

史上最牛房地产调控进入“深水区”

调控下楼市出现三大新动向

网民希望：房价松动莫“假摔”、土地市场绝“地王”

□据 新华社

在提高首付、房贷利率,限制购买第三套房后,从2010年4月17日起启动史上最牛调控的房地产市场正在出现三大新动向:各大城市相继公布房价控制目标,地方政府首次面临被“问责”的局面;在多重政策的合力下,多个一线城市的房价出现了松动;土地拍卖以底价成交渐多,“地王”的声音正在减弱。

史上最牛房地产调控实施近一年进入“深水区”后,网民对最近房地产市场出现的新动向高度关注,并提出了自己的“草根愿望”:希望房价控制目标不是“涨价标准”,希望房价松动不是“假摔”,希望土地市场保持“安静”“地王”绝迹……



4月14日,广州市民在广州市临江大道一房地产中介了解房产行情。

各地颁布调控目标,网友希望“涨价标准”能够下调

【市场动态】住房和城乡建设部网站4月1日公布,据各地住房和城乡建设部门上报汇总,截至3月31日,全国657个城市(包括287个设区城市、370个县级市)中,已有608个城市(包括281个设区城市、327个县级市)公布年度新建住房价格控制目标,占92.5%。国家统计局统计并公布新建住房价格指数的70个大中城市,均已公布年度新建住房价格控制目标。

记者在采访中了解到,上海、广州、深圳、杭州、武汉等众多城市将房价控制目标直接

与GDP和居民人均可支配收入涨幅挂钩,只有北京提出“新建普通住房价格与2010年相比稳中有降”。

分析人士认为,如果大多城市都将该目标制定在10%左右,会形成一个房价要上涨的心理预期。

【网民心声】网民“一片天”说,房价调控目标为何成了“涨价标准”,真是伤民心。在一片涨价声中,北京房价唱降调成了星星之火,希望这样的星星之火可以燎原。

网民“期盼”说,政策限期虽至,房价调控

尚未停止,这样的“涨价标准”与百姓的预期距离很远。这些单边看涨的房价调控目标需要被调整,百姓需要一个房价稳定的预期。

【专家点评】北京大学公共经济研究中心研究员韩世同说,地方政府纷纷出台宽松的保险目标,是为了在符合国家调控政策要求的情况下尽量避免被问责,但从控制目标变成涨价目标的嫌疑,打破了本来已经出现的房价步入稳定或下跌的态势。未来楼市调控仍需继续发力,广开言路听取公众的意见,并对已发布的调控目标进行调整。

多个一线城市房价下调,网民希望房价松动不是“假摔”

【市场动态】伴随着“新国八条”政策出台,房产税开始试水,“限购令”杀伤力颇强,3月多个一线城市的成交量大幅下降,房价也出现了松动。

中国指数研究院的监测显示,2011年3月天津市商品住宅成交6286套,成交面积62.02万平方米,环比下降40.41%,均价8326元/平方米,环比下跌6.17%;3月上海市商品住宅成交均价为13806元/平方米,环比下滑7.57%;3月深圳市商品住宅成交均价为19424元/平方米,环比下跌5.05%。

根据网易房产对阳光家缘数据的监控,3月广州十区两县网签成交4976套,与去年同期相比减少近两成,均价为每平方米11895元,比2月份有2%左右的下调。

【网民心声】网民“吃饭”说,我想有个家,一个不需要多大的地方。但七八年时间,很多城市房价涨了几倍,也就是说,大家手里的钱,眼睁睁地看着越来越不值钱,现在半年的工资,才能买得起一平方米。希望这次的降价不是“假摔”,我们已经等了很久。

网民“晓娜”说,房地产市场是个暴利市场,房价只涨不跌。长期高居不下的房价脱离

了普通民众刚性需求的购买力,希望房价能够回归理性,给老百姓一个盼头。

【专家点评】韩世同认为,当前的价格下降主要是郊区的房子销量增加,拉低了房子的整体均价。但随着各项调控措施的推进,可以预计在2011年,宏观调控的效果会逐步显现,房价下降是难以逆转的趋势。

国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松说,继续加大土地供应,加大保障性住房建设,同时抑制房地产投资,货币紧缩也明显推进,这些措施同步推进,房地产调控的政策效果应该会显现得更为明显。

土地流拍渐多,网民希望土地市场告别“地王”

【市场动态】土地市场的“降温”十分明显,可谓“量价齐跌”。从量上看,中国指数研究院的统计数据显示,今年一季度,全国120个城市推出住宅用地1718宗,环比、同比分别减少28%和5%;成交1473宗,环比减少26%,同比增加2%;成交面积8349万平方米,环比、同比分别减少36%和18%。在10个重点城市中,仅广州、成都和杭州3个城市的累积成交量超过去年同期。

“新国八条”出台一月之后,温州便有11宗土地流拍。随后各个城市的地价总体呈现“低开低走”。整个一季度,“地王”似乎

偃旗息鼓,底价成交的地块明显增多,甚至出现了流拍。

统计数据显示,全国120个城市一季度平均楼面地价为每平方米1225元,环比下跌15%,同比下跌14%。总价位列前十的地块中,仅有两宗楼面地价过万元;溢价方面,仅有一宗地块溢价率超过100%,有两宗地块甚至以底价成交。

业内人士分析认为,土地市场的遇冷、开发商拿地积极性的下降与不断收紧流动性和融资渠道密切相关,也是楼市销售下跌对地市的传导效应所致。

【网民心声】网民“LHL醉酒”说,购房

者最怕的就是“地王”冒出来,现在的土地市场安静了很多。只要这种局面能够保持一段时间,调控的效果就会越来越明显。署名“朱晓红”的网友在博客中写道:“调房价从降地价开始!”

【专家点评】中国指数研究院副院长陈晟说,今年一季度并没有专门的土地调控政策推出,“地王”的降温说明房地产调控在土地方面已取得成效。如果没有新的政策信号放出,各地土地市场冰封的局面或将试探性“解冻”;一旦政策再度收紧,则将在相当长的时间里维持冷清局面。房地产市场的“破冰”,可能从土地市场开始。



4月14日,广州市珠江新城一小区里大人和小孩在玩耍,房价回调、百姓能安居乐业是网民们最关心的焦点之一。