

救市加码·探真相



供需转变, 卖方市场成买方市场

# 再有4万亿也难现2008年回暖

当前救市政策的轮番出台,让不少人联想到了2008年的市场表现及政策的大尺度刺激。但今年的楼市与6年前大不一样,现今是供大于需,而2008年是供小于需,行政干预难救下行的市场。政府的归政府,市场的归市场,在市场的指挥棒下逐渐实现楼市供需平衡,不会像2008年迅速见效。

文/片 本报记者 喻雯



▲省城经十东路与舜华南路附近一楼盘,陆续有人来看房,但是人数相比国庆期间有明显回落。

## 六年前供小于需 救市四个月就有效

马宁是世联怡高房地产顾问有限公司的项目经理,从事房地产销售已有八年,经历了2008年以来房地产市场的数次调整波动。

在她看来,2008年的市场寒冬到回暖,周期很短,没有像今年这么纠结反复。

2008年,马宁从事济南东部邢村立交桥附近一刚需楼盘的销售工作。当时东边项目很少,房价在每平米4000元左右。

“当年2月份,国家还要求实施从紧的货币政策,从严调控楼市。谁也没想到美国的次贷危机威力这么大,改变了一切。”马宁说,当时项目忙着前期蓄客时,金融危机波及到房产行业,当年6月开始,售楼处严重遇冷。“没人来看房了,连续半个月都没有一个人来。”

但当时房市情况跟现在不一样,房地产项目很少,供应量有限,是明显的“卖方市场”。马宁说,而突如其来的金融危机使济钢、济炼等企业成为直接受害者,楼盘客户主要是这两家单位的。“当时职工的奖金、工资发不下来了,根本没钱买房。”经济形势不行,市民没钱买房,对当时的成交是致命影响。

这种冷清一直延续到2008年底,高新区的不少楼盘陷入销售低谷,开发商资金链难以支撑,房价也随之出现大幅跳水:均价5500元的房子直接降到4500元,“但越降越没有人买”。

在市场最低谷时,国家救市政策出台。在马宁印象里,那个时候政策出台很频繁:贷款利率七折、首付两成、营业税免征年限从5年降至2年、首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一下调到1%。

在政策利好的带动下,市场在2009年4月份出现了明显的回暖。楼盘看房的人明显多了,成交量也上去了,价格也慢慢回调。高新区的房价多是二三百元上调,逐渐回到了“5”字头。

马宁说,当时济南的商品房供应量偏少,需求量还是很大的,在这种“供不应求”的市场下,市场具备回暖的条件和动力。

## 六年后供大于求,行政干预难去高库存

时隔六年后,房地产市场的表现及救市政策,虽然似曾相识,但在马宁看来,本质是完全不同的:市场遇冷的成因不同,市场的供需已经逆转。

“即便政府再行政干预,目前的供需矛盾及高库存一时半会儿也解决不了。这主要得靠市场自己来慢慢调节。”马宁说,今年的经济形势总体不好,从年初就给市场带来了影响,买卖双方博弈一直在持续。

在山东大学房地产研究中心主任李铁岗看来,房地产市场与整个国民经济的总体形势是不可分割的。“按照经济学规律,当国民经济的增长速度低于8%时,房地产作为一种前向

的产业,会敏感地受到影响,形成一种慢速发展的表现。”李铁岗说,整个行业和市场发展减缓势必会使房产的成交、价格等产生连锁反应,楼市低迷是必然形成的。

“这种僵持与2008年是完全不一样的。”李铁岗认为,2008年是由经济危机影响造成的消费恐慌,是恐慌心理引发的对市场预期下行的判断。而此次预期下行,是由市场本身的供求关系变化导致的。“现在的市场表现不是突发性的,是长期以来基于市场的现实而形成。”李铁岗说,近一年的时间里,我省的房价始终处于一种缓慢的增长态势,这是市场自

主调节过程所形成的。

济南思源房地产经纪有限公司总经理李成龙对此极为赞同,今年市场供求比起2008年已发生本质变化。从目前的化纤厂片区、西客站片区、工业北路片区来看,五六年前,最多就一个两个项目,而现在是一个甚至十几个楼盘存在,可见供应量的增加。

李成龙说,去年济南房地产市场住宅供应量为800万平方米,库存消化时间在两到三个月。各大开发商房子卖得好,拿地热情高,直接导致今年的市场供应偏大。“目前来看,济南每月的住宅库存量到了200万平方米,库存消化周期翻了一倍。”

## 再有4万亿刺激,也无法挽救市场

从今年6月份开始至今,多项救市政策轮番出台:限购放开、限贷松绑、房贷放松,但是在马宁看来,这些刺激作用都是“一阵一阵”的,限购刚放开时,外地置业者等需求释放,楼盘的来访量确实增多,成交量也有短期的暴增,但是消化了一周左右后,看房的人又明显减少了,又陷入成交瓶颈,开发商再想办法促销抢客户。限贷松绑后,也是相似的变化,市场就是这样反反复复,没有出现逆转的迹象。

成交量上不去,价格也难以上调。国家统计局数字显示,7月全国70个大中城市中,新建商品房价格下跌城市已超九

成,达到64个。8月份,商品房价格下跌的城市扩大到68个,当月仅有厦门一城价格环比上涨。房价跌幅环比扩大,超过了2011年年底的低谷时期,创下十年来最低。

量价齐跌的持续影响下,市场已从需要限购的供不应求反转到供过于求的去库存的阶段。“即便再有4万亿刺激,也无法挽救市场。”省城资深地产评论人赵鲁梁认为,回想2008年的4万亿刺激,造成了以鄂尔多斯为代表的三、四线城市急剧扩张,目前空置率极高、“鬼城”频出。资料显示,仅去年,国内就出现了12座“鬼城”。

在这种现状下,世联怡高

山东区域董事、总经理朱江认为,如今国家大的经济形势也不会过度调整,更不可能出现此前的系列刺激政策。当前房地产存在的问题是当年行政干预带来的,那就一定只有通过市场规律进行结构性调整,才能纠正过来。

李铁岗说,他们在全省的个别城市县城做过调研,目前很多城市的供给与有效需求之间存在较大的缺口。“有些地方的库存高达几个月甚至更久,这种压力是很大的。”李铁岗说,一个城市的库存指标回归到一种正常状态以后,才会出现新一轮的变化。

## 市场调节将逐步取代行政干预

山东世联怡高物业顾问有限公司董事长乐智强看来,今年的房地产市场调控与2010年限购令,以及以往的调控有着本质不同。“政府行政命令式的杠杆调控将改变,未来政府主导的方式将向以利率、税收等市场主导方式转变。”乐智强说,此前以限购为主的调控,将需求强行压制,这种调控过多在购房者身上做文章,实际上是在抑制需求。综合来看就是让很多人没有购房资格,或是提高购房成本,“但是商品房交易作为一种市场行为,无论是供应还是需求都是不应

该限制的。”乐智强认为,房地产市场如果有长效调控机制,减去不合理的行政干预必须做的。

在乐智强看来,今年是政府调控主导方式转换过程中的特殊年份,政府这种导向思维的转变要求开发商随之转型,未来市场主导的调控方式,无论是对于开发商还是购房者,都将更容易把握市场的脉搏,更容易适应市场,更加科学理性地做出判断。

李铁岗认为,从限购来看,目前只有北上广深四个一线城市及二线城市三亚在坚守,这充分说明此前“行政化干预”政

策正在改变,让市场起决定性作用的要求正在落实。房地产市场调整正在成为经济运行“新常态”组成部分。

李铁岗说,去年全国房地产市场都很好,但是与往年不同的是,去年全国楼市严重分化,一、二线城市暴涨,三四线城市平稳甚至冷清。这是由于一二线城市聚集了过多的资源,需求集中,而供给和存量相对短缺。有些城市则供过于求,市场的供需平衡需要一个市场自我调节的过程。目前多数城市供需矛盾及库存压力,都需要市场自己的力量逐渐解决。

相关链接

## 4万亿释放了需求 也造就了鬼城

朱江分析,2008年金融危机发生后,当时为了稳定经济增长,政府改变此前的紧缩政策,2008年底开始推出4万亿刺激计划,与此同时实现扩张政策,主要表现是货币和信贷极度宽松。

有分析称,从4万亿的刺激来看,当时主要对象是铁路、公路、机场等基础设施建设。有统计显示,国家的4万亿元投资计划中,与房地产业有直接关系的占32%,但这4万亿大部分是通过银行房贷投出去的。成倍增长的货币推动了房价上升,过于宽松的货币造成资产泡沫。

2009年出现10万亿宽松信贷,在房贷政策的强力刺激下,对个人、企业都提供了更宽松的信贷环境,让个人更容易购房,也可以使房地产企业更为快速地发展。地产投资过热,直接带来的是房价泡沫的产生。

政策刺激下,经济明显好转,老百姓的收入等也随之提高,关键是对房地产行业预期发生改变。并且随着收入水平的不断提高,对住房的需求无论是面积还是地理位置、标准等,都会越来越高,这样一来就释放了大量的购房需求,更为关键的是政府宽松的货币政策利于需求的实现。“买涨不买跌,越涨越买”,除了自住外,大量的投资投机需求也随之产生。

在这种政策的强烈刺激下,房价开始了逆转飙升,在北京、上海等一线城市,房价更是暴涨。

看到房价逆转,越来越多的开发商对楼市预期也发生变化,房地产进入了快速发展。但这也直接造成以鄂尔多斯为代表的三、四线城市急剧扩张,造成目前空置率极高,鲜少有人住的鬼城频出的后遗症。

本报记者 喻雯