

“芜湖新政”夭折警醒地产界

专家提醒开发商：放弃观望 加速去化

地产评论员 程宁 金喆 王嘉辰



印堃华 易宪容 丁祖昱 陈则明 李战军 顾海波

启1 “调控松绑”时机未到

受房地产调控的影响，目前一线城市房价稳中有降，二、三线城市房价涨幅放缓。

有观点认为，芜湖本次拟出台的新政内容，只针对特定群体的特定需求，而非一味刺激住房消费，更不是放松调控乃至放弃调控。同时，作为二、三线城市，芜湖的房地产市场有其自身的发展特性，在制定、执行调控政策时，应与一线城市形成“差别化”调控。但就整体调控走势而言，业内人士多数认为楼市限购限贷政策应该继续执行，上海等一线城市作为政策调控的风向标，短期内更不可能有所谓“救市政策”出台。

陈则明（上海社会科学院房地产业研究中心学术部主任）：从房地产业长期发展的角度来说，调控的尺度是会逐渐放宽的，但这是一个长期和艰巨的过程，是随着中国房地产业的逐渐成熟而形成的。现在的房地产状况显然不具备这样的能力，上海必须率先拿出愚公移山的精神，推行适合本地发展的政策。

顾海波（上海市房地产经纪学会高级经济师）：“新政”夭折反应出来的是全国各地地方政府暗潮涌动，成为推高房价的主要原因。但中央政府调控的决心不动摇，政府三令五申说明，表明在认识上有所升华，努力引导房价合理回归。而事实是，房价也应该调下来。“新政夭折”从这也反映了目前中国的民意，这也是民意的胜利。

启2 现有“微调”已近极限

今年以来，有消息称银行将更多满足首套房购房者，但也有消息称，银行并没有对首套房购房者有利率优惠，而在目前市场环境下，对于首套房房贷的宽松和利率优惠无疑才是刚需客群所渴望的。

房地产调控政策旨在惩罚和控制投资投机性需求。金丰易居 & 佑威联合研究中心表示，在信贷方面，目前已经实施的二套房贷首付成数

和利率不会下降，而对三套房不得放贷的政策还将继续执行。在目前的市场环境下，银行的信贷结构将继续发生变化，投向房地产业的贷款将更加审慎，总体有可能呈下降态势。

陈则明：作为一线城市的上海，受到调控影响较大，更应该警惕政策颁布的尺度，最近，上海首套房贷的利率已经下降，试探性的小试牛刀，但受到了中央政府的认可。而芜湖政策的主要问题在于放松尺度较大，尤其是对所有商品房施行补税颇有鼓励投资、提升房价之嫌。

印堃华（上海房产经济学会副会长）：中央反复强调以信贷调控等组合方式调控房地产市场，时至今日，房价终于出现了一定程度的实降对于上海而言，近期适当地下降首套房贷款利率已接近现阶段中央政府所能接受的极限，真正意义上的政策松绑至少要等到明年。

启3 房企转变观望态度

从2011年初的“新国八条”到“限价令”、“国六条”，上海楼市量价齐跌普遍上演，年末时节调控效果更逐步放大显现。2012年，调控政策延续实施，房产税的开征也被提上日程。种种迹象表明，2012年房地产行业其发展的复杂性、叠量性较2011年有过之而无不及。在此形势下，开发企业转变开发模式，或可跑赢2012年楼市。

芜湖“楼市新政”夭折的信号意义颇大，楼市调控短期内还没有放松的可能。因此，众多龙头开发商也不得不面对现实，纷纷制定了颇为保守的2012年销售目标。

为了在“楼市寒冬”中更好地生存，不少房企也开始了新一轮的融资。2月6日，评级机构标普披露，中海外近期正在进行一项债券融资行动。而近期通过债券市场融资的并不是只有中海外，还包括有新鸿基地产、恒基兆业、九龙仓、南丰等在内的香港房企。

易宪容（中国社科院金融研究所研究员）：随着房企库存和资金压力的不断加大，房企传统的粗放式产业模式亟待转型。此次房地产调控必然导致两个趋势，一是使单一的商品房市场裂变成商品房和保障房的双轨制市场，二是



当房地产调控进入深水区，如何最大限度地撬动保障房投资积极性，发挥房地产企业的自我发展意识，同时又要打破成交冰冻的局面，稳定房地产投资，这是整个2012年地方政府房地产调控的方向。

业内人士指出，在楼市调控继续深化的背景下，各地房地产政策面临微调的压力正逐步加大。根据市场实际情况出现适当调整无可厚非，但是需要特别警惕通过调整进行“托市”的行为。

通过房地产调控以来出现的一些“松绑”迹象以及事件的发展，可以看出在调控尺度方面，存在着一条不可逾越的红线。正如2月6日至10日政府部门所再次强调的，房地产调控目标有两个：一是促使房价合理回归不动摇，二是促进房地产市场长期、稳定、健康发展。

一次次的刹车，不断坚定着刚需购房者的入市信心。健康楼市的特征已经呈现，“救市”——“泡沫”的怪圈行将打破。

普通住宅的去投资化。房企纷纷围绕刚需做文章，并在企业产品定位、营销等方面下足功夫。不同于之前的观望，在芜湖现象刺激下，更多房企开始主动出击市场。

丁祖昱（中国房产信息集团联席执行总裁）：从市场核心情况可以做一个基本判断，前几年土地政策、货币政策是关键，今年则仍是行政调控“当道”，整个调控将进入一个全新的阶段。就市场而言，区域差异、楼盘差异和企业的差异必将进一步放大，面对新的市场环境，房企应该尽快转变销售方略。

启4 刚需才是VIP

进入2012年，尽管楼市调控不放松的声音依旧坚挺，尽管房地产企业遭遇更加困难的市场环境，但在市场逆境中，企业创新与转型的动力加强，产品质量与服务品质提升，是为本轮宏观调控给予行业的机遇与洗礼。

2012年房地产市场将在促刚需入市方面有所动作。据网上房地产信息数据显示，2月共有25个新盘上市，环比1月的18个上涨了28%，同比去年2月的14个上涨了44%。上海楼市在经历了1月冷清的开场后，2月的供应量将有所回暖，而且楼市库存量已创了新高，预计“以价换量”的现象会在不久的将来出现，甚至会掀起新一波的降价潮。

2月新开的楼盘中，刚需小户型成了主力军，而且地产开发商普遍采取低价开盘的策略来赢得市场的一席之地。

丁祖昱：在限购不取消的情况下，成交量急剧萎缩一定不利于经济的增长。为了实现民生与保增长的统一，2012年一个重要的方向是，更多细化政策向有利于促进保障房和中低价商品房成交的方向推进。这样即可以消化存量，让房地产的开发链条转动起来，又会有助于房价合理回归。因此未来政策微调会由“定量”微调向“定向”微调转变。

顾海波：就目前上海等城市的房价收入比，有不少人需要花上30年，甚至是百年的时间还不能买到一套房子，而房价收入比较正常的则是在6年左右。目前经济结构的比重不正常，我认为要改变的应该是在产业技术的创新上。现在市民的口袋都被房地产挤压了，怎么可能拉

动内需。所以今天的需求是明天的供求，但是现在的情况则完全不是如此。楼市可以放松调控，但那应该有个大前提：就是房价合理。

启5 “去投资化”已经开始

随着各地楼市陷入调整，投资回报急速下降，楼市的“去投资化”进程逐步开启。

“2011年房地产调控初见成效；2012年楼市将进入盘整阶段；2013年之后，房地产市场将迎来稳定发展的阶段。”中国指数研究院副院长陈晟判断，中国楼市去投资化之路注定将延续，至少还需要1-2年的时间。

“中国房地产市场正面临去杠杆化的过程，即过度投资之后的去泡沫阶段。”中国指数研究院副院长陈晟认为，随着房地产调控的持续推进，房价“只涨不跌”的神话已被打破。接下来，房地产调控并不会就此收手。调控成效显著，房屋正在回归其基本的居住属性，主要城市的库存量上升会进一步促进楼市向买方市场转变。

李战军（浦东改革与房地产研究院房地产经济研究中心主任）：房地产业亟待转型，应调整供应结构，转变开发建设模式，推进科技进步和技术创新，拓宽房地产融资渠道和强化企业内部管理。房地产融资将从银行为主的间接融资转向信托、基金为主的直接融资，房地产投资将告别“炒房”时代进入理性投资时代。

调整土地指标 保证财政平稳

文/同策咨询研究中心总监 张宏伟

春节前夕，国土资源部表示2012年供地指标从严从紧，优先保障房，保障房建设力度和规模的增加，使地方政府面临更大资金压力。与此同时，上海市财政局编制的《上海市2011年全市及市本级预算执行情况2012年全市及市本级预算（草案）》显示，2012年上海国有土地使用权出让收入的预算数为1250亿元，比去年下调了近三成。

土地财政的收入牵动着地方政府的神经，以上数据表明，政府层面对今年上海土地市场并不乐观，另外一方面政府层面也在试图力争减少财政收入对于房地产市场的依赖。从上海市2007-2011年土地出让金额与地方财政收入情况数据层面基本上也验证了这样的趋势。

但是，现实问题依旧摆在我们面前，2011年以来，全国重点城市经营性土地流标率不断走高，平均流标率为9.65%，其中去年10月的土地流标率更是创下16.5%的年度新高。土地频频流拍将给后期房地产市场调控增添新的阻力，也一定程度上影响地方政府的财政收入。

那么，在当前土地财政的市场背景下，如何保证财政收入的平稳运行，尤其是在全国1.84万亿地方债2012年集中偿还期，地方政府如何保证土地不流拍，在此基础上保证财政收入稳定。笔者建议：

第一、调整土地指标，如增加容积率、放松建筑限高、降低土地的精装修住宅比例等；

第二、邀请开发企业推荐会，为房企定制土地出让，作为招商引资的重任；

第三、提供优质地块，重点项目或扶植项目优先安排贷款；

第四、下调起拍价格，减少土地出让金首付比例或保证金比例，付款周期灵活安排。

上海市2007-2011年土地出让金额与地方财政收入情况

	地方财政收入(亿元)	土地出让面积(万平方米)	土地出让金额(亿元)	土地出让金额/地方财政收入(%)
2007年	2102.63	1517.19	515.77	24.53%
2008年	2382.3	1465.81	329.00	13.81%
2009年	2540	1880.34	1068.64	42.07%
2010年	2873.6	2046.70	1411.56	49.12%
2011年	3429.8	2750.65	1193.19	34.79%

(数据来源:同策咨询研究中心)