

7 月房价地价再度上涨

# 楼市调控或再发力

8 月初,房地产市场再次成为人们关注的焦点。虽然过去的一个月中中央层面多次强调坚定房地产调控的方向,但月初市场机构发布的数据依旧显示,目前房价和土地成交价格依然呈现稳步走高的态势。业内人士分析认为,结合中央此前的表态,在目前的市场态势下,调控储备政策有可能会加快出台的脚步。

## 百城房价环比再涨

月初,中国指数研究院发布的报告显示,7 月全国 100 个城市(新建)住宅平均价格为 8717 元/平方米,环比 6 月上涨 0.33%。与上月相比,环比上涨的城市个数增加 25 个。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,当前房价面临重新上涨的压力,不出新的调控措施,则下半年涨价的预期将进步增大。虽然近期监管层曾多次表态坚定

楼市调控,但“调控精神要想转化为执行力,还需相关细化政策予以保障。”

链家地产市场研究部研究员常清认为,如果市场进一步升温,可能会招致进一步的调控,而马上临近的“金九银十”或许会成为楼市的转折。

## 土地溢价率大幅上涨

在房价止跌回稳的同时,土地市场的异动也引发了人们对房价进一步上涨的预期。

根据链家地产统计数据显示,北京、上海、广州和深圳的一线城市 2012 年 7 月住宅土地出让金为 111.8 亿元,环比大涨近 1.7 倍,成交土地宗数虽然仅为 10 宗,较上月减少 15 宗,但平均楼面价却高达 7379 元/平方米,环比上涨 2.6 倍,溢价率为 33%,是继 2011 年 3 月以来,首次超过 30%。

在土地高溢价频频出现的同

时,地方政府与中央的政策博弈也在进行当中。近期,在石家庄和河南省不了了之的楼市“救市”计划后,珠海和南京楼市新政策又引起广泛关注。尽管多个地方政府尝试放松限购政策都无疾而终,仍有不少城市尝试打擦边球。地方政府在投资和财政压力下屡屡出现的小动作也引发了市场预期的混乱。

## 调控政策出台预期大增

尽管今年上半年房地产市场的迅速回暖存在刚需释放等客观因素,但对于房价的上涨,决策层依旧十分关注。

国务院总理温家宝 7 月初在江苏常州调研时明确提出,要把抑制房地产投机投资性需求作为一项长期政策;要抓紧研究推进房地产税收制度改革,加快建立健全房地产市场调控的长效机制和政策体系。

7 月 31 日召开的中央政治局

会议也强调,要坚定不移地贯彻执行房地产市场调控政策,坚决抑制投机投资性需求,切实防止房价反弹。

“当前房价反弹的预期已经形成,如果调控没有新举措,下半年抑制房价反弹的难度很大。”杨红旭表示,在目前的市场背景下,房地产调控新政策的出台已经势在必行。“综合各种因素,接下来相关部门仍可能出台一系列细化措施既传递出国家抑制房价反弹的决心,又让相关执行部门和地方政府提高政策的可操作性。”

对于调控的走向,业内人士普遍认为,如果市场仍旧保持上涨的态势,在限购等现行政策不变的前提下,加大地方调控效果问责力度,加快推进房产税改革,积极引导和支持房地产企业调整产品结构,增加普通商品房的供给等措施有望很快被提上日程。(中商)

## 楼市调控：力度从未削减 还将继续从严

国务院针对房地产市场调控政策措施落实情况的专项督查渐落帷幕,对于未来调控走向,社会广为关注。从各方面释放的信息来看,继续从严必将是今后楼市调控基调。

事实上,细心的人会发现,每到关键节点,中央政府总要明确楼市调控毫不动摇的决心。进入 4 月,一些银行出现首套房贷款利率松动,市场认为调控可能放松。4 月 13 日召开的国务院常务会议明确指出,坚持房地产调控政策不动摇,决不让调控出现反复。一个月后,5 月 23 日召开的国务院常务会议,一方面释放稳增长信号,同时也强调“稳定和严格落实房地产市场调控政策”。

6 月,针对当时社会上关于一些城市以“稳增长”为名拟放松房地产市场调控政策的热议,住房城乡建设部强调,坚持房地产市场调控政策不动摇。其他涉及房地产调控的部门如人民银行、银监会、国土资源部等也都在关键节点向公众传递坚持房地产市场调控的信号。

半年过去,随着中国经济形势的变化,7 月 31 日召开的中央政治局会议明确提出,坚定不移地贯彻执行房地产市场调控政策,坚决抑制投机投资性需求,切实防止房价反弹,增加普通商品房特别是中小套型住房供应,抓好保障性安居工程建设,满足居民合理的自住性住房需求。这既是针对房地产市场本身的具体要求,也是着眼于经济发展全局的重要部署。这也充分彰显党中央、国务院对于房地产市场调控的力度从未削减。

当前,房地产市场基本面没有发生根本变化,但是房价下行趋势放缓却是不争的事实。特别是从 5 月份以来,楼市成交量回升,一些在售楼盘价格出现小幅抬升,二手房挂牌价格上升,个别城市恐慌性购房苗头重现,市场预期一定程度上发生转变。受国内经济形势影响,一些地方试图以“稳增长”为名放松房地产市场调控的小动作不断。凡此种种都表明,房地产市场调控面临严峻挑战。

正是基于房地产市场出现的新情况和新变化,国务院从 7 月下旬开始派出 8 个督查组,对 16 个省(市)贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施情况开展专项督查。这一举措引人关注。从各方透出的信息表明,今后调控还将从严。

从严,一方面意味着要严格落实已有的调控政策。以“限购”政策为例,这是本轮调控政策中的一柄利剑,但也是地方实际操作中容易打擦边球的地方。从国务院督查组督查情况来看,有专家指出,未来有望进一步完善住房限购政策操作口径,强化对政策执行情况的督促检查。

从严,另一方面也不排除加大已有调控政策的力度。以“房产税”为例,今年“两会”时,财政部有关负责人就表示要进一步研究推进房产税改革的方案,适当扩大房产税试点范围。特别是在住房信息系统建设不断加快的背景下,房产税试点扩容也成为业内人士相对集中的政策猜想。还有专家表示,从房地产市场运行情况来看,个别未“限购”城市房价上涨速度有些过快,未来或将扩大“限购”城市范围。

从严,也许意味着高悬的“问责”之槌有可能重重落下。事实上,近年来因为落实调控政策不到位,确有个别地方被约谈,要求整改。但是与约谈相比,公众要求公开问责的呼声更高。

值得注意的是,短期的调控政策只能让高烧的楼市暂时退热,而要让房价回归合理空间,房地产市场健康发展,尚需加快制度建设步伐。(新华)

## “地王”再现 或成调控焦点

近期的土地市场并未与炙热的天气一样火爆,底价、低价成交成为市场主旋律,市场整体呈现冷清局面。但是,在个别一线城市,开发商拿地预期向好,“地王”时有冒出,土地市场已呈现出回暖迹象。业内普遍认为,接下来几个月,如果土地溢价明显增多,土地市场很可能成为下一轮调控焦点。

## 整体保持着低位运转态势

自 6 月以来,各地楼市淡季不淡,住宅成交量回升,部分城市甚至重现排队购房的久违场面。但另一方面,土地市场却依然“淡定”,整体保持着低位运转态势。

在几天前举行的武汉第七次土地拍卖会上,共推出 11 宗地块,除 5 宗延期外,仅有 1 宗地块出现竞价,其余均以底价成交。楼面地价最高仅 2455 元/平方米,最低仅 750 元/平方米,被业内称为“土地卖出白菜价”。

不仅在武汉,石家庄近期举行的第七批国有建设用地使用权公开出让活动中,7 宗市区地块全部以底价成交,依然难破今年以来的“底价”魔咒。

类似的冷清现象不仅出现在二、三线城市,在一线城市也较为明显。据统计,7 月份上海共出让 10 宗经营性用地,较 6 月大幅减少 11 宗,其中 3 宗为新房市场热点置业板块。即便如此,最终却均以溢价率 20%至 40%之间成交,远远低于业内预期。

实际上,自年初以来,全国土地市场就普遍呈现较为冷清的局面。国家统计局近期发布的数据显示,上半年房地产企业土地购置面积 17543 万平方米,同比下降 19.9%。另据国土资源部的数据显示,在 105 个受监测的主要城市

中,二季度有 53 个城市住宅地价环比持平或负增长,而同比负增长的城市由上季度的 19 个增至 32 个。

“当前楼市低迷,销售不景气,许多房企迫于库存和资金压力不敢出手,导致土地市场要么流拍,要么底价成交,即使是溢价成交,溢价率也很小。”亿房网研究中心研究员陈龙说,当前房企拿地的资金门槛还较高,许多资金实力不强的房企不敢轻易拿地,这也使得上半年以来底价、低价成交贯穿整个土地市场。

## “地王”已开始“四处开花”

然而,在平静的市场之下,已有暗流涌动。近期北京、广州等城市相继出现的“地王”让不少购房者平添了几分担忧。业内人士提醒,“地王”已开始“四处开花”试探市场底线,个别城市已呈现回暖迹象。

在 7 月 30 日举行的北京土地

拍卖中,和裕地产以 37875 元/平方米的楼面价捧得一商业金融地块,成交价位居北京历史上同类地块的第二位。在此之前,赫华恒瑞地产以 26.3 亿元购得北京万柳地块,折算楼面地价近 4 万元/平方米,刷新了北京和全国单价地王纪录。而在更早的 6 月,恒大地产以 13.22 亿元购得广州珠江新城地块,溢价率高达 170%,引发市场一片哗然。

市场人士认为,目前开发商对拿地的态度开始变得积极。虽然行情低迷,但有实力的开发商都会为未来几年的发展储备土地。

北京中原市场研究中心最新数据显示,7 月全国 13 个主要城市扭转了上半年的土地市场颓势,获得土地出让金 335.5 亿元,上涨 6%。其中,北京等一线城市更是显著“回暖”。北京土地整理储备中心数据显示,7 月北京共成交 16 宗土地,获得土地出让金共 93.61 亿元,创下今年以来单月土地收入新高。

“从最近全国主要城市供地及

成交状况来看,个别城市土地市场已有回暖的迹象,高单价、高总价的地块次第出现。”中国指数研究院华中分院副总监李国政说,很多地方都已加大推地力度,吸引了许多开发商的关注,也涌现出恐慌性购房人群,为回暖进一步扩大埋下了隐患。

## “个别回暖”影响对调控的预期

虽然目前的“个别回暖”不足以左右整体市场,但也在一定程度上影响了人们对调控的预期,可能会刺激更多购房者加快入市。业内普遍认为,土地市场或成接下来楼市调控关注点。

土地拍卖的高溢价不仅会推动周边一手房、二手房的房价,还可能进而导致下一轮土地基价的增高,成为房价上涨的诱因。李国政认为,目前楼市调控进入了敏感期,土地市场的“风声”很容易被市场误解为趋势和信号,从而一定程度上推动市场的非理性发展。

近期,中央一直保持对房地产行业的关注度。7 月 5 日,央行强调金融机构要继续严格执行差别化的各项住房信贷政策,继续抑制投机投资性购房;7 月 19 日,国土部和住建部联合发文,要求坚持房地产市场调控不放松,坚决防止房价反弹;7 月下旬,国务院派出 8 个督查组,对 16 个省(市)贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施开展专项督查。

中南财经政法大学房地产研究所所长张东表示,近期大量高溢价地块出现也增加了中央有关部门对于房地产市场的关注。如果接下来土地市场出现明显的回暖趋势,很可能会出台针对土地市场的调控措施。

(新华)

