

十大城市8月住宅均价环比一年来首次下降 房价“停涨”，迎来调整“拐点”？

□新华社记者 叶锋 魏宗凯 陈先锋

今年中秋节，热点城市楼市“凉意袭人”。假期前两天，北京新建商品房网签总量与去年同期相比下跌45%。沪、深、穗等地的假期楼市也堪称惨淡，以往的“金九银十”成色严重不足。

楼市调控效应是否出现“拐点”？如何抓住“窗口期”寻求“治本”之策？

1 “停涨”：楼市进入“降价换量”的关键期

在中秋节以前，过去“屡调屡涨”的房价已呈现少见的调整迹象。

上海、深圳等十大城市8月住宅均价环比下降0.41%，这是一年来首次下降。从最近几个月走势来看，北京新建普通住房价格呈现“稳中有降”趋势。

“部分热点城市是楼市‘风向标’，也是调控和限购最严厉的地区。这些城市房价受到遏制，将有利于引导市场预期。”中国指数研究院副院长陈晟说。

房价受抑背后，是市场的深度演变。截至8月30日，已披露年报的98家上市房企上半年累计实现净利润193亿元，其中33家企业业绩有不同程度上下降。这些企业债务总额达1.01万亿元，平均资产负债率为62%，有60家企业资产负债率出现上升。

“以前，什么企业都往房地产行业挤，现在则是不少企业在卖房产项

目。”嘉华(中国)投资有限公司副董事长谷文胜说，“调控让房地产面临整合，人们终于看到，房地产不再是一个人人能赚钱的行业。”自去年初竟得一幅住宅地块以来，嘉华公司至今没在上海拿地，“根据目前行情，我们已基本断了拿地念头”。

“停涨”之后，进一步的降价是否将尾随而至？上海绿城玫瑰园开发有限公司副总经理沈旦临称，由于一些开发商此前对今年宏观调控政策的预期过于乐观，导致年初制定的销售目标过高；为完成业绩考核，开发商会在三四季度想办法增加销量，降价会更明显。

北京市房协副秘书长陈志表示，如果今后坚持房地产调控决心不动摇、方向不改变、力度不放松，预计未来几个月市场有望形成“降价换量”的整体格局。

2 僵持：房企具有“耐药性”调控力度不能减

“只要不是资金特别紧急，房东还是会选择继续观望。”上海房产中介“合富辉煌”一名门店业务员说，“我们店7、8月份的成交量比5、6月份下降了一半。”

种种迹象显示，小范围的房价调整尚未带动量能的释放，不可对调控效果盲目乐观。

成交量持续“深跌”，市场博弈加剧。在北京，8月份成交商品住宅套数环比下降22.9%，这是2009年以来的最低值。在上海，8月商品住宅成交量环比下降25.6%，创下2005年以来的新低。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍认为，如果高房价的“大坝”难有松动，成交量很难有起色，预计今后几个月成交低落的行情会延续。

不可否认，近期一些舆论鼓吹“降价潮”、“抄底”等，实际上有意无意夸大了市场的实际情况。上海同策咨询研究部总监张宏伟说，一些开发商故意把“吹风价”定得远远高于最终销售

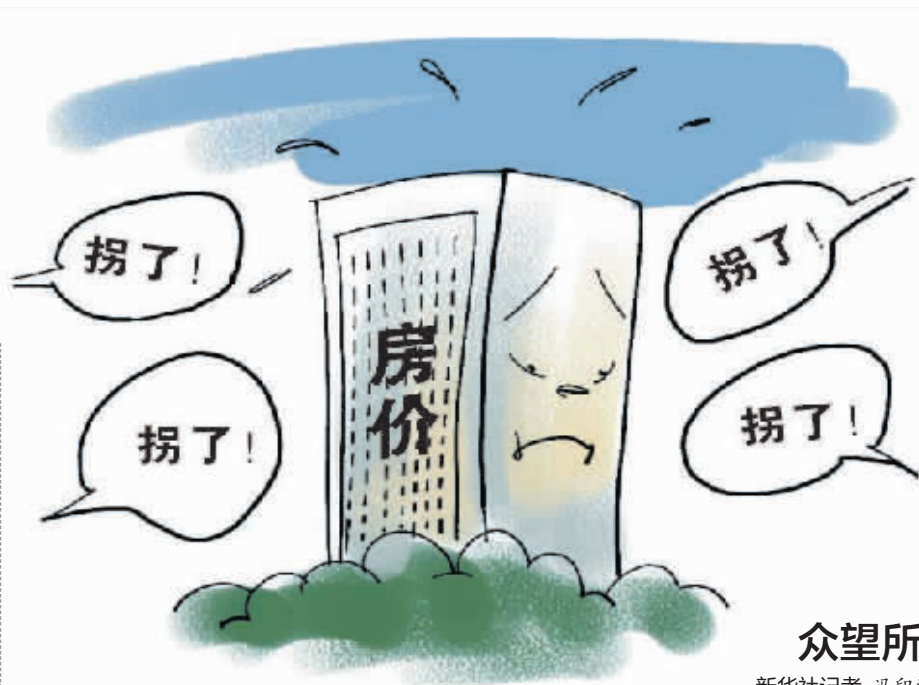
价，给外界造成“大幅降价”的假象。

上海复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰还提醒，一些地区配套商品房等中低价位住房成交比重加大，也会拉低统计上的“均价”，对此应有辨别。

谷文胜说，有人曾预测，开发商会因为调控压力而大幅促销，使商品房价格下降达40%以上。但这种情况目前并未发生。经过几轮调控，大型房企已有“心理准备”和“耐药性”，在没有生存危机的情况下，降价动力不大。

“为应对调控，不少上市房企正调整债务结构，大幅提高长期借款比重。”陈晟等专家表示，今年房企海外融资、房地产信托等大幅增长，一定程度上冲抵了国内银行住房贷款的收紧。

有关专家据此认为，简单依据热点城市房价一时“停涨”或“微降”，就认为已达到调控效果，是短视的。可以预见，如果“限购令”等强力措施不能延续和扩面，房价必然出现强力反弹。



众望所归

新华社记者 冯印澄 作

3 破局：抓住“窗口期”施“治本”之策

国家发改委主任张平近期表示，将不折不扣地将各项房地产调控政策落到实处。国家近期也重申了限购、增加供应、推进保障房建设、督促检查等一系列调控措施。

“调控政策的延续已经很明确，而且有从紧趋势，市场预期将进一步向既定方向转变，开发商‘降价换量’将是必然选择。”陈晟说。

关键问题是，目前部分地区楼市价格某种程度上是一个“虚假价格”，因为政府“限需求”和

开发商“缓供给”形成了虚假供求关系，扭曲了价格信号。如果不从根本上解决楼市有效供应不足、投资属性过重等问题，就难以从根本上打破僵局。

楼市“治本”，其一在规范“房贷”监管制度。中国房地产业协会副会长朱中一等专家认为，当前应从“开发端”和“销售端”两头管理好房地产资金，压缩投资、投机性资金流入楼市的渠道，并注意“区别用力”，保护保障房开发和自住及改善型购房的资金需求。

其二是保障房建设真正“提速”。陈杰等专家表示，保障房的推进不能因调控收紧而“变速”，要加快做大保障房的“蛋糕”，从供地、融资、建设、分配等各个环节形成制度体系，真正使楼市从市场“单腿跳”转为市场、保障“双轮驱动”。

从长远来看，最根本的还是加快配套改革。有关专家呼吁，破除地方政府对房地产过度依赖，必须从房地产税制、财政体制等方面进行系统性改革，国家应在条件成熟的地区尽快扩大试点范围。

看本地信息 只上洛阳网

- 权威身份：中共洛阳市委宣传部主管、洛阳日报报业集团主办，党报优势，新闻权威。
- 超群实力：十三年成功运营，alexa统计全球排名1.7万，日均IP量8万，日均PV量120余万，全市第一，全省前三。“洛阳社区”人气火爆，注册会员超26万人。
- 核心优势：共享洛阳日报报业集团主媒体采访中心新闻，最新鲜，最生动，最详尽，离您最近。
- 荣耀见证：河南省十佳网站、全国地方门户创新品牌奖、网盟理事单位。

广告咨询电话：65233618 地址：洛阳新区开元大道洛阳日报报业集团22楼

洛阳人看洛阳手机报

洛阳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。