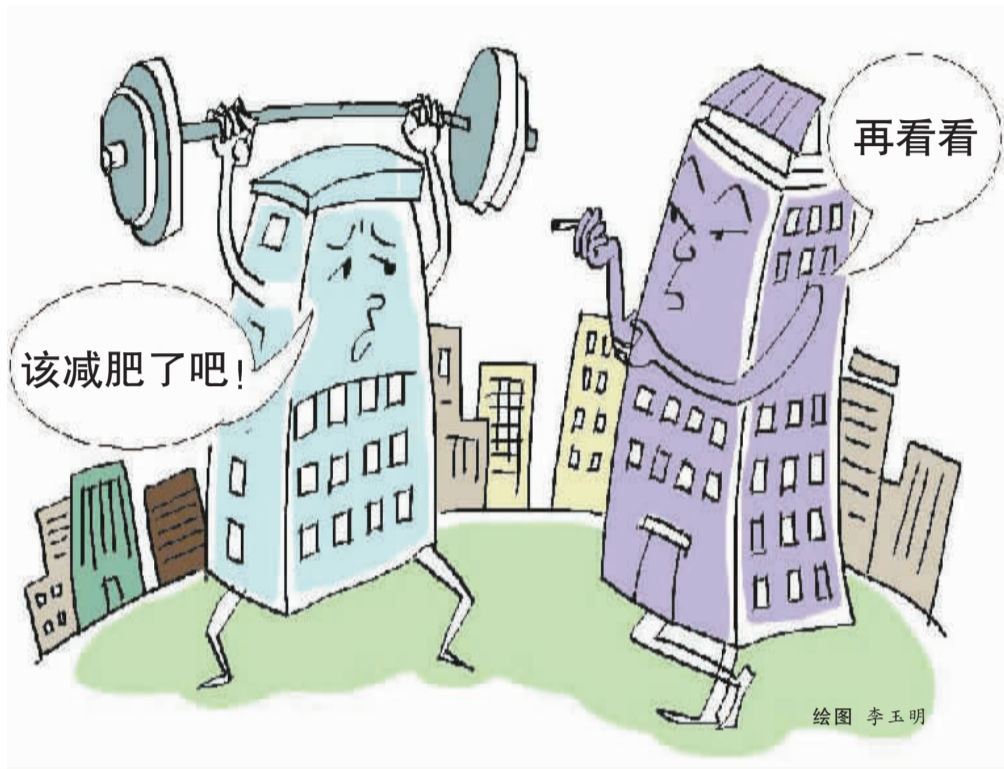


房地产市场进入高位调整期,观望气氛渐渐浓厚,是否意味着—— 楼市只涨不跌“神话”就此终结?



□据 新华社

中国房价“晴雨表”的跌宕起伏,从未像今天这样牵动人的神经。十人“抢房”变一人看多套房,投资客加速抛盘,二手房源显著增多……随着近期国务院一系列调控房价的重拳出击,曾经高歌猛进的房价涨幅开始趋缓,“量缩价滞”成为当前楼市的“标准样式”,房地产市场开始进入高位调整期。市场观望气氛渐渐浓厚,十字路口的楼市,是否意味着只涨不跌“神话”就此终结?

A 关键词:量缩价滞 高温楼市开始“退热”

用“冰火两重天”来形容4月楼市,并不夸张。

上半月,北京等一线城市有的房价几乎一天一变,有的一夜之间每平方米就涨两三千;杭州钱江新城一带的楼盘开盘,100多套房半天被抢购一空;由于成交旺盛且屋主“跳价”太快,不少中介的广告张贴后不到一两天,房源便已售罄……

楼市“火爆”的一个重要原因,是投资客的“快进快出”,这也是这一轮房价上涨的重要推手。

4月份,从“新国四条”到措辞更为严厉的“国十条”为标志,精确打击投机性购房、大比例增加保障房供应、加快研究制定税收政策……政府对楼市调控出手组合式重拳,针对性之强前

所未有。

种种迹象表明,“认房不认贷”的二套房认定标准,三套房贷停发,限制外地人购房,确实点中了不少投机者的命门,高温楼市开始有“退热”迹象。

——**房源显著增加。**中国指数研究院的数据显示,仅4月中旬这一周,杭州、上海、成都等多个城市的住宅供应均大幅增加,增幅多在50%以上。上海“网上房地产”的数据显示,4月21日,上海二手住宅的挂牌量达到创纪录的9万余套,比两个月前增加2万套。这背后,是投资者正逐步退场。

——**高房价松动。**近期北京房价涨幅最快的通州,商品房均价每平方米由4月初的25000元回落了两三千元。北京新开盘的

18个项目中,五环外占比达80%以上,其中16个项目表示有九八至九九折的打折优惠。广州恒大地产将在“五一”期间实施开盘特别八五折、现楼一口价等推盘策略。

——**成交量明显萎缩。**新房项目开盘即“日光”的景象不复存在。深圳市规划国土委的成交数据显示,从4月19日至25日,深圳市新房市场成交量大幅下滑,7天共计成交417套,环比上周下滑60%。

——**市场观望情绪较重。**北京中原市场抽样调查显示,近期客户需求新增下跌了七八成,20%~25%的购房者开始要求退购,其中以银行首付提高无力履约的客户占相当比重,此前还焦急打听房价的买家纷纷观望。

B 关键词:尚待观察 “哆嗦”之后走势如何

“这么强的政策压下来,犹如冰水浇头,房地产市场当然会哆嗦一下。”链家地产一负责人说,但“哆嗦”之后,楼市会否下行?还是出现像以前那样的新一轮“报复性反弹”,还很难说。

“调控精准打击了炒房者,但只是刺破了房地产市场表面的‘脓胞’,其他病症尚未消除。”中央党校研究员曾业松指出,今年前4个月北京城郊连六环路以外每平方米均价也超过万元,无论强调怎样的理由,谁也不能否认,这一波楼价的疯涨已积累了太大的风险,与“理性”相距又何必千里!

显而易见的是,当前楼市的价格仍然坚挺。数据显示,最近一周,深圳新房成交均价为23629元/平方米,相比上周上涨12%左右。相对于去年的明显涨幅,北京不少楼盘的优惠幅度范围依然有限,房价仍然居高不下。

“新政实行的时间还比较短,目

前只能从成交套数上看出影响,房价反应有一定的滞后性。”SOHO中国有限公司董事长潘石屹认为,楼市正在陷入一个“量跌价滞”的僵局,但因为去年以来房地产销售太火爆,一些开发商主动降价的可能性不大。要想抑制房价过快上涨,最有效的办法是加大地方政府土地储备和开发商房地产开发贷款收紧“银根”。

中原地产研究中心在一份最近的报告中预计,部分城市的房价“泡沫”将会有一定挤压,此次调控能否达到设想中的效果,尚待观察。

“泡沫能否挤出,恐怕要到几个月后才能见分晓,其中的关键就是看相关部门和地方政府的执行力。”“永庆房屋”总经理陈史翎说。

显然,房价涨到如今这个程度,是多重因素、不同利益主体相互影响、纠缠。不多管齐下,铲除这些非正常因素,降温楼市无异于抱薪救火。

C 关键词:回归健康 楼市调控值得期待

楼市健康不仅事关经济运行,更是关乎民生的大问题。近期出台的一系列楼市调控,覆盖了供给、需求、持有、交易的各个环节,人们有理由对此次调控抱有更多期待。

一、此次调控放“地根”,控“银根”,将增加供应和抑制投机相结合,且“卡紧”了房企融资的各种通道,使房企承受压力空前,除加快开工、销售外别无他法。

二、建立考核问责机制,将“稳房价”和“住房保障”上升到影响社会稳定和发展的高度,表明了中央政府坚决遏止房价过快上涨的坚定决心。

三、今年保障性住房、政策性住房用地的计划供应量达到了此前三令五申的“70%”的比例,较大地提升了各方对住房保障工作的“正预期”。

一些专家认为,当前房地产市场成交量低迷,其实正是市场步入积极调整状态的信号。人们看到,中国房地产业的快速发展,有效地促进了居民居住条件的改善,拉动了投资和消费的增长。不过,在不断享受政策红利和市场回报的同时,房地产业吸收了大量本该流入实体经济的资本资源,其产品中的投资属性也过快膨胀,价格在一轮轮的炒作中急剧推高。

北京师范大学房地产研究中心主任董藩表示,近几年房价的不正常波动,表面上看是一个发展尚不规范的行业、市场的“躁动”,实质在于地方政府利益和房地产业的高度关联没有得到根本性的改变。

“毋庸讳言,新一轮的楼市调控,更需要关注影响房地产市场发展的长期因素,而不是着眼于一时的房价回调。”房地产专家、上海城市经济学会高级经济师顾海波分析。

要撼动高房价,让房地产回归平稳健康的发展轨道,猛药固然重要,更要有一个成熟的房地产政策框架。顾海波说,要确保政策的制度化,让购房者形成一个稳定的预期。

要强化政策的执行力。董藩教授提出,政府切实承担民生责任,应在现有基础上织好“防护网”,从土地供应、开发建设等多环节推进中低价位商品房、保障性住房的建设,真正做到“市场的归市场,保障的归保障”。

既“堵”也“疏”。曾业松等专家认为,我国正处在转型的关键时期,发展新兴产业需要庞大的资金支持,要将大量流动资本引导其中,不仅有利于楼市“退烧”,也有助于合理引导和科学利用社会资金。

中信银行
CHINA CITIC BANK

洛阳歌剧院第28届洛阳牡丹花会知名实力企业赞助演出季之
“五一”精品儿童剧汇演

安徽省话剧院

盛世华彩
GRAND SPLENDOR
乐享盛世 华彩人生

中信银行 献给孩子们的礼物

孙悟空三打白骨精 灰姑娘与水晶鞋

独家冠名/荣誉主办: 中信银行

承办单位: 洛阳盛世华彩文化传播有限公司 洛阳歌剧院 洛阳交通广播

票价: 80元、60元、40元、20元

特别鸣谢: 洛阳盛世华彩 Boloni

演出时间: 2010年5月1日、2日、3日 每日10:30、14:00 各一场

演出地点: 洛阳歌剧院

票务热线: 63926777 65609999