



楼市聚焦

房地产业在制度变革中寻求新平衡

在涨价和调控声中,我国房地产市场即将走过2010年。这一年,商品房销售额有望突破5万亿元,创历史新高;这一年,房企夺地大战频频上演,地王再度涌现;这一年,政府调控连出重拳,土地出让、保障房建设等制度性变革逐步启动……

在限购、加息等抑制投资与投机型购房需求政策的影响下,国内主要城市商品房销售量增幅已有所放缓;与此同时,受开发投资惯性增长的影响,新房开工和竣工量大幅上升,随着供给的增加,预计2011年房地产市场供求紧张局面有望缓解。业内专家指出,陆续出炉的楼市调控政策日益注重长效机制,房地产市场也将在制度性变革中寻求新的平衡。

政策给力 制度渐变

2010年注定会在中国房地产市场的发展进程中留下印记,“史上最严房”的调控政策先后数次降临房地产市场,也在调控中探索房地产制度性变革的方向。

为遏制房价过快上涨,坚决遏制投资投机性购房,从年初起,“国十一条”、“国十九条”、“新国四条”、“新国十条”、“新国五条”等一连串政策组合拳接踵而至,首套房首付提高、二套房首付、利率提高、三套房停贷、限购、限购……同时,相关部门和地方政府的配套措施也数不胜数,两轮调控政策都集中在抑制投机性需求、增加供给、加大保障房建设力度和加强房地产市场监管等几个方面。

历年今年以来的住房调控政策,从性质上看,可以细分为金融、税收、土地、保障房建



(资料图片)

设等。

金融调控政策方面,政府通过差别化的信贷政策,甚至推出“限贷令”来限制和打击住房投机行为,并且加强对房地产资金的使用监管;税收调控政策方面,通过差别性税收机制,加大对住房投机行为的税收征管;土地调控政策方面,大力增加土地供给,特别是中小型商品房和保障房的用地,要求中小型商品房和保障房的用地不得低于全部用地面积的70%,加大对土地闲置的查处和惩罚力度;保障房建设方面,增加财政的投入力度,今年全国保障性安居工程的投资总额预计为7800亿元,中央财政792亿元专项补助资金用于保障房建设,同时使用金融、税收、土地

等多种优惠政策来推动保障房建设。

尽管房价并未明显“掉头向下”,但给力的调控政策仍在一定程度上抑制了房价的过快上涨,而更值得期许的是,在调控过程中,关于房地产的制度性变革也在悄然进行。

开发升温 供给改善

严厉的调控有效遏制了投资和投机型购房需求,但并没有“浇灭”开发商的投资热情。新房开工量创历史新高意味着未来一段时期内,房地产市场的供给有望明显改善。

国家统计局数据显示,今年前11个月,全国房地产新开工面积累计达14.51亿平方

米,同比增长48.71%。前9个月的新开工面积就已经超过2009年全年水平。业内人士分析,新开工面积将有望在2011年中期陆续形成供应,届时楼市供求关系将得到极大改善,库存压力也会随之加大。

纵观各月数据,除了11月单月的异常值外,今年其他各月的房地产新开工面积的同比增幅均在40%以上。继4月底出台第一轮调控政策后,5月全国新开工面积的同比增幅达到102.56%,6月的单月新开工面积更是达到1.9亿平方米,成为近十年单月新开工面积的最高值。地产商的开发并没有随着政策出台而放缓脚步。

并购加速 市场集中

2010年,房地产业的并购与整合呈加速趋势,大房企的销售任务纷纷超额完成,市场集中度也明显提升。

今年前11个月,万科、恒大、保利等十大上市房企累计销售额高达3783亿元,八成开发商已提前完成全年的销售目标。

在销售目标超额实现的同时,房企并购整合骤然活跃。清科研究中心报告显示,今年前三季度,房地产行业并购交易共完成50起并购案例,是2009年全年并购案例数的2.5倍,并购金额为122.5亿元。

业内人士分析,通过合作、收购来扩大企业规模,是大型房企趁行业低潮期低价吸纳项目的惯用策略,不但可以通过并购进入之前没有开展业务的地区,也可以降低开发成本。

(据《中国证券报》)

洛阳人看 洛阳手机报

1. 权威、专业、及时、准确,洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造,萃取本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心。

2. 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上。

定制方法:

移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。

联通用户发送短信712到10655885订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。

