

■新华视点

房价迎来调整“拐点”?

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4.5%。沪、深、穗等地楼市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?

“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。从最近几个月的走势来看,北京新建普通住房价格呈现“稳中有降”的趋势。

“部分热点城市是楼市的‘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家公司业绩有不同程度的下降。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。

“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,预计未来几个月的市场有望形成“降价换量”的整体格局。

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”一位门店业务员说,“我们七八月份的成交量比五六月份下降了一半。”

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月份商品住宅成交量环比下跌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雅认为,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,实际上有意无意地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。

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。

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大,房价必然会出现强力反弹。

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。

问题的关键是,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。

另外,保障房建设要真正“提速”。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的过度依赖,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。

据新华社

■楼市时评

推行“限购令”不能“挤牙膏”

8月18日,国家统计局公布的全国70个大中城市房价变动情况显示,京、沪、广、深四大一线城市新建商品房价格全部停涨,而大部分二三线城市涨势依旧,未限购城市房价涨幅总体超过限购城市,房价泡沫不断向非限购城市蔓延。对此,不能坐视,这也是国务院要求进一步限购的原因。

但是,作为最有效的调控政策——“限购令”的推行却如“挤牙膏”,更有人士将此比成“打地鼠”的游戏:“谁露头,就打谁”,从一线到二线,从二线到三线,如果限购的下一个目标,永远都在追逐那些房价还在上涨的城市,无疑是在将房价泡沫向中小城市挤压,即使再进行限购调控,效果也会大打折扣,最终将得不偿失。

面对2005年以来的历次楼市调控,总有人一再重弹“房产支柱论”。不错,房地产对经济发展具有带动作用,中国需要房地产业的发展,需要改善国民生活居住条件。但经过1998年以来的快速发展,尤其是近几年投资炒房的疯狂,正在给中国社会经济带来巨大的泡沫与风险:

对老百姓而言,房价高涨直接增加购房负担,这对于扩大内需、增加消费、治理通缩都会带来不利影响。对普通企业而言,房价上涨会增加房租开支,抬高创业发展门槛,造成的后果是企业或降低员工的工资,或裁员减少工作岗位。对城市而言,房价和地价高涨,虽然可以增加政府的土地收益和税费,同时也会带动整体生活成本和商务成本上涨,从根本上影响城市的经济发展和长治久安。

“限购令”限制的只是投机炒房,并不限制自住购房,它不能只在大中城市实行,而应在全国各地全面实行,防止将房价泡沫推向中小城镇,这些地方的普通老百姓收入更低,购房更不容易。如今,面对今年上半年三四线城市房价普遍高涨,面对房价泡沫向各地市县蔓延,“限购令”的推行不能再“挤牙膏”了! (姜必刚)

宁波现史上最短产权期限楼盘

仅29年产权

房屋产权70年,即使商业用地建的住宅,产权也有40年,这是公众熟知的常识。不过,近日浙江宁波市却出现了产权只有29年的楼盘,被称为“史上最短”产权期限楼盘。

记者获悉,这座位于宁波北仑核心区的楼盘名叫独立时代,由宁波市北仑华信置业有限公司开发,已于9月10日开盘。由于北仑核心区与独立时代同类的楼盘目前开盘价是9000元/平方米,所以独立时代的“5999元起”的低开价格吸引了许多购房者的关注。

不过,很快就有看房的网友曝出,独立时代的产权期限只有29年。

独立时代售楼处的工作人员告诉记者,此次开盘的独立时代楼盘属商业用地,土地使用期限为40年,2002年取得使用权,2042年使用期满。此次开盘的商业住宅预计2013年交付,掐头去尾算下来,这些房屋的产权期限确实只有29年。

这位工作人员表示,商业用地上的住宅——“商改住”都存在产权期限不足40年的情况。她同时表示,产权期限剩29年这一情况都是明确告知购房咨询者的,而且独立时代的开盘均价大概为7000元/平方米,已经考虑了房屋产权的“缩水”因素。

分析人士认为,“商改住”楼盘的投资属性较大,近期此类楼盘降价可能会吸引部分投资者,然而对于刚性需求的人群来说,在楼市降价来临之际,应理性消费,谨慎置业,防止楼盘隐形“掺水”。

据新华网 楼市专版由城建地产部主办

限购政策遭冷遇 二三线城市“限价”换“限购”

房地产“限购”令扩容的落地遭遇了地方政府或沉默或绕行的阻碍,要么对“限购”三缄其口,要么以“限价”换“限购”。

湖北省住建厅日前发出通知称,2011年度新建住房价格控制目标是政府对社会公众的郑重承诺。对于今年1月到6月新建商品住房销售价格上涨过快的城市,要立即采取措施,抓好整改,在10月底之前将新建商品住房销售价格比去年年底的涨幅控制在全年房价控制目标以内。对10月底之前仍不能将房价控制在目标范围内的城市,应研究采取住房限购等措施。

按照住房和城乡建设部的意见,初步拟定限购的截止日期为2011年12月31日,而根据湖北省的最新规定,要10月底再做出限购扩大与否的决定。对此,专家杨红旭直言,“湖北表面看似积极,实则在拖延!到10月底,哪还用限?”

“在国家统计局70个大中城市房价指数的城市中,武汉已经限购,而襄阳、宜昌在最近几个月的上涨幅度则明显超过了武汉。”中原地产的张大伟说。据他分析,对比住建部公布的限购5条标准,湖北宜昌、襄阳和荆州都已经达到限购门槛。其中,今年6月份襄阳房价同比涨幅仍达到6.7%,6月份襄阳新房价格同比和环比分别排全国第8位和第14位。

在8月20日之前就应上报辖区内各城市上半年房地产市场调控的工作情况,同时下发了限购扩容的5条标准,这次调查结果将作为限购扩容的依据。住建部目前正在对相关工作的汇总,对地方上报的自查情况予以评估,并根据地方政府的自查结果,处置方法给出意见。针对那些尚未上报自查结果的城市进行督促,同时筹划约谈出台限购令而未出的地方行政负责人。

虽然有约谈的风声传出,但“限购与否,全凭地方自己做主”已然形成共识。住建部政策研究中心副主任王珏林也曾表示,二三线城市限购,不是住建部指定,而是督促地方发布二三线城市限购政策和措施。住房和城乡建设部对限购扩容的态度,更被媒体解读为与地方政府达成了共识。

当“限价”令执行不力时,再推出“限购”令是湖北省当前的调控思路,而最早重提“限价”令的河北省,则采用了高价项目暂缓入市的办法。

廊坊和秦皇岛上半年因房价快速上涨而进入监管层视线。6月中旬,廊坊市香河县首开行政“限价”先河,要求对本行政区域内的新建商品住房预售、销售价格进行限制。秦皇岛市也准备将商品住房销售价格的上限定在7000元/平方米。

据新华网

广州: 中秋过节热 楼市有点冷

在楼市调控未见放松的大背景下,这个中秋小长假广州市多个楼盘的开盘情况都波澜不惊。记者发现,虽有多楼盘借中秋开盘,还有不少优惠吸引买家,但开盘成交量有的只有50%左右。

阳光家缘的数据显示,中秋节前两天广州楼市网签成交量没有“惊喜”,只有301套,甚至不如9月首个周末315套的成交量。

小长假期间,不少楼盘都以“一口价”单位等方式进行促销。花都区某楼盘便推出了“一口价”单位,并开出“直减23888元”的优惠,参与某些购房活动,购房者还可另享价值28888元的优惠或打9折。与这个楼盘相距不远的另一个楼盘也推出20套“一口价”单位,洋房均价6800元/平方米,最高优惠达到12万元。

“目前新盘的开盘数量还是中规中矩,接下来的推货力度将加大。”房地产业内人士吴定金表示,大型房企今年前7个月销售业绩虽然比去年同期有所上升,但是由于去年下半年基数较高,要保持销售量增长,近一时期开发商依然有着不小的出货压力。

业界预期,广州楼市的开盘高潮将在“十一”前到来。据网易房产楼盘库数据显示,广州全市十区二县预计9月底开盘,推货项目达到94个,其中全新项目30个,旧盘新推64个。

“部分开发商前一阶段转战二三线城市,稍后‘主战场’还是会回归到一线城市。”有业内人士向记者表示。

据中新网