

# 藍皮書：今年房價上漲15%

## 調控若放鬆明年或反彈二成多

中國社科院今日發布的《經濟藍皮書：2011年中國經濟形勢分析與預測》指出，預計今年住宅房價漲幅為15%左右，較2009年下降10個百分點。如果明年調控放鬆，房價將報復性反彈，價格可能上漲20至25%。

【本報記者吳昊辰北京七日電】

▲中國社科院預計今年住宅房價漲幅為15%左右 路透社

## 深圳房價統計「打架」 官方業界數據差6000

【本報記者毛麗娟深圳七日電】在企業研究機構和官方統計數據打架時，該相信誰？根據中國指數研究院對內地100個城市的全樣本調查數據顯示，深圳11月份以24601元/平方米居於內地首位，而深圳規劃和國土資源委員會官方統計顯示，11月份，深圳新住宅成交均價為18061元/平方米，較10月份的21513元下跌16%。

兩者數據相差超6000元/平方米，反映的調控效果是大相逕庭，背後對應的市場也是一熱一冷。令購房者在調控敏感期更覺一頭霧水。

中國指數研究院華南分院高級分析師楊奕回應說，「24601元/平方米」並非是指成交價格，而是按深圳在售項目報價，根據不同區位、佔總體項目的概況這一原則進行計算的。她認為，數據並未錯，只是計算方式不一樣。

### 統計方法不同對錯難分

具有官方背景的深圳房地產研究中心負責人王鋒則認為，「中國房地產指數系統是企業的研究機構，不是官方的，他們企業有自己的研究數據是很正常的，不能說誰錯誰對。」他分析說，按照官方統計，是根據每天實際成交，即在房產成交系統裡面備份的交易為準，而指數系統，有

可能是根據樣本成交來計算，包括不能成交的交易。

王鋒同時表示，他不能認同深圳住宅均價已達到「全國最高」的說法，認為企業數據不等於權威的官方數據。

統計機構各說一詞，難免擾亂視聽。對於關乎重大民生的統計數據，在呼籲監管層建立規範的統計標準、科學的統計方法的同時，購房者也只能冀望自身提高獨立判斷的水平。

### 水涼火熱需購房者「試」

在內地，無論是企業研究數據還是官方數據都難免失真，數據往往折射出利益的博弈，甚至不排除借「數據」綁架政策的嫌疑，如果單純依靠某些數據作出行動判斷，難免落入數據的「圈套」。

回顧2005年至2010年中國房價高速增長的歷史，不乏房價向下的「拐點論」和房價向上的「暴漲論」，但事實證明，房價走勢遠不是任何一家之言哪怕主流觀點所能左右的，中國房價的形成因素錯綜複雜、關乎的利益糾葛千絲萬縷，房價可以「被上漲」，也可以「被下降」，而具體水涼還是火熱，誰對房價的漲跌更敏感、更有發言權，不是研究機構，也不是政府部門，是身處其中、神經時時被房價抽動的購房者。

## 地產暴利將趨於終結 千億級房企思考轉型

【本報記者毛麗娟深圳七日電】在中國房地產市場快速擴容與持續調控之時，國內住宅地產商萬科晉陞為中國首家千億級房企，並開啓中國房企的千億級銷售時代。分析認為，這恰恰透視出在房地產行業暴利將逐漸終結的未來，能夠及時捕捉市場變化、應對市場需求的房企將強者恆強，優勢企業所佔市場份額將越來越大。

萬科12月初發布的公告顯示，截至12月1日，萬科今年以來的銷售額達到1000.6億元。有媒體評價，萬科破千億元大關，某種程度上是對「史上最嚴厲調控」的諷刺。不過，萬科對大報的回應稱，萬科銷售額突破千億元是跑贏大市的結果，並不代表整體市場情況。能實現千億銷售，主要因為萬科在產品上堅持主流定位，在開發策略上堅持快速週轉，商業模式符合市場需求、符合政策導向。

分析認為，在房地產市場持續調控的背景下，萬科成爲中國房地產千億銷售大關的首家「撞線」企業並不令人意外。一直以來，萬科都以敏銳的政策適應性和靈活的銷售策略成爲業界的主要焦點。

從銷售數字上看，其他房企與萬科的差距正在拉大，但隨着市場整合速度的加快以及市場規模的擴大，更多的大型房企或拿到千億元俱樂部的「門票」。北京科技大學管理學院教授趙曉分析說，房企分化早在幾年前就出現了，具備資金優勢、土地優勢、模式優勢、管理優勢的企業將強者恆強，未來中國房地產行業的集中度將提高。

從萬科「破千億」這一現象來看，小企業看到的可能是恐懼，而大企業看到的

卻是希望。它至少說明，中國房地產業的高速增長期並未結束，中國居民的住房需求遠未得到滿足，對於企業而言，沒有比存在利潤空間更好的事，只要放棄暴利、靈活把握調控下的銷售策略、提供適銷對路的产品，房企的生命力就可以戰勝調控。

對此，萬科董事局主席王石一語道破房企未來的命運，他在近日的某個企業家領袖論壇上稱，如果萬科繼續追求利潤最大化，萬科銷售達到3000億時也是消費者開始拋棄萬科時，所以未來十年，萬科面臨從傳統管銷向技術科研轉型，從建房賣房向服務轉型，而轉型一定以消費者爲導向。

### 85%有需家庭無力購房

藍皮書又指出，今年全國城鎮居民的房價收入比是8.76，農民工家庭爲10.06。其中，城鎮居民房價收入比較2009年的8.3上升了0.46。按照房價收入的支付能力及家庭負債風險考慮，房價收入比保持在3至6較爲合適；超過7就表示大部分居民沒有購房能力。再考慮到城鎮居民中收入不平衡，目前的房價收入比水平意味着，85%需購買新住宅的城鎮居民家庭無力購買。

藍皮書指出，國內住宅資產在居民之間的分佈極不平衡；估計城鎮43%人口屬於無房和租房住者。保守估計，全國6.4億城鎮人口中，1%居民自有住宅面積平均爲130平方米，2%居民平均面積爲65平方米，30%居民平均面積小於20平方米。平均住宅面積30平方米以上的33%的城鎮居民，擁有69.14%的城鎮房產。

藍皮書預計，2011年的房地產價格走勢存在兩種可能：一是價格上漲與暴漲之間惡性循環，二是房價略有下降，或溫和上漲。

藍皮書指出，目前主要控制開發商和購房者貸款的辦法，可能導致宏觀調控力度放鬆時，房價漲幅快速反彈，導致又一輪暴漲。2011年的房價走勢取決於房屋需求者、開發商、地方政府、中央政府之間的利益和目標博弈。如果經濟增長、開發商利益和地方政府壓力大，調控放鬆，房價可能上漲20%-25%，甚至會更高。

如果中央政府下決心解決住宅問題，加大城鎮居住用土地供應，改革土地制度和地方政府財政稅收渠道，出房產稅，嚴厲打擊土地囤積和房屋投資投機行爲，讓房地產開發商的利潤回歸正常水平，2011年，房價有可能略有下跌，或者其漲幅最多爲6%，低於城鎮居民可支配收入和農民工資增長速度。

### 建議增加稅收手段調控

藍皮書最後指出，要解決中國的住宅問題，需要按照人口城市化的居住需求足額供應土地；從房價收入比以及房價上漲速度與居民收入增長速度的關係入手，科學調控房價水平；宏觀調控不僅要用信貸手段，更重要的是要用稅收手段；需要徹底改革土地房產及其收入體制，使地方政府能有一個穩定合理又不推高房價的房地產財政收入渠道；需要讓農民在農村的資產能夠變現，讓其增強在城市和城鎮中購買住宅的能力。只有這樣，才能從根本上解決中國數億人的居住問題。

▼兩名工人在重慶首批公共租賃房工地施工 新華社



## 樓市二次調控被指「空調」

【本報記者毛麗娟深圳七日電】二次調控高壓下，僅僅過了兩個月，內地商品房價再現環比上漲，市場質疑二次調控失效的聲音漸多，樓市將自行緩慢降溫還是迎來報復性反彈？地產界人士對此衆說紛紛，但矛頭指向越來越趨於一致：中國房地產的根本問題不是房價，而是市場結構，沒有理順結構，行政手段打壓高房價只會事倍功半。

中國指數研究院近日發布的「中國房地產指數系統百城價格指數」顯示，11月份內地100個城市住宅平均價格爲8487元/平方

米，較10月份上漲0.82%，其中86個城市價格環比上漲。數據顯示，11月以來，內地樓市成交量逐步回暖：11月第一周成交量「凝固」，第二周35個城市中已有12個城市成交量止跌回升，第三周18個城市開始上升，第四周成交量全面回升；伴隨成交量的反彈，部分城市房價也出現上漲。

### 會否三輪調控看量價表現

「易漲難跌，房價下降怎麼就這麼難？」深圳購房者小余的困惑代表了擬購房群體的擔憂，對於樓價攀升的恐慌再次在市場發酵。

曾任國資委研究中心宏觀戰略部部長的北京科技大學管理學院教授趙曉表示，當前的調控效果仍然不穩定，在中國經濟高增長、高物價、貨幣購買力下降的背景下，短期房價回落的可能性確實較小。如果沒有進一步的有效調控，不排除進一步反彈，而不會出台第三輪調控政策，取決於明年房地產市場的量價表現。他認爲本輪調控的作用只是遏制了房價瘋狂上漲的勢頭。

綜合開發研究院地產研究中心主任宋丁對此也有同感，他認爲調控令房價暫時擺脫了大幅上揚的軌道，但仍與未購房者的心理

價位存在差距，原因在於：一是市場客觀需求對房價的助推，二是去年的巨額流動性抬高了房價。

### 保障房商品房需雙軌並行

宋丁分析說，限購類的行政手段其實是違背市場經濟的，「揚湯止沸」最終將導致價格和結構被扭曲，同時反映出內地房地產市場制度建設上的空缺。改變高房價還是要建立合理的「保障房與商品房」共同發展的雙軌制。

以深圳爲例，在深圳的「十二五」規劃中，計劃五年內建造20萬套保障性住房，平均每年提供4萬套，這相當於深圳今年新售商品房的總量。宋丁透露，深圳供房量最高時也僅是每年6萬套商品房，可見如果政策能得以嚴格執行，不愁供需矛盾不緩和，不愁商品房價價格不下降。

有消息稱，住建部明年計劃安排建設保障性住房1000萬套，遠超此前680萬套的規劃規模。趙曉透露，「十二五」期間，中國擬建的保障性住房規模至少3000萬套，中期來看，這是解決低收入群體住房問題的重要手段；長期來看，改變房地產市場的突出矛盾還在於建立現代化的土地產權制度，但中央目前尚未下定決心。

央行貨幣政策委員會委員夏斌也認爲，中國房地產市場的根本性問題不是價格，而是如何調整房地產的市場結構，結構調好了，高價泡沫自然被刺破。他估計，監管層要花兩至三年的時間將中國地產的泡沫慢慢刺破。

▲地產界認爲，沒有理順市場結構，行政手段打壓高房價只會事倍功半 新華社