

房地产拖累经济下行风险加剧 四方论调控 方向不变存微调可能

编者按:2012年开局,房地产行业迷雾再起。芜湖事件紧急叫停能否挡住地方政府放松调控的冲动?央行表态,要满足首次购房家庭的贷款需求,这能否看作政策微调的信号?今年保障房新开工规模减少,房地产投资增速会否下降过快?宏观经济增长又会受到多大影响?经济下行风险是否会为楼市政策放松增添变数?带着这些市场关注的问题,证券时报记者日前分别专访了四位业内资深人士。

证券时报记者 张达

采访嘉宾:
住建部政策研究中心副主任 王珏林
华远地产董事长 任志强
首创置业董事长 刘晓光
国泰君安房地产研究员 李品科

地产政策:调控难松绑

证券时报记者:受制于信贷资金紧张和销售下滑,开发拿地意愿大幅下降,令土地财政大幅缩水,地方政府对调控松绑的强烈意愿,芜湖的救市政策可见一斑。这进一步增强了市场对今年房地产调控政策将放松的预期,更有人打赌“今年10月换届后,调控政策将转向,限购将取消”。不过,芜湖新政仅出台3天就被叫停了,您认为这传递出怎样的政策信号?是否意味着今年的房地产调控政策放松的可能性不大了?

王珏林:从以往调控的经验和中央多次的表态可以断定,我国房地产市场调控政策会保持连续性和稳定性,尤其一些限制性管理措施,今年不会发生什么变化。目前处于房地产市场调控的关键期和敏感期,还是应当以稳定市场的大局为重,稍有不慎就会给房地产市场调控带来困难,要坚持房地产市场调控的方向。

刘晓光:芜湖实际想在不改变国家限购政策的情况下,做些微调的救市措施,反映出地方政府的需求和态度。被叫停了一个宏观大局的问题,是国家统一的调控力度问题。到底何时允许微小调控的变化,还要看整个房地产发展的大的变化,如将来价格是否回归稳定、保障房发展是否更加健康,都会影响到国家宏观调控的重大变化。

我认为今年政策全面放松的可能性不大,将来可能会改变限购“一刀切”的管理办法,但今年全面改变的可能性不大,政策调控的范围仅限于“微调”,比如住宅信息系统的建立、推进更多城市房产税试点、

信贷调控适当放松等,现在来看今年全面取消限购的可能性不大。

任志强:芜湖等三四线城市的人口、城市化率、房地产总投资和市场份额都不高,并不存在巨大的房地产泡沫,全国不应采取这么严格的一刀切的办法,来干涉市场。限购、限价、限价都是用行政命令在抑制需求。现在只是把矛盾往后推,而没有解决。

我不认为政策有放松的可能,政府已经连续多次强调调控要继续保持不变,政府给出的政策信号非常清晰,就是要严厉打击,没有放松迹象。但是,如果政府错误地估计了形势对经济的影响程度,经济增长不是7.5%而是到了6%或者更低,造成大量失业以及大量地方融资平台还不上账时,政策就会调整。

李品科:芜湖政策被叫停的原因主要是由于芜湖政策的实施将带动大量城市效仿,这在目前阶段为中央所不允许。

我们认为房地产政策在去年9月已经见顶,随着基本面的调整、经济压力的增大,将逐渐呈趋松的态势。但政策的松动力度和频率取决于基本面的下探速度,包括房价、投资、新开工等。预计政策在今年二季度微调的可能性加大,主要原因是二季度基本面调整将更到位,届时房价有较充分调整,房地产投资月度增速可能降到10%以下、新开工继续下滑、资金链问题曝出。主要表现在地方政府在自主范围内逐步小幅放松地产调控,如公积金贷款额度提高、提高普通住宅标准等。而中央政策目前仍以维持为主,核心的如限购、二套房贷等中央政策将视基本面的调整速度和程度而定。



王珏林:目前处于房地产市场调控的敏感期,稍有不慎就会给房地产市场调控带来困难,要坚持房地产市场调控的方向。2012年我国的房地产市场会继续保持稳定增长,商品房的销售量与上年持平。



刘晓光:保障房投资关键看资金来源,现在各地政府的还款压力比较大。保障房不能单纯追求速度,还涉及到配套、后期管理等一系列问题。房地产行业的成长不能单纯依赖保障房,应该保障房和商品房一起形成新双轨的供应体系。

宏观经济:地产低迷下拽GDP

证券时报记者:1月份各地房地产成交量延续低迷态势,房产销售的下滑直接带动了其他相关服务业的下滑,业界对今年的行业发展更加悲观。有观点认为,1月非制造业PMI回落是受房地产市场低迷拖累,今年中国经济最大的不确定性是房地产,您认为今年的房地产行业运行会对宏观经济带来哪些影响?

刘晓光:我不完全赞同中国经济最大的不确定性是房地产,因为房地产的下滑对宏观调控是比较重要的方面,但是房地产行业的基本面现在还没有发生根本性改变,城市化进程持续加速,需求面依然旺盛,供需结构并没有发生扭转。另外,经济放缓的因素还有很多,如出口、投资增速的回落、短期内消费对经济增长的贡献率还难有突破等。房地产市场由过去投资或政策市场为主导在向民生回归,在这个过程中肯定对经济发展速度会有一些影响,但不是唯一影响。

任志强:今年房地产行业形势不好是非常确定的,房地产投资继续下降是毫无疑问的,房地产的下降一定会拉着宏观经济往下走。中央已经认识到这个问题了,所以把经济增长目标从去年的8%下调到今年的7.5%。

当房地产投资增速高于固定资产投资增速时,会拉动经济上升,反之拉动经济下滑。今年的房地产投资不能说没有增长,但会低于固定资产投资增长,所以对经济增长的拉动作用会减弱。但是,今年的房地产形势对后续的影响会很大,影响到钢材、水泥或其他行业,如果这些行业增长为负,那么与房地产行业累加起来整个投资增长可能变成负的。现在的国房景气指数已经在100以下,今年有可能跌到2008年时的95左右。

王珏林:1月份我国房地产市场低迷是可以预料的,因为去年底房地产市场就没有出现往年发展的冲动,



任志强:我不认为政策有放松的可能,政府给出的政策信号非常清晰,就是要严厉打击,没有放松迹象。但是,如果政府错误估计了形势对经济的影响程度,政策就会调整。



李品科:房地产政策在去年9月已经见顶,政策的松动力度和频率取决于基本面的下探速度,包括房价、投资、新开工等。预计政策在今年二季度微调的可能性加大。预计房地产行业基本面总体仍将继续探底。

这对2012年年初市场的影响还是很大的,再加上开盘的不积极,价格变化、促销力度都不大,开发企业和消费者都在观望,这种观望可能会延续到一季度之后。

李品科:房地产对经济的影响是多方面的,包括对相关产业链上的实体经济以及金融平台的影响等。房地产拉动的相关产业链很长,包括建筑、建材、钢铁、煤炭、家电家具、装饰园林等。2012年由于房地产销售的持续不景气、开发商资金链的进一步紧张,预计房地产新开工以及房地产投资在2012年将处于持续下滑的低迷状态,这将导致相关的产业链需求进一步萎缩。而房地产投资增速的进一步下滑也将直接加大对GDP的拽作用,同时,房地产资产价格的持续下滑,由于其抵押品的性质也将对经济造成较大的影响,包括房地产作为地方融资平台债务的抵押物;作为银行贷款、信托等的抵押物等。

市场走势:成交量稳中有升

证券时报记者:在一线城市库存量不断创新高,部分二线城市库存压力比一线城市还要大的背景下,您认为今年房价下行的压力有多大,对未来的房地产市场走势如何判断?

李品科:对于开发商正在面临的流动性不足的难关,大幅缩减拿地计划、降低新开工、控制在建工程的投资额进而减少成本支出是开发商目前采取的首要措施。我们认为降价促销获得流动性将进一步延续,这与中央调控房价的目标相一致。目前中央支持首套房贷款,按揭贷有所好转,放款速度略有加快,但开发贷方面仍然严控,这种做法的目标就是迫使开发商降价,同时保证降价有效,促进成交,减少购房者观望情绪。

我们预计,房地产行业基本面总体仍将继续探底,上半年总销量在1月的低点基础上由于季节因素环比逐月回升,但市场库存仍将持续攀升,行业去化压力仍将上升,量价齐跌格局可能延续到三季度。新开工和拿地、投资将持续下坠,今年3月开始房地产信托、银行理财和银行贷款进入还款高峰期,预计部分未上市中小开发商资金链将存在断裂风险。

刘晓光:目前行业的整体去化速度大幅减慢,库存量较大,存货周转率较2010年下降了约25%,存货周转期的降低,都将使得房地产行业投资增速继续下滑。而保障房只占其中的一小部分,房地产行业增长单依赖保障房是不够的。由于房地产市场销售的持续低迷、开发商资金链的更趋紧张、行业库存量的不断攀升,开发商的拿地、新开工、投资意愿将继续降低,整个房地产投资的下降是必然的。

任志强:今年的成交量会扩大,因为包括经济适用房和保障性住房,还会比去年小幅增长,今年大概有500万~600万套要竣工的房子,还有一些新开工的要销售,所以今年总的销售面积应该是略有增长。价格不一定,一些二三线城市或人口城市化率在高速增长的地区价格还会涨。

王珏林:2011年各地房地产市场变化差异较大,一线城市、投资比例比较大的城市,市场普遍出现低迷,其他城市的市场还是比较好的,只是速度有所放缓,全国全年的商品房销售面积已经超过了2010年,房地产开发投资继续保持较好水平。我认为2012年我国的房地产市场会继续保持稳定增长,商品房的销售量与上年持平。



资料图片

信贷政策:适度宽松有望激发刚需

证券时报记者:央行继住建部之后再次表态,要继续落实差别化住房信贷政策,满足首次购房家庭的贷款需求,这被市场看作是信贷放松的信号。您认为,首套房贷政策的适度宽松能否激发刚性需求的释放?对房地产市场将产生怎样的影响?

任志强:去年政策变化最大的是信贷政策,没人想到银行9月份开始对个人消费信贷控制,提高首套房贷利率了,这并不符合“国八条”精神。提高房贷利率等于提高房价,相当于房价上涨20%,这比历年房价增幅都高,去年整体销售的下降主要是银行房贷利率的提高

导致的。我不认为银行是有任何理由的,去年的盈利情况证明银行并没有因为个人消费信贷影响损失,所有盈利增长都很高,我只能认为是“趁火打劫”。

银行信贷对首套房贷应该放松,因为中央各级发出的信号都是这样,发改委、住建部、央行都提出要为首套购房者给予信贷支持,但是银行并没有按规定执行,有的银行甚至停止了个人消费信贷,现在是保障房个人按揭贷款都拿不到,更不用说商品房。

如果首套房贷恢复基准利率或优惠利率,不但能够激发刚性需求的释放,而且会迅速扩大,这相当于降了

20%的房价;如果及时发放个人按揭贷款,开发商就会卖房,现在是卖房也拿不到钱,因为只给30%的钱不够我用,我何必把房子卖了?如果个人消费信贷政策按规定执行,市场下滑的可能不会那么厉害,否则将在现在的基础上下滑更加严重。因此,关键还是要看国务院的要求,出台政策没执行下去就是无效的。相信保障房这块政府会出手管,商品房政府不一定会出手管。

刘晓光:央行的表态是信贷放松的信号,是一个积极的宏观调控举措,首套房贷政策的适度宽松能在一定程度上激发刚性需求的释放,但目前市场状况下,刚性需求客户的购买意愿处于较低

套减少到700万套了,对房地产投资弥补不了那么多了,增速就会下降。

刘晓光:今年房地产投资增长肯定是下降趋势,这就需要保障房合理发展,同时要处理好商品房的发展,这就涉及政策体系问题。保障房投资关键看资金来源,现在各地政府的还款压力比较大,新增贷款利息已占到地方财政收入的15%以上。但保障房不能单纯追求速度,还涉及到配套、后期管理等一系列问题。而房地产行业的成长不能单纯依赖保障房,应该保障房和商品房一

起形成新双轨的供应体系,即保障房保民生、商品房促发展。

李品科:新开工面积增速的下滑、土地市场的持续冷清、保障房新开工规模的降低,都将使得房地产行业投资增速继续下滑。而保障房只占其中的一小部分,房地产行业增长单依赖保障房是不够的。由于房地产市场销售的持续低迷、开发商资金链的更趋紧张、行业库存量的不断攀升,开发商的拿地、新开工、投资意愿将继续降低,整个房地产投资的下降是必然的。

王珏林:我也看到了有的银行开始执行差别化的购房贷款利率,这样会降低首套购房者的成本,一部分急需购房者会考虑尽快进入市场,但大部分消费者不会因一项政策的变化,采取冲动集中购房的方式,他们会谨慎入市。对于首套住房的贷款政策,要相信金融部门会根据需要和落实国家差别化信贷政策的要求进行安排。