

既要防止经济进一步下滑,又要坚持房地产调控不放松,住建部—— 若房价反弹 或出台更严厉调控措施

核心提示

如果现阶段放松调控,重新走上过度依赖房地产拉动GDP的老路,短期内可能会对经济增长起到刺激作用,长期看则无异于饮鸩止渴。持续这样的发展模式,会导致实体经济不振,产业结构调整迟迟无法推进,对于经济的长期伤害远大于短期拉动。

楼市调控愈加艰难

一些地方试图放松调控的愿望十分强烈,市场正走向全面回暖

“经济这么不景气,肯定要靠房地产来救经济。就像前两年金融危机时一样,房地产调控不可能再那么严厉了。”

“你没看见各地都在放松调控吗?估计限购也持续不了多久了。”

“要买房得抓紧,房价一直在反弹,明年说不定又要暴涨。”

……

最近,在售楼处、在二手房中介,卖房的人都会对摇摆不定的购房者说这样的话。对购房者来说,经济增速下滑—放松楼市调控—经济企稳—房价暴涨,无论从经验还是从逻辑上判断,似乎都足以令人信服。

今年上半年,在经济增速放缓、不少企业盈利困难的情况下,楼市却出现了一波明显的回暖。国家统计局公布的数据显示,6月份全国70个大中城市中,有25个城市的新建商品住宅销售价格环比出现上涨,比5月份增加了19个。一、二线城市房地产市场成交量环比5月再创新高,7月份进一步延续了回暖态势。房地产贷款在连续8个季度环比回落首次回升。这些信号都表明市场正在走向全面回暖。

一些地方在稳增长的压力下,试图放松调控的愿望十分强烈。今年以来,已有约40个城市出台不同程度的楼市调控微调政策,而且力度有进一步加大的趋势。

中国房地产协会副会长朱中一认为,在稳增长的压力下,房地产调控面临的困难和阻力将越来越大。一方面,持续两年多的楼市调控对经济增长确实有一定影响,尤其是对房地产投资和上下游产业的影响正从各个方面体现出来,因此地方政府有放松调控的愿望和动力。另一方面,当前市场信息混乱、购房者担心房价反弹,再加上央行连续降息,降低了购房负担,许多原本观望的购房者加速出手买房,有可能让房价出现趋势性反转。

“当前正值房地产调控的关键期,形势异常严峻与复杂,虽然总体仍处于调控目标区间,但随着市场回暖压力加大,市场走势可能偏离调控目标。”中国社会科学院财经战略研究院院长、“住房问题研究”课题组长高培勇说,在经济增速放缓的背景下,当前可调控市场手段的选择范围缩窄,房地产调控将愈加艰难。



靠救楼市稳增长无异于饮鸩止渴

坚持调控能倒逼地方将重心放在促进实体经济发展和经济结构优化上

实际上,无论是担心调控会伤害经济增长,还是忧虑地方政府靠什么来发展,都是基于“经济增长应该在很大程度上依赖房地产业”这种惯性思维模式。如果现在为了稳增长而放松房地产调控,不仅房价存在大幅反弹的风险,经济结构调整也将受到重创。

朱中一说,房地产除了对经济增长和相关产业有重要拉动作用外,还负有改善普通居民住房条件、维护社会和谐稳定的重要的民生功能。尤其是现阶段,既要稳增长,又要维护社会稳定,一些地方应该转变过去的认识,更多地看到坚持调控对促进房价合理回归、改善民生的重要作用,绝不能让房价反弹。尽管房地产调控确实是上半年经济增速出现下滑的重要原因,但也应理性看待这种“伤害”。

“任何形式的房地产调控政策都以抑制泡沫、防止对经济波动带来过大冲击为

目标,从而避免泡沫崩溃引发的经济震荡,至少以不伤害经济为底线。”国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松说,“房地产调控本身是要减少而不是增加经济波动。”

对一些地方而言,如果现阶段放松调控,重新走上过度依赖房地产拉动GDP的老路,短期内可能会对经济增长起到刺激作用,长期看则无异于饮鸩止渴。

国务院发展研究中心上述专家认为,坚持调控,能在一定程度上倒逼地方将重心放在促进实体经济发展和经济结构的优化上。尽管调整结构并非一朝一夕就能完成,而且现阶段必然经历阵痛,但只有寻找新的增长点,才能推动经济更健康地发展。从某种程度上讲,我国今年把经济增长预期目标调低为7.5%,已经为房地产调控留出了空间,体现了政府坚持楼市调控、促进经济转型的决心。

寻找两难平衡点

如果地方政策过度松动、房价反弹风险增加,更严厉调控措施或出台

朱中一表示,既要防止经济进一步下滑,又要坚持房地产调控不放松、保持社会稳定,寻找两者之间的平衡点并非易事。

今后一段时间,应更加注重短期调控措施与长期制度建设相结合,控房价与稳预期相结合,鼓励刚需与抑制投资投机相结合,商品房市场调控与保障房建设相结合,这样才有可能缓解当前调控面临的两难局面。

北京中原地产市场研究部总监张大伟认为,短期看,要继续抑制投资投机需求,限购城市的力度不仅不应放松,甚至应该加强。在此前单个城市限购的基础上,应探索全国住房信息系统联网城市的多城市限购。

同时,仍应支持和鼓励自住需求、改善需求入市,促进市场稳定发展,避免大起大落,这也有利于发挥房地产业对经济增长的正常拉动作用。

保障房建设对调控和稳增长的作用不应忽视。朱中一表示,应稳步推进保障房建设,拓宽融资渠道,鼓励民间资本参与建设,发挥保障房惠民、稳房价、扩内需、促发展的多重作用。在需求管理方面,应继续落实差别化信贷税收政策,坚决遏制投机投资性购房,加快推进房产税扩大试点。

调控两年多来,长效机制改革的进度仍然不尽如人意。朱中一认为,应尽快建立健全房地产市场健康运行和住房保障方面的相关法律法规;完善市场机制和制度性安排,特别是在认真总结试点城市经验的基础上,应尽早设计和建立符合我国国情、有利于遏制投机、鼓励自住和改善型需求的房地产税收制度。

“住房建设的中长期规划也应该抓紧出台,有利于加强政策的连续性,稳定市场预期,从而稳定市场。”朱中一说。

近两个月,住建部、国土资源部等部门连续多次表态,要坚持房地产调控相关措施不放松。国务院从7月下旬开始,派出8个督查组,对16个省市贯彻落实调控措施的情况开展专项督查。督查重点为住房限购措施、差别化信贷税收政策的执行情况和住房用地供应情况。

房地产调控两年多来,国务院曾多次督查调控政策落实情况,相比之下,本次督查显得格外“高调”。业内人士普遍认为,高调的督查传递出中央不畏阵痛、将楼市调控坚持到底的决心。

据住建部有关人士透露,此次督查的结果将影响下一阶段调控政策的走向。如果地方政策过度松动、房价反弹风险增加,有可能出台更严厉的调控措施。

(据《人民日报》)

洋河酒厂 YANGHE

蓝色经典·梦之蓝

情浓梦之蓝 礼敬最可爱的人

鹤壁总经销: 鹤壁市兴鹤大街南段新闻出版局一楼 电话: 0392-2179996