



Viewpoint 楼市观点

11月21日,中国人民大学经济研究所等机构发布《中国宏观经济分析与预测报告》。据悉,报告中指出在政府对楼市的持续调控下,2011年上半年房地产价格将会出现近20%的下滑,并预计明年三四月份将是楼市拐点出现时期。

然而,这一观点在引起市场热议的同时,却也饱受争议。记者采访多位专家以及行业分析师均表示,上述由人大研所等机构发布的报告或许是过于乐观了。而中国人民大学经济学院副院长刘元春在接受采访时则表示,对其发布的研究报告是“有信心的”。

“房价跌20%”饱受争议 人大副院长对报告有信心

专家:调控力度将会进一步加强

11月22日,记者采访了中国人民大学经济学院副院长刘元春,他表示上面提及的《中国宏观经济分析与预测报告》(以下简称“人大报告”)是在一定的前提假设下经模型测算得出。虽然,2011年20%的房价跌幅并未得到很多人的认同,但他仍对其充满信心。

根据刘元春的介绍,人大报告对房价的测算模型,是在未来政府调控政策进一步加强、开发商融资渠道进一步变窄的前提下设计并得出上述结

论的。至于为何会有此假设,刘元春对此进行了详细的解释:央行从紧的货币政策是构成上述假设的重要原因。而近期政策的实施情况(比如针对地方政府融资平台出台的相关政策等),则表明调控力度将会进一步加强。另外,针对目前诸多上市房企绕道信托的情况,刘元春则透露这一融资渠道未来或被“叫停”——“实际上上层已经在议这件事了”,而其他融资方式,诸如地产开发商进行票据融资等也将逐步受到政策限制。

分析师:调控政策决定房价未来

WIND数据显示,1-10月份以来全国房地产投资累计达到45621.96亿元,占比全国固定资产投资总额的24.4%。而据记者统计,在增量固定资产投资中,房地产投资增量占比31.85%,贡献近三成,这或许从数据方面验证杨现领的观点:若房地产价格当真下调20%,将对明年GDP的增长起到重大影响,因此,楼市调控有“点到即止”的可能。

最终,对政策的把握或将决定着房企的未来。长江证券地产分析

师苏雪晶在接受记者采访时,一针见血的表示,对房价下跌幅度的预期与估价并无实际意义,存在于房地产市场的最大变量依旧是楼市调控政策。据他介绍,目前投资投机性需求仍旧存在,调控暂时压制住了这一部分需求,但一旦政策放宽,房价存有上行压力。因此,在他看来未来调控政策或许会越来越紧,而在持续的调控政策下,房地产市场的供需双方均有可能发生变化。

分析师:经济无法承受之重

除去在楼市调控走向这一前提假设方面存在分歧,对于房价下调20%这一数字,以及未来所造成的结果和影响,也存在争议。

谈及“房价下调20%”这一扰动市场神经的数字时,刘元春首先强调的是,模型测算结果是“接近20%,应该说百分之十几这样一个幅度”。而值得注意的是,刘元春指出所谓房价下调20%,并非是通过房地产价格指数所反映出来的下调幅度。“房地产价格指数是存在很多问题的”。而房价的下调,也未必会直接降价,而是以各种方式,诸如折扣等优惠手段“隐性”的表示出来。

PK 分析师:土地财政致房价上涨冲动

不过,对于未来楼市调控政策走向,华创证券分析师杨现领则另有见解:首先,中国的地方政府在整个房地产市场的运作中处于十分重要的环节,部分地方政府严重依赖土地的收入结构,使得这些地方政府有强烈的冲动推高地价和房价。因此,在地方政府的财政收入与支出模式未有实质性改变之前,或者说,

在地方政府“经营城

市”以提高土地收入的理念没有根本扭转之前,房地产价格始终有上涨的冲动。再次,目前低利率与高通胀同时存在。虽然政府正在致力于降低高通胀,而货币政策也随之收紧。但是,杨现领认为国外宽松的货币环境和低利率条件是一个难以回避的事实,在这种情况下,房地产一定程度上成为居民资产配置的选择具有部分合理性,在各种约束条件未有改变的条件下,任何调控都只能是阶段性的。

从“上海高层失火”看城市化误区

不少地方贪大求洋,追求表面的奢华,而在城市配套的基础设施上重视不够,投入不足。同时,城市化率的计算方式也存在误区。

11月21日,上海约十万市民和来自全国一些地方的民众自发悼念在“11·15”高层大火中逝去的生命。雪白的菊花,悲伤的哀容,展现对于生命的无限珍惜。但是,这场哀悼,不能仅限于对于已经逝去的生命的哀思,而应该成为未来珍惜生命的契机和城市化建设正确思路的一个重要指引。

长期以来,中国的城市化建设尽管突飞猛进,但是其中也不乏失误。主要表现有,过分看重城市化率对于经济建设的拉动作用,而不看中城市化对于城市生活内容和相关配套设施建设的建设。因此在不少地方的规划中,热衷于城市人口规模的扩大,城区的扩展,在城市建设上,追求城市建设的海拔高度和表面的奢华。而在城市配套的交通、消防等基础设施上重视不够,投入不足。

也正是以城市化来带动经济增长的思维在发挥作用,不少地方在城市化率问题上贪大求洋。目前中国城市化率的目标,是达到发达国家75%左右

的城市化指标,但是没有考虑中国国情的不同。同时,中国目前的城市化率,主要还是以常住城市或者是城市户口作为计算的依据,但是目前不少农村的人在沿海或者内地的乡镇企业上班和生活,留守儿童的人也有一部分不再从事农业生产。所以,不能简单的以过去“农村”的概念特别是农村户口作为计算的主要依据,而是应该以人口的主要居住地点和主要谋生手段来确定。如果这样计算,中国目前的城市化率恐怕要比46%这样的数据高很多。因此未来的城市化空间其实并不大。

对于城市化率的低估,必然把资金和精力放在了城市的外延上,而忽视了消防等内涵建设。这种局面需要改变。

目前,在中国还有对于城市化苗助长的现象,许多地区出现农民“被上楼”的事情,这实质上是一个低级的城市化,甚至有“土地财政”的动机。这种城市化,无疑没有给农民掌握足够的消防和现代城市生活的知识留下时间。同时,赶任务式的大社区集中居住方式,往往可能对于消防等安全配套建设出现滞后。

因此,上海高楼大火,希望能够成为目前的城市化热潮和内涵建设的一个警醒。

(王成功)

PK 专家:对经济不会有“致命”影响

即便如此,近20%的房价跌幅也将对经济造成重大影响。除以上文所提及对经济影响外,华创证券分析师杨现领从居民财富角度对这一数字进行了质疑。据他介绍,房价大幅下跌对家庭财富造成的影响要远远超过目前高通胀带来的影响。目前房地产是居民持有的最重要的资产形式,远大于银行存款及股票资产,其总体规模约是GDP总量的近2倍,而房价若是跨价20%,那么对家庭资产所带来的冲击是较大承受的。因此,无论是政府还是银行等金融机构,都不会放任这一情况的发生。

而对于房价下调20%会带来

居民财富大幅缩水的说法,刘元春持有异议。据他介绍,房产财富是一种或有财富,若居民不进行交易的话,“对一般老百姓是不会有影响的”。另外,自2009年7月份开始的房价新一轮的上涨,已经使房价涨幅超过20%,即使明年房价下跌的话,也不过是在明年房价上涨基础上的回调,最多不过是“回到2009年6月份的一个状态”。最后,房地产开发的财务结算模式,也使得房价回调并不会对上市房企的财务

报表造成重大影响。

总之,刘元春认为,房价即使下调20%,也不足以对经济造成“致命”影响。而在各种因素的作用下,最终房地产价格所能表现出来的跌幅,“甚至不到10%”这样的水平。并进一步表示,20%这一数字只是一个方向,而并不代表一个论断。

而中证证券分析师在接受记者采访时,针对人大报告所提及的20%的房价跌幅,他认为这一结论或许是过于乐观了。(谢静)