

房价再次普涨 调控何去何从

国家统计局公布的数据显示,7月份50个大中城市环比房价上涨的城市数量大幅增加。房价再次普涨、中介机构“热火”重现、房企酝酿涨价“蠢蠢欲动”,7月作为传统楼市淡季却呈现“淡季不淡”。

在“稳增长”与“控房价”政策措施走向纵深之时,房地产市场出现了哪些新变化?房价是否进入了回暖通道?调控政策还有哪些“弹药”储备?

房价普遍上涨 是“反弹”还是“反转”?

7月份全国70个大中城市的房价指标呈现“双升”:环比房价上涨的城市数量比6月份翻了一番,环比价格指数走高。房价由“局部上涨”向“普遍上涨”变化的态势明显。

位于北京市朝阳区的“保利·中央公园”售楼处,短短1个小时内,就有十几位看房者来咨询,两套房子被出售。而在广西南宁“金源一品”楼盘出现的近千人抢购100套房屋的景象,成为二、三线城市房地产市场抢购浪潮的一个缩影。

二手房同样“人气旺盛”。对比上年年初时一些中介店面门可罗雀的情景,眼下的情况可谓“冰火两重天”,在一些热门小区,很多看房客需要“拼团”才能轮上看房。一家中介企业负责人告诉记者,北京南城四家分店原本每个月约100万元利润,7月份做到了300多万元。

房价上涨,成交量扩大,是暂时的反弹还是长期趋势的反转?专家表达了不同看法。

广东省房协理事赵卓文认为,近期的趋势可以用“强劲反弹”来形容。在经济下行的背景下,这样的推升不仅与刚需释放有关,还跟居民保值增值的需求有关。楼市“虚火”短期内还有上扬。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌认为,单从7月份数据环比止跌说反弹并不严谨。事实上,这轮小幅上涨是开发商以价换量的结果。未来房价走势“不是‘过热’,而是‘回稳’”。

“大幅反弹的可能性基本不存在,但先涨再小幅回落的可能性依然存在。”中国房地产数据研究院执行院长陈昂说,由于此前楼市价格经历了一轮深度回调,前期开发商价格压得比较低。但随着几个月来刚需释放,后续接盘量可能会回稳,未来几个月不排除环比再下跌的可能性。

中国房地产业协会副会长朱中一态度明确,房价并未反转,也不存在“报复性”反弹的基础。主要由于中央坚持房地产调控政策不放松不动摇。“但政府也需要密切跟踪市场,预防类似苗头。”

“地根”“银根”“预期”三大涨价因素推高房价

楼市调控未曾放松,政策口子并未松动,为何7月份的房价依旧上涨?

地方增收乏力,“地根”放松冲动增加。暗自放松限购、公积金贷款额度上浮、普通住宅标准调整、发放购房补贴……2011年下半年以来,

全国有33个城市以不同方式“微调”楼市政策,“财政焦虑”再次凸显。由于土地出让金收入锐减,地方政府放松调控以活跃房地产市场的意愿增强,一些地方屡屡微调试探调控底线,房价调控受到挑战。

一些地方的地王“重出江湖”。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。而在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。

中原地产研究中心数据说明了土地市场的这一变化,7月份全国13个主要城市扭转了上半年的土地市场颓势,土地出让金上涨6%。以北京为例,北京市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。

“财政收入减少,土地财政饥渴,不排除一些开发商去年以来,或者在更早之前,以低价拿地,高价出售,抬高房价的可能性。”陈昂说。

“银根”放松,房企涨价动力加大。随着“稳增长”一系列措施的出台,特别是两次降息之后市场流动性有所宽裕,一度经历“寒冬”的房企日子好过起来。业内人士称,地产企业资金负债率一般平均是在70%,现在整体在下滑。上市房企已公布的半年报显示,负债、现金流都在好转。

房价预期变动,购房者“加紧”购入。365地产家居网近日的一项调查显示,超过七成的网友计划在半

年内出手买房。购房者的“消化力”从一组数据便可窥见一斑:7月份多数城市楼市库存大幅减少。其中南京去库存化最快,单月商品住宅可售面积下降49.3万平方米。北京、苏州、青岛的库存降幅都超过了10万平方米。

“楼市库存的下降为房企‘减负增效’,反过头来又会增加开发商涨价的冲动。”陈昂说。

“楼市调控其实是政府、房产商和购房者之间的‘信心博弈’。”复旦大学公共传媒博士徐健认为,购房者更应该相信政府调控房价的能力和手段。

调控基调不变 “问责”会否成为“杀手锏”?

随着房价上涨压力加大,地产政策调控已经到了关键之时。“问责”将可能在这一轮调控中充当更加重要的角色。

“没有及时有效的监督和问责,限购可能会流于形式、一些初衷很好的政策也可能扭曲变形。”一些购房者认为,部分城市政府对楼市调控“只见表态,不见效果”“只见口头批评,鲜有问责落实”是造成房价“屡调屡涨”的重要推手。

问责不能仅仅停留于“隔空喊话”。专家认为,在必要的时候对开发商进行“喊话”是有必要的,“但是若本轮调控的年度目标没有完成,该问责就当问责。”朱中一说。主管部门应当强化监察职能,避免一些地方政府和开发商用变相手段弱化调控政策,要对政策落实到位,房

价控制目标未达到和保障房建设滞后的城市实行问责和整改。

多位专家表示,调控“组合拳”涉及多个部门、各级政府,经过此次督查之后,希望能强化执行、监管和问责力度,形成部门合力,杜绝“上有政策、下有对策”的局面。

此外,专家普遍认为,“有保有压”的差异化政策将会是未来一段时间房地产调控的主基调。

财税政策仍有较大操作空间。财政部财政科学研究所所长贾康认为,房产税扩容肯定是方向。同时也要尽量把握好方案的可行性,在试点的基础上总结得失,在其他城市跟进时进行方案优化。

优化供给结构仍是长期方向。“目前‘市场轨’和‘保障轨’双轨统筹的机制比较明显。”贾康说,“最大化保障房托底的作用,更有效地将有限资源配置给需求方,抑制商品房泡沫。”

专家认为,针对当前房价上涨压力,政策储备很必要,但也要充分考虑到这些储备政策的副作用,避免误伤和扭曲房地产市场发展规律。开发商也最好“洁身自好”,避免招致一轮更严厉的调控。

这样一来,制度建设就显得格外重要,也是记者采访时专家表达最多的看法。朱中一认为,房地产制度建设,政府要给公众一个清晰的政策思路,只有对未来的政策方向有了明确稳定的预期,企业才能放心投资,百姓才能理性消费,市场才能持续健康发展。(新华)

7月房价环比上涨城市翻番

调控已在十字路口



国家统计局8月18日发布的7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,与上月相比,70个大中城市中,新建商品住宅价格下降的城市有9个,持平的城市有11个,上涨的城市有50个。虽然环比价格上涨的城市中,涨幅均未超过0.7%,但环比价格上涨的城市数量大幅增加,比6月同期的数据翻了一番。业内人士认为,7月房价的变化延续着整个上半年的整体走势并不意外,房地产市场已经进入关键时期,下一阶段调控政策的走向将决定长期的市场发展走向。

涨价城市增加一倍 环比指数再度走高

根据统计局公布的数据,7月份70个大中城市新建商品住宅环比价格上涨的城市已经达到了50

个,而在6月份,环比价格上涨的城市仅为25个,房价上涨的城市已经从“局部上涨”逐渐演化成了“普遍上涨”的态势。

不仅如此,在涨幅程度上,综合70个城市新建商品住宅的环比价格上涨情况,其平均价格指数环比上涨了0.14%,在6月平均价格指数由负转正达到0.02%之后,再次上涨,且涨幅相对于上月大大提升。这一数据不仅是自2011年10月以后的第二个平均环比上涨的月份,同时也是自2011年5月后环比涨幅最高的月份,而同比指数则也出现了最近一年来的首次跌幅收窄。

新建商品住宅之外,二手房价同样继续保持着环比上涨的态势,且环比价格指数也再次走高,平均

环比价格指数达到0.11%,相比上月0.09%的涨幅再次扩大。

另外,根据市场机构研究人员的统计,7月份北京、上海、广州、深圳等一线城市新建住宅平均价格指数为100.15,环比上涨0.15%,与6月份持平。二手房平均价格指数为100.35,环比上涨0.35%,涨幅较6月份有所扩大。从7月份北京、上海、广州、深圳价格指数来看,新建住宅及二手房价格指数全面止跌。

链家地产市场研究部分析师常清认为,一线城市市场变化一般要快于二、三、四线城市,趋势也更加分明。从全国市场看,虽然一线城市调控政策更为严格,抑制作用较强,但由于需求旺盛,活跃度较高,未来价格反弹的风险也就越大。

楼市回暖迹象明显 调控预期不断增加

对于7月房价数据的大幅度变化,常清表示,除了刚性需求外,近期改善性需求释放的程度逐渐加深,中高端成交占比加大会促使房价结构性的上涨。此外,7月份大部分城市成交量仍然处于持续的高位,购房者入市心态比较积极,房企及业主对于短期内的市场走势信心十足,都导致价格出现小幅上涨。

北京中原市场研究部总监张大伟分析认为,2012年3月份以来,楼市交易回暖迹象其实就已经十分明显,其间“地王”频现、高溢价地块增多等各种市场因素也加大了市场走势的不可控性。

与此同时,部分开发商过度解读房地产对“稳增长”的作用,用所谓的“历史经验”炒高楼市,导致部分地区明显出现了恐慌性入市现象。

再加上持续的降息及降准,超过40个城市的“微调”楼市,购房者对房价的预期出现明显变化。“种种因素促使在7月份房价已经出现了事实上的全面复苏,量价全面上涨。”

事实上,对于7月房价的走势各方早有心理准备,也正是看到了房地产市场快速回暖的现状,为巩固房地产调控成果,在近两个月内,中央及各部委、地方政府不断明确调控大方向不动摇,辟谣各种市场传言多达15次。

7月下旬,国务院组织的督察组分赴各地调研,一方面是通过实际调研行动,稳定调控预期;另一方面,也对楼市运行状况作个摸底,为后续储备政策的出台铺路。随着市

场的不断回暖,对于调控的预期也在不断的增加,市场预期很可能会随着实质性政策的出台而发生扭转。

调控已在十字路口 储备政策或将发力

随着房价的上涨,持续一年多的房地产调控也已经进入到了一个十字路口。

链家地产市场研究部分析师常清认为,未来的政策一方面需要保持目前房地产市场的平稳,增强市场未来供应的信心。另一方面,盘活存量房市场,增强二手房买卖活跃度,建立高效的流通机制,此外,进一步加大保障房供应力度,着力解决低收入人群的住房需求。

张大伟表示,目前整体市场的成交复苏仍非普遍性,市场虽然松动,但是限购、限贷依然指向投机、投资需求入市,这样就难以支撑全面回暖。所以虽然量价可能同涨,但是价格上涨幅度有限。

不过张大伟也同时提醒,现在楼市的反弹已成共识,虽然目前的反弹力度还在可控范围内。但是一旦形成过量反弹,调控政策的公信力将再次减弱。所以预调、微调的必要性非常大。“截至目前,在楼市调控的文件中对楼市调控的目的主要描述都为抑制过快上涨,限制投资、投机需求入市。下调房价并不是楼市调控的主要目的,从这个程度看,目前全国主要城市的房价相比去年同期的最高点均还有一定差距,调控的目标基本达到。”

张大伟表示,加强对地方政府的监管问责、严格执行预售资金监管、进一步规范预售流程,甚至限制房价涨幅目标等等都可能成为下一阶段调控的储备政策,而这些政策能否逐渐出台并发挥作用,将成为影响未来市场走向的重要因素。(新华)