

楼市的经济“重要支柱”地位会不会动摇？

无论是各地频频传出的楼盘打折促销的新闻,还是最近发布的一季度房地产销售数据和房价数据,全都传递出这样一种信号:高烧不退的中国楼市终于开始出现明显的降温迹象。面对房地产增长失速,地方政府楼市政策松绑的“小道消息”不断,但终究没有城市打响“救市”的第一枪。房地产行业一向被视为国民经济发展的“重要支柱”,在宏观经济再次进入承压前进的运行周期时,房地产行业会不会再次担当起推动经济前行的“重要支柱”?

降温的房地产市场

此起彼伏的降价消息在最近的中国楼市已经不是新闻。如果说此前小开发商在各地的降价促销对于市场来说还不具有太强的代表性,那么,近日国内房地产企业巨头万科在杭州的降价促销之举似乎意味深长。

随着杭州楼市的整体走低,万科在杭州的多个项目日前开始了大幅度的优惠促销活动,万科“大家钱塘府”项目推出的52套小户型降低了装修标准,相比此前开售的户型总价有40万到50万元的优惠。

然而,低价战略并没有换来成交量的迅速回升,相反到像是推倒了第一张多米诺骨牌,随之而来的是越来越多的城市加入到降价促销的行列中:常州、宁波、营口、连云港、秦皇岛等地房价纷纷开始显现出走下坡路的迹象。即便是房价坚挺的北京、广州、深圳等一线城市,近期也传出部分楼盘打折出售、“零首付”等变相降价的现象。

宏观数据同样也印证了市场风向的变化:国家统计局公布的一季度房地产数据显示,全国商品房销售面积同比下降3.8%,其中住宅销售面积下降5.7%;销售额同比下降5.2%,其中住宅销售额下降明显,达7.7%。其中,二、三线城市成交量萎缩最为厉害。据中原地产研究部统计,杭州今年第一季度楼市总成交量环比下调幅度达到94%。

至于人们最关心的房价,早在今年2月,70个大中城市新建商品住宅价格涨幅就出现了自2011年2月以来首次同比、环比双回落。国家统计局4月18日发布最新数据显示,3月70个大中城市新建商品住宅价格环比停涨或是下跌的城市已经达到14个。

微妙的政府态度

无论趋势还是现实,楼市的降温已是显而易见,然而与去年火热的房地产市场突然走下坡路相比,更让人意外的是中央和地方政府在房地产调控问题上的耐性和淡定。

随着4月一季度宏观经济数据的发布,中国经济的季度增速再创新低,在经济承压前行的大背景下,长久以来作为调控宏观经济重要“杠杆”的房地产市场,任何政策面的风吹草动都会引发人们的格外关注。

最近的一个多月,伴随着楼市的降温,越来越多“放松调控”“退出限购”的消息也开始不断在坊间流传。包括温州、长沙、杭州、福建在内的多个城市都传出执行4年之久“限购”政策或出现松绑,二套房贷款门槛或迎来调整窗口等等“小道消息”。不过,这些陆续传出的消息事后几乎全都没

回归的“支柱”地位

事实上,作为国民经济的重要支柱产业,房地产业在固定资产投资中长期占有较大比例——国家统计局的统计数字显示,2013年房地产投资对GDP的贡献率为13.6%左右。不仅如此,房地产业巨大的产业关联度使其对钢铁、水泥、家电、装修等等多个行业都有着举足轻重的影响,在现阶段,房地产行业的健康稳定发展,对宏观经济有着不同寻常的意义。特别是随着新型城镇化战略的提出和逐渐实施,房地产行业的支柱地位在未来的若干年中都不会发生根本性的变化。

然而,也正是因为房地产行业的这些特点,使其很容易被当作刺激经济的切入点,当成短期内拉动增长、丰富财政的“兴奋剂”。

过去很长一段时间,地方政

府快速拉动投资、提升GDP的手段无一例外都是通过刺激房地产行业来实现。在达到了短期内刺激经济、扩大投资的效果之后,“兴奋剂”的频繁使用,也使它的副作用逐渐凸显——越来越多无人问津的“鬼城”、土地资源的过度透支、地方债务压力的增大、房价的畸高和投资投机的盛行——宏观经济的支柱演变成了经济泡沫的“支柱”。

在宏观经济出现下行压力之时,不轻易出台政策刺激房地产市场,不放松楼市既定的调控政策,宁愿承受市场理性回归带来的代价,也不重复以前的老路——在不少业内专家看来,这些做法正是将房地产此前的“兴奋剂”角色逐步拉回到“产业带动”的原始功效上,是房地产“支柱”作用的本位回归。

地产热是城镇化的必然结果

中国房地产市场形成的时间比较晚,进入本世纪前尚处于起步阶段。本世纪以来,中国房地产市场才进入快速发展期,而这个快速发展是有深刻的社会背景的。一是国家改革进程加快,过去的分配住房逐渐让位给自主买卖商品化住房;二是最近几年中国加快了城镇化进程。可以说,

这几年中国房地产热持续升温,是中国加快住房制度改革,加快城镇化的必然结果。

住房商品化激活买方市场,城镇化历史性地改变了中国。改革开放让中国从一个落后的农业国逐渐成为一个现代的工业化国家。与这样的社会变革相伴的是人居环境的变化,住房商品化

和城镇化就是中国社会变革的产物,它深刻地改变了中国,也必将继续深刻地改变中国。

孟子说,有恒产者有恒心。居住条件的改善让更多中国人成为有产者。总体上来说,房地产市场发展的受益者是普罗大众,更多的中国人已分享到城镇化发展的成果。

楼市从过热逐渐过渡到理性

只要中国还坚持住房商品化发展方向,只要中国还坚持加大城镇化发展方向,中国房地产市场就没有所谓崩盘的可能,因为无论是刚性需求还是柔性需求,都支持房地产市场持续、健康的发展。当然,无论是刚性需求还是柔性需求,也不支持中国楼市一直像最近几年这样的持续涨价,中国楼市从火爆转向理性,

从燥热过头到可持续健康发展,也一定是历史的必然。现在就是中国楼市从过热过渡到理性,逐渐进入良性的可持续的发展阶段。

经过连续几年涨价潮,房价由持续上升逐渐过渡到横盘整理,是市场由过热转向理性的过程,这是好事。

中国房地产市场规模已非常

大,影响也非常深,这个市场一旦形成一种趋势,变化起来非常困难,希望它由上升期一下就进入下跌期,那是不懂经济规律的臆测。从国家加快城镇化发展步伐的决心和宏伟规划来看,中国房地产市场在相当长时间内,都还是一个朝阳产业,中国楼市都将是中国的支柱产业。

莫把中国楼市当股市

必须强调的是,楼市不是股市,房价也不是股价,绝对不能像分析股票市场一样来分析中国楼市。

股价随时都会发生剧烈变化,而楼市房价是有持续性的。股价走势一旦形成趋势,都不是很容易改变的,何况房价!股票除了赚差价,就没有多少投资价值;而对于国人来说,安居才能乐

业,现在的中国,买房自住是主流,而真正的炒房并非主流,这一点和股市也完全不一样。

当热度有所降温,分歧开始出现,一些媒体却抓住几个地方出现降价的个案就以偏概全、添油加醋地进行渲染,题目越危言耸听越好,题目越吸引眼球越好,图了为文的快感,却忘记了真正的好文章要经得起时间检验。如

今唱空楼市,又有多少事实根据,有多少敬业精神?

现在,中国楼市总体上还处于上升期。一季度中国经济数据并不支持“拐点论”的事实,让众多品牌地产商抛弃“楼拐”重拾信心。当下最紧要之处则在于,少干预、少限制,还楼市以本来面目。

(本版稿件均据新华社)

