

财经·视界

今年冰火两重天 明年云山雾罩中

影响2014年房价主要因素是调控方式转变和资金面面临变数

□据《经济参考报》

2014年的房价是继续冰火两重天,还是泡沫破灭,抑或是涨幅趋缓?房价走势仍在云山雾罩中。

房价分化明显:冰与火

市场分化是2013年房地产市场表现的重要方面。

一套90平方米的住宅,一年涨了200多万元,这是发生在北京的真实故事。2013年年初李响在中信城购入一套92平方米的住房,购入时房价已比2012年年底第一次看房时的450万元跳价60万元涨至510万元,谁知仅在李响购入后一个月,房价便直线上涨至620万元。

就在前几天,又有中介打电话给李

响,希望他能以720万元的价格出手。

在李响的房子不断涨价的同时,温州房价却惨遭“腰斩”。几个月前,国家统计局公布全国70个城市房价中,在一线城市同比涨幅全面超过20%时,唯独温州应声下跌,“只涨不跌”的温州房价一时间成为“腰斩”“缩水一半”的代名词。

温州市正合房产营销公司董事长陈鸿对此分析称,温州房地产市场此轮跟风降价的主要原因是开发商和房东们普遍存在“逃跑心理”。在债务危机的影响下,谁也不敢提价,能将房子尽快脱手、逃跑抽身就谢天谢地了。

值得注意的是,债务危机的影响可能只是其中一方面,除温州外,鄂尔多斯、东营、铁岭、常州等地也纷纷曝出房价大幅下跌,“鬼城”“空城”频现。

对此,住建部政策研究中心房地产处处长赵路兴认为,现在房地产市场已告别铁板一块的格局,全面分化,“不同级别、不同类型的城市均有分化”。

中国社会科学院财经战略研究院近日发布的《中国住房发展报告》也做出相似判断,2012年至2013年,一二线城市房价上涨较快,三四线城市出现结构分化。

赵路兴认为,造成分化的主要原因是在城镇化进程中不同城市创造的就业岗位数量以及吸引力不同。我国城市对人口没有做到层层截留,中小城市本应起到吸纳人口的作用,我国现阶段实际上却是中小城市人口净流出,大中城市人口状态平衡,特大城市人口净流入,也就是城市规模越大,经济发展越好,就业岗位越多,吸引的人口越多,造成供求不平衡进一步加剧。

市场分化格局背后的原因是,大城市特别是一线城市人口集中的速度非常明显。

北京统计局公布的北京市新增就业人数显示,2007年到2012年北京每年新增就业人数稳步增长,2012年是44万人,今年1月到6月北京新增就业人数已经达到41万人。

除城市对人口吸引力不同外,赵路兴还认为房产的投资功能是支撑房价分化的另一因素。

加码或放松:调控不再“一刀切”

在各地房地产市场分化的同时,调控政策也不再是之前的“一刀切”,这一

点在最新一轮的各地对房地产调控上已明确显现。

受房价上涨压力的影响,四个一线城市纷纷收紧调控,并蔓延至部分二线城市。

截至目前,北京、广州、上海、深圳、武汉、南昌、厦门、南京、长沙、沈阳、杭州、福州、太原、哈尔滨、西安、乌鲁木齐、郑州17个城市均已“加码”调控。与之相对的是,徐州却传出“限购”放松的消息,加之前期已有温州、芜湖等城市悄然放松调控,标志着楼市调控已呈现分化趋势。

2014年房价:云山雾罩中

总体看来,影响2014年房价的因素主要有两条:一是调控方式,二是资金面。

由于限贷限购等行政手段多次运用后不见效果,信息联网、房产税等房地产调控长效机制在2014年出台的预期加强。

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞认为,未来中国住房政策取向应弱化行政管控,使市场机制能够充分发挥作用,通过深化市场改革,最大限度改善居民实际住房条件。具体概括为,建立自住为主、适度投资、市场调节、政府监控的市场架构。

“对于一线城市等房价上涨过快的城市,短期内仍应使用行政手段进行调控。而中小城市则应以经济手段为主,略加管制即可。”赵路兴表示。

除调控影响外,对房地产市场起决定性作用的资金面也面临重要变数。

洛阳市经济适用住房项目“瑞都公寓”公开抽号公告

“瑞都公寓”经济适用住房建设项目位于洛阳市涧西区武昌路02号街坊,目前该项目报名认购工作已结束。1.请已报名人员于2013年12月26日上午按照通知时间段到涧西区武昌路02号街坊23栋河柴集团老干部活动室领取排号卡,逾期视为自动放弃。2.定于2013年12月27日上午8时30分在涧西区周山路洛阳大酒店二楼国际会议中心举行“瑞都公寓”经济适用住房项目公开抽号。

发排号卡地点公交线路:乘坐35路、60路、103路、8路、70路、75路、69路到武汉路景华路口下车,武昌路口西100米处。抽号地点公交线路:乘坐30路、35路、6路、25路、59路到周山路口下车即到。联系电话:0379-63332378 63332667。发放排号卡时间:上午8:30—12:00。洛阳全城置业有限公司

洛阳晚报 旅游导航 洛阳中国青年旅行社 洛阳众望旅行社 洛阳中旅旅行社 洛阳康辉旅行社 洛阳中旅旅行社 中原国旅洛阳分社 艾洛甲旅行社 洛阳中旅旅行社 河南中旅集团 洛阳中旅旅行社 洛阳华龙旅行社 洛阳中旅旅行社 洛阳舒翔假期旅行社 洛阳中旅旅行社 洛阳中旅旅行社 洛阳中旅旅行社