

楼市“淡季不淡” 中介“热火”重现 房价再次普涨 调控何去何从



核心提示

□新华社记者 刘敏 王晖余 范超

国家统计局公布的数据显示,7月份50个大中城市环比房价上涨的城市数量大幅增加。房价再次普涨、中介机构“热火”重现、房企酝酿涨价“蠢蠢欲动”,7月作为传统楼市淡季却呈现“淡季不淡”。

在“稳增长”与“控房价”政策措施走向纵深之时,房地产市场出现了哪些新变化?房价是否进入了回暖通道?调控政策还有哪些“弹药”储备?

1 房价普遍上涨 是“反弹”还是“反转”?

7月份全国70个大中城市的房价指标“双升”:环比房价上涨的城市数量比6月份翻了一番,环比价格指数走高。房价由“局部上涨”向“普遍上涨”变化的态势明显。

在位于北京市朝阳区的“保利·中央公园”售楼处,短短1个小时内,就有十几位看房者来咨询,两套房子被售出。而在广西南宁“金源一品”楼盘出现的近千人抢购100套房屋的景象,成为二、三线城市房地产市场抢购浪潮的一个缩影。

二手房同样人气旺盛。对比年初时一些中介店面门可罗雀的情景,眼下的情况可谓冰火两重天,在一些热门小区里,很多看房客需要“拼团”才能轮上看房。一家中介企业负责人告诉记者,该企业北京南城的四家分店原本每个月约有100万元利润,但7月份做到了300多万元。

房价上涨,成交量增加,是暂时的反弹还是长期趋势的反转?专家表达了不同看法。

广东省房协理事赵卓文认为,近期的趋势

可以用“强劲反弹”来形容。在经济下行的背景下,这样的反弹不仅与刚需释放有关,还与居民资产保值增值的需求有关。楼市“虚火”短期内还有可能更旺。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌认为,单从7月份数据环比止跌说反弹并不严谨。事实上,这轮小幅上涨是开发商以价换量的结果。未来房价走势“不是‘过热’,而是‘回稳’”。

“大幅反弹的可能性基本不存在,但先涨再小幅回落的可能性依然存在。”中国房地产数据研究院执行院长陈昂说,由于此前楼市价格经历了一轮深度回调,前期开发商把价格压得比较低。但随着几个月来刚需释放,后续接盘量可能会回稳,未来几个月不排除环比再下跌的可能性。

中国房地产业协会副会长朱中一态度明确地表示,房价并未反转,也不存在“报复性”反弹的基础。主要由于中央坚持房地产调控政策不放松不动摇。“但政府也需要密切跟踪市场,预防类似苗头。”



(资料图片)

2 “地根”“银根”“预期”三大涨价因素推高房价

楼市调控未曾放松,政策并未松动,为何7月份的房价依旧上涨?

地方增收乏力,“地根”放松冲动增加。暗自放松限购、公积金贷款额度上浮、普通住宅标准调整、发放购房补贴……2011年下半年以来,全国有33个城市以不同方式“微调”楼市政策,“财政焦虑”再次凸显。由于土地出让金收入锐减,地方政府放松调控以活跃房地产市场的意愿增强,一些地方屡屡微调试探调控底线,房价调控受到挑战。

一些地方的地王“重出江湖”。在7月30日举行的北京土地拍卖中,和裕地产以每平方米37875元的楼面价捧得一商业金融地块,成交价位之高居北京历史上同类地块的第二位。而在6月,恒大地产以13.22亿元购得广州珠江新城地块,溢价率高达170%,引发市场一片哗然。

中原地产研究中心数据说明了土地市场的这一变化,7月份全国13个主要城市扭转了上半年的土地市场颓势,土地出让金上涨6%。以北京为例,北京市土地整理储备中心数据显示,7月份北京共成交16宗土地,获得土地出让金共93.61亿元,创下今年以来单月土地收入新高。

“财政收入减少,土地财政饥渴,不排除一些开发商去年以来,或者在更早之前,以低价拿地,高价出售,抬高房价的可能性。”陈昂说。

“银根”放松,房企涨价动力加大。随着“稳增长”一系列措施的出台,特别是两次降息之后市场流动性有所宽裕,一度经历“寒冬”的房企日子好过起来。业内人士称,地产企业资产负债率一般平均是在70%,现在整体下滑。上市房企已公布的半年报显示,负债、现金流都在好转。

房价预期变动,购房者“加紧”购入。365地产家居网近日的一项调查显示,超过七成的网友计划在半年内出手买房。购房者的“消化力”从一组数据中便可窥见一斑:7月份多数城市楼市库存大幅减少。其中南京去库存化最快,单月商品住宅可售面积下降49.3万平方米。北京、苏州、青岛的库存降幅都超过了10万平方米。

“楼市库存的下降为房企‘减负增效’,反过来又会增加开发商涨价的冲动。”陈昂说。

“楼市调控其实是政府、房产商和购房者之间的‘信心博弈’。”复旦大学公共传媒博士徐健认为,购房者更应该相信政府调控房价的能力和手段。

3 调控基调不变 “问责”会否成为“撒手锏”?

随着房价上涨压力加大,地产政策调控已经到了关键之时。“问责”将可能在这一轮调控中充当更加重要的角色。

“没有及时有效的监督和问责,限购可能会流于形式,一些初衷很好的政策也可能扭曲变形。”一些购房者认为,部分城市政府对楼市调控“只见表态,不见效果”“只见口头批评,鲜有问责落实”是造成房价“屡调屡涨”的重要推手。

问责不能仅仅停留于“隔空喊话”。专家认为,在必要的时候对开发商进行“喊话”是有必要的,“但是若本轮调控的年度目标没有完成,该问责就当问责。”朱中一说。主管部门应当强化监察职能,避免一些地方政府和开发商用变相手段弱化调控政策,要对政策落实到位、房价控制目标未达到和保障房建设滞后的城市实行问责和整改。

多位专家表示,调控“组合拳”涉及多个部门、各级政府,希望能强化执行、监管和问责力度,形成部门合力,杜绝“上有政策、下有对策”的局面。

此外,专家普遍认为,“有保有压”的差异化政策将会是未来一段时间内房地

产调控的主基调。

财政政策仍有较大操作空间。财政部财政科学研究所所长贾康认为,房产税扩容肯定是大方向。同时也要尽量把握好方案的可行性,在试点的基础上总结得失,在其他城市跟进时进行方案优化。

优化供给结构仍是长期方向。“目前‘市场轨’和‘保障轨’双轨统筹的机制比较明显。”贾康说,“最大化保障房托底的作用,更有效地将有限资源配置给需求方,抑制商品房泡沫。”

专家认为,针对当前房价上涨压力,政策储备很有必要,但也要充分考虑到这些储备政策的副作用,避免误伤和扭曲房地产市场发展规律。开发商也最好“洁身自好”,避免招致一轮更严厉的调控。

这样一来,制度建设就显得格外重要,这也是记者采访时专家表达最多的看法。朱中一认为,房地产制度建设,政府要给公众一个清晰的政策思路,只有对未来的政策方向有了明确稳定的预期,企业才能放心投资,百姓才能理性消费,市场才能持续健康发展。

浙江吉利控股集团汽车销售有限公司 | 英伦汽车品牌事业部 | 400-820-5598 | www.englioncar.com

浪漫七夕



约“惠”英伦

现金+豪礼+惊喜

久富英伦礼遇全城

让您浪漫而归~~

活动时间: 2012年8月22日至24日



百年英伦 一脉相承 英伦汽车源自世界名家设计

名车苑洛阳久富吉利4S店

地址: 瀍河回族区九都路名车苑汽车广场内北侧109号 销售热线: 0379-63601877

GEELY | 快乐人生 吉利相伴

英伦汽车集团旗下车型: 金刚 金刚2代 金刚CROSS SC7 SC5-RV SC3 SC6 SX7 TX4