

楼市回暖不能让房价回暖

近段时间，楼市回暖的消息不断。多家机构4月1日发布的统计数据显示，3月北京楼市二手房网签住宅16051套，创下了近10个月以来的签约新纪录。这也是2017年“3·17”楼市调控后第三个月度签约破1.6万套的月份。

中原地产深圳研究中心4月1日发布的数据显示，3月深圳新房住宅的成交套数为3088套，环比上升141.4%；二手住宅成交4551套，环比上升127.9%，同比虽下降15.1%，但成交量为近半年新高。据报道，首套房主流商业贷款利率仍为基准利率上浮10%的同时，多家银行表示额度宽松，如果是纯商业贷款，越来越多银行的放款速度是“一周见”——抵押完一周左右放款。

楼市回暖与银行政策宽松，已经形成了互动，从而带来了市场成交量的快速攀升。不仅一线城市，二、三线城市也出现了成交量反弹的现象。同时，少数三、四线城市还调整了楼市调控政策，给人一种楼市政策要放松的错觉。

实际上，尽管楼市呈现出回暖的迹象，但是，并不是市场真的已经消化了楼市调控政策产生的压力，进入到市场复苏状态，更多情况下，还是季节性因素所致，在市场呈现回暖迹象的情况下，房价并没有出现明显反弹。数据显示，3月北京二手房成交均价61420元/平方米，比2月上涨2.5%。3月高单价的中心城四区，成交占比环比提升2.5个百分点，扩大均价涨幅。若剔除结构性原因，3月均价涨幅在历史周期中不大。从短期看，3月后两周成交均价已随成交量的回落而下跌，均价上涨势头难以持续。

房价没有随着市场成交量而同步上涨，无疑是最好的现象，也是楼市调控最希望出现的结果。在不少城市库存现象还比较严重的情况下，迫切需要市场复苏，消化库存，化解风险。因此，3月份市场的回暖，对消化库存，维护市场平衡是有积极影响的。虽然库存量较小的一线城市回暖更加明显，但也会带动三、四线城市的市场回暖的。

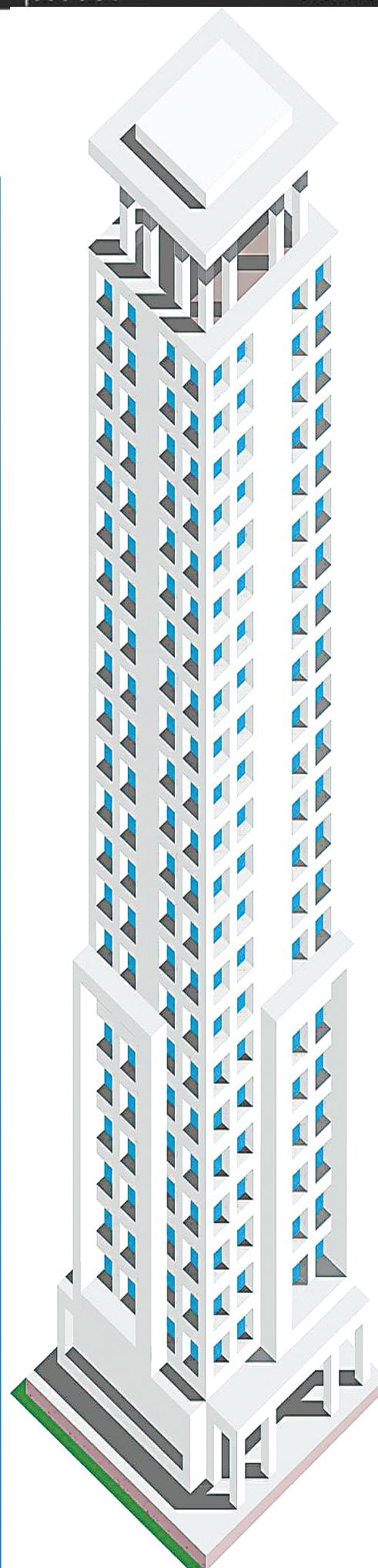
需要把握好的是，面对楼市出现的回暖现象，地方政府一定要头脑清醒，掌握好政策尺度，切不能让房价随之回暖。在经济需要房地产发挥稳定作用的情况下，如果市场持续低迷，显然是不合适的，也是需要防止的。而最好的防止手段，就是不让房价随着市场回暖，不让房价继续回到快速上涨的轨道。对房价来说，最佳的选择就是稳定或缓慢小幅下跌，既能够满足购房者需求，也不影响楼市的整体稳定，不对经济稳定构成不利影响。

这也意味着，从近两个月来市场的回暖情况看，总体上讲，是符合调控预期的，也是有利于市场回暖的。在市场回暖和房贷政策宽松的双重夹击下，房价没有被裹挟，没有在两股力量的共同推动下出现上涨，那么，对接下来楼市政策的运用上，就会比较主动，对货币政策的使用，也会受到的制约少一些。

只要坚持“房住不炒”定位，楼市的回暖乃至复苏，就不需要承受太大的压力。这也进一步说明，本轮楼市调控的政策和方法是对路的，是符合市场规律的。尤其在市场出现回暖的情况下，房价没有随之而动，确实是非常喜人的现象。因为，过去的数次调控，都是市场热、房价动，市场回暖、房价复苏。这样的格局，显然是不利于楼市稳定，也是不利于居民心理稳定的，更不利于房地产对经济稳定的作用发挥。

面对楼市出现的回暖迹象和房价没有随之而涨的喜人景象，一定要防止头脑发热，再次增加库存或者放松调控，引发新的矛盾和问题。楼市只能以稳定为主要目标，以稳定来推动市场的健康和规范，以稳定打消广大居民对房价上涨的恐惧。

(据《北京青年报》)



42家上市房企亮2018年业绩

七成企业“报喜”

据中原地产研究中心统计，截至目前，已有42家上市房企发布2018年年报，其中七成房企的利润上涨。尽管目前上市房企年报披露家数有限，但窥一斑而知全豹，在万科大喊“活下去”的2018年，主要房企们的整体业绩仍保持稳健。

“从已经披露的房企年报数据看，大部分企业利润明显上涨，房企收获历史上最丰收的年报，已披露年报房企的平均营收数据涨幅超过20%。”中原地产首席分析师张大伟说。

据Wind统计数据，A股25家上市房企(按申万行业分类)披露的年报中，只有两家房企的净资产收益率(ROE)为负，其余23家上市房企的净资产收益率均为正。这其中，中华企业、招商蛇口、金科股份等13家房企的净资产收益率均超过10%，万科为23.4%，新城控股超过40%。

而据中国指数研究院数据，2018年全年全国排名百强房企净利润率、ROE均值分别为11.5%、17.2%，较上年分别提升0.2个、0.9个百分点。此外，百强房企的总资产均值为2079.1亿元，同比增长22%，营业收入均值同比增长27.3%至486.2亿元，净利润均值则同比增长28.2%至64.4亿元。

“由于2015年至2017年楼市销售火爆，主要房企可结算货值充沛，业绩较为稳健。从已经公布业绩和业绩预告的房企来看，预亏的均为转型或者个别中小型房企。”张大伟说。

对于今年形势，市场预期也从年初的喜忧参半转为偏乐观。

光大证券房地产团队认为，从近期楼市数据来看，1至2月份，全国商品房销售面积同比下降3.6%，销售金额同比增长2.8%，数据略好于市场预期。

(据《上海证券报》)