

调控楼市的关键是调控货币



国家统计局最新数据显示,4月份二线城市房地产市场“接力”一线城市领跑全国,其土地成交均价环比涨幅高达53%,同比涨幅更是高达180%。

为避免可能出现的“失控”状况,二线城市新一波楼市调控已在所难免。不过历史经验已再三表明,行政式调控通常只能对房地产市场短期走势形成压制,中、长期内这类调控逐渐失效已近乎常态。譬如眼下就有一个现成的例子:本轮反弹最先迎来紧缩性调控的一线楼市,其在3月底、4月初政策收紧后确实迅速被“冻结”,成交量短短一周内即环比下降三成以上,但是与此同时,通常被认为更能反映房价未来走势的土地价格仍一路狂飙,“面粉”价格显著高于“面包”价格,已经是一线城市房地产市场默认的行规。

所以说要形成房地产调控长效机制,还是要先搞清楚调控所针对的房地产价格泡沫究竟为什么按下葫芦浮起瓢?如果这个问题不解决,无论什么样的调控最终都只能是周而复

始地原地打转转。

市场化条件下决定房地产价格中、长期走势的支配性因素是且只能是供需关系,而这种供需关系的上游变量归根结底无非有两项,即决定需求的货币供应量与决定供给的土地供应量。近期一、二线城市房地产价格依次出现快速上涨,其实就是货币宽松背景下,各类城市土地稀缺性依次被凸显并重新定价的过程。

上述逻辑决定了楼市调控必须从货币供应与土地供应两方面入手。不过鉴于目前我国房地产市场已整体面临“去库存”压力,进一步加大土地供应的政策空间实则已非常有限,因此相比之下,货币调控显然更应该成为楼市调控最主要的抓手。

货币调控的必要性经得起事实验证。回溯最近两次房地产市场V形反转的情况,惊人的相似处即在于两次反转都是在货币供应大幅放宽后接踵而至,其中2009年那次当年人民币新增贷款骤从前一年的4.91万亿元激增95.7%,达到创纪录的9.59万亿元;这一次人

民币新增贷款在截至今年3月末前的一年内,规模更是高达12.71万亿元。

在货币投放力度大致相当的情况下,这一轮房地产市场反转行情受资金推动的因素更明显,因为伴随货币投放力度加大,2009年GDP增速自一季度(6.1%)见底后迅速反转,二季度增速即回升至7.9%并在四季度重新达到两位数(10.7%);反观这一年来中国经济整体走势则基本仍在筑底过程中,除房地产外的其他行业投资意愿并无明显反弹,结果就是,这次房地产部门获得的新增贷款份额要比2009年时高出明显一大截。

某种程度上,这就是为什么“权威人士”要提醒“恢复房地产市场正常运行,去掉一些不合时宜的行政手段是必要的,但假如搞大力度刺激,必然制造泡沫,这个教训必须汲取”。而基于这一认识,相信下一步的调控基调当能如其强调的那样,转而体现出“稳健的货币政策就要真正稳健”。

(《中国经济周刊》特约评论员 葛丰)



房博士热线

Fang bo shi re xian

万家灯火:6888888

楼盘地址:信阳市火车站对面

金牛国际社区:6517777

6518888

楼盘地址:浉河区北京路北延线金牛山风景区

九悦鸿城:8911111

楼盘地址:信阳市羊山新区新二十四大街与新七大道交汇处南300米路东

香江帝景:6765666

楼盘地址:浉河岸南湖路中段(原钓鱼台)

豫南国际商城:3133333

3136666

楼盘地址:潢川县定城大道(原旱湖路)汽车站向北300米

锦江城:3011111

楼盘地址:信阳市羊山新区新七大道与新二十六大街交汇处

《信报楼市》楼市周刊

开通投诉平台

随着广大市民的生活水平提高,人们对物质的追求越来越高,维权意识增强,怎样有效维护好购房者的合法权益,成为广大市民的热点问题。有的市民因房屋质量、违规占地、产权问题、购房合同产生的纠纷等问题找不到合适投诉部门而苦恼,甚至出现过激行为,购房者的合法权益遭受严重侵害。

为了进一步净化房地产市场,切实维护购房者的合法权益,营造和谐幸福的家园,作为信阳最大、最权威的房地产业界媒体,即日起,《信报楼市》楼市周刊开通投诉平台,客观公正地帮助你解决在购房前、购房时、购房后遭遇的房子质量、乱收费、违约等问题。

投诉方式:

1. 拨打《信报楼市》楼市周刊电话:15188279333

15194487570 进行投诉。

2. 发送邮件到15188279333@163.com 进行投诉。