



樓市調控初見成效

保障房成保健藥

■保障房加速開建，既能回應弱勢社群的期待，又能彌補房地產投資大幅放緩對經濟的影響。圖為上海浦江鎮的一處在建保障房工地。資料圖片



■國務院副總理李克強本月中在上海松江區考察保障房項目。

資料圖片

經過了去年樓市調控年，今年首月，內地70大中城市樓價環比仍處「寒冬」，出現首個全線停漲。但在土地財政的重壓之下，地方「救市」之心蠢蠢欲動，與中央頻頻博弈，變相微調樓市政策。地方的微調會否成為今年的常態？中央調控會否再次演變為「空調」？這些問題在今年兩會或將再次牽動議政神經。業內人士指出，儘管地方政府不斷觸碰紅線，但多數淺嘗輒止，中央不斷強調樓市調控不放鬆，今年作為樓市調控關鍵年，房價必將迎來拐點。同時，一向扮演中國房地產「短腿兒」角色的保障房亦加速開建，未來「保障房+商品房」雙軌並舉，必將促進中國樓市健康持久發展。

■香港文匯報記者 劉曉靜 北京報道

回顧2011年，中國樓市調控可謂頗有成效。中國房地產學會副會長陳國強在接受香港文匯報記者採訪時表示，首先，樓市調控已經改變了房價只漲不跌的市場預期；其次，目前市場供應結構和成交結構發生明顯變化，普通商品房和保障房比例上升，北京等一線城市首次購房群體佔購房者比重更是達到80%以上；最後，投資投機型需求在調控之後被迫擠出市場，住房市場回歸居住屬性。此外，房價快速上漲的勢頭已經改變，多數城市房價止漲，且一些地方出現穩中有降。

多部委發聲 微調遭遏止

然而不可否認，過去一年樓市調控之路並非一帆風順，在樓市低迷、土地頻頻流拍、供地價格走低、市場交易量暴跌之下，除開發商日子難過外，嚴重依賴土地財政的地方政府更是如同熱鍋上的螞蟻，

急需刺激市場以彌補財政收入下降的缺口，因此各地政策微調不斷。但事實證明，觸及調控紅線的微調政策隨後被紛紛遏止。廣東佛山市鬆綁限購令半天即被喊停，安徽蕪湖市免契稅補貼買房新政更是僅成「三日遊」。隨後，中央多部委發聲表態將繼續嚴格樓市調控，堅持房地產調控不改變、不動搖、不放鬆。業內人士普遍認為，中央不斷發聲樓市調控不動搖徹底打破了地方政府期待的曲線「救市」美夢，預計今年上半年難有城市明確出台樓市鬆動的政策試水，全國樓市已經啟動「冬天模式」。

對於民眾期待的樓市拐點，陳國強認為，樓市拐點不應僅限於房價下降。他說，拐點概念應包括兩方面因素：一方面是在樓市調控政策不變的前提下，成交量出現持續性的下降；另一方面，房價連續3個月乃至半年出現停漲甚至逆轉。因此，

從這個角度來講，目前一些一線城市可以說已經出現拐點，或者說拐點特徵已經趨於明顯。但從更廣泛的範圍來講，因二三線城市受一線城市影響，觀望氣息仍較濃厚，拐點還需更長時間。

暴利時代已過 開發商降價

北京中原地產市場研究部總監張大偉則指出，樓市「暴利時代」已經過去，期待因實體經濟出現萎縮風險而放鬆樓市調控，拉動經濟上漲的部分開發商和地方政府，很可能會重新認識市場，明顯下調價格的現象將更加普遍，預期在6至12個月內房價還有可能有10至20%的下調，而且一線城市對全國的示範作用非常大，不僅在政策執行力度上，在房價下調過程中也會明顯影響全國。此外，房產稅、限購等政策走向依然會成為兩會討論焦點，而近期住建部提及將在6月左右實現全國主要的40個城市房產信息聯網，很可能對後續的房產稅增加試點奠定基礎。

「保障房+商品房」雙軌並舉，才是適合中國國情的房地產發展方向。業界普遍認為，保障房仍將成為全國兩會的熱議話題。事實上，中央已加快了保障房的建設力度，國家統計局最新公報顯示，2011年新開工建設城鎮保障性安居工程住房1,043萬戶，基本建成城鎮保障性安居工程住房432萬戶，均比2010年大幅度增加。同時，中央亦已經下達今年700萬戶保障房建設目標，至此，保障房這個「短腿兒」已全力提速，這必將與調控後的商品房市場形成合力，共同促進中國樓市健康持久發展。

各地「缺水」 融資受考驗



香港文匯報訊（記者 劉曉靜 北京報道）2012年是實施「十二五」保障性安居工程建設規劃的第二年，也是在建工作量最大的一年。業界指出，今年在建所需資金，加上去年開工項目的後續投入，2012年保障房建設對資金的需求將達到一個高峰，如何化解資金壓力成為最大難題。對此，專家指出，這不僅需要中央財政的大力支持，同時，更需要地方政府自力更生，借助地方融資平台，創新融資模式。

記者注意到，2012年全國保障房開工量從2011年的1,000萬伙，減至700萬伙，降幅為30%。但從住建部總體數據看，地方保障房建設任務下調更是驚人，除廣東外，上海下降38%，北京下降20%，二線城市中，如天津下降54%，無錫下降29%。業內人士指出，地方政府財政壓力較大，是任務主動下調的主要原因。

要陸續增加投入，加上今年的新增面積，2012年的保障房資金投入量要遠大於去年，所需資金將達到一個高峰，這就令資金來源成為最大難題，而越來越收縮的「賣地收入」已令地方政府壓力重重，保障房資金更成為新的挑戰。

事實上，中央已經下達命令，全力支持保障房建設用地和資金。國家發改委即指出，將加大保障性安居工程的資金籌措力度，創新融資機制，充分發揮地方政府融資平台作用，通過直接和間接融資，多渠道籌集保障性安居工程建設資金，鼓勵引導社會力量參與建設保障性住房及配套设施。發改委並披露，2012年中央預算內投資額比去年約增加了200億元（人民幣，下同）左右，這新增的200億元，將主要用於保障性住房的建設。

財政部要求收入轉用途

財政部亦明文規定，在保障性安居工程現有資金來源基礎上，將增加的地方政府債券收入、個人住房房產稅試點地區取得的房產稅收入、部分國有資本收益和城市維護建設稅收入用於保障房安居工程建設，確保不留資金缺口。

但陳國強稱，在保障房資金方面，除中央財政支持外，地方政府更應自力更生，搭建地方融資平台，思考創新融資模式，吸引社會資金參與。

發改委促創新融資機制

對此，中國房地產學會副會長陳國強（見圖）稱，2011年是各地保障房建設加速開工的一年，這些項目今年還需

樓市未回春 購房意願僅9%

香港文匯報訊（記者 劉曉靜 北京報道）儘管已到2012年的春天，但中國樓市卻依然延續冬季的嚴寒，出於對房價波動的擔憂，再加上「兩會」節點，購房者觀望情緒濃厚，買房與否成為最大困惑。但中國房地產及住宅研究會副會長顧雲昌認為，考慮到中國經濟形勢，房價不會出現大幅下滑，購房者即便再觀望，未來亦不會有太大變化，而目前房價穩定，可選擇房源亦較多，上半年為最佳購房時機。

零點研究諮詢集團在對北京、上海等七個重點城市居民的最新調查數據顯示，在「限購」政策下，整體購房意願偏低。近四成受訪者沒有購房打算，兩成受訪者由於認為房價處於波動中，屬觀望狀態，僅有9%的受訪者表示自己未來一年有買房計劃；另外，有8.2%的受訪者有購房計劃，但是由於限購政策，未來一年沒法買房。可見現有的購房政策抑制了將近一半的購房需求。

中介料一年內或跌20%

在買漲不買跌心態之下，購房

房地產投資急放緩 不利經濟軟着陸

香港文匯報訊（記者 劉曉靜 北京報道）宏觀調控頻出重拳，中國樓市開始告別投資過熱的高燒期，然而增進放緩的房地產投資又令市場開始擔心，持續不斷的樓市調控會否成為推倒中國經濟的多米諾骨牌？對此，專家表示，今年第二季度房地產投資或見底，對中國經濟必將產生影響，但保障房建設的提速，可在一定程度上對沖商品房投資下滑對經濟的衝擊。

2011年是樓市調控年，全國房地產開發投資61,740億元（人民幣，下同），比前年增長27.9%，增速比前年回落5.3個百分點，比11月回落2個百分點。分析人士指出，全行業投資增速月度同比數據將在2012年上半年加速探底，房地產投資增速或下滑10個百分點。

上下環節行業料同受影響

但在中國經濟50人論壇2012年年會上，與會學者及官員認為，就中國目前而言，仍需要依靠投資拉動經濟增長，而目前促進投資的關鍵之一是房地產，因此，房地產投資下滑速度，會直接影響經濟增速。

中國房地產及住宅研究會副會長顧雲昌在接受香港文匯報記者採訪時亦表示，房地產投資佔固定資產投資近25%，土地收入佔

地方財政的七成，房地產投資若出現嚴重下滑，必將令固定資產投資下降，同時，房地產行業出現疲軟，還將影響到其上下游的建材、鋼鐵、水泥等行業，對經濟的穩定將帶來不利因素。因此，中央樓市調控應避免大起大落。

巴曙松：幅度或低於預期

不過，國務院發展研究中心金融研究所副所長巴曙松表示，房地產投資下滑的風險已經在釋放，考慮保障房這個外生變量之後，2011年和2012年的房地產投資數據與事實之間的偏離趨勢不可忽略，從這個角度看，2012年中國房地產投資下滑可能比想像的要低。

此外，知名房產評論人黃祖斌認為，所謂樓市調控將拖累經濟的說法為偽命題。今年保障房的大幅開工，加上去年施工都將產生對鋼鐵、水泥等行業的需求，因此保障房建設的提速，可有效對沖商品房投資下滑對經濟的衝擊。



■顧雲昌



■巴曙松