

增加供应和健全保障房体制才是房地产调控的长效机制

2013年05月23日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/杨晨青、杨小贝

近日，有媒体报道称中央召开的房地产行业内部会议透出信息，针对现行的房地产调控政策，决策层正在研究评估，拟经过一段时间观察后，若调控效果无明显起色，不排除调整政策的可能，当前外界对此的解读普遍是下半年政策或有进一步升级，而选择的政策很有可能是房产税。那么，所谓调控效果是什么呢？多年以来，我国政府对于调控成败的判断一向以房价是否上涨为唯一标杆，而在我们看来，这样的标准是有待商榷的。

就我国的现状来看，中国社会最大的问题绝不是经济，经济问题中最大的问题绝不是房地产市场，而房地产市场里的最大问题绝不是房价。客观上讲，从普通老百姓的角度出发，关心房价、菜价、猪肉价格我们完全都可以理解，但作为国家最高决策层、作为政府主管部门，如果不能从更高远的角度看待整个行业的发展，也仅仅是盯着价格不放，则势必会将把行业带入歧途。

在我们看来，商品房市场本身就是一个商品市场，而任何商品的价格走向一定取决于供求关系，现在，我国的房地产市场出现了这样或那样的问题，其根本原因正是激烈的供求矛盾。

我国商品房市场从98年房改后开始成型，由于房地产市场发展之初大家还沉浸在福利分房的制度中，置业意识的淡薄致使市场上兴建的大量商品房无人问津。这使得房地产市场从一开始就传达给决策层产能过剩的信号，于是为了保证市场“健康稳定”的发展，2000年-2005年我们出台了一系列收缩土地供给、压制开发商拿地的调控政策，但是，在我们看来，房地产行业发展之初的产能过剩仅仅是阶段性的，当人们从福利分房的制度中幡然醒悟之后，市场会迅速走出这个阶段，进入快速增长期，05年之后房价的飙升也确实印证了我们的看法。可惜的是，房价的持续上涨吸引了所有人的眼球，决策层从05年开始的数波调控都紧盯房价，采取了诸多压制需求释放的政策，无论是提高交易税费还是限贷、限购等政策，都致力于让能够买房、买得起房的人越来越少，以达到稳定房价的目的，而**作为高房价的根源——供应不足的问题，虽然在数轮调控始终“不离不弃”地被提及，但却从未被真正落实。**

我们以上海为例，2005年-2012年8年间，上海商品住宅用地总共成交建筑面积8733万平方米，如果假设套均面积100平米，则理论上8年间上海新建商品住宅市场总共新增供应大约87万套，而根据2010年第六次人口普查的数据，上海共有家庭户825万户，两相比较之下，即上海在2005-2012年9年间，新增住房供应总共也仅能解决常住家庭户中的11%，而剩下89%的家庭，市场上根本没有提供给他们住房，

同样的情况也出现在北京、广州、深圳、重庆、杭州等城市，这正解释了为什么在限购政策执行到第三年的情况下，一二线城市依然能够保持有供应即有成交的局面，甚至房价进入“越调越涨”的怪圈。

事实上，直到当前我们依然在怪圈之内，即便如本文一开始所引述的内容，中央层面上预备在下半年调整政策，那么，所谓的调整指的是什么呢？大多数媒体将其解读为“调控去行政化”，“房产税有可能将取代限购政策”等，但是，我们需要指出的是，限购也好、限贷也好、甚至房产税，房产税虽然当前被外界普遍定义为未来行业长效机制，但其对市场的直接影响是通过加大住房持有环节成本来降低房地产投资利润空间，减少市场投资比例，究其本源，也不外乎是打压购房需求来平衡市场供求矛盾；而市场需求只能被短时间压制、不可能被消灭，经过近十年以来的房地产调控，这类政策对市场的影响力显然是在不断削弱的。

如此，所谓的下半年的政策调整相比以往有能有多少实质的进步呢？最后的结果恐怕也逃不开一波政策管上几个月的宿命；那么，我们要问的是，这样的被动式调控何时才能是个头，何时房地产业才能告别如此跌宕起伏的行业环境。在我们看来，未来房地产行业真正意义上的长效机制只有两点：**增加商品房供给和快速推进保障房体系建设**，前者能从根本上解决房地产市场的矛盾，后者则能真正缓解社会中低阶层的民怨，客观上讲，要实现这两点目标确实是需要时间的，而限购、限贷、房产税等抑制需求的政策应该起到争取时间的作用。调控十年，我们在真正的长效机制上毫无建树，却拿着短期权宜之计反复做文章，希望这样的错误在新十年中不要再延续。

05 年至今重点城市商品住宅供应与需求的对比情况

城市	2005-2012 年商品住宅用地成交建筑面积 (万 m ²)	假设套均面积 (m ²)	2005-2012 年商品住宅估算套数	2010 年常住人口 (万人)	家庭户 (万户)	商品住宅套数/家庭户
北京	8625	100	86	1961	668	13%
上海	8733	100	87	2302	825	11%
广州	5823	100	58	1270	379	15%
深圳	2019	100	20	1036	359	6%
南京	7557	100	75	800	237	32%
杭州	7561	100	75	870	297	25%
重庆	19004	100	190	2885	1000	19%

数据来源：CRIC 整理

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组件十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。

