

社科院预警楼市回暖:

明年房价或报复性反弹

中国社会科学院财经战略研究院23日发布《中国住房发展(2012年中)报告》，认为上半年房地产市场总体上仍处在调控和预测的调控目标的区间，但近期呈现回暖偏离“软着陆”目标的趋势。报告预警半年后房价存在报复性反弹风险，建议取消对首套房的贷款优惠利率。

需求反弹过速 “日光盘”频现

报告称，今年上半年尽管房地产供求仍处在调控目标的区间，但住房供给后续不足，房地产存货压力持续增大，需求反弹过速，成交量已经回暖。尽管住房价格同比下降符合目标，但环比出现反弹，房价走势偏离调控目标；虽然住房总体增长稳定，信贷结构合理，但有资金过快增长和违约积聚的隐忧；土地市场量价齐跌过速，存在未来价格反弹的压力。

“当前正值中国房地产调控的关键期，形势异常严峻与复杂，虽然总体仍处于调控目标区间，但是随着市场回暖压力加大，市场走势可能偏离调控目标。”中国社会科学院财经战略研究院院长、“住房问题研究”课题组组长高培勇说。他认为，在房价调控停滞不前、经济增速放缓的背景下，当前可以操控市场的手段选择范围窄，房地产调控将愈加艰难。

的确，接连的两次降息，虽然不是针对房地产市场，但着实影响了市场的预期，使部分购房者对短期内房价继续下行的预期信心不足，观望需

求进一步释放。甚至消失已久的排队购房现象又开始重现，“日光盘”在各地频频上演。不仅如此，6月份房价9个月后首次止跌回升，国家统计局18日公布的6月份70个大中城市房价数据显示，新房价格环比上涨的城市由此前的6个增至25个，二手房环比上涨城市数量由18个增至31个。

市场基础不牢 政策风险是关键

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任、“住房问题研究”课题组副组长倪鹏飞表示，上半年市场走势偏离调控目标，主要是宏观政策微调导致的预期调整与市场恐慌引起的，而不是宏观政策微调实际作用导致的，但是这一回涨的变化给下半年的调控增加了复杂性和难度。

不仅市场预期发生变化，地方“政策微调”也在反复试探。尽管近来多个部门2个月内9次表态不放松楼市调控，但是在“稳增长”压力下，一些地方政府却按捺不住为房地产调控松绑的冲动。

“下半年，中央的房地产调控将面临诸多复杂的矛盾。”倪鹏飞说，由于目前的房



资料片

地产市场走势不是市场机制内生，而是通过行政高压手段实现，因此基础并不牢固，存在诸多不确定性，包括报复性反弹导致调控功亏一篑风险和资金断裂积聚房地产的金融风险等两大风险。

摩根大通首席中国经济学家大中华区经济研究部主管朱海斌也表示，下半年政策风险是房地产市场的一大风险。一方面，若调控过紧，时间过长，将导致楼市面临崩盘风险；另一方面，若调控放松，将导致楼市反复。

对此，倪鹏飞建议，下半年争取实现促进和住房市场的双双软着陆。在价格上，要扭转一度回涨的趋势，使之重新回到总体回落的方向上来；在销售上，总体基本平稳，保障房和普通商品房销售比例上升；在投资上，总体适度减缓投资，保障房和普通商品房投资稳步快速增加。

完善差别化金融政策 适时取消期房预售

在具体政策上，他建议完

善差别化的金融政策。包括取消“商业对(首套房)个人住房贷款利率浮动区间的下限仍为基准利率的0.7倍”的优惠，改为“商业银行对个人住房贷款利率浮动区间的下限为基准利率”，二套房的贷款比基准利率上浮20%。实行商业银行房地产开发贷款自动上浮普通行业贷款0.5个百分点的贷款制度，保障性房地产开发贷款下浮一般行业贷款0.5个百分点的制度。倪鹏飞同时建议，应取消期房预售制度，创新房地产开发融资渠道，在商品房库存量较大的条件下，适时取消期房预售制度，有利于控制开发商资金了，促进开发商快建快销。

但是，也有人对上述报告持不同的观点。中国房地产学会副会长陈国强表示，在限购、限贷政策基本面不变的情况下，房地产市场不会发生根本性变化。全国工商联房地产商会会长聂梅生表示，在信贷政策上，我们仍应坚持支持刚需人群购房需求，加大优惠力度，实行差异化信贷政策。

据《经济参考报》

○相关链接

那些被叫停的楼市新政

去年8月至今年5月，有五个地方的楼市新政被叫停。本轮楼市调控已进入“关键时期”，据统计，从去年8月至今年5月10日，全国共有33个城市出台楼市新政，其中28个城市获得通过，5个被叫停。专家认为，本轮调控的核心政策限购和限贷并未取消，所以大的调控格局不变；各地方政策预调微调是让市场保持一定的“温度”，即活跃度。

时间:2011年10月
事件:3类人群取消限购的佛山新政

2011年10月11日，广东省佛山市下发了一则被外界解读为“放松限购”的通知。对比此前出台的限购政策《通知》作出了4处调整：一是对符合市、区人才引进政策的非本市户籍人员，由市、区人社部门出具人才引进证明，购房时可不受个人所得税证明以及社保证明的限制；二是已办理房地产权证超过5年(含)的住房产权转移，不纳入限购范围；三是本市户籍居民家庭在现行限购政策和住房套数的基础上，允许增购一套7500元/平方米以下的住房；四是本市户籍“村改居”家庭，在购买7500元/平方米以下的新建商品住房时，其拥有的因村改居由集体土地改为国有土地的自建住房，不计入住房套数。这意味着符合一定条件的居民家庭，最多可以购置3套住房。

在公布“放宽限购”消息后不足12个小时，12日晚11时24分佛山市住房和城乡建设管理局官网称，“为进一步征询社会各界意见，并综合评估政策影响”，决定暂缓执行上述政策。

时间:2011年11月
事件:“放松对购房者的资格审查”的成都新政

2011年11月11日，成都市房管局召集当地多家开发商座谈宣布，政府准备仅在房产证登记发放时核查购房人资格。而原来网上签约时对购房人的资格审核，转交由开发商和房产中介执行。后经证实，成都的该新政实行约一周后便停止执行。

时间:2012年2月
事件:免契税还能享受财政补贴的芜湖新政

买房不仅能免契税，而且还能享受财政补贴，甚至还送户口，这是安徽芜湖市2012年2月9日晚发布的救市政策。

2月9日晚，安徽芜湖市发布楼市新政《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见》，该《意见》最引人瞩目的莫过于三条：一是对2012年购买二手房者提供财政补贴；二是对特定人才购买商品房提供财政补贴；三是外地人购房

可迁入户口。

芜湖市政府网站12日晚发布通知称《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见》暂缓执行。

时间:2012年2月
事件:“居住证满三年
可买二套房”的上海新政

“外地户籍居民持长期居住证满三年，可以享受本地户籍居民同等购房资质，即可以购买二套房”的新政2月28日被上海市房管局叫停。

此前上海市房管局官方

曾确认，外地户籍家庭持长期居住证满三年，可享受上海本地户籍居民的同等购房资质，即可以在沪购买第二套房，被认为是在暗中放松限购令。据中国证券报报道，2月底上海市多家房地产交易中心均接到了上海市房管局通知，明确叫停了这项新政。

时间:2012年2月
事件:称放松限价令
仅为试行的中山新政

2012年2月16日，广东中山住建局、国土局连夜发文

称：限价标准提高，并非楼市松绑，只是为了能够给官方制定后续的楼市调控提供政策依据。

此前的1月22日，中山市悄悄上调了限价标准，从去年的5800元/平方米提高到现在的6590元/平方米，上调11%。针对中山的此次表态，业内消息人士揣测，或系住建部叫停约谈所致。

时间:2012年5月7日
事件:扬州出台楼市新政
奖励个人购买商品住房

2012年5月7日，扬州市财政局、市房管局联合出台通知，对个人购买成品住房进行奖励。此通知将从今年7月1日起执行，执行期暂定一年。购房人须在商品房买卖合同签订之日起3个月内，向所购房屋所在区负责发放的部门提出申请。

扬州市购房奖励政策一公布，就遭到了公众的普遍质疑。因买房补现金大有“救市”的嫌疑。但扬州市政府坚称新政决非为了“救市”，旨在推进成品住房开发建设，避免二次装修资源浪费。

二季度涉房贷款 环比增逾3成

中国人民银行(央行)发布《2012年上半年金融机构贷款投向统计报告》。数据显示，6月末主要金融机构及农村合作金融机构、城市信用社、外资银行人民币房地产贷款余额11.32万亿元，同比增长10.3%，增速比上季度末高0.2个百分点。

如果看上半年累计数据，上半年共增加房地产类贷款5653亿元。其中，一季度为2427亿元；二季度为3226亿元，较一季度增加799亿元，增幅达32.92%。上半年增量占同期各项贷款增量的12.3%，比一季度占比高2个百分点。

根据央行的解释，所谓房地产贷款，是指房地产开发贷款、购房贷款和证券化的房地产贷款。其中，房地产开发贷款包括房地产开发贷款和房产开发贷款两部分。

地产贷款同比增速由降转升

6月楼市有所回暖。上海易居18日根据国家统计局公布的数据测算，70个大中城市6月新建商品住宅的平均价格环比上升了0.02%，这是房价连跌8个月后，首次出现正增长。而这，在房贷数据上也显现了出来。

从分项数据来看，《报告》显示，地产开发贷款同比由降转增。6月末地产开发贷款余额8037亿元，同比增长0.8%，增幅比上月末提高6.7个百分点，比上季度末提高8.8个百分点(上季度末为同比下降8%)。

房产开发贷款增速继续回升。6月末房产开发贷款余额2.92万亿元，同比增长11.3%，增速比上季度末高0.3个百分点。

此外，截至6月末个人购房贷款余额7.49万亿元，同比增长11%，增速比上季度末低1.1个百分点。

对企业新增贷款减少

除了楼市，《报告》还显示，6月末全部金融机构本外币企业及其他部门贷款余额47.38万亿元。其中，上半年增加3.92万亿元，一季度增加2.05万亿元，据此测算二季度仅增加1.87万亿元，少于一季度。

从期限看，上半年金融机构本外币企业及其他部门中长期贷款增加1.11万亿元，而一季度金融机构本外币企业及其他部门中长期贷款增加6282亿元。据此测算，二季度企业中长期贷款仅新增4818亿元。这意味着，之前项目审批加快对企业信贷的影响尚未真正体现。

分产业来看，工业中长期贷款增速继续放缓。6月末金融机构本外币工业中长期贷款余额6.31万亿元，同比增长5.8%，增速比上季度末低1.5个百分点；上半年增加2029亿元，同比少增1481亿元。

从短期贷款及票据融资数据来看，上半年增加2.68万亿元，其中一季度为1.36万亿元，二季度为1.32万亿元，和一季度相比基本持平。

上半年数据还显示，固定资产贷款增速回升。其中，6月末金融机构本外币企业及其他部门固定资产贷款余额20.28万亿元，同比增长10.3%，增速比上季度末高0.4个百分点。

