

楼市调控离我们多远

——本报记者专访住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹

文/本报记者 周锦江 片/本报记者 孙国祥

2010年，楼市的主基调就是调控，但是作为老百姓似乎有些看不明白了，怎么总是在调，但是房价依然不见降，不少城市房价反而越调越涨，甚至于有人称之为“空调”。28日，国家住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹在潍坊接受本报专访，对调控政策进行了详细解读。



秦虹

记者:秦主任您好，欢迎您来到潍坊。我注意到您在近期的“2010年中国地产年会”上提到，通胀预期强化的背景下，房价下跌不大可能。那么国家出台调控政策真的像坊间说的是“空调”吗？

秦虹:调控不能从短期来看，从目前的调控来看，很重要的一个成果就是供应量增加，特别是土地供应量是往年的三倍。预计在明后年随着供应量的增加，供求关系会得到缓解，房价稳定是可期待的。

记者:最近几年，国家连续出台调控政策，为什么房价似乎没有受到大的影响？

秦虹:从2004年至2010年间，国家共有三轮调控，而这三次调控的目的是不一样的。第一轮调控的时间是在2004年，当时的背景是经济过热。在居民收入提高的同时，也暴露出些问题，资源环境压力过大，固定资产投资增速过快。固定资产投资率超过总投资额的30%就是经济过热，而当时投资率高达40%。第二轮调控是在2008年，大背景是

金融危机。老百姓都不买房，一年时间降息5次，利率水平跌至25年最低，而且7至8折的利率优惠非常普遍，当时是购房成本最低的时期。银行放宽信贷，房地产交易量稳步增长，同时房价也被带动增长。第三轮就是现在，全国一线城市地王频现，房价飙升，房价增长过快，成为百姓关注的热点。

前两轮调控都不是针对房价，而今年的调控针对性很强，就是平抑房价过快增长。第一轮是为了防止经济过热，通过“紧银根”、“紧地根”的方式，控钱、控地，当年甚至停了半年土地审批。当时出台的政策有“国六条”，还有“90/70政策”，就是开发楼盘90平方米户型必须占到70%。第二轮调控，金融危机背景下主要是通过金融政策实现的，2009年一年银行放贷9.5万亿，理财产品2万亿。成交量上涨带动房价攀升，销售面积与上一年相比增长高达44%。同时也带动了房价上涨，因供求关系更加严峻，房价上涨不可避免。

三次调控房价没有明显受到影响的另一个原因就是需求量的增加，从2004年到现在，房子需求量逐年增大，2004年供求比是1:1，也就是说建一套房子卖一套房子；2005年，供求比为1:1.2；2006年供求比为1:1.3；2007年，供求比为1:1.4；2008年，受金融危机影响，供求比回落至1:1.2；2009年，供求比达到1:1.5，就是建一套房子，预卖了1.5套，

完全成了卖方市场。这就是百姓没有明显感觉到调控对房价起作用的主要原因。

记者:潍坊有个很明显的特点就是县域经济比较强，部分区县的房价和市区房价不相上下，这样的房地产结构模式您怎么看？

秦虹:一个城市的发展一定不能忽视集聚化，就像一个拳头一样，握在一起才有力量，如果摊开了，就没有力量了。同时城市要有预留规划，不能一下子发展到头了。如果少了中心城区的引导作用，则需要很长的时间去消化；反过来，在中心城区的带动下，发展就容易得多，也更快。

记者:潍坊的房价，相对周边城市较低，您觉得主要原因是什么？

秦虹:房价低，逃不开供求关系，供应量大了肯定价格就不会高。

记者:的确有这方面的因素，有数据显示，潍坊前8个月的竣工面积是800万平方米，而一般情况下一年的消化量是500万平方米。那房价今年快速增长又是为什么？

秦虹:这个与宏观的货币政策又有关系了。因为人民币对外升值，对内贬值，老百姓缺乏投资渠道，而目前买房是最简单有效的理财方式，这在一定程度上助长了楼市的繁荣。

记者:也就是说，如果没有特别适合的投资渠道，老百姓还是会把钱投入房子？

秦虹:对，可以这么理解。货币资产贬值速度加快，存银行里贬值、炒股有风险、投资字画古玩又不

懂，那只能买房子，与中国人的传统相一致，不过期、还升值。

记者:如果房价继续难以扼止，政府会在保障性住房上有倾斜吗？

秦虹:未来几年，国家一定会在保障性住房建设上有较大的动作。说到保障房，需要解释一下。目前的保障性住房有三种，第一种是廉租房，保证城市里的老居民，困难房；第二种是经济适用房，这种房多是定向分配，像拆迁户、国企员工、人才引进等等；第三种是公共租赁住房，放开户口让有稳定工作的外来移民居住。在国外，八成的房屋交易是二手房，而在中国恰恰相反，去年，全国一手房交易量是9.4亿平方米，二手房是2亿平方米。不过在北京、上海这样的一线城市已经出现二手房交易量大于一手房了，这是保障性住房的基础。

记者:北京城镇居民2009年的人均可支配收入是26736元，按当地房价一年收入可买一个平方；潍坊去年人均可支配收入约为17600多元，按当地房价一年可以购买5个平方。您觉得收入与房价应该在一个什么样的比例关系比较合适？

秦虹:这个不好说。潍坊一是人口基数小，再加上外来人口也比较少，而北京不同，本身人口两千万，再加上外来人口，房价被推高是来自各地的。

记者:您对2011年房价上涨乐观还是悲观？

秦虹:从供应量来看，房价稳定是可期待的，但具体城市还可能表现不一。

2010快乐新年购物节即将盛装揭幕

元旦购物哪里去 富华会展搜购去



名品荟萃 引领潮流

在具备了前六届购物节成功举办的基础上，本届购物节吸引了许多特色商品参展，台湾玉器、高山茶、凤梨酥、妈祖高粱酒、缅甸、蒙古、津巴布韦的特色工艺品、鄂尔多斯的羊绒制品、香港服装……等，领衔演绎“2010—2011”的时尚经典。

抵御“风暴”、振兴消费

在当前受物价上涨的情况下，购物节500余个展位仍供不应求，同时也折射出所有参展企业对购物节以及自己产品的足够信心。购物节本身的一大特点就是价格优势，我国各地差异较大，不同的地区都有各自的主导产品和优势产品，活动主办者巧妙利用这种差异并在参展单位的支持配合下，即保证了参展商品的时尚性和产品质量，又发挥了最大的价格竞争优势，使活动现场部分商品的价格低于市场价格的30%左右，让消费者得到最大的实惠。

趣味活动 乐趣多多

为配合活动的开展和节日的喜庆氛围，主办方还在活动现场举办多种趣味活动与消费者互动，“奇好看”大型综艺节目才艺秀，现场举办；购物节期间每天推出一款特价商品限时低价限量销售，只要光临展会现场就有机会买到异常便宜的生活必须品：鸡蛋3元/斤；金色元旦，盛邀您的光临！

四展联动、主题鲜明

今年的“第七届快乐新年购物节”云集了来自全国各地，包括港澳台地区、国外近500家企业的数千种商品参展，共分为四个主题展览，即：年货及绿色食品展区、品牌服装家纺展区、时尚工艺品展区、书画展区，四展联动，基本囊括了节日的消费需求，并且所有报名参展的单位和产品，都经过组委会的层层筛选，凡不符合要求的单位和产品均被谢绝，以确保购物节的前瞻性、时尚性、观赏性、实用性相结合的基本原则。

“调控之年”

地产界诸专家论道潍坊

本报11月28日讯(记者 周锦江)因国家密集出台调控政策，2010年被称为房地产的“调控年”。28日，本报与天方品牌顾问(中国)运营机构联合主办“2010房地产创新发展论坛”，住建部政策研究中心副主任秦虹亲临现场作政策解读，与房地产界相关人士论道潍坊。

当日，住房与城乡建设部研究中心副主任秦虹女士应邀参加论坛，对房地产调控进行了梳理性的政策性解读。秦虹说，2010年不是普通的一年，而是国家“十一五”规划的最后一年，从“十二五”规划来看，扩大内需

是调整重点，而城镇化更是上升到扩大内需的战略重点地位。因此未来住房需求仍然会比较大，但是抑制住房投机仍是政策的主题。随着国家的加大土地供应量，限制囤地等政策出台，预计在明后年随着供应量的增长，供求关系会得到缓解。

同时，中国地产金牌策划人、华颐基金合伙创办人、国土资源部《中国房地产市场》特邀评论撰稿人张翰先生，商业地产实操专家、中国商业连锁企业经理人精英会秘书长、中国商业联合会奥特莱斯分会秘书长段宏涛先生，加拿大IBI集团北京

公司副总裁、国家一级注册建筑师李涛先生，也分别进行了主题演讲。

与会嘉宾围绕“政策性解读保障性住房发展方向”、“案例分析房地产行业营销创新和本土化发展策略”、“前瞻房地产规划设计创新发展趋势”等紧连潍坊的热点议题，共飨一场年度房地产的盛宴。

调控，是本年度房地产行业的最大特点。正如住建部政策研究中心副主任秦虹所言，政策密集出台时期已经告一段落，目前政策设计也已经基本到位，下一步就是执行问题了。