

## 2016 经济盘点 ②

存量房多,地区分化加大;楼市火热,企业加入投机;一城一策,楼市监管加码

# 一场“资金流向”的博弈

本报记者 赵剑影

日前召开的中央经济工作会议提出“房子是用来住的、不是用来炒的”,引发社会广泛关注。业内对符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制充满期待。

天量库存、政策叠加、“地王”频现、调控重启……一年来,各地房地产市场在不同的关键词下,演绎出了“去库存”发力、限购政策加码、量价齐升、交易量“腰斩”等纷繁复杂的剧情。但在走势诡异、支线旁生的楼市大戏中,住宅金融属性愈发凸显。围绕抑制资产泡沫,多地调控不断升级,多方博弈加剧。

## 去库存之路任重道远

数据显示,今年2月末,全国商品房待售面积73931万平方米,比去年年末增加2077万平方米,同比增长15.7%,其中住宅库存“贡献”超过三分之二。今年以来,中央和地方频频发力,放宽信贷、降低税费、货币化补贴各地去库存发力点。截至10月末,全国商品房待售面积69522万平方米,同比增长1.3%,环比连续8个月下降。其中,住宅待售面积现负增长态势。

这被认为是2016年初大力推行的去库存政策起到了关键作用。

本报记者 杨召奎

今年以来,多品种钢材价格涨幅超50%,上市钢企普遍扭亏为盈。钢企老板的抱怨少了,换来的却是行业内的惊呼。

去年12月,全国整个煤炭行业亏损面超过80%。而今年特别是6月以后煤炭价格回升明显,到目前为止大部分资源条件相对好的煤企已实现盈利。

煤炭和钢铁行业效益的变化是各地和企业认真执行去产能任务的结果,也是供给侧结构性改革取得成效的一个缩影。

## 五大任务逐步落实,积极成效显现

2015年11月,以去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务为重点的供给侧结构性改革拉开大幕。一年来,五大任务逐步落实,积极成效正在显现,实现了“十三

多家分析机构认为,多个因素促成了楼市销售的行情。宽松的货币环境下,楼市大幅升温,经过2015年的五次降息,一年期贷款基准利率一度下调至低点,民间投资渠道长期不足,很多投资者又回到楼市;加上房地产市场本身具备“买涨心态”,市场在进入升温通道之后,大量购房者进入,交易量迅速攀升。

然而,房地产销售的情况出现了冰火两重天的局面,一线城市、部分热点二线城市,库存急剧下降,量价齐升;三四线城市因土地供应过剩、产业基础薄弱等,去库存压力有增无减。

除了地区分化,房地产市场上的“隐形库存”渐显,今年开始,房屋施工面积一直呈增长之势。截至10月底,全国房地产施工面积达730981万平方米。即使减去前10月已销售的120338万平方米,未来将有61亿平方米房屋等待消化,去库存之路任重道远。

## 住房一度大范围成为投资品

一个健康的房地产市场,住房应该有其居住属性,而不是大范围成为投资品。但在一段时间内,楼市几成投资客的乐园。多地上演“楼市热炒”,投机者的身影从个人渐渐延伸至企业、机构。

“不少新三板上市公司融来的资金,直

接或间接进入房地产市场。”清华大学房地产研究所所长刘洪玉说,一些公司通过出售投资性房地产达到降低亏损甚至是“保壳”的目的。

据相关统计,今年初至9月底,沪深两市共披露近60宗上市公司花费超千万元购买土地和房产的计划或方案,总金额达到93亿元。此外,上半年A股有1305家上市公司投资房地产,资产净额合计5951亿元。

除了投机客的热炒,一些机构和网络舆论的借势炒作也放大热点城市房价上涨的预期;发布虚假信息和广告、捏造或者散布谣言,未取得预售许可证销售商品房、变相收取定金预付款、捂盘惜售、暗中加价收费……

面对房价过快上涨,沪深3月25日发布限购政策。其后,北京重启“9070”政策。京沪深开启年内首轮调控。沪深房地产调控新政出台“满月”后,两地楼市交易量出现50%左右回落。一线限购从严,环一线周边城市房价开始“接力”。南京、厦门、合肥、苏州等轮流引领楼市上涨。

此后,很多地方出台房地产调控政策,大多以信贷政策为主,旨在去杠杆。截至7月13日,已有54个地区发布楼市调控政策,一些省份曾多次发布调控政策。

虚火难灭。8月全国房价呈同比普涨态



7月19日,合肥一家楼盘前,市民排队购房。当时,合肥房价扶摇直上,市区均价破万,并且热度不减。(视觉中国供图)

回暖,京沪深三大城市率先领涨,深圳成为“领头羊”,新房均价迈入5万元。

面对房价过快上涨,沪深3月25日发布限购政策。其后,北京重启“9070”政策。京沪深开启年内首轮调控。沪深房地产调控新政出台“满月”后,两地楼市交易量出现50%左右回落。一线限购从严,环一线周边城市房价开始“接力”。南京、厦门、合肥、苏州等轮流引领楼市上涨。

此后,很多地方出台房地产调控政策,大多以信贷政策为主,旨在去杠杆。截至7月13日,已有54个地区发布楼市调控政策,一些省份曾多次发布调控政策。

虚火难灭。8月全国房价呈同比普涨态

势,纳入国家统计局范畴的70个城市中,上涨数量超过八成。

对楼市“抽水机”带来的经济“脱实向虚”,中央首提抑制资产泡沫。北京9月30日率先开启新一轮楼市调控新政策,20余个城市跟进,并掀起对捂盘惜售、虚假宣传的整治旋风。这一度被认为是最严厉的管控政策。

但这次管控与几年前“一刀切”不同,因城施策、一城一策成为新一轮调控显著特征。10月,无论环比还是同比,房价上涨城市数量开始减少,成交面积和成交金额增速双双回落。对部分环比增幅依然领先的省市,调控一再加码。

虚火难灭。8月全国房价呈同比普涨态

势,纳入国家统计局范畴的70个城市中,上涨数量超过八成。

对楼市“抽水机”带来的经济“脱实向虚”,中央首提抑制资产泡沫。北京9月30日率先开启新一轮楼市调控新政策,20余个城市跟进,并掀起对捂盘惜售、虚假宣传的整治旋风。这一度被认为是最严厉的管控