

调控微调“风”起,“深冬”楼市或转暖?

楼市调控博弈暗涌不断

■ 本报记者 刘凌林

今年两会,楼市仍然是代表委员关注的热点。“而网友最关心的两会议题问卷调查”显示,房地产调控成为关注度第一的话题。

两会前夕,住建部再次重申房地产调控政策绝不会松动,不少专家表示,楼市调控不会轻易放松。

在“史上最严厉”的政策调控下,我国楼市终于从狂热回归理性。然而近期一些地方政府对调控政策“微调”的小动作,楼市调控博弈“暗流涌动”,引发了人们对楼市调控可能松绑、市场或转暖的强烈预期,楼市究竟何去何从?

上海新政“微调”再叫停

进入“深度休眠”的楼市似乎正在越来越强烈地刺激着地方政府的神经,“救市”或“松绑”的声音不断从各地传来。

两会前夕,上海传出消息,“外地户籍居民持长期居住证满3年,可以享受本地户籍居民同等购房资质,即可以购买第二套房”。而在在这之前,安徽芜湖公布一系列关于房地产调控的新政刚刚被叫停。不过,上海的楼市政策“微调”在宣布一周之后,同样遭遇被叫停的结局。上海政府部门不得不重申将严格实施“限购”措施。

虽然上海不是第一个“吃螃蟹的”,作为楼市一线城市,却是地方政府中分量最重的一个,上海的这一举动被人们解读为“松绑”信号,受此影响一度低迷的股市在房地产板块的带动下出现回暖。

实际上,据统计,自2011年8月以来,包括上海、北京、天津、佛山、芜湖在内,先后已有17个城市出现楼市调控政策微调。具体措施涉及土地出让、房源解禁、税费优惠以及购房补贴等。

自去年1月26日“新国八条”出台以来,全国70多个主要城市房价止涨,重点城市房价普遍回落,楼市调控效果初显。土地市场也由爆炒转为冷清甚至出现流拍;投资投机性需求被逐步挤出市场;楼市交易量大幅下挫。

不过,调控效果的另一面却是因楼市与土地市场的低迷给地方政府带来空前的财政压力,长期吃“土地饭”的地方政府有了楼市“松绑”的冲动。

对一些城市出现的微调“小动作”,住建部官员表示,部分城市的调整与中央政府调控要求不符,会毫不留情“叫停”。这名官员强调,绝不允许地方政府在房地产调控上唱反调。

出席两会的全国政协委员、清华大學政治經濟研究中心主任蔡继明接受媒体采访时表示,调控政策不能随意“松绑”,一些地方的微调政策,实际上就是“松调控”,现在不少购房人持币观望,等待调控效



冷清的工地 本报记者 林瑞泉/摄

果。“如果现在松手将导致房价巨大反弹的灾难”。

分析人士指出,以往那种在地方政府推动之下出现的房地产市场繁荣,实际上已使房地产市场出现了“脱实向虚”的性质,阻碍了它的居住功能的发挥,市场蜕变为一个“以钱生钱”的投机领域,调控正在试图扭转这一态势,促使市场回归到应有格局。

楼市春寒乍暖?

今年以来,北京住宅成交量出现回升走势。最新数据显示,今年2月北京新房成交量环比增17%,二手房成交量环比增88%。

中国房地产学会副会长陈国强分析认为,在当前严厉的房地产宏观调控政策基调下,2012年房价的一个基本特征是“稳中有降”。

地产知名人士陈俊接受《中国企业报》记者采访时认为,今年出现的楼市回暖迹象,只是开发商“以价换量,以量换价”的结果,目的是增加现金流。经过一年多的限购,开发商的日子也越来越不好过,楼市整体处于萧条阶段。不过,“从长远来看,中国楼市将呈紧紧松松波浪式发展。”陈俊说。

作为北京浙江商会副会长的陈俊曾多次组织浙商“炒房团”到各地买房。陈俊告诉记者,由于限购的原因,浙江“炒房团”已经转战商业地产,因为商业地产并不受限购约束。

陈俊认为,随着世界经济的回暖,欧债危机缓解,今年的房价将出现小幅上涨,明年可能出现更大反弹行情。

位于天津宝坻区的京津新城项目把销售主要面向北京地区的外

地户籍客户,并许诺购房可以解决户口。去年开盘期间,吸引了大批北京的购房者,但随着地方限购政策的出台,购房者犹豫了,一些交了定金的客户也纷纷退订。

售楼处的张小姐告诉《中国企业报》记者,京津新城的市场价由去年的每平方米6000元涨到每平方米6800元,不过,公司会不定期推出优惠特价房,总价比原来还低。“其实,限购问题我们可以帮你解决,只要交一万元左右费用,我们会帮您请专门的代理公司给您办理一年的社保。”张小姐说。

据记者调查了解,房价曾一度涨至万元的燕郊等北京周边楼市房价随着楼市调控的深入开始大幅跳水,一些新开盘的楼盘项目打出单价4300元/平方米起广告。

曾经涨幅最大的通州楼市也是北京市最早降价的区域,且降价楼盘数量和降价幅度均比较显著,不少房价已经跌至万元以下。

据亚豪机构监测显示,目前,北京有超过八成的在售项目有着不同程度的打折优惠,其中房价下跌幅度超过20%(相比价格高峰期)的项目就达50多个。

需根治土地财政顽疾

业内普遍认为,地方政府楼市调控“暗流涌动”,与中央调控政策博弈,主要是财政压力所致。

地方政府财政收入过度依赖房地产行业发展的土地财政,土地出让收益已经成为了许多地方政府偿还债务的重要来源资金以及推动当地经济发展的重要资本。

根据国土资源部公布的数据,2009年全国土地出让成交总价款约1.59万亿元,相当于同期地方财

政本级收入32580.74亿元的48.8%;2010年土地出让收入约2.7万亿元,相当于同期地方财政本级收入40613.04亿元的66.5%。在地方有些县市,土地出让金占预算外财政收入比重已超过50%,有些甚至占80%以上。

但在国家进行房地产宏观调控后,土地收入明显萎缩。中国指数研究院数据显示,2011年全国130个城市土地出让金总额为18634.4亿元,同比减少13%。其中住宅类用地同比减少24%。

2012年,地方土地财政收入预计将进一步下滑。很多地方政府已大幅调低土地出让金收入预期。

根据链家地产市场研究部统计,今年年初,全国20个重点城市,成交宗地数量同比大幅下降。其中,住宅用地成交数量同比降幅高达53%,一线城市上海尤为明显,目前仅成交3块住宅用地,去年同期为27块,同比下降了89%。

除土地出让金的减少外,房地产开发税费同样损失“惨重”,与此同时,地方财政开支,尤其是民生开支却在上升,债务负担越来越重,地方债清偿的压力在不断增大。

据了解,2012年,地方政府负有偿还责任的债务、政府负有担保责任的债务与其他相关债务三类共计达1.84万亿元。

业内人士分析认为,现在房地产调控成了中央政府和地方政府的博弈手段。如果“土地财政”的顽疾若难以改变,地方政府未来坚持限购从严将面临很大挑战。

专家指出,楼市调控必然会带来地方财政的“阵痛”,但从中长期看,坚持调控有利于地方经济逐步摆脱对房地产的过度依赖,促进了产业结构和收入结构调整。

企业关注,政府回应

政府工作报告回应企业五大呼声

房地产调控

——“继续搞好房地产市场调控和保障性安居工程建设。”

【民意期待】2012年房价稳中略降,购买者和房地产企业都处于观望状态,都希望能从政府政策变化中看到房价和房地产行业发展的趋势。

【报告回应】严格执行并逐步完善抑制投机、投资性需求的政策措施,进一步巩固调控成果,促进房价合理回归。继续推进保障性安居工程建设,在确保品质的前提下,基本建成500万套,新开工700万套以上。……采取有效措施,增加普通商品住房供给。

【代表观点】苏宁:近年来房价上涨过快主要是由投资购房而不是自住需求推动,房地产调控应当限制此类投机性购房。陈世强:考虑到限购令的确对刚性需求和市场经济产生一定负面影响,可考虑在一到两年之后酌情退出。(李友志)

政协委员问计保障房建设亏损难题

■ 本报记者 郭志明

“经常听说保障房地基下沉、墙面开裂,这是什么原因造成的?保障房建设如何在社会效益与经济效益两方面实现共赢?”

“您说的这种质量问题通常是由于施工回填不实造成的。我们这个小小区实行的是结构终身维保制,质量百分之百过关,别看是保障房,项目却正在申请詹天佑大奖。我们是把保障房建设当做政治任务来完成,经济账还不敢算。”

上述对话发生在3月2日,全国政协十一届五次会议召开的前一天,发问者为全国政协委员冯世良,回答者为北京建工地产有限责任公司副总经理程波浪。

国企发力

3月2日,一场不期而至的小雪未能阻挡全国政协委员的调研热情。高春芳、田伏洲、冯世良、金大鹏四位委员,来到北京最大在建保障房——双合家园的工地。

“小区一共有多少栋楼?”“售价是多少?”“何时能交房?”“能解决多少户的住房问题?”委员们的问题接二连三。

“住宅25栋,配套14栋。均价7400元,从今年9月到明年5月底,7160户家庭将陆续拿到钥匙,搬进新居。”程波浪有问必答。

更让委员们感兴趣的是程波浪背后的国企背景。“作为北京市最大的在建保障房项目,为什么交给了一家国企去建设?民企没这个能力吗?”冯世良问。

“北京建工是一家纯粹的市属国有企业,整个项目从规划、施工、安装到物业管理都是由北京建工旗下的公司完成的。也就是说,国企能提供这样的一条龙解决方案,而民企则很难,这或许就是国企的天然优势。更重要的是,民企不允许亏钱,而保障房项目作为民生工程,弄不好就要亏损。从企业社会责任角度看,这样的工程国企不干谁来干?”程波浪回答说。

将程波浪的话放在保障房建设的全局考虑就更容易理解,因为在这个问题上,地方国资委与国资委不谋而合。

2011年5月初,国资委在网上挂出通知,要求央企积极参与保障房的开发建设。

而且,国资委在下发给央企的文件中指明了方向:“要抓住各地在保障性住房土地供应、投资补助、财政贴息、融资、税费等方面出台优惠政策的机会,将保障性住房与商业性房地产开发有机结合起来。”

亏损难题

国资委设计的保障房建设盈利模式短期内还难变为现实。

仍以双合家园为例,25栋楼中包括3栋廉租房、5栋公租房和17栋限价房,全部是保障性住房。尽管周边的商品房均价已达两万六七千元,但双合家园只能按照均价7400元的既定价格销售。

程波浪坦言,在双合家园这个项目上,北京建工要亏损两亿元以上。“2009年拿地的时候,按照成本倒推的方式计算,最终应该能够打平;但这两年人工、物料成本上升太快了,亏损已不可避免。”

程波浪的说法得到了高春芳委员的印证:“钢材一吨涨了1000多元,人工成本差不多翻了一番,最近一两年涨价太快了。”这位解放军150医院院长由于负责过医院的宿舍建设而对价格信手拈来。

“亏损了怎么办?就算是国家的钱也不能白白损失啊!”田伏洲委员说。

“我们一方面要向政府主管部门打报告汇报情况,一方面也在探索通过项目后期的经营挽回一部分损失。”程波浪说,“项目前期的设计、施工、安装都是北京建工旗下企业完成,首先可以保证这些企业能吃饱;项目后期的物业管理、配套开发也可以进行商业化探索。”

保障房项目亏损并非北京建工一家。保利地产董事长宋广菊曾坦言,保利在北京的两个保障房处于亏损状况,原因是北京项目到了政府之前规定的销售时间,但政府方面的销售方案还没有出台,导致该项目所有楼盘不能按时销售,参与该项目的7家开发商全部亏损。

同样是北京市属国企的首开集团,承担了北京市大量保障房建设任务。业内人士称,开发商参与保障房建设对业绩的提振作用非常有限,更多的是出于对维持经营规模、维护政府关系、改善融资情况的考虑。

既要求开发商拿出性价比非常好的产品回报给保障房居住的客户群,又要有盈利回报股东。这种困境促使保障房的盈利模式必须有所突破。

由于保障性住房利润空间相对较小,房企参与保障房项目积极性不高,此前时有市场人士对于保障房资金问题表示担忧。2月下旬,发改委下发通知称,要求各地积极协调落实政府财政性资金、企业债券、金融机构贷款等方面资金确保保障性安居工程年度建设任务的完成。2012年,中央将进一步加大资金支持力度,地方政府也将加大资金筹措力度。

“无论是政府还是企业,都在探索保障房盈利的模式,相关扶持政策也在不断完善。不管这个过程有多漫长,企业要做做的就是项目只能干好不能干坏。”程波浪说。

两会声音



代表委员话楼市调控

全国政协委员王超斌:

目前,经济发展的不规则造成了房价上涨的问题,而部分国营企业、民营企业的投机造成了房地产市场扭曲的情况,大家认为房地产是暴利,都抢这杯羹。再加上投机的手段推高了房价。而中央政府为遏制房价过快上涨,已采取了强有力的调控手段,包括上调存款准备金率、出台限购令等,已经取得效果,因此不会让经济硬着陆,房地产不会继续硬刹车。阶梯性的实行房地产调控促市场健康发展,未来房价将会稳中有调。

全国政协委员王健林:

国家的房地产宏观调控政策,主要目的是抑制投机投资性购房需求,对合理购房需求则给予保护支持。中等收入群众的首次置业和改善居住需求是中国房

地产市场需求的主体,各地限购限贷政策实施后,首次置业人群占比大幅上升,北京去年首次购房人数超过购房总人数的九成。因此保护首次置业者的合理需求,可以保持房地产市场健康稳定,避免大起大落。

全国政协委员黄文仔:

中央一直强调房地产价格要回归合理价位,显然中央认为现在的房价还价不够合理。今年宏观调控还将持续,房价将会下降,预测今年的下降幅度大约在15%。

全国人大代表贾晓恩:

房产税作为经济调控手段的一种,具有相当的先进性。应尽快扩大房产税的试点,但必须厘清对谁征、征多少、怎么征?要考虑适度减少普通住房者的税负,不搞一刀

切。

全国政协委员高天乐:

目前房地产调控已见成效,若继续保持目前的调控力度,对房地产及相关行业的影响将会持续加剧。而在房价下调背景下,如何以“鼓励消费、抑制投机”为目标,让首次购房、改善性购房等自住需求得到实惠、能够尽快入市应该是后续政策出台的立足点。

全国人大代表宗庆后:

在中央和地方政府一系列有力调控措施下,我国大部分城市房价上涨过快的势头得到有效遏制。但当前大城市的房价哪怕下降一半,普通工薪阶层还是买不起,解决不了刚性需求的问题。同时,住房是现阶段我国最大的内需来源,房地产行业亦是支柱产业,并且住

房问题是一个长期的问题,是事关老百姓实现安居乐业、维持社会稳定和谐的关键问题。

全国政协委员李立新:

要严禁国家公职人员申购保障房。保障房如果不拿去保障“民生”而被利用去保障“官生”,那就是开了历史倒车,重回到了“福利房”时代。

全国人大代表赵林中:

房地产调控政策目的是控制房价过快上涨,其配套实施的利率政策一刀切的做法,对于首次购置房产的人群来说,不公平也不合理,应该采用差别化的利率措施。对于首次置业者不仅不能上浮利率,而是应该采用基准利率下浮的办法,创造条件促进其改善住房,这样才符合民生需求。