

# 四大行业资深人士把脉当前房地产市场

编者按:去年以来国家出台了一系列房地产调控措施,部分城市房价的过快上涨得到初步遏制,但是市场期待的房价下跌并未出现,各种深层次的问题仍没有解决,当前的市场状况让很多人看不清楚。

为此,证券时报记者采访了住建部政策研究室副主任王珏林、北京大学房地产研究所所长陈国强、SOHO中国董事长潘石屹、国泰君安证券房地产行业首席分析师孙建平这四位行业资深人士,请他们为大家剖析房地产行业的深层次问题,与大家共同探讨这个市场。

## 二三季度或现房价拐点

证券时报记者 张达

证券时报记者:随着年初“国八条”和升级版限购令以及房产税试点的集中出台,房地产调控政策的效果开始显现,首先表现的是成交量的持续明显下跌,但价格始终没有明显下降,这其中的根本原因是什么?

王珏林:由于新的房地产市场调控政策出台后,各地正处于贯彻落实当中,按照以往经验,目前属于观望期,买房卖房都不会轻易出手,都在观察调控政策落实情况和市场发生的变化,因此市场显现出来的是量降、价稳。

陈国强:历次调控的最先表现都是这样,因明显观望导致成交量下滑,这与限购令有很大关系。一季度北上广深一线城市的成交量降了四成,表明政策调控的初步效果开始显现,这也是市场消化政策过程中的正常表现,接下来会是价随量走的阶段。

潘石屹:目前市场信号比较混乱,购房人持币观望,希望降价后再购买;中央政府希望能够把房价的上涨控制在一个合理的范围;地方政府以土地财政为动力,希望高的房价能够促进土地的销售;房地产开发商希望在政策多出、市场波动、成交量大幅度下降的情况下,采用最保守的策略,能够保护自己的资金链;银行也担心给地方政府和开发商的贷款在房价下跌时能不能收回。

孙建平:从市场本身来说,成交量下降传递到房价下降有一个过程,成交量的持续明显下降最终会反映到开发商的销售资金回笼压力上,进而对楼盘定价策略产生影响。房价下降压力除了和开发商资金链压力有关外,还和开发商对政府房地产调控政策及其效果的预期、政府对行业调控的持续性和最终态度、宏观经济中前期判断等有关。

证券时报记者:房价拐点预计何时出现?

王珏林:当各地调控政策全部出台,而且认真贯彻执行后,调控政策的效果就会逐步显现出来。下半年房地产市场会有所好转,发展趋势还会保持前两年的平均水平。

陈国强:总体来看,今年的成交量与去年比肯定是下滑的,但价格是否回落,不同城市表现不同。房价拐点何时出现可能会有突发性的外部因素,因而不好判断。

潘石屹:目前尘埃未定,住宅价格要降多少很难预计。从“京十五条”公布之后,我们每天都在观察北京住宅销售的情况,一直非常低迷,这种低迷如果再持续一段时间,资金链比较紧张的一环一定会出现变化,这种变化包括房地产开发商的降价促销。上海住宅销售价格已经下降了,北京快到住宅价格下跌的临界点了。

孙建平:从全国范围看,我们预测今年行业销量将会下降,房价走势稳中有跌。尤其是投资需求占比较高、被政策严格限购或具有行业风向标意义的一二三线城市,量价向下调整的概率越来越大。政策调控效果在近期成交量下降上已经得到一定的体现,如果今年一季度这种在需求、资金等方面严厉调控的政策延续,地方在执行上没有大打折扣,那么政策效果最终会体现在房价调整上来。从目前态势看,今年二三季度是房价最容易出现松动或者拐点的敏感时间窗口。

证券时报记者:下一步还可能从哪些方面出台调控政策?

王珏林:目前还是以“国八条”为重点,只有全面、扎实贯彻好国家调控政策,才能缓解房地产市场供求矛盾,才能保持房地产市场稳定发展。

陈国强:调控加码应该是反映在对前期已出政策的执行力度上,不见得是有新政策补充。对已出政策地方在执行操作上是有所保留的。如房价有异动,住建部将强化执行环节力度,储备政策会有一些,但何时拿出来不得而知,这取决于政策的落实情况。

潘石屹:刚刚颁布的一房一价的政策包括明确代收费用和物业费的标准,这个政策出台后,许多人都认为是为了控制房价,但我认为这是在加强对房地产行业的管理。

孙建平:如果调控再加码,那一定是房价出现了新的异动,就可以确定在一定程度上地方政府在中央调控政策执行上出现了问题。如果中央政策要加码,为了在更短时间内取得更好的调控效果,为了弥补前几次调控失败对中央权威性和严肃性的损失,中央政府可能采用更直接的手段,例如从货币总量上严格控制开发贷款和个人住房按揭贷款数量,对个人转让投资性住宅差价所得征收个人所得税,或者真的出现地方行政首长因为房价而被问责甚至下台的案例。



房价调控目标更应该参照居民可支配收入,挂钩房价收入比指标更有意义。房价调控目标不是要涨幅回归合理区间,而是要房价总水平回到合理区间。

——北京大学房地产研究所所长陈国强



在土地财政模式下,地方政府在严格落实中央房地产调控政策问题上,相当于既要当圣人,又要当魔鬼,难度会很大,非常有必要从基础制度上解决中长期问题。

——国泰君安证券房地产行业首席分析师孙建平

各城市公布的房价涨幅目标的时间和依据标准,都比较谨慎,一是担心影响土地财政;二是担心完不成目标上级追责。不管怎样看,还是调控的决心不够。

——住建部政策研究室副主任王珏林



如果房价涨幅小,甚至确定了房价下跌的目标,这个城市的土地就会没有开发商购买,就会影响当地的土地财政。不彻底改变土地财政,这种怪圈还会一直循环下去。

——SOHO中国董事长潘石屹



## 土地财政成调控最大“绊脚石”

证券时报记者 张达

证券时报记者:目前业界对房价调控目标的关注度已经超过了限购令,但“居民可支配收入”这一参照指标几乎被忽视,造成这种现象的根本原因是什么?土地财政问题应该如何解决?

王珏林:各城市基本上都提出了限制房价涨幅目标,从社会反应看,对大多数城市提出的目标不太满意,普遍认为指标太高。从各城市公布的房价涨幅目标的时间和依据标准看,都比较谨慎,一是担心影响土地财政;二是担心完不成目标上级追责。不管怎样看,还是调控的决心不够。

陈国强:各地房价调控目标的制定背后原因复杂,地方政府与中央政府的利益诉求不同,特别是土地财政。而土地财政问题涉及到中央和地方财税体制如何改革,这个问题得不到根本解决,会影响一系列问题。

潘石屹:各个城市对今年房价调控的目标不清晰,有意要把调控的目标做得大一点,我想根本的原因还是土地财政,如果房价涨幅小,甚至确定了房价下跌的目标,这个城市的土地就会没有开发商购买,就会影响当地的土地财政。不彻底改变土地财政,

这种怪圈还会一直循环下去。

孙建平:地方政府参照国内生产总值(GDP)、居民收入涨幅设定房价控制目标,一方面在一定程度上是遵循了其在经济管理目标、价值观上的惯性思维,另一方面和土地财政模式也密切相关。而基于居民收入、房价、月供等绝对数计算的类似于“住房可支付能力”等指标确实是更客观、更为各方可参照的指标,也符合国际惯例,但需要有权威的、公信力强的机构来定期统计和公布。如果只是单纯地强调房价控制目标,即使地方政府按照可支付能力等设定房价调控目标,其效果也有可能大相径庭。因为通过保障房、中低价位房等一手房产品结构,很容易拉低总体性的房价指数,或者拉低依照销售金额除以销售面积得到的房价绝对数。

证券时报记者:房价调控目标应该如何修改?是否应与房价收入比挂钩或者是向北京看齐?

王珏林:前几年,各个城市的房价上涨幅度都比较大,现在的目标还要在此基础上继续以较大幅度上涨显然是不符合清理的,与“国八条”的要求和城市居民的期望还是有差距的。我认为,修订后房价指标不仅要依据GDP、年均收入,还应该

重点考虑居民购买能力这个最关键的因素。

陈国强:房价调控目标更应该参照居民可支配收入,挂钩房价收入比指标更有意义。房价调控目标不是要涨幅回归合理区间的问题,而是要房价总水平回到合理区间,而目前多数城市向社会传递出的是房价还要上涨的错误预期,因此,管理层应提出更明确的要求,尤其是东部沿海城市需要配合修改调控目标。

潘石屹:北京的住房价格在过去几年,尤其是2008年底之后,随着宽松的货币政策一路飞涨,而住房的租金回报率已经降到了2%左右,到了不能再低的地步,北京住房价格该回归正常水平了。

孙建平:如果地方政府至始至终地严格落实了中央的限购政策,或者严格的限购政策在数量更多的城市得到有效地推广,房价就不太可能继续上涨。但问题是在土地财政模式下,地方政府在严格落实中央房地产调控政策问题上,相当于既要当圣人,又要当魔鬼,难度会很大,非常有必要从基础制度上解决中长期问题。从国际经验看,房价收入比、租售回报率、房地产贷款占比等指标是非常有用的衡量和防范房价泡沫风险的指标。

## 警惕限购令的挤出效应

证券时报记者:在已出的调控政策中,限购令对楼市的影响是最大的,但是限购令的挤出效应也不能忽视,很多投资者已经转移到了非限购城市,这是否会带来整体房价的进一步上涨?

王珏林:一些住房投资者往非限购城市转移是允许的,只要不对房价涨幅影响过大,就没有关系;一旦对全国住宅价格产生很大影响,限购令的范围可能会逐步放宽。

陈国强:三四线城市不在限购之列,由于这些城市过去的发展阶段与一二线城市相比滞后,房价平稳、泡沫不明显,即使没有限购令,房价长期向上走的态势也很明显。

潘石屹:限购令对房地产市场的影响是立竿见影的,挤出的大量资金第一可能流向非限购的城市;第二是购买其他投资产品,比如股票;第三是投入到没有限购的房地产产品中。从目前市场的情况来看,这些资金到底流到什么领域还不明确。

孙建平:从整体上或者从中长期看,三四线城市房地产市场的持续繁荣还须建立在区域经济繁荣发展、产业基础和人口导入健康发展、居民财富实力雄厚、居民收入水平持续提高的基础上。

证券时报记者:限购令不是长期政策,将来一旦取消,是否担心市场会出现反弹甚至井喷?

王珏林:虽说限购令不会长期存在,随着法制完善,市场稳定后会将会这一政策取消,但从目前的住房消费需求来看,很难轻易取消,一旦取消,最担心的是房价呈现高速反弹。

陈国强:限购这种行政干预是以“时间换空间”,为保障房规模化上市争取时间。即使将来限购令退出,如果各地保障房供应到位,中低端市场需求矛盾化解,市场出现井喷的概率将降低。

潘石屹:这次调控的根本目的是调整结构,即由原来商品房占市场90%以上调整到保障性住房占到50%以上的格局。等结构调整完毕,限购政策也就没有必要存在了。

孙建平:限购令作为一项短期必要的行政调控手段,是依靠行政手段消除和压制需求,一旦取消,如果没有相应的对冲政策,商品房的销量和房价是很容易反弹甚至井喷的。届时对冲政策应该主要是经济的、法律的手段。

## 遏制楼市泡沫 土地和货币供给要一加一减



证券时报记者 张达

证券时报记者:造成高房价的根本原因有哪些?

王珏林:我国房地产市场出现多年过热是由于多方面的原因造成的,有外部发展环境原因,即基础设施投资过大、城市发展过快、消费过于集中等方面原因,也有市场管理落后于市场发展等因素。

陈国强:去年房价的过快上涨与外部推动分不开,一方面是流动性充裕,民间资本没有出路,另一方面是通胀预期不断提升,这些都助推了在去年调控背景下成交量仍能大丰收。而行业自身原因在于,过去市场中长期存在供求不平衡,投资投机需求过旺,投资收益的获得使得房地产的投资属性凸显,加剧了投资需求入市和供求紧张。

潘石屹:房价取决于土地的供应。房价的上涨是这几年土地供应不足的结果,如果持续加大土地的供应,房价的上涨就会得到抑制。另一个前提就是不要有太宽松的货币政策。

孙建平:国内高房价问题的根本原因比较多,有经济持续快速增长、居民收入持续提高等积累效应,也有经济系统流动性过多甚至泛滥、通货膨胀稳步走高经济原因,还和宏观经济制度、房地产行业基本制度不完善有关。

证券时报记者:当前首要解决的问题是什么?要想促进房地产市场长期平稳健康发展,需要在哪些方面改进?

王珏林:首先要从住房制度入手,建立和完善适合我国国情和有利于房地产市场发展的住房制度;其次要调整住房结构,大中小住房结构规划的

比例更趋合理;第三是推进法制管理市场的办法和手段,使我国的房地产市场管理更规范,竞争和交易环节更公平。

陈国强:首先要改变既有的住房发展模式,确定“双轨制”思路,使住房回归居住属性,最基本的手段是增加供应,不但要在增量上做文章,还要在存量上下功夫,让闲置房源入市有效流通。长期来看,要明确发展思路,完善体制机制,包括土地、金融制度等。

潘石屹:其实控制房价如果回到市场上,最重要的还是两条,一是增加土地的供应,二是减少货币的供应。

孙建平:从当前角度看,首先能解决的是:一方面改革住宅消费的税收金融政策,例如:根据家庭持有住宅的套数、时间、面积和金额,对需求进行细分,从税收、信贷等方面严

格限制投资投机需求;另一方面,加大廉租房、公租房、经济适用房等保障房建设力度,通过持有出租住宅,地方政府拥有不断扩大的资产存量来满足中低收入阶层的居住需求,或者通过按揭贷款补助等货币方式支持“夹心层”的居住需求。

从长远来看,要保持房地产市场平稳健康发展,首先,应结合国情国力,从中央到地方整个政府体系对商品房、土地和房地产行业有清晰定位,其次,中央和地方政府的财政格局需要改革和完善,地方政府多年来通过卖地财政弥补事权大于财权的收支缺口,有必要从长期制度上解决。第三,地方政府行政首长的政绩考核指标,有必要加入环保、单位土地GDP等更多元的指标。第四,发展多层次、有效的金融市场体系,使居民的资产能够多元化配置。