

公积金微调影响有限

# 专家预测年内房价稳中微降

近期,多地对住房公积金进行微调,导致公积金房贷规模激增;加之,临近年末,银行信贷额度趋紧;年内房价是否会受此影响上涨,成为业内关注的焦点。

数据显示,自2011年9月以来,我国30多个城市微调了住房公积金政策。在刺激供需入市的同时,不少人认为,其加重了房价上涨的预期。此外,上市房企销售业绩的激增,也加剧了人们对房企借势涨价的担忧。那么,到底未来房价的走势将会如何?

“房地产市场调控政策现在还没想放松”,住建部部长的近期表态,再次传达了政府稳定房价的决心。有业内专家预测,年内房价或稳中微降。

## 楼市调控仍将持续 微调公积金对房价影响甚微

近期,多地对住房公积金进行微调,导致公积金房贷规模激增;加之,临近年末,银行信贷额度趋紧;年内房价是否会受此影响上涨,成为业内关注的焦点。对此,中国房地产学会副会长、北京大学教授陈国强向中新网房产频道表示,微调公积金对房价的影响甚微。

“在整个银行信贷体系中,公积金所占的比例相对较小,公积金贷款最大额度上限的提高,只会加重人们对房地产市场的预期,但对房价上涨的影响十分有限;地方政府对公积金的微调,主要还是为了满足刚需人群的要求”,陈国强说。

而住建部部长姜伟新就楼市调

控的延续性,在十八大记者招待会上已明确表态,“房地产市场调控政策现在还没想放松”。这也间接反映了,地方政府对公积金政策的微调,不会影响到国家对楼市的整体调控。

有业内人士分析,公积金对房价的影响,主要体现在市场的预期层面上。与国家信贷政策的制定不同,公积金政策的决定权在地方政府手中;多地对公积金政策的微调,反应更多的还是地方政府的态度,希望房地产市场在调控中能够活跃起来。

## 房企两极分化严重 行业集中短期不会波及房价

随着多家房企相继公布10月份的销售额,房企两极分化的现象十分严重。万科、恒大、保利等标杆性的房企销售额普遍大涨,并在土地市场上

频频拿地;其中,绿城、融创等部分房企已提前完成了年度的销售目标,并且纷纷提高了今年的销售任务。

相比大型房企的“苦尽甘来”,中小房企却仍在“寒冬里挣扎”。据业内人士介绍,在品牌房企“以价换量”回笼资金的时候,中小房企由于储地和项目都十分有限,资金压力短时间内难以解决,甚至出现了卖地求生的情况。

对此,陈国强解释道,在楼市持续调控的背景下,房地产行业呈现集中化的趋势;一些标杆性的房企整体实力雄厚,在资金困难的时候,与中小企业相比,具有更强的调整能力,以至于房企出现严重的两极分化。

当提到行业集中可能波及房价的疑问时,陈国强表示,房地产行业的集中化,使一些大型房企在个别地区

拥有定价优势;但短期内不会波及房价,更不可能产生行业垄断。以万科为例,作为市场上最大的房地产企业,其所占的市场上也仅为2%到3%。

## 刚需仍为市场主力 专家预测年内房价稳中微降

自去年下半年开始,房企经历了一段漫长的“寒冬”。虽然,楼市调控目前仍未放松;但是,市场受压后的刚性需求强烈。在刚需的巨大推动下,今年楼市成交额大幅攀升,楼市回暖迹象日益显现。

有上市房企高管在接受中新网房产频道采访时称:“由于此前楼市受到压抑,刚需今年得到释放。”另外,开发商也加大了推盘力度,而房价又整体处于低位。在这些有利因素的共同作用下,房企的销售额迅速上涨,楼市最困难的时期已经熬过。

陈国强向中新网房产频道预测,在未来的房地产市场上,刚需依然扮演着重要角色;公积金微调的影响十分有限;大型房企业绩虽有上升,但在国家宏观调控的背景下,贸然提价的可能性不大。相反,一些房企可能继续加大推盘和促销的力度,年内房价很有可能稳中微降。 (张玉玺)

广告