

目前楼市调控政策效果不错

住建部专家称明年市场好于今年

驳“房价暴涨说”



住建部政策研究中心副主任王珏林在作客中新网视频访谈

今年以来,中央各部委曾多次喊话强调坚持房地产调控不放松,2012 年的楼市在中央与地方的政策博弈中已接近尾声,迄今为止,楼市政策执行情况如何?王珏林表示,楼市调控不动摇,实际上是这两年国家对房地产的调控政策已经取得了很好的效果。

他表示,我们的调控成果确实来之不易,在 2009 年、2010 年,这个市场出现了火爆,确实出现了不正常,可能既伤害到我们的经济,也伤害我们广大的消费者,而且这种发展是不可持续的,这个调控现在看来,从现在出台的一些政策来说,不管从实际操作还是各方面的配合来讲,应当是都不错的。

楼市调控政策不放松 还要继续坚持

近日住建部部长姜伟新在接受记者提问时表示,房地产市场调控政策目前还不想放松,对于楼市调控,中央政府时刻准备应对。

王珏林对此也表示,不管是国家领导人,还是住建部的领导,大家都认可房地产调控是不会发生变化的。因为这个调控成果来之不易,也让市场和房价都平稳了下来,但同时房价出现快速增长的风险仍存在。现在我国家庭存款 30 多万亿元,资本增值的问题没有解决,消费还比较集中在住房方面,如果再加上投资不妥善处理,我们的供需很难达到缓解,会造成风险。

此外,对部分地方出现的一些楼市调控政策,他表示,政策可以是多种形式的,政策也是随着市场变化而调整的。但对地方要提出要求:地方出台的调控政策要和国家的大局相吻合,如果由于一个地方影响全局,这肯定是不合适的。

限购政策有效平衡了楼市供需矛盾

楼市限购政策自 2011 年年初实施以来已有将近两年的时间,本次政策也被指为迄今最为严格的楼市政策。王珏林认为,限购政策的出台,是被大家普遍认为的一个比较好的措施。限购政策并不是在所有的城市实行,主要是在一线城市和二线等城市等热点城市,这个是主要限购的重点。这些执行限购的城市普遍存在房价涨得较快的特点,为此采取一些限制性的措施。

“这种限制性的措施,限购措施,实际上就是解决我们现在房价

涨幅过快,投资比例过大的问题,也是缓解我们供求关系的问题。”王珏林表示,为了解决目前市场发展中存在的问题,把纯投资性的,还有异地购房这一块暂时放在市场之外,重点解决倾向于我们自住和改善型的住房问题。

房产税有助于解决长期问题 希望尽快推广

近日,有报道称“两湖”房产税试点正处于稳步推进中,这一消息也引发了业内对房产税推出的讨论。

王珏林表示,房产税在试点城市上海、重庆比较平稳地出台了,这是走向法制的初步。限购政策是属于行政管理,它解决目前市场中的供需问题,但房地产税是解决长期的市场管理问题,是法制管理的一个手段,所以非常重要。我希望房产税赶快总结经验,尽快推广试点,甚至在全国推广。因为房产税可以平衡各方面的关系来发挥作用,对于解决市场的能力可能更强一些,更持久一些。

楼市旺季不旺是购房人预期发生了变化

今年 3 月份以来,开发商“以价换量”打开了僵化的销售局面,各地楼市开始表现出回暖趋势,并在 7 月、8 月达到调控以来的成交高峰,不过,原本的“金九银十”传统销售旺季却反而表现平淡。

对于楼市表现出淡季不淡、旺季不旺的特点,王珏林认为,这其实是消费预期发生了很大变化所造成的。“现在可能购房人的心态发生了变化,对预期不像之前那么强烈了。大家都在选择,这样的话就不存在

集中抢房源的问题了。

王珏林分析表示,3 月以来的回暖,主要反映在一线城市和东部城市,在西部城市和三线城市反映得没有那么快,也不是那么强烈。从 3 月份以来尤其 5 月份以后,一线城市一直保持销售增长的态势,如北京已经比去年同期增长了 30% 以上。

王珏林说:“去年北京、上海的销售的情况非常不好,像上海同比降低 40% 多,北京同比降低 30% 多,而今年北京增加 30% 多,也就是又回到原先的起点上了。”

驳任志强“房价暴涨说”:除非取消调控

此前,华远地产董事长任志强预言“明年 3 月房价会暴涨”引起市场热议。王珏林并不认同,他表示,之所以认为房价暴涨的条件不存在,首先,如果出现房价暴涨,那就是调控政策取消或者失灵,但是对于坚定不移地执行调控政策,政府已经屡有表态。

其次,当前购房者已经越来越理智。“现在是购房者选房,不像过去房子选消费者。以前看完房以后如果不买,一转身那套房子就没有了,所以出现一天售罄或者三天就卖光的情况,那是不理智的抢房。而现在,购房者会从地段、时间等等因素来考虑选房,主动权已经在购房者自己手里了。”

此外,王珏林认为不支持“房价暴涨说”的原因还有一个,“中国的楼市并没有那么旺盛,毕竟我们还受到过外部的经济影响,我们国家的经济指标也放慢了步伐”。

2012 年即将过去,楼市在博弈中继续前进。尽管今年楼市回暖之声不绝于耳,地方政策微调蠢蠢欲动,但唯一明确的是中央频频强调坚持房地产调控不放松。在持续的调控之下,明年楼市走向更是备受瞩目,对此,住建部政策研究中心副主任王珏林在作客中新网视频访谈时表示,明年市场会好于今年,但房价暴涨的条件不存在。

钱不是解决保障房建设的唯一途径

保障房建设的大力推进引来了各方对于建设资金来源的广泛关注。对此,王珏林表示:“有钱就能盖房子,这是必然的,但是钱不是唯一能解决保障房建设问题的方法。”他认为,有很多办法能解决保障房建设的问题。比如,“地价上去以后,保障房的成本就上去了,如果土地和税收能给予支持的话,保障房的建设成本就不会太高”。

王珏林还建议,可以开展多种合作,比如和企业合作,跟项目合作,也可以把二手房和租赁房的盘活,也可以采用补贴的方式。“补贴的话,虽然建的少了,但是解决低收入家庭的住房,可能面积会更大一些,所以方式是多样的,我觉得不仅仅是钱的问题。”王珏林说。

上调公积金贷款额度不会影响房价

目前,在执行严格的房地产调整政策的背景下,很多城市对住房公积金政策进行了微调。公积金政策的调整,会不会导致房价上涨呢?

王珏林表示,设立住房公积金,就是给我们的城镇居民设立住房补贴的一种形式。他说:“实际上是一个住房补贴,也是为了改善我们的住房条件。因为有这么一块,一个是自己能够增加一部分收入,另外一个贷款相对要低一些。”

至于对房价的影响,王珏林认为,“我觉得现在这个形势不用过于担心,大城市的公积金贷款早就提

高了,像北京最高提到 100 万了,分三等,100 万、90 万、80 万,最低 80 万,地方也调,肯定是支持一部分消费者进入市场。”

王珏林进一步分析认为,调高公积金贷款额度有助于购房者进入市场,对楼市的影响不会太大。但是他也强调:“全国不要一窝蜂上,如果大家一集中去抢购,这就麻烦了,就怕集中,要理智的话,这个问题也不会太大。”

明年市场应该好于今年

2012 年接近尾声,明年楼市走向也备受人们关注。王珏林表示,2011 年楼市大家说最严,其实是销售量最好的,今年大家都说楼市回暖,但是实际上今年的情况并没有预期的好。从市场、调控政策、群众等各方面的情况来看,明年的市场应当是要好一点。他初步判断,明年的市场应当好于今年的市场,但是与去年比,还达不到去年的水平。

购房要看个人需求 建议购买二手房

2012 年已经接近尾声,很够购房者纠结于购房的时机问题。买房什么时候出手最合适?王珏林建议说,购房者要看自身的购房能力和购房需求,并建议多看二手房小区。

在谈到何时购房这个问题时,王珏林表示:“对个人买房,主要是看你是干什么,需不需要?急需还是不需?能力是不是有?如果没有能力,大山压身上,也不是闹着玩的。”同时,他从三方面对购房者买房提出了建议和指导。

王珏林认为,第一,买近不买远。因为以后上班出行太耽误时间,路上会浪费很多时间,生活指数也会受到影响。第二,买小不买大,因为房价太贵了。第三,买旧不买新。王珏林介绍说,买二手房有一些好处。比如旧的小区没有物业,很便宜。旧的小区居住的空间大,公共空间少,比较实用。户型设计上,旧的小区卧室大,客厅小,现在的房子是客厅大,卧室小。以上几点,保证了购房者在资金有限的情况下,满足了基本的居住需求。

最后,王珏林强调称:“所以不要看,光看别人是不行的。该买就买,该用就用,没有钱也不要太超前消费,我觉得压力太大,生活指数就没有了。”

(中新)

11 月成交量再创新高

开发商完成业绩楼市过“暖冬”

成交大热正在催生楼市“暖冬”。

11 月前 18 天,全国 54 个主要城市新建住宅签约套数达 171735 套,超过之前创造近两年新高的 7 月同期,比 10 月同期上涨幅度更是达到 45.5%。据中原地产统计,其中,北京签约 9054 套,上海签约 10692 套,均达到年内新高,比上月同期接近翻倍。

“在上半年采取以价换量策略后,大部分开发商都完成了全年销售业绩,整体资金情况好转,目前

大多调高售价,控制销售速度。”中原地产市场研究部总监张大伟说。他表示,按以往经验来看,量涨是价涨的前提,在成交量上涨的背景下,不得不警惕房价可能出现的再次大幅上涨。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析指出,对北京而言,年底保障房项目集中入市,是拉高北京住宅网签量的重要因素之一。据链家地产市场研究部统计,11 月份第三周新建商品住宅网签量为 4473 套,环比前一周大涨 35.8%,比 10 月第

三周上涨 51.7%。但扣除保障房后,成交量仅 1898 套,环比降 11.2%。

“从国家统计局发布的 70 个大中城市的房价统计数据来看,北京新建商品住宅价格自今年 2 月份起同比连续 9 个月下降,表明楼市调控已经取得了显著成果。”胡景晖说。

但是,“我们也要看到由于今年土地供应量减少、新房新开工数量持续负增长,而需求的集中释放使得房企资金状况普遍好转,这导致未来新房成交量或将有所减少,

房价下降的可能性较小。”胡景晖直言,11 月份可能是楼市“暖冬”,他预计 11 月份北京二手住宅成交量有望突破 1.4 万套,超过表现欠佳的“金九银十”。

在楼市成交回暖的背景下,有关部门近期再次重申房地产调控不会放松。业内人士预计,明年的调控政策仍将延续。同时,住建部还表示,保障房建设将继续稳步推进,明年保障房计划开工量不低于 500 万套。业内人士认为,未来保障房大量入市后,也将对稳定房地

产市场发挥积极作用。

“虽然从数据上看,全国主要城市住宅销量同比呈现明显回暖迹象,但由于存量仍在高位,库存消化速度有限,房企的拿地规模和开工速度并未出现同比例提升。这反映出开发商在目前的经济和政策环境下,对未来市场走势的判断仍保持相对谨慎的态度。”张大伟说。

他认为,目前各房企在供应、定价方面总体倾向平稳,“由于调控政策的长期存在,需求释放也将保持稳定,因此中期来看,房地产市场出现大起大落的概率不高。”

张大伟认为,今年年底的信贷额度可能趋紧,信贷政策仍将是影响年末市场走势的关键因素。

(据《上海证券报》)