

# 政策“组合拳” 力促房地产价格 “软着陆”

文 / 本刊记者 季明

2004年商品房的价格上涨14.4%，今年一季度又上涨了12.5%。房价已不再单纯是经济问题，而且是社会问题。2005年，房地产市场依旧是宏观调控的重点。

于是，预测房价走势、判断房地产价格“泡沫”始终困扰着潜在购房者。

买，还是不买，将来能否买得起？对于中国的潜在购房者来说，确实是个问题。

围绕着阻击房价的居高不下，房地产市场迎来了监管部门前所未有的调控力度。在监管政策表演的舞台上，产业政策、货币政策和财政政策依次“粉墨登场”。

人们有理由相信，房价的高低走势也许将得到厘清，并且可能在这组“组合拳”的合力中走下高位，实现“软着陆”。



## 产业政策：土地调控裹挟而来

最初，房地产的过热是与宏观经济的其他部分行业一起裹挟而来。首先，国家对部分行业的重点项目审批日趋严格。与此同时，房地产市场的调控步伐衔枚疾走。2004年3月，国土资源部颁布的71号令规定：到8月31日以后，国内土地市场将不得再采用协议方式出让经营性土地使用权，国有土地使用权必须以公开招标、拍卖、挂牌的方式出让。

此举意味着土地供应通过协议方式转让的时代过去，挂牌竞争开始走入主流。也意味着监管层开始了通过勒紧土地供应的缰绳的手段来调控房地产市场。

DownUp

这也在此后的政策走势也得到更为鲜明的印证。此后的10月份，国务院讨论《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》；2005年，国土资源部发布了《2005年工作要点》，《要点》中对建设用地供应采用了“从严从紧”四个字。“严”字贯穿于《要点》始末，在全文中出现不下20次。

但是，原来的土地调控政策受到了市场的拷问。这被一些房地产开发商指责为房价走高的根源。2004年底，一位房地产企业的总经理在接受记者采访时

表示，房价的走高关键还在于土地供应控制的趋严，而不是外界传言的国际游资的炒作。

## 货币政策：在“失灵”中继续前行

在房地产市场的调控中，土地调控手段并不是孤立的，货币政策始终扮演着重要的角色。与土地调控在供应从严上一路走到底不同的是，货币政策是兵分两路：一是通过窗口的指导作用加紧对信贷的控制；二是开始启动利息杠杆。

房地产信贷的控制由来已久。早在2004年2月，银监会出台的征求意见稿规定：商业银行对未取得土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许

可证和施工许可证的项目不得发放任何形式贷款；商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其自有资金不低于开发项目总投资的30%。2005年4月，银监会开展对8省市16家银行机构房地产贷款检查，并根据结果进行信贷方面的控制。

而利息杠杆在此轮房价调控中开始发挥着作用。2004年10月，中国人民银行开始了阔别九年来的首次加息。此后的第二次加息则更有针对性。中国人民银行宣布自2005年3月17日起，调整商业银行自营性个人住房贷款政策。





应该说，货币政策比土地调控手段对房价上涨的遏制更具针对性。

但是，事实似乎出乎意料。来自国家发改委和统计局的一项调查显示，今年首季度，全国35个大中城市房地产市场价格持续上涨，房屋售价同比上涨9.8%，其中商品住宅售价涨10.5%。

于是有人惊呼：在房地产调控方面，货币政策开始“失灵”。

分析人士认为，货币政策“失灵”的根源在于，目前的房地产市场属典型的非均衡市场。按照经典经济学理论，房地产被列为“投资支出”。投资应该取决于两大因素：成本和收益。从这个角度来看，实际“负利率”的存在和人民币汇率就成为了影响货币政策效果的两大问题。

首先，投资成本主要由利率来决定。而当前在CPI居高不下的情况下，尽管央行宣布提高利率，但实际“负利率”的情形还是难以避免，投资成本低下必然导致投机性的资本进入房地产

领域；其次，弱势美元和始终坚挺的人民币，为游资介入中国房地产业提供了动力。

这样看来，单一的货币政策调控房地产市场显得力不从心也就不足为怪。

前不久，由央行等主办的中国货币政策传导机制高级研讨会上，有专家一语道破天机，目前中国经济的问题是结构性问题，不是总量问题。对于非总量问题，央行的任何货币政策都是难有作为的。

## 财政政策：担当结构调整重任

土地调控和货币调控的推进并没有带来想象中的房价的回落。因为，目前房价过快上涨的关键是结构问题。现在抑制投资需求，总量政策的作用有限，解决结构问题要靠征税。以税收为特征的财政政策被推到了房地产市场调控风暴的前台。

2005年5月11日，国务院转发了七部门联合出台的《关于做好稳定住房价格工作意见》的通知。建设部、发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局和银

**货币政策的继续推进为房价的“软着落”提供了更大的想象空间。一方面，差别性的利率和信贷政策可以剔除房地产市场因投机性需求产生的泡沫。另一方面，汇率政策的稳定也封死了国际游资栖身房地产的路径。**

监会,几乎所有能在稳定房价过程中发挥作用的政府部门悉名列其中。

营业税的调整意味着房地产的财政调控步入拐点,也意味着原有旨在刺激房地产市场发展调控的财政政策开始松动。

无疑,这是在货币政策“失灵”和房价居高不下背景下做出的适时之举。既表达了国家挤压房地产泡沫的决心,又体现了宏观调控政策日益完备和灵活性。

尽管从目前来看,全国性的房价会否在多大程度上受此次营业税的调整的影响还不得而知。

但是,与土地政策和货币政策相比,税收政策更具有针对性,能区别对待不同群体,因而更有所作为。譬如,房地产转让中针对消费性需求和投机性需求实行差别性税收政策,恰恰是当前税收政策调控的力度点所在。

而且,税收调控手段的松动令其在后续的调控中处于可进可退的调控通道,为遏止房价的上涨预留了空间。在现有政策奏效的背景下,税收调控手段将保持不变。反之,房价在现行的税收政策下还无法下跌的话,不排除政府采取更为积极的税收调控手段,在其他税收手段上进行一些抑制投机性需求。

## 房地产“软着陆”考验政策平衡术

房地产市场“软着落”尚需要土地政策、货币政策和财政政策的协调。

土地调控政策将从源头上抑制房地产业的过热局面,有利于房地产市场的长远发展。



目前,针对有些开发商高呼的“地荒”论调,地方政府及时做出回应。以北京为例,目前北京市房地产市场尚有14410公顷左右的建设用地用于房地产开发,按照2000~2004年年均供地1051公顷计算,目前北京市未开建设的用地仍可以满足10年以上的开发需求。

土地供应的充足反击了开发商的指责,也改变了因土地供应紧张带来的房价上涨预期。更为重要的是,土地供应的充足确实为市场提供了更多的开发空间,从供给的源头平衡了房地产市场的发展。

货币政策的继续推进为房价的“软着落”提供了更大的想象空间。一方面,差别性的利率和信贷政策可以剔除房地产市场因投机性需求产生的泡沫。另一方面,汇率政策的稳定也封死了国际游资栖身房地产的路径。

对于财政政策而言,更重要的是实行结构性调整,要做到有增有减,而不是一味地增加税收。当前更需要的是对于解决安身需要的消费型群体,应当大幅减税;而对于投机型群体应当大幅增税。实行累进的税率,有利于发挥财政政策“内在自动稳定器”的作用,加强税收政策与货币政策的配合。七部委联合出台的《意见》就充分体现了这种意图。

有关专家认为,稳定房价是一个复杂的工作。首先,房价的稳定涉及到多个部门;其次,房价的稳定也牵涉到中央与地方的关系。只要坚决贯彻落实国务院关于宏观调控的各项部署,采取积极措施,稳定房价的目标是完全可以实现的。E