

■财经时评

房地产定价应回归消费

易宪容 中国社科院金融所研究员

在国家房地产新政之后,由于市场的反应并非如房地产商所希望的那样,房地产销售依然低迷。对于这样的状况,不少房地产开发商认为,这是政府政策没有让房地产市场信心恢复过来。如果房地产市场信心得以恢复,那么国内的房地产市场就会出现销售量大增,房地产也会重新走向繁荣。

现在我们要问的是,房地产市场仅是缺少信心吗?假定房地产市场真的是缺少信心,那么这种房地产市场的信心又该如何来建立?仅是通过各种媒体大量宣传就能恢复吗?我们应该看到,当前房地产的基本情况发生了根本性的变化。

首先,从1998年开始到现在,中国房地产市场已经发展与繁荣了10年。尽管这种房地产市场发展与繁荣各地的情况不尽相同,但是10年来房地产市场的繁荣使房价普遍上涨是基本事实,甚至于不少地方房地产市场价格上涨到离谱的地步。

因此,当房地产市场价格上涨到离谱的地步时,这种房地产市场发展是不可持续的,房地产市场调整也是自然的。所以,2007年政府出台一些房地产市场政策只是让市场调整来得早一些、平和一些,否则不出台这些政策,房地产市场泡沫一定会破灭,房地产市场调整也是必然。

房地产市场政策的调整是要把房地产市场以投资为主导的市场改变为以居民消费为主导的市场。也就是说,房地产市场的民生性、房地产的消费性已经成了这次房地产政策目标所向。这样一来,房地产市场的发展与繁荣,或房地产市场销售量的大小,就取决于居民购买住房的支付能力。

如果房地产价格过高,居民购买支付能力达不到,不管有多少居民“刚性需求”或潜在住房消费有多大,这种潜在的需求就不可能实现。只有各地房地产市场的价格与当地居民实际购买支付能力相吻合时,这些需要住房的居民才有能力进入这个市场。因此,在住房为消费为民生时,其市场繁荣与居民对房地产市场的信心关联不大。即使他们再有信心,因房地产市场价格远远高于实际购买支付能力,他们同样也无法进入这个市场。

房地产市场的信心问题,仅是针对投资为主导的房地产而言。当投资者认为进入房地产市场投资风险低、一定能够获利,而且还有便利融资渠道时,这时就不在于房地产市场价格高低,而在于投资者有没有信心了。只要有信心,他们就会进入房地产市场。可以说,房地产市场信心问题是与房地产投资有关而不是与房地产消费有关。当房地产市场为消费性市场时,那么住房购买者最为重要的是支付能力而不是信心。

而目前的情况下,为什么房地产市场新政后房地产市场的信心还是无法得以恢复?为什么需要住房的购买者没有进入这个市场?最为关键的是当前的市场房价的定价是以投资者为对象而不是以消费者为对象。当房地产的定价所面对的是投资者而不是消费者,这时要让购买住房的消费者进入这个市场是不可能的,因为住房的消费者没有支付能力在住房投资者的价位上进入房地产市场。

而房地产新政是想帮助购买住房消费者进入市场,但是这些房地产政策惠及消费者的仍然是杯水车薪,使得购买住房的消费者仍然无支付能力进入市场。因此,如果房地产市场要成为一个民生市场、要成为一个消费性市场,当前房地产市场价格不调整到消费者有购买支付能力水平上来,他们是无法进入房地产市场的,房地产销售也不可能增加。

因此,目前的中国房地产购买对象只能是消费者了。而房地产市场的购买对象是消费者,但房地产市场的定价又定在投资者心理价位上,两者差距如此巨大。这就是为什么国内房地产市场销售迅速下降的原因所在。而要解决这种问题,就必须通过两者长期博弈与调整,不是出台什么政策就可解决的事情。因此,房地产市场的调整还仅是开始,如果房地产的价格不回归母性,这种调整不是用什么恢复信心可以解决的。调整过程的长短就取决于房地产市场价格回归理性的速度。



■第一观察室

保障性住房 9000亿元怎么花

未来3年将解决约1300万户低收入家庭住房困难问题

以解决低收入家庭住房困难为核心目标的住房保障投资建设,将驶入前所未有的快车道。在国务院扩大内需促进增长的十项措施中,“加快建设保障性安居工程”位列首位。

住房和城乡建设部副部长齐骥12日透露,今后3年,全国将新建200万套廉租房和400万套经济适用房,同时完成约220万户林业、农垦和矿区的棚户区改造。总投资将超过9000亿元,平均每年3000亿元。

低收入家庭有屋可居

今年是住房保障工作全面推进的一年。截至三季度末,全国已开工建设廉租房32万套,各地投入的180亿元已接近去年全年投入的2倍。而2007年全年各地用于廉租房制度建设的资金为93.8亿元,新增廉租房10.5万套。

有了100亿元追加投资的支持,预计全年开工廉租房可以达到80万套以上,租赁补贴户数累计达到287万户,基本实现对低保家庭中的住房困难户应保尽保。

据住房和城乡建设部住房保障司司长侯浙珉介绍,未来3年,计划通过廉租房解决747万户低收入家庭的住房困难。其中287万户通过实物配租解决,460万户通过租赁补贴解决。总投入约2150亿元。

经济适用房方面,前三季度各地新开工

经济适用房85万套,完成投资860亿元。到年底预计将超过120万套,是近年来投入力度最大的一年。根据各地上报的发展规划,今后3年将新建约400万套经济适用房,总投资约6000亿元。“现在中央要求加大住房保障力度,可能会突破这个数字。”侯浙珉说。

同时,对国有林业、农垦和煤矿棚户区的改造和建设,以及游牧民定居工程和农村危房改造,也将于今年年底全面启动。计划3年投资约1000亿元。

综合算下来,2009—2011年,通过9000亿元住房保障投资,将解决约1300万户低收入家庭的住房困难问题。根据2005年建设部和民政部的调查,全国约有1000万户住房困难的低收入家庭——他们的安居问题,3年以后将基本解决。

每年拉动投资6000亿

“加快建设保障性安居工程的建设,既是保障民生的需求,也是拉动内需的有效手段。”齐骥说,每年3000亿元的住房保障投资,对建材、钢铁、建筑、装修、家电等上下游产业投资的拉动作用,经估算约为6000亿元,并创造200万—300万个就业机会。

齐骥表示,今后要进一步加大中小户型、中低价位普通商品房的建设力度。通过向市场提供更多的此类住房,一方

面改善城市的居住水平,另一方面通过住房消费带动其他消费,促进房地产业的平稳健康发展,对经济健康发展将起到推动作用。

“我们会积极支持各地进一步出台政策,支持和鼓励居民购买满足自住和改善需求的商品房。也支持开发商积极调整战略以适应市场变化,使居民的购房需求能够得以释放。”齐骥说。

各级财政是投资主力

“目前3年规划的指标已经分解落实到各地,最需要解决的是资金来源和构成问题。”侯浙珉说。“必须依靠中央资金支持,带动地方和社会投入。”

经济适用房似乎不用担心资金来源问题。地方政府无偿划拨土地,开发商在限定利润的情况下进行开发建设。虽然3%的利润率并不高,但经济适用房“不愁卖”,在商品房市场成交低迷的情况下,经济适用房开发的低风险引来了众多开发商。

目前,中央财政的支持对象主要是廉租房,特别是对中西部财政困难地区。今年中央财政已通过廉租房专项补助资金和预算内

投资专项补助,给予68亿元支持,比2007年增长1/3。今后,中央财政的支持力度每年都会增加。

根据国务院要求,地方政府投入廉租房建设的资金来源主要是地方财政、10%的土地出让净收益和公积金增值收益的可提取部分。今年房地产市场的低迷直接造成了土地交易的萎缩,各地土地出让收益缩水,能投入住房保障的资金受到较大影响。“靠这么少的土地出让收益支撑这么大规模的廉租房建设,是杯水车薪。从目前的情况看,主要还是应以地方财政投入为主。”齐骥说。

据人民日报

■意见领袖

4万亿经济刺激计划 难敌房地产投资下滑?

王庆 摩根士丹利大中华区首席经济学家

政府4万亿财政刺激计划出台后,各方认为会对GDP有拉动作用。但是,这是否意味着无需再为中国经济增长担忧?中国经济是否还存在很多不确定因素?

国务院推出的4万亿经济刺激计划会促进经济增长。“积极财政政策和适度宽松货币政策”的组合,比亚洲金融危机之后采取的“积极财政政策和稳健货币政策”力度更大,且4万亿的投资规模大于之前的设想。

但是,明年中国经济增长仍然面临风险。目前中国经济下滑的首要风险来自房地产市场下跌,其后果非常严重,以至于强有力的政策回应,可能也无法阻止中国经济的“硬着陆”。

由于金融危机导致的全球经济衰退,中国经济的外部环境比预期更加紧张。美国、欧盟和日本占中国出口的45%,这三个经济体的经济滑坡比预期更加严重,中国出口增长减速也会更加显著。由此,我们将2009年中国出口增幅由先前的8%调至3%。

资产领域投资下行风险加剧。最近几个月房地产销售情况恶化,其根本原因并不在于房地产供应,而是买房者的观望情绪已经建立,政府不断出台的各种政策能否扭转购房者心态仍不明了。因此,预计房地产销售仍将低迷,2009年上半年,房地产投资仍将面临下滑压力。

悲观地认为,房地产投资的下滑将会抵消基础设施投资的拉动作用。虽然政府的强力刺激计划可能会使2009年基础设施投资增幅从6%—7%激增至32%,并拉动GDP增长2.5个百分点,但难敌房地产投资的下滑影响,预计2009年房地产投资增幅由先前的5%下调到-5%。

基于以上判断,2009年中国GDP增长率的预测从8.2%调至7.5%,并认为中国经济未来三个季度会持续减速,2009年年中将会触底。2009年下半年,随着外部需求开始复苏,国内促增长政策效果显现,经济增幅会适度回升,2010年预计回到8.5%。

■声音

钟天华: 以过冬开拓三次创业

愈演愈烈的国际金融危机,让众多企业感受到前所未有的压力。近日,中国移动浙江公司总经理钟天华向上万员工发送邮件,要求做好应对困难的思想与准备,号召全体员工拿出当年创业的豪情,迎接挑战。

通信行业是经济发展的“晴雨表”,与宏观经济发展呈较强的正相关性,“任务量”指标往往能够直接反映出经济的活跃程度。上半年,浙江移动各种运营支出增长16.42%,而净增客户数增幅却同比下降4.45%。

面对日益严峻的形势,浙江移动总经理钟天华在给全体员工的邮件中要求:“我们既要坚定发展的信心,又要增强发展的紧迫感和危机感;既要抓住机遇继续谋求企业更大发展,又要在冬季苦练内功,强身健体。在此,我号召全体员工拿出当年的创业豪情与勇气!”

钟天华说:“身处逆境也迫使我们不断思考,传统电信企业必须转型升级。外部环境好的时候,一俊遮百丑,掩盖了欠缺与不足,困境来时,立即显现甚至放大。我们要努力修复自身存在的问题,推动转型升级,重塑核心竞争力。俗话说,冬令进补,春天打虎,现在是企业修炼内功,转型升级的好时候。”

“我国国内市场巨大,金融危机不能改变国家高速发展的大方向,只要国内购买力爆发出来,公司不久的将来肯定是一片春光。”钟天华对未来充满豪情,“我们把过‘冬’作为浙江移动三次创业的契机。”

据新华社