

最新数据解读直面中国楼市深度博弈:四大效应五大症状显现 “收”还是“放” 楼市调控面临两难

房价17个月来环比首次下降、成交量逐步走出“谷底”、房地产开发投资维持较快增长……国家统计局日前公布的今年1至6月房地产市场的相关数据,直观地说明了上半年楼市调控取得初步成效。不过,经济复苏的曲折性超过预期,下半年宏观调控面临的“两难”问题增多。在此形势下,楼市调控如何“迎难而上”?

□新华社“新华视点”记者 陈芳 叶锋 李舒 刘元旭

楼市“半年报”: 调控效应正在显现

种种迹象表明,本轮调控确实点中了不少投机者的命门,高温楼市有了“退热”迹象。国家统计局的最新数据表明,调控效果初步显现。

——房价快速上涨的势头初步得到遏制。6月,全国70个大中城市房屋销售价格涨幅比5月缩小1个百分点,环比下降0.1%。进一步梳理发现,4月份,70个城市中,只有三亚一个城市房价环比微涨,如今“下跌面”波及至28个城市,北京、上海、深圳、广州四个一线城市房价均告下跌。

——成交量从低迷到渐出“谷底”。3月,全国商品房销售面积尚有8206万平方米;至5月,已降至6800万平方米。至6月,部分观望者入市,全国商品房销售面积回升至9200万平方米,为上半年最高位。

——开发投资保持“高位不落”。尽管遭遇严厉的调控政策,4-6月全国房屋新开工面积仍达到4.82亿平方米,开发投资达到13153亿元,总额大大超过前3个月。业内关于“房地产投资将大幅跌落”的担心,并未成为现实。

——开发贷和个贷明显收紧。上半年,房地产企业国内贷款同比

增幅回落,从年初的46.1%回落至上半年的34.5%;个贷方面,前4个月的逐月累计增幅均在100%以上,但至6月已降至60.4%。

中国房地产协会副会长朱中一表示,这些数据表明,调控政策在短期内已初见成效,特别是从遏制部分城市房价快速上涨的角度看,效果明显。但房地产市场能否健康发展,仍面临一定的不确定性,目前首要的任务是稳定市场预期。

“本轮调控在抑制投资性需求方面达到了效果。”中国指数研究院数据信息中心总经理葛海峰说,“但一些刚性的购房需求也被抑制了,后期应加大市场供给。”

深度博弈期: 五大症状不容忽视

中央党校研究员曾业松说,“一些症状表明,当前楼市正处于买卖双方和市场各利益主体的深度博弈期,调控决不能松懈。”

局部地区楼市“高烧不退”。6月,70个大中城市中有49个城市新建住宅价格环比持平或保持上涨,其中上涨城市均为二三线城市;有39个城市二手房价格环比持平或上涨。

高房价“坚冰”未融。以住宅期房销售均价为例,今年1月至5月,北

京四环路以内的价格每平方米涨到34620元,六环路以外每平方米也超过万元,达到11748元。而一些楼盘打折基准价也是3月中旬的高点,存在“假摔”之嫌。

信贷悄然“放水”。记者13日从上海某房贷机构获悉,目前,与该机构合作的一些分行、支行,有选择性地对黄金地段的住宅贷款开了“绿灯”;停贷第三套房,个别银行从一开始就没有执行过。该机构6月办理的15%的单子都属于这种“放松的二套房贷”,其中大部分是投资者。

投资转移而非退出。目前一些二三线城市的概念板块升温,投资性购房增加,呈现量增价涨的态势。

房企逆市拿地风潮涌现。数据显示,上半年全国房地产开发企业完成土地购置面积同比增长35.6%,土地购置费同比增长84.0%,进入4月调控周期后,房企土地购置面积和费用仍在大幅增加。

国家行政学院教授张孝德说,楼市回归理性,仍需相关部门和地方政府强化执行力。

值得注意的是,目前一些地方政府迟迟未出台楼市调控细则,有的甚至宣扬“补涨论”,用买房落户等政策来拉升地产业;有的地方则动辄拿地“造城”,大手笔的背后是地方财政的“土地依赖症”未有改观。

»视点

两难楼市如何调控? 专家:应防大起大落



刘洪玉
清华大学
房地产研究所
所长

已持续3个月的房地产调控到底是“收”还是“放”,调控应如何发力?

受访的多位专家和业内人士担心,“放”可能使得来之不易的调控成果毁于一旦,随之而来的就是房地产价格出现新一轮报复性反弹,而过度“收”显然也会伤及经济。

一方面,6月70个大中城市的房价同比上涨11.4%,去年6月房价在救市的效应下,已出现量价齐涨的局面,而今年同比仍增长,说明调控依然任重道远。

另一方面,一些地方政府已经对楼市调控可能造成地方财政收入被“拖累”等表示了担心,而钢铁及铁矿石销量和价格的下跌,也让人们看到了房

地产业拖累实体经济的隐忧。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说:“中国房地产市场要经历一个相当长的调整期,去消化前几年形成的价格泡沫,使之回归与经济基本面及居民家庭支付能力基本协调的水平。如果宏观经济进入缓慢增长阶段,这个调整期可能还会延长。”

尽管理性回归之路艰难,但防止楼市的大起大落始终是各方的共识。

中国指数研究院副院长陈晟表示,从历年经验来看,处理好房地产与宏观经济关系的一个关键问题,是要房地产开发投资保持一定的增长。在“两难”形势下推进调控,重点之一就是落实保障性住房计划,强化政策的执行力来干预市场预期。

不少专家认为,对于少数房价较高的地区,房价的适当回落是正常的。而楼市走向理性回归的步伐有多快,主要取决于宏观经济的总体走势。专家表示,楼市调控不能指望毕其功于一役,只能采用“渐进疗法”。

»今日视点

“霸王式危险”源自安全标准的空白与落后

香港的《壹周刊》7月14日披露了一个惊人的消息——影星成龙代言的霸王洗发水含有被美国认定为致癌物的二恶烷。这条消息出来之后,霸王股价早盘即暴跌14%。

说到这个二恶烷,大家会觉得很陌生,简单来说,其实它就跟食品里面添加的苏丹红一样,有着极强的危险性,但很遗憾,在我国,这种添加剂最多不能添加多少,也跟当年的苏丹红一样,是没有标准的。

霸王公司首席执行官万玉华觉得很冤,他说,全行业都在用这个二恶烷,并且他强调:产品中含少量二恶烷,是绝对对人体无害的。万玉华的底气来自这样一个尴尬的现实:目前的化妆品规范2007版中,不论是原料还

是产品中,对被副产品带入的二恶烷含量均未作出明确规定。而国家食品药品监督管理局去年曾表示,化妆品中含微量二恶烷不会对人体产生伤害。这个表态,恐怕也给了添加二恶烷这一行业惯例的形成以“底气”。

查阅资料可以知道,美国对洗发水原料的行业标准为20PPM以内,成品的二恶烷含量应在10PPM以内(PPM即指百万分率),澳大利亚卫生局则认为,日常消费品中(食品和药品除外),二恶烷的理想限值也是30ppm。但在我国,这个限值却一直是个空白。虽然霸王公司一直声称“旗下产品中二恶烷含量均小于10ppm,远低于世界安全指引”,但经验告诉我们,在权威部门的检测结果出来之前,这个说

法也就只能将信将疑。很自然地,我想到了苏丹红事件以及之前一系列的食品安全事件。每次事件中,我们都不得不感叹“原来我国对相关添加剂的使用没有硬性标准”。而在这些事件中,呼吁食品安全标准与发达国家近乎严苛的标准接轨,也都是最强的声音,但遗憾的是,类似呼吁不断出现,说明相关部门根本没打算接轨高标准。

洗发水虽然不是吃的,但一句“二恶烷可以致癌”也足以让你色变,在日用消费品的添加剂使用中,我们与苏丹红一样,处在了空白的保护中。很明显,光是一句疏忽,并不能解释这种令人愤怒的现状——光是二恶烷在美国被认定为致癌物,我们就

必须有强制性的安全标准。或许每个国家对二恶烷最高限量的认定会有所不同,但安全标准整个是空白,却怎么也说不过去。事实上,我认为,在存在危险性的化学添加剂问题上,不管是食品还是日用品,为减少伤害国民的风险计,都应该制定偏向于严格的安全标准,毕竟,没有什么东西比老百姓的生命安全更重要。但奇怪的是,无论是食品安全标准还是日用品安全标准,我们却总是要落后一大截——要么没有安全标准,要么就是标准低得可怜。让人们时时生活在未知的危险中,这实在是监管部门的严重失职,霸王的二恶烷风波,只是再次强调了这一点而已。

(陈强)

»相关评论

添加剂里的生活充满焦虑

我们似乎比以往任何时候都更容易焦虑了。有时只是陷入一种莫名的怪圈,那种可能令你狂躁焦虑的情绪,你甚至分不清它产生的源头在哪。

可能只是读到一条新闻。比如,日前央视曝光,市场上销售的一些所谓“五常大米”,竟是不法人员用廉价大米掺入香料抛光加工而成的冒牌“五常香米”。

(7月14日《新京报》)

黑龙江五常大米曾是国家质检总局认定的地理标志产品,被认为是最好的国产大米之一。据说,现在就连在原产地,都很难买到真正的五常稻花香了。这个消息,肯定让人不好受。因为

以前质检部门认定的“免检产品”三鹿奶粉,现在已经成了一种孩子挥之不去的梦魇。而在被曝光前,它们却都是业界标杆产品,是消费者追捧的名牌。

“免检”的名牌本应是质量和信誉的保证,可现实呢?却如此酸楚苦涩,让人信无可信。没有什么比入口的东西更需要质量保证。成人吃的大米,孩子食用的奶粉,这些就是维持一个社会健康运行的最基本的干粮。假如这些东西都能偷工减料或“抛光加料”,那消费者还有什么安全感可言。

食品应该是无毒的,这个常识让我们每天睁眼后有勇气从床上爬起来。但现在,连优质大

米品牌都被曝由香精熏制,而且还不知对人体有无危害,有多大危害,这怎能不让人焦虑抓狂?如果连这最基本的信任都没了,这个社会又怎能正常健康地运转?

五常香米由香精熏制,米商坦言自己都不吃。假五常米出现潜规则,洗发水含有的被指致癌的二恶烷,竟然也是行业惯例。这一幕,我们多么熟悉,当年奶业危机之祸不正是行业潜规则养成的吗?一些部门的论调却是:添加剂含量经过国家检测,而且检测标准并不落后,而是符合国情的。

这就让人疑惑了。因为并非人人都是科学家,他不需要全知

全能,不需要知道哪些食品需要添加哪种添加剂,剂量多少为适宜。因为现代社会是个高度分工的精细化社会,我们已经把产品检测把关任务分给了专业职能部门。纳税人花钱购买了这种服务,平时只需要靠常识来生活,而不用像武侠小说里那样外出吃饭时还得自带一根银针测毒。

只要相关监管部门认真履职,保证企业里没有那么多可怕的潜规则,让消费者能放心消费,常识不虞遭挑战,信任就不会稀缺。生活本就该如此简单,让维系社会运行的基本常识得到维护,置身其中的每个人,才不会被难以名状的焦虑所困扰。(邱果果)

»热点纵论

养老金空账1.3万亿 “国家兜底”宜早不宜迟

中国社科院世界社保研究中心主任郑秉文在一次会议上透露,中国养老金“空账”规模约1.3万亿,中国的养老金制度并不成功。但一位不愿具名的与会政府官员则认为,不应过分担心“空账”问题,如果出现养老金赤字,将会由国家兜底。(7月14日《新京报》)

中国养老金“空账”1.3万亿,无疑是个惊人的数字——以全国基本养老保险覆盖2亿人计算,差不多人均空账6000元。更惊人的是“空账”规模的增长速度。据悉,2004年“空账”为7400亿,这意味着,6年间“空账”规模几乎翻了一番,年均增加近千亿。

官员安慰我们“国家会兜底”,是有底气的。比如,这些年我国财政收入增长迅速,而在财政收入之外,国家还有数十万亿的国有资产,每年上万亿的国企利润……这也就是说,以目前国家的财力,要为1.3万亿养老金“空账”兜底,是绰绰有余的。

但从相关官员的表态看,目前国家似乎并没有打算即刻兜底,这令人担忧——因为为养老金空账兜底,是宜早不宜迟的事。

所谓“空账”,其实就是国家对个人的一种欠债——在职职工缴纳的个人账户资金,被挪用来支付此前没有个人账户的退休职工的养老金,而后者养老金,原本应该是国家埋单的。既然是欠债,早还当然比迟还更好,否则,如此“拆东墙补西墙”,岂是一个了局。

更重要的是,若空账规模继续扩大,加之我国人口老龄化的不断加速,上述支付缺口只会越来越惊人。趁“人口红利”尚未结束、养老压力还不十分沉重之机,尽快未雨绸缪、早做筹划,将养老金抓紧做实做厚,无疑才是上策。否则,等到“人口负债”日渐沉重——抚养比(非劳动年龄人口相对于劳动年龄人口之比)不断增长,养老赤字已呈尾大不掉之势,即使再想国家兜底,恐怕也会有兜不住的危险。(张贵峰)