

楼市“冰点”背后 警惕“变相宽松”

在楼市继续陷于相持之际,广东佛山 10 月 11 日出台放宽限购的政策,虽然同一天晚间即声明“暂缓执行”,但已引起市场广泛关注。随着近期一些地方楼市交易持续走低,房价呈现出从“止涨”向“下跌”转化的苗头,但调控面临的不确定性也在增多。如何打好楼市调控的“持久战”?

市场“冰封”:秋季能否成为“分水岭”?

进入 10 月,上海楼市已创下两个记录:一是观者之多。比如“黄金周”期间的房展会,4 天之内迎客 13 万人,接近 2009 年楼市旺季“人气”之峰值。二是成交之少。房展会上仅成交 203 套、整个国庆长假期间全市一手住宅成交不到 400 套,为 5 年来最“惨淡”。

嘉华(中国)投资有限公司副董事谷文胜说,销售人员在房展会上发出去一两千份广告,有意向看房的“很零星”。嘉华在上海中心城区的慧芝湖花园三期今年 9 月 6 日新推 180 余套房源,至今销量不到 10%。

中国指数研究院 9 月份监测的 30 个城市中,有七成城市商品住宅的成交量下跌。中原集团研究中心近期针对 30 个城市的调查数据显示,仅有 4 个城市有超过 50%的购房者“准备入市”,其比例低于历次调查结果。

价格现“稳中有降”态势。中国指数研究院针对 100 个城市全样本调查数据显示,今年 9 月 100 个城市住宅平均价格为每平方米 8877 元,环比下降 0.03%,这是去年 9 月以来的首次下降。

市场的“洗牌”加速。上海城开集团合肥置业有限公司转让 100% 股权及 2.39 亿元债权,长沙广悦置业有限公司转让 39% 股权……上海联合产权交易所提供的统计数据显



这是空中拍摄的上海市区一角(7 月 28 日摄)。

示,今年 1~9 月份在上海联交所公开挂牌转让的房地产项目同比增长 93.02%,挂牌金额同比增长 83.94%。

市场普遍认为,今年以来的楼市始终处在严厉调控之下。各级政府明确给出了房价调控目标,限购、限贷乃至限价等一系列“组合拳”密集打出,其成效也可圈可点。但另一方面,调控之下成交锐减、“降温”带来的房地产税收和土地出让金收入大幅下降,对地方政府带来严峻考验。

调控“中盘”:莫让浮云遮望眼

从近日广东佛山实施未果的放宽限购之举,不难发现一些地方面对

调控的微妙心态。“楼市将被‘管死’”、“房地产拐点已经确立”……近期,一些担心调控带来“副作用”等声音不断在市場上传出。真相究竟如何?

投资客开始抛售了吗?以温州投资客为例,上海中原地产的市场监测结果显示,目前新增挂牌的业主里面,确实有温州投资客放盘的身影,但大多数挂牌价格与其他房源相比并没有体现出明显优势。上海中原研究咨询部总监宋会雍认为,这是由于这些投资客其他领域资金周转困顿、选择卖房救急。

“降价潮”有无来临?以此次国庆长假期间的上海房展会为例,上海白领梁艳说:“一套 350 万元的房子,优

惠 2 万元,能算是降价吗?”记者在现场发现,所谓“八折”、“立降 10 万”等诱人的促销,只是一个楼盘中一两套房的“特惠”而已。市场观望气氛浓重,原因是购房者并没有感受到房价的明显下降。

开发商资金链快断了吗?随着融资渠道的全面收紧,房企负债率有所上升,但这其中各房企感受有异。

永庆房屋(上海)有限公司总经理陈史翎说:“房地产产权交易的活跃表明,一些开发商选择通过‘批发’将项目出售给同行,而不愿通过降价‘零售’给买房者,这说明没有到‘非降价不可’的地步。”

由于限购没有覆盖全部二三线城市,不少开发商有“腾挪”空间,二

三线城市的销售可以填补热点地区滞销形成的资金缺口。比如,万科 10 日的公告显示,今年 9 月份的销售面积和销售金额环比 8 月分别上升 12.5%和 19.4%,至 10 月份全年销售破千亿元已无悬念。

警惕“变相松绑”:打好调控“持久战”

业内人士认为,近期随着一些地方“放宽限购”政策的试探表明,楼市面临的不确定性也将进一步凸显。

其一,地方政府可能实施“变相松绑”。调控之下,来自房地产开发交易的税费和土地出让的收入均将受明显影响。中国住宅研究会副会长顾云昌提醒:“不排除一些城市从地方政府利益出发,修订之前的限购政策。”

其二,外部经济形势的变数影响楼市调控环境。当前,世界经济不稳定和不确定性加大,无论发达经济体还是新兴经济体,经济增速都出现回落;一些国家主权债务风险增大,新兴经济体通胀压力上升。在此形势下,如何把握楼市调控政策的前瞻性、针对性和灵活性,考验着政府的智慧。

其三,信贷“定向宽松”对楼市的影响值得关注。近年来,有越来越多不以房地产为主业的企业把重心转向房地产,各类资金能通过各种渠道流入楼市。近日,中央已决定加大对小型微型企业的信贷支持。对此,专家提出,应同时采取严格措施确保贷款用于企业正常的生产经营,防止其间接流入房地产等领域。

专家建议,各地政府应统一认识,提高对楼市在一段时期内“遇冷”的耐受力,严格执行信贷、税收、土地供应等“治本之策”,做好房地产调控“持久战”的准备。与此同时,不折不扣地推进保障性住房建设,尽快使其形成规模性供应,优化市场结构。

(据新华社电)

涨幅回落有限 调控不容松懈

——从前三季度数据看全年物价走势

国家统计局 10 月 14 日发布数据,9 月份我国 CPI 同比上涨 6.1%,涨幅连续第二个月小幅回落,但前三季度 CPI 同比涨幅高出全年目标 1.7 个百分点。

专家分析认为,根据前三季度的数据,价格“拐点”已经确立,全年物价走势应当大势已定。然而,国际金融动荡和国内中小企业融资难等新问题的出现,使得宏观决策再度面临新的挑战。

CPI 下行趋势巩固,回落幅度仍有限

尽管节日因素引发人们对物价的担忧,但 9 月份 CPI 同比涨幅继续回落,再次确认 7 月份 6.5%的峰值地位,巩固了 8 月份以来出现的 CPI 同比涨幅下行通道。

西安一家超市员工李女士对记者说,9 月份食品区部分品种价格稳中趋落,比如鸡蛋、猪肉价格,但蔬菜、鲜果、油脂类价格还是涨了不少。

“9 月 CPI 还在高位运行,但下行通道逐渐巩固。由于今年中秋节提前到来的季节性因素影响,物价涨幅收窄并不大。”亚行中国代表处高级

经济学家庄健说。

与以往几个月相似,9 月份的 CPI 上涨依然有约三分之二来自食品价格推动。但当月居住类价格在房地产调控等措施作用下,涨幅有所回落。

“政府物价调控的政策措施日见成效,加之翘尾因素快速消退,以及国际大宗商品价格的回落,使得接下来几个月的 CPI 涨幅会继续回落。”国务院发展研究中心宏观经济部研究员张立群认为。

政府回收流动性、强化房地产调控等一揽子措施效果日益显现。但数据显示,9 月 CPI 翘尾因素比上月回落了 0.6 个百分点,新涨价因素却增加 0.5 个百分点。

“这次物价上涨的原因非常复杂,与以往大不相同。而且,现在新涨价因素还不少,因此涨幅的回落是有限的。”国际经济交流中心咨询研究部副部长王军解释说。

成本推动将成主力,全年涨幅预计超 5%

虽然在各方努力下,8 月份以来我国 CPI 涨幅进入下行通道,但业界

普遍判断,全年物价涨幅很可能仍然超 5%,特别是成本推动因素将中长期化。

“通胀类型已经由需求拉动为主,逐步演变为需求拉动与成本推动混合形式,而且成本推动因素作用越来越明显。”中国社科院《中国经济形势分析与预测——2011 年秋季报告》指出,需求拉动型通胀宏观调控可以较快产生抑制作用,而成本推动型通胀较难仅仅通过紧缩来解决,需要综合措施加以应对。

庄健认为,前期某些领域的价格涨幅较高,与季节性、阶段性因素有关,但构成 CPI 的八大类商品和服务价格的普遍上涨,背后推手实则是成本因素。

数据显示,中国人口红利优势减弱,加之政府增加农民等低收入阶层收入的政策导向,共同决定了当前劳动力成本的攀升是不可逆转的趋势。

国际大宗商品价格走向更是扑朔迷离。专家认为,从中长期看,输入性通胀因素成为中国价格调控难以左右的被动因素。

瑞银证券首席经济学家汪涛预计,随着秋粮丰收以及节日效应的结束,预计食品价格和整体通胀水平将

于 10 月明显回落,10 月份 CPI 涨幅将低于 6%,但 CPI 很难再回到 3%左右的水平。

中国社会科学院预测,2011 年 CPI 上涨 5.5%。多位专家对今年全年的 CPI 涨幅的预测,都超过 5%。

控物价不容松懈,稳增长面临新挑战

物价快速上涨趋势被初步遏制,但中国人民银行的问卷调查显示,居民对物价满意度偏低,三季度 72%的居民认为物价“高,难以承受”,环比增加 3.8 个百分点。

三季度开始的高位回落,远非意味着价格调控已大功告成。无论是从保障民生的角度,还是从保持经济平稳运行的考虑,稳物价仍然是当前宏观调控的首要目标。

“要看到,宏观调控让此轮物价上涨未向恶性发展,也没有出现上一轮 8.7%的峰值;但也要看到价格形势的严峻性,现在没有到政策放松的时候。”王军认为。

王军说,在价格高位回落的同时,中国经济发展的内外环境都出现了一些新的变化。欧债危机正在扩散

和蔓延,美国、日本等国的债务问题也非常严重,发达经济体经济增速再度下滑,新兴经济体被高通胀困扰。

他认为,从海关总署最新公布的 9 月份出口数据看,同比增速明显下降,环比出现了负增长,加之人民币升值,未来出口形势可能会越来越严峻。

国内中小企业发展正面临融资困难和劳动力成本快速上升的困扰,刚刚发布的三季度企业家信心和企业景气指数双双回落,部分企业界人士对经济预期转向悲观,使得经济发展的内生动力面临挑战。

“三季度中国经济增速的回落将是平缓的,不会出现硬着陆,不过也要做好应对未来风险的预案。”张立群认为,货币政策要趋向稳定,更多发挥财政政策作用。同时,加快改革非常关键,要在放宽市场准入、发展中小金融机构等方面加快改革步伐。

专家认为,近日美国参议院投票通过一项旨在逼迫人民币升值的法案,虽然该法案还需经过众议院、美国总统奥巴马的通过才能生效,但可能由此引发的热钱大量流入、贸易摩擦风险值得警惕。

(据新华社电)