

## 中国楼市政策走向解读

# “稳”字诀里有契机

广受瞩目的中国共产党第十八次全国代表大会已经胜利闭幕。在这一勾勒中国今后发展蓝图的重要时刻，社会各界对未来充满了憧憬和期待。而对于十八大后的中国房地产行业走向，也受到了各方的高度关注。在当前，一方面，中央政府坚持调控不松，另一方面，市场出现了回暖迹象，房地产业也期待未来政策有更多的宽松空间。可以说，中国的房地产调控走到了又一个敏感时期。

中国住房和城乡建设部部长姜伟新在十八大期间接受媒体采访时曾表示，目前正在积极研究扩大房产税试点，房地产市场调控政策现在还没想放松。而在十八大报告中，究竟传递了怎样的房地产发展的信号，十八大后房地产政策走向如何？

业内人士分析，十八大报告里“加速城镇化进程”的信号为房地产发展坚定了信心，但保障房建设的完善和调控政策不松的信号又将扼住房价上涨的咽喉。十八大后的楼市调控，将继续坚守“稳”字诀，而这其中也有众多发展契机。



### 城镇化加速 成楼市发展动力

推进城镇化是十八大报告中放出的一个明确信号，推进经济结构战略性调整必须以推进城镇化为重点。“坚持走中国特色的新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，推动信息化和工业化深度融合、工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展。”“推进经济结构战略性调整。必须以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，着力解决制约经济持续健康发展的重大结构性问题。”

新一届中央政治局委员李克强也曾在公开场合讲话中多次强调城镇化，他认为立足扩大国内需求这一战略基点需要促进城镇化发展，城镇化是我国发展的一个大战略，是最大的内需潜力所在，推进城镇化发展，可以释放内需巨大潜力，促进经济长期平稳较快发展与社会和谐进步。

中国指数研究院数据指出，随着城镇化的加速，未来十年，我国至少有120亿平方米的住房需求，相当于2011年全国商品住宅销售面积的12倍以上。另外，城镇化带来的居民收入持续增长，也将提升居民购买能力，这对楼市发展显然会提供动力。现在风风火火的明星房企恒大、碧桂园等等在三四年前正是抓住了一些所处区域高速城镇化的项目的带动，几年间企业实力和竞争能力明显增强。随着城镇化的发展，城市的版图也在改变和扩充，为城市特别是中小城镇带来了一个发展的契机，房地产开发商也看到了城镇化所带来的需求量的增加，纷纷把目光投向了二三线城市，业内专家预测，十八大之后中国的房地产发展重心将越来越多的向大中城市周边和二三线城市移动。

城镇化对楼市的利好刺激并不止于对开发商的指引，对买方市场的提振也是显而易见的，首先随着城镇化进程的

展，将会有大批的农民成为城镇居民。其中以农民工这一群体最为特别，放宽中小城镇的户籍政策可以让这一批人率先完成自身的安居梦，加大了需求量。另外，城镇化进程会拉动内需，增加城市原有居民的可支配收入，让老百姓变得有钱买房。

业内人士指出，十八大报告强调了“加速城镇化进程”和“收入倍增”，一方面意味着未来城镇化建设会加快脚步，越来越多的旧房改造及新农村建设工程展开，小区住宅渐渐取代了自有住房；另一方面意味着人们手中的可支配资金越来越多，消费水平越来越高，为房地产发展坚定了信心，提供了动力。

### 保障房建设 分担刚需压力

在城镇化带来的潜在购房客增多之时，更需要警惕的是供求关系的逆转带来的房价飙升，在这种背景下，保障住房体系又显得格外的重，这一体系的完善将会对新城市人口和低收入群体带来真正的实惠，也将防止需求井喷带来的楼市动荡。

十八大报告中明确了加强保障房建设是大势所趋，保障人民“有所居”，数据显示目前保障房的规划建设数量将于未来十年内充分分担城镇化加速带来的刚需购房客积累的压力。

十八大报告指出，过去五年，保障性住房建设加快推进；住房保障体系基本形成。发展目标，建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，加强保障性住房建设和管理，满足困难家庭基本需求。十八大期间国家多部门负责人均明确表态保障房建设不会怠慢，在十八大第四场记者招待会上，住建部部长姜伟新答记者问时指出，明年保障房建设不会低于500万套，有可能在600万套左右。十八大第二场记者招待会，国家发改委张平答记者问，“从2007年到2011年，教育、社会保障、就业、医疗卫

生、住房、文化体育，这些方面的财政支出累计达到了12.7万亿，年均增长幅度是26.3%，这个增长幅度大大高于财政支出的增长幅度。”

有业内人士估计，按十八大部署要求，保障性住房未来五年至十年可能还要建设1~2亿套，将可以解决3~6亿人的需求，2012年开始，对商品房尤其是高价商品房的需求将会逐年加速下降。

尽管报告规划很完美，但值得注意的是，对保障房建设的实际执行仍需要下大力气，从去年开始，保障房建设的开工率和交付率普遍有延后的情况出现，相关报道屡见不鲜，有媒体报道今年8月10日，三亚市民李先生订了一套保障房，去年全家东挪西凑凑足了钱交了首付，没想到保障房交房日期一再推迟，第一次说是去年年底交房，后来又说是今年“五一”，再后来又推到“七一”，最近一次却被告知要到今年年底。

数据显示，2011年保障房开工规模为1000万套，其中完全竣工仅占40%左右，而2012年保障房建设开工规模仅为700万套。业内人士分析，房企对保障房建设热情不高，保障房建设

资金不足是影响保障房后续发展的不稳定因素。

### 调控不松 扼住高房价咽喉

相比保障房政策带来“民有所居”的长期幸福远景，楼市短期内唱准“稳”字诀的另一个重要因素就是坚定不移的调控政策。

今年国内经济形势面临增长速度放缓的情况，曾有业内专家放言中央政府必须放松现在的楼市调控力度来减少经济下行的压力，但十八大报告给了这种论调有力的回击。十八大报告指出，以加快转变经济发展方式为主线，是关系我国发展全局的战略抉择，推进经济结构战略性调整是加快转变经济发展方式的主攻方向。由此可见，未来经济发展的方向以及政策思路已经明确，下一阶段中国经济发展战略将着力解决经济结构调整问题，将主要通过推进结构调整和加快转变经济发展方式促进经济增长，“要想经济有好转，只能给房地产松绑”的论调站不住脚。中国住房和城乡建设部部长姜伟新

11月12日在十八大新闻中心接受媒体采访时也指出，“房地产市场调控政策现在还没想放松。对于楼市调控，中央政府时刻准备应对。遇到某一城市自行调整楼市政策时，中央储备相应的政策，一旦需要的话就出手。”

11月16日，住建部政策研究中心副主任秦虹在北京也表示，当前房地产宏观调控的核心是抑制，一边控制投机性的需求，另一个方面满足合理的住房需求，明年中国还将坚持这样的政策方向。

对于中央坚持调控的决心，业内分析师普遍感同身受，同策咨询研究中心总监张宏伟指出，十八大期间，住房和城乡建设部部长姜伟新回答意味着“去投资化”的楼市调控政策应该还会继续执行，在本质上限购、限贷不可能出现松动，楼市调控政策底线不可能触动。但张宏伟同时也认为，在限购限贷没有可能直接放松的可能性的市场背景下，调控的手段在未来可能会出现变化，“通过放松户籍制度从侧面突破‘限购’，有可能成为未来政策‘微调’刺激房地产市场放量与城市化进程的非常手段。”

(据《南方日报》)