

陈国强：调控政策下未来房地产市场的走向

房地产是资金密集型行业，对金融有很强的依赖性，房地产开发、建设、经营、流通和消费过程中，通过货币流通和信用渠道所进行的筹资、融资及相关金融服务是不可或缺的。我国自房地产市场建立以来，房地产市场的发展就和金融市场的发展紧密地联系在一起。购房抵押贷款使消费者的潜在购房需求得以转化为现实需求，开发企业获得的银行开发贷款促使其完成新建项目的建设。当国家进行宏观经济调控时，作为主要调控工具之一的金融手段，不可避免地要对房地产业产生影响，特别是当房地产业对于金融业依存度越高时，所产生的影响也将越大。房地产价格的走势将直接影响到国民经济和 GDP 增长，也影响金融资产的质量，是金融界长期研究的课题。因此，内蒙古银行业的决策者们密切关注着陈国强先生关于房地产调控政策的解读。



陈国强

中国房地产业学会副会长、北京大学房地产研究所所长、博士、资深房地产研究专家，主要从事房地产政策、土地政策、商业地产等领域的研究。

点评

对于房地产发展及调控，可以说是仁者见仁，智者见智。有观点认为房地产业是保证中国 GDP 两位增长的决定因素，是支撑中国经济发展的支柱产业，因为与房地产有前向关联的有 23 个产业，其中关系密切的有 8 个产业，金融与金融保险业占比较大，达 50%，后向关联的有 36 个产业，关系密切的有 10 个，建筑业和非金属矿物制造业占比 79%，可见房地产业对经济增长的作用巨大。但也有观点认为，我国房地产出现泡沫，对未来经济发展危害极大，特别是引证日本出现房地产泡沫，导致过去的 20 年银行不良资产巨大，我国要防止走日本的老路，重蹈其覆辙，因此质疑房地产也成为经济发展的支柱产业，这是从理论层面上讲。从现实生活中讲，由于房价的急剧上涨，老百姓买不起房子，社会上对此多有微词，抱怨声不断。加上我国收入分配差距拉大，一些人投机投资买房，一些人则无房住，直接引起社会矛盾，所以房地产问题是急需解决的问题。

实施，要抑制、遏制投资性需求，让住房回归到它的居住属性，对存量房的地位地位要做更多的培育和提升，存量房市场的地位会随着市场的发展出现主次地位的换位，我觉得这也是对未来政策变化后的一个预测。在谈到未来房地产走向时，陈教授提出，居住郊区化会成为未来区域中心城市住房市场的基本趋势，这似乎也是国际经验和规律。

关于房地产产业调控对于商业银行的影响，我首先补充一个观点，那就是要建立中国的住房金融体系。现在大家把房地产金融与住房金融混为一谈，实际上，房地产可以划分为房产和地产，相应地，金融体系也可以划分为房地产金融和地产金融即土地金融，在房产金融中又可以划分住房金融和商业房产金融。如果从住房的准公共产品性质和社会属性出发，需要格外关注住房金融。所以今后要建立住房政策性和商业性金融相结合的体制。政府干预住房市场，为老百姓提供可以具有支付能力的住房，成为市场主导力量。我认为应建立政策性住房金融机构，实施住房公共政策，保证房地产市场健康发展，实践证明，凡是有住房金融体系的国家，大都能有效防止金融和房地产泡沫的产生。

因此，我国借鉴新加坡等国的经验，大力发展住房保障，在“十一五”期间建起了 1000 万套保障房以后，宣布在“十二五”建 3600 万套住房保障房，以增加对低收入阶层的市场供应，这就是陈教授所说的加法。陈教授谈到在做加法时政府发挥了积极作用，政府至少要提供建设用地，将来政府土地出让金的地方财政收入将会用于保障房的供应，但是按照经济学的逻辑，容易产生市场对私人投资商品房的挤出效应，这点特别要注意，要发挥两个方面的积极性，不能矫枉过正，不能顾此失彼。陈教授提到的“减”、“调”、“管”，通过限购令减少房子的需求；扩大 90 平方米的普通住宅供应，调整供应结构；通过管住“屯地不建”的清理，规范房地产市场行为，我认为对当前的房地产政策进行了浓缩性的总结，点到存在问题的要害。他提出的房地产市场关键要做好加减法，我认为其观点是正确的。

陈教授提出，未来通过一系列政策的连续调控之后，住房发展的模式要逐步形成双轨制，或者是双体系供应模式。在商品房和保障房之间要形成合理的市场结构，同时通过一系列政策

随着住房市场供应模式的改变，以及保障型住房投资的提速，未来住房市场供应模式和开发主体会发生根本变化，这些变化会深刻影响商业银行未来开发贷款的客户选择。在这一轮调控当中，政府运用了差别化信贷政策，并伴随利率上调的手段，这些政策的实施毫无疑问会影响到商业银行未来房贷业务的盈利状况，同时，限购政策对于投资、投机性的挤压也会降低商业银行的信贷风险。商业银行在选择客户的过程中，无论针对企业客户还是个人客户都会面临两难的选择。未来房地产的开发主体会发生变化，更多的企业会投入到保障型住房的项目建设，这一类企业会成为我们商业银行未来在开放贷款中的基本选择。目前的政策对于保障性住房用户的限制，公共租赁住房之外，购买商品房的客户一定是首次购房，首次置业的客户的资金状况、还款能力和过去相比会出现比较明显的变化。

如何应对这些市场的格局变化？需要引起商业银行的重视。首先要密切关注政策与市场的变化。从去年年初以来，银监会、央行以及各地的相关管理部门都出台了一系列的相关调控措施，商业银行的决策者未来对于政策面、市场面的关注需要投入更多的时间和和更大的关注度，在房贷的放贷方面、在客户的结构调整方面都需要做相应的变化和调整，同时，随着存量房市场规模的扩大、市场地位的提升，以及保障性住房投资力度的加大，在存量房、保障房以及非住宅项目投资中，商业银行未来需要提高关注，这是可以拓展的增长点，也是很有道理的。

减、加、调、管 房地产调控四字要诀

大家知道，从去年以来，中央连续三轮密集出台了房地产的调控政策，政策当中既有国务院层面的新国十条、新国八条，也有住建部、国土部等各个部委出台的一系列政策，我从个人角度总结了“四字要诀”：

首先是“减”，就是当前最新一轮的新国八条以限购为重点手段，达到抑制投资的效果，政策的目的是企业的抗压能力，特别是企业的资金能力。第二个字是“加”，重点就是扩大保障房建设，保障供给，因为保障房投资可以理解为中央政府请客、地方政府买单，所以很大程度上“十二五”期间的保障房建设考验的是地方政府的买单能力。第三个字是“调”，调整目前房地产的市场结构，缓解供需矛盾。第四个字是“管”，规范市场的管理，重要目的是加强市场的规范化，特别是对于市场当中存在的一些囤地不建的现象加以限制。

房地产调控 关键要做好“加减法”

政府在调控中如何运算加减法？在新一轮的调控中，无论是加法还是减法迄今为止都达到了最大力度。加法，“十二五”期间总计规划了 3600 万套的保障房规模，今年要达到第一个 1000 万套，去年全国房地产成交量是 10.4 亿平方米，其中包含住宅和非住宅，以套数来算大约是 900 万套，所以今年 1000 万套的保障房已经超过了去年的成交总量。减法，如北京的限购尽管带有非常明显的行政色彩，但是我认为这应该是最容易显现调控效果的手段，也是治理当前楼市的一剂速效药，因为北京市场带有相当的特殊性，外来需求占了大约 40%，二次、三

次买房的购买比例也占有非常高的比重，所以限购政策可以实现冻结市场投资性需求的短期效果。

实际上政府是以减法来换取加法的时间，推进保障房建设投资面临诸多的问题。但同时新一轮调控当中我们也有两点担心：首先，在做减法的过程中，也就是采取限购、限贷、限卖的措施时担心会误伤市场的合理需求，包括一些改善性的住房需求；其次，我们担心在以前空前的力度做加法的过程中，在保障房增加的同时会产生对普通商品房的挤出效果。所以在加减运算当中，我们希望减法不要过于明显地误伤市场的合理需求，在加法中既要保障房的加法，同时也不能忽略对商品房的增加供应。

住房发展的模式 要逐步形成双轨制

调结构的问题内涵非常丰富，也有改变自有的住房方式的含义。未来通过一系列政策的连续调控之后，住房发展的模式要逐步形成双轨制，或者是双体系供应模式。在商品房和保障房之间要形成合理的市场结构，同时通过一系列政策实施，要抑制、遏制投资性需求，让住房回归到它的居住属性，在市场的存量房和增量房的结构配比上，对存量房的地位地位要做更多的培育和提升。以北京为例，去年二手房的成交规模和一手房的成交规模已经出现了 2 比 1 的模式，这对于未来像呼和浩特这样二、三线城市的来说会面临问题，存量房市场的地位会随着市场的发展出现主次地位的换位。

去年房地产成为唯一一个投资增长高于城镇固定资产投资增长的行业，今年前两个月房地产投资仍然保持 35% 以上的增长速度，这当中不能忽略的是保障房的投资在很大程度上有

效的替补了商品房投资产生的影响，使得房地产投资依然能够保持相当的增长速度，各地在保障房建设方面明显的提速。在严厉调控住宅市场的过程当中，商业地产、工业地产等非住宅市场投资的明显增长，迎来了更多的关注，吸引了更多的资源。

房地产市场的未来走向

房地产市场调控政策对未来市场有什么影响呢？由于调控政策的实施，特别是北京一些城市的限购政策，给市场带来很多间接的相关影响，首先是限购城市的外围区域的楼市出现了意想不到的“被春天”现象，如：河北省的十几个环首都经济带房地产项目出现了交易火爆的现象；很多城市小产权房被更多的人群关注，成交量被激发，成交量快速上升的现象；相关的户籍限制使得纳税、社保证明开据的中介行业“被春天”。从住房供应的角度我们可以判断，未来市场中心会更多地转向二、三线城市。另外受调控政策的影响，未来中小套型，特别是 90 平米以下的普通商品房会成为市场的主流产品，去年我国成交房源中 90 平米以下的产品占到将近 60% 以上，万科实现了销售额千亿的跨越，其成功之道就是坚持主流产品的开发。

随着保障房政策的大力落实，特别是保障房政策的实施状况会成为中央对地方考核问责的基本内容，所以脱困型的需求会成为地方政府的施政重点。特别是今、明两年，保障房的需求会成为市场需求的重要方面，甚至是市场主体，主流的需求会反映出刚性需求的特点，首次买房，自住需求，在面积上表现为普通房会成为主流产品。无论是改善型、享受型、奢侈型的需求将来会面临更高的购买成本和养护成本，投资、投机性的需求在当前这一轮严厉的限购政策下影响的是出台限购令的区域市

场，居住郊区化会成为未来区域中心城市住房市场的基本趋势。

房地产调控 对于商业银行的影响

随着住房市场供应模式的改变，以及保障型住房投资的提速，未来住房市场供应模式和开发主体会发生根本变化，这些变化会深刻影响商业银行未来开发贷款的客户选择。在这一轮调控当中，政府运用了差别化信贷政策，并伴随利率上调的手段，这些政策的实施毫无疑问会影响到商业银行未来房贷业务的盈利状况，同时，限购政策对于投资、投机性的挤压也会降低商业银行的信贷风险。商业银行在选择客户的过程中，无论针对企业客户还是个人客户都会面临两难的选择。未来房地产的开发主体会发生变化，更多的企业会投入到保障型住房的项目建设，这一类企业会成为我们商业银行未来在开放贷款中的基本选择。目前的政策对于保障性住房用户的限制，公共租赁住房之外，购买商品房的客户一定是首次购房，首次置业的客户的资金状况、还款能力和过去相比会出现比较明显的变化。

如何应对这些市场的格局变化？需要引起商业银行的重视。首先要密切关注政策与市场的变化。从去年年初以来，银监会、央行以及各地的相关管理部门都出台了一系列的相关调控措施，商业银行的决策者未来对于政策面、市场面的关注需要投入更多的时间和和更大的关注度，在房贷的放贷方面、在客户的结构调整方面都需要做相应的变化和调整。同时，随着存量房市场规模的扩大、市场地位的提升，以及保障性住房投资力度的加大，在存量房、保障房以及非住宅项目投资中，商业银行未来需要提高关注，这是可以拓展的增长点。

■本报记者 晓荷整理