

# 莫让“调控”成“空调”

## 地产调控如刹车,把握时机很重要(二)



把握时机,左右调控效果

刹车的力度固然重要,但是把握时机更重要,对于房地产调控同样如此。目前三线城市的提前回暖、一线城市的反弹、各城市地王的频出在一定程度上是调控时机没有掌握好。虽然政府可以

在调控重拳中添加加码加大力度,出台新一轮的调控政策来控制局势,但还是出现了目前的回暖现象。

2008年全球经济寒冬的背景下,房地产行业整体不景气,当年的全国土地出让数量之少创下历史纪录,并且很多土地在挂牌现场出现了只有两家企业的尴尬局面。2008年后,行业复苏,在全国形势大好的情况下,开发商们蓄势待发、疯狂拿地。也就是说2008年只有少量的土地在2010年上半年即将完成筹备工作进入市场,还有更多2009年的土地在新政出来之前尚未做好前期筹备工作。

楼市宏观调控的本意,是提高融投资和信贷门槛来使被调控企业资金吃紧,达到降价销售满足民生的要求。但因为没有把握好调控的时机,合适的政策没有产生应有的效果:2008年获取的土地在进入市场的时候放缓了开发的节奏,减少了首期推出的数量;2009年拿到的大量土地因受政策威慑延缓了项目进入市场的时间。国家在调控政策出来之后,市场依然延续了前期供应量不足的局面,这就是为什么新推出的项目依然热销,老项目在被观望之后能持续走强的主要原因,而非很多人讲的通胀问题。

2010年调控大潮之下的楼市

全面回暖,让人想起2007年至2009年国内楼市跌宕起伏的命运。楼市调控不管是“百日维新”还是“细水长流”,都需要选择正确的时机,认清当前形势,分析市场数据,考虑供需问题。否则,“调控”到头来只能成为“空调”。

(sunny 全文完)



### 上海国际商贸城 开工奠基仪式盛大举行

9月28日上午,洛阳首个80万平方米城市商业综合体项目上海国际商贸城开工奠基仪式盛大举行,偃师市有关领导,上海国际商贸城、洛阳伟翔置业有限公司及项目施工单位的负责人出席奠基仪式。

上海国际商贸城是一个集建材、家具、汽摩配、休闲、娱乐、小商品经营及住宅等于一体的综合体,是洛阳偃师城市建设中的一个重要项目。

图为开工当天售楼部现场热闹的场所。

本刊记者 林伟 摄

### 地产观察

任志强否认楼市回暖,称——

## 土地供给不足系楼市死结

28日,针对近日市场关注的“住建部与银监会对二套房信贷的清查”以及国土部与住建部《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》,华远集团总裁任志强发表博客《破鼓仍有万人锤》,称目前楼市并未回暖,如果不通过开放土地供给和金融调控等有效措施,硬要用商品住宅的价格解决商品房之外的问题,无法解决中国的城市化与居民住房的根本问题。

否认房地产市场“回暖”

任志强表示,目前各方都在关注楼市回暖的话题。据他了解,8月份相对的销售增长,是在4月份的暴跌之后的环比增长。相对于高峰期,北京仍同比下降超40%,而几乎所有城市,在全国8月份的销售增长中,只集中于20%的项目中,且这些项目都集中于低端市场,又是在大幅降价后形成的“月光盘”现象。扣除上述约20%的新盘后,原有项目不但销售未见增长,且多数大幅下降,降价项目也无法改变销售颓势。

“不管金九银十会对市场有多大的影响,同比销售量的下降已成定局。”任志强据此认为,年底的结果并不比去年乐观,“回暖”的美好愿望大约仍然是个“梦”,房地产可能早成了“被世人沿街喊打的烂鼓”,目前即使不出台任何新政策,销售短期内环比上升、同比大降的趋势也不会改变。任志强认为,这样导致的库存持续上升,必会在后期形成对开发商、市场与政府的重压局面。

土地供给不足是楼市“死结”

日前,住建部与银监会清查二套房信贷,国土部与住建部下发《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》,业界认为这是官方再度出手加强房地产调控的重举。

对此,任志强认为,当前房价问题的起源在房地产之外,“投资总额在商品房之外,信贷规模在商品房之外,货币总量在商

品房之外,土地的垄断与短缺在商品房之外,税收政策在商品房之外,贷款利率在商品房之外……”任志强称,用商品住宅的价格,解决不了商品房之外的问题。

分析历史数据后,任志强得出结论,纯商品住宅仅用了年度占用土地量的1.5%,比例过低,纯商品住宅的土地供给不足,始

终是市场化的一个死结。

任志强在其博客中呼吁,增加土地供给和利率与货币等手段,调节市场平抑价格,而不要采用其他方式打击消费和改善需求,更不要用限价和限购来扭曲房价。

(据《新京报》)

### 楼市资讯

#### 北京: 二手房成交量下跌

数据显示,上周北京存量房(二手房)住宅网签数据为3226套,面积近30万平方米,环比前一周分别下降24.51%和24.05%。上周新发布住宅存量房源数据为2333套,面积为214552平方米,环比前一周分别下降了14.70%和15.62%。

远嘉经纪分析,目前热点区域的新盘开盘价均采用“低开”手段吸引客源,导致这些区域一手、二手房价格倒挂现象严重,这是存量房成交大幅度下降原因之一。

我爱我家副总裁表示,“假日因素”和居高不下的二手房报价也是影响上周存量房成交的因素。

(张宁)



#### 上海: 商品住宅成交面积连续七周上升

上海限制高价房入市的举措在短期内起到了抑制全市均价上涨的效果。近日出炉的上周(9月20日~9月26日)全市商品住宅成交数据依然显示,上周上海商品住宅成交均价依然在2万元/平方米上下震荡,在成交量连续7周稳步上升的情况下,价格依然保持稳定。然而,业内人士认为这种限制政策的效力毕竟是短期的,未来房价走势仍要视后续政策动向而定。

据佑威及楼市点评网联合提供的数据显示,上周上海商品住宅成交面积为31.8万平方米,环比上涨14%,这种稳步上涨的趋势已持续了7周,并在上周创下新政后单周成交量的新高,首次突破30万平方米;然而成交量的持续上涨并未使均价出现明显反弹,上周全市商品住宅成交均价为21271元/平方米,依然在2万元/平方米上下震荡。

(王元)

#### 武汉: 9月卖房破万套

9月,武汉楼市销量出现强劲反弹,成为名副其实的“金九”!武汉市房地产市场信息网的数据显示:9月的前26天里,全市商品房销量超过万套。这是武汉楼市消停4个月,再次回到了高销量。

9月,商品房销量的大幅攀升,主要是部分被积压的刚性需求在看到房价没有大幅下降后,迅速出手的结果。

出乎意料的是,9月高销量是在房价没有大的变化下实现的。亿房网研究中心数据则显示,目前,武汉商品房的成交均价为6615元/平方米,较楼市调控时,每平方米房价仅回调40多元,不是真正意义上的降价。

(杨美)