

房价呈现出从“止涨”向“下跌”转化的苗头,但调控面临的不确定性也在增多

楼市“冰点”背后 警惕“变相宽松”



核心提示

□新华社记者 叶锋

在楼市继续陷于相持之际,广东佛山11日出台放宽限购的政策,虽然同一天晚间即声明“暂缓执行”,但已引起市场广泛关注。随着近期一些地方楼市交易持续走低,房价呈现出从“止涨”向“下跌”转化的苗头,但调控面临的不确定性也在增多。如何打好楼市调控的“持久战”?



上海市北外滩地区新建楼盘远眺。新华社记者 陈飞摄

市场“冰封”：秋季能否成为“分水岭”？

进入10月,上海楼市已创下两个纪录:一是观者之多。比如十一黄金周期间的房展会,四天之内迎客13万人,接近2009年楼市旺季“人气”之峰值。二是成交之少。房展会上仅成交203套,整个国庆长假期间全市一手住宅成交不到400套,为5年来最“惨淡”。

嘉华(中国)投资有限公司副董事谷文胜说,销售人员在房展会上发出去一两千份广告,有意向看房的“很零星”。嘉华在上海中心城区的慧芝湖花园三期今年9月6日新推180余套房源,至今销量不到10%。

中国指数研究院9月份监测的30个城市中,有七成城市商品住宅的成交量下跌。中原集团研究中心近期针对30个城市的调查数据显示,仅有4个城市有超过50%的购房者“准备入市”,其比例低于历次调查结果。

价格现“稳中有降”态势。中国指数研究院针对100个城市全样本调查数据显示,今年9月100个城市住宅平均价格为每平方米8877元,环比下降0.03%,这是去年9月以来的首次下降。

市场的“洗牌”加速。上海城开集团合肥置业有限公司转让100%股权及2.39亿元债权,长沙广悦置业有限公司转让39%股权……上海联合产权交易所提供的统计数据显示,今年1~9月份在上海联交所公开挂牌转让的房地产项目同比增长93.02%,挂牌金额同比增长83.94%。

市场普遍认为,今年以来的楼市始终处在严厉调控之下。各级政府明确给出了房价调控目标,限购、限贷乃至限价等一系列“组合拳”密集打出,其成效也可圈可点。但另一方面,调控之下成交锐减、“降温”带来的房地产税收和土地出让金收入大幅下降,给地方政府带来严峻考验。

调控“中盘”：莫让浮云遮望眼

从近日广东佛山实施未果的放宽限购之举,不难发现一些地方面对调控的微妙心态。“楼市将被‘管死’”、“房地产拐点已经确立”……近期,一些担心调控带来“副作用”等声音不断在市場上传出。真相究竟如何?

投资客开始抛售了吗?以温州投资客为例,上海中原地产的市场监测结果显示,目前新增挂牌的业主里面,确实有温州投资客放盘的身影,但大多数挂牌价格与其他房源相比并没有体现出明显优势。上海中原研究咨询部总监宋会雍认为,这是由于这些投资客其他领域资金周转困顿,选择卖房救急。

“降价潮”有无来临?以此次国庆长假期间的上海房展会为例,上海白领梁艳说:“一套350万元的房子,优惠2万元,能算是降价吗?”记者在现场发现,所谓“八折”、“立降10万”

等诱人的促销,只是一个楼盘中一两套房的“特惠”而已。市场观望气氛浓重,原因是购房者并没有感受到房价的明显下降。

开发商资金链快断了吗?随着融资渠道的全面收紧,房企负债率有所上升,但其中各房企感受各异。

永庆房屋(上海)有限公司总经理陈史翎说:“房地产产权交易的活跃表明,一些开发商选择通过‘批发’将项目出售给同行,而不愿通过降价‘零售’给购房者,这说明没有到‘非降价不可’的地步。”

由于限购没有覆盖全部二三线城市,不少开发商有“腾挪”空间,二三线城市的销售可以填补热点地区滞销形成的资金缺口。比如,万科10日的公告显示,今年9月份的销售面积和销售金额环比8月分别上升12.5%和19.4%,至10月份全年销售额破千亿元已无悬念。

警惕“变相松绑”：打好调控“持久战”

业内人士认为,近期随着一些地方“放宽限购”政策的试探表明,楼市面临的不确定性也将进一步凸显。

其一,地方政府可能实施“变相松绑”。调控之下,来自房地产开发交易的税费和土地出让的收入均将受明显影响。中国住宅研究会副会长顾云昌提醒:“不排除一些城市从地方政府利益出发,修订之前的限购政策。”

其二,外部经济形势的变数影响楼市调控环境。当前,世界经济不稳定和不确定性加大,无论发达经济体还是新兴经济体,经济增速都出现回落;一些国家主权债务风险增大,新兴经济体通胀压力上升。在此形势下,如何把握楼市调控政策的前瞻性、针对性和灵活性,考验着政府的智慧。

其三,信贷“定向宽松”对楼市的影响值得关注。近年来,有越来越多不以房地产为主业的企业把重心转向房地产,各类资金能通过各种渠道流入楼市。近日,中央已决定加大对小型微型企业的信贷支持。对此,专家提出,应同时采取严格措施确保贷款用于企业正常的生产经营,防止其间流入房地产等领域。

专家建议,各地政府应统一认识,提高对楼市在一段时期内“遇冷”的耐受力,严格执行信贷、税收、土地供应等“治本之策”,做好房地产调控“持久战”的准备。与此同时,不折不扣地推进保障性住房建设,尽快使其形成规模性供应,优化市场结构。

洛阳网 www.lyd.com.cn

洛阳人,看洛阳手机报

洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上

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。