

不提调控：2014年楼市向左还是向右？

■ 特约撰稿 郭文婧

多年来，房地产屡调屡涨，备受诟病。但是，无论调控的实际结果如何，每年重申“坚持房地产调控不动摇”，多少还是起到了一点望梅止渴的效果。然而，十八大以来，新一届中央领导集体很少提及有关商品房和房地产调控的话题，举世关注的十八届三中全会没提，2013年12月13日闭幕的中央经济工作会议也没有明确提到商品房和房地产调控工作的内容。一时引起各界议论，也纷纷对2014年的楼市进行预测。

理性 不提调控，不等于不调控

尽管十八届三中全会提出了“明确市场对资源配置起决定性作用”，但据此得出我国房地产调控将完全回归市场化的结论，恐怕还为时尚早。一方面，住房除了商品属性和投资属性，更主要的是居住功能，是社会福利的应有之义，对确保社会公平和稳定有着举足轻重的作用，世界各国的房地产行业都没有完全市场化，会采取不同形式的限制，以求增加供应、抑制房价过快上涨。另一方面，尽管十八届三中全会和中央经济工作会议没有明确提出房地产调控，但我们需要注意的是，中央政治局在2013年12月3日召开的会议上，明确强调了“做好住房保障和房地产市场调控工作”。

尽管中央没有新的调控措施出台，但从实际情况看，各地的楼市调控不但没有“市场对资源配置起决定性作用”之情，反而有加码之势。仅仅自2013年10月底至12月中旬，“穗六条”、“深八条”、“京七条”、“沪七条”相继出台，武汉、南昌、沈阳、厦门、长沙、杭州、南京、太原等近20个城市迅速跟进出台楼市新政，举起调控大旗。汇总来看，新政策主要集中在四个方面：一是进一步“限贷”，普遍将二套房首付比例由六成提至七成或八成；二是进一步“限购”，提高了非本地户籍居民的购房条件，普遍将外地居民缴税或社保的年限由1年调整为2年或3年，有的城市还收单身限购措施或禁止未成年人买房；三是加大中小套型土地供应与保障房、普通商品房的供应量；四是“限卖”，控制高端预售许可证及高端楼盘的成交。

这次骤然而起的“调控潮”，与以往不同，一来基本上都是地方政府主动，其二是三中全会后密集出台。如果说地方政府之所以主动调控，是因为房价上涨过快不可能完成年初承诺的调控目标，为避免被“约谈直至问责”，不得不表态的话，那么，选择在三中全会后密集出台，而且全

部是房价上涨较快的城市，这实际上也就意味着中央将继续坚持实施遏制房价过快上涨的政策措施，特别是推进以人为核心的城镇化。李克强总理曾经强调过，“抑制房价过快上涨可防抬高城镇化门槛”。

市场对资源配置从基础性作用到决定性作用，不可能随着十八届三中全会的召开自然完成，必须有一个过程。在长效机制和法制建设还没有真正起作用之前，在房价过快上涨没有得到遏制之前，楼市调控就难以全面放松。但是，在“全面放开建制镇和小城市落户限制，有序开放中等城市落户限制，合理确定大城市落户条件，严格控制特大城市人口规模”各类城市城镇化路径已经明确的情况下，一方面，未来的楼市调控政策将会由地方政府根据当地的经济、房地产市场、人口规模以及房价走势等多个角度权衡，出现全国范围内“一刀切”的可能性降低；另一方面，房价本身会成为城镇化的一种工具，不同类型城市的城镇化对房价会有不同的诉求，“房价控制目标”也将会进一步淡化。

猜想 为何不明确提房地产调控？

不提调控，并不等于不调控。那么，为何中央不像过去一样鲜明地提出加强房地产调控，从而表明对调控楼市的决心、稳定市场预期呢？

其一，不提调控可能与习李新政的风格有关。2013年3月17日，习近平总书记在接受金砖国家媒体联合采访时，谈到了领导一个13亿人口大国的感受：要深入了解国情，了解人民所思所盼，要有“如履薄冰，如临深渊”的自觉，要有“治大国如烹小鲜”的态度。讲究为民的中央，不可能不知道人民对房价的所思所盼；但“治大国如烹小鲜”，既不能操之过急，也不能松驰懈怠，只有恰到好处，才能把事情办好，在强调顶层设计的同时，与其喊出不能落实的口号，不如围绕目标从点滴做好。十八届三中全会强调通过土地、财税等相关制度的改革，建立房地产调控的顶层设计；中央经济工作会议提出“加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给，做好棚户区改造”，“特大城市要注重调整供地结构，提高住宅用地比例，提高土地容积率”，基本明确了当前任务。不提调控，实际上更加彰显了新一届中央领导努力解决好住房问题、探索适合国情、符合发展阶段特征住房模式的自信。

其二，房地产仍需在某种程度上承担保障增长的重任。中央经济工作会议定调2014年经济工作总体上要“稳中求进”，继续实施积极财政政策和稳健货币政策，经济增速在强调“合理区间平稳运行”的基础上

将预期目标定为7.5%左右，同时提出“经济运行存在下行压力”。中央经济工作会议闭幕后，中国社科院财经战略研究院发布的《住房绿皮书2013-2014》称，2013-2014住房调控目标是将住房投资增速、房价增速与住房存销比保持在合理区间内，调控的主要任务是：平衡供求，调整结构；稳定价格，加快改革。在经济增长动力趋弱的背景下，房地产领域的调控力度，在很大程度上就取决于宏观经济的增长情况，至少，房地产投资增速、房价较大幅度的下滑的可能性不大；但在强调质量的前提下，2014年增长目标的刚性可能也没有过去强，即使经济受到比较大的外在冲击，政策也不会不顾“后遗症”来刺激短期需求，因此，房地产获得格外优待的可能性也不大。房地产领域改革关键环节的实质进展情况，可能会根据宏观经济形势相机决策。

其三，不提调控还因为世界经济形势面临着重大的不确定性。中央经济工作会议对我国当前经济社会的基本判断是“部分行业产能过剩问题严重，保障粮食安全难度加大，宏观债务水平持续上升，结构性就业矛盾突出，生态环境恶化、食品药品质量堪忧、社会治安状况不佳等突出问题仍没有缓解”。加上中东、东亚地缘政治的因素，中国经济2014年极可能面临着严重的输入性通胀压力；而美国经济向上，美联储撤走货币宽松政策已成大势，美元的复兴极可能导致资本外流和人民币贬值；国际货币基金组织2013年10月发布的《世界经济展望》，也提出了新兴经济体爆发金融危机风险在加大，一旦危机爆发，将影响所在区域经济稳定，也会给我国出口带来不利影响；而在这个背景下，如果国外资本做空我国的国债期货，国债利率的上涨也必然导致房贷利率跟着涨，本身就有可能直接刺破我国的“房地产泡沫”。在这种复杂的世界经济形势下，也就没有必要鲜明强调房地产调控了。

选择 2014年的楼市不可以赌

从直接相关的因素来看，2014年的楼市直接取决于城镇化的进展和房地产领域关键环节改革的进展，如不动产统一登记制度的进展、房产税、遗产税等立法法的推进、保障房建设以及城乡统一建设用地市场改革情况，无论是唱多的“肯定会涨”，还是唱空的“楼市泡沫破灭越来越近”，在中央不提“房地产调控”的复杂背景下，都难以预言准确。

2014年的楼市走势必然与2013年的楼市现实有关。一方面，全国楼市已经严重分化，一、二线城市持续快速上涨，三、

四线城市平稳甚至冷清，房地产市场整体上呈现四个不均衡，即“需求不均衡、供应不均衡、库存不均衡、价格涨幅不均衡”，而作为全国房价重要判断依据的70个大中城市房价统计数据显示，虽然整体仍在上涨，但到2013年11月份时，涨幅已整体收窄，温州则继续环比下降。另一方面，2013年1-9月，全国300个城市共推出住宅类用地9718宗，推出面积42829万平方米，同比增加21%，10月在继续增长之后，11月，推出住宅类用地1337宗，面积6048万平方米，环比减少3%，同比减少5%；1-11月，除武汉、深圳外，住宅用地累积供应量均超过去年同期，同比涨幅最高的北京、杭州和上海分别为209%、94%、43%，达到了五年来最高值。

现实中还有三个动向值得注意，一是国务院发展研究中心拟定的“383”改革方案，尽管后来被确定为事故，但其中国官方高层智囊机构的地位，也很难说其列出的房地产和土地制度改革方案，完全不会付诸实施；二是“大国导师”厉以宁，在强调不主张搞限购的同时，也为避免房价越抬越高开出了两招，即限售与招标建房地，限售就是买房之后转卖，卖得越早，交的税越高，招标建房地就是在同等技术标准和质量条件下，谁报价最低就中标；三是一向以“低吸高抛”为惯用投资套利手段的李嘉诚，已加快了抛售内地物业的步伐。2013年密集抛售内地物业的港资还有不少，华人置业主席刘銮雄套现逾70亿港元，鹰君集团套现100亿港元，南丰集团套现30亿港元，中原集团创始人施永青也将自己持有物业的比例大幅降低到30%，新世界、嘉里、众安、瑞安等发展商也在纷纷抛售或者加入分拆业务潮。

数据之外，李嘉诚、柳传志、宗庆后、潘石屹、陈志武、项怀诚、钟伟、郭建波、王石、秦虹等都表达对2014年楼市的担忧，但房价一定会下跌吗？也不尽然。任志强说，房地产没泡沫，买车摇号的城市房价还得涨；黄怒波说，2014年一二线城市房价会继续上升，三四线城市则会平稳发展；王健林说，京沪楼市20年涨势不变，两年后，二三线城市住宅市场麻烦了；余英说，2014年楼市肯定会比2013年好；殷雪松说，2014年的楼市会比2013年更好一点，但大规模的上涨，大规模的复苏不太可能……

过去越调越涨，“乘胜追击”往往是较好的选择，现在不提调控，也许到了“见好就收”的时间。在一个不确定性的投资环境中，傻瓜都能赚钱的时代已经结束。如果是自住，本身无所谓买对与买错；如果是投资，是选择减持物业，还是选择继续加仓，看来就只能赌运气了。但从谨慎的角度，我们还是应该回味一下李嘉诚的名言：“不要赚取最后一个铜板”。

名家视角·高连奎专栏



2014中国经济的三大基调

2013年是中国经济并不复杂，但增长并不强劲的一年，这主要是国家宏观调控的结果。由于严厉的宏观调控，2013年上半年，中国经济一度承压，财政收入负增长、银行间市场出现“钱荒”、出口下滑、经济增速连续放缓……诸多挑战面前，中央开始调整政策，下半年稳住了基本面。第三季度，经济同比增速比上季度反弹0.3个百分点，投资、消费、出口“三驾马车”稳中略升，经济开始出现了恢复，在这一年中国经济也实现了“稳中求进”的总目标。

2014年的经济形势是非常好的，首先是中国经济经过2013年的调整，问题解决了不少，而且国外经济形势开始好转，美国失业率已经降到了7%的水平，这都为中国经济恢复高速增长奠定了宏观基础，笔者预判2014年中国经济的总基调为以下三点：

一、“稳中求进”仍然是主基调

“稳”，就是要保持宏观政策的稳定性和连续性。在财政方面，不扩大赤字、压缩行政开支；保持货币政策的定力，不因经济下行放松银根，也不因复苏反弹而收紧流动性，充分盘活存量，用好增量，支持实体经济发展。”

从政策上就是继续坚持“宏观政策要稳定、微观政策要放活、社会政策要托底”的思路，这里面最重要的就“放活微观”，也就是不断的推动改革创新，激发市场活力，释放内生潜力，旨在形成真正的增长内生力量。”以使中国踏上了以市场为主导的深层次经济改革之路，为破解经济转型之困提供强大动力。

与此同时，“社会政策托底”直指民生保障。中国以保基本、兜底线、促公平、可持续为准则，防范和补救市场失灵，为民生兜底。

二、经济改革仍然是重头戏

三中全会推出的改革蓝图，增加市场配置资源的作用，促进中长期供给能力，2014必将是改革的一年，改革是激浊扬清的过程。短期对国内总需求不一定是正面拉动，但结构改善是最大看点。以改革促创新发展，强化经济发展方式转变的内生动力；加强基本公共服务体系建设，使广大人民群众共享改革发展成果。发改委下一步要进一步取消和下放审批事项，凡是市场能够调节的经济活动，政府一律不再审批；凡是企业投资项目，除了关系国家安全、生态安全，涉及全国重大生产力布局、战略性资源开发和重大公共利益等项目，一律由企业自主决策，政府不再审批。允许更多国有经济和其他所有制经济发展成为混合所有制经济；混合所有制经济就是不同所有制形式之间直接结合、交叉持股、融合发展”。

三、外贸形势趋于乐观

2013年以来，国内外经济形势错综复杂，上半年进出口增速波动较大。中国政府及时出台了促进进出口稳增长、调结构的政策措施，提振了企业信心，推动外贸增速企稳和质量效益提高。第四季度进出口将保持稳定增长态势，全年中国出口占全球贸易份额有望继续小幅提升2014年中国外贸发展的国内外环境可能略好于2013年。

过去5年，中国出口增量的43%来自新兴经济体和发展中国家，其市场需求降温势必影响中国企业出口，同时，东盟及其他发展中国家劳动密集型产品出口竞争优势逐步增强，正在挤占中国产品的市场份额。但中国新能源、新兴信息技术等战略性新兴产业出口增长较快，明年将实现基本平稳增长。

最关键的是防范金融风险

西方的量化宽松政策，导致热钱流入，加剧了中国过度扩张的倾向，并使得一些资产泡沫的特征出现。而即将到来的量化宽松政策的退出，被认为美国经济正逐步走向正轨，并将加速实现全面复苏。如果事实果真如此，在当前以美元为主导的国际货币体系下，美国几年来超发、在新兴经济体逐利的货币，将从中国等国家撤离，由此造成这些国家的资金紧张，中国频繁爆发的钱荒就是证明。美国QE退出还可以通过贸易和资本流动对中国产生影响。最脆弱的是那些经常账户持续赤字和严重依赖境外资本流入支持国内经济增长的经济体，这些很多都是中国的贸易伙伴，由此将使中国经济受到间接的影响。为此，中国必须做好应对准备。

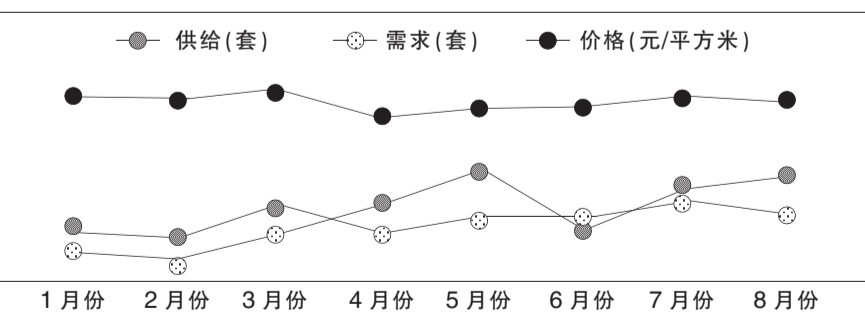
(作者系经济学家，中国人民大学重阳金融研究院世界经济项目研究主管)

“杭州模式”调控房价或再次放空

以沈阳市新建住房的交易情况看，2013年1-8月，沈阳市销售前五名情况统计如下：

	销售数(套)	批准上市数(套)	销售额(亿元)
60-80平方米	23370	27182	88.59
80-90平方米	21492	22011	97.44
90-100平方米	13639	14976	76.05
60平方米以下	12614	18034	35.95
100-120平方米	11254	12705	73.97

沈阳市住房(90-100平方)1-8月份价格需求攻击走势图



■ 特约记者 秦小华

冀望房产税抑制需求和住房价格下降，单纯依赖房产税、存量房产的统计，严格执行不动产登记制度，是比较困难的。

杭州模式获认可

近日，记者从有关人士处获悉，房产税未来将有望与不动产登记制度相结合，暗示建立在存量基础上的增量征税模式有可能大面积推广。

这也与记者从接近中央高层人士处了解到的口径一致：在对比重庆、上海征收模式后，高层比较看好房产税扩围中的

“杭州模式”。

杭州模式显示，在对新购住房征收房产税过程中，对免征面积的认定将包含同一产权人名下的存量住宅面积，而后对超出面积部分按规定征收房产税。在此基础上划定人均60平方米的免征面积，按照家庭为单位综合计征。

但房地产市场并没有因房产税的扩围而出现深幅度的谨慎调整，房价持续性走高仍然抢眼。

国家统计局11月发布的数据显示，与2012年同月相比，70个大中城市中，新建商品住房(不含保障住房)的价格下降的城市有1个，上涨的城市有69个。10月份，同比价格变动中，最高涨幅为21.4%，最低

为下降1.5%。

那么，建立在不动产登记制度上的“杭州模式”一旦大范围扩围，会否伤及刚性需求，以及抑制房价上涨？

家庭计征的复杂性

依照已上报的杭州模式，全国城镇化住房可免征面积巨大。按2012统计年鉴公布的数据，目前中国按总人口13.5亿，一个家庭结构约为305个人，全国免征总面积约为810亿平方米。若按2012年城镇化率52.57%算，中国的城镇人口约为7.1亿，那么城镇免征面积约为42582亿平方米，一个家庭按2012年统计年鉴公布的305个人算，家庭免征面积为13961亿平方米。

从目前市场销售的情况看，60-100平方米的需求旺盛。不考虑存量的基础上，一个2人的家庭购买60-100平方米的户型，是不会被征收房产税的，同时，当家庭人口增加1人，反倒会刺激60平方米以下的户型需求。也就是说，杭州模式实际上有可能会刺激需求的增加。

提醒注意的是，一个家庭的成员数是会发生变化的，政策的制订应充分考量房产利益对家庭结构的冲击。在某些地方，为了规避房产税而出现的假离婚现象，也是家庭结构被人利益破坏的证据。

在考虑存量的情况下，假设房价持续上涨，当一个3口之家的存量加上增量已达到180平方米，而当下一代长大成人，必然会另立户头成家购房，此时，原有家庭的免征面积就减少为120平方米，也就是有60平方米的住房面积要缴纳房产税。

而一个新家庭的组建，需要两个家庭给予支持。从免征量上看，新家庭2个人

的免征总量为120平方米，而市场上新增供给正好是两个家庭的120平方米。

但此消彼长的等值数量，并不能准确反映和揭示市场真实的需求现状。从目前房价走势趋势上，沈阳市房价并没有因“杭州模式”扩围而遭受影响。

纳税增量不等于销售量

同时，必须指出的是，缴纳房产税的数量增加并不一定意味着上市交易出售的数量增加。是否愿意出售存量住房，还取决于房产税遗产税缴纳的高低、住房价格的增长速度与宏观经济以及房租的增长速度、家庭养老观念、市场化程度等多个因素。

正常情况下，房产税遗产税缴纳比例高，人们卖出住房的意愿越强烈；住房价格的增长速度快于宏观经济以及房租的增长速度，人们卖出住房的意愿越轻微；家庭养老观念越根深蒂固，人们卖出住房的意愿越弱；市场化水平越高，资源流动越自由快捷，人们卖出住房的意愿越强。

同时，从非常远的长时间看，当老年人衰老死亡的速度快于新生儿的诞生速度时，社会住房供给量才会明显增大。

由此，冀望房产税抑制投资需求和住房价格下降，单纯依赖房产税、存量房产的统计，严格执行不动产登记制度，是比较困难的。

一个引人注目的现象是，随着中国GDP增速逐年下降趋势，经济增长转移到质量效益中心上，一旦政府保持反腐败力度的高压态势，不动产登记制度或将成为反腐败的利刃。彼时，抛售房产也许成为部分官员明哲保身的有效手段。