周口晚报
周口日报社主办
网 址 :http://www.zhld.com
今日B叠8版
广告热线:8599343
楼市家居
周 刊
2013年10月10
癸巳年九月初六
星期四 本版编辑 方珍
总第127期

多地9月楼市再现“涨声一片” 专家称货币供应量增加所致

本报综合消息 中国某研究院发布的《2013年9月中国房地产指数系统百城价格指数报告》显示,9月,全国百城(新建)住宅平均价格为10554元/平方米,环比8月上涨1.07%,自2012年6月以来连续第16个月环比上涨。

同策咨询研究部总监张宏伟向记者表示,货币供应量增加导致市场热钱流动性宽松与通胀预期,是楼市量价齐升最根本的因素。而经历了上半年以及“金九”的房价飙涨后,调控目标基本落空。

“金九”楼市再现量价齐升

上述报告还显示:9月共有90个城市住宅价格同比上涨,其中北京、深圳、广州、郑州、汕头等8个城市新建住宅价格指数更是同比涨幅均超过了20%。

无疑,住房价格的实际上涨幅度比统计还要高。在一些核心大城市,为了规避“政府指导价”而使楼盘获得预售证,部分开发商采用“双合同”售楼。据记者了解,北京8月底开盘的天宫院某刚需项目开盘,就把住宅合同分为毛坯房与装修两份合同,其中装修部分价格高达4500元/平方米。

与此同时,9月多地成交量亦创下新高。来自北京市住建委的统计显示,9月,北京新房市场成交量达到13279套,环比8月大幅上涨58.4%,创下4年来“金九”时期成交量的最高值。二手住宅方面,9月共实现签约12854套,环比8月微涨了15.5%,同比去年9月则几乎持平。

上海、广州等城市的成交纪录亦被刷新。受自贸区等影响,上海9月新建商品住宅成交面积在140万平方米左右,是今年以来成交量第二高的月份;广州9月成交新房约7000套,环比上涨约12%。此外,郑州、汕头、南京等二线城市楼市也呈火热态势。

而“十一”长假期间,除贵阳等供应量充足的个别城市外,各地楼市亦延续了9月火爆的势头。国庆假前6天,北京新建住宅签约套数为783套,同比增长79%,创下近5年同期签约增幅的新高点;广州外围多个刚需大盘几百套新房,更是开卖即出现“日光”。

专家称货币供应量增加所致

张宏伟认为,货币供应量增加导致市场热钱流动性宽松与通胀预期,是楼市量价齐升最根本的因素。央行数据显示,2013年1~8月份,中国国内M2同比增速为13.7%,高于政府工作报告中提及的广义货币增长13%的目标。

中原地产华北区董事总经理李文杰亦表示,最影响楼市的因素就是信贷规模和利率,历经6月底的“钱荒”后,8月,社会融资总额1.57万亿元,环比和同比分别增长91%和26%,等于第三季度又继续了一轮信贷刺激。

而在此背景下,楼市调控的目标亦几乎泡汤。今年年初,不少直辖市、省会城市和计划单列市公布了今年房价调控目标。以北京为例,其公布的调控目标为:“保持房屋交易量的稳定,交易价格的稳定。”而从国家统计局数据来看,今年1~8月份,北京房价始终领涨。

事实上,为了实现控制房价上涨幅度,各地亦实施了多项措施。一线城市除了提高二套房贷与公积金贷款首付、利率及加强商品房预售款监管等收紧商品房预售条件外,还实施了“预售证管制”、“溢价管制”等措施,但目前看来,这些行政手段影响甚微。

房价涨幅“超标”已然成事实。著名房地产专家谢逸枫认为,若无后续调控政策跟进,房价会延续上涨到2014年。在中央经济稳增长与调控“稳”的基调及城镇化影响下,楼市或将爆发新一轮房价上涨高潮,加大后市调控房价难度。

广州市房协专家委员彭澎则指出,房价调控的关键还是在于长效机制的出台,一方面出台合理的房产税,而非重庆、上海的方式。其次是大力建设保障房,努力拓展覆盖面,增加土地出让金对建设保障房的比重,抑制政府对土地收益的追求。 **(据新华网)**

以房养老 观念的转变需要时间

本报综合消息 随着重阳节的临近,以房养老又出现在大众的视野之中。以房养老不仅成为了经济热搜词,更成为微博热搜词,原因都在于今年9月国务院发布的《关于加快发展养老服务业的若干意见》中一句“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”,此句一出,引起各方争议一片。

以房养老屡“搁浅”

其实,早在6年前,寿山福海国际养老服务中心就推出了北京首家“养老房屋银行”,老人原有房屋可以委托房产公司对外出租。但这个项目却早在2008年就已经停止。停止的原因在于老人们对房产公司不信任,虽然有很多人进行咨询,不过没有人将房子交给房产经纪公司。

2011年9月28日,以房养老的提案引发了外界关注,却又因无相应法律保障而陷入了困局。

不过,从2014年开始,以房养老的试点工作即将启动。

以房养老试行困难重重

我国的传统观念是养儿防老,绝大多数父母都会选择将住房留给子女,不会拿出房产进行反按揭。著名经济学家吴敬琏认为:以房养老不可能变成养老的主要方式,它只是作为一个解决一部分人养老问题的辅助形式。目前,房价水平过高,但无法绝对保证房价水平能一直走高,香港就曾经发生过中产阶级因为房价下跌都变成负资产的问题。这也是以房养老具备的不稳定性。

的确,以房养老仅仅是养老金的一种补偿方式,是为了让老人在退休之后能够更好生活的另一种保障。不过在延迟退休、养老金的双轨制度之下,此刻抛出以房养老议题的确会引起民众的反面情绪。经济学家郎咸平对我国的养老保险表示了质疑,“以房养老话题最近被网友热议,其实更大的危机是养老金亏空严重,根据曹远征的数据,目前亏空18万亿元,20年之后可能亏空68万亿元。就算今天用国有资产勉强弥补了18万亿元的亏空,可是社保只有2%的投资回报,必然导致20年后41万亿元的亏空,这么大的亏空怎么办?”

此外,近日还有关于商品房70年土地使用权到期之后,到时候如何续期,如果以房养老明年试行,那么对于70年产权问题又该如何处理呢?

国外开展以房养老已经多年,但发展多为不顺。以房养老在日本曾引起很高的关注,不过时至今日,以房养老在日本同样发展缓慢。在美国,以房养老已经推行了20多年,但仅有3%的申请。荷兰人比较“爱财”,认为拥有房产是成功的最直接体现,喜欢把房产传给子女,只有在特殊的情况下,才会将房产进行倒按揭。

改变需要一两代人的时间

面对着国内民众的质疑和国外以房养老的缓慢推行,以房养老的试行还需要考虑许多问题。首先以房养老是一个金融产品,需要有一套完善的体系。银行要建立房屋交易系统、评估系统、人均寿命评估系统、区域经济发展评估系统以及金融产品系统。其次,以房养老是养老保险的补充形式,并不是主要的养老来源。再次,70年后房屋产权到期后怎么办?国家需要完善此类相关政策。中央党校国际战略研究所副所长、教授周天勇指出,建议城乡土地全部国有,确立产权,延长土地使用年限至数百年,或永续使用。最后是百姓的观念问题,父母省吃俭用一辈子也要留下财产给子女,最终将房产抵押,中国父母还鲜少能做出,子女也会接受不了,改变也许需要一两代人才能接受。 **(据新华房产)**

广告