为1.21亿平方米,同比增长14.4%。其中,空置商品住宅6610万平方米,增长10.8%。“6月底,

■相关新闻

建设部首次透露,上半年——

90平米以下户型成交仅两成

建设部副部长刘志峰昨日透露,今年上半年,在全国40个重点城市中,90平方米以下户型交易不到两成。

刘志峰是在参加“第五届中国国际住宅产业博览会”时作上述表示的,他透露,今年1至6月,40个重点城市登记成交商品住房套均建筑面积高达113平方米。其中,144平方米以上的套型住房占比72.8%,而90平方米以下的套型住房仅占比18.9%,远远低于国家今年宏观调控所要求的“90平方米以下户型要占比70%以上”的标准。

这从侧面揭示了国家下决心要增加中小户型的原因。今年6月份开始实施的宏观调控,就是试图把这种“大户型过多、中小户型过少”的局面彻底扭转过来,在我国城市土地有限的情况下,节约土地,解决更多居民的住房问题。

刘志峰表示,市场上大户型成交量大,而中小户型成交量小,这是由于我国居民住宅消费心态不成熟所致。由于住房供应、住房消费政策不完善等多种因素,部分居民住房消费行为不够理性,单纯追求大住宅面积,追求一次性到位消费、超前消费,并没有形成梯度消费观念。而开发商,也乐得按照这种需求去盖容易设计、利润率更高的大户型。

(北京晨报供本报专稿)

■上证观察家

人民币升值不能采用一次性“试错”办法

——访国家发改委宏观经济研究院副院长陈东琪

■调控货币、信贷,最好的措施是加息,但好像错过了最好时机。

■应当在促使投资和净出口增长减速同时,让消费保持目前的快速增长势头。

■下一步增加进口的着眼点在国外,特别是要在主要贸易伙伴那里多做文章,迫使他们取消“禁售”。

■人民币不能走大幅升值的道路,不能采用一次性“试错”的办法。

□本报记者 卢晓平

在中国经济保持高速增长、低通胀发展现状的同时,如何客观认识和看待国家进行的一系列相对紧缩的宏观调控政策,重新审视经济形势,成为各方关注的焦点。就此,记者专访了国家发改委宏观经济研究院副院长陈东琪。

错过了加息最好时机

记者:央行此前已经出台了一系列紧缩措施,是否会继续出台紧缩政策?央行会加息吗?

陈东琪:要看具体情况。到今年7月末,广义货币供应量M2同比增长18.4%,信贷增长15.3%,而且连续几个月在这个水平附近徘徊,比较平稳。这说明,货币供应和信贷增长虽然偏高,但扩张惯性已受到控制。今年后几个月,货币、信贷政策还可以继续从紧一些,但要控制力度。其中,M2可以降到15%附近,但信贷不能降太多。太高,有通货膨胀风险;太低,又有通货紧缩风险。因此,要相机抉择,适时适度。

调控货币、信贷,最好的措施是加息,但好像错过了最好时机。目前,信贷增长只有15%左右,在这种情况下加息,幅度不能太大,只能微调。

实际消费率在降低

记者:一系列数据表明我国投资、消费、净出口三大需求快速增长,使得宏观平衡压力增大。三者怎样才能协调发展?

陈东琪:今年以来,投资需求非常旺盛,消费和净出口业快速增长。但与投资、净出口相比,消费增长慢一些。因为消费增长慢于投资和净出口增长,所以消费率不是在提高,而是在降低。改善投资和消费的关系,不可能让消费增长快于投资增长,而应当在促使投资和净出口增长减速同时,让消费增长保持目前的快速增长势头。

必须改变顺差加速增长趋势

记者:外汇储备不断扩大,内外失衡加剧,经济的外部风险增大,如何才能实现尽快调整?

陈东琪:顺差和外汇储备规模快速扩大,表明我国经济的内

外失衡加剧,持续下去,不仅会使国际福利减少,而且会增大国民经济的外部风险。外汇储备年底超过10000亿美元已成定局,今后几年还会增加。

外汇储备扩大的原因相当复杂,控制措施也要从多方面来考虑。最重要的是,从合理控制出口和增加进口两方面想办法,改变近一段时期外贸顺差加速增长的趋势。这是解决方案的核心。

严控“两高一低”产品出口

记者:如何改善投资、消费和外贸间关系?

陈东琪:在控制投资方面,继续提高信贷、土地和环保三个门槛,综合运用税率、利率和汇率等经济杠杆,适当采用行政手段加强对地方政府的约束,增加环保的要求,提高环境成本,重点控制“两高一低”即高能耗、高污染、低技术水平的行业投资扩张。

在扩大消费方面,既要满足短期平衡,又要满足长期发展的需要,使得国民消费水平持续稳定地提高。重点是使工资与劳动生产率、与经济增长同步,督促各地逐步地提高最低工资标准,持续扩大他们的消费需求。

在减顺差方面,除了根据产业发展、资源、技术等方面的需要增加进口外,关键是调控出口。凡是“两高一低”的产品,应当大幅度调减出口退税率,提高资源产品出口关税,促进节能降耗。

人民币升值走渐进之路

记者:人民币升值是全球关注的焦点,您的观点是什么?

陈东琪:继续走渐进之路,在微调中稳定人民币升值预期。

人民币不能走大幅升值的道路,不能采用一次性“试错”的办法。

最近,加快人民币升值步伐的呼声很大。要不要加快?首先应对最近一年升值的实践进行评估。在从去年7月21日到今年7月21日的这一年中,人民币兑美元的名义汇率累积提高了3.5%。实践的结果是,比较平稳,整个经济系统运行基本正常,虽然有这样那样的问题,但不很严重。下一步呢?还是要走渐进之路,在微调中逐步稳定人民币升值的预期。具体操作中,继续保持3%-4%左右的变化幅度。这个幅度,微利出口企业可以承受并不断适应,在美元一年期基准利率、债券收益率水平以内,对出

是怎样看的?陈东琪:从居民消费价格即CPI变化趋势看,目前低通胀特征明显。在物价基本稳定面临新形势,调控价格水平应有新思路。CPI以后几个月往哪个方向走,还要观察,估计下半年快速上行的可能性较小。这主要是因为CPI统计中粮价权重较大,而目前粮价稳定,在这种情况下CPI就上不去。

但是,要看到其他领域价格上涨的新形势。在传统的福利分房制度下,只看CPI,不看房屋等资产价格的变化,问题还不大。但是,在住房商品化、买方、租房成为老百姓的主要购买活动后,

■从消费者角度看,今后判断物价总水平变化,既要看食品价格,还要看房屋租售价和油价。按此判断,目前存在比较明显的通货膨胀。

■本轮调控有新的背景,更要注意改进宏观调控的内容和方式。短期目标要控制加速度,挤泡沫,防止总量失衡。长远目标是避免经济持续繁荣后的萧条出现。

■下一步宏观调控中,财政政策可以大有作为。特别是在缓解内外失衡矛盾中,可以考虑多使用税率调节。

口企业和我国在海外的储备资产债权影响不大。由于这个幅度低于美元基准利率,可以抑制赌人民币升值的投机,使他们的行为受到比较高的机会成本的约束。所以,一年内变化3%-4%,虽不是最优但是一个次优选择。

通货膨胀的压力很大

记者:前段时间关于CPI与百姓感觉不一样的讨论很多,您

是怎么样看的?

陈东琪:从居民消费价格即CPI变化趋势看,目前低通胀特征明显。在物价基本稳定面临新形势,调控价格水平应有新思路。CPI以后几个月往哪个方向走,还要观察,估计下半年快速上行的可能性较小。这主要是因为CPI统计中粮价权重较大,而目前粮价稳定,在这种情况下CPI就上不去。

但是,要看到其他领域价格上涨的新形势。在传统的福利分房制度下,只看CPI,不看房屋等资产价格的变化,问题还不大。但是,在住房商品化、买方、租房成为老百姓的主要购买活动后,

■从消费者角度看,今后判断物价总水平变化,既要看食品价格,还要看房屋租售价和油价。按此判断,目前存在比较明显的通货膨胀。

■本轮调控有新的背景,更要注意改进宏观调控的内容和方式。短期目标要控制加速度,挤泡沫,防止总量失衡。长远目标是避免经济持续繁荣后的萧条出现。

■下一步宏观调控中,财政政策可以大有作为。特别是在缓解内外失衡矛盾中,可以考虑多使用税率调节。

特别是食品开支占家庭消费总开支份额,城乡恩格尔系数,已经降到36%和45%以下时,只用CPI来判断物价总水平是不够的。还要看资产价格的变化。最近三年,全国大城市的房价每年以两位数的速度上涨,有的城市的房价三年翻一番或更多,在这个基础上,今年上半年70个大中城市的房价又上涨6%左右,7月份同比上涨5.7%。从这个指标看,通货膨胀的压力很大。

国家统计局严打“数据注水”

统计违法举报中心成立

□新华社电

国家统计局17日对外宣布,成立统计违法举报受理中心,严厉打击统计弄虚作假行为,坚决维护统计信誉。

“一些单位领导为追求‘政绩’,干预统计数据,暗示、授意甚至强令统计机构和统计人员‘把数字搞上去’。少数基层统计人员参与‘造假’,有的甚至迎合地方领导意图,编造虚假‘政绩’。”国家统计局有关负责人直言当前统计领域存在的问题。

这位负责人指出,这不仅严重损害了统计信誉,更成为当前影响统计数据质量的主要因素。统计违法举报受理中心的成立,将进一步从机制上保障对统计数据、弄虚作假等违法行为的查处。

国家统计局统计违法举报受理中心的主要职责确定为:受理统计违法行为举报;查办重大统计违法案件;督办督办统计违法案件。

“国家统计局欢迎社会各界对统计工作进行监督。”这位负责人表示,将积极推进依法统计、阳光统计、科学统计,加大受理和查处统计违法案件力度,遏制在统计上弄虚作假的现象,提高统计数据质量。

全国人大常委会对统计法的实施情况进行过实地检查。检查发现,地方统计部门在干部任用、保障条件等方面都依赖当地政府,由于层层签订GDP增长责任目标的考核方式,诱发一些地方党政领导干部热衷于“数据注水”。