楼市调控，房企“不差钱”能撑多久？



前不久，国土资源部下发通知要求抑制少数城市地价过快上涨的趋势，其针对的就是一些热点城市土地近一个月来不断竞拍出天价“地王”。

“地王”频频出现，显示了房地产企业“财大气粗不差钱”的气势。随着国内流动性居高不下及热钱的涌入，国家宏观调控尤其是货币政策的日益趋紧，房地产市场这样的“吸金大户”，其“不差钱”状态还能撑多久，在岁末引起人们的关注。

1 “地王”口袋中到底有多少钱

11月29日，置信房地产开发公司以37亿元的价格，竞拍拿下温州市区中心地段学院中路一个地块，计算下来，该地块楼面价每平方米达3.7万元，成为浙江新“地王”，溢价率近100%。12月上旬，上海青浦区单价“地王”诞生，楼面价每平方米近2.2万元，溢价率达192%……

中国人民大学经济研究所调查发现，今年前10个月房地产资金来源增速达到32%，处于历史高位。同时，从企业流动性来看，目前资金流动性指标虽然较去年有所恶化，但依然远远高于2008年房地产降价销售时的水平。

房地产上市企业浙江广厦董事长彭涛认为，国内流动性高居不下的同时，国外热钱的涌入起到推波助澜的作用，加速现有资金向资本市场、房地产市场、农产品市场的涌入。研究机构发现，自今年三季度以来，热钱涌入趋势加剧，非贸易非FDI项下的外汇储备出现激增。一些外资不顾目前频频出台的房地产新政，逆市进入。中国人民大学经济研究所调查，今年1至10月间，房地产开发投资资金来源中外商投资的增速达到34.8%，完全逆转了去年全面退出的格局。

2 明年楼市可能“很差钱”

多项数据显示，由于目前资金仍然比较充足，很多房地产企业底气十足，依然可以依赖于前期获得的资金储备拒绝进行降价销售。

“这种局面将在明年二季度全面改变。”中国人民大学经济研究所在近日撰写的中国宏观经济报告中指出。首先，从今年12月起，房地产企业逐次进入还款高峰，应付款累计增速将超过30%；其次，由于销售下滑、贷款条件提高、上市公司增发和票据融资难度加大等因素，房地产资金来源将进一步恶化，预计到明年一季度会出现大幅负增长；再次，由于首付比率、房地产抵押贷款等条件的变化，房地产企业的各类杠杆率都将出现下降。

“资金压力增大，将导致市场供给放量。”一位业内人士指出，“如果按照建设周期为一年进行测算，明年3月份左右的住宅供给将大幅度放量，从而改变目前房地产供给偏紧的局面，这也与房地产资金全面紧张的时间段一致。因此，明年二季度可能是房地产市场进行全面调整的‘节点’。”

3 调控“两难”背后寻找“平衡点”

长期关注房地产的财经专家丁建刚认为，楼市调控依然面临多重冲突，尤其是未来房地产市场的治理面临双向风险：短期简单推行目前房地产调控措施，很难从根本上改变价格上扬的预期和压力，中期周期性力量必定在行政管制结束后出现爆发性的释放，可能出现报复性上涨；如果出台更严厉措施，政策持续加码，则容易导致行业资金链断裂、投资下滑、房地产价格大幅度下跌，继而带来整体宏观经济的下滑。

有研究机构测算过，房地产价格如果下跌30%，必将导致房地产投资增速回落25个百分点，全社会投资增速回落约6个百分点，GDP约回落2.5个百分点，地方财政增速下降约15个百分点。此外，在房地产新政加码作用下，大量资金可能开始向其他投资品市场转移和释放，直接导致贵金属、收藏品、个别农产品价格出现轮番急剧上涨。

研究机构认为，本着“稳需求、扩供给、挤泡沫、纠扭曲”的目标，有关部门对房地产调控应该设立阶段性目标，短期以“控资金”为主，中期以“增加供给”和“制度建设”为核心。

据新华社



本报地址：合肥市永红路10号 邮政编码：230063 新闻热线：2620110 2639564 广告垂询电话：2815807 订报热线：7136993 发行部：2813115 总编办：2636366 采编中心：2623752 新闻传真：2615582
信息传真：2615007 Email：ahscb@mail.hf.ah.cn 零售价每份：0.50元 今日合肥、蚌埠、铜陵、宿州同时开印 全年订价：180元 月价：15元 安徽新华印刷股份有限公司承印