

# “四箭齐发”加强和完善调控 “盘整”或是明年楼市主基调

中央经济工作会议之后,政府对明年房地产业的调控思路逐渐明晰:9日的国务院常务会议决定将个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年;14日的国务院常务会议强调,重点是在保持政策连续性和稳定性的同时,加快保障性住房建设,加强市场监管,稳定市场预期,遏制部分城市房价过快上涨的势头。业内人士分析,明年房价过快上涨的态势有望得到遏制,“盘整”将是楼市的主基调。



为拥有一套住房,很多人成为房奴

## 支持“住房消费” 不是支持“高房价”

14日的国务院常务会议指出,今年以来,新建商品住房成交面积有较大幅度增加,但随着房地产市场的回升,一些城市出现了房价上涨过快等问题,应当引起高度重视。

梳理国家统计局公布的数据,可以发现今年房价上涨的“路线图”:3月至11月,全国70个大中城市房屋售价各月环比分别上涨0.2%、0.4%、0.6%、0.8%、1.0%、2.0%、2.8%、3.9%、5.7%——连涨9月,且涨幅逐月扩大。涨势从一线城市向二、三线城市蔓延,全国楼市普涨一片。

进入12月份以来,一些重点城市楼市依然“高温不退”,房价接连创下历史新高。中原地产研究咨询部研究人士龚敏表示,除一线城市外,一些二、三线城市房价上涨过快蕴藏着更大的风险,后续购买力的不足更容易

引发价格泡沫。国内房地产“大佬”王石日前也表示,如果房地产泡沫向二线、三线城市扩散,那情况将十分令人担忧。

业内人士指出,今年以来房地产市场复苏,一个重要原因是得益于国内扩大内需政策的刺激,尤其是积极的财政政策和适度宽松的货币政策,为房地产开发和销售提供了充足的流动性。但享受足够政策红利的房地产业却以“竭泽而渔”般的发展方式加快透支着社会的购买力和行业的发展前景。

目前,内需尤其是消费需求仍有待扩大,普通的住房消费仍将鼓励。但是,支持“住房消费”并不是支持“高房价”。如果房价继续过快上涨,不仅会抑制更多普通购房需求,更会透支行业前景、危及长远发展。

## “四箭齐发” 加强和完善市场调控

14日的国务院常务会议要求,按照稳定完善政策、增加有效供给、加强市场监管、完善相关制度的原则,继续综合运用土地、金融、税收等手段,加强和改善对房地产市场的调控。

上述“综合手段”主要有四方面:供应上,要“增加普通商品住房的有效供给”,“在保证质量前提下,加快普通商品住房建设”。信贷上,要“继续支持居民自住和改善型住房消费,抑制投资投机性购房”,“加大差别化信贷政策执行力度,切实防范各类住房按揭贷款风险”。监管上,“继续整顿房地产市场秩序,加强房地产市场监测,完善土地招拍挂和商品房预售等制度。加强房地产信贷风险管理”。保障性住房上,“要继续大规模推进保障性安居工程建设。力争到2012

年末,基本解决1540万户低收入住房困难家庭的住房问题”。

北京大学房地产研究所所长陈国强表示,这说明住房政策将采取“有保有压,区别对待”的方式,可以预见二套房贷收紧将是必然,利用信贷政策等杠杆进行调节必然会对楼市产生较大的抑制作用。

他还认为,本次会议还明确了解决低收入住房困难家庭的时间和规模,这说明未来的住房政策会更好体现“平民化”特征,“大规模推进”等词汇也体现了中央推进保障性安居工程的决心。同时,会议还要求适当增加中低价位、中小套型普通商品住房和公共租赁住房用地供应,这都有利于缓解普通商品住房供应紧张的情况。如果政策能够得到严格执行,房价在明年将出现回调。

## “盘整”或是明年楼市主基调

中国银行日前发布的一份报告指出,根据行业发展规律和国际经验,房地产市场调整周期一般在3年以上,而我国房地产业如果以房价环比负增长为调整标志,上轮调整仅持续了7个月时间(2008年8月到2009年2月)。可见,上一轮我国房地产市场的调整是不完全和不充分的。

永庆房屋(上海)副总经理陈史翎说,一是房地产的泡沫要一点一点

挤,要让人“分批下车”。二是“结构性调整”,要提供适合各个阶层的人购买的房屋,不能长期脱离内需市场购买力的基准点。此次国务院常务会议“四箭齐发”,可见房地产业应该在保持政策连续性和稳定性的前提下,逐步调整到位,保持行业自身的平稳健康发展。他还指出,这两年明显可以看出政府在保障性住房上下的决心和力度越来越大,“市场”和“保障”两

手抓,对整个房地产业的均衡发展必将产生深远影响。

此次国务院会议还要求,“地方各级政府要切实负起责任,结合当地具体情况,采取针对性措施,促进房地产市场健康发展”。分析人士认为,要落实中央政府的调控政策,关键在于地方政府的落实力度。预计明年各城市房价过快上涨的态势将得以遏制,“盘整”将是明年楼市的主基调。

## 【股市反应】

### 政策收紧预期加强 股市房地产板块“急转直下”

受政策收紧预期加强影响,沪深股市房地产板块15日大幅下跌,当天房地产指数下跌3%,位居沪深股市板块跌幅之首。多家机构分析师称,国务院常务会议有关房地产的新政策使得市场对后市房地产业的判断由乐观改为谨慎。

上海易居房地产综合研究部部长杨红旭认为,在7日闭幕的中央经济工作会议公报中没有提及房价及抑制投机需求,因此市场对房地产市场的影响是“中性略偏好”;9日国务院常务会议明确“个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年,

其他住房消费政策继续实施”。同日,发展改革委主任张平表示:“我国将完善住房消费和调控政策,增加中低价位和限价商品房的供应,抑制投机性购房。”由此市场判断对房地产的影响转为“中性”;到14日国务院常务会议明确提出要遏制房价过快上涨势头,抑制投资投机性购房,市场对此的判断已转向“中性偏空”。几乎在一周内对政策的预期跳出了“三部曲”。

国泰君安房地产分析师孙建平认为,中央第一次释放出一些城市房价上涨过快的政策信号,在较短时间

内对投资者心理和房地产板块有一定负面影响。

长江证券房地产分析师苏雪晶称,14日国务院常务会议让不少分析师对后市的判断都由乐观转向谨慎,事实证明中央经济工作会议对房地产的调控不是“靴子落地”,而是刚刚开始。这对短期投资地产股影响相对较大,预计后续对非法囤地、地产企业资本市场融资以及打击捂盘行为等诸多方面都会有相关政策出台,地产股在本年度最后阶段震荡难免。

## 相关新闻

### 上月全国土地市场供应放量

中国指数研究院数据信息中心的监测显示,11月份全国土地市场供应进一步放量,许多城市迎来交易高峰。

从供应情况来看,11月属于土地供应的黄金季节,土地供应进一步放量。全国60个被监测城市共推出土地1011宗,环比增加3%,同比增加6%;推出土地面积5531万平方米,环比增加3%,同比增加47%。其中,推出住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)348宗,环比下降10%,同比增加14%;推出土地面积2928万平方米,环比下降1%,同比增加105%。

一线城市中,11月份广州住宅用地供应量为331万平方米,位居各大城市之首,也使得四季度的供应量集中在11月。深圳四季度暂无土地入市计划,因此11月无住宅用地入市。二线城市中,天津供应充足,11月共有209万平方米住宅用地入市;南京、武汉住宅用地无供应;杭州、成都住宅用地供应量超过百万平方米,占今年累计供应量的20%左右。

据统计,2009年1-11月,10个重点城市中,除了北京、深圳之外,其他8个城市住宅用地累计供应量超过去年同期水平。天津、武汉累计供应量均超过1000万平方米,供应量远高于其他城市。广州11月推出了亚运城项目用地294万平方米,使得累计供应量同比增加154%。北京1-11月供应土地567万平方米,仍低于同期累计供应水平,同比下降14%。

11月,住宅用地成交量价齐降。



今年楼市排队抢购的场景随处可见

### 宁夏:已备案商品房半年内不得涨价

《宁夏回族自治区商品房销售管理暂行办法》本月起正式实施。《办法》要求各市、县、市辖区房地产管理部门建立房地产市场巡查制度,严查房地产开发企业违法销售、炒卖房号、哄抬房价、捂盘惜售、囤积房源等行为,并规定已备案商品房半年内不得涨价。

《办法》规定,房地产开发企业必须遵守商品房预售许可和销售备案

制度,凡达到预售条件的商品房,必须及时申请预售,并一次性将全部许可房源公开对外销售,不得分批、分次销售,不得捂盘惜售、囤积房源。已备案的商品房价格,半年内不得涨价。

此外,《办法》还要求房管部门会同物价部门加强对商品房销售价格和开发建设成本的审查。

### 杭州:降低廉租房经适房门槛

杭州市委、市政府日前召开的“居者有其屋”领导小组会议原则通过了市房管局降低廉租房和经济适用房门槛的建议。

房管局建议,如将廉租房经济收入标准由低保标准的2倍(含)以下扩大到低保标准的2.5倍(含)以下,可基本实现廉租房保障对象和经济适用房对象的衔接。

而且,对经济适用房经济收入标准,考虑从原来的“家庭人均年收

入低于市统计局每年向社会公布的上年度城镇居民人均可支配收入的60%”,放宽到“家庭人均可支配收入低于市统计局每年向社会公布的上年度城镇居民人均可支配收入的60%”。

根据杭州市政府的计划,明年市区经济适用房将开工建设50万平方米,竣工50万平方米。