



地产观察

房地产二次调控“满月” 政策效果在京初显

自9月中下旬开始，相关部委和北京市政府相继出台房地产市场调控政策。

在土地、金融、税收等多项政策的叠加作用下，北京楼市调控效应得到了强化，市场总体上朝着调控预期方向发展。

房地产二次调控在多部门协作、多渠道实施的作用下，到10月份，北京市房地产市场变化走势符合调控预期。

一是交易价格出现回落。北京中原地产成交数据显示，10月份北京商品房成交均价已经从9月份的20520元/㎡下跌至19160元/㎡，环比下降6.6%，年内首次月成交均价不足20000元/㎡。二手商品房成交价格从22746元/㎡下降到22450元/㎡，环比下降1.3%。政府在调控房价方面力度不减，在此背景下房产市场议价空间加大。

二是交易量环比下跌近四成。



北京房地产交易管理网数据显示，10月份北京商品房期房住宅成交6894套，环比下降36.1%，同比下降41.7%；成交面积环比下降31.2%。交易主要集中在每平方米2万元以下的项目，这说明刚性住房需求承受能力有限。

三是销售额明显下降。房产成交量缩减致使开发商销售额明显下降，资金回笼压力加大。据北京链家地产统计，10月份，北京销售额排名前十的项目销售总额约为36亿元，环比下降55%；退房量排名前十的楼盘退房总量环比增长35%。另外，北京商品房预售资金监管政策即将正式实施等因素促使开发商回笼资金意愿增强。预计开发商在11月份将会加大销售力度，尽快回笼资金。

四是全额付款比例不断提高。根据央行营管部监测的中资商业银行累计贷款购房套数和北京市统计局统计的累计住房销售套数测算，居民购房全额付款比例从2010年1~2月的15.5%逐步升至1~9月的43.3%。

五是市场观望气氛再次转浓。大部分楼盘鲜有成交，反映出市场较强的观望情绪。

(据《金融时报》)



(资料图)



政策风向

三部委： 土地出让收益 可用于公租房

财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部日前下发的《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》指出，从2010年起，各地在确保完成当年廉租住房保障任务的前提下，可将现行从土地出让净收益中安排不低于10%的廉租住房保障资金，统筹用于发展公租房，包括购买、新建、改建、租赁公共租赁住房，贷款贴息，向承租公租房的廉租住房保障家庭发放租赁补贴。从2010年起，各地在完成当年廉租住房保障任务的前提下，可以将住房公积金增值收益中计提的廉租住房保障资金，统筹用于发展公共租赁住房。

通知要求，各地切实落实各类保障性安居工程资金，允许各地土地出让净收益用于发展公共租赁住房，允许住房公积金增值收益中计提的廉租住房保障资金用于发展公租房及利用贷款贴息引导社会发展公租房。

通知提出，省级财政、住房城乡建设部门要进一步明确本地区年度购买、改建或租赁廉租住房任务。2010年各地购买、改建或租赁廉租住房任务数，为当年省级政府同住房城乡建设部签订的目标责任书确认的新增廉租住房套数，扣除中央预算内投资补助下达新建廉租住房套数之后的套数。

(据新华网)

10月洛阳楼市：冰火两重天

(上接 E01 版)

调控效应显现 销量明显下降

与“4月新政”实施后楼市量价齐跌景象不同，9月29日国家“二轮调控”的楼市新政，给洛阳房地产市场带来的不仅仅是调控举措的“高压”，更多的则是买房人的节奏被打乱：有人依然抢购，有楼盘依然涨价，但相当多的人进入观望，放慢了购房的计划。新政实施1个月内，洛阳楼市出现了较大幅度的销量回调，而价格则降的少涨的多。

10月我市新建商品房销售1779套，销售面积19.39万平方米，销售金额8.26亿元，同比分别下降38.49%、36.72%、16.57%，其中住宅1536套，销售面积18.33万平方米，销售额7.84亿元，分别比上年同期下降37.51%、36.49%、13.27%；非住宅243套，销售面积1.06万平方米，销售额0.42亿元，分别比上年同期下降44%、40.45%、51.16%（以上数据为当月商品房合同备案数据）。

二次调控政策的实施，使我市一些消费者又开始了观望。15日，在新区某楼盘售楼部，记者和正在签购房合同的段女士聊了起来。她说：“我的改善居住计划在4月新政出台后放缓了，我感觉房价能降下来，可等了许久，却发现看好的楼盘并没有怎么降。”

9月楼市出现回升，本来想购房的段女士，又对新出台的二次调控寄予了期望，但房价并没有像期待的那样下降。二轮新政实施一个多月了，15日她却出手买了一套大户型住宅。“调控在洛阳好像没有明显地影响价格，我不敢再等下

去了。没等来房价大跌，却等来了利率的提高等各种增加贷款成本的措施，想住得好一点，就只能如此了。”

改善型需求者在经历了10月的观望后，一部分像段女士一样重新试探着回到市场，但还有不少仍在观望。刚需型购房者也感到了调控的压力。9·29新政中，将首套房首付比例统一到三成，以往购买90平方米以下户型的两成首付不复存在。而从11月1日起，商业性个人住房贷款利率的下限由现行贷款基准利率0.7倍上调为0.85倍，首套房贷款利率七折优惠成了过去时。

10月的洛阳楼市，新政之下，观望氛围又一次弥漫，在限购令这

样的强制性措施之下，刚性需求者不得不多加考虑，从原计划阶梯型置业到目前只能买一套唯一住宅之间的转变，迫使刚需看房者更加理性甚至挑剔地去选购。因此，二次调控之下，10月洛阳楼市的销量下降顺理成章。

房价涨幅明显 进入全国前十

“二轮调控”让市场一波三折，而洛阳房价的走势同样出乎购房者的预期：市场上在售的楼盘大多都没有降价，还有不少楼盘在悄悄地涨价。开发商的这一轮涨价或多或少都是受到了土地市场的影响，对楼市后市依然看好。

根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市的全样本调查数据，10月份全国100个城市住宅平均价格为8418元/㎡，较9月上涨0.66%，其中76个城市价格环比上涨，而洛阳位居住宅价格环比涨幅前十城市之列。

据市房地产市场管理处统计，10月洛阳商品房住宅销售均价4277元/㎡，比上月上涨16.7%，比上年同期上涨36.56%；办公楼销售均价4929元/㎡，比上年同期上涨19.96%，比上月上涨4.23%；商业用房交易均价4803元/㎡，比上月上涨3%，比上年同期上涨28.01%。

4277元/㎡的住宅销售均价，成为洛阳住宅市场今年10个月来

的最高价格，也使洛阳住宅均价冲破了每平方米4000元的关口。为什么调控不断，还有那么多城市房价上涨？尤其是像洛阳这样的二、三线城市？

资深房地产专家认为，严厉调控下，货币政策没有实质性收紧，导致市场上资金过剩，流动频繁。同时受通胀和人民币升值预期及地王频现，各城市规划的交通、配套的升级影响，房地产吸引了大量投资资金和海外热钱。由于部分城市区域供地不平衡、空地处理不及时及保障市场供应缓慢等因素，导致房价不断地上涨。虽然“十二五”不再强调房地产是支柱产业，政策调控不会影响GDP，但在微通胀的刺激下，房地产依然是市场资金最大的吸收器。

新建住宅品质的提升，建筑材料的上涨也是洛阳房价上涨的原因之一，一些从一线城市撤离的投资者进入二、三线城市购买住宅，也在一定程度上拉升了房价。

对于未来的洛阳楼市，市住宅与城乡建设局有关领导认为，国家9月29日出台的新政，规定对贷款购买商品住房，首付比例调整到30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付比例不低于50%、贷款利率不低于基准利率1.1倍，暂停第三套房贷款。同时，从2010年10月1日起，个人购买首套普通住房契税将下调，对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。随着新政实施效应的增大，将会对日益高涨的房价起到一定的抑制作用。下一步，我市将严格落实政策，规范楼市管理，保证房地产业健康有序发展。



张裕国摄