



您的位置：首页 - 财经数字

市场调控双管齐下，地产市场提前入冬(11月1日)

文章作者：

《国际金融报》记者报道，对于房地产市场来说，10月28日央行突然加息转移了绝大多数人的视线，而就在加息消息传出的几个小时之前，一个同样将重大影响房地产市场的电视电话会议也正在北京举行。

在这个重要的电视电话会议上，国务院总理温家宝作了重要讲话，要求继续加强和改进土地管理，促进节约用地，强调要逐步建立适应社会主义市场经济体制要求、符合我国国情、严格科学有效的土地管理制度。

对房地产市场需求产生打压的加息，与影响房地产市场供应的土地政策，在同一天的前后推行，也许不能简单地看作仅仅是一个巧合。中国社会科学院金融研究所金融发展室主任易宪容在接受记者采访时表示，这对房地产市场调控是手段上的并重。

对于并没有多少人注意到的这次高规格的会议，易宪容提醒记者注意会议中的两条内容：运用价格机制调控用地和控制建设用地增量、盘活土地存量这两个方面。

“加息之外，现在中央政府开始适度放松了对土地的供应，而土地方面的调控在这个会议中正在表现出明显的市场化调节倾向，与之前着重行政手段的宏观调控有了区别。”易宪容说，这个会议在土地政策方面也如加息一样，开始更多地依赖市场手段，这是宏观调控变化的一个风向标。“现在强调用价格机制来调节市场的供求关系，并不是以前的一刀切，所有的土地都不能批了。”

同时易宪容认为，现在大的发展商手中的土地储备可以用上好几年，因此会议上强调了要盘活土地的存量，也是要使用市场手段来促进土地的消化。

事实上，宏观调控以来，作为重要调控对象的房地产行业的热度并没有减弱，房价仍在上升，这其中很多的学者认为是土地紧缩造成了供应的减少，而需求方面没有下降，导致房价依然高企。

很多经济学家认为，正是在这个背景下，央行决定加息对房地产市场的需求进行影响，同时由市场来调节土地供应。因此，日前国土资源部的官员已经证实，自今年4月份以来在全国范围内冻结的农用地转建设用地的禁令在10月31日已经解禁，地方政府将可以重新启动土地开发、招商和投资计划。

而作为房地产市场最为惹眼的上海，在温家宝总理主持的电视电话会议之后的一天就作出了强烈的反应。10月29日，上海市房地局推出了大量住宅用地，加大了土地供应量。根据上海市国有土地使用权2004年第3号出让公告，这次公告总计推出了14个区以及新江湾城共44幅国有土地使用权，总面积高达277.7万平方米，其中纯居住用途的地块面积高达247万平方米，占到将近九成份额。

从加息和土地政策两个方面的变化看，中央政府对房地产市场的态度已经表现十分明显，也表明了比较坚定的决心。看来几天前还在激烈争辩的“房地产泡沫论”已经变得毫无意义了，中国房地产市场的由热变冷已经是个明显的趋势。

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院  
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究  
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307  
版权所有：中国社会科学院金融研究所