

# 如何看待稳增长条件下的房地产调控

新一轮房地产调控取得了显著成绩，投机投资性需求得到明显抑制，商品房销售一度呈现量价齐跌的态势。最新数据显示，近几个月的房地产市场出现了小幅波动，从价格微涨到稳中略降。造成波动的原因是什么？房价会不会大幅反弹？应该如何看待稳增长条件下的房地产调控？记者为此采访了住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹。

统计数据显示，今年7月，70个大中城市房价环比上涨的达50个，8月份为36个。而9月份，房价环比上涨的城市减少至31个。国家统计局新闻发言人近日表示，当前房地产市场总体还是稳定的，房价的变化是延续了稳中有降的趋势。

**房地产市场总体平稳**

今年货币政策调整相对温和，政策对抑制投机投资性需求没有放松，住房市场将以“稳”字为主

**记者：最近几个月房价有所抬头的的原因是什么？如何从总体上看待最新一轮房地产调控的成果？**

**秦虹：**总体看，去年下半年以来形成的市场格局尚未出现根本性改变，投机投资性购房得到明显抑制，房价基本平稳，住房总库存量仍处高位。当前房地产市场相对还是稳定的，虽然从6月份开始部分城市房价有所回升，但回升的速度是缓慢的，部分城市房价同比下降，全国商品住房成交面积也是同比下降的。国家统计局的最新数据显示，今年9月份，70个大中城市中，与去年

同月相比，新建商品住宅价格下降的城市有55个；1至9月份，商品房销售面积68441万平方米，同比下降4.0%，其中住宅销售面积下降4.3%。

今年6月份之后房地产市场会出现这一变化，最主要的原因是在适度下调利率的情况下，部分购房者对房地产市场的预期有所改变，过去长期观望的人不再观望。同时，房企的促销措施和对首套住房贷款的优惠也促使居民停止观望出手购房。应当看到，今年我国的货币政策调整相对温和，对房地产市场的影响是有限的，并且政策对抑制投机投资性需求没有放松，预计今年住房市场将以“稳”字为主。

**记者：房价具备大幅度反弹的基础吗？**

**秦虹：**总体上看，由于政府对已出台的限购和限贷政策并没有放松，市场上的购房主体是以自住性需求为主。自住性需求的总量在2年至3年内可以大致确定，难以持续性地推高需求进而推高房价。只要我们在政策上保持稳定，坚持控制投机投资性需求，支持合理的住房需求不动摇，房地产市场就有望保持稳定发展。

**稳增长不能松调控**

房地产业发展应当建立在真实需求的基础上，需从更高层次建立起健康发展的长效机制

**记者：当前，稳增长成为经济工作的首要任务。房地产这一行业的**

**产业链长，对经济的拉动作用明显，为什么稳增长的情况下仍然要坚持房地产调控不动摇？**

**秦虹：**稳增长有利于稳定我国经济社会大局。房地产业产业链长，对上游的投资和下游的消费都有密切的关联。但房地产业对经济增长的贡献不能放在依靠房地产的投机投资性需求上，如果短期靠房地产的投机投资性需求，拉升了经济增长速度，那么积累起房地产市场的泡沫终将对国民经济产生更大的危害。

当前，坚持房地产调控政策不动摇包含了抑制投机投资和满足合理需求两方面内容。也就是说，房地产业对国民经济的贡献应当建立在真实需求的基础上。如果放任投机炒房赚钱，既不利于房地产市场的稳定，最终也会使经济和社会健康发展付出沉重的代价。因此，稳增长不等于就要放任投机投资性需求回溯。

**记者：前一段时间，国务院督查组赴16省市对各地落实调控措施进行了督促检查。结合督查的情况，下一步房地产调控应重点把握好哪些关键环节问题？**

**秦虹：**从近期市场表现及其影响因素看，房地产市场平稳运行仍存在一些不利因素，下一阶段房地产市场调控仍处于关键时期，巩固房地产市场调控成果的任务仍然很艰巨。下一步，各部门、各地区将继续坚定不移地贯彻执行房地产市

场调控政策，坚决抑制投机投资性购房需求，支持居民合理自住性需求，促进房地产市场平稳健康发展。

要坚决执行好已出台的调控政策，巩固调控成果。特别是要继续落实差别化住房信贷、税收政策，坚决抑制投机投资性需求。应该看到，差别化的信贷和税收政策对促进房地产市场健康发展有较好作用。政策鼓励和支持首次置业的家庭购房，既可以满足民生需求，也有利于保持房地产市场的适度活跃。

从长期看，建立起房地产业健康发展的长效机制还应从更高处着眼，从控制货币发行规模、增加民间资本投资渠道、加大社会保障力度、完善土地政策等多方面着手。

**进一步平衡供需矛盾**

控制住投机性需求，保障好困难者需求，自住和改善需求就有条件充分发挥市场配置资源的作用

**记者：当前，开发商观望情绪比较重，用地计划的落实率较低，这是否会影响未来房地产市场的供给？应如何看待调控与房地产市场供需平衡的关系？**

**秦虹：**目前，可能存在的问题是不同城市在供求平衡上差异较大，部分城市库存量仍然较大。对供求矛盾大的城市需要坚决执行好当前已有的调控政策，加快加大普通商品住房的供给，除了保证土地的优先供给外，还应在信贷上增加

对普通商品住房建设的支持。

同时，应该继续改善供应结构。从当前市场情况来看，群众最需要的是中小套型、价格合适的普通住房，因为它既能满足居住需求，又与多数家庭经济能力相适应。因此，既要增加总的供应量，又要解决供应的结构性矛盾，扩大普通商品住房的供应规模，加快落实土地供应计划，加快普通商品住房的规划、开工建设和销售审批等，着力增加有效供给。

当前所进行的房地产调控，包括房地产业的科学规划、规范市场秩序、使价格合理回归，都是为了促进房地产业的长期稳定和可持续发展。从长远看，应逐步完善调控手段，更加注重市场和法制手段。

**记者：应该如何看待保障房建设与房地产市场的关系？**

**秦虹：**保障房需求是住房需求的另一端，尽快将已投资建设的保障性住房建设和配套完善投入使用，可以及时改善中低收入家庭的住房困难，有利于稳定相当部分居民的市场预期，减缓购房的恐慌心理，有序地释放需求，平衡市场的供求关系。

如果能做到解决住房需求两端的问题，即控制住投机性的需求，保障好困难者的需求，中间部分的自住和改善需求就有条件充分发挥市场配置资源的作用，还原市场自身运行规律。

**(据《经济日报》)**

## 29家上市房企净利率降至12%

### 库存4年来环比首降

“以往上市房企净平均利润率在18%以上，现在已经很难保持了”，一位知名房企的高层向记者表示，“增收不增利的现象还将持续”。

据链家地产市场研究部统计，截至10月23日，招商地产等29家上市房企发布三季度财务报表，从利润率来看，前三季这29家房企加权净利率为12.45%，与去年同期相比下降1.1个百分点。

实际上，记者从多位房企高层处获悉，目前房地产行业平均利润率在持续下降，暴利时代已经结束。在这种背景下，房企为保持利润增速不下滑，多数选择加快资产周转速度，而且不少房企正在向这一方向转型。

更值得注意的是，上述统计数据 displays，自2008年以来，这29家房企可售库存首次出现环比下滑。

**首季利润同比下滑**

据链家地产市场研究部统计，上述纳入统计的29家上市房企中，8家为上市房企排名前100的大型房企，21家为排名在100以外的小房企。其前三季度实现营收合计551.83亿元，同比上涨5.7%；合计实现利润68.71亿元，同比下降4.92%。此外，在29家房企中，营业收入同比增长的房企有12家，净利润出现同比增长且为正的仅有8家。

对此，链家地产市场研究部张絮向记者表示，房企净利润与并入报表结算的具体项目有关。从结算周期来看，目前进入结算的项目大多是在2011年降价期间进行销售的。

实际上，合景泰富主席及执行董事孔健岷在今年年初时曾对媒体表示，只要项目销售能维持利润率15%或18%以上，会多做促销，以尽快完成目标。而受调控影响，不少房企早已执行以价换量的销售策略，甚至有多个项目是成本价甩卖。

除此之外，有分析人士也向记者表示，2011年入市项目多是2009年或者2010年企业拿地的项目，而这些项目中有不少是高价地，但受调控影响，这些人市后销售价一直在低位徘徊。因此营业成本提高的同时，房企毛利却在下降，最终导致净利润下滑。

不过，当下市场预期已经转变，不禁有市场人士质疑，房企会不会大幅提价保利？

对此，上述房企高层向记者表示，若大幅提价确实可以保利，但可能直接导致市场的不买账。因此，张絮向记者强调，随着更多的降价项目进入结算，房企利润还有可能出现更大幅度的同比下滑。由此可见，房企盈利能力正在持续下降，增收不增利的现象也将难以回转。

对此，中原地产市场研究总监张大伟也表示，调控的重压依然存在，房地产行业利润率预计将继续走低。

**可售库存首现环比下滑**

据链家地产市场研究部上述统计数据 displays，上述29家房企存货合计2285.2亿元，与年初相比增加288.65亿元，增幅为14.46%。但值得注意的是，这些房企的预收账款大增，从年初的454.65亿元增长到

三季度末的763.15，增幅高达67.85%。

对此，张絮认为，从上述数据来看，虽然存货出现明显增长，但是由于已经售出且尚未交付的物业也记在存货内，所以目前房企的真实可售库存经过计算实际为1522.05亿元，与二季度末相比微降2.72%，为该指标4年以来首次出现环比下滑。

张絮进一步表示，出现上述现象的因素很多。一方面，二三季度以来房地产市场整体转暖，购房者入市增加。部分房企抓住了这一销售窗口期，在这段时间积极推货，销售情况普遍好于去年，库存消化相对过快。

除此之外，在调控政策变动摇摆的背景下，房企的投资热情尚未完全恢复。以土地市场为例，虽然年内至今土地市场回暖，优质地块高价成交案例增多，但是整体土地市场依然没有达到去年的水平。根据国家统计局公布的数据，2012年前三季度全国土地购置面积为26033万平方米，同比下降16.5%，土地成交价款为5390亿元，同比下降11%。

对此，张大伟表示，虽然近期房企开始积极拿地，储备资金进入土地市场，降价压力消失，但大部分企业都处于去库存状态。

张絮也表示，房企的库存虽然出现微降，但是依然在高位运行。目前从整体市场来看，房价缺乏大涨的基础，房企仍需要积极出货。

值得注意的是，张絮表示，从上述角度来看，短期内房企项目的利润率难以出现强势反弹，整体利润率将保持在10%~15%之间。 (小证)

## 万科前三季净利增41.7% 销售均价降近千元

### 公司表示,今年成交量回升是因为去年基数过低

10月23日晚，万科A(000002.SZ)发布了其三季度报告。1~9月公司累计实现营业收入461.3亿元，净利润50.8亿元，同比分别增长57.4%和41.7%；合并报表范围内的已售未竣工结算资源达到1540万平方米，合同金额合计约1631亿元。其中第三季度万科实现营业收入154.1亿元，净利润13.5亿元，同比分别增长65.3%和123.5%。

报告显示，前三季度，万科累计实现销售面积907.9万平方米，销售金额963.2亿元，基本与去年持平。而第三季度则实现销售面积305.4万平方米，销售金额337.8亿元，同比分别增长8.2%和5.3%。由此计算，万科三季度房屋的销售均价为11061元/平方米，较半年报时的10380元/平方米上涨了6.56%。而今年前三季度万科房屋的销售均价则为10609元/平方米，同比去年的11541元/平方米下滑了8.78%。

万科董事会秘书谭华杰表示，尽管近期住宅市场的景气状况相对于去年下半年和今年前两个月的低迷期有所恢复，但当前市场的成交水平仍然明显低于2009年同期，成交量的同比大幅增长很大程度上仍然建立在去年市场过度萎缩、比较基数低的基础上。

他表示，不管市场如何变化，万科仍然会坚持一贯的积极销售的策略。今年第四季度公司将有较多新盘资源入市，全年销售创新高

当无疑问。

资金方面9月底万科持有货币资金333.1亿元，由于近期加大了投资力度，公司的货币资金较今年中期时的高峰有所回落，但仍远高于短期借款和一年内到期的长期借款的总和186.1亿元。净负债率则为37.7%，仍然是大型房地产企业中净负债率最低的公司之一。

而由于资金状况良好，下半年以来万科的拿地节奏有所加快。第三季度万科新增项目23个，对应权益规划建筑面积约376万平方米，较之上半年14个新增项目有明显增加。不过，考虑前三季度开工规模更大，年内万科项目资源总量略有降低，但仍然保持在两到三年的开发水平。

谭华杰表示，虽然下半年的拿地量多于上半年，但万科并没有因此而放松投资标准，土地成本仍然控制在合理水平。并将继续关注可能的项目发展机遇，积极拓展合作资源。

中原地产张大伟也表示，已经公布三季报的房企呈现明显的两极分化，万科招商等龙头房企业绩整体上涨，一部分中小型房企则亏损严重。从目前来看，在本轮市场回暖过程中，行业集中度明显提高。标杆房企由于整体业绩良好，资金压力缓解，库存也开始下降，因此在年末的拿地高潮中仍将成为主力。而一些中小开发商整体来看销售情况一般，资金链比较紧张，“卖地求生”的趋势仍将继续。 (王峥)