

地价缓涨说明什么

2014年第一季度全国主要监测城市地价上涨出现放缓迹象。中国土地勘测规划院地价所所长赵松表示,要正确认识当前地价形势,理性应对地价变化。

地市和楼市存在“时间差”

一线城市“房冷地热”现象突出。赵松说,地市、楼市是两个不同的市场,“房冷地热”有其内部规律性。“房冷”说明房屋市场观望氛围较浓,购房者不急于出手,或受限于资金支付能力(银行收紧购房贷款)不能形成有效需求,房屋供需矛盾趋于舒缓,供需力量对比正在调整。“地热”则说明开发商对未来的正常经营、获利仍充满希望,所以踊跃出手拿地,形成有效交易。

赵松认为,楼市与地市“时间差”是很正常的,二者间的影响要有一个传导期。就目前情况而言,关键要分析清楚当前“房冷”是短期现象还是长期趋势;是个别楼盘营销策略,还是市场整体行情;是形成断崖式深跌,还是逐步降温。新一届政府强调让市场发挥决定性作用,不妨继续着眼于长效机制

建设,培育更加理性规范的市场环境。

“房冷”会不会令楼市出现“拐点”?赵松说,就整体而言,拐点不会出现得这么快。经过十几年高速增长,我国楼市确实该随着经济降速、调整而降温,但降温、降价不代表“崩盘”,价格小幅波动应该是正常市场常态。

城市地价分化日趋明显

当前,由于分类调控,市场化主导的管理思路与差别化的区域发展特点、结构调整策略等相叠加,城市地价分化日趋明显。

赵松说,今年以来,中央政府进一步明确深化改革、让市场发挥决定性作用。房地产领域双向调控、差别化调控、长效机制建设等更加契合市场规律,加之房地产税立法、不动产统一登记推进的间接影响,有助于形成理性预期。地方层面,产业结构调整、自主调控市场等政策性因素综合影响,区域和城市地价分化日趋明显。

在全国商业、住宅地价减速上涨同时,工业地价增速继续低位上扬,这也是本季度

特点之一。工业地价上涨通常有两方面原因,一是成本因素,如征地拆迁成本提升,刚性推高土地取得成本。二是市场因素,如供需矛盾加剧、市场竞争活跃等。就我国现状而言,相当多的地方政府为招商引资,不惜低成本供地,造成工业地价长期低于真正的价值。

对住宅地价而言,一方面,部分人口增长缓慢、商品房库存高、消化周期长的三、四线城市房地产价格有所回落,地价水平涨幅收窄,甚至出现下降迹象;另一方面,部分房价上涨较快的一线城市和区域热点城市,通过推广自住型商品房、限制预售、调整公积金贷款额度、增加土地供应等措施加大调控力度,加之2013年第四季度部分城市调控收紧新政持续发力,一定程度上抑制了需求,市场进入观望期。

土地供应结构继续调整

土地供应结构继续调整,住宅用地占比有所提高,工业、交通水利基础设施等其他用地占比有所下降。赵松认为,这与“保民

生”的政策导向一致,科学合理供地对于促进集约节约利用,稳定市场预期,具有积极作用。

赵松说,今后一段时期,宏观经济下行压力依然较大,经济发展结构性矛盾和风险因素依然存在。在政府继续执行积极的财政政策和稳健的货币政策下,2014年第二季度,我国商业、住宅地价上涨态势或将进一步趋稳,工业地价将持续温和上涨;城市间分化态势更为明显,部分城市地价或将止涨回落。

“我担心两种倾向,一是个别地方政府‘闲不住’,等不得市场的自发调节,又要急于出手救市,非把小‘泡沫’炒成大‘泡沫’不可;二是舆论盲目跟风,把点上的问题炒成面上的问题,进而形成强大的‘市场预期’,催动市场的大幅波动。”赵松说,在当前的复杂形式下,对市场中的量价信号、预期变化,既要敏感跟踪,又要全面、理性解读、审慎应对,要保持宏观政策的稳定性。

(摘自《人民日报》)

国土部:

不动产统一登记试点城市消息不实

日前,有媒体报道国土资源部(以下简称“国土部”)已经悄然启动不动产统一登记的试点工作,南京、郑州、宁波、杭州、南昌等5个城市赫然在列。一时间,部分城市二手房市场状态焦灼,宁波等城

市甚至被认为有可能发生二手房市场的抛盘潮。

但相关媒体从国土部相关人士处获悉,国土部目前尚未启动不动产统一登记试点工作,试点城市也没有确定。

据悉,国土部已经细化了今年不动产统一登记工作的重点和时间表。主要包括统一登记机构、统一登记依据、统一登记簿册和权利证书、统一信息平台等。

即使这项工作正式启动,对房地产市场的影响也并非人们预想那样明显。从不动产登记制度设立本身来说,其主要目的是为了保障“不动产权利的设立、变更、转让和消灭”有法可依,保证民众的不动产交易安全。

(据《郑州晚报》)



读

《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。

热线: 18639402995 15890586878 13592220033 18639402086 0394—8599343