

卖房多供地少，房价怎么想

今年土地供应总量不会大增，但热点城市会“稳中求进”

2016年，全国房地产销售面积创下历史新高，但同期房地产用地供应却是八年来新低，这一高一低将直接影响未来的新增房源供应。国土资源部13日发布数据称，2016年全国房地产用地10.75万公顷，同比下降10.3%，这个数据创下了近八年来最低点。

全国土地供应量 2013年后持续下降

通过查阅官方数据可发现，2015年全国房地产用地供应12.0万公顷，2014年供应15.1万公顷，2013年供应20.32万公顷，2012年供应16.56万公顷，2011年供应16.91万公顷，2010年供应15.42万公顷，2009年供应10.91万公顷。

这些供地数据看上去像一座拱形桥，2009年至2013年逐年增多，此后又逐年下降。

因近年房价涨多跌少，作为影响房源供应的主要因素，房地产用地供应一直为外界关注。一旦土地供应减少，忧虑未来房源供应减少的观点就会增多。

此外，加上2016年房地产销售火爆，更进一步降低了楼市库存量。当年，全国商品房销售面积157349万平方米，比2015年增长22.5%，同时也创

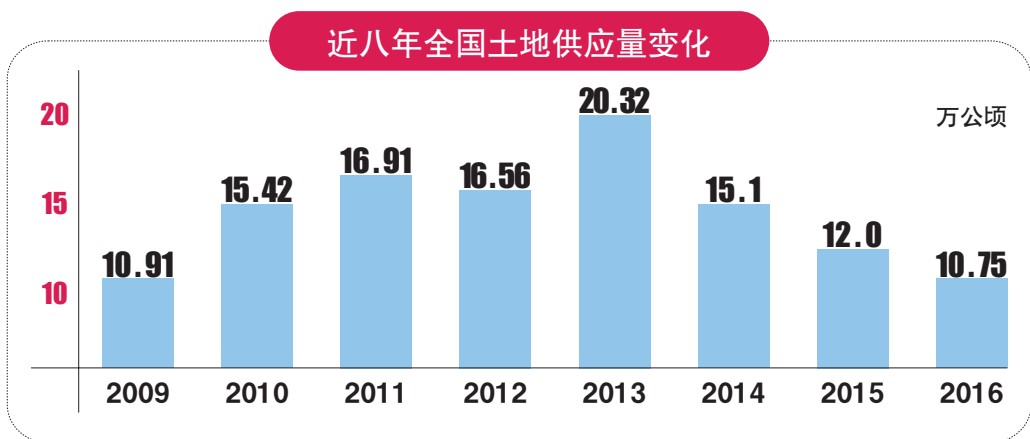
下历史新高。

数据显示，我国商品房销售面积2010年首次突破10亿平方米大关，到2013年时突破13亿平方米高点后，2014年、2015年有所下滑。因此，2016年的15.73亿平方米连续突破14亿、15亿平方米整数大关。

房地产开发周期长 影响开发商因素多

按照官方统计，房地产用地包括商服用地和住房用地。房地产用地供应创新低，与普通民众关系更密切的住房用地情况如何？根据近几年数据分析可发现，住房用地供应量一般占房地产用地供应量的七成左右。

如2013年全国房地产用地供应20.32万公顷，其中住房用地供应13.81万公顷，商服用地供应6.51万公顷，住房用地量占比68%。2012年全国房地产用地供应16.56万公顷，其中住房用地供应11.47万公顷，商服用地供应5.09万公顷，



住房用地量占比69%。

截至目前，国土部尚未对外发布2016年全国住房用地供应情况。如果按照七成的占比数据来粗略计算，我国2016年住房用地供应量大约在7.5万公顷。

房地产开发具有周期性，由土地成交到开发完成一般需要两三年的时间，从土地供应到房源供应的过程中还有许多因素需要考虑，比如楼市交易的火爆或者低迷会直接影响开发商的开发速度。

供应量要分区域看 热门城市供应量增加

除土地供应量的大小因素，我国未来新增房源供应是否充足、房价是否会上涨，还要考虑不同城市的差异性、开发商的开工和推盘意愿以及宏观经济政策等因素来确定。

从目前官方的一些表态来看，2017年全国房地产用地供应并没有大幅增加的可能性。

在上月举行的全国国土资源工作会议上，国土部透露，今年将弹性增减土地供应，合理调整用地结构。

国土部部长姜大明表示，对保障性住房用地实施应保尽保，对商品房根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供

应分类管理制度。对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整用地结构，提高住宅用地比例；对去库存压力大的特别是三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。

也就是说，全国土地供应维持在低位，并不能直接代表房价会在几年后出现新一轮上涨。毕竟，广袤的三四线城市土地供应量减少，是政策要求。当前，北京市政府已经表示2017年土地供应将“稳中求进”。济南、青岛等部分热点二线城市，也有关于增加土地供应的消息传出。

据一财、财经等

买股买债买房，就是不进实体经济

银行资金空转调查：机构间层层转手加杠杆

杠杆收购、债市违约、票据风波……一段时间以来，不少热点金融事件背后都有银行资金的影子。相比传统的信贷资金，这些钱通过在不同金融市场、不同机构之间穿梭，在金融体系内部“虚投空转”，一些风险已经显现。

空转存三条路径 只在虚拟经济内转悠

辗转进入资本市场是第一条路径。在去年备受关注的万科事件中，银行资金的影子隐现。银行理财资金进入宝能，没有投资于实体产业，而是成为宝能购买万科股票的主要来源。宝能一边用银行理财资金替换了之前券商的资金，一边通过证券公司和基金公司的资产管理计划，获得银行的理财资金，继续增持万科股票，银行资金间接投资于二级市场。

进入债券市场是第二条典型路径。特别是在去年底债市违约事件爆发后，其背后大量来自银行的资金成为市场焦点。“银行资金一直是债券市场的主力。在去年的债市上，银行的理财资金‘空转’，钱从银行再转到其他金融机构手中，机构之间环环相扣，每过一道手就加一层杠杆，资金最终才投入债市，但这样延长了交易链条，虚抬了整个债券市场。”一位外资投行人员说。

第三条路径是，银行资金绕道进入房地产市场。央行公布的数据显示，2016年新增人民币贷款中，45%是个人住房按揭贷款，还有更多银行的钱拐了个弯，流入房地产开发项目。

分支机构客户经理介绍，信托公司为房地产发行一笔信托计划，同时银行发行理财产品，将理财产品的资金通过券商、基金公司、保险公司等的资管计划与信托计划对接。一般房地产企业通过信托计划获得资金的年利率在15%左右。

河北某房地产公司总裁介绍，当前实体经济面临较大困难，银行对外贷款非常慎重，但房地产企业没受影响，反而成了银行贷款的“香饽饽”。因为有去库存政策的支持，不动产抵押也被银行认为是安全的保障。特别是去年房市火爆，房地产开发是银行贷款的重点。

放大金融市场风险 抬高企业融资成本

资金“空转”，不仅会放大金融市场风险，也会因为拉长了资金流转链条，抬高实体经济的融资成本。

风险首先来自高杠杆。“资金在不同机构之间流转，每过一道金融机构就要收取一定的费用，而金融机构只有放大杠杆做投资，才能套取收益。一旦市场发生逆转，‘击鼓传花’到某家机构手中时，这家机构没有获利空间，杠杆加不上去，就会发生违约。去年底的国海证券违约事件就是这个原因。”某商业银行负责人说。

银行资金层层转手，加大了企业融资成本。近期，李克强



总理表示，企业税负过高，主要是非税负担过重。非税负担其实既包括看得见的各种行政性收费，也包括企业的融资成本。

胡军是福建某科技型型企业负责人，最近向银行申请一笔贷款，拿到手的却是一笔“组合贷款”：一半是贷款，一半竟是银行承兑汇票，承兑汇票的一半额度要作为保证金存回银行。“对企业而言，贷款的便利度就降低了，为此支付的成本也高了，除了贷款利率外，开承兑汇票有一笔手续费，去银行贴现还要交上一笔贴现费。

各种金融机构融合加深，还会放大整个金融系统的风险。“这种风险的影响不再局限于某一市场或行业中，而是通过股权控制、资金交易等纽带，将单个行业、单个市场的风险渗透到金融市场各个子市场，整个金融体系的系统性风险在上升。”中国社科院金融所银行研究室主任曾刚说。

提高实体经济回报率 为资金提供更多选择

曾刚认为，我国金融业发展到现在，不仅有解决融资问题、满足实体经济需求的功能，还有风险管理、资金配置及流动性管理等需要，面对的金融服务需求已经非常广。真正存在风险、影响可持续发展的，是银行资金满足实体经济需要的过少，而在发挥其他功能方面过大，因此，实现资金的合理流向是关键。

过去一段时间，受有效信贷需求不足影响，不少银行选择大力拓展其他非信贷类业务，甚至一些银行的非信贷资产已超过信贷资产，其中就有很多资金流向股市、债市、房市等。

在银行资金拥有逐利性的情况下，曾刚认为，让银行资金在实体经济获得高回报，其实是解决资金“空转”的根本途径。这就需要搞好实体经济，加快推进

供给侧结构性改革。比如进一步推动去产能、去杠杆，让银行能找准适合投资的行业、企业。

在当前经济形势下行，要让实体经济回暖，对企业特别是中小企业的降费减负也就成了最有效也是最直接的方法。当然，这种减负也包括融资成本方面的降低。

“实体经济是金融发展的基石，应推动产业多元化发展，为银行资金提供更多的投资渠道和机会，流向实体经济的四面八方。”交通银行金融研究中心高级研究员陈冀表示。

专家还建议，随着金融市场化改革不断推进，不同金融领域交叉明显增加，监管层面也要适时调整和优化。同时银行也要主动适应业务创新发展的进程，注重对各类新型非信贷资产类型的风险管理，使创新不跑偏。

据人民日报、财经等