

二、三线城市房价真相

三大“推手”助狂飙

按下葫芦浮起瓢。近期楼市总体降温,但部分城市房价却“逆势上涨”。国务院日前指出,房价上涨过快的二、三线城市也要纳入限购范围。二、三线城市楼市真相究竟如何?房价上涨“推手”何在?限购范围的扩大应当如何把握?且看下文。

调控呈现“地区分化”

统计数据显示,限购使城市楼市大多降温,投机性需求明显受抑,房价涨幅收窄,个别地区房价甚至出现了同比下降。阵阵“凉风”还吹向土地市场。中国指数研究院的数据显示,今年上半年土地出让收入排名前10位的城市中,出现下跌的5个城市全部为一线城市或发达二线城市,同比降幅最大的北京市降幅达到48.32%。

不过,调控效果出现了明显地区差异,最突出的表现是:部分二、三线城市房价“逆势上涨”。

辽宁丹东是今年上半年全国房价涨幅最快的城市之一,今年1至6月份,前四个月涨幅均在两位数以上,有三个月的涨幅更是名列70个大中城市首位。

该市一知名房企负责人告诉记者,该公司一个楼盘2009年10月开盘,目前已售出八成,七成购房者是一次性付款。

“今年以来,部分二、三线城市房价堪称逆势上扬,有些城市甚至连月保持两位数上涨,这是本轮调控出现的新特点。”中原集团研究中心一位负责人说。

中原集团研究中心近日公布的一份针对50个未限购二、三线城市楼市的调查报告显示,有26个城市上半年住宅成交量同比出现上升,没有一个城市的房价出现下跌。

上涨背后有三大“推手”

在调控层层加码、毫不放松



之际,部分二、三线城市房价为何依然“顽强”上涨?记者实地采访发现,除了没有实行限购之外,其原因大致有三个。

一是特色题材炒作下的“诱涨”。近年来,国务院批复了10多个国家级区域发展规划,这成为一些城市楼市持续升温的重要题材。

二是限购需求挤出下的“助涨”。泉州楼市楼盘“太古广场”售楼部经理告诉记者,目前新推出的两栋楼、100多套已售完,估计30%的签约客户是受福建、厦门等地限购影响“回流”购房的。

据记者了解,浙江嘉兴、江苏昆山、河北廊坊等一批距离中心城市较近,房价相对较低的二、三线城市,其受限购“挤出效应”影响均较为明显。

三是较低价格基数上的“追涨”。丹东市住房和城乡建设委员会副主任石万才介绍,丹东既沿江又沿海,环境、气候良好,是宜居旅游城市,近年经济快速增长。但房价基数较低,去年为每平方米3243元。今年以来房价同比增幅较大,但绝对增加值不多。

当地房企锦绣集团常务副总经理林延明介绍,最近公司对537名客户作了一份问卷调查,结果显示,购房者中前三位是机关工作人员、私营业主和工薪阶层,分别占37%、23%和20%。从地域看,83%为本地居民,17%为外来居民。“房价基本适应当地的购买力”。

调控应“区别用力”

专家指出,今年以来一线城市楼市应声而落,而部分二、三线

城市悄然升温的态势值得关注,楼市调控应把握分寸和尺度,同时避免效果打折。

“要避免二、三线城市的楼市重蹈热点城市的老路,防止房价在短时间内迅速起飞,透支未来的上涨空间,必须要在房价上涨的初期,就将其纳入调控范围。”复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰说。

福州大学房地产研究所所长王阿忠认为,目前,限购城市房地产市场仍然面临着量的反弹压力,房价也存在上涨冲动,而大多数非限购城市处于“量价齐升”的行情状态。为避免这种尴尬局面,有关部门除继续“给力”限购政策和扩大限购城市名单外,各地政府还须切实扩大楼市供应,调整供应结构,特别是加快保障房的建设和供应。此外,要对落实调控不力的地区及时启动问责机制。

中原集团研究中心相关负责人表示,由于中国广大二、三线城市房地产市场处于不同的发展阶段,有着不同的市场结构,因此限购应“区别用力”。

“对一些本地投资需求比重高的城市,应尽快出台‘限购’政策。对于外地客占比较高的城市应区分对待,一些旅游城市应区分旅游地产和普通住宅进行‘限购’,一些因大城市‘限购’而挤出到周边城市的自住需求应进行保护,而纯粹的投资投机性需求则应进行限制。”这位负责人说。

据新华网

河南房地产企业资金来源持续趋紧

据河南省统计局近日发布的分析报告显示,今年前7个月河南全省房地产开发投资保持平稳快速增长,商品房销售面积增速回落,房屋施工面积、新开工面积增速趋缓,竣工面积增速加快,本年土地购置面积继续下降,企业资金逐渐趋紧。

从前7个月的数据来看,河南房地产开发投资在快速增长中有所回落,住宅投资占比降低。1至7月,全省累计完成房地产开发投资1327.57亿元,比去年同期增长33.2%,增速比去年同期、今年上半年分别回落3.9个、3.0个百分点。

在房地产开发投资中,住宅

投资1004.59亿元,增长28.5%,低于房地产开发投资增速4.7个百分点,增速比去年同期和上半年回落6.4个和1.7个百分点,比1至5月加快0.6个百分点,所占比重为75.7%,同比降低2.7个百分点。

与全国和中部六省比较,上半年我省房地产开发投资总量居全国第10位、中部六省第2位。增速高于全国平均增速3.3个百分点,居全国第13位、中部六省第3位。房地产开发投资占全国的比重为4.2%,同比提高0.1个百分点。

分析显示,企业资金来源逐渐趋紧的问题值得重视。上半年,

河南全省房地产开发企业资金来源1293.35亿元,比上年同期增长14.4%,房地产开发企业资金来源增速低于完成投资增速21.8个百分点。自上年11月首次低于完成投资增速1.2个百分点后,企业资金来源增速已连续8个月低于完成投资增速,且差距逐渐扩大。央行连续加息加上差别化房贷政策和限购措施的严格实施,使得房地产企业资金链条逐渐趋紧,对房地产开发的持续发展势必产生一定影响。

消费者购房意愿继续下降,观望气氛渐浓。国家和地方出台的一系列宏观调控政策效应正逐步显现,但是供求双方对市场预



期的博弈仍处于相持阶段。

据新华网

婚姻司法解释影响大 二手房价格下调趋势渐显

限购楼市调控政策已经出台半年有余,随着新房市场打折促销之声愈演愈烈,二手房市场正面临更大的市场压力。来自上海二手房指数办公室的统计显示,今年7月份,上海二手房指数为2598点,较上月仅上升1点,涨幅0.03%,比6月份缩小了0.06个百分点。长宁、徐汇、黄浦(含原卢湾)、静安等4个市中心区二手房价首现下跌。

今年7月份,央行年内第三次加息,国务院常务会议明确提出,坚持调控方向不动摇,调控力度不放松

上海新“沪4条”叫停外地户籍“补税购房”……一系列举措使得楼市调控预期再次升温,购房者对价格下行预期增强,出手更为慎重。二手房市场上,一方面,是不受限购和限贷的刚性需求和改善型需求已在前几个月陆续释放,近期新房市场的频繁打折促销又分流了部分市场需求;另一方面,是在CPI持续走高的背景下,不少二手房业主更坚定地认为房产是抗通胀的主要产品,对持有房源惜售且价格不动,这导致二手房市场买卖双方已开始陷入持续观望和深度

博弈之中。

统计显示,7月份全市128个二手房监控点中,房价上涨的有61个;持平的只有4个,持平板块大幅减少;下跌的有63个,下跌板块房价平均下跌0.26%,跌幅比6月份扩大0.02个百分点。进一步分析发现,下跌板块主要聚集在外围区域,由于外围新盘集中上市,在政策重压下价格低开,而区域内同质二手房挂牌价格保持高位,不少区域出现了一、二手房价格倒挂,外环板块二手房“以价换量”特征比较明显,如嘉定丰庄板

块和安亭板块分别下跌0.84%和0.60%,青浦赵巷板块和重固板块均下跌了0.53%。

值得注意的是,原先一直被认为抗跌性较强的中心城区,7月份二手房价也有点挺不住了。据统计,长宁区下跌0.01%,徐汇区下跌0.02%,黄浦区(含原卢湾)下跌0.05%,静安区下跌0.07%。市中心部分改善型业主苦于没人接盘,同时自己也无法向银行申请足额贷款,于是部分房源出现一定议价空间,但幅度仅停留在1%上下,惜售心态仍较明显。

楼市专版由城建地产部主办

楼市时评

婚姻问题还是房子问题

最高法关于婚姻法的最新司法解释一经公布即引发口水战,“谁首付,离婚后房子归谁”、“婚后父母给买的房子,另一方无权分割”等规定引起广泛热议和争论。有观点指出其保护了强势地位的一方,对家庭主妇有所不公。“鼓励彻底AA制”的新婚姻法也被网友戏谑成“乐了地产商、愁了丈母娘”。也有网友认为,婚姻法新解释可能会改变年轻人的择偶观念,首选由“富二代”变成情投意合的“潜力股”。

媒体在报道中纷纷指出,关于婚姻法的最新司法解释之所以激起各方争论,是因为其核心内容直指当今社会婚姻家庭纠纷中的主要问题,婚姻法的新解释可能会使婚姻价值观、女性择偶观和生育观发生悄悄变化。最直白不过的是微博上开始纷纷转发新版《失落的丈母娘》,在微博上,仅涉及丈母娘买房的内容,就高达40万条。

社会学家指出,任何一种制度都是基于一种社会需要,婚姻法也是如此。出于对社会变迁的回应,婚姻法调整的最终目的都是建立与社会发展相适应的家庭制度和婚姻模式。此次婚姻法最新解释共有十九条,作为社会婚姻家庭纠纷的主要问题,导致“只有房屋权属的调整条款关注度最高”,这话不错。近年来,随着房价的快速上涨,住房已成为生活中最为重要的财产,因此一旦离婚,涉及房产分割的问题和纷争日渐凸显。对这一问题作出调整和明确,确实是社会现实使然。

目前从婚姻法新解释引发的争论来看,无论是哪派观点,无论是认为新解释保护了谁,损害了谁,其核心都是房子问题,与房产在婚姻中扮演的角色密切相关。

无论“丈母娘推高房价论”是出现还是消失,还是“建设银行”与“招商银行”的判断,又或是“富二代”还是“潜力股”的选择,这些对现有观念和习俗的冲击,与其说对婚姻中财产分配的焦虑,不如说仍然是对房子本身焦虑。这些争论的基础和背景,是房子成为婚姻中的一个首要的前提性因素,一个最重要的生活基础问题。这种因素和基础的形成,又在于房价的高昂使多数人无法轻松达到这样的前提条件,因而无论是在结婚或者离婚时都无法不去慎重计较和考量,成为不少媒体指出的“婚姻家庭纠纷的主要问题”。在这样的社会背景下,其实无论法律怎样规定婚姻中的房产权属问题,都不可避免地引发社会心理的波动,继而成为各种观点的争论。

因此,看待婚姻法最新司法解释所引发的争论,不仅是个在婚姻中的财产归属和利益关系问题,也不仅是个择偶观和婚姻观的问题,将其放置在整个社会发展的大视野中,它其实折射的是房子在整个社会关系中所处的地位和扮演的角色问题。即使择偶观会从“富二代”变化为“潜力股”,即使所谓“丈母娘推高房价论”会消失,房子与婚姻的关系并没有发生根本的变化。从根本上说,有关婚姻的某些观念或许会改变,但它反映出的问题既不新鲜,也没有动摇,不仅整个社会没有解决好,更无法通过婚姻法的司法解释以及由此引发的观念变更来解决好。

据新华网

最高人民法院日前发布了《婚姻法解释(三)》,对父母为子女购房、夫妻共同购房产生的归属及之后的分割作出了明确说明。记者就此采访了部分房地产市场人士,他们认为这一规定短期内可能对婚姻中女方在心理层面造成一定影响,但对实际购买房屋的行为则影响不大。据21世纪不动产上海区域对旗下300余家门店抽样统计,今年1至7月份全市不同板块二手房交易中以购买婚房为目的的占总数的20%左右。

据新华网