

抑制房价过快上涨已实属不易 PDF转换可能丢失图片或格式
， 建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E6_8A_91_E5_88_B6_E6_88_BF_E4_c51_645825.htm 2012年宏观经济政策已经定调为“积极财政政策”和“稳健货币政策”的搭配，这种宏观经济政策的走向也为2012年房地产行业政策走向奠定了基础。2011年，房地产调控政策持续从紧，调控目标也由“遏制房价过快上涨”升级为“促进房价合理回归”。2011年11月6日，国务院总理温家宝指出“中国的下调房价是国家坚定的政策，调节后的房价将使民众能够接受，也使房地产业健康有序发展”。同时强调，“对于房地产一系列的调控措施，决不可有丝毫动摇，我们的目标是要使房价回归到合理的价格”。2011年底的中央经济工作会议也再一次明确指出“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归，加快普通商品住房建设，扩大有效供给。”这些表述都彰显出中央政府调控房价的决心，也同时是对前阶段调控手段和效果的认可，遏制房价过快上涨效果良好，调控目标自然也指向最根本要求“房价合理回归”。也就是说，在2012年房价没有完全回归合理区间之前，现行调控政策就不会有改变。在大规模保障性住房投放之前，严厉的房地产调控政策也不会松动，“限贷限购”的基本政策将会继续施行，开发企业仍将面临销售回落，定金及预收款和个人按揭的?跔俟徊郊泳缙式鸾粽诺那榭觥7康天蹲试龋么芷渫侠邾鳌俚氏只半淝魔疲钹苦半淇占浣洗蟆?2012年，由于限购、限贷等政策将继续实行，投机、投资性住房需求均会受到抑制；考虑到2012年下半年将有部分保障性住房开始投入运营，一部分

刚性购房需求又会被保障性住房体系吸收。另一方面，因住房价格的持续下行和趋向合理区间使得部分购买力又能够得以实现。需要说明的是，由于现阶段“限贷限购”政策对投资投机行为剔除作用明显，而投资房产的收益又是通货膨胀拉升情况下的保值增值手段被居民所偏好，一旦政府态度有所转变，2011年积压的投机、投资性需求将立刻回归市场，造成成交量的大规模回升。2012年内，受市场惯性与其它多重因素影响房价下行趋势仍将继续，回落周期视市场表现与宏观调控是否从严从紧而定。但也要注意，由于房价上涨实质上是对城市土地价值的虚拟评估，在人口红利、城市化、工业化的发展阶段尚未完成之前，城镇土地价格不可能从整体上下降，因此，近几年内中国城市房价平均水平在长期内不可能出现持续大幅下降，能抑制房价过快上涨已实属不易。如果进一步考虑到房地产市场供求状况，则上述观点会得到强化，并能推断短期内受多重因素影响下行趋势或将持续的结论。从供给角度来看，2011年在房地产开发投资各指标都呈现上升趋势，而2011年市场低迷，开发企业库存较多，加之2012年将有部分保障性住房投入使用，供应量在总体上是增加的；而从需求角度来看，由于受到国家抑制房价过快上涨的“限购”政策以及收紧的货币政策影响，消费者可能继续采取观望态度，即算刚性需求与改善性需求仍会构成较大基数，住房需求在短期内仍相对缩水；除此之外，住房价格的下行趋势更加加剧市场交易低迷的局面。但是，如果在2012年后半段内房地产宏观调控政策对某些市场限制条件有所放松与调整的话，市场供需状况会发生较大改变，价格可能出现恢复性增长。笔者认为，2012年房地产调控政策将

是持续从紧或有微调与变通。首先，房地产宏观调控政策效果和手段已被中央政府认可，政策执行至今在挤出投机需求、平抑房价快速上涨、扩大住房保障建设等方面作用明显；其次，调控放松之后，受压制的投资需求得以释放可能带来市场的更大反弹和震荡，甚至引起住房价格的报复性增长；最后，从紧的房地产宏观调控政策符合经济发展大局形势，也是应对通货膨胀压力以及维护社会公平的政策回应。但是由于一些地方的消极执行与变相放松以及基于市场形势的变化和减少政策误伤的考虑，在宏观调控具体操作和实施上会有微调和变通，以期能保持市场稳定。(交通银行首席经济学家连平) 更多信息：[#0000ff>开发利用坡地资源以缓解后备资源不足](#) [#0000ff>前11月全国15城市土地收入锐减千亿](#) 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com