

# 调控之后的楼市会走向何方?

## ——三问房地产业发展走向

全国20多个城市前不久陆续出台房地产调控政策,为过热的楼市踩下“刹车”。点刹降温之下,市场会由此进入“寒冬”吗?投资面大、产业链长的房地产行业,未来的发展空间和机遇在哪里?新华社记者近日赴多地调研楼市,采访了业界、学界和政府官员。

### 房地产市场进入衰退期了吗?

房地产市场进入衰退期了吗?房地产投资需求峰值是否已过?处于多方利益博弈下的房地产业,未来走势牵动各方神经。

中国发展研究基金会副理事长刘世锦认为,房地产投资历史需求峰值已过,这是一个大的判断,是一个大的格局。

过去15年,我国房地产业以超过20%的年均增速发展。而全国房地产开发投资增速在2015年降至2000年有数据记录以来最低点,仅为1%。

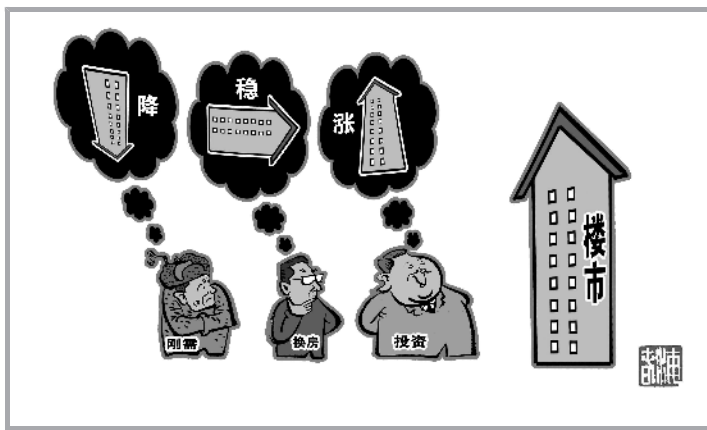
刘世锦说,城镇居民住宅构成房地产投资70%,其历史需求峰值是1200万到1300万户,2014年已经达到峰值,之后房地产投资总量上就是持平,然后逐步回落。预计在今后不久时间内就会回到正常的状态。

不少业界和专家认为,“屯地生金”的暴利“黄金时代”已经过去,但依然处于大周期向前的“白银时代”。

万科集团副总裁刘肖说,中国城镇化在继续,收入水平在提高,消费在升级,过去驱动我国房地产市场发展的核心驱动因素没有消失,我国房地产市场进入以理性增长为特点的“白银”时代,仍有发展潜力。

融创东南区域公司副总邵佳认为,中国楼市存在大周期和小周期,整个大周期是向前的,目前只是处于投资过热的一个小周期。

中国社科院城市与竞争力研



究中心主任倪鹏飞说,基于房地产周期的经验和未来趋势的判断,本世纪以来中国房地产存在2至3年的周期。2016年下半年到2017年上半年,房地产市场可能迎来一个短期的调整期,政府行政调控和制度变革的力度决定调整的幅度和时间提前还是延长。

### 未来发展空间还有多大?

爱恨交织房地产。一方面,房地产行业对经济增长可形成重要支撑,另一方面,过度投机引发泡沫,扭曲资源配置,损害实业和创新,为长期经济发展埋下隐患。

房价上涨过快无异于悬在中国经济头上的“达摩克利斯之剑”。一些舆论关注房地产走势,也讨论着是否有房地产泡沫。

杭州透明售房研究院院长方张接说,泡沫缺乏很科学的界定,按照租售比和房产收入比这些国际标准来说,我们的确处于警戒线。但它们是否适用于中国市场,需要打一个问号。

但对于房价过度上涨的危害,业界却持普遍一致看法:如果暴涨就有可能暴跌,就可能引发系统性金融风险。此外,各路资金大量流向房地产,也会导

致实体经济投资越来越少,并对社会风气带来不良影响。

长远看,中国经济转型升级背景下,房地产市场发展空间有多大?

在控制好投资和投机需求的前提下,房地产业发展空间的决定性因素是实际需求。当前,我国住房消费正从“有房住”向“住好房”转变,未来的有效需求将取决于更完善的住房配套、更优质的公共服务、更绿色健康的品质和环境。

“城市里改善性需求生生不息,人们对好房子的追求会经历一个相当长的过程。”方张接说。

房地产企业碧桂园对我国1600多个三四线城市进行了市场调研。碧桂园文化与品牌管理部负责人说,根据调研结果,三四线城市居民的改善性需求很明显,尤其对品质优、有物业服务、社区环境好的住房需求高。目前碧桂园项目进入了300多个三四线城市,未来空间依然很大。

### 调控如何因城施策?

房地产市场的长期健康发展,离不开良好的市场规则。驯服房价过快上涨的“猛兽”,需共同运用市场之手和行政之手。

当前房地产市场分化态势明显。一方面,一二线热点城市房价上涨过快,如珠三角、长三角、京津冀地区的部分城市,以及内地的一些区域性中心城市。另一方面,东北、西北、西南地区的多数城市市场平稳,一些三四线城市库存压力仍然较大。

中国房地产业协会原副会长朱中一说,目前多数三四线城市去库存压力和热点城市控房价压力同时存在,调控政策要根据市场变化及时做出调整,未来调控应兼顾去库存和控房价,市场才能平稳发展。

“房地产调控须实行分类指导,因城施策。”中山大学南方学院房地产系系主任廖俊平说,热点城市的调控重点是控房价、防风险、防泡沫,三四线城市和县城的重点依然是去库存。

刘肖说,因城施策不仅要需求端发力,关键要在供给侧结构性改革的大思路下,从土地、房产的供给端着手建立长效机制,优化地产、租房、普通商品房、保障房等的供应结构。

对于北上广深等一线城市,北京市房地产中介协会会长、中原集团首席运营官李文杰建议,盘活存量更应成为市场增长的主要空间。“虽然一些城市的房屋空置量无法统计,但房屋空置的情况却很普遍。希望政府优化调控政策,让改善性住房的购买人群可以进入市场。”

中国社科院财经院综合经济研究部副主任汪红驹说,当前房地产市场区域分化严重,冷热不均,已经产生了资源错配,也加大了宏观调控难度。未来要着力推进均衡发展和协调发展,缩小区域性地区差距和城乡差别,推进公共服务均等化,以产业发展带动科学合理的城镇化,引导人口流动,因城而异制定房地产调控政策,缓解房地产市场严重分化的局面。 据新华社

### 证监会对26宗市场操纵案进行行政处罚

新华社电 近日“沪港通”开通两年来首例跨境操纵市场案件被查处,市场目光又一次聚焦操纵市场行为。据统计,今年以来已有26宗操纵市场案件被证监会行政处罚,占同期行政处罚案件的近两成。

数据显示,2011年证监会查处市场操纵案件9起,2014年19起,2015年攀升至71起。2016年上半年,证监会新立案市场操纵案件52起,比2015年同期增长68%。

据了解,由于操纵行为的复杂性、多样性和快速流变性,全球监管机构对其并没有形成统一的定义或认定标准。这类案件既是世界各国证券监管机构查处的重点,同时也是一个难点。从中国证监会的表态来看,对于操纵市场行为是“零容忍”的,发现一起打击一起。

### 高校毕业生就业服务周拟招聘50余万人

新华社电 人力资源和社会保障部20日发布消息称,11月21日至12月4日,人社部将举办2016年全国人力资源市场高校毕业生就业服务周活动。据初步统计,各地拟举办现场招聘会177场,预计参会用人单位2.2万家,拟招聘人数50余万人。

据介绍,该活动是人社部在全国范围内统一部署、统一组织开展的,面向高校毕业生的专项就业服务活动。自2003年起,已举办十三届,今年是第十四届。

据初步统计,目前参加本届服务周活动的各类人力资源服务机构有160个。有135家网站举办网络招聘会,预计提供55万条岗位信息。目前,从网络招聘会信息看,涉及互联网/电子商务、耐用消费品、贸易/进出口、网络游戏、计算机、通信、媒体/出版/文化传播、物业管理/商业中心、房地产开发/建筑与工程、金融业等诸多行业。

# 检方直指朴槿惠 韩国政局何去何从

韩国检方20日对“亲信干政”事件核心人物崔顺实以及总统朴槿惠核心幕僚安钟范和郑虎成一并提起诉讼,并在起诉书中明确指出朴槿惠是共谋作案的嫌疑人,引发舆论一片哗然。

分析人士指出,虽然受限于宪法,检方目前无法对在任总统进行起诉,但作为总统,朴槿惠沦为嫌疑人,其领导的政府的威信显然严重受挫。

面对咄咄逼人的检方、汹涌如潮的民意以及步步紧逼的在野党,朴槿惠一周来频频主动出击,但她要想重新掌控政局,面临重重困难。

### 朴槿惠开展反击

本周,面对“亲信干政”事件持续发酵,朴槿惠频频出击,一改之前的深居简出和谨言慎行,释放出不愿下台的强烈信号。

朴槿惠16日指示法务部,彻查釜山海云台地标项目开发商涉贿案,此举被韩国媒体批评为试图转移视线。韩国检方本周初曾发出“最后通牒”,要求朴槿惠最

晚在18日前接受调查,但朴槿惠将调查时间一拖再拖。分析人士称,朴槿惠是希望将调查拖至检方起诉崔顺实等人之后,以便根据到时公布的起诉书,来决定自己的下一步对策。

另外,青瓦台近日一改此前的消极态度,在官网首页显著位置开辟谣言澄清专区,针对朴槿惠在“岁月”号客轮沉没当天“消失”7小时等热点传闻进行澄清。种种迹象表明,朴槿惠希望向外界显示其仍具有对内政外交的掌控权,意欲挽回民心。

分析人士认为,朴槿惠之所以由守转攻,很大程度上是因为看到在野党并未获得民众的广泛支持。盖洛普韩国最新民调结果显示,第一大在野党共同民主党支持率已经连续三周停留在31%,并未出现明显上升。

目前在野党阵营内部对于政局的走向仍没有统一意见。三大在野党在是否应与总统会谈、总理的推荐人选以及总统下台的具体方案等方面仍有较大分歧。韩国《中央日报》19日发表社论指

出,在野党应尽快推出合理的方案,收拾混乱的政局,如果只是寄希望于民众的烛光集会,这样的在野党不具备执政资格。

### 掌控局势困难重重

目前,韩国国内反对朴槿惠的呼声高涨。盖洛普韩国最新民调结果显示,朴槿惠的支持率已经连续三周停留在5%,高达90%的人对其执政表示不满。

19日晚,首尔再次出现要求朴槿惠下台的大规模集会。据组织者称,当天集会有约60万人参加。除首尔外,大邱、光州、大田和济州等60多个地区也出现了大规模集会。

观察人士指出,由于提名内阁成员以及推进各项法案需要国会批准,在韩国目前朝小野大的局面下,朴槿惠政府将举步维艰。即便她坚持不下台,也很难摆脱困境。

### 前景扑朔迷离

未来韩国政局的走向存在较大不确定性。一方面,朴槿惠明确表达了不会主动下台的态度;另

一方面,随着国会通过与“亲信干政”事件相关的特别检察法案和国政调查计划,加之检方在起诉材料中明确将朴槿惠列为嫌疑人,未来通过启动弹劾程序迫使朴槿惠下台的可能性正在增加。

然而,对于在野党而言,推进对总统的弹劾程序并非易事。目前韩国国会共计300个议席中,在野党及无党派议员有171席,要达到弹劾案所需的至少三分之二票数,至少还要获得29名执政党议员的支持。而且,弹劾案即使经国会审议通过,最后还需要得到宪法法院的最终裁决认可,弹劾决议才能正式生效,审判过程最长可达180天。

观察人士认为,目前韩国政坛形势纷繁复杂,在野党和执政党都没有明确对策,随着未来调查的深入,可能有更多内幕被逐一揭开。即使在野党最终推动了对朴槿惠的弹劾程序,这也将是一个漫长的过程,韩国政局的混乱恐将长期持续。

据新华社

### 我国近海将出现大到巨浪区

新华社电 一股强冷空气正由北至南影响我国海域。受其影响,20日开始,我国海域自北向南将出现一次大到巨浪过程,渤海湾、莱州湾、山东半岛北部沿海也将出现一次较强的温带风暴潮过程。国家海洋预报台20日早上发布风暴潮黄色、海浪蓝色警报,提醒沿海相关部门和个人做好防潮准备及提前采取防浪避浪措施。

国家海洋预报台预计,受强冷空气的影响,20日下午到21日中午,渤海湾将出现50厘米到160厘米的风暴增水,莱州湾将出现50厘米到120厘米的风暴增水。河北曹妃甸、黄骅和天津塘沽潮位站将于21日上午出现达到当地黄色警戒潮位的高潮位,河北唐港潮位站将于21日早晨出现达到当地蓝色警戒潮位的高潮位。河北唐山市、沧州市和天津市的风暴潮预警级别为黄色。