房地产：横看成岭侧成峰

一房牵动众人心，记者四看探究竟。由于身负发展、民生、投资等多重属性，房地产市场的起起伏伏也被赋予了多种含义。房价涨跌，令人纠结；楼市调控，引人注目；民生改善，让人期盼。只有冲破利益、情感等浮云的遮蔽，不纠缠于一时、一域的进退，才能将房地产市场看个清清楚楚、明明白白、真真切切——

近一段时间以来，我国房地产市场价格出现了一定程度的波动，在部分城市、部分区域，房价波动幅度还较大。值得注意的是，看似矛盾的“房地产泡沫论”和“房地产崩盘论”，同时在此轮行情中滋长、发酵、蔓延。房价一涨，就称“有泡沫”；房价一跌，就呼“要崩盘”。类似言论，以自媒体平台尤甚。笔者以为，脱离房地产的市场规律、政策背景和消费预期，脸谱化地看待房价短期涨跌，恐失公允。

世界上没有只涨不跌的市场，也没有只跌不涨的买卖。承载着消费、投资、民生等多种属性的房地产市场，沉浮起落是市场规律使然。倘若过于纠结短期房价涨跌、波动，缺乏对房价长期性、趋势性、规律性的理性预期，就会纠缠于一时、一域的得失，难以窥见整个市场的全貌，也难以得出全面结论，进而作出正确决策。

有形的涨跌，是无形的市场规律运行的结果。当前，一、二线和三、四线城市的房地产市场，可谓几家欢喜几家愁。其间，供求关系的变迁在很大程度上左右着房价。一、二线城市由于土地稀缺、房屋稀缺，特别是个别地段的学区房、小户型资源稀缺，更是一房难求，刚性需求和改善型需求给房价上行注入了动力。反观三、四线城市，由于前期一拥而上的房地产项目提供了丰沛的存量，在房地产市场低迷的预期下，需求端发力不足，使得三、四线城市房价整体低位运行。但这也是对前期市场过热的正常回调。倘若以三、四线城市房价为锚定，由此判断一、二线城市房价有泡沫，又或者，以一、二线城市成交量为标准，由此推断三、四线城市房市要崩盘，都是不可取的。

表层的涨跌，是深层的政府分类调控的反映。房地产市场不是铁板一块，政府调控手段也日益多元。近年来，从中央到地方的政府和部门，坚持分类调控、因地施策，突出政策调整的针对性、差异化。给那些房价高企的一、二线城市吃“退烧药”，调控重点放在防止房价过快上涨上，通过采取限购措施、增加购房成本、提高保障房供应等手段，降低房价大涨预期。给那些房价下行压力较大的三、四线城市打“预防针”，采取严格控制土地供应、积极回购存量商品房等措施，确保房地产市场稳定。从近一段时间的70个大中城市房价运行轨迹来看，个性化的分类调控正在发挥作用。

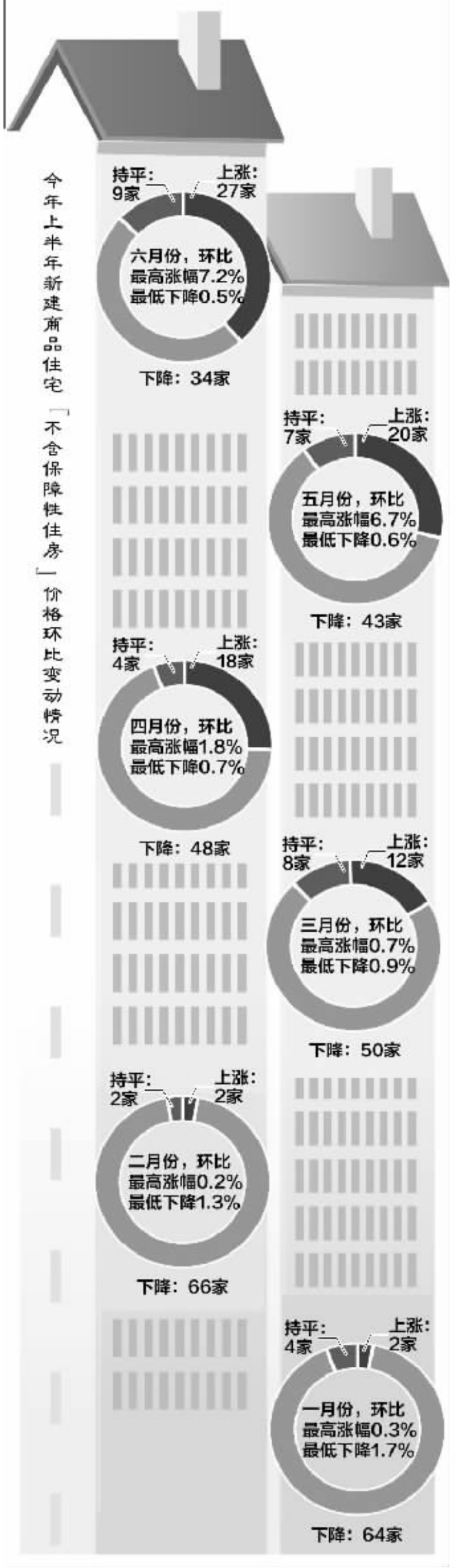
客观的涨跌，是主观的消费心理分化的必然。有人的地方就有市场，有市场的地方就有预期。而预期，正是影响价格走向的重要因素。经过数年的深度调整、转型，房地产市场参与者的消费预期也在逐步分化。热点城市、热点区域的购房者，部分人从心理上认为其所在区域的房价已调整到位，在限购政策松绑、购房成本降低，及行政规划政策的激励下，不再一味持币观望。偏冷城市或区域的购房者，从此前认定房价只涨不跌的恐慌中冷静下来，也不再盲目贷款消费。分化的心理造就了分化的市场，体现在价格上就是房价的涨跌不一。

风物长宜放眼量。只有跳出短期房价波动，才能更加清晰地掌握房地产市场的脉络和趋势，随势而动，趁势而为。如果将房地产市场放在中国经济宏观环境下，就不难发现，中国离“2030年城镇化率达70%”的目标仍有相当长一段路要走，房地产在其间仍需大有作为；经济新常态之下，房地产作为一个关联度高、涉及面广、带动力强的产业，在其间仍具有较大发展空间。而如果将房地产市场放在民生改善的微观背景之下，也不难发现，当前大量刚性需求和改善型需求依旧十分旺盛……可以说，房地产市场在相当长一段时间内，仍将处于上升时期，不存在所谓“崩盘”之忧。

当然，这并不是说房价会随着市场的繁荣而一路走高。随着宏观调控政策的科学高效，房地产自身调整步伐的深入持续，消费者消费心态的理性成熟，房价已不再具备暴涨的条件，房地产产业也正逐步作别黄金时代，迎来更加理性、成熟的新阶段。中国经济新常态的重要内涵之一，便是实现有质量的增长，房地产行业同样也不能例外。

一看——波动属正常

本报记者 胡文鹏



近日，市民在济南市房博会上通过沙盘了解楼盘情况。 新华社记者 郭绪雷摄

二看——回暖稳增长

本报记者 林火灿

近日，国家统计局发布70个大中城市住宅销售价格统计数据，6月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市分别有27个和42个，分别比上月增加7个和5个。

房地产市场量价齐增、库存下行的态势表明，随着中央特别是各地一系列利好政策的刺激，市场需求持续释放，市场成交逐步回升，楼市逐步回暖趋势基本确立。在当前经济下行压力不断加大的形势下，房地产市场的逐步回暖和平稳发展，无疑是个好消息。

在不少人看来，所谓房地产无非就是开发商买地、盖楼、卖房。但事实上，房地产一头连着投资、一头连着消费，是一个关联效应十分明显的行业。保持房地产的稳定健康发展，对稳定投资、扩大消费、增加财政，进而对稳定增长有着十分重要的意义。

2015年，我国国民经济的目标增速是7%左右。要完成这一目标，就必须充分发挥好消费的基础性作用和投资的关键性作用，保持房地产市场平稳健康发展更是至关重要。一份研究资料表明，房地产投资每变动1%，将导致总产出和GDP在原基础上分别变动0.25%，城镇固定资产投资总额在原基础上变动0.57%，社会消费品零售总额在原基础上变动0.088%。

可见，房地产行业具有“牵一发而动全身”的功效，其平稳健康发展，将会对整个国民经济持续增长形成重要支撑。

作为拉动经济增长的重要力量，房地产市场的健康发展，也将带动许多相关行业的生产和消费。据统计，我国每年钢材的25%、水泥的70%、木材的40%、玻璃的70%和塑料制品的25%都用于房地产开发建设；与房地产业直接相关的行业达60多个，关联行业100多个。在房地产开发建设中，仅住宅建设需要的建筑材料和零部件就达2000种以上；每增加1亿元的住宅投资，其他23个相关产业就相应增加投入1.479亿元；住宅消费的提高能带动建材、化工、家电、装饰及家具等生活资料和生活消费资料的相应增长，其比率大约是1:6。换言之，房地产市场的发展，不仅能带动钢铁、水泥等产能过剩行业的产能消化；也将带动家居建材、家电等产业的发展，促进消费结构升级和产品更新换代。

从扩大消费需求的角度看，我国市场对房地产仍然有一定的市场需求空间。一方面，我国正处于城镇化快速发展的阶段，我国城镇人口达6.7亿，到2030年城镇化率要达到70%，还有大量的人口进城。“三个一亿人”的城镇化，将带来大量的农村危房、城中村、城镇棚户区的改造，产生巨大的住房需求。另一方面，随着经济社会的发展，改善性需求将持续释放；随着“单独二胎”政策的放开，将给不少家庭带来新的住房需求等等。这些因素都将为房地产行业的持续健康发展提供广阔的市场空间。

与此同时，我们也不应该寄望地方政府继续用大手笔投资的方式来刺激房地产行业，进而拉动GDP增长。毕竟，这种调控方式很容易导致资产负债率太高，或导致资金链断裂，对实体经济发展带来更多负面作用。

不指望对房地产拉动搞“强刺激”，并不意味着就不发展房地产。鉴于房地产对于拉动经济增长的重要作用，我国房地产行业的首要任务仍然是保持平稳发展，稳定住房消费，为整体经济实现保增长目标提供保障。

不久前，国务院已经发布《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作意见》，也预示着房地产行业在我国经济发展中仍然扮演着重要角色。而房地产政策调整的方向，也应该由以前的以行政调控为主向让市场更好更多发挥调控作用转变，在强调发挥市场配置资源的决定性作用的同时，还要注意更好地发挥政府作用，建立引导房地产市场健康稳定发展的长效机制。

三看——调控是回归

本报记者 亢 舒

今年以来，房地产市场产生了深刻的变化，政府的宏观调控手段也随之发生了改变。特别是今年3月30日，人民银行、财政部、国家税务总局等5部门，联手打出降低二套房个贷首付比例、降低公积金贷款首套住房首付比例等一系列政策组合拳，楼市升温迹象更为明晰。据此，有舆论认为此轮宏观调控是在救市。

不可否认的是，在房地产市场快速发展的阶段，市场的变化与政策调整间的关系密切。但房地产市场发展到今天，迎来了一个重大变化。整体而言，我国房地产市场的总供给和总需求大致平衡，告别了过去总体短缺、供不应求的阶段。因此，才有了很多市场人士做出的一个判断——房地产行业从黄金时代进入白银时代。

阶段的变化，也带来了政策的变化。如果仔细梳理近些年来的文件、政策，不难发现，房地产市场“调控”的字眼少之又少，近乎销声匿迹。根据党的十八届三中全会精神，我国今后改革的总体思路和方向，是市场在资源配置过程中起决定性作用。

具有标志性意义的有关房地产市场的“330新政”出台之后，多位接受记者采访的专家都表示，新政不应视为救市，而应当被看做是应有政策的回归。也就是说，过去为了遏制投资投机性需求，防止房价在一些城市过快上涨而出台的政策，特别是一些行政色彩比较浓厚的“限购”、“限贷”等政策，在阶段改变之后，已根据不同情况，逐步放开，有针对性地进行了调整。

事实上，早在2014年9月30日，央行、银监会就出台放松“二套房贷”的政策。从去年至今年，我国公积金政策也进行了调整。今年初，住房和城乡建设部等三部门又要求放宽提取住房公积金支付房租条件。

一系列政策表明，政府宏观调控的目的，既不是为救市，也不是为了所谓打压房地产市场，意在逐步淡化调控的行政色彩，更多地让市场在房地产资源配置中起决定性作用，这无疑是一种理性的回归。

四看——民生最关情

本报记者 亢 舒

提起房地产市场，不少人脑海中会浮现“高房价”、“日光盘”等词汇。由于某些城市的部分商品房价格过高、上涨过快，导致很多人提起房价时，往往会有意无意地忽略数量庞大的保障性住房。事实上，近年来，各级政府加大了对廉租房、限价房、经济适用房、棚改房等的建设力度和供给水平。这不仅切实解决了相当一部分困难群众的住房问题，也增加了整个房地产市场的正向预期，为房价总体平稳创造了有利条件。

数据能说明问题。2007年至今，我国拉开了大规模建设保障性安居工程的帷幕。在过去几年间，包括棚户区改造在内的保障性安居工程建设为解决住房困难群众的居住问题和改善居住条件发挥了重要作用。截至2014年9月底，通过廉租住房、公共租赁住房、棚户区改造安置住房等实物方式及发放廉租住房租赁补贴的方式，全国累计解决了约4000万户城镇家庭的住房困难。

保障民生、改善民生是房屋的一个重要属性，为此，我国逐步探索出“建立多层次的住房供应体系”这一基本思路，以最大可能解决困难群众的居住问题。针对住房困难群众，政府通过主导建设保障房或者货币补贴的方式帮助其解决居住问题，而对于一些“夹心层”，政府也通过一些优惠政策降低购房成本，如自住商品房等等。

目前，这一思路已得到相当程度的落实。在中央和地方的共同努力之下，2011年至2014年，保障性安居工程的开工和入住套数的任务都按时完成。从目前的情况看，2015年的保障性安居工程建设也在顺利推进。我国已初步形成了有中国特色的住房保障体系，保障范围从最低收入人群逐步扩大到低收入人群和中低收入人群。保障方式也从单一模式逐步拓展至廉租房、公租房、限价商品房、自住商品房等，从实物保障拓展到货币补贴。

作为保障性安居工程的重点内容，近年来，我国进一步加大了棚户区改造的力度。截至2014年底，全国共改造各类棚户区住房2080万套、农村危房1565万户，其中2013年至2014年改造各类棚户区住房820万套、农村危房532万户。

不久前，国务院发布的《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》提出，实施三年计划，2015年至2017年改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套（其中2015年580万套），农村危房1060万户（其中2015年432万户）。

可以预见，新“三年计划”将让更多的棚户区居民走出低矮破旧的棚户区，迎来崭新的居住环境。而住房的民生属性将在这一过程中得到进一步彰显与强化。