

中国楼市迎来“后调控期”

本报综合消息 中国人民银行近日宣布自 7 月 20 日起全面开放金融机构贷款利率管制,其中包括取消金融机构贷款利率 0.7 倍的下限,同时为继续严格执行差别化的住房信贷政策,促进房地产市场健康发展,个人住房贷款利率浮动区间暂不作调整。

“不放松住房贷款限制,是因为政府不希望通过货币调控刺激房地产投资和投机的反弹,那样不仅会妨碍城镇化进程,还会影响经济结构调整战略的实施。”住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹在此间召开的“生态文明贵阳国际论坛 2013 年年会”上说。

国家统计局发布的全国 70 个大中城市住宅销售价格统计数据显示,6 月份,新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市个数分别为 63 个和 55 个,分别比 5 月份减少了 2 个和 9 个,有半数左右的城市房价环比涨幅有所收窄。

秦虹说,目前,城市之间房价分化在加剧,一部分城市的房价仍在上涨但涨幅不同,一部分城市的房价基本持平,还有一部分城市的房价出现下降。中小城市人口向大城市集聚的趋势明显,一些地方楼市仍然供不应求,控制投资投机需求仍是政府宏观调控的重要目标。

“随着双轨运行基本制度的确立、行业集中度的提高以及启动房产税试点等,房地产市场迎来‘后调控期’。”中国房地产协会秘书长

苗乐如说。

业内人士普遍认为,在当前房价高企、市场上涨预期犹存的情况下,“后调控期”的宏观调控形势仍然严峻。

从土地市场看,房地产开发商拿地的热情升温。国土资源部近日公布的主要城市地价监测报告显示,2013 年第二季度,土地市场延续回升态势,各用途地价环比、同比涨幅有所扩大。城市综合、商服、住宅、工业地价同比增幅连续 3 个季度加速上涨,整体涨势步入较高位区间运行。

此外,金融业与房地产业的关联度很高,开发商外部融资主要依赖于金融业。内蒙古银行首席经济学家苑德军说,金融业是推动房地产业发展的核心力量,长远而言,高房价将给中国带来产业空心化、贻误经济转型升级等风险。

事实上,在当前宏观经济形势的背景下,今年以来房地产业回暖迹象明显。

“从基本面看,房地产市场态势是‘回暖转常态、震荡稳有升’。投资增速从 2012 年 12 月的同比上涨 16.2%回升至 2013 年 5 月份的同比上涨 20.6%;在施工面积也从同比下降 13.2%回升至同比上涨 16%。”苗乐如说。

根据房地产上市公司披露的上半年业绩预报,截至目前,预增数量占比将近七成,且多为大中型房企,万科、恒大、保利等 10 大房企



年度目标完成率为 51%。

面对高烧难退的楼市,一些专家建议,加快推进制度建设,从行政措施转向综合运用市场、经济、法律手段。同时应处理好有限资源与开放市场、市场与保障双轨运行、住宅与非住宅、租与售、中央和地方的关系。

“‘小康不小康,关键看住房’。房地产业的发展一定要与国民经济发展相协调,不能‘一业独进’。”苗乐如说。

秦虹认为,宏观调控要“跳出楼市看楼市”,而作为房地产企业,应具备良好的法律意识、较强的社会意识和自觉的国情意识,行业转型要符合国家宏观调控要求。

部分业内人士和专家还建议,房地产开发中还要考虑节能、绿色、低碳、环保因素。

住建部城乡规划司司长孙安军说,中国 657 个设市城市建成区面积 4.36 万多平方公里,存量房面积 500 多亿平方米。无论老城区生态化建设还是既有建筑节能改造,都需要巨大投入。据估算,未来 20 年,城市建成区每年新增建筑约 20 亿平方米。

“巨大的建筑量必须考虑节能环保,避免重走老路,企业的建筑产品、技术选择应符合国家的节能政策,使建筑的寿命更长。”秦虹说。

(王新明)

七成开发商预计:

下半年二三线城市房价涨幅将达 10%

本报综合消息 渣打银行上周末公布一项针对全国 8 个二三线城市 30 家房地产开发商所作的调查。调查显示,虽然二三线城市的房屋库存并没有出现明显下降,然而逾七成开发

商认为下半年房价涨幅仍将达 10%。

今年五六月间,渣打银行对西安、重庆、石家庄等 8 个城市 30 家房地产开发商进行调查,结果显示,二三线城市房屋库存令人担忧,

30 家开发商中,有 12 家称其所在城市库存还在上升,11 家称所在城市住房库存正在下降,有 7 家预计未来数月房屋库存将会下降。

尽管库存消化尚需时日,但二三线城市的

开发商并不认为房价会下跌。调查显示,有 21 家开发商表示,所在城市房屋价格在过去 3 个月温和上涨。另外,23 家开发商认为,下半年房价涨幅将达 10%,有 6 家表示涨幅会更大。

对此,渣打银行宏观分析师申岚认为,过去几个月房屋销售状况有所改善,加上相当比例购房者属真实需求,使得开发商有提升价格冲动。事实上,受访开发商对下半年销售前景仍持乐观态度。

(京华)

广告