

楼市去库存上升到“国家任务” 地方政府、地产商腾挪空间成关键

去库存，降房价，看各方如何出手

刚刚结束的中央经济工作会议，把“化解房地产库存”列为明年经济社会发展的五大任务之一。将楼市去库存上升到“国家任务”高度，是前所未有的。那么，到底哪里的房子不好卖库存大？下一步各地政府在去库存中能做什么？想在城镇落户的农民掏得起钱买房子吗？开发商能把高企的房价降下来吗？针对这些社会高度关注的问题，记者采访了各方人士。

哪些地方的房子不好卖？库存有多大？

国家统计局数据显示，截至今年11月末，商品房待售面积近7亿平方米，而去年同期还不到6亿平方米，一年陡增1亿平方米，创历史新高。这还不包括大量已建设未竣工，以及还未开工的。

那到底哪里的房子不好卖？数据显示，大量库存集中在人口流出、需求饱和、购买力不足的四线城市和中西部地区。

据易居房地产研究院监测，截至今年11月底，一二三线35个城市新建商品住宅存销比分别为98.119和19.3个月。

中西部城市和东部沿海之间也存在分化。国家统计局数据显示，1至11月，东部地区商品房销售额同比增长21.1%，中部地区商品房销售额同比增长10.9%，西部地区商品房销售额同比增长5.5%。

各地去库存已出哪些政策？还能做什么？

记者梳理发现，一些三四线城市已率先推出了系列去库存措施。

河南省三门峡、南阳、许昌等三四线城市，安徽省宿州市泗县、砀山县、铜陵市，以及福建、甘肃、浙江、云南、江西、四川等地的多个市县均推出了补贴、税费减免、公积金异地贷款等优惠政策，以及针对农民进城买房的一些措施。甘肃房地产商会会长陈启建介绍，甘肃一些城市已经开始探索通过降低首付、降低税费、延长贷款时间等一系列扶持政策鼓励农民购房落户城市。

消化库存政府和社会还能发挥什么作用？

尽管许多农民工有在城市落户的意愿，但并不意味着这些人有能力买得起房子，他们的城镇“安居梦”该如何圆？

在甘肃建投城关区农民巷一处建筑工地上，做了20余年钢筋工的武山县农民李文对记者说：“在城市租房是我首要考虑的，我们怎样才能租到廉价的、全家老小能生活的房子。”

近年来，一些地方政府正

在尝试把农民工群体纳入城市住房保障体系。四川省已连续多年把公共租赁住房的30%定向供应给农民工，房租按当地市场租金一半左右水平确定；在福建，多地还探索在农民工集中的开发区、园区，引导各类投资主体面向用人单位或农民工开展公共租赁住房业务。

另外，多地政府还通过棚改货币化安置方式消化库存。山东四线城市的一位住建部门官员表示，无论哪一种方式都对消化库存、稳定房地产市场具有重要意义。

大型房企万科启动的存量房改租为租的长租公寓项目正在全国加速落地；市场上还涌现出像魔方公寓、YOU+等一批以住房租赁为主的专业化企业。

房价还能降多少？开发商是否愿意降价？

中央经济工作会议提出，鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略，适当降低商品住房价格。老百姓最关心的房价能降下来吗？

万科原高级副总裁毛大庆向记者介绍，房价的构成因素一是土地价格，二是行业税费，三是建安成本，四是合理利润。后三项在成本构成各地差不多，区别最大的是土地价格。

一位开发商给记者算了一笔账，假设房价每平方米8000元，则地价3000元，税费2000元，建安成本2000元，利润1000元。

一方面是成本居高不下，另一方面则是供过于求的市场。旭辉集团执行副总裁陈东彪分析认为，三四线城市需用3到5年时间实现房价“挤泡沫”，“也就是说，在库存没有明显变化之前，房价水平将维持原有水平甚至下降。”

全国工商联房地产业商会理事陈宝存表示，在三四线城市，即使政府不出台明确的鼓励政策，开发商近两年也会“降价跑量”，但在土地成本既定的情况下，降价幅度不会太大。

“下一步还看政府能否会通过降低税费和交易成本等方式，促进三四线城市有大量库存的房企加大降价幅度，从而进一步释放购房需求。”陈宝存说。

■据新华社



新华社图

心声

入城落户，咱农民工买得起房吗？

“尽管在外打工多年，但要在大城市买房比登天还难。老家一些中小城市推出鼓励农民工回乡买房的政策，对我很有吸引力。”一名在深圳打工的安徽籍农民工小余说。

小余的话，道出了许多农民工朋友的心声。以一线城市的收入去三四线城市买房，首付应该问题不大。而这些区域也恰恰是库存“重灾区”，因此在本次去库存的政策设计中，农民工成为扩大有效需求的主要目标群体。

据清华大学房地产研究所所长刘洪玉测算，2014年底农民工的总量为2.74亿人，如果10%的农民工实现市民化，就将缓解不小的库存压力。

观点

应出台针对农民工的公积金缴存制度

谈到农民进城问题，福州大学房地产研究中心王阿忠指出，除了在购房环节减免税费或直接补贴外，还应该出台专门针对农民工的公积金缴存和住房保障制度，同时在宅基地流转、质押等方面对农民工加大支持力度。户籍制度改革也要加快推进，目前各地已相继出台一系列户籍改革措施，这只是一个开始，关键是要让新市民群体享受入学、医疗、就业、住房保障等社会化均等服务，从而释放出较大规模的刚性需求，促进三四线城市去库存。

金融改革加速落子 走高端还是贴民生？

存款利率“天花板”被打破、互联网金融“健康指南”出台、存款保险制度推出……2015年金融改革举措频频。这些金融改革背后的深意何在？会怎样影响你我的“钱袋子”？

利率市场化 存款、理财“货比三家”

家住江苏省南京市夫子庙附近的刘阿姨这两天比较来比较去，还是把手头的几万元钱存到家附近的南京银行网点。“南京银行五年期利率3.3%，而工行、农行这样的大行才2.75%，差不多呢。”刘阿姨说。

10月23日人民银行宣布，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限。存款利率的“天花板”被打破后，各家银行利率水平也分成不同梯队，储户存钱也开始“货比三家”了。

【未来】交通银行首席经济学家连平认为，存款利率放开上限并不意味着利率市场化已经结束，今后还需进一步完善银行业退出机制，逐渐推进基准利率从央行主导到银行间市场自主定价的转变。

存款保险制度 加一道财富“安全锁”

“是否应该把钱存到不同银行呢？”“不知道新批的几家民营银行怎么样？”在存款保险制度施行后，不少储户开始盘算着如何为自己的财富多加一道“安全锁”。

酝酿了20多年的存款保险制度于今年3月31日“千呼万唤始出来”，并于5月1日正式施行。

这次公布的《存款保险条例》明确规定，存款保险最高偿付限额为人民币50万元。

【未来】民生银行首席研究员温彬表示，存款保险制度的建立是我国下阶段深化金融改革的“稳定器”，对促进银行竞争、提高金融效率、维护金融安全有深远影响。

互联网金融 日新月异监管“跨界”

时下，互联网金融创新日新月异，为百姓投资理财开辟了新渠道。虽然，“宝宝类”理财产品收益率下滑到2.7%左右，但相较于0.3%的活期利率，仍成为不少人短期理财的首选。而P2P的平均收益率也在12%以上，远高于同期银行理财。

互联网金融创新持续火爆的同时，风险隐患也随之而来，监管呈现“跨界”联合的趋势。7月18日，《关于促进互联网金融健康发展的指导意见》出台，中国人民银行等十个部门明确分兵把守，协同作战。

【未来】尽管指导意见已经出台多月，可是相关部门的监管细则却迟迟没有落地。时至年末，网络借贷风险事件集中爆发。下一步，如何细化监管细则成为业内关注的问题。

中国人民大学法学院副院长杨东认为，未来P2P监管细则应按照负面清单的底线监管思维，将P2P平台不许涉足的部分列出来。这样既保证了创新，又保证了消费者的保护。此外，消费者保护应是未来P2P监管的核心。

■据新华社